

Till statsrådet och chefen för Miljödepartementet

Regeringen beslutade den 27 juni 2002 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att allsidigt belysa vissa frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister samt byggförsäkringar enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring. Den 26 februari 2004 beslutade regeringen om tilläggsdirektiv för utredningen. Enligt direktiven skall frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister redovisas i ett delbetänkande senast den 1 juli 2004 och frågor om byggförsäkringar senast den 1 januari 2005.

Till särskild utredare förordnades den 23 januari 2003 chefen för hyresnämnden i Stockholm, hyresrådet Håkan Julius.

I arbetet med detta delbetänkande har som experter deltagit miljöansvariga Danielle Freilich, projektledaren Ampo Hoff, arkitekten Sofia Lindén, funktionschefen Knut Mattsson, direktören Bengt Nyman, generaldirektören Bertil Pettersson, miljöansvariga Gun-Britt Solberg, departementssekreteraren Erik Thornström och utvecklingschefen Bengt Wånggren.

Till sekreterare förordnades från och med den 1 juni 2003 hovrättsassessorn Maud Olander Blom.

Utredningen har antagit namnet Byggnadsdeklarationsutredningen.

Härmed överlämnas delbetänkandet Byggnadsdeklarationer – Inomhusmiljö och energianvändning.

Utredningen fortsätter med återstående frågor.

Stockholm juni 2004

Håkan Julius

/Maud Olander Blom

Innehåll

Förkortningar	13
Sammanfattning	15
Författningsförslag.....	25
Förslag till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100).....	25
Förslag till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)	27
Förslag till lag om ändring i lagen (2000:224) om fastighetsregister	29
Förslag till lag om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning	30
Förslag till förordning om ändring i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem.....	33
Förslag till förordning om ändring i förordningen (2000:308) om fastighetsregister	35
Förslag till förordning om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning	36
A UTREDNINGENS UPPDRAG OCH ARBETE	39
1 Utredningens uppdrag och arbete	41
1.1 Utredningsuppdraget	41

1.2	Uppdragets genomförande	41
1.3	Disposition av betänkandet	42
B	BYGGNADSDEKLARATIONER	43
2	Inomhusmiljön – regelverk och utredningar m.m.	45
2.1	Inledning	45
2.2	Plan- och bygglagen (PBL) samt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (BVL)	45
2.2.1	Byggnadsnämnden och byggherren	45
2.2.2	Tekniska egenskapskrav på byggnader	45
2.2.3	Kvalitetssäkring – kontrollsystemet enligt plan- och bygglagen	46
2.3	Miljölagstiftningen	47
2.3.1	Hälsoskyddet	47
2.3.2	Tillsynen	48
2.4	Arbetsmiljölagen	49
2.5	Förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)	50
2.5.1	Allmänt	50
2.5.2	Ansvar för att ventilationen kontrolleras	51
2.5.3	Olika ventilationssystem	51
2.5.4	Byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen	51
2.5.5	När och hur ofta skall kontrollen ske?	52
2.5.6	Vem utför kontrollen och vad omfattar den?	53
2.5.7	Protokoll, intyg, anmärkning och kontroll	53
2.5.8	Försöksverksamhet med undantag från obligatorisk ventilationskontroll	54
2.6	Boverkets rapport, Deklaration av bostäder, skolor, förskolor	54
2.7	Radon	55
2.8	Radonutredningens betänkande	56
2.9	Byggkvalitetsutredningen	56

2.10 Dialogprojektet Bygga, bo och förvalta för framtiden.....	57
3 Miljökvalitetsmål och delmål.....	59
3.1 Allmänt	59
3.2 Miljökvalitetsmålet god bebyggd miljö.....	59
3.3 Delmål för en god inomhusmiljö.....	60
3.4 Åtgärder för att nå målen – deklARATIONER.....	60
3.5 Byggnadsmiljöutredningen	61
4 Byggnaders energiprestanda.....	63
4.1 Europaparlamentet och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda	63
4.2 Rapport från Energimyndigheten och Boverket	65
4.3 Utredningen om byggnaders energiprestanda	67
5 Deklaration m.m.	69
5.1 Några befintliga system för frivilliga deklARATIONER eller motsvarande.....	69
5.2 Exempel på utländska byggnadsdeklARATIONER eller motsvarande	79
6 Överväganden och förslag.....	85
6.1 Allmänna utgångspunkter	85
6.2 Vilka uppgifter bör deklarerat?	90
6.2.1 Allmänt.....	90
6.2.2 Befintliga frivilliga deklARATIONER eller motsvarande	91
6.2.3 Enkäter	91
6.2.4 Ventilation, radon och energi	92
6.3 Vilka byggnader bör deklarerat?	96
6.4 Hur kan en deklARATION utformas?	98

6.5	Bör deklarationen vara obligatorisk eller frivillig?	101
6.6	När skall byggnader deklarerar?	103
6.7	Anslag och tillhandahållande av deklarationen.....	106
6.8	Kommunerna bör ha ett tillsynsansvar.....	107
6.9	Hur bör deklarationerna kunna lämnas till en kommun?	108
6.10	Felreglerna och deras betydelse m.m.....	109
6.10.1	Fastighet – Vad kan byggnadsdeklarationerna innebära vid försäljning av en fastighet?.....	110
6.10.2	Hyreslägenhet – Vad kan byggnadsdeklarationerna innebära vid uthyrning?	112
6.10.3	Bostadsrätt – Vad kan en byggnadsdeklaration innebära vid upplåtelse eller överlåtelse av en bostadsrätt?	115
6.10.4	Fastighetsmäklarens roll.....	118
6.11	Påföljd för oriktiga uppgifter m.m.	119
C	REGISTER.....	121
7	Nationella register – Befintliga och föreslagna sådana register	123
7.1	Fastighetsregistret.....	123
7.1.1	Allmänt	123
7.1.2	Behörighet att föra in uppgifter i de olika delarna av fastighetsregistret	124
7.1.3	Närmare om byggnadsregistret.....	125
7.2	Några andra register än fastighetsregistret	125
7.2.1	Lägenhetsregistret.....	125
7.2.2	Pantbrevsregistret	126
7.3	Några föreslagna register.....	126
7.3.1	Radonutredningens förslag om radonregister	126
7.3.2	Miljöinformation i fastighetsregistret	127

8	Kommunerna och fastighetsregistret.....	129
8.1	Fakta om kommunerna och deras storlek.....	129
8.2	Kommunernas koppling till fastighetsregistret	130
8.3	Ramavtal mellan Lantmäteriverket och Svenska kommunförbundet	131
8.4	Kommunernas hantering av uppgifter om radon, ventilation och energianvändning i bebyggelsen	132
9	Allmänhetens tillgång till information	135
9.1	Offentlighetsprincipen.....	135
9.2	EG-direktivet om rätt att ta del av miljöinformation	137
9.3	Sekretesslagen.....	138
9.3.1	Allmänt.....	138
9.3.2	Sekretess i bl.a. kommunal tillsyn över näringslivet.....	138
9.3.3	Sekretess i statlig tillsyn över näringslivet.....	139
9.3.4	Sekretess i uppdragsverksamhet	139
10	Överväganden och förslag.....	141
10.1	Allmänna utgångspunkter	141
10.2	Fastighetsregistrets byggnadsdel eller något annat nationellt register?.....	144
10.3	Nationellt eller lokala register?	146
10.3.1	Möjligheterna till uppföljning	146
10.3.2	Nya och andra uppgifter kommer att redovisas.....	146
10.3.3	Elektronisk hantering	147
10.3.4	Informationsspridning	147
10.3.5	Tillsynsverksamheten	147
10.4	Bör det gälla sekretess för uppgifter i en byggnadsdeklaration?	150
10.5	Integritet.....	152
10.5.1	Integritetsfrågor.....	153
10.5.2	Ändamålen	154

10.5.3	Begränsningar i åtkomsten till uppgifter	157
10.5.4	Personuppgiftsansvaret	160
10.5.5	Internet	161
D	ÖVRIGA FRÅGOR	163
11	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	165
11.1	Ikraftträdande	165
11.2	Övergångsbestämmelser	165
12	Konsekvenser	167
12.1	Ekonomiska konsekvenser	167
12.1.1	Allmänt.....	168
12.1.2	Kostnad för ägare till en byggnad	168
12.1.3	Ekonomiska konsekvenser för kommunerna	169
12.1.4	Ekonomiska konsekvenser för Lantmäteriverket	172
12.1.5	Utarbetande och spridande av blanketter	173
12.1.6	Information	173
12.1.7	Kommunernas kostnad för utbildning	173
12.1.8	Ytterligare om kommunernas arbete med OVK-kontrollen.....	174
12.1.9	Sammanfattning av kostnaderna.....	174
12.1.10	Vad händer om någon reglering inte sker?	175
12.1.11	Finansiering	175
12.2	Konsekvenser för små företag.....	176
12.3	Övriga konsekvenser	178
13	Författningskommentar.....	179
13.1	Förslaget till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100).....	179
13.2	Förslaget till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400).....	179
13.3	Förslaget till lag om ändring i lagen (2000:224) om fastighetsregister	180

13.4 Förslaget till lag om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning	180
13.5 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem	185
13.6 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (2000:308) om fastighetsregister	186
13.7 Förslaget till förordning om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning	186

Bilagor

Bilaga 1	191
Bilaga 2	199
Bilaga 3	201
Bilaga 4	205
Bilaga 5	209
Bilaga 6	219

Förkortningar

AFS	Arbetsmiljöverkets författningssamling
BFS	Boverkets författningssamling
BVF	förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.
BVL	lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.
dir.	utredningsdirektiv
Ds	departementsserien
EG-direktivet om byggnaders energiprestanda	Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG av den 16 december 2002 om byggnaders energiprestanda
EG-direktivet om miljöinformation	Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/4/EG av den 28 januari 2003 om allmänhetens tillgång till miljöinformation och om upphävande av rådets direktiv 90/313/EEG
EG-direktivet om personuppgifter	Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG av den 24 oktober 1995 om skydd för enskilda personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd 1
OVK	Obligatorisk ventilationskontroll
OVK-förordningen	förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem

PBL	plan- och bygglagen (1987:10)
prop.	proposition
rskr.	riksdagsskrivelse
SOSFS	Socialstyrelsens författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
TF	tryckfrihetsförordningen

Sammanfattning

Inledning

Byggnadsdeklarationsutredningen har fått i uppdrag att analysera ändamål och utformning av en obligatorisk eller frivillig byggnadsdeklaration som innehåller uppgifter om radon, ventilation och energianvändning. I utredningens uppdrag ingår också att belysa utformning och uppbyggnad av ett nationellt register med byggnadsanknutna uppgifter som ger underlag för uppföljning av relevanta delmål till de nationella miljö kvalitetsmålen samt utreda alternativ till nationellt register.

Därutöver har utredningen också fått i uppdrag att utvärdera lagen (1993:320) om byggförsäkring och föreslå motiverade lagändringar samt överväga om kravet på byggförsäkring bör utvidgas.

I detta delbetänkande redovisar vi våra överväganden och slutsatser i fråga om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister. Vi föreslår en särskild lag om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning. Vi presenterar också ett förslag till hur ett nationellt register med byggnadsanknutna uppgifter kan byggas upp.

Byggnadsdeklarationer

Vår uppgift är att analysera ändamålen med och lämna förslag på ett lämpligt utformat system med byggnadsdeklarationer. Vi har däremot inte sett som vår uppgift att föreslå förändringar beträffande de närmare krav som samhället ställer upp i olika regelverk, t.ex. systemet med ventilationskontroll eller gränsvärden för radon. Ej heller har vi sett som vår uppgift att föreslå några nya krav vad gäller besiktning eller undersökningar av byggnader i anslutning till upprättandet av en byggnadsdeklaration. En viktig

utgångspunkt som vi har i vårt arbete är därför att uppgifterna i en byggnadsdeklaration inte går utöver de krav som gällande lagstiftning ställer upp. Som vi återkommer till återverkar detta på frågan om i vilken utsträckning uppgifterna i en byggnadsdeklaration skall vara obligatoriska. Vi är övertygade om att förändringar i regelverket avseende inomhusmiljön, energianvändningen m.m. successivt kommer att aktualiseras och vill då peka på det utredningsarbete som just nu pågår vad gäller sådana frågor, bl.a. frågan om implementeringen i Sverige av EG-direktivet om byggnaders energiprestanda. Om ett krav införs på att avge byggnadsdeklarationer, kommer detta sannolikt alltså att innebära att innehållet i deklarationerna kan komma att behöva omprövas och förändras. Ett dynamiskt perspektiv bör därför vara en allmän utgångspunkt när ställning tas till utformningen av ett system med byggnadsdeklarationer. I ett inledande skede finns det med ett oprövat system dessutom skäl att begränsa omfattningen av de uppgifter som skall lämnas i en deklaration. I sammanhanget vill vi peka på att en mängd uppgifter har betydelse för inomhusmiljön.

En byggnadsdeklaration bör kunna definieras som en samlad redovisning av uppgifter som skall göras om en byggnads egenskaper i vissa närmare bestämda avseenden. Det är byggnadens ägare som har ansvaret för redovisningen.

Byggnadsdeklarationerna har flera syften. De kan bidra till att öka kunskaperna om inomhusmiljön och betydelsen av att aktivt arbeta med kvalitetsfrågor. En byggnadsdeklaration är ett sätt att få byggnadsägare att uppmärksamma, kontrollera och åtgärda sina byggnader i vissa avseenden. Deklarationerna är även ett sätt att få ägaren att samlat redovisa vissa förhållanden som rör inomhusmiljön och energianvändningen i byggnaden. Informationen i en byggnadsdeklaration är till såväl för boende som för andra brukare, tilltänkta hyresgäster och tilltänkta köpare och den skapar möjlighet för dessa att på ett enkelt och lättillgängligt sätt få uppgifter om olika kontroller m.m. som skett i byggnaden. Den ger också brukaren ett incitament till att försöka påverka och påtala eventuella brister i byggnaden. En byggnadsdeklaration kan också tjäna som underlag vid hyresförhandlingar.

Ett viktigt ändamål är alltså att ge ägare och brukare uppmärksamhet på frågor om inomhusmiljö och energianvändning. Ett annat viktigt ändamål för ett system med byggnadsdeklarationer bör enligt vår mening vara att ge kommunerna underlag i deras tillsynsverksamhet när det gäller inomhusmiljön. Om en

skyldighet införs att lämna byggnadsdeklarationen till kommunen bedömer vi att detta väsentligt kommer att öka kommunens möjlighet att utöva sin tillsyn. Ytterligare ett viktigt ändamål är att byggnadsdeklarationerna kan ge berörda myndigheter ett underlag för tillsyn och för uppföljning av de nationella miljömålen som regering och riksdag antagit.

Den målgrupp som deklarationerna vänder sig till är – förutom kommuner och myndigheter – samtliga brukare och tilltänkta brukare samt ägare eller tilltänkta ägare av byggnader. Genom att ge denna målgrupp tillgång till deklarationer måste den information som ges vara sådan att kunskapen och kraven på byggnaders funktioner kommer att öka och att på så sätt kommer att förbättra byggnadsbeståndet på sikt. Informationen måste också vara lättåtkomlig så att den kan beaktas i olika situationer. Det finns därför vissa krav som måste ställas på informationens utformning och tillgänglighet. Berättigade önskemål om en konsumentinriktad information måste dock vägas samman med ett krav på mer specifika och faktabetonade uppgifter som underlag för kommuner och myndigheter. Särskilt sådana grundläggande uppgifter om ventilation, radon och energianvändning som betonats i våra direktiv måste lämnas i sådan form att de kan tillgodose såväl brukarnas som kommunernas och myndigheternas behov av information.

Det skulle enligt vår mening föra för långt med ett krav på att samtliga byggnadsägare skall använda ett i alla avseenden enhetligt kvalitetssystem eller motsvarande. Skälen till detta är dels att skiftande system redan har utvecklats och används, dels att behoven av kvalitetssystem eller motsvarande skiljer sig åt beroende av vilken typ av byggnad det gäller och vilken typ av fastighetsförvaltning som finns i det enskilda fallet. Vi har emellertid i vårt arbete blivit övertygade om att det frivilliga arbete som en del aktörer bedriver i fråga om inomhusmiljö och energianvändning och som i dag finns på marknaden måste värnas. Om ett krav införs på byggnadsdeklarationer bör en viktig utgångspunkt därför vara att ägaren först redovisar sitt eget miljöarbete beträffande byggnaden. Vi föreslår därför att ägaren i en deklaration skall ha möjlighet att redovisa sitt eget miljöarbete beträffande byggnaden. Med denna inriktning av deklara-tions-skyldigheten bör de system som finns på marknaden för frivilligt arbete med frågor om inomhusmiljö kunna få ett avsevärt större genomslag än för närvarande. Därutöver föreslår vi att byggnadens

ägare i en deklaration skall redovisa vissa uppgifter om funktionskontroll av byggnadens ventilationssystem, om radonhalten i byggnaden är uppmätt eller inte och – om mätning skett – uppgift om radonhalten. Därutöver bör också vissa uppgifter om energi redovisas. När EG-direktivet om byggnaders energiprestanda genomförs i Sverige anser vi att uppgift om det finns ett energicertifikat eller inte samt uppgifter om byggnadens energiprestanda och referensvärden, skall framgå av en byggnadsdeklaration. Frågan hur dessa uppgifter skall redovisas anser vi dock måste behandlas efter de förslag som utredningen om byggnaders energiprestanda lägger. Redan nu finns det dock skäl att ägaren i en byggnadsdeklaration skall redovisa om han eller hon har upprättat en energisparplan eller inte och om det finns en särskild redovisning om energianvändningen i byggnaden. Vi anser dock att redovisningen om energi – i avvaktan på att EG-direktivet om byggnaders energiprestanda kan genomföras – för närvarande bör begränsas till dessa två frågor.

Byggnadsdeklarationerna kan som vi ser det vara frivilliga, obligatoriska eller obligatoriska med frivilliga inslag.

Om samtliga berörda byggnadsägare använder och deklarerar uppgifter i enlighet med ett frivilligt system är ett sådant system att föredra framför ett obligatoriskt. Med ett frivilligt system skapas det t.ex. inte behov av något kontrollsystem. Å andra sidan är risken med ett frivilligt system att många byggnadsägare inte tar till sig informationen och låter bli att kontrollera och deklarerar sina byggnader. Det sagda kan särskilt gälla de byggnader som har sämst inomhusmiljö. Det är också svårt att uppnå en enhetlig redovisning med frivilliga deklarationer. Det kan vara enklare för brukare av byggnader att tillgodogöra sig innehållet i deklarationerna om de uppgifter som redovisas har ett enhetligt utseende och redovisas på ett enhetligt sätt. Möjligheterna att få en ägare till en byggnad att redovisa, kontrollera och vid behov åtgärda sina byggnader är större vid obligatoriska än frivilliga deklarationer. Möjligheterna att ge ägarna och brukarna uppmärksamhet på frågor om inomhusmiljö och energianvändning ökar med obligatoriska deklarationer. Även möjligheterna att få till stånd en ändamålsenlig tillsyn och ge berörda myndigheter underlag för uppföljning av miljömålen ökar om deklarationerna är obligatoriska. I sammanhanget måste också beaktas att EG-direktivet om byggnaders energiprestanda skall genomföras i Sverige. Ett obligatorium kommer enligt vår mening inte att medföra nackdelar

för de fastighetsägare som redan i dag inventerar, kontrollerar och vid behov förbättrar inomhusmiljön i sina byggnader. Tvärtom innebär obligatoriska deklarationer att det arbete som dessa aktörer bedriver i än högre utsträckning kommer att uppmärksammas.

Sammanfattningsvis anser vi således att övervägande skäl talar för att det skall vara obligatoriskt för en ägare till en byggnad att vid vissa tillfällen upprätta en byggnadsdeklaration.

I byggnadsdeklarationen skall byggnadens ägare - beroende på vilken typ av byggnad det är fråga om - redovisa dels uppgifter om den obligatoriska ventilationskontrollen, dels uppgift om radonhalten är uppmätt eller inte och i förekommande fall det uppmätta årsmedelvärde dels också uppgifter om planer för effektiviserad energianvändning finns och uppgift om särskild redovisning om energianvändningen i byggnaden finns. Dessa uppgifter skall vara obligatoriska i den mening att uppgiften måste lämnas. Däremot skall uppgiftsskyldigheten inte kräva någon mätning eller besiktning. Utöver nämnda uppgifter bör varje byggnadsägare ha möjlighet att redovisa uppgift om enkäter för att fånga upp de boendes synpunkter på inomhusmiljön förekommer och annat arbete som bedrivs för att inventera och förbättra inomhusmiljön.

De byggnader där inomhusmiljön är särskilt viktig är byggnader där barn och ungdomar vistas och det är därför särskilt viktigt att bostäder, förskolor, fritidshem och skolor deklarerar. Samtidigt måste även här gällande lagstiftning och de miljökvalitetsmål som regering och riksdag har ställt upp ges betydelse för deklARATIONSSKYLDIGHETENS omfattning. Vi kan då t.ex. peka på att de flesta småhus inte omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen, men däremot på målsättningen beträffande radon. Vi kan också peka på att kontorshus och vissa andra byggnader, som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen, inte omfattas av något miljökvalitetsmål när det gäller radon. När vi tagit ställning till vilka byggnader som skall omfattas av deklarationsskyldigheten har vår utgångspunkt alltså varit innehållet i gällande bestämmelser och de målsättningar om ventilation, radon och energi som regering och riksdag har ställt upp. I fråga om energi har vi också tagit hänsyn till EG-direktivet om energiprestanda. Våra slutsatser är att samtliga byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen samt en- och tvåbostadshus avsedda för permanentboende enligt vår uppfattning skall deklarerar. De uppgifter som skall deklarerar för de olika typerna av byggnader skiljer sig dock åt.

En uppgift om radonhalten är uppmätt eller inte och – om mätning skett – ett årsmedelvärde för byggnadens radonhalt, skall redovisas för permanentbostäder i småhus, flerbostadshus samt i lokaler för förskolor, skolor och fritidshem. De byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen skall redovisa uppgifter om funktionskontroll av ventilationssystem och uppgifter om energi. En- och tvåbostadshus omfattas av EG-direktivet om byggnaders energiprestanda. Även för en sådan byggnad bör en redovisning ske av uppgifter om byggnadens energiförhållanden. Ett krav på en byggnadsdeklaration för en- och tvåbostadshus bör dock införas först när uppgift om energiprestanda m.m. kan tas med i en byggnadsdeklaration.

För byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen skall en byggnadsdeklaration enligt vårt förslag upprättas och uppdateras enligt de intervaller som gäller för den kontrollen. En byggnadsdeklaration skall alltid finnas innan en byggnad tas i bruk, säljs eller hyrs ut. Vid en försäljning eller uthyrning får deklarationen inte vara äldre än tio år. För att sprida information till boende och andra brukare skall ägaren till en annan byggnad än ett en- och tvåbostadshus vara skyldig att anslå byggnadsdeklarationen på en plats som är framträdande och klart synlig. Vid försäljning eller uthyrning av en byggnad skall säljaren tillhandahålla köparen en byggnadsdeklaration. Motsvarande skall gälla när någon vill hyra ut sin byggnad.

Byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd bör ha ansvaret för att övervaka att deklarationsskyldigheten fullgörs. Ägaren till en byggnad skall därför vara skyldig att sända ett exemplar av byggnadsdeklarationen till kommunen. Det bör även skapas möjlighet för en ägare till en byggnad att lämna deklarationen elektroniskt. Det bör också skapas möjlighet för ägaren till en byggnad att lämna uppdrag till den som yrkesmässigt utför kontroller att för ägarens räkning lämna en deklaration elektroniskt. Med en möjlighet att lämna deklarationerna elektroniskt kan hanteringen underlättas för såväl byggnadsägare som kommunerna.

En byggnadsdeklaration skall bl.a. innehålla uppgifter om ventilationssystemen i en byggnad är kontrollerade. Kravet i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilations-system på att ett protokoll från en ventilationskontroll skall skickas till en kommun kan därför tas bort och ersättas av uppgifterna i deklarationerna. Kommunen kan vid behov kräva in ett sådant

protokoll. Ägaren skall anslå en byggnadsdeklaration på en väl synlig plats i byggnaden. Kravet enligt den nyss nämnda förordningen på att ett intyg om genomförd besiktning av ventilations-system skall anslås, kan därför också tas bort.

Det är angeläget att systemet utformas så att det stimulerar en ägare att arbeta för en god inomhusmiljö och en effektiv energianvändning. För en byggnadsägare som har egna rutiner för att säkra kvalitén i sina byggnader och för att redovisa uppgifter om inomhusmiljö och energianvändning bör det därför finnas möjlighet att undantas från kravet på t.ex. hur informationen skall lämnas och att en viss blankett skall användas. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör därför i enskilda fall få medge undantag från bestämmelserna i lagen om byggnadsdeklarationer.

Många försäljningar sker genom mäklare. En mäklare som anlitas för en försäljning skall enligt förslaget vara skyldig att verka för att säljaren tillhandahåller köparen en byggnadsdeklaration. I objekt-beskrivningen skall fastighetsmäklaren lämna en hänvisning till en upprättad byggnadsdeklaration.

Med ett införande av deklarationerna bör regeln om sekretess i 8 kap. 7 § sekretesslagen ändras så att det tydligt framgår att det i tillsynsverksamhet inte skall gälla sekretess för uppgifter i en byggnadsdeklaration.

Register

Ett nationellt register med sådana byggnadsanknutna uppgifter som enligt vårt förslag skall tas in i en byggnadsdeklaration bör kunna förenkla och effektivisera kommunernas arbete med tillsyn, kontroll och planering i fråga om inomhusmiljö och energi. Ett sådant register bör också kunna ges betydelse för en uppföljning av de nationella miljömålen beträffande dessa frågor. Det kan dessutom underlätta för allmänheten t.ex. en köpare av ett småhus att få information om en byggnads status beträffande ventilation, radon, energi och andra frågor som gäller inomhusmiljön. Ett register bör slutligen kunna användas för de syften som EG-direktivet om byggnaders energiprestanda ställer upp.

Nyttan av ett nationellt register måste dock vägas mot den administration och de kostnader och finansieringen av detta som ett sådant register för med sig. Denna avvägning är ytterst en

politisk fråga. Vi ser som vår uppgift att presentera ett förslag till hur ett register kan byggas upp och göra en bedömning av kostnaderna och finansieringen för detta.

För att bl.a. skapa underlag för uppföljning och skapa möjlighet till en elektronisk hantering samt öka möjligheterna att sprida information om deklarationerna bör uppgifter ur deklarationerna registreras i ett nationellt register. Grundläggande uppgifter om byggnader finns redan i fastighetsregistrets byggnadsdel och uppgifterna uppdateras fortlöpande enligt utarbetade rutiner. Det finns sådana fördelar med att knyta uppgifter i byggnadsdeklarationer till byggnader i fastighetsregistret att det är fastighetsregistrets byggnadsdel som bör användas. Det bör därför införas en bestämmelse om att kommunerna får registrera uppgifter om och ur deklarationerna i fastighetsregistrets byggnadsdel. Dagens registrering i byggnadsdelen bygger på träffade överenskommelser mellan Lantmäteriverket och kommunerna. Även den föreslagna regeln bör därför, liksom dagens registrering i byggnadsdelen, bygga på frivillighet.

Det finns enligt vår mening inte några integritetsaspekter som hindrar att uppgifter om och ur deklarationerna förs i fastighetsregistrets byggnadsdel. Uppgifterna i en byggnadsdeklaration behöver behandlas för i stort sett motsvarande ändamål som gäller för fastighetsregistret. Regleringen av ändamålen i fastighetsregistret innebär i sig därför inte heller något hinder att föra uppgifterna i fastighetsregistrets byggnadsdel. De bestämmelser i fastighetsregisterlagen som begränsar direktåtkomst samt sökningar och sammanställningar uppfyller de krav som med hänsyn till den personliga integriteten kan ställas beträffande uppgifterna i en byggnadsdeklaration. I ett avseende behöver dock bestämmelsen i fastighetsregisterlagen kompletteras. Uppgifter om radon, ventilation, energi och miljöarbete skall enligt vår mening inte få behandlas i urval och bearbetningar som Lantmäteriverket gör för annans räkning för direkt marknadsföring. Vi anser att frågan om allmänhetens tillgång till uppgifter ur byggnadsdeklarationerna i fastighetsregistret får lösas på samma sätt som övriga uppgifter ur fastighetsregistret.

Konsekvenser

Redan i dag har kommunerna och byggnadsägarna kostnader för att hantera bl.a. den obligatoriska ventilationskontrollen. Våra beräkningar avser inte den hanteringen utan endast de tillkommande kostnaderna för byggnadsdeklarationerna och registrering i fastighetsregistrets byggnadsdel. Vi har bedömt de ekonomiska konsekvenserna för byggnadsägarna, kommunerna och Lantmäteriverket. Vi har även bedömt konsekvenserna för Boverket.

Ett krav på ägaren till en byggnad att upprätta en byggnadsdeklaration innebär en kostnad för ägaren. Beroende på bl.a. vilken typ av byggnad det är fråga om samt vilken förvaltning och organisation som finns i det enskilda fallet kan det enligt vår bedömning ta upp till tre timmar att hantera en deklaration för ägaren. Själva ifyllandet av deklarationen bör i de flesta fall kunna ske på tio minuter.

Ett införande av en deklarationsskyldighet och en regel om att deklarationerna i stället för protokollen från den obligatoriska ventilationskontrollen skall lämnas till kommunerna kommer enligt vår bedömning inte att innebära något merarbete för kommunerna, per byggnad. Däremot kommer kommunerna att behöva hantera fler byggnader än de som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen. Den årliga kostnaden för att hantera sådana tillkommande byggnader beräknar vi till 5,4 miljoner kr.

Förslaget innebär att kommunerna, efter överenskommelse med Lantmäteriverket, skall utföra ett nytt arbetsmoment, nämligen att registrera uppgifter i fastighetsregistrets byggnadsdel. Vi bedömer kostnaden för en sådan registrering till drygt 5,5 miljoner kr. Därtill kommer en kostnad för att övergångsvis föra in uppgifter i fastighetsregistrets byggnadsdel. Den övergångskostnaden har vi beräknat till mellan 3 och 5,6 miljoner kr.

Lantmäteriverket har beräknat sin utvecklingskostnad till 1,5 miljoner kr och den årliga driftskostnaden till 750 000 kr/år. I den sistnämnda kostnaden ingår dock inte kostnad för hantering av behörigheter, användarsupport eller hantering av utdrag ur registret.

Kostnaden för att sprida information har vi beräknat till 1, 4 miljoner kr.

I beräkningarna har vi inte tagit hänsyn till att en elektronisk hantering kan minska de angivna kostnaderna eller till den

effektivisering som kan nås för de kommuner som prenumererar på uppgifter ur fastighetsregistrets byggnadsdel.

I fråga om finansiering gör vi följande bedömning. Några avgifter i anledning av deklarationsskyldigheten får inte tas ut av kommunerna. En fastighetsägare skall alltså inte behöva vidkännas några sådana avgifter, men får givetvis svara för sina egna kostnader.

Kommunernas kostnader måste täckas. Så långt som möjligt anser vi att kostnaden bör täckas genom intäkter från den försäljning som kan ske av uppgifterna ur fastighetsregistrets byggnadsdel. Det kan emellertid förväntas att kostnaderna för att hålla registret och ajourföra det blir väsentligt större än de intäkter som registret ger. De ökade kostnader som registret och hanteringen av deklarationerna medför för kommunerna – i den del täckning inte kan fås genom försäljning – bör finansieras via statsbudgeten. I denna bedömning har vi beaktat att kommunerna redan har en kostnad för hanteringen av den obligatoriska ventilationskontrollen. Det är därför rimligt att den tillkommande kostnaden ersätts via statsbudgeten. Ytterligare ett skäl att kostnaden skall ersättas via statsbudgeten är att deklarationerna och en registrering i fastighetsregistrets byggnadsdel även avses omfatta uppgifter som skall hanteras enligt EGdirektivet om byggnaders energiprestanda. Vi anser således att finansieringen till kommunerna bör ske genom anslag till Lantmäteriverket som i sin tur får fördela kostnaderna till de kommuner som ansluter sig till systemet. Regleringen mellan Lantmäteriverket och kommunerna torde lämpligen kunna ske genom avtal på liknande sätt som gäller för reglering av kostnaderna i fastighetsregistrets byggnadsdel. Ett alternativ, som vi avvisat på grund av gällande principer för registrering i fastighetsregistrets byggnadsdel, är att obligatoriskt knyta kommunerna till registret.

Övriga kostnader för Lantmäteriverket och kostnader för information och utbildning anser vi skall finansieras via statsbudgeten.

Författningsförslag

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. enskilds 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

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 lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen, liksom att köparen före förvärvet undersöker eller låter undersöka fastigheten.

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

9 §

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.

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.

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 eller den som hyr 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 fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor som inträffar först efter lagens ikraftträdande.

5. Förslag till förordning om ändring i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem

Härigenom föreskrivs att 6 § förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

6 §

Vid varje besiktning skall protokoll föras. I protokollet skall antecknas resultatet av kontrollen enligt 5 §.

Ett exemplar av protokollet skall lämnas till byggnadens ägare och ett exemplar sändas till sådan nämnd som avses i 3 § första stycket.

Ett exemplar av protokollet skall lämnas till byggnadens ägare.

Intyg skall utfärdas om genomförd besiktning med angivande av datum för besiktningen. Byggnadens ägare skall anslå intyget på väl synlig plats i byggnaden.

Intyg skall utfärdas om genomförd besiktning med angivande av datum för besiktningen.

Funktionskontrollanten skall informera byggnadens ägare om skyldigheten att upprätta en byggnadsdeklaration och om ägarens skyldigheter enligt 4, 5 och 6 §§ lagen (xxxx:xxxx) om byggnadsdeklarationer.

Funktionskontrollanten skall tillhandahålla byggnadens ägare en blankett för byggnadsdeklaration.

Om Lantmäteriverket meddelat föreskrifter enligt 9 § förordningen (xxxx:xxxx) om byggnadsdeklarationer skall funktionskontrollanten upplysa byggnadens ägare om möjligheten

*att uppfylla skyldigheten enligt
6 § lagen (xxxx:xxxx) om
byggnadsdeklarationer med ett
elektroniskt dokument.*

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2006.

6. Förslag till förordning om ändring i förordningen (2000:308) om fastighetsregister

Härigenom föreskrivs att 60 och 62 §§ förordningen (2000:308) om fastighetsregister skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

60 §

Lantmäteriverket får bestämma att uppgifter om byggnader i en kommun skall föras i byggnadsdelen. Ett sådant beslut får meddelas endast om kommunen har begärt det och åtagit sig att i byggnadsdelen redovisa de uppgifter som anges i 62 § första stycket.

Lantmäteriverket får bestämma att en kommun i byggnadsdelen även skall föra sådana uppgifter som avses i 62 § andra stycket. Ett sådant beslut får meddelas endast om kommunen har begärt det och åtagit sig att i byggnadsdelen redovisa de uppgifter som anges i 62 § andra stycket stycket.

62 §

För varje enhet skall redovisas

1. redovisningsenhetens beteckning,
2. adress om sådan finns redovisad i adressdelen, och
3. uppgift om belägenhet.

För varje enhet skall också redovisas uppgifter som redovisas i en byggnadsdeklaration enligt lagen (xxxx:xxxx) om byggnadsdeklarationer.

Dessutom får redovisas uppgifter som har fastställts vid fastighetstaxering.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2006.

7. Förslag till förordning om byggnadsdeklARATIONER för inomhusmiljö och energianvändning

Härigenom föreskrivs följande.

Inledning

1 §

Denna förordning gäller vid tillämpning av lagen om byggnadsdeklARATIONER för inomhusmiljö och energianvändning.

Deklarationsskyldighetens omfattning

2 §

Följande byggnader omfattas av kravet på att ägaren skall upprätta och avge en byggnadsdeklARATION

1. sådana byggnader som omfattas av bestämmelserna i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem och som Boverket inte med stöd av 2 § första stycket i förordningen undantagit från kravet,

2. en- och tvåbostadshus som inte används som fritidsbostad.

Upprättande och uppdatering

3 §

En byggnadsdeklARATION för sådana byggnader som omfattas av kravet på återkommande besiktning enligt förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem och som Boverket inte med stöd av 2 § första stycket i den angivna förordningen undantagit från kravet, skall upprättas senast i samband med att en sådan besiktning skall ske.

En byggnadsdeklARATION för sådana byggnader som avses i första stycket skall uppdateras enligt de intervaller för återkommande besiktning som Boverket meddelar med stöd av 4 § andra stycket förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem.

Innehåll

4 §

En byggnadsdeklARATION skall innehålla följande identifikationsuppgifter

Fastighetsbeteckning och eventuellt husnummer

Byggnadens adress och ort

Byggnadsägarens/fastighetsägarens namn
Om sådant nummer finns, personnummer,
organisationsnummer eller motsvarande registreringsnummer.

En byggnadsdeklaration får även innehålla ett byggnadsnamn och ett nummer som byggnadens ägare använder sig av (internt byggnadsnamn och internt byggnadsnummer).

5 §

En ägare till en byggnad skall alltid ha möjlighet att i en byggnadsdeklaration kort redovisa eller hänvisa till en redovisning av faktorer eller arbete som bedrivs och som är eller kommer att bli av betydelse för inomhusmiljön eller energianvändningen i byggnaden.

6 §

En byggnadsdeklaration för sådana byggnader som omfattas av förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem och som inte Boverket med stöd av 2 § första stycket i den angivna förordningen undantagit från kravet, skall innehålla uppgifter om funktionskontroll av ventilationssystem och uppgifter om energianvändning.

7 §

En byggnadsdeklaration för permanentbostäder i en- och tvåbostadshus, flerbostadshus samt i byggnader för skolor, förskolor och fritidshem skall alltid innehålla uppgift om radonhalten i byggnaden är uppmätt eller inte och, om sådan mätning skett, uppgift om radonhalten.

En byggnadsdeklaration för permanentbostäder i en- och tvåbostadshus skall innehålla uppgifter om energianvändning.

8 §

Boverket skall fastställa formulär för byggnadsdeklarationer som innehåller uppgifter enligt 4-7 §§. Blanketter för byggnadsdeklarationer skall tillhandahållas kostnadsfritt hos Boverket.

Boverket får se till att blanketter också tillhandahålls hos andra statliga eller kommunala organ eller på annat lämpligt sätt.

Elektroniska dokument

9 §

Lantmäteriverket får i samråd med Boverket föreskriva eller i enskilda fall medge att byggnadsdeklarationen får lämnas i form av ett elektroniskt dokument.

Lantmäteriverket får i samråd med Boverket föreskriva eller i enskilda fall medge att den som yrkesmässigt för annans räkning utför sådana kontroller som skall redovisas i en byggnadsdeklaration, på uppdrag av byggnadens ägare och för ägarens räkning får lämna uppgifter i form av ett elektroniskt dokument.

Lantmäteriverket och Boverket skall samråda med Svenska kommunförbundet.

Undantag från kravet

10 §

Boverket får meddela föreskrifter att vissa slag av byggnader skall vara helt eller delvis undantagna från bestämmelserna i denna förordning. Om det finns skäl får Boverket i enskilda fall medge undantag från bestämmelserna i denna förordning.

-
1. Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2006.
 2. 2 § 2 träder i kraft den dag som regeringen bestämmer.

A UTREDNINGENS UPPDRAG OCH ARBETE

1 Utredningens uppdrag och arbete

1.1 Utredningsuppdraget

Enligt direktiven (dir. 2002:93) är utredningens uppdrag sammanfattningsvis att

- redovisa och göra en analys av ändamål och utformning av en obligatorisk eller frivillig byggnadsdeklaration som innehåller uppgifter om radon, ventilation och energianvändning och
- 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,

Uppdraget beträffande nu nämnda frågor om byggnadsdeklARATIONER och byggnadsregister redovisar vi i detta delbetänkande.

Enligt direktiven omfattar utredningens uppdrag också att utvärdera om lagen (1993:320) om byggförsäkring fungerar på det sätt som har varit avsett och föreslå de lagändringar som kan vara motiverade samt överväga om kravet på en byggförsäkring bör utvidgas till att avse även andra byggnader än bostadshus.

Frågorna som rör byggförsäkringen återkommer vi till i vårt slutbetänkande.

Utredningens direktiv (dir. 2002:93) och tilläggsdirektiv (dir. 2004:29) i sin helhet återges i *bilaga 1 och 2*.

1.2 Uppdragets genomförande

Utredningen har genomförts av en särskild utredare som har biträttats av nio experter med representanter från Boverket, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen, Lantmäteriverket, Miljödepartementet, Näringsdepartementet, SABO, Sveriges Byggindustrier och Utredningen om byggnaders energiprestanda. Utredningen har under arbetet med detta delbetänkande

sammanträtt under elva tillfällen. Samtliga experter har aktivt deltagit i arbetet och står bakom innehållet i detta delbetänkande. Betänkandet är därför skrivet i vi-form.

Utredningen har under sitt arbete hållit en hearing för att få del av de synpunkter som finns beträffande byggnadsdeklarationer. Till hearingen var cirka 80 företag, organisationer och myndigheter inbjudna. Intresset för hearingen var stort med många deltagare och visat engagemang för frågorna. Inför hearingen fick de inbjudna del av en promemoria som skulle tjäna som diskussionsunderlag. Vid hearingen behandlades ändamålen med en byggnadsdeklaration, vilka uppgifter och vilka byggnader som bör deklarerar, innehåll och utformning av en byggnadsdeklaration, om deklarationerna bör vara obligatoriska eller frivilliga samt frågan när en deklaration bör upprättas. Vid hearingen behandlades också frågor om vilka ändamål ett register bör kunna tillgodose och vilka integritetsproblem som kan finnas. Förutom att de inbjudna fick tillfälle att lämna synpunkter vid hearingen erbjöds de också att lämna skriftliga synpunkter. Även de skriftliga synpunkterna visar att det finns intresse för frågor om byggnadsdeklarationer.

Utredaren och sekreteraren har dessutom sammanträffat enskilt med Lantmäteriverket, Boverket, Socialstyrelsen, Statens Strålskyddsinstitut, Energimyndigheten, Svenska kommunförbundet, Statistiska centralbyrån och Utredningen om byggnaders energiprestanda. Därutöver har sekretariatet haft kontakter med Näringslivets regelnämnd och Kommittén för plan- och bygglagstiftningen. Utredningen har även tagit del av Bygga-bo-dialogens förslag till Egendomsskattekommittén om klassificering av byggnaders inomhusmiljö, energi- och resursanvändning.

För att fånga upp kommunernas hantering av uppgifter om ventilation, radon och energi i bebyggelsen har utredningen efter samråd med Svenska kommunförbundet skickat en enkät till elva kommuner samt ställt vissa följdfrågor till några av kommunerna.

1.3 Disposition av betänkandet

Betänkandet är uppdelat i fyra delar. I del A redogör vi kort för utredningsuppdraget och vårt arbete. Del B behandlar byggnadsdeklarationer, del C registerfrågor och del D övriga frågor.

B BYGGNADSDEKLARATIONER

2 Inomhusmiljön – regelverk och utredningar m.m.

2.1 Inledning

I detta kapitel ger vi först en redogörelse för regler som har betydelse för inomhusmiljön. Därefter lämnar vi en sammanfattning av Radonutredningens betänkande och Boverkets rapport, Deklaration av bostäder, skolor och förskolor. Slutligen berör vi också Byggkvalitetsutredningen.

Relevanta delar av miljömålen behandlar vi i kapitel 3. I kapitel 4 redogör vi för EG-direktivet 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda och utredningar i anledning av det direktivet. I kapitel 5 redogör vi kort för befintliga deklARATIONER eller motsvarande.

2.2 Plan- och bygglagen (PBL) samt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (BVL)

2.2.1 Byggnadsnämnden och byggherren

Regler om tillsyn och kontroll av byggnadsarbeten finns i plan- och bygglagen (1987:10), PBL. De generella krav som samhället ställer på byggnaders och anläggningars egenskaper finns tillsammans med de krav som gäller för byggprodukter i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. (BVL). Enligt plan- och bygglagen svarar byggherren för att byggnader uppfyller de tekniska egenskapskraven medan byggnadsnämnden, eller motsvarande nämnd eller nämnder, har ett tillsynsansvar.

2.2.2 Tekniska egenskapskrav på byggnader

I 3 kap. 3 § plan- och bygglagen finns en bestämmelse om att byggnader skall uppfylla kraven i BVL. I 2 § BVL anges att byggnader och andra anläggningar skall uppfylla väsentliga

egenskapskrav bl.a. i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt energihushållning och värmeisolering. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får utfärda de föreskrifter som behövs för tillämpning av bestämmelsen. I 5 § förordningen (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (BVF) anges att byggnader skall vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att det inte medför risk för hygien eller hälsa särskilt inte som följd av bl.a. partiklar eller gaser i luften, farlig strålning eller förekomst av fukt. Med anknytning till dessa bestämmelser finns i Boverkets byggregler, föreskrifter och allmänna råd om luftkvalitet och ventilation (BFS 2000:19 med ändringar). I reglerna anges att radonhalten i en ny byggnad inte får överskrida 200 Bq/m³.

Byggnader och deras installationer för uppvärmning, kylning och ventilation skall enligt 8 § BVL vara projekterade och utförda sådant sätt att energiåtgången med hänsyn till klimatförhållandena är så liten som möjligt och värmekomforten för brukaren tillfredsställande.

I 2 § tredje stycket BVL finns en bestämmelse om att byggnader skall underhållas så att dess egenskaper i huvudsak bevaras. Avsikten med bestämmelsen är att en byggnads funktioner inte påtagligt skall försämrats i förhållande till vad som ursprungligen krävdes.

2.2.3 Kvalitetssäkring – kontrollsystemet enligt plan- och bygglagen

Kontrollsystemet som finns enligt plan- och bygglagen kan beskrivas enligt följande. När en bygganmälan kommit in skall byggnadsnämnden kalla bl.a. byggherren och den kvalitetsansvarige till ett byggsamråd. Vid byggsamrådet skall byggprojektet gås igenom, däribland frågor om vilka åtgärder för besiktning, tillsyn och kontroll som behövs för att byggnaden skall uppfylla kraven i plan- och bygglagen i fråga om egenskaper och funktioner. Bestämmelsen om byggsamråd tillkom i syfte att de i byggprocessen inblandade skulle gå igenom byggprojektet och då uppmärksamma en byggnads egenskaper och funktioner med inriktning bland annat på ventilationssystem, byggmaterial och fuktskydd. Vid byggsamrådet skall byggnadsnämnden vid behov uppmärksamma byggherren både på förekomsten av markradon

och innebörden av hälsokravet i 2 § BVL. En genomgång skall också göras av arbetenas planering och den samordning som behövs.

Vid byggsamrådet, eller så snart som möjligt, skall det beslutas om en kontrollplan för arbetena. I kontrollplanen skall det anges vilken kontroll som skall utföras och vilka handlingar som skall visas respektive vilka anmälningar som skall göras till byggnadsnämnden. I kontrollplanen kan byggnadsnämnden begära att byggherren verifierar att hälsokravet i 2 § BVL är uppfyllt. I prop. 1993/94:178 med förslag till ändring i plan- och bygglagen underströks det dock särskilt att det är byggherren som har ansvaret för byggnaders egenskaper. Det uttalades också att byggnadsnämnderna inte bör begära verifikat om de inte har anledning anta att verifikatet fyller en viktig funktion i det enskilda fallet.

Vid vissa byggnadsåtgärder krävs det att byggherren utser en eller flera kvalitetsansvariga. En kvalitetsansvarig skall bl.a. se till att kontrollplanen följs och att kontroller utförs.

När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen, dvs. bestyrkt byggnadens egenskaper på föreskrivet sätt, och det inte finns skäl för byggnadsnämnden att ingripa enligt 10 kap. plan- och bygglagen, skall byggnadsnämnden utfärda ett slutbevis.

2.3 Miljölagstiftningen

2.3.1 Hälsoskyddet

Även i miljöbalken (1998:808) finns bestämmelser om hälsoskydd. I 9 kap. 9 § miljöbalken anges att bostäder och lokaler för allmänna ändamål skall 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 bl.a. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar samt ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt.

I sammanhanget skall det nämnas att det inte finns någon generell skyldighet att mäta radonhalten i befintliga hus. Kommunen kan kräva att den som bedriver verksamhet som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa gör de undersökningar som behövs för tillsynen. Kommunen kan även kräva att den som upplåter en byggnad för bostäder eller för allmänna ändamål utför mätningar när det kan antas att det finns en förhöjd radonhalt (26 kap. 22 § miljöbalken).

2.3.2 Tillsynen

Varje kommun utövar genom den eller de nämnder som fullmäktige bestämmer, oftast miljö- och hälsoskyddsnämnden, tillsynen över hälsoskyddet (26 kap. 3 § miljöbalken). Den nämnd som utövar tillsyn över miljöskyddet i bostäder får meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall. Socialstyrelsen har det centrala ansvaret för att vägleda kommunerna i deras tillsyn av hälsoskyddet i bostäder och lokaler m.m. Socialstyrelsen har utfärdat allmänna råd för kommunerna som vägledning vid tillsynen av ventilation respektive radon.

I Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 1999:25) om tillsyn enligt miljöbalken – ventilation, anges riktvärden för vilka luftflöden som bör förekomma i bostäder och lokaler men det framhålls också att en helhetsbedömning bör göras med hänsyn till byggnadens förutsättningar för den aktuella verksamheten. Om det föreligger olägenheter för människors hälsa p.g.a. dålig luftkvalitet kan det enligt råden krävas åtgärder eller ytterligare undersökningar även om ventilationssystemet är godkänt enligt förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem. I råden sägs också att ventilationen bör undersökas om höga radongashalter konstaterats eller kan antas förekomma.

Socialstyrelsen har även meddelat allmänna råd (SOSFS 1999:22) om tillsyn enligt miljöbalken – radon i inomhusluft. I de allmänna råden uttalar Socialstyrelsen att om radonhalten i en bostad eller en lokal överstiger 400 Bq/m³, bör radonhalten anses utgöra olägenhet för människors hälsa. Angående radonhalt i nyproducerade hus se ovan under rubriken plan- och bygglagen.

Enligt förordningen (1998:900) om tillsyn enligt miljöbalken skall en tillsynsmyndighet årligen utreda behovet av tillsyn inom sitt ansvarsområde.

Socialstyrelsen anger i sina råd att det i en sådan utredning bör ingå en uppskattning av förekomsten av byggnader med bristfällig ventilation. I råden anges också att en sådan uppskattning bör kunna göras i samverkan med den nämnd som ansvarar för register och tillsyn enligt förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem.

I den årliga utredning om behovet av tillsyn som skall göras av kommunen bör det också enligt Socialstyrelsen ingå en kartläggning av de byggnader inom kommunen som har förhöjda radonvärden. Dessutom bör kommunen i den årliga planen specificera hur tillsynen på radonområdet skall bedrivas.

2.4 Arbetsmiljölagen

Arbetsmiljölagen (1977:1160) har till ändamål att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet samt att även i övrigt uppnå en god arbetsmiljö.

Arbetsmiljölagstiftningen omfattar även miljön i skollokaler. I en rapport från Arbetsmiljöverket, Skolans arbetsmiljö – resultat av enkätundersökning våren 2002, framgår att den vanligast förekommande anmärkningen såvitt avser skolans fysiska arbetsmiljö, gäller ventilationen.

I arbetsmiljölagen anges att en arbetslokal skall vara så utformad att den är lämplig från arbetsmiljösynpunkt (2 kap. 3 §). De arbetshygieniska förhållandena när det gäller luft, ljud, ljus, vibrationer och liknande skall vara tillfredsställande (2 kap. 4 §).

Arbetsmiljöverket har utfärdat föreskrifter om arbetsplatsernas utformning (AFS 2000:42, ändrad genom AFS 2003:01). Där ges bestämmelser om luftkvaliteten samt om underhåll och funktionskontroll av ventilationssystem. I föreskrifterna anges att ventilationssystem skall kontrolleras och underhållas och att dokumentation skall ske. I Arbetarskyddsstyrelsens föreskrifter om hygieniska gränsvärden och åtgärder mot luftföroreningar (AFS 2000:3) anges gränsvärdet för radon på arbetsplatser till 400 Bq/m³.

I 3 kap. 14 § arbetsmiljölagen finns också en bestämmelse om skyldigheter för den som utför byggnads- eller anläggningsarbete. Den som låter utföra sådant arbete skall vid projekteringen se till att arbetsmiljösynpunkter, avseende såväl byggskedet som det framtida brukandet, beaktas och att olika delar av projekteringen samordnas.

Arbetsmiljöverket har meddelat föreskrifter om byggnads- och anläggningsarbete, AFS 1999:3. I föreskrifterna finns det krav på att byggherren upprättar en dokumentation som skall vara färdigställd då arbetena avslutas. Dokumentationen skall beskriva objektets konstruktion och utformning samt de byggprodukter som använts, allt i den omfattning som är av betydelse för säkerhet och hälsa vid arbetet med drift, underhåll, reparation, ändring och rivning av objektet. Detta för att kommande förändringsarbeten skall kunna ske på ett betryggande sätt. Dokumentationen skall förvaras så länge som objektet består. Om objektet överläts skall dokumentationen överlämnas till den nya innehavaren. Arbetsmiljöverkets föreskrifter om byggnads- och anläggningsarbete innebär att en form av deklaration skall upprättas.

2.5 Förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)

2.5.1 Allmänt

En väl fungerande ventilation är viktigt för att få en inomhusluft av god kvalitet. Ändamålsenlig ventilation har en positiv effekt på alla de faktorer som bevisas eller misstänks ha effekter på hälsan. Ventilation behövs även för att byggnaden skall må bra och inte förstöras av fukt och mögel. Det är därför viktigt att ventilationen fungerar och att den ses över och underhålls fortlöpande.

För att komma till rätta med problemen i de s.k. sjuka husen tillsattes i slutet av 1980-talet en arbetsgrupp. Arbetsgruppens uppgift var bl.a. att föreslå åtgärder som syftade till att förebygga och undanröja sådana förhållanden i byggnader som kan vålla ohälsa. I syfte att skapa en bättre inomhusmiljö och sundare hus föreslog arbetsgruppen (Ds 1990:14), Byggnaders inomhusmiljö m.m.) att en ordning med funktionskontroll av ventilationssystem skulle införas. I proposition 1990/91:145, om byggnaders inomhusmiljö m.m., föreslog regeringen bl.a. att riksdagen skulle skapa möjligheter för regeringen att meddela bestämmelser om funktionskontroll. I 16 kap. 1 § 3 p PBL infördes en bestämmelse som gav regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer möjlighet att meddela föreskrifter om funktionskontroll. Den 1 januari 1992 trädde förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem (OVK) i kraft. Boverket har

meddelat föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av ventilationssystem, BFS 1996:56 ändrad genom BFS 1999:25. I dessa föreskrifter finns bestämmelser om undantag från funktionskontrollen, intervaller för återkommande besiktning m.m. och krav för riksbehörighet som funktionskontrollant.

2.5.2 Ansvaret för att ventilationen kontrolleras

Som nämnts ovan finns det i 3 kap. 3 § PBL och i 2 § BVL bestämmelser om att byggnader skall vara utförda på sådant sätt att det inte medför risk för hygien och hälsa samt att en byggnad skall underhållas så att dess egenskaper i huvudsak bevaras. Mot bakgrund av dessa bestämmelser och för att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat föreskrivs i 1 § i förordningen om OVK att en byggnads ägare skall se till att funktionskontroll av ventilationssystem sker. Det är alltså byggnadens ägare som har ansvaret för att kontrollen utförs och det är byggnadens ägare som får svara för kostnaden för detta.

2.5.3 Olika ventilationssystem

Det finns i princip fyra olika system för ventilation. I de fall ventilationen sker utan fläktar genom självdrag brukar man tala om S-ventilation. När byggnaden har fläktar för att suga ut luft, s.k. frånluftssystem, talar man om F-ventilation. Om byggnaden har fläktar för att både föra bort och till luft, s.k. från- och tilluftssystem, talar man om FT-ventilation och i de fall byggnaden har ett mekaniskt från- och tilluftssystem med värmeåtervinning talar man om FTX-system.

2.5.4 Byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen

Funktionskontrollen skall ske innan ett ventilationssystem första gången tas i bruk (första besiktning) och därefter regelbundet vid återkommande tillfällen (återkommande besiktning). I förarbetena diskuterades frågan vilka byggnader som borde omfattas av kravet på ventilationskontroll. Det framhölls i prop. 1990/91:145 att bostäder var särskilt viktiga i sammanhanget liksom byggnader där

barn vistas t.ex. daghem och skolor. Även arbetsmiljösynpunkter framhölls som viktiga eftersom särskilda krav p.g.a. arbetsmiljölagstiftningen kan bli aktuella.

I princip omfattas alla typer av byggnader av den obligatoriska ventilationskontrollen. En- och tvåbostadshus undantogs dock år 1999 från kravet på återkommande besiktning. Enligt Boverkets föreskrifter gäller inte kravet på besiktning (vare sig vid nyinstallation eller återkommande) en- och tvåbostadshus med självdragsventilation eller enbart mekanisk frånluftsventilation. Inte heller gäller kravet på funktionskontroll ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring, industribyggnader samt byggnader som är avsedda för totalförsvaret och som är av hemlig natur.

2.5.5 När och hur ofta skall kontrollen ske?

När en bygganmälan kommit in till kommunen skall det hållas ett byggsamråd om det inte är uppenbart obehövligt. Bestämmelsen om byggsamråd kom till i syfte att de i byggprocessen inblandade skulle gå igenom byggprojektet och då uppmärksamma en byggnads egenskaper och funktioner med inriktning bland annat på ventilation, byggmaterial och fuktskydd. Innan ventilationssystemet tas i bruk skall det ske en funktionskontroll av systemet. Därefter skall ventilationssystemet besiktas regelbundet.

Återkommande besiktning skall enligt Boverkets föreskrifter utföras med följande intervall.

Byggnader	Besiktningsintervall
1. Daghem, skolor, vårdlokaler o.d.	2 år
2. Flerbostadshus, kontorsbyggnader o.d. FT-vent	3 år
3. Flerbostadshus, kontorsbyggnader o.d. F-vent	6 år
4. Flerbostadshus, kontorsbyggnader o.d. S-vent	9 år

I sina råd anger Boverket som exempel på byggnader som bör ingå i kategori 1 även förskolor, gymnasier, fritidshem, och servicehus för äldre. Som exempel på byggnader som bör ingå i kategori 2, 3 eller 4 beroende på ventilationssystem, nämns högsolor,

universitet, samlingslokaler, butikslokaler, teatrar, biografer, idrottshallar, terminaler, museer, utställningshallar, hotell och garage.

2.5.6 Vem utför kontrollen och vad omfattar den?

I 15 § BVL anges att kontroll av funktionen hos ventilationssystem skall utföras av sakkunnig (funktionskontrollant). Det är byggnadens ägare som skall utse funktionskontrollanten. Den sakkunniga funktionskontrollanten kan antingen ha riksbehörighet eller lokal behörighet från kommunen.

Vid nyinstallation (första besiktning) skall det kontrolleras att funktionerna och egenskaperna hos systemet överensstämmer med gällande föreskrifter. Vid återkommande besiktning skall det kontrolleras att funktionen och egenskaperna hos ventilations-systemet i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet togs i bruk. Vid samtliga besiktningar skall det kontrolleras att systemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden, att instruktioner och skötselanvisningar finns lätt tillgängliga samt att systemet i övrigt fungerar på sätt som är avsett.

2.5.7 Protokoll, intyg, anmärkning och kontroll

Vid varje besiktning skall det föras protokoll och i protokollet skall resultatet av besiktningen antecknas. Ett exemplar av protokollet skall lämnas till byggnadens ägare och ett exemplar till byggnadsnämnden. Dessutom skall det utfärdas ett intyg om besiktningen med angivande av datum för besiktningen. Intyget skall anslås av ägaren på väl synlig plats i byggnaden.

Om besiktningen föranleder anmärkningar skall byggnadens ägare snarast möjligt åtgärda bristerna.

Enligt OVK-förordningen skall den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet, oftast byggnadsnämnden, övervaka att ägare till byggnader fullgör sina skyldigheter. Departementschefen uttalade (prop. 1990/91:145) att kommunens tillsyn bör underlättas av att kommunen får ett exemplar av protokollet från funktionskontrollanten.

2.5.8 Försöksverksamhet med undantag från obligatorisk ventilationskontroll

Boverket får i enskilda fall medge att en byggnadsägare under viss tid, högst fem år, helt eller delvis undantas från bestämmelserna om obligatorisk ventilationskontroll (2 § andra stycket förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem). Exempel på fall då undantag kan medges är situationer då arbetsrutiner ingår i ett utarbetat kvalitetssystem och som innebär att ventilationen kontinuerligt kontrolleras och hålls i funktionsdugligt skick. Boverket har med stöd av nyss angiven bestämmelse medgett vissa undantag från kraven på obligatorisk kontroll. Regeringen har uppdragit åt Boverket att följa och senast den 1 september 2005 slutligt redovisa erfarenheterna av undantagen, bl.a. de metoder som använts för att säkra funktionerna hos ventilationssystemen. Vidare skall Boverket redovisa kostnader och besparingar hos byggnadsägare liksom nyttan med verksamheten för dem som vistas i byggnaderna.

2.6 Boverkets rapport, Deklaration av bostäder, skolor, förskolor

Hösten 1995 gjorde riksdagen ett tillkännagivande som innebar att ett system för kvalitetsdeklarationer av bostäder borde utvecklas (bet. 1995/96:BoU1, rskr. 1995/96:30). Regeringen gav därefter Boverket i uppdrag att utveckla ett sådant system. Boverket redovisade sin utredning 1998. Därefter gav regeringen Boverket i uppdrag att genomföra en försöksverksamhet med utgångspunkt i det förslag som Boverket lämnade 1998.

Boverket redovisade resultatet av försöksverksamheten samt sina förslag i en rapport år 2001, Deklaration av bostäder, skolor och förskolor. I rapporten föreslog Boverket att en deklARATION för flerbostadshus samt en deklARATION för skolor och förskolor skulle introduceras på frivillig väg med stöd av en omfattande informationsinsats. Dessutom föreslog Boverket att ett förslag till småhusdeklARATION skulle vidareutvecklas.

Regeringen skickade ut Boverkets förslag på remiss. De flesta remissinstanserna ställde sig positiva till deklARATION av byggnader. Många ansåg dock att de av Boverket föreslagna deklARATIONerna var för omfattande.

Regeringen behandlade Boverkets rapport i sin proposition om vissa inomhusmiljöfrågor (prop. 2001/02:128).

En så omfattande deklaration som Boverket föreslagit innebär enligt regeringen att staten skulle åta sig uppgifter för informationsförsörjningen på marknaden långt utöver vad som är rimligt med hänsyn till den nytta som kan vinnas. Regeringen framförde också att en stor mängd av de förhållanden som ingick i Boverkets förslag till deklarationer är sådana att de lätt kan observeras även utan fackkunskaper. Regeringen hänvisade till sitt förslag om delmål för inomhusmiljön och framhöll att förhållanden om radon och ventilation bör ingå i en byggnadsdeklaration. Regeringen framhöll också att om EG-direktivet om byggnaders energianvändning utmynnar i krav på byggnadsägare att redovisa energianvändning bör också sådana uppgifter kunna ingå. Formerna för hur sådana mer begränsade byggnadsdeklarationer skall utformas och få brett genomslag borde enligt regeringen utredas vidare.

2.7 Radon

Boverket, Statens Strålskyddsinstitut, Socialstyrelsen, Livsmedelsverket och Arbetsmiljöverket har huvudansvaret för arbetet med radon.

Det är viktigt att det ställs krav på att de uppgifter som lämnas i en deklaration är jämförbara och att de håller en viss kvalitet. Det är därför angeläget att det finns enhetliga mätmetoder och enhetliga sätt att redovisa resultat från en utförd mätning.

Statens strålskyddsinstitut har tagit fram en metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder, SS i94-05, Strålning i bostäder. Den metodbeskrivningen är för närvarande föremål för omarbetning. Statens strålskyddsinstitut har också tagit fram en metodbeskrivning för mätning av radon på arbetsplatser, SS i2004:01, Metodbeskrivning för mätning av radon på arbetsplatser. Direkta anvisningar för hur mätning av radon i flerbostadshus bör utföras saknas i nu gällande metodbeskrivningar.

Den som tror sig ha förhöjd radonhalt inomhus i en befintlig byggnad kan kontakta kommunen, i första hand miljö- och hälsoskyddsnämnden, för att få råd och eventuellt även mätning av radonhalten. En- och tvåfamiljshus (egnahem) med radonhalter över 200 Bq/m³ i inomhusluften kan få radonbidrag med ett belopp

som motsvarar halva kostnaden för åtgärderna, dock högst med 15 000 kr. Ansökan om bidrag skall göras hos Länsstyrelsen. Närmare bestämmelser om radonbidrag finns i förordningen (1988:372) om bidrag till åtgärder mot radon i egna hem och Boverkets föreskrifter (1988:372) om bidrag till åtgärder mot radon i egna hem.

2.8 Radonutredningens betänkande

Radonutredningen föreslog i sitt betänkande, Radon Förslag till statliga insatser mot radon, SOU 2001:7, att det skulle införas en miljökvalitetsnorm för radon i bostäder i småhus, flerbostadshus samt i lokaler för förskole- och skolverksamhet. Den föreslagna normen innebar att 400 Bq/m³ inte skulle få överskridas efter en viss angiven tid. Fastighetsägaren skulle enligt förslaget vara skyldig att mäta radonhalten i inomhusluften. Utredningen föreslog också att det skall införas en skyldighet för fastighetsmäklare att skriftligen upplysa köpare om radonhalten i ett hus som är till försäljning. Dessutom föreslog utredningen att ett nationellt register med uppgift om radon i byggnader skulle inrättas hos Lantmäteriverket med fastighetsdatasystemet som grund. Till detta register skulle analysföretaget skriftligen rapportera resultatet av radonmätningen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden eller motsvarande nämnd skulle få ansvar för att kontrollera att normen inte överskreds. Enligt förslaget skulle kommunen i sin tillsynsverksamhet ha tillgång till uppgifterna i radonregistret.

2.9 Byggkvalitetsutredningen

I betänkandet byggkvalitet för framtiden, SOU 1997:177, har det bl.a. gjorts en översyn av den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystem. Byggkvalitetsutredningen drog den slutsatsen att obligatoriet behövs.

Utredningen kom fram till att bestämmelserna om kontroll av ventilationssystem, utom beträffande byggnader som innehåller kommersiella lokaler, efterlevs dåligt och att en mycket stor del av de kontrollerade systemen har påtagliga brister. Det största problemet med ventilationskontrollen är att få genomslag i

kontrollsystemet. Utredningen framhöll att insikten om att ha en fungerande ventilation i sin bostad, på sin arbetsplats eller andra byggnader där man uppehåller sig ofta och under lång tid måste finnas hos dem som berörs och därmed har intresse att bevaka att ventilationen fungerar. Ytterligare en orsak till problemen är enligt utredningen att det i åtskilliga kommuner beträffande flerbostadshusen saknas kunskap om beståndet av flerbostadshus och att det därför saknas underlag för att förelägga byggnadsägaren att vidta åtgärder.

Utredningen framhöll att fastighetsägare i allmänhet torde följa kontrollbestämmelserna och föreslog därför att bestämmelsen om att samtliga protokoll skall sändas till kommunen skulle ändras. Det skulle enligt utredningen vara tillräckligt att ett sådant protokoll skickades till kommunen när det fanns anmärkning vid besiktningen. Dessutom föreslog utredningen att en- och tvåfamiljsfastigheter med mekanisk från- och tilluftsventilation skulle undantas från den återkommande funktionskontrollen.

Boverket har numera tagit bort kravet på den återkommande funktionskontrollen av en- och tvåfamiljsfastigheter med mekanisk från- och tilluftsventilation (se Boverkets föreskrifter om ändring av föreskrifterna och allmänna råden om funktionskontroll av ventilationssystem, BFS 1999:25).

2.10 Dialogprojektet Bygga, bo och förvalta för framtiden

Bygga, bo och förvalta för framtiden, Bygga-bo-dialogen, är ett samarbete, en dialog, mellan företrädare för regeringen, kommuner och näringslivet.

Bygga-bo-dialogen har definierat mål för en hållbar bygg- och fastighetssektor och en strategi för att nå dit. Dialogen har resulterat i en överenskommelse och åtaganden för en hållbar utveckling för bygg- och fastighetssektorn. I överenskommelsen förbinder sig aktörerna att aktivt verka för en hållbar utveckling inom bygg- och fastighetssektorn och att arbeta för att uppnå de mål som har formulerats inom dialogen.

Bygga-bo-dialogen har formulerat sju mål. Två av målen rör energianvändningen. De övriga fem målen rör information om byggvaror/byggkonstruktioner, deklaration och klassificering av byggnader vad gäller byggnadsrelaterad hälsa och miljöpåverkan,

kemikalieanvändning, deponerat avfall och uttag av naturgrus. Dialogprojektet har också formulerat förslag till sju konkreta åtaganden som deltagande aktörer skall genomföra inom olika områden. Ett av dessa områden (åtagande 5) rör klassning av bostäder och lokaler när det gäller energi, miljö och hälsa.

Inom området "Klassning av bostäder och lokaler avseende energi, miljö och hälsa" åtar sig företag och kommuner att i samverkan med den offentliga sektorn utveckla kriterier för miljöklassificering av byggnader samt att sådana system kommer till praktisk användning. För att klassningen skall kunna genomföras på frivillig väg bör enligt dialoggruppen de som låter klassa sina fastigheter kunna tillgodoräkna sig incitament inom områdena skatter, avgifter, försäkringar och krediter. En punkt av åtagandet har formulerats enligt följande. Regeringen åtar sig att i samverkan med sektorn medverka till utformning av byggnadsdeklarationer samt till att utveckla och fastställa kriterier för miljöklassificering och verka för att dessa kommer till användning. Regeringen åtar sig vidare att se över möjligheterna att ge stöd till utbildning och informationsspridning om deklarationer och miljöklassificering till företag, kommuner, myndigheter och verk i syfte att få fler att genomföra klassificering av byggnader.¹

Aktörerna i dialogprojektet har åtagit sig att i samverkan utveckla kriterier för miljöklassificering av byggnader och att använda sådana system i sin egen verksamhet. Klassificeringen bygger på deklaration och utvecklade nyckeltal som omfattar energianvändning, resursanvändning och inomhusmiljö och som utgör en grund för gruppering av byggnaden i olika klasser, exempelvis A, B, C och D.

I fråga om det fortsatta arbetet för Bygga-bo-dialogen ligger den stora utmaningen i att förändra den befintliga bebyggelsen så att den motsvarar nya kvalitetskrav när det gäller hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och en effektiv resursanvändning.²

¹ SOU 2004:36, Reformerade egendomsskatter, bilaga 3 s. 525 f.

² Aa. s. 531.

3 Miljökvalitetsmål och delmål

3.1 Allmänt

Det övergripande målet för miljöpolitiken är att till nästa generation kunna lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta.

På förslag från regeringen har riksdagen fastställt 15 nationella miljökvalitetsmål (prop. 1997/98:145, bet. 1998/99:MJU6, rskr. 1998/99:183). Ett av dessa mål avser en god bebyggd miljö. Under senare delen av år 2001 beslutade riksdagen om ett antal delmål, åtgärder och strategier för att nå miljökvalitetsmålen (prop. 2000/01:130, bet. 2001/02:MJU3, rskr. 2001/02:36). I den senast nämnda propositionen redovisade regeringen sin avsikt att återkomma till riksdagen med överväganden om delmål för inomhusmiljön och problemen med radon inomhus. Våren 2002 beslutade riksdagen om ytterligare delmål för inomhusmiljön (prop. 2001/02:128, bet. 2001/02 BoU14, rskr 2001/02:291).

3.2 Miljökvalitetsmålet god bebyggd miljö

Miljömålet god bebyggd miljö innefattar både inomhus- och utomhusmiljön. Målet innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

3.3 Delmål för en god inomhusmiljö

Ett delmål för inomhusmiljön är att år 2020 skall byggnader och dess egenskaper inte påverka hälsan negativt. För att uppnå detta delmål har riksdagen beslutat att det skall säkerställas att samtliga byggnader där människor vistas ofta eller längre tid senast år 2015 har en dokumenterat fungerande ventilation, att radonhalten i alla skolor och förskolor år 2010 är lägre än 200 Bq/m³ luft och att radonhalten i alla bostäder år 2020 är lägre än 200 Bq/m³ luft.

Radon, fukt och mögel är exempel på faktorer som vi exponeras för inomhus och som påvisats ha betydelse för människors hälsa. Det är därför enligt regeringen angeläget att dessa problem avhjälps och att nya problem förebyggs. Regeringen pekade på att en ändamålsenlig ventilation har en positiv effekt på alla de faktorer som bevisats eller misstänks ha effekter på hälsan, inklusive radonhalten. En god ventilation minskar koncentrationerna av partiklar och emissioner i inomhusluften, liksom fukthalter och i vissa fall halterna av radon och utgör därför ett viktigt led i strävan att uppnå en inomhusluft av fullgod kvalitet. Regeringen uttalade att sambanden mellan radon och ohälsa är väl dokumenterade och att det därför är motiverat att ta ställning för en allmän sänkning av radonhalterna i inomhusluft till 200Bq/m³ luft.

Hälsoeffekterna till följd av problem i inomhusmiljön uppstår i allmänhet vid långvarig exponering. Det är därför enligt regeringen viktigt att i första hand lösa problemen där människor och särskilt barn och ungdomar vistas ofta eller under längre tid.

Genom att sätta upp delmål för radon i inomhusluften som skall vara uppnådda vid en viss tidpunkt skapas enligt regeringen en tydlig grund för kommunens tillsynsarbete på radonområdet.

Riksdagen har också beslutat om ett delmål som rör energianvändningen m.m. i byggnader. Målet är att miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler skall minska och vara lägre år 2010 än år 1995. Detta skall bl.a. ske genom att den totala energianvändningen i både nya och befintliga byggnader effektiviseras för att på sikt minska.

3.4 Åtgärder för att nå målen – deklarationer

I arbetet med att vidmakthålla en god inomhusmiljö står samhället inför två utmaningar. Den första utmaningen är att nya byggnader

skall planeras och uppföras med sådan omsorg att inomhusmiljöproblem undviks. Den andra utmaningen är att förmå byggnadsägare att över tiden minst bibehålla egenskaperna hos de byggnader de förvaltar, förutsatt oförändrad användning.

För att nå eftersträövade förbättringar i inomhusmiljön avseende ventilation och radon har regeringen uttalat att nuvarande regelverk bör kompletteras med ett system av standardiserade byggnadsdeklarationer.³ Det framhålls att sådana deklarationer är ett viktigt verktyg för att göra alla berörda parter uppmärksamma på betydelsen av en god inomhusmiljö. Dessutom är byggnadsdeklarationer ett medel att ge t.ex. hyresgäster och anställda en möjlighet att formulera krav på sin inomhusmiljö utifrån ett objektivet underlag. Byggnadsdeklarationer bidrar också till att på ett tydligare sätt göra åtgärder på inomhusmiljöområdet ekonomiskt motiverade för byggherrar och byggnadsägare. Regeringen uttalade också att deklarationerna bör kunna användas som en del av den information som normalt lämnas vid ägarbyten och förhyrning av bostäder och lokaler. Dessutom behöver kommunerna en stabilare grund för tillsyn med stöd av miljöbalkens hälsoskyddsbestämmelser. Därutöver kan deklarationerna användas för uppföljning av miljömålen.

Energi- och miljödeklarationer av byggnader är åtgärder som syftar till att bl.a. effektivisera energianvändningen. Sektorn bostäder, service m.m. svarar för cirka 40 procent av den totala slutliga energianvändningen. Enligt regeringen skapar deklarationer av olika typer av byggnader underlag även för att öka medvetandet och förståelsen hos olika parter om sambanden mellan brukarvanor, kostnader, teknisk utformning, drift och underhåll.

3.5 Byggnadsmiljöutredningen

Regeringen har tillkallat en särskild utredare för att föreslå nya delmål till det nationella miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö vad gäller fukt, mögel och buller inomhus, utvärdera den obligatoriska ventilationskontrollen samt föreslå en organisation för analys av byggfel och skador (dir. 2004:16, Frågor om fukt, mögel och buller i byggnader m.m.). I arbetet med att föreslå delmål för fukt, mögel och buller i inomhusmiljön skall utredaren också lämna förslag till lämpliga kostnadseffektiva åtgärder för att uppnå delmålen. I arbetet med att föreslå en organisation för analys av

³ Prop. 2001/02:128 s. 1

byggfel och skador ingår också att föreslå former för uppbyggnad av en databas för fel och skador i byggnader och anläggningar. En slutlig redovisning av utredningsarbetet skall ske senast den 1 juni 2005.

4 Byggnaders energiprestanda

4.1 Europaparlamentet och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda

Syfte m.m.

Syftet med EG-direktivet om byggnaders energiprestanda är att främja en förbättrad energiprestanda i byggnader för att därigenom bidra till minskade utsläpp av klimatpåverkande gaser och förbättra försörjningstryggheten avseende energi inom EU.

I direktivet finns bl.a. krav på en metodik för beräkning av energiprestanda, minimikrav på energiprestanda för nya respektive befintliga stora byggnader som genomgår en större renovering, krav på energicertifiering av byggnader och krav på regelbundna kontroller alternativt rådgivningsinsatser avseende värmepannor samt regelbundna kontroller av luftkonditioneringssystem.

En byggnads energiprestanda definieras i direktivet som en byggnads energimängd beräknad som faktisk eller beräknad förbrukning vid normalt brukande av byggnaden. Energimängden skall anges på visst sätt och beräknas med beaktande av vissa faktorer.

En byggnads energicertifikat är ett certifikat som innehåller uppgift om en byggnads energiprestanda beräknad enligt viss metodik.

Energiprestanda

Varje land skall fastställa en metodik för beräkning av byggnaders energiprestanda. Dessutom skall varje land fastställa vilka minimikrav på energiprestanda som skall gälla.

Nya byggnader skall enligt direktivet uppfylla de fastställda minimikraven på energiprestanda. Detsamma gäller befintliga

byggnader med en golvyta på över 1 000 kvm som genomgår en större renovering.

När prestandan fastställs får skillnad göras mellan nya och befintliga byggnader och mellan olika kategorier av byggnader. Hänsyn skall även tas till inomhusklimat för att undvika t.ex. otillfredsställande ventilation. Dessutom skall hänsyn tas till byggnadens ålder och avsedda användning.

Vissa byggnader får undantas från minimikravet på energiprestanda liksom från kravet på energicertifikat. De byggnader som får undantas är bland annat industrianläggningar, verkstäder och vissa jordbruksbyggnader med lågt energibehov, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, byggnader för religiösa ändamål, fritidshus som används under en mindre del av året och byggnader med en golvyta under 50 kvm.

Energicertifikat

När en byggnad byggs, säljs eller hyrs ut skall det finnas ett certifikat tillgängligt för ägare, blivande ägare eller hyresgäst. Certifikatet får inte vara äldre än tio år. I fråga om byggnadskomplex med enheter för individuellt bruk, t.ex. hyreslägenheter, får certifikatet grunda sig på ett gemensamt certifikat för hela byggnaden eller på en representativ lägenhet i samma byggnadskomplex.

Förutom uppgifter om energiprestanda skall energicertifikatet innehålla referensvärden som gör att konsumenter kan jämföra och göra en bedömning av energiegenskaperna hos olika byggnader. Dessutom skall certifikatet åtföljas av rekommendationer för vilka kostnadseffektiva åtgärder som kan vidtas för att minska energiåtgången.

I offentliga byggnader skall energicertifikatet anslås på väl synlig plats och det får inte vara äldre än tio år.

Vissa byggnader får, som nämnts ovan, undantas från kravet på energicertifikat.

Det är kvalificerade och/eller auktoriserade experter som skall utföra certifiering av byggnader och utarbeta rekommendationer.

Övrigt

I direktivet finns även bestämmelser om inspektion alternativt rådgivning om värmepannor och om regelbunden inspektion av luftkonditioneringssystem.

Direktivet skall vara införlivat i svensk lag senast den 4 januari 2006. Om det saknas tillgång på kvalificerade och/eller auktoriserade experter ger direktivet en frist på ytterligare tre år innan bl.a. bestämmelserna om energicertifiering måste tillämpas fullt ut.

4.2 Rapport från Energimyndigheten och Boverket

Uppdraget

Energimyndigheten har bl.a. analyserat lämpliga sätt att i Sverige genomföra Europaparlamentet och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda. (Rapport 2003-03-06 från Energimyndigheten och Boverket om hur Europaparlamentet och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda skall genomföras i Sverige). Energimyndigheten har i rapporten berört frågan vilka lagändringar som kan behöva göras och även diskuterat frågan om kravet på energicertifikat kan samordnas med andra deklARATIONSSYSTEM.

Energicertifikat

En av slutsatserna i rapporten är att det måste införas ett obligatoriskt krav på energicertifiering.

Enligt Energimyndigheten finns det olika alternativ och kombinationsmöjligheter för hur energicertifikat kan utformas.

När ett certifikat utfärdas för en ny byggnad bör det enligt rapporten vara tillräckligt att det framgår att byggnaden klarat gällande byggregler det år då byggnaden uppfördes. Certifikatet för en ny byggnad skulle inte behöva innehålla vare sig referensvärde eller sparförslag. Nackdelen med ett sådant förfarande är enligt Energimyndigheten att det inte finns incitament att bygga bättre än byggreglerna. Det framhålls att ett sådant certifikat endast bör gälla ett par år eftersom det är av intresse att få en jämförelse med befintliga byggnader.

De minimikrav som torde gälla för ett certifikat vid försäljning och uthyrning är enligt rapporten dels uppmätt energianvändning (t.ex. enligt räkning), dels ett referensvärde för jämförbara byggnader och dels en rekommendation om energisparåtgärder som bygger på standardiserade sparförslag och kostnadsberäkningar. Enligt rapporten finns det dock mer sofistikerade sätt att ange energiprestanda, referensvärde och energisparförslag.

I rapporten diskuteras hur referensvärden kan beräknas och hur en rekommendation om lönsamma energisparåtgärder kan utformas.

Energimyndigheten föreslår att följande förfarande tillämpas när energicertifikat utfärdas. I samband med ny- till- eller ombyggnad kan certifikatet kopplas till de regler som gäller för ny- eller ombyggnad och verifikation kan ske i samband med bygganmälningsprocessen. Vid försäljning eller uthyrning bör certifikat utfärdas av ackrediterade besiktningsorgan med särskilt utbildade energikonsulter. Lägenheter och lokaler kan certifieras var för sig eller också kan ett lägenhetscertifikat baseras på en besiktning av hela byggnaden. Energimyndigheten uttalar att det torde vara mest relevant med byggnadsbaserade certifikat.

Lagstiftning

Energimyndigheten uttalar att direktivet kan inarbetas i den lagstiftning som passar bäst för ändamålet. Det anges t.ex. att det i jordabalken kan lagstiftas om att certifikatet skall uppvisas vid försäljning och uthyrning. Dessutom bör det enligt rapporten finnas en särskild förordning med bemyndigande och övergripande regler. Energimyndigheten framhåller att det är lämpligt att Boverket ansvarar för kraven och metoden för certifiering medan regeringen eller annan myndighet föreskriver när certifiering skall ske samt hur och vem som skall utföra tillsynen.

Byggnadsdeklarationer och samordning

I rapporten uttalas att det är nödvändigt att energicertifikatet samordnas med och ingår i en allmän deklaration av byggnader. Det anges att man måste verka för en samordning t.ex. med den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Det framhålls också

att kontrollen av luftkonditioneringsanläggningar bör samordnas med den obligatoriska ventilationskontrollen. Energimyndigheten pekar på att det är angeläget att kraven på certifiering anpassas så att frivillig eller obligatorisk kontroll av pannor och luftkonditioneringssystem kan göras inom ramen för certifieringen. Energimyndigheten föreslår att alternativet rådgivning skall väljas i stället för obligatorisk pannkontroll.

Register

Frågan om det skall införas ett centralt register för byggnader och dess deklarationer behandlas inte i rapporten. Energimyndigheten uttalar dock att man så långt som möjligt bör integrera deklara-tions- och övriga verifieringssystem så att dessa blir överskådliga för ägare och möjliga att följa upp för samhället. I rapporten nämns att det finns byggnadsregister med olika innehåll dels hos fastighetsbildningsmyndigheten och dels hos skattemyndigheten. Enligt rapporten bör ett byggnadsregister innehålla ägarens deklaration som enkelt skulle kunna uppdateras i samband med ändringar/omtaxering. Registret skulle även kunna användas för att uppmärksamma ägaren på när kontroller skall utföras. De utbildade kontrollanterna skulle enkelt kunna uppdatera registret. Energimyndigheten framhåller att berörda ägare och berörda myndigheter bör ha tillgång till registret.

4.3 Utredningen om byggnaders energiprestanda

Regeringen gav 2003 en utredare i uppdrag att lämna förslag till hur EG-direktivet om byggnaders energiprestanda skall genomföras i Sverige (se dir. 2003:139 Genomförande av EG-direktivet om byggnaders energiprestanda). Uppdraget skall redovisas senast den 1 november 2004. I uppdraget ingår också att utarbeta förslag till lämplig organisation och de författningsändringar som behövs för att genomföra direktivet. Utredaren skall även lämna förslag till lämplig uppföljning av direktivets genomförande och eventuellt kompletterande åtgärder för att underlätta genomförandet.

5 Deklarationer m.m.

Ett antal aktörer på marknaden bedriver ett angeläget arbete för att inventera, kontrollera eller förbättra sina byggnader. För dessa ändamål finns ett flertal system/metoder av olika omfattning och i olika utvecklingsstadier. Vi skall i detta kapitel redogöra för en del sådana system. De system som redogörelsen omfattar är EcoEffect, MIBB, Miljöbedömning av fastigheter, Miljöstatus för byggnader, P-märkning, Sund Innemiljö, Svensk Miljöbesiktning och Frisk Bostad. I avsnitt 5.2 lämnar vi exempel på utländska byggnadsdeklarationer eller motsvarande. Redogörelsen gör inte anspråk på att vara uttömmande.

5.1 Några befintliga system för frivilliga deklarationer eller motsvarande

Innan vi närmare redogör för de olika systemen/metoderna åskådliggör vi i tabellform vilka typer av byggnader och om uppgifter om inomhusmiljö, energianvändning, radon eller enkäter ingår i respektive system.

System	Typ av byggnad	Nya hus	Befintliga hus	Inomhusmiljö	Energianvändning	Radon	Enkät	Deklaration, dokumentation eller märkning
EcoEffect	Bostäder, arbetsplatser, skolor	x	x	x	x	x	x	x

System	Typ av byggnad	Nya hus	Befintliga hus	Inomhusmiljö	Energianvändning	Radon	Enkät	Deklaration, dokumentation eller märkning
MIBB	Flerbostadshus med hyresrätt eller bostadsrätt	-	x	x	x	x	x	x
Miljö-bedömning av fastigheter	Fastigheter: bostäder, kontor, skolor, lokaler	x	x	x	x	x	x	x
Miljöstatus för byggnader	Främst flerbostadshus och kontorsbyggnader		x	x	x	x	x	x
P-märkning	Småhus, flerbostadshus, skolor, daghem, kontor	x	x	x		x	x	x
Sund Innemiljö	Främst flerbostadshus och kontorsbyggnader	x	x	x		x	x	x
Svensk Miljö-besiktning	Lägenheter, lokaler, kontor, skolor och daghem	x	x	x	x	x	x	x
Frisk bostad	Ny- och ombyggnad	x	x	x	x	x		x

Närmare redogörelse för de olika systemen/metoderna

EcoEffect

Metoden har som utgångspunkt tre skyddsobjekt nämligen människors hälsa, biologiskt mångfald och tillgång till naturresurser. Den ger miljöbedömningar inom områdena energianvändning, materialanvändning, inomhusmiljö, utemiljö och livscykel-

kostnader. Strävan är att så långt som möjligt bestämma såväl risken för att människor som använder en byggnad skall påverkas negativt av dess material och utformning som risken för att dess användning skall bidra till samhällets olika miljöproblem. Miljöpåverkan redovisas i form av miljöprofiler med staplar som visar fastighetens bidrag till olika välkända miljöeffekter (växthuseffekt, försurning etc.) eller som viktade index för inomhusmiljö respektive påverkan på den yttre miljön. Varje område kan värderas separat. Datorprogrammet kan efter behov leverera en mängd olika nyckeltal. Metoden kan användas på såväl befintlig som planerad bebyggelse. Med metoden kan en byggnad jämföras med andra byggnader eller fastigheter samt referensfastigheter.

Beträffande inomhusmiljön i befintliga fastigheter inventeras förhållanden av betydelse för människors hälsa till övervägande del med en enkät men även med hjälp av enkla inomhusmätningar. EcoEffect har olika varianter av inomhusmiljöenkäter för bostadshus, kontor och skolor. I bostadsenkäten tas frågor om trivsel, värme och temperatur, luftkvalité, ljud/buller, dagsljus och belysning samt vissa hälsofrågor upp. För en fullständig miljövärdering krävs också bl.a. uppgift om inbyggda miljö- och hälsofarliga ämnen samt uppmätta värden för radon i luft.

Vad gäller energianvändning i befintliga byggnader krävs uppgifter om genomsnittlig årlig förbrukning samt om använda energislag.

För närvarande avslutas ett projektarbete som syftar till att utveckla metoden och göra den praktiskt användbar för planerare, förvaltare och användare av den byggda miljön. Systemet är i huvudsak klart. Databasen, viktningssystem om mjukvaran måste testas noggrant inför en mer allmän tillämpning.

Ett antal befintliga fastigheter har värderats med EcoEffect-metoden.

MIBB

MIBB är en metod för inventering av inomhusmiljön i befintliga bostadshus som innehas med hyresrätt eller bostadsrätt. Utemiljön ingår inte i MIBB. Miljöinventeringen förutsätter att en godkänd ventilationskontroll är genomförd i fastigheten. MIBB förutsätter också att en miljöinventerare anlitas.

MIBB utgår från de boendes erfarenheter och upplevelser. MIBB består av en enkät till de boende och en besiktning med enklare mätningar (indikationsmätningar). Enkäten ger svar på frågor om hur lägenheten upplevs vad gäller värmekomfort, luftkvalité, ljus- och ljudförhållanden samt fukt och mögel. Med detta som grund gör miljöinventeraren en bedömning av inomhusmiljön. Vid behov sker fördjupade undersökningar och brister avhjälps. En återkoppling av resultaten sker till de boende, lokalutnyttjare och fastighetspersonal.

Besiktning och enklare mätningar sker i ett urval av lägenheterna. Riktmärket är att besikta 25-30 procent av lägenheterna var tredje år.

Det finns olika enkäter som kan användas vid MIBB. Dessa är mer eller mindre omfattande. Ofta är en mindre utförlig enkät tillräcklig. Om det finns behov av en bredare belysning av förhållandena i fastigheten eller att tränga djupare in i någon fråga kan en mer omfattande enkät väljas. Det kan exempelvis ske om det finns misstankar eller vetskap om problem med inomhusmiljön. I broschyren MIBB+ anges följande exempel på vilka enkäter som kan användas vid MIBB; Svensk miljöbesiktnings enkät, Lunds Kommunala Fastighets AB:s enkät, Nordisk enkät, Miljöstatus enkät för inomhusmiljö, Örebroenkäten, Stockholms- (SABO) enkäten, EcoEffect-enkäten och Enkät för P-märkning.

En energideklaration ingår i MIBB. Fastighetsägaren/förvaltaren tar fram uppgifter om användning av värme, vatten och el. Uppgifterna normalårskorrigeras och redovisas i energideklarationen. Beräknade nyckeltal kan användas för jämförelser mot likvärdiga fastigheter och som underlag för upprättande och uppföljning av energisparmål. I energideklarationen anges också om det finns energisparplan, vilka energislag som används och om energi från förnybara energikällor används.

De effekter som metoden ger för de boende är förutom en förbättrad inomhusmiljö att den kan skapa delaktighet, ökade kunskaper, ökat medvetande samt större engagemang och ökat ansvar. För fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen innebär den ökade kunskaper om huset och dess status, att egenkontrollen ökar och att det skapas möjlighet att arbeta förebyggande, att driftskostnaderna blir lägre samt att de boende blir mer nöjda. Nyss nämnda uppgifter framgår av broschyren MIBB+, Miljöinventering av Inomhusmiljön i Befintlig Bebyggelse.

Metoden är framtagen av Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna Sverige, SABO, HSB och Riksbyggen. MIBB-metoden omfattar betydligt fler lägenheter än övriga metoder.

Miljöbedömning av fastigheter

Miljöbedömning av fastigheter är ett system för att miljöinventera och klassificera fastigheter. Systemet innehåller även nyckeltal, åtgärdsförslag och miljöstyrning i projekt. Det drivs av Thyréns Byggekologi.

Inventeringen sker genom faktainsamling, inventering, provtagningar, mätningar och genom en inomhusenkät. Det inventerade materialet bedöms i en databas och det skapas olika rapporter. Rapporterna innehåller bl.a. en sammanställning av inventeringen och ett åtgärdsförslag. Åtgärdsförslaget bildar underlag för fastighetens underhållsplanering eller inför ombyggnader. Från databasen kan beståndets olika miljönyckeltal utläsas. I databasen finns dessutom sammanställda nyckeltal för alla fastigheter som är inlagda i basen, vilket innebär att jämförelser även kan göras mot andra fastigheter.

En certifierad miljöinventerare utför inventeringen.

Miljöstatus för byggnader

Miljöstatus för byggnader är en metod för miljöinventering och bedömning av befintliga byggnader. Genom miljöinventeringen kan en fastighets miljöbrister och miljöfördelar identifieras. Arbetssätt och programvara möjliggör valmöjligheter så att olika moduler kan läggas till. En sådan modul ger en "miljödeklaration" för den som så önskar. Programvaran ger också möjlighet att upprätta en "MIBB" för bostäder förutsatt att enkät och dialog i det enskilda fallet sker i samråd med lokal hyresgästförening. En något förenklad miljöstatusbedömning planeras att lanseras under 2004 där antalet parametrar begränsats för att hålla ned kostnaden. Metoden har mött intresse i bl.a. Storbritannien och Canada. Arbeta med en engelsk version av metoden pågår.

En fastighets miljöstatus fastställs i tre steg; miljöinventering, databearbetning samt utvärdering och åtgärdsförslag. Inventering och värdering grundas på Miljömanualen. Själva inventeringen

föregås oftast av en enkät till hyresgästerna. Miljöinventeringen sker med avseende på inomhus- och utemiljö, energi och naturresurser. De faktorer som undersöks beträffande inomhusmiljön är vattenkvalité, elektriska och magnetiska fält, formaldehyd, fukt, legionella, ljud, ljus, luft, radon, städbarhet och termiskt klimat. Vid miljöinventeringen klassas varje miljöaspekt enligt en femgradig skala. Resultatet av inventeringen bearbetas i ett dataprogram. Resultaten presenteras därefter i en miljörapport med en serie diagram, s.k. miljörosor, som beskriver byggnadens miljöstatus. Det går att sammanställa data från flera fastigheter i programmet. Resultatet av inventeringen och databearbetningen sammanställs i en rapport. I rapporten redovisas bl.a. positiva och negativa observationer, förslag till åtgärder, miljörosor som beskriver byggnadens status och en sammanställning av inventeringsobservationer. Resultaten kan därefter sammanställas i en åtgärdslista som ger ett underlag för planering för drift underhåll och investeringar, budgetering och uppföljning.

Metoden ägs, förvaltas och utvecklas av Miljöstatus MFB ekonomisk förening. Fastighetsägare och konsulter av olika storlek, liksom hyresgäster, är idag medlemmar. Bland fastighetsägarna finns privata, statliga och kommunala företag representerade med såväl fastigheter med bostäder som med kommersiella lokaler. Arbetssättet i föreningen är kvalitetssäkrat och för att få använda metoden krävs licens och en sådan kan man erhålla genom att gå med i föreningen. Endast personer som har specialutbildning och har avlagt godkänt prov får utföra inventering och bedömning enligt metoden. En betydande del av föreningens budget används fortlöpande för utvärdering och utveckling av metoden med hänsyn till medlemmarnas behov och samhällsutvecklingen.

Som skäl för att genomföra en inventering nämns på Miljöstatus hemsida att inventeringen ger en översikt över miljöstatusen i det egna fastighetsbeståndet, för drifts- och underhållsplanering, förestående ombyggnad eller renovering, diskussion med hyresgäster, banker och försäkringsbolag, förestående fastighetsköp, kontroll av aktuellt åtgärdsprogram, marknadsföringsargument, långsiktigt bättre ekonomi, bedömning av miljöbelastning och miljöstyrning.

P-märkning

SP Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut arbetar med P-märkning i såväl befintliga byggnader som i samband med nyproduktion. P-märkning kan avse bostäder, skolor och daghem, kontor m.m. Egenskaper och krav avser termisk komfort, luftkvalitet, fuktsäkerhet, buller, ljus, radon, elektriska och magnetiska fält samt tappvattentemperatur. Reglerna håller på att utvidgas så att energianvändning i byggnader kan väljas till som ytterligare en parameter. Reglerna innehåller två steg. Det första avser SPs kontroll av att byggnaden och dess system kan uppfylla de krav som ställs. Det andra steget avser den fortlöpande förvaltningen. P-märkningen bygger på ett egenkontrollsystem som SP kontrollerar som tredje part.

Med hjälp av P-märkningssystemet skall innehavaren av certifikatet kunna visa att han förvaltar hus enligt ett dokumenterat inomhusmiljösystem, att fel förebyggs genom att egenkontrollen fungerar effektivt och att husen motsvarar de krav som ställs i föreliggande regler. Genom en effektiv kvalitetskontroll, säkerställd genom P-märkningen, kan risken för kostsamma skador och fel minimeras.

I befintlig bebyggelse sker en grundlig första undersökning, GFU, där byggnaden, uppvärmningssystemet och ventilationssystemet besiktigas och där inomhusmiljön kartläggs genom enkät och mätning. Det finns en plan för hur stor andel av lägenheterna eller hur stor del av lokalerna som skall undersökas vid GFU. Byggnadens konstruktioner, väggar, golv och tak besiktigas med avseende på eventuella fuktskador eller materialemissioner som kan inverka menligt på inomhusmiljön. Ventilationssystemet kontrolleras i samma omfattning som vid en OVK-besiktning. Resultatet från GFU ligger till grund för direkta åtgärder och underhållsplan. Brister och fel skall åtgärdas men sådant som är av långsiktig karaktär läggs i åtgärdsplan. Efter granskning av inomhusmiljösystemet, godkända kontroller av GFU och kontroll av system för drift och underhåll utfärdas P-märkning. Inomhusmiljön kontrolleras fortlöpande så att alla lägenheter har undersökts under en 5-årsperiod. Vid godkända kontroller av SP sker fortsatt P-märkning.

Certifieringen avser byggnader och inte företag eller organisationer. Tilläggs-certifikat lämnas för varje ytterligare byggnad som omfattas av samma inomhusmiljösystem. Förutsättningen för

certifikatets giltighet är att inomhusmiljösystemet fortlöpande fungerar, vilket årligen kontrolleras av SP.

I fråga om nya byggnader skall underlag och kriterier för planering och projektering finnas. Projektören skall uppfylla ett antal uppställda krav såsom att upprätta anvisningar för grund, stomme, värmeisolering, fuktsäkerhet, värme, ventilation, el, vatten och avlopp. Projektören skall även upprätta anvisningar och rutiner för hantering av material och produkter på arbetsplatsen för att undvika nedsmutsning eller skador av fukt. Under byggskedet skall det upprättas checklistor för kontroller så att alla krav säkerställs. Av checklistorna skall det tydligt framgå vad som skall kontrolleras och vad som är godkänt värde.

P-märket är SPs eget certifieringsmärke. 8 000 – 10 000 nyproducerade småhus har P-märkts. Kraven på P-märkt inomhusmiljö bygger på samma principer som finns i ISO 9001/2 och ISO 14001. Ca 15 000 lägenheter i Göteborg och Stockholm kommer att ha P-märkts under 2004. 5 skolor och ca 100 000m² kontorsyta är P-märkt.

Sund inomhusmiljö

Sund inomhusmiljö är ett ledningssystem för att kvalitetssäkra inomhusmiljön i byggnader. Metoden anger kravnivåer för olika inomhusmiljöfaktorer och den leder till certifiering av tredje part, nämligen Sveriges Provnings- och forskningsinstitut (SP). Systemet omfattar även fastighetsdrift (tillsyn och skötsel) och underhåll.

Sund inomhusmiljö med P-märkning är en kombination av produktcertifiering samt kvalitets- och miljöledningssystem. Sund inomhusmiljö ställer krav såväl på enskilda byggnader som på företagets förvaltningsorganisation. Tredjepartskontroll genomförs med granskning av byggnad(er) och förvaltningsorganisationen. Om alla krav är uppfyllda certifieras förvaltningsorganisationen och byggnaden kvalitetsmärks. Viktiga principer för Sund Inomhusmiljö är bl.a. att företaget antar en miljöpolicy, att inomhusmiljömålen fastställs, att byggnadernas status kontrolleras genom en grundlig första undersökning, GFU, att rutiner och planer finns för tillsyn, skötsel och underhåll, att återkommande egenkontroller av inomhusmiljön och ledningssystem genomförs (inomhusmiljö- och systemrevision) samt att certifiering och återkommande revision sker genom en tredje part. En viktig del av de löpande rutinerna är att ta hand om och

åtgärda alla avvikelser som identifieras t.ex. genom tillsyn eller via felanmälan från brukarna.

GFU genomförs på tre nivåer. Byggnaden (tak, fasad, fönster etc.), byggnadens tekniska system (värme, ventilation m.m.) samt innemiljön i lägenheter/lokaler kontrolleras. Vid den grundliga första undersökningen genomförs även en brukarenkät. I samband därmed får de boende (brukaren) information om hur innemiljön kan påverkas av sättet att använda lägenheten. De får också en beskrivning av de tekniska systemen för t.ex. värme och ventilation och information om hur dessa skall användas för bäst resultat i den egna lägenheten. Därefter sker en sammanställning och utvärdering för att identifiera eventuellt behov av tekniska åtgärder.

När de utvalda fastigheterna gått igenom och rutiner för den löpande förvaltningen upprättats sker granskning och P-märkning. Byggnader och förvaltningsorganisation granskas av certifieringsorganet mot de uppställda certifieringsreglerna och företagets (fastighetsägarens) åtaganden enligt den egna Innemiljöhandboken (certifieringsunderlag).

För att en byggnad skall kunna kvalitetsmärkas med avseende på innemiljön skall byggnaden alltså ha genomgått en GFU och förvaltaren skall ha upprättat en innemiljöhandbok samt infört ledningssystem- Sund Innemiljö- inom förvaltningen. Kontroll sker genom att certifieringsorganet granskar dokumentationen av eget arbete och gör stickprovskontroll av byggnaderna. Företaget måste kunna göra troligt att man kan upprätthålla innemiljökraven under de fem år som certifikatet normalt gäller. Varje år kontrollerar dessutom certifierande organ (SP) att rutiner och planerna följs och att internrevisioner genomförs. Förvaltningsorganisationen måste här visa att drift- och underhållsaktiviteter genomförts.

Svensk Miljöbesiktning

Svensk Miljöbesiktnings program omfattar miljöbesiktning av byggnad, lokaler, mark och miljöfarliga material, kontrollmätning av inomhusmiljön samt bedömning av utomhusmiljön. Syftet med besiktningen är att upptäcka miljö- och underhållsbrister samt upptäcka fel i fastigheten.

I Svensk miljöbesiktnings program ingår besiktning och kontrollmätning, utredning och analys, miljörapport samt miljömärket.

I besiktningsprogrammet ingår ett frågeformulär till fastighetsägare/skötare om byggnadens utförande, material, risker etc., enkäter till hyresgäster, besiktning av byggnaden, kontrollmätning av inomhusmiljön i enlighet med MIBB samt en bedömning av farliga kemiska ämnen i byggnadsmaterial och föroreningar från byggnaden. Efter besiktningen lämnas en rapport som innehåller resultatet från besiktningen och kontrollmätningen samt en utvärdering av miljörisker och skador.

Miljöbesiktningen utförs av specialistutbildade, godkända och certifierade besiktningsmän enligt Svensk Miljöbesiktnings check-listor och protokoll.

Vid misstanke om farliga ämnen i byggnadsmaterial som inte kan upptäckas vid besiktningen genomförs ytterligare utredning och analys som kan leda fram till ett åtgärdsprogram.

Miljöbesiktningens resultat analyseras och sammanfattas i en miljörapport, som består av diagram, beskrivning, miljöanalys och bilder. När en miljöbesiktning genomförs i fastigheten föreslås miljöförbättrande åtgärder som tillsammans med fastighetsägarens erfarenheter anslås tillsammans med Svensk Miljöbesiktnings miljömärke i fastigheten.

Miljöbesiktning utförs ofta tillsammans med OVK och energibesiktning för att få ett helhetsintryck av byggnadens totala miljösituation, dvs. att säkra såväl inomhusmiljön som byggnadens energistatus.

Som underlag för miljöbesiktning utförs på beställarens önskemål en kompletterad miljödeklaration.

Frisk Bostad

Frisk Bostad är ett samarbetsprojekt mellan Hyresgästföreningen, HSB och Villaägarnas Riksförbund. Syftet med Frisk bostad är att uppmuntra såväl teknisk utveckling som kunskapsinsamling om hur vi skall kunna bygga bra bostäder. I sin programförklaring anger Frisk bostad att det vill formulera råd och ge vägledning vid val av material och byggnadsteknik för att vi skall kunna bygga vackra, trivsamma och friska hus. Målsättningen är att undvika de bakomliggande orsakerna till en dålig inomhusmiljö. Frisk bostad

har byggt ett antal exempelbostäder som granskats och utvärderats. För exempelbostäderna finns det ett miljöprogram där miljömålen och miljöfaktorer beskrivs. För inomhusmiljön uppställs ett antal mål som skall uppnås. De områden som behandlas är bl.a. temperatur, luftfuktighet, koldioxidhalt, elektriska och magnetiska fält, radon och emissioner. Visionen är att skapa en "Frisk-märkning". En Friskmärkning innebär konsumentmärkning av material, produkter, konstruktioner, byggmetoder och bostäder.

5.2 Exempel på utländska byggnadsdeklarationer eller motsvarande

Vi har trots omfattande sökning inte kunnat finna exempel i andra länders lagstiftning på krav om byggnadsdeklarationer som direkt motsvarar vad som tas upp i utredningens direktiv och som föreslås i detta betänkande, det vill säga en grundläggande deklaration som sammanfattar ett antal tekniska egenskaper i en byggnad och som skulle kunna utgöra en del av informationen såväl i samband med ägarbyten som vid förhyrning av bostäder och lokaler. Det finns dock några exempel på lagstadgade deklarationer i andra länder, där antingen ändamålet är begränsat (t ex krav på omfattande information/dokumentation av olika egenskaper i samband med försäljning av småhus i Danmark och motsvarande förslag även i Storbritannien) eller att kravet enbart avser en viss egenskap (t ex den danska lagstiftningen om energimärkning som infördes 1997 och som utgör en förebild för EG-direktivet om byggnaders energiprestanda). I den stora bostadspolitiska proposition som under 2004 behandlas i det brittiska parlamentet ingår förutom nämnda förslag (Home Information Pack – HIP) även ett förslag om att ersätta nuvarande lagstiftning om lägsta godtagbara standard för bostäder (Housing Act Fitness Regime) med ett system för information om och värdering av ett antal olika riskfaktorer i bostadsfastigheter (Housing Health and Safety Rating System – HHSRS).

Krav på information inför försäljning av egendom

Historiskt har säljare av småhus i Danmark varit ansvariga i 20 år efter försäljningen för fel och brister som inte uppdagats i samband

med försäljningen och preciserats i försäljningskontraktet. 1997 infördes ett system som innebär att säljaren befrias från detta ansvar om han innan försäljningen låter genomföra en besiktning av egendomen och tecknar en försäkring som täcker de dolda fel som inte upptäcks vid besiktningstillfället. Besiktningen, som ska utföras av en kvalificerad och av staten godkänd besiktningsman, resulterar i en rapport som fokuserar på observerbara problem snarare än att vara en generell beskrivning. Rapporten, som följer ett standardformulär som tagits fram av myndigheter, innebär en kostnad för säljaren motsvarande SEK 4 000-6 000 kr (1999) beroende på husets storlek och ålder. Den stora fördelen med det danska systemet är att det reducerar inslaget av osäkerhet mellan det att ett hus bjuds ut till försäljning och att ett kontraktsförslag kan utväxlas mellan köpare och säljare. Transaktionstiden och därmed transaktionskostnaden kan avsevärt reduceras.

I Storbritannien har småhusmarknaden länge kännetecknats av den långa och komplicerade process som en försäljning innebär. Mot den här bakgrunden presenterade den brittiska regeringen i december 2003, efter flera års utredningsarbete och med hänvisning till erfarenheterna från lagstiftningen i bland annat Danmark, ett förslag som ställer krav på att säljaren för presumtiva köpare ska presentera ett omfattande informationsmaterial (HIP). Materialet ska bland annat innehålla en rapport baserad på en professionell undersökning av husets skick (Home Condition Report - HCR). En HCR avses vara en objektiv rapport som köpare, säljare och långivare ska kunna förlita sig på. Rapporten ska presenteras i ett standardformat och beskriva egendomens skick med hänsyn tagen till ålder, karaktär och lokalisering. Beskrivningen ska också omfatta uppgifter om energieffektivitet och andra förhållanden som kan kräva särskild uppmärksamhet.

Lagstiftning om energideklarationer

Som framgår i annat sammanhang (kap. 4) har Europaparlamentet och rådet i november 2002 tagit beslut om ett direktiv om byggnaders energiprestanda (2002/91/EG). EG-direktivet, som ska vara genomfört i medlemsstaterna senast i januari 2006, ställer bland annat krav på att byggnader ska energideklareras i samband med nyproduktion, försäljning och uthyrning. Enligt direktivet ska deklARATIONEN ange uppgifter om den aktuella byggnadens energi-

prestanda framtagna med hjälp av en särskild beräkningsmetodik. Deklarationen, som får ha en giltighetstid på högst tio år, ska vidare innehålla referensvärden som gör det möjligt för en konsument att jämföra och bedöma energiprestanda. Deklarationen ska också lämna rekommendationer om åtgärder för att kostnadseffektivt förbättra dessa prestanda. I större byggnader som inhyser offentlig verksamhet ska deklarationen anslås väl synlig för allmänheten. Deklarationen ska utföras på ett oberoende sätt av en kvalificerad och/eller auktoriserad expert. Vissa speciella typer av byggnader får undantas från kravet på energideklaration.

Dansk lagstiftning om energimärkning, som i viss utsträckning utgjort en förebild vid framtagandet av EG-direktivet, togs i bruk 1997. Lagstiftningen gör åtskillnad mellan större respektive mindre byggnader (med mer respektive mindre än 1 500 kvm golvyta) när det gäller förfaringssätt och giltighetstid för deklarationen. För större byggnader ska t.ex. en energikonsulent årligen genomföra en energimärkning och lämna rekommendationer om åtgärder, medan en energimärkning av mindre byggnader ska ske senast i samband med försäljning, då ett energimärke inte får vara äldre än tre år. Hittills vunna erfarenheter tillsammans med de krav som ställs i EG-direktivet har medfört att den danska regeringen har aviserat att den har för avsikt att under 2004 presentera ett förslag till förändringar i lagstiftningen.

Förslag om hälso- och säkerhetsvärdering av bostäder i Storbritannien

Den brittiska regeringens förslag om ett system för hälso- och säkerhetsvärdering av bostäder (HHSRS) är avsett att ersätta en lagstiftning om lägsta godtagbara standard för bostäder från mitten av 1980-talet. Såväl den befintliga som den föreslagna lagstiftningen ska utgöra instrument för lokala myndigheter när det gäller att förebygga ohälsa och skador bland de boende som kan uppkomma på grund av brister i bostaden. Med en hälso- och säkerhetsvärdering som underlag ska myndigheten kunna ingripa mot ägare av bostadsfastigheter i syfte att undvika risker för framtida men hos de boende. Riskbedömningen ska utgå från utsatta gruppers särskilda behov såsom barn, äldre, handikappade, allergiker etc.

Systemet är tänkt att bygga på objektiv information om 24 olika riskfaktorer i en bostadsfastighet. Bland dessa riskfaktorer åter-

finns bland annat förekomsten av fukt, buller, otillräcklig belysning, förorenat vatten, bly i ledningar, asbest, strålning, brand- och explosionsrisker etc.

Fransk lagstiftning om byggnadsdeklaration avseende förekomsten av asbest, bly m.m.

Vid varje försäljning av privat egendom såsom småhus, flerbostadshus och lägenheter skall säljaren lämna intyg om:

1. förekomst av asbest om bygglov för småhus eller flerbostadshus är daterat före 1 juli 1997 (article L1334-7 du Code de la santé publique), décret du 7 février 1996)
2. förekomst av bly i färger om byggnaden är byggd före 1948 och finns i ett s k riskområde (article L1334-5 du Code de la santé publique)
3. förekomst av termiter om byggnaden befinner sig i ett s k kontaminerat område (loi du 8 juin 1999, décret du 3 juillet 2000)
4. intyg om installationer av gas (article 17 de la loi n°2003-8 du 3 janvier 2003)

Skilda villkor gäller för de olika lagarna. Dessa lagar har resulterat i ett nytt yrke, konsulter som utfärdar de behövliga intygen, s.k. diagnostiqueurs.

I Frankrike har Byggministeriet (augusti 2003) presenterat ett förslag till ett samlat dokument för varje byggnad, en sorts hälsotillstånd av byggnaden, som skall överlämnas till köparen vid försäljning av privat byggnad och skall omfatta alla tekniska intyg om den tekniska diagnostik som genomförts.

Utvecklingsarbeten

Utöver de tidigare nämnda deklARATIONERNA pågår utvecklingsarbeten. Ett exempel på sådana projekt är utveckling av en "gebouwdossier" i Nederländerna. Där har man tagit fram en vision om hur byggreglerna skulle kunna se ut i framtiden. Som en del av visionen föreslår man att det skall inrättas en "gebouwdossier", som kan sägas vara en deklARATION av byggnaden. Huvudsyftet med en gebouwdossier är bl.a. att förbättra kunskaperna hos konsumenter och myndigheter om byggnaders kvalitéer. En

gebouwdossier är inriktad på bostäder och avsikten är att den skall finnas tillgänglig vid försäljningar. Den innehåller fyra delar med data. Den första delen innehåller generell information om byggnaden och dess ägare. Den andra beskriver den tekniska statusen hos byggnaden såsom att vissa uppställda krav är uppfyllda. Den tredje berör byggnadens användbarhet och den fjärde innehåller en underhållsguide. Den tredje och den fjärde delen är frivilliga. För närvarande pågår ett utvecklingsarbete och test av en modell.

6 Överväganden och förslag

6.1 Allmänna utgångspunkter

En byggnadsdeklaration kan definieras som en samlad redovisning av uppgifter om en byggnads egenskaper i vissa närmare bestämda avseenden.

De ändamål som en byggnadsdeklaration skall fylla är att ge ägarna och brukarna uppmärksamhet på frågor om inomhusmiljö och energianvändning, kommunerna ett underlag i deras tillsynsverksamhet och berörda myndigheter ett underlag för tillsyn och uppföljning av miljömålen.

Om ett krav skall införas på dem som innehar en byggnad att upprätta en byggnadsdeklaration, bör utgångspunkten vara att ägaren redovisar sitt eget miljöarbete beträffande byggnaden. Det bör då också eftersträvas att de ägare och förvaltare som har system för redovisning av inomhusmiljöfrågor m.m. skall kunna använda sig av dessa. Med denna inriktning av deklara-tions-skyldigheten bör de system som finns på marknaden för frivilligt arbete med frågor om inomhusmiljö kunna få ett avsevärt större genomslag än för närvarande.

I en byggnadsdeklaration bör hyresgäster och andra befintliga och tilltänkta brukare, t.ex. köpare av småhus, alltid ges information i vissa frågor av grundläggande betydelse för inomhusmiljön och energianvändningen. Uppgifter om ventilation, radon och energi måste uppmärksammas särskilt. Information i dessa delar bör vara så specifik att den kan användas i kommunernas tillsynsverksamhet och utgöra underlag för uppföljning av miljömålen.

I tidigare avsnitt har vi gått igenom lagstiftning och EG-direktiv som har betydelse för vårt uppdrag. Vi har då också redovisat de uttalanden som regering och riksdag givit tillkänna i olika samman-

hang beträffande frågor om byggnaders inomhusmiljö och en god energianvändning.

Vi saknar anledning att göra några andra överväganden i fråga om målen för en god inomhusmiljö än de som gjorts av regering och riksdag. Vår uppgift är att analysera ändamålen med och lämna förslag på ett lämpligt utformat system med byggnadsdeklarationer. Vi har däremot inte sett som vår uppgift att föreslå förändringar beträffande de närmare krav som samhället ställer upp i olika regelverk, t.ex. systemet med ventilationskontroll eller gränsvärden för radon. Ej heller har vi sett som vår uppgift att föreslå några nya krav vad gäller besiktning eller undersökningar av byggnader i anslutning till upprättandet av en byggnadsdeklaration. En viktig utgångspunkt som vi har i vårt arbete är därför att uppgifterna i en byggnadsdeklaration inte går utöver de krav som gällande lagstiftning ställer upp. Som vi skall återkomma till återverkar detta på frågan i vilken utsträckning uppgifterna i en byggnadsdeklaration skall vara obligatoriska.

Vi är dock övertygade om att förändringar i regelverket avseende inomhusmiljön, energianvändningen m.m. successivt kommer att aktualiseras och vill då peka på det utredningsarbete som just nu pågår vad gäller sådana frågor, bl.a. frågan om implementeringen i Sverige av EG-direktivet om byggnaders energiprestanda. Om ett krav införs på att avge byggnadsdeklarationer, kommer detta sannolikt alltså att innebära att innehållet i deklarationerna kan komma att behöva omprövas och förändras. Ett dynamiskt perspektiv bör därför vara en allmän utgångspunkt när ställning tas till utformningen av ett system med byggnadsdeklarationer. I ett inledande skede finns det med ett oprövat system dessutom skäl att begränsa omfattningen av de uppgifter som skall lämnas i en deklaration.

Vi har i vårt arbete blivit övertygade om att det frivilliga arbete i fråga om inomhusmiljö och energianvändning som i dag finns på marknaden och som vi redovisat i avsnitt 5 måste värnas. Om ett krav införs på byggnadsdeklarationer bör en viktig utgångspunkt därför vara att ägaren först redovisar sitt eget miljöarbete beträffande byggnaden. Det bör då också eftersträvas att de ägare som har system för redovisning av inomhusmiljöfrågor m.m. skall kunna använda sig av dessa. Med denna inriktning av deklarationsskyldigheten bör de system som finns på marknaden för frivilligt arbete med frågor om inomhusmiljö kunna få ett avsevärt större genomslag än för närvarande.

Innan vi går in på den närmare utformningen av ett system med byggnadsdeklarationer vill vi redovisa några grundläggande utgångspunkter som vi antagit när det gäller att definiera vad en byggnadsdeklaration är, vilka ändamål den skall fylla, till vem den skall rikta sig och vilka uppgifter som bör lämnas.

En byggnadsdeklaration bör kunna definieras som en samlad redovisning av uppgifter som skall göras om en byggnads egenskaper i vissa närmare bestämda avseenden. Med de utgångspunkter vi har för vårt uppdrag bör de uppgifter som skall lämnas i första hand koncentreras till frågor om inomhusmiljö och energianvändning. Själva redovisningen bör kunna göras av byggnadens ägare eller förvaltare, men ägaren skall ha ansvaret för att en deklaration upprättas. Det närmare underlaget för redovisningen kan dock ha tagits fram av någon annan, t.ex. vad avser ventilationskontroll av en funktionskontrollant.

En byggnadsdeklaration har, till skillnad från t.ex. en fastighetsdeklaration, inte till syfte att vara till ledning vid den allmänna fastighetstaxeringen utan utgör ytterst ett led i strävandena att uppnå en god inomhusmiljö i byggnadsbeståndet. Vi tror således att en byggnadsdeklaration kan utgöra ett bland flera instrument i arbetet för att nå detta mål.

En byggnadsdeklaration är ett sätt att få fastighetsägare att kontrollera och vid behov åtgärda sina fastigheter. Den är också ett medel för att vid nybyggnation få byggherrar och andra inom byggsektorn än mer uppmärksamma på kvalitetsfrågornas betydelse. Byggnadsdeklarationer kan bidra till att öka kunskaperna om inomhusmiljön och betydelsen av att aktivt arbeta med kvalitetsfrågor.

Deklarationerna kan också skapa en möjlighet för tilltänkta hyresgäster, brukare, köpare och ägare att på ett enkelt och lättillgängligt sätt få uppgift om en byggnads status i vissa avseenden. Informationen bidrar till att en tilltänkt hyresgäst eller en tilltänkt köpare får underlag och incitament till att ställa krav på en byggnad. Den ger också befintliga brukare ett incitament till att försöka påverka och påtala eventuella brister i inomhusmiljön. Deklarationen är således inte bara ett sätt att få fastighetsägare att uppmärksamma, kontrollera och åtgärda sina byggnader i vissa avseenden. Den är även ett instrument för en byggnadsägare att för boende, brukare och köpare redovisa de kontroller och andra åtgärder som vidtagits för att nå en god inomhusmiljö och en

effektiv energianvändning. En byggnadsdeklaration kan också tjäna som underlag vid hyresförhandlingar.

En deklaration möjliggör aktiva val för konsumenterna. En person som avser att hyra eller köpa en bostad kommer förmodligen förutom läge och materiell standard även att väga in vilka uppgifter som redovisas i en deklaration. I samband med köp av en byggnad kan deklarationen bidra till att köparen uppmärksammar eventuella brister och vid ett köp åtgärdar dessa. Dessutom kan deklarationerna förhoppningsvis bidra till att en brukare får större förståelse och kunskap om hur han eller hon kan bidra till att en god inomhusmiljö bibehålls.

Ett viktigt ändamål med en byggnadsdeklaration är alltså att ge ägare och brukare uppmärksamhet på frågor om inomhusmiljö och energianvändning. Ett annat viktigt ändamål för ett system med byggnadsdeklarationer bör enligt vår mening vara att ge kommunerna ett underlag i deras tillsynsverksamhet när det gäller inomhusmiljön. Vi har beskrivit det regelverk som utgör grunden för denna tillsyn i kap. 2. Om en skyldighet införs att lämna byggnadsdeklarationen till kommunen, bedömer vi att detta väsentligt kommer att öka kommunernas möjligheter att utöva sin tillsyn. Deklarationerna kan då ge kommunerna underlag för beslut om tillsynsinsatser i de fall dessa i sig inte är ett tillräckligt instrument för att påverka fastighetsägarna att ombesörja att byggnaden har en god inomhusmiljö.

För att nå tillräcklig effektivitet i tillsynsverksamheten och hanteringen av byggnadsdeklarationerna, anser vi att det också måste övervägas i vilken utsträckning den enskilda kommunen bör ha tillgång till någon form av register. Vi återkommer till den frågan i avsnitt C. Då kommer vi i enlighet med våra direktiv också att belysa utformning och uppbyggnad av ett nationellt eller annat register med byggnadsanknutna uppgifter som kan ge berörda myndigheter underlag för tillsyn och uppföljning av relevanta delmål till de nationella miljö kvalitetsmålen. Om ett nationellt eller annat register skall inrättas, bör de uppgifter som efterfrågas lämpligen hämtas från de uppgifter som finns i byggnadsdeklarationerna. Ett ändamål med deklarationerna blir då att utgöra ett underlag för ett sådant register.

De byggnader där inomhusmiljön är särskilt viktig är byggnader där människor och då särskilt barn och ungdomar vistas ofta eller under längre tid. Särskilt viktigt är därför att bostäder, förskolor,

fritidshem och skolor deklarerar. Vi skall närmare återkomma till frågan om vilka byggnader som bör deklarerar.

Den målgrupp som deklarationerna vänder sig till är – förutom kommuner och myndigheter – samtliga brukare och tilltänkta brukare samt ägare eller tilltänkta ägare av nyss nämnda byggnader. Genom att ge denna målgrupp tillgång till deklarationer måste den information som ges vara sådan att kunskapen och kraven på byggnadernas funktioner kommer att öka och att på så sätt kommer att förbättra byggnadsbeståndet på sikt. Informationen måste också vara lättåtkomlig så att den kan beaktas i olika situationer. En person som avser att hyra en lägenhet kommer då, förutom läge och materiell standard, troligtvis även att väga in vilka uppgifter som redovisas i en deklaration. Även en köpare av en bostad kommer förmodligen att i sina överväganden i samband med köpet kalkylera med vilka förbättringsåtgärder som kan behöva vidtas med byggnaden – och vid ett köp faktiskt vidta förbättringsåtgärder. Hyresgäster, föräldrar och ungdomar kommer enkelt att få tillgång till uppgifterna i deklarationen och kan därför ställa krav på fastighetsägare/förvaltare.

Vad som nu anförts om målgrupp ställer krav på informationens utformning och tillgänglighet. Berättigade önskemål om en konsumentinriktad information måste dock vägas samman med ett krav på mer specifika och faktabetonade uppgifter som underlag för kommuner och myndigheter. Särskilt sådana grundläggande uppgifter om ventilation, radon och energianvändning som betonas i våra direktiv måste lämnas i sådan form att de kan tillgodose såväl brukarnas som kommunernas och myndigheternas behov av information.

Avslutningsvis vill vi peka på att en mängd uppgifter har betydelse för inomhusmiljön. Våra direktiv betonar som sagt uppgifter om ventilation, radon och energi. Andra uppgifter kan dock vara väl så viktiga för inomhusmiljön, t.ex. uppgifter om fukt, buller, ljus samt elektriska och magnetiska fält. Med vår utgångspunkt att deklarationerna inte bör vara alltför omfattande, anse vi emellertid att sådana uppgifter tills vidare bör redovisas inom ramen för ägarens eget miljöarbete.

6.2 Vilka uppgifter bör deklarerars?

Vårt förslag: I en byggnadsdeklaration skall det finnas möjlighet för ägaren att redovisa om han eller hon använder ett kvalitetssystem eller liknande för att säkerställa en god inomhusmiljö. Även andra faktorer av betydelse för inomhusmiljön skall kunna redovisas. För skolor och hyreshus skall det också finnas en möjlighet att redovisa om enkäter som rör inomhusmiljön förekommer eller inte.

I en deklaration skall byggnadens ägare redovisa vissa uppgifter om funktionskontroll av byggnadens ventilations-system, om radonhalten i byggnaden är uppmätt eller inte och – om mätning skett – uppgift om radonhalten. Därutöver skall vissa uppgifter om energi redovisas. När EG-direktivet om byggnaders energiprestanda genomförs i Sverige anser vi att uppgift om det finns ett energicertifikat eller inte samt uppgifter om byggnadens energiprestanda och referensvärden, skall framgå av en byggnadsdeklaration. Frågan hur dessa uppgifter skall redovisas anser vi dock måste behandlas efter de förslag som utredningen om byggnaders energiprestanda lägger. Redan nu finns det dock skäl att ägaren i en byggnadsdeklaration skall redovisa om han eller hon har upprättat en energisparplan eller inte och om det finns en särskild redovisning om energi-användningen i byggnaden. Vi föreslår dock att redovisningen om energi – i avvaktan på att EG-direktivet om byggnaders energiprestanda kan genomföras – för närvarande bör begränsas till dessa två frågor.

6.2.1 Allmänt

Det är särskilt viktigt att byggnadsdeklarationerna vinner bred acceptans framför allt hos fastighetsägare och brukare. Detta för att syftena med deklarationerna skall kunna uppnås. Deklarationerna bör därför inte vara för omfattande. De får heller inte bli för kostsamma eller arbetskrävande att upprätta. Dessutom är det viktigt att de är överskådliga, informativa och lätta att förstå.

En utgångspunkt är att sådant som berör brukarnas hälsa bör prioriteras. Det är mer motiverat att deklarerat sådana uppgifter som inte är fullt synbara för ögat än sådana som är enkla att iaktta.

6.2.2 Befintliga frivilliga deklarationer eller motsvarande

Som vi framhållit i våra allmänna utgångspunkter måste det viktiga arbetet beaktas som vissa aktörer gör för att inventera, kontrollera eller förbättra sina byggnader. Det finns ett flertal sådana system som används på marknaden. De system som här kan nämnas är MIBB, EcoEffect, P-märkning, Sund Innemiljö, Miljöstatus, Svensk Miljöbesiktning, Miljöbedömning av fastigheter och Frisk bostad. Vi anser att det arbete som marknaden parter lägger ned på att få en god miljö i sina byggnader bör fortsätta och därför uppmuntras.

Att införa ett i alla avseenden enhetligt kvalitetssystem anser vi skulle föra för långt. Skälen till detta är dels att skiftande system redan har utvecklats och används, dels att behoven av kvalitetssystem eller motsvarande skiljer sig åt beroende av vilken typ av byggnad det gäller och vilken typ av fastighetsförvaltning som finns i det aktuella fallet. Behovet av dokumentation o.dyl. skiljer sig åt beroende av om förvaltningen gäller t.ex. endast en mindre hyresfastighet eller om den gäller ett större fastighetsbestånd. Det är emellertid viktigt att arbetet med sådana särskilda system fortsätter och uppmuntras. I deklarationerna bör det därför skapas utrymme för att redovisa om, och i så fall vilken typ av system eller motsvarande som används för att säkerställa en god inomhusmiljö. En redovisning av de särskilda kvalitetssystem eller motsvarande som redan i dag finns på marknaden kan bidra till att allt fler fastigheter kommer att nyttja dessa system.

6.2.3 Enkäter

I sitt arbete för en god inomhusmiljö använder sig vissa byggnadsägare av enkäter. De frågor som vanligtvis ställs i en enkät rör trivsel, värmekomfort, luftkvalité, ljus- och ljudförhållanden samt fukt och mögel. Under utredningsarbetet har det framkommit att sådana enkäter till boende och andra brukare är ett bra sätt att skaffa sig kunskap om inomhusmiljön och att det kan vara ett sätt att skapa delaktighet och bra relationer mellan ägare och brukare. Vi föreslår därför att en uppgift i deklarationen för befintliga flerbostadshus och skolor bör vara om enkäter förekommer eller inte.

6.2.4 Ventilation, radon och energi

Av våra direktiv följer att uppgifter om ventilation, radon och energi skall ingå i en byggnadsdeklaration. Uppgifter i dessa hänseenden har stor betydelse för inomhusmiljön, för den kommunala tillsynen och för de miljö kvalitetsmål som har ställts upp. Att uppgifter om energi skall deklarerars får också ses mot bakgrund av EG-direktivet om byggnaders energiprestanda.

För ägare och brukare är dock också en mängd andra uppgifter om inomhusmiljön av betydelse. Det gäller t.ex. fukt, buller, ljus samt elektriska och magnetsika fält. Det gäller också emissioner från byggmaterial m.m. Mycket talar därför för att även sådana uppgifter bör ingå i en byggnadsdeklaration. Med beaktande av vårt förslag att en byggnadsdeklaration primärt skall innehålla frivilliga uppgifter om ägarens egna system för redovisning av uppgifter som rör inomhusmiljön och att deklarationsskyldigheten inte blir för omfattande, har vi emellertid stannat för att ägaren – utöver de egna systemen – för närvarande endast skall behöva redovisa vissa uppgifter om ventilation, radon och energi.

Vad gäller uppgifter om ventilation finns den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystem. Såsom denna nu är utformad har den mött kritik. Förutom efterlevnaden av bestämmelserna och svårigheterna att resursmässigt klara av tillsynen hos kommunerna, gäller det också själva innehållet i den kontroll som skall göras. Vad som bl.a. har framförts i denna del är att kontrollen inte innehåller några mätningar av byggnadens luftkvalitet. Vi kan mot den bakgrunden se att det kan finnas ett behov till förändringar. Som vi understrukt i våra allmänna utgångspunkter är det dock inte vår uppgift att föreslå några sådana. Vårt förslag kan därför endast grundas på de gällande – i och för sig väl så viktiga – uppgifter om ventilation som tas upp i nuvarande bestämmelser. Det är enligt vår mening sålunda angeläget att byggnadernas ventilationssystem är väl fungerande och att gällande bestämmelser om ventilationskontroll iakttas. Vi föreslår därför att uppgifter som anknyter till den obligatoriska ventilationskontrollen skall tas med i en byggnadsdeklaration och återkommer i avsnitt 6.3 och 6.4 vad detta närmare innebär.

När det gäller uppgifter om radon, saknas i gällande lagstiftning krav på mätningar. Däremot finns uppsatta gränsvärden och en viss tillsyn över att dessa upprätthålls. Det finns också uppställda mål för att dessa gränsvärden uppnås. I avsnitt 2 och 3 ges en

beskrivning av gränsvärden, tillsyn och samhälleliga mål. Det är enligt vår mening synnerligen betydelsefullt för den enskilde att förekomsten av radon kan redovisas i en byggnadsdeklaration, som skall ha de ändamål som vi antagit. Vi föreslår därför att uppgifter om radonmätning skett eller ej och om eventuell radonhalten tas med i deklarationen. I avsnitt 6.3 och 6.4 återkommer vi till frågan.

Vi har även övervägt vilka energirelaterade uppgifter som bör redovisas i en byggnadsdeklaration. I dessa överväganden har vi gjort följande bedömningar.

Sverige skall genomföra Europaparlamentet och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda. Direktivet skall införas i Sverige senast den 4 januari 2006 eller – under vissa förutsättningar och i vissa delar – senast den 4 januari 2009. Enligt direktivet skall det finnas ett energicertifikat som skall innehålla uppgift om byggnadens energiprestanda och referensvärden som gör att konsumenten kan jämföra och göra en bedömning av energiegenskaperna hos olika byggnader. Dessutom skall certifikatet åtföljas av rekommendationer för vilka kostnads-effektiva åtgärder som kan vidtas för att minska energiåtgången. Regeringen har beslutat att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att lämna förslag hur direktivet skall genomföras i Sverige (Genomförande av EG-direktivet om byggnaders energiprestanda, dir. 2003:139). Utredningen benämns, Utredningen om byggnaders energiprestanda.

Ett av syftena med att redovisa energirelaterade uppgifter i en byggnadsdeklaration är att frågor om ventilation, radon och energianvändning hör nära samman och i många fall är beroende av varandra. Genom att även vissa uppgifter om energi redovisas i en deklaration kan dessa samband uppmärksammas och beaktas. En redovisning kan också bidra till att skapa förståelse för energifrågornas betydelse för miljön och kunskap om möjligheten och betydelsen av att välja energieffektiva lösningar. De uppgifter som redovisas kommer i fokus och blir lätt tillgängliga för brukare, potentiella hyresgäster och köpare av en byggnad. Dessutom kommer byggherrar och andra inom byggsektorn samt ägare att bli än mer uppmärksamma på dessa frågor. Genom att en byggnads-ägare redovisar uppgifter om energi skapas dessutom en drivkraft att i än högre utsträckning arbeta med energifrågor. Samtidigt som en deklaration skall tillgodose bl.a. de nyss nämnda ändamålen är det som ovan nämnts angeläget att redovisningen är enkel att genomföra för byggnadsägare och att de redovisade uppgifterna är

överskådliga, informativa och lätta att förstå för hyresgäster, brukare m.fl.

För att tillgodose de ovan nämnda syftena anser vi att byggnadens energiprestanda bör framgå av en byggnadsdeklaration. Även en uppgift om det finns ett energicertifikat eller inte bör framgå. Dessutom anser vi att referensvärden, som gör att boende, brukare e.dyl. kan göra en bedömning av energiegenskaperna hos olika byggnader bör redovisas i en byggnadsdeklaration. Detsamma gäller planer som en byggnadsägare upprättat för att förbättra energianvändningen samt en redovisning som är särskilt framtagen om energianvändningen i byggnaden och uppgifter om uppvärmningssätt. Frågan är dock om en redovisning i dagsläget kan avse samtliga dessa uppgifter eller om den för närvarande bör begränsas.

Utredningen om byggnaders energiprestanda arbetar med frågor som har nära samband med och betydelse för byggnadsdeklarationerna. Frågan hur en redovisning av vissa av de nämnda uppgifterna skall ske, bör därför enligt vår mening avvakta den utredningen.

I utredningen om byggnaders energiprestanda hanteras bl.a. frågor om energiprestanda och referensvärden. Vi anser därför inte att vi kan föreslå hur en redovisning av dessa uppgifter skall ske. Hur prestandan och referensvärden skall redovisas t.ex. i form av en bokstav eller ett numeriskt värde, eller möjligtvis på annat sätt bör den utredningen hantera.

Vi har även övervägt frågan om en byggnadsägare i en byggnadsdeklaration bör redovisa energianvändningen i sin byggnad. En redovisning av energianvändningen i en byggnad hör nära samman med frågan hur en byggnads energiprestanda skall beräknas och redovisas. Det är av hänsyn till bl.a. byggnadsägare viktigt att det inte nu införs krav på en metod för att ange en byggnads energianvändning om det inte kan säkerställas att metoden kan användas även fortsättningsvis, bl.a. i arbetet med byggnaders energiprestanda och referensvärden. Som exempel kan nämnas frågan om det är köpt energi eller den beräknade energianvändningen eller båda som framöver kommer att ha betydelse. Av nyss nämnda skäl anser vi inte heller att det finns skäl att föregripa utredningen om byggnaders energiprestanda och föreslå hur en redovisning av energianvändning skall ske. Däremot gör vi den bedömningen – mot bakgrund av att ett antal byggnadsägare redan i dag deklarerar energianvändningen i sina byggnader – att det i en byggnadsdeklaration bör finnas en möjlighet för byggnads-

ägaren att redan nu hänvisa till en särskild dokumentation om energianvändningen i sin byggnad.

Vi har också bedömt om det finns skäl att en byggnadsägare skall redovisa vilket eller vilka uppvärmningssätt som används i byggnaden. En sådan redovisning skulle innebära att det blir enkelt för boende, brukare och tilltänkta köpare att få tillgång till sådana uppgifter. För boende och brukare m.fl. kan en uppgift om en byggnad värms med förnybar energi (såsom biobränslen, sol och vindkraft) liksom uppgift om det i en byggnad finns t.ex. fjärrvärme eller värmepump, vara intressanta. Dessutom har kommunerna i sitt arbete intresse av vilka uppvärmningssätt som används i olika byggnader inom kommunen. En redovisning av använda uppvärmningssätt skulle i och för sig kunna ses relativt fristående. Vi anser emellertid att uppgiften ändå har ett sådant samband med energianvändning och energiprestanda, att frågan om och i så fall hur en sådan redovisning bör ske, bör behandlas i utredningen om byggnaders energiprestanda.

För att i så hög utsträckning och så snart som möjligt tillgodose syftena med en byggnadsdeklaration anser vi att det bör finnas möjlighet för byggnadens ägare att redan nu redovisa om han eller hon har upprättat planer för att effektivisera energianvändningen i byggnaden. En redovisning av om byggnadens ägare har upprättat en energisparplan eller inte kommer att ha betydelse även sedan EG-direktivet införts i Sverige. Uppgiften i sig påverkas knappast inte heller av EG-direktivet. Enligt vår mening bör det, som ovan nämnts, för byggnadens ägare även finnas möjlighet – utan att avvakta utredningen om byggnaders energiprestanda – att i byggnadsdeklarationen hänvisa till en särskild dokumentation om byggnadens energianvändning.

I fråga om redovisning av energi i en byggnadsdeklaration anser vi sammanfattningsvis följande. Redan nu finns det skäl att byggnadsägaren i en byggnadsdeklaration skall redovisa om han eller hon har upprättat en energisparplan eller inte och om det finns en särskild redovisning om energianvändningen i byggnaden. Vi anser dock att redovisningen för närvarande bör begränsas till dessa två frågor. Hur övriga uppgifter – nämligen uppgift om certifikat finns eller inte samt uppgift om energiprestanda och referensvärden – skall redovisas, anser vi måste behandlas i de förslag som utredningen om byggnaders energiprestanda, lägger. Detsamma gäller frågan hur en enhetlig redovisning av energianvändning och uppvärmningssätt i en byggnad skall ske.

6.3 Vilka byggnader bör deklareraras?

Vårt förslag: Samtliga byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen samt en- och tvåbostadshus avsedda för permanentboende skall deklareraras. De uppgifter som skall deklareraras för de olika typerna av byggnader skiljer sig dock åt.

Vi anser att en uppgift om radonhalten är uppmätt eller inte och – om mätning skett – ett årsmedelvärde för byggnadens radonhalt skall redovisas för permanentbostäder i småhus, flerbostadshus samt i lokaler för förskolor, skolor och fritidshem.

De byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen skall redovisa uppgifter om funktionskontroll av ventilationssystem och uppgifter om energi. Vi vill peka på att också kontorshus omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen. Vårt förslag innebär således att även sådana byggnader skall deklareraras.

För en- och tvåbostadshus som är avsedda för permanentboende bör en redovisning också ske av uppgifter om byggnadens energiförhållanden.

Vi har i våra allmänna utgångspunkter anfört att det är särskilt viktigt med inomhusmiljön där barn och ungdomar vistas och framhållit att det därför är särskilt viktigt att bostäder, förskolor, fritidshem och skolor bör deklareraras. Samtidigt måste även här gällande lagstiftning och de miljö kvalitetsmål som regering och riksdag har ställt upp ges betydelse för deklARATIONSSKYLDIGHETENS omfattning. Vi kan då t.ex. peka på att de flesta småhus inte omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen, men däremot på målsättningen beträffande radon. Vi kan också peka på att kontorshus och vissa andra byggnader, som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen, inte omfattas av något miljö kvalitetsmål när det gäller radon. När vi tagit ställning till vilka byggnader som skall omfattas av deklARATIONSSKYLDIGHETEN har vår utgångspunkt alltså varit innehållet i gällande bestämmelser och de målsättningar om ventilation, radon och energi som regering och riksdag har ställt upp. I fråga om energi har vi också tagit hänsyn till EG-direktivet om energiprestanda. Vi har i övrigt gjort följande överväganden.

Ett skäl som talar för att uppgifter om radon, ventilation och energianvändning bör redovisas samtidigt för en och samma byggnad är att uppgifterna rent faktiskt hänger samman och har betydelse för varandra. Ett nitiskt krav på att få ned energianvändningen i en byggnad kan medföra konsekvenser för ventilationen. Bristfällig ventilation kan påverka radonhalten negativt. Det är därför viktigt att dessa frågor så långt som möjligt ses i ett sammanhang.

Vi anser att en uppgift om radonhalten är uppmätt eller inte och – om mätning skett – ett årsmedelvärde för byggnadens radonhalt skall redovisas för permanentbostäder i småhus, flerbostadshus samt i lokaler för förskolor, skolor och fritidshem.

Ägare till byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen anser vi skall redovisa uppgift om kontrollen är utförd eller inte och datum för kontrollen samt uppgift om eventuell anmärkning vid besiktning och typ av ventilationssystem. Med nuvarande lydelse av OVK-förordningen och Boverkets föreskrifter är en stor del av en- och tvåbostadshusen undantagna från den obligatoriska ventilationskontrollen. Det är i dagsläget endast nybyggda en- och tvåbostadshus med mekanisk från- och tilluftsventilation som omfattas av reglerna.

I stort sett samma byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen omfattas av Europaparlamentets och rådets direktiv om byggnaders energiprestanda. Kravet på energicertifikat gäller dock även en- och tvåbostadshus. I princip bör därför de byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen även deklarerat uppgift om energiprestanda och vissa andra uppgifter. Eftersom direktivet innehåller krav också på energicertifiering av en- och tvåbostadshus anser vi att vissa uppgifter om energianvändning bör deklarerat för sådana byggnader.

Sammanfattningsvis anser vi att en- och tvåbostadshus samt samtliga byggnader som omfattas av OVK-förordningen och Boverkets föreskrifter om ventilationskontroll bör deklarerat. De uppgifter som bör deklarerat för de olika typerna av byggnader skiljer sig dock åt. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör få meddela närmare föreskrifter om vilka byggnader som omfattas av deklarationsskyldigheten.

Vårt förslag kan översiktligt åskådliggöras med tabellen på nästa sida.

Typ av byggnad	Uppgift om kvalitetssystem, särskild kontroll e.dyl. bör deklarerar.	Uppgift om radonmätning eller inte och ev. radonhalt skall deklarerar	OVK-uppgifter skall deklarerar	Uppgifter om energi m.m. skall deklarerar
En- och tvåbostadshus		x		x
Nybyggt en- och tvåbostadshus med mekanisk till- och frånluftsventilation		x	x	x
Flerbostadshus		x	x	x
Lokaler för skolor, förskolor och fritidshem		x	x	x
Byggnader utöver de ovan nämnda som omfattas av OVK-förordningen			x	x

Ett kryss i tabellen ovan innebär att det är obligatoriskt för den typen av byggnad att redovisa uppgifter som är markerade med kryss. Avsaknad av kryss innebär att det för en viss typ av byggnad är frivilligt att redovisa den aktuella uppgiften.

6.4 Hur kan en deklaration utformas?

På nästa sida lämnas en skiss på hur en deklaration för ett flerbostadshus kan utformas. Utformningen av byggnads-

deklarationen kan skilja sig åt mellan olika byggnadstyper eftersom de uppgifter som skall redovisas skiljer sig åt. Det bör lämpligen anföras åt myndighet som regeringen bestämmer, förslagsvis Boverket, att lämna föreskrifter om utformningen för de olika byggnadstyperna.

BYGGNADSDEKLARATION – inomhusmiljö och energianvändning

Byggnad och byggnadens/fastighetens ägare

Fastighetsbeteckning och ev. husnummer :

Byggnadens adress och ort:

Fastighetsägare/förvaltare:

Internt byggnadsnamn

Internt nr

Miljöarbete i byggnaden – inomhusmiljö

Inventerings- eller kvalitetssystem för god inomhusmiljö

☐ Nej☐ Ja

System _____ (Namn) _____

Enkäter för att fånga upp de boendes synpunkter

☐ Nej☐ Ja år

Inomhusmiljön har undersökts i fråga om

Värmekomfort

☐ Ja år

Fukt

☐ Ja årVattentemperatur ☐ Ja år

Buller

☐ Ja år

Annat _____

Dokumentation finns att tillgå _____ (Plats eller kontakt) _____

Ventilation

Funktionskontroll av ventilationssystem i byggnaden

Kontrollen utförd enligt SFS 1991:1273 (OVK)

☐ Nej☐ Ja datum

Kontrollen utförd med stöd av undantag från OVK

☐ Nej☐ Ja datum

Anmärkning vid besiktning

☐ Nej☐ Ja

Anmärkning åtgärdad

☐ Nej☐ Ja datum

Typ av ventilationssystem i byggnaden

☐ Självdrag☐ Mekanisk från- och tilluft☐ Mekanisk frånluft☐ Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning

Besiktningsprotokoll finns att tillgå _____ (Plats eller kontakt) _____

Energi

Planer för förbättrad energianvändning

☐ Finns inte☐ Finns

Särskild redovisning om energianvändning i byggnaden

☐ Finns inte☐ Finns

Planer finns att tillgå _____ (Plats eller kontakt) _____

Särskild redovisning finns att tillgå _____ (Plats eller kontakt) _____

Radon

Föreskrivet gränsvärde för byggnaden _____

Radongashalten i byggnaden är kontrollerad

☐ Nej☐ Ja år

Mätning enligt Statens Strålskyddsinstituts metodbeskrivning har gjorts under

mätperioden ____ (år månad datum – år månad datum) _____

Radongashaltens årsmedelvärde i byggnaden enligt mätprotokoll _____ Bq/m³ luftHögsta mätta årsmedelvärde i en bostad i byggnaden _____ Bq/m³ luft

Mätprotokoll finns att tillgå _____ (Plats eller kontakt) _____

.....
Fastighetsägare/byggnadsägare.....
Datum

6.5 Bör deklarationen vara obligatorisk eller frivillig?

Vårt förslag: Vi anser att det skall vara obligatoriskt för en ägare till en byggnad vid vissa tillfällen att upprätta en byggnadsdeklaration. Vissa uppgifter skall det vara obligatoriskt att redovisa medan andra kan vara frivilliga.

I byggnadsdeklarationen skall byggnadens ägare eller förvaltare – beroende på vilken typ av byggnad det är fråga om – redovisa dels uppgifter om den obligatoriska ventilationskontrollen, dels uppgift om radonhalten är uppmätt eller inte och i förekommande fall det uppmätta årsmedelvärde dels också uppgifter om planer för effektiviserad energianvändning finns och uppgift om särskild redovisning om energianvändningen i byggnaden finns. Dessa uppgifter skall vara obligatoriska i den meningen att uppgifterna måste lämnas. Däremot skall uppgiftsskyldigheten inte kräva någon mätning eller besiktning. Utöver nämnda uppgifter bör varje byggnadsägare ha möjlighet att redovisa uppgift om enkäter för att fånga upp de boendes synpunkter på inomhusmiljön förekommer och annat arbete som bedrivs för att inventera och förbättra inomhusmiljön.

Som vi tidigare nämnt anser vi inte att deklarationerna i sig skall innebära någon skyldighet att utföra en besiktning eller dylikt. Sådana regler bör enligt vår uppfattning framgå av andra bestämmelser. I det avseendet anser vi således inte att deklarationerna skall medföra ett obligatorium.

Frågan är härfter om det skall vara obligatoriskt eller inte att upprätta en byggnadsdeklaration. Även om slutsatsen är att det skall finnas en byggnadsdeklaration kan den ha frivilliga inslag. Som vi ser det finns det tre alternativ i fråga om statusen på en byggnadsdeklaration. Den kan vara frivillig, obligatorisk eller obligatorisk med frivilliga inslag.

Det finns vissa skäl som talar för frivilliga deklarationer och andra skäl som talar för att de skall vara obligatoriska.

Om samtliga berörda byggnadsägare använder och deklarerar uppgifter i enlighet med ett frivilligt system är ett sådant system att föredra framför ett obligatoriskt. Med ett frivilligt system skapas det t.ex. inte behov av något kontrollsystem. De som använder ett frivilligt system accepterar det.

Å andra sidan är risken med ett frivilligt system att många enskilda byggnadsägare inte tar till sig informationen och låter bli att deklarerera sina byggnader. Det sagda kan särskilt gälla de byggnader som har sämst inomhusmiljö. Konsekvensen av ett frivilligt system kan därför bli att endast sådana byggnader som redan i dag har en löpande uppföljning och en god inomhusmiljö, deklareraras. Möjligheten att få en byggnadsägare att redovisa, kontrollera och vid behov åtgärda sina byggnader är således större med obligatoriska än frivilliga deklarationer. Möjligheten att nå målen om en god inomhusmiljö för alla brukare och boende ökar enligt vår uppfattning med obligatoriska deklarationer. Vikten av en god inomhusmiljö kommer att uppmärksammas i än högre grad med ett obligatoriskt system än med ett frivilligt.

Ett krav på obligatoriska deklarationer skapar också större möjlighet för brukare, boende och tilltänkta köpare att ställa krav på ägaren till en byggnad. Finns det inte någon byggnadsdeklaration kan t.ex. en hyresgäst eller hyresgästföreningen påpeka detta för ägaren och om rättelse inte sker, vända sig till kommunen när denna har ett tillsynsansvar. En obligatorisk deklaration kan således bli ett verktyg som kan få byggnadsägare att vidta de krav på kontroller e.dyl. som samhället ställer upp och därefter redovisa dessa uppgifter för de boende. Obligatoriska deklarationer bidrar också till att än fler ägare tvingas skaffa sig kunskap om inomhusmiljön i sina byggnader.

Det kan vara enklare för brukare av byggnader att tillgodogöra sig innehållet i deklarationerna om de uppgifter som redovisas har ett enhetligt utseende och redovisas på likartat sätt. Med enhetliga deklarationer är det också enklare för brukare att jämföra uppgifter som redovisas i olika deklarationer.

Ytterligare ett skäl som talar för ett obligatorium är att energicertifiering enligt EG-direktivet är obligatoriskt. Inomhusmiljö och energianvändning i byggnader hör nära samman. Det är därför viktigt att frågor om energi, ventilation och radon ses i ett sammanhang eftersom de sins emellan har beroenden och kan påverka varandra. Av den anledningen är det angeläget att frågorna så långt som möjligt tas upp i ett sammanhang och inte ses isolerade från varandra. Byggnadsdeklarationerna kan bidra till att dessa samband beaktas.

Även möjligheten att få till stånd en ändamålsenlig tillsyn av den obligatoriska ventilationskontrollen och framöver även energicertifieringen underlättas av om deklarationerna är obligatoriska.

Ett antal fastighetsägare har system för att kontrollera och förbättra inomhusmiljön i sina byggnader. Som vi ser det kommer ett obligatorium inte att innebära några särskilda nackdelar för detta arbete. Tvärtom innebär obligatoriska deklarationer enligt vår uppfattning att det arbete som dessa aktörer bedriver i än högre grad kommer att uppmärksammas. Det sagda förutsätter att en obligatorisk deklaration inte är allt för omfattande och arbetskrävande. De uppgifter som vi anser bör redovisas i en byggnadsdeklaration ingår, bortsett från en eventuell tillkommande uppgift om energiprestanda, redan i flertalet av de deklarationer eller motsvarande som i dag används på marknaden.

Sammanfattningsvis anser vi att övervägande skäl talar för att det bör vara obligatoriskt att upprätta en byggnadsdeklaration. Vissa av uppgifterna i deklarationen bör det vara frivilligt för byggnadsägaren att redovisa.

I byggnadsdeklarationen skall byggnadens ägare eller förvaltare – beroende på vilken typ av byggnad det är fråga om – redovisa dels uppgifter om den obligatoriska ventilationskontrollen, dels uppgift om radonhalten är uppmätt eller inte och i förekommande fall det uppmätta årsmedelvärde dels också uppgifter om planer för effektiviserad energianvändning finns och om en särskild redovisning om energianvändningen i byggnaden finns. Dessa uppgifter bör vara obligatoriska. Utöver nämnda uppgifter bör varje byggnadsägare ha möjlighet att redovisa uppgift om enkäter för att fånga upp de boendes synpunkter på inomhusmiljön förekommer och annat arbete som bedrivs för att inventera och förbättra inomhusmiljön. Det nyss sagda innebär dock – som tidigare nämnts – inte att deklarationen i sig innebär någon skyldighet att genomföra en besiktning e.dyl. Sådana krav bör enligt vår uppfattning framgå av andra bestämmelser.

6.6 När skall byggnader deklareraras?

Vårt förslag: För byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen skall en byggnadsdeklaration upprättas och uppdateras enligt de intervaller som gäller för den kontrollen. En byggnadsdeklaration skall i övrigt alltid finnas innan en byggnad tas i bruk, säljs eller hyrs ut. Vid en försäljning eller uthyrning får deklarationen inte vara äldre än tio år.

Naturligtvis är det en fördel att en fastighetsägare kontinuerligt och på eget initiativ kontrollerar sin byggnad och vidtar de eventuella åtgärder som det kan finnas behov av. Många ägare torde ha ett eget intresse av att upprätta en byggnadsdeklaration. En byggnadsdeklaration är ett sätt för ägaren att visa boende och brukare vilket arbete som han eller hon bedriver för en god inomhusmiljö och vilka kontroller eller dylikt som företagits i byggnaden. Byggnadens ägare torde också ha ett eget intresse av att uppdatera deklarationen t.ex. i samband med att en ny kontroll eller dylikt företas i byggnaden. Särskilt i samband med hyresförhandlingar och i samband med en försäljning, men också i övrigt kan det finnas ett sådant intresse hos en byggnadsägare. Det kan således förväntas att många – men inte alla – ägare av eget initiativ deklarerar sina byggnader. Det måste därför finnas en bestämmelse om när en deklaration senast skall upprättas eller uppdateras.

Det är viktigt att reglerna för upprättande och uppdatering inte upplevs som onödigt komplicerade. I fråga om sådana byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen anser vi att det är naturligt att knyta tidpunkten när en deklaration skall upprättas till när en besiktning av ventilationssystemen i byggnaden skall ske. Genom en sådan knytning till ventilationskontrollen kan hanteringen såväl för byggnadsägare som för kommunerna underlättas. För att deklarationerna skall vara uppdaterade i så hög utsträckning som möjligt anser vi också att deklarationerna bör uppdateras i samband med de intervaller som gäller för den kontrollen. Något krav på att uppdatera uppgifterna i andra hänseenden än beträffande ventilation och uppgifter om energi anser vi inte kan ställas. Frågan när det i övrigt finns skäl att uppdatera uppgifterna bör överlämnas till byggnadens ägare. Vid varje uppdatering skall det enligt vårt förslag vara en ny deklaration som upprättas.

Härefter är frågan när en deklaration för sådana en- och tvåbostadshus som inte omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen, skall upprättas respektive uppdateras. I denna fråga har vi gjort följande överväganden. Det är av stor vikt att även en- och tvåbostadshus har en hälsosam innemiljö. Med ett krav på att en deklaration skall upprättas och uppdateras i samband med en försäljning, kommer det att dröja lång tid tills det finns deklarationer för samtliga en- och tvåbostadshus. Det kommer också att dröja lång tid mellan uppdateringarna. Dessutom är det så att

åtgärder i en byggnad många gånger vidtas först efter ett förvärv. Med tanke på dessa förhållanden har vi övervägt om det bör gälla en fast första tidpunkt för när sådana byggnader skall deklareras och att en uppdatering skall ske enligt vissa tidsintervaller, alternativt att en deklaration skall uppdateras när en åtgärd eller kontroll har skett i byggnaden. Många byggnadsägare kan ha svårt att se syftet med deklarationen om den inte är knuten till en försäljning eller en skyldighet för ägaren att vidta en åtgärd i byggnaden. Att knyta kravet på uppdatering till när en åtgärd faktiskt företagits i byggnaden, t.ex. när köparen vidtagit åtgärder för att få ned radonhalten, anser vi inte heller är lämpligt. Det skulle bli svårt att följa upp en regel som knyter an till en frivillig åtgärd eller en frivillig kontroll. Av dessa skäl och för att få en reglering som knyter an till EG-direktivet om byggnaders energiprestanda samt för att inte få en allt för omfattande hantering hos kommunerna, har vi stannat för att kravet bör knytas till regleringen i EG-direktivet. Enligt EG-direktivet skall det finnas ett energicertifikat när en byggnad byggs, säljs eller hyrs ut. En regel som knyter an till det kravet tillgodoser ändamålet att en deklaration skall tjäna som information och utgöra ett incitament till att förmå en ägare att vid behov vidta åtgärder med sin byggnad. Dessutom kommer regelsystemet att bli mer lättillämpat med en regel som har motsvarande innebörd som EG-direktivet. Det kan också enligt vår mening förväntas att reglerna får högre acceptans om de knyter an till EG-direktivets bestämmelser. Viljan hos en ägare att upprätta eller uppdatera en deklaration i samband med en försäljning torde vara högre, än vid någon annan tidpunkt. Efterfrågan inför ett köp kan bidra till att deklarationer i högre utsträckning än annars, upprättas eller uppdateras. Vi anser därför att det skall införas en regel om att en byggnadsdeklaration skall ha upprättats innan en byggnad tas i bruk, säljs eller hyrs ut.

I fråga om en- och tvåbostadshus anser vi att ett krav på en byggnadsdeklaration bör införas först när uppgift om energiprestanda m.m. kan tas med i en byggnadsdeklaration. Vi anser därför att det skall finnas en övergångsbestämmelse enligt vilken deklarationsskyldighet för en- och tvåbostadshus inträder den dag som regeringen bestämmer.

Ett energicertifikat är giltigt under tio år. Frågan är om en byggnadsdeklaration kan ha så lång giltighetstid. Vad gäller en- och tvåbostadshus är svaret jakande eftersom uppgifter som skall deklareras beträffande en sådan byggnad är uppgift om radon-

mätning skett eller inte och framöver eventuellt uppgift om energiprestanda och referensvärden.

Vi föreslår att det skall införas en regel om att en byggnadsdeklaration alltid skall finnas innan en byggnad tas i bruk, säljs eller hyrs ut och att den då inte får vara äldre än tio år. Dessa krav är emellertid att se som minimikrav.

6.7 Anslag och tillhandahållande av deklarationen

Vårt förslag: Ägaren till en annan byggnad än ett en- och tvåbostadshus skall vara skyldig att anslå byggnadsdeklarationen på en plats som är framträdande och klart synlig. Vid försäljning av en byggnad skall säljaren tillhandahålla köparen en byggnadsdeklaration. Motsvarande skall gälla när någon vill hyra ut sin byggnad.

Kravet i OVK-förordningen på att ett intyg om genomförd besiktning skall anslås, tas bort.

Om det finns skäl skall regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer i enskilda fall få medge undantag från bestämmelserna i lagen om byggnadsdeklarationer.

För att säkerställa att boende, tilltänkta hyresgäster och brukare får tillgång till uppgifter i en deklaration bör det införas ett krav på att deklarationen skall anslås i byggnaden på en framträdande och klart synlig plats. Något sådant krav anser vi inte kan ställas för en- och tvåbostadshus. Däremot är det angeläget att en köpare till en sådan byggnad före köpet får del av uppgifter i en byggnadsdeklaration. Detsamma gäller även övriga byggnader som bjuds ut till försäljning. Det bör därför införas ett krav på att en säljare av en byggnad före överlåtelsen skall tillhandahålla köparen en byggnadsdeklaration. Motsvarande bör gälla före en uthyrning.

Det är angeläget att systemet utformas så att det stimulerar en ägare att arbeta för en god inomhusmiljö och en effektiv energianvändning. För en byggnadsägare som har egna rutiner för att säkra kvalitén i sina byggnader och för att redovisa uppgifter om inomhusmiljö och energianvändning bör det därför finnas möjlighet att undantas från kravet på t.ex. hur informationen skall lämnas och att en viss blankett skall användas. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör därför i enskilda fall få

medge undantag från bestämmelserna i lagen om byggnadsdeklARATIONER.

Det är viktigt att bland andra boende eller brukare kan ta del av underlaget för de redovisade uppgifterna. Det bör därför finnas en skyldighet för ägaren att i deklARATIONEN informera om var eller hos vem underlag för de redovisade uppgifterna finns att tillgå. Här kan som exempel nämnas protokoll från en radonmätning och besiktningensprotokoll från den obligatoriska ventilationskontrollen. I de fall byggnadens ägare i deklARATIONEN redovisar att energisparplan eller en särskild redovisning om energianvändningen i byggnaden upprättats, bör information lämnas om var eller hos vem planen eller den särskilda redovisningen finns att tillgå. DeklARATIONEN i sig innebär däremot inte något krav på byggnadens ägare att hålla dokumentation i form av fakturor e.dyl. tillgängliga. Även beträffande sådana frivilliga uppgifter som byggnadens ägare väljer att redovisa, skall det finnas möjlighet för boende eller brukare att få del av underlaget för de redovisade uppgifterna.

En byggnadsdeklARATION innehåller uppgifter om ventilations-systemen i en byggnad är kontrollerade. Med en regel om att en byggnadsdeklARATION skall anslås kan kravet i OVK-förordningen på att ett intyg om genomförd besiktning skall anslås på en väl synlig plats i byggnaden, tas bort.

6.8 Kommunerna bör ha ett tillsynsansvar

Vårt förslag: Vi föreslår att det är byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd som skall ha ansvaret för att övervaka att deklARATIONSSKYLDIGHETEN fullgörs. Ägaren till en byggnad skall därför vara skyldig att sända ett exemplar av byggnadsdeklARATIONEN till byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd.

Kravet i OVK-förordningen på att ett protokoll från en ventilationskontroll skall skickas till byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd kan tas bort och ersättas av uppgifterna i deklARATIONEN.

Kommunerna har tillsynen över den obligatoriska ventilationskontrollen och inomhusmiljön i bostäder och lokaler för allmänna ändamål. Kommunerna har tillsyn över frågor som rör bebyggelsen enligt bl.a. plan- och bygglagen och miljöbalken.

I sammanhanget skall även de kommunala energiplanerna nämnas. Enligt 3 § lagen (1977:439) om kommunal energiplanering skall varje kommun ha en aktuell plan för tillförsel, distribution och användning av energi. Av betydelse är också den kommunala energirådgivningen som finns i landets 290 kommuner. Målet för energirådgivningen är att ge kunskap om energianvändning och energieffektivisering. Regeringen har uttalat att det är av vikt att energirådgivarna väger in även andra aspekter vid rådgivningen än energianvändning. Som exempel nämnde regeringen inomhusmiljöfrågor som är nära kopplade till energianvändningen och frågor som har betydelse för miljö kvalitetsmålen (prop. 2001/02:143, Samverkan för en trygg, effektiv och miljövänlig energiförsörjning, s. 113).

Redan i dag finns bestämmelser om kommunernas övervakning av att en byggnads ägare fullgör bl.a. den obligatoriska ventilationskontrollen. Byggnadsdeklarationerna skall bl.a. utgöra ett verktyg för att förmå byggnadsägare att kontrollera sina byggnader. Skäl finns därför för att det är till respektive kommun som deklarationerna skall lämnas. För att förfarandet skall bli så enkelt och smidigt som möjligt anser vi att kravet i OVK-förordningen på att protokoll från kontrollen skall skickas till kommunen, skall tas bort. Även fortsättningsvis skall det dock föras protokoll vid varje besiktning. I det stora flertalet fall bör det emellertid vara tillräckligt för kommunen att få de uppgifter som framgår av en deklaration. Vid behov kan kommunen kräva in ett protokoll för en byggnad. Med en regel om att en byggnadsdeklaration skall anslås på en väl synlig plats i byggnaden, kan även kravet i OVK-förordningen på intyg tas bort.

6.9 Hur bör deklarationerna kunna lämnas till en kommun?

Vårt förslag: Det bör skapas möjlighet för ägaren till en byggnad att lämna byggnadsdeklarationen elektroniskt. Det bör också skapas möjlighet för ägaren till en byggnad att lämna uppdrag till en funktionskontrollant, ett analysföretag eller dylikt att för ägarens räkning lämna en deklaration elektroniskt.

En möjlighet att lämna deklarationerna elektroniskt kan underlätta hanteringen såväl för kommunerna som för byggnadsägarna. Det bör därför finnas möjlighet för en ägare att – i stället för att skicka deklarationen till kommunen – lämna uppgifter elektroniskt. För detta ändamål kan det utvecklas ett webbformulär. Vi anser att de bestämmelser som finns i lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter samt i fastighetstaxeringslagen (1979:1152) kan tjäna som förebilder för en sådan bestämmelse.

För den årliga inkomsttaxeringen gäller enligt 4 kap. 4 § lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får föreskriva eller i enskilda fall medge att deklarationen får lämnas i form av ett elektroniskt dokument. Det är Skatteverket som beslutar i dessa frågor enligt 3 kap. 3 § förordningen (2001:1244) om självdeklarationer och kontrolluppgifter. Nyligen infördes bestämmelser om att en fastighetsdeklaration skall kunna lämnas i form av ett elektroniskt dokument. Dessa bestämmelser finns i 18 kap. 3 a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och 6 kap. 3 § fastighetstaxeringsförordningen (1993:1199). Regleringen i fastighetstaxeringslagen och fastighetstaxeringsförordningen har motsvarande lydelse som bestämmelserna i lagen och förordningen om självdeklarationer och kontrolluppgifter. Bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen tillämpas dock första gången vid 2006 års fastighetstaxering.

I fråga om byggnadsdeklarationerna bör det också skapas möjlighet för en ägare till en byggnad att lämna uppdrag till den som yrkesmässigt utför kontroller i byggnader, t.ex. en funktionskontrollant, att rapportera uppgifter till registret. Med en sådan lösning kan hanteringen underlättas för byggnadsägare.

6.10 Felreglerna och deras betydelse m.m.

Vår bedömning: Byggnadsdeklarationerna i sig kan knappast anses som en utfästelse om ett visst förhållande. Dessutom är det tveksamt om vissa av de uppgifter som skall redovisas i en deklaration kan anses som ett fel eller en brist. I fråga om försäljning av en fastighet kan redovisningen, beroende på uppgifternas karaktär och vad som i övrigt förekommit mellan parterna, medföra att köparens undersökningsplikt utökas eller i vissa fall att köparens undersökningsplikt inskränks.

I denna del anser vi inte att det finns skäl att föreslå några förändringar i gällande lagstiftning.

6.10.1 Fastighet – Vad kan byggnadsdeklarationerna innebära vid försäljning av en fastighet?

I 4 kap. 19 § jordabalken finns regler om ansvar för fel i såld fastighet. Bestämmelsen är enligt 1 § köplagen tillämplig vid köp av byggnad på annans mark. En översiktlig redogörelse för reglerna om fel i fastighet finns i *bilaga 5*.

I proposition 1989/90:77, om konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m., s. 39, sammanfattas innebörden av felbegreppet i 4 kap. 19 § enligt följande. Utgångspunkten är att en fastighet säljs sådan den är och att köparen för att trygga sig får göra en undersökning av fastigheten före köpet. Säljaren svarar dock för det som kan anses vara utfäst. Säljaren är även ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Dessutom har säljaren ett ansvar för en bristfällighet som inte berörts vid köpet, om bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur inte haft anledning att räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid en undersökning. I praktiken blir det här fråga om dolda fel beträffande något som regelmässigt hör till en fastighet av den typ som köpet gäller.

En klargörande beskrivning av vad som kan vara ett fel enligt bestämmelsen lämnas av Högsta domstolen i NJA 1997 s. 149. Högsta domstolen uttalar med hänvisning till förarbetena⁴ följande. En köpare bör kunna räkna med att det han köper är fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet om en undersökning inte bort upplysa honom om annat. Felet eller bristen skall också väsentligt inverka på fastighetens saluvärde. Högsta domstolen fortsätter. En avvikelse från vad köparen får anses ha 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 för att omfattas av lagrummet hänföra sig till fastigheten som sådan och härigenom påverka möjligheten att faktiskt eller rättsligt nyttja denna.

⁴ Prop. 1970:20 Del B 1 s. 211

En byggnadsdeklaration kan ha upprättats av fastighetens ägare en kortare eller en längre tid före överlåtelsen. I en byggnadsdeklaration redovisar byggnadens ägare samlat uppgifter om en byggnad i vissa avseenden. Det närmare underlaget för fastighetsägarens redovisning kan ha tagits fram av annan t.ex. såvitt avser funktionskontrollen av ventilationssystem, av en funktionskontrollant.

I deklarationen kan fastighetsägaren med hänvisning till ett mätprotokoll ha angett den radonhalt som mätts i fastigheten. I vissa fall kan fastighetsägaren i deklarationen ha valt att endast lämna uppgift om att byggnadens radonhalt inte är uppmätt.

Förutom att deklarationen kan innehålla nyss nämnda uppgifter om radon kan den innehålla uppgift om t.ex. godkänd funktionskontroll av ventilationssystem och uppgifter som framkommer vid en energicertifiering. Därutöver kan fastighetens ägare ha valt att deklarera fastigheten i ytterligare avseenden.

Frågan är om en deklaration har någon betydelse vid tillämpning av 4 kap. 19 § jordabalken.

Enbart en byggnadsdeklaration i sig kan knappast anses som en utfästelse om något visst förhållande.

Av NJA 1986 s. 170 framgår att en radonhalt i ett bostadshus som översteg det av Socialstyrelsen fastställda gränsvärdet, 400 Bq/m³, ansågs utgöra ett fel i fastigheten. Av rättsfallet kan enligt Grauers⁵ den slutsatsen dras att en köpare för att anses ha fullgjort sin undersökningsplikt har att förvissa sig om att ett hus inte är byggt av material som kan avge radon. Frågan är om Högsta domstolen skulle göra samma bedömning som ovan om det i princip endast är marken som avger radon.

Om det av byggnadsdeklarationen endast framgår att radonhalten inte är uppmätt innebär deklarationen i princip – i vart fall beträffande byggmaterialet – inte någon förändring mot i dag. Det är köparen som har att undersöka förhållandet dvs. det är köparen som får svara för ett eventuellt fel. Frågan är inte lika entydig beträffande markradon. I fråga om markradon kan en upplysning i byggnadsdeklarationen av nyss angivet slag eventuellt medföra att köparens undersökningsplikt utökas.

För det fall att säljaren lämnat uppdrag till någon att mäta fastighetens radonhalt och därefter antecknat denna uppgift i deklarationen samt vid köpetillfället lämnat uppgift om detta till

⁵Grauers, Fastighetsköp, 2001, s. 199 f.

köparen kan det knappast bli tal om ett fel i jordabalkens mening. Köparen har ju genom uppgiften vid köpetillfället fått kunskap om radonhalten i byggnaden. Köparen har dessutom möjlighet – och eventuellt även skyldighet för att undersökningsplikten skall anses uppfylld – att be att få tillgång till mätprotokoll. Detta för att förvissa sig om hur mätningen utförts och var i fastigheten mätningen skett.

En uppgift om bl.a. en byggnads energiprestanda tas fram av en särskild expert för att därefter redovisas av byggnadens ägare i en deklaration. Energicertifieringen kan vara nygjord eller av ett äldre datum. Enligt vår mening är det tveksamt om en redovisning i deklarationen av slutsatser som dragits vid en energicertifiering, är att betrakta som ett fel i jordabalkens mening. För att omfattas av lagrummet måste en avvikelse enligt Högsta domstolen hänföra sig till fastigheten som sådan och härigenom påverka möjligheten att faktiskt eller rättsligt nyttja denna. Att en fastighet taxerats felaktigt kan enligt Högsta domstolen (NJA 1997 s. 149) inte vara en brist som berör fastigheten på nyss angivet sätt och kan därför inte anses som en avvikelse i den mening som avses 4 kap. 19 § jordabalken. Motsvarande bedömning anser vi kan göras beträffande uppgifter som redovisas i deklarationen från energicertifieringen och beträffande redovisade uppgifter om att en godkänd funktionskontroll av ventilationssystem skett eller inte.

Övriga uppgifter som en fastighetsägare kan tänkas välja att redovisa i en byggnadsdeklaration kan vara av skiftande karaktär. Vissa uppgifter som fastighetsägare väljer att deklarera kan ha den karaktären att de knappast i sig anses som ett fel i jordabalkens mening. I övrigt torde deklarationen vara en omständighet bland alla andra att beakta vid bedömningen av om fastigheten avviker från ”normal” standard. Beroende på uppgifternas karaktär och i vilka sammanhang uppgifterna lämnas kan de förmodligen medföra att köparens undersökningsplikt inskränks eller i vissa fall utökas.

6.10.2 Hyreslägenhet – Vad kan byggnadsdeklarationerna innebära vid uthyrning?

I detta avsnitt skall vi i korthet beröra vad en byggnadsdeklaration kan innebära vid förhyrning av bostadslägenheter.

Bestämmelser om lägenhetens skick finns i 12 kap. jordabalken. En hyresvärd och en hyresgäst kan avtala om att en lägenhet skall

ha bättre skick än vad som framgår av dessa bestämmelser. Där-
emot är det i princip inte möjligt att avtala om sämre skick beträff-
ande en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.⁶

Tidigare fanns det i lagen en bestämmelse om att hyresgästen
hade rätt att säga upp ett avtal som avsåg en hälsovådlig lägenhet.
När kravet på minimistandard gjordes tvingande för bostads-
lägenheter ansågs det emellertid att bestämmelsen kunde tas bort.⁷

I kommentaren till hyreslagen, och då närmare bestämt
bestämmelsen i 12 kap. 11 § första stycket 3 p jordabalken om
hyresgästens rätt till nedsättning av hyran, uttalas bl.a. följande. ”I
dessa tider då miljöfrågorna kommit alltmer i blickpunkten är det
tänkbart att det blir klarlagt att lägenheten under ett antal år varit
behäftad med någon olägenhet som i sig får anses utgöra en brist
men som ingen av parterna känt till. I den situationen är det svårt
att tänka sig att hyresgästen skulle ha rätt till hyresreducering. Det
får således förutsättas att hyresgästen påpekat bristen eller att
värden i övrigt känt till den innan hyresnedsättning kan komma i
fråga.”⁸

En byggnadsdeklaration innebär att byggnadens ägare samlat
redovisar vissa förhållanden om byggnaden i en deklaration.
Deklarationen ska vara tillgänglig såväl för befintliga som tilltänkta
hyresgäster. Underlaget för ägarens redovisning kan ha tagits fram
av annan, t.ex. beträffande funktionskontrollen av ventilations-
system av en funktionskontrollant.

I fråga om hyreshus är deklarationerna en redovisning av
förhållanden som rör byggnaden som sådan, vari naturligtvis ett
visst antal lägenheter ingår. Det är inte så att det skall finnas en
byggnadsdeklaration för varje enskild lägenhet utan deklarationerna
avser som sagt byggnaden som sådan.

En byggnadsdeklaration kan vara upprättad eller uppdaterad en
kort tid före en förhyrning. Den kan också vara av äldre datum.
Dessutom kan det vara så att deklarationen upprättas först efter det
att ett hyresavtal träffats och hyresgästen flyttat in i lägenheten.

Som tidigare nämnts skall byggnadens ägare i deklarationen
redovisa uppgifter om funktionskontroll av ventilationssystem,
uppgift om byggnadens radonhalt är mätt eller inte och om så är
fallet det uppmätta värdet samt uppgifter som framkommit vid

⁶ Avtal om sämre skick än vad lagen anger får dock träffas mellan parterna om hyresavtalet
innehåller en förhandlingsklausul och bestämmelserna om lägenhetens skick tagits in i en
förhandlingsöverenskommelse.

⁷ Prop 1983/84:137 s. 121.

⁸ Holmqvist, Hyreslagen En kommentar, 7 uppl. s. 78.

energicertifiering. Därutöver kan byggnadens ägare redovisa uppgift om enkäter till hyresgästerna förekommer eller inte och annat arbete som han eller hon bedriver för att inventera och förbättra inomhusmiljön.

Frågan är då om en deklaration av sådana uppgifter har någon betydelse vid bedömning av vilket skick en lägenhet skall ha. I sammanhanget bör det hållas i minnet att deklarationerna hänför sig till byggnaden som sådan och inte till varje lägenhet.

Enligt förordningen om ventilationskontroll skall byggnadens ägare se till att funktionskontroll av byggnadens ventilationssystem sker. Den redovisning av uppgift om att ventilationskontroll skett eller inte är närmast att se som en information från byggnadens ägare. Genom att redovisa en sådan uppgift lämnar byggnadens ägare enligt vår mening inte någon utfästelse om att luften i byggnaden har en viss kvalitet. En uppgift i deklarationen om att funktionskontroll inte skett, innebär å andra sidan inte heller att byggnaden inte skulle vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Däremot visar en sådan redovisning att byggnadens ägare struntar i att förvissa sig om att byggnadens ventilationssystem fungerar. Vi anser således inte att en redovisning av uppgifter om funktionskontroll, innebär en utfästelse om att luften i byggnaden har en viss kvalitet. Frågan om det föreligger en brist i lägenheten får – oavsett om det införs en deklaration eller inte – enligt vår mening avgöras utifrån bestämmelsen i 12 kap. jordabalken om att en lägenhet skall vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Det är enligt vår mening tveksamt om en redovisning av uppgifter om byggnadens energiprestanda, eller andra sådana uppgifter som tas fram av en expert i samband med energicertifieringen, i sig kan medföra att det skulle anses finnas en brist i lägenheten, i jordabalkens mening.

Vad härefter gäller frågan om radon anser vi att en redovisning av uppgifter om att radonhalten inte är uppmätt inte har någon rättslig betydelse. Däremot har uppgiften naturligtvis rent faktiskt betydelse för många hyresgäster. Det är även tveksamt om en redovisning av uppmätt radonhalt i sig kan anses som en utfästelse, eftersom den redovisade uppgiften utgörs av ett årsmedelvärde för byggnaden.

I deklarationen kan hyresvärden redovisa ytterligare uppgifter. Även om en sådan redovisning lämnats får frågan om det finns en brist i lägenheten avgöras utifrån bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om att en lägenhet skall vara fullt brukbar för det avsedda

ändamålet. Den kan också vara en omständighet bland alla andra i bedömningen av vad som avtalats mellan parterna.

6.10.3 Bostadsrätt – Vad kan en byggnadsdeklaration innebära vid upplåtelse eller överlåtelse av en bostadsrätt?

Allmänt

En byggnadsdeklaration innebär som tidigare nämnts att byggnadens ägare samlat redovisar vissa uppgifter om byggnaden i en deklaration. Deklarationen avser byggnaden som sådan. Eftersom bostadsrättsföreningen äger själva byggnaden är det bostadsrättsföreningen som ägare av byggnaden som har att upprätta deklarationen.

Vid en upplåtelse är det byggnadens ägare, dvs. den som upprättat deklarationen, som är avtalspart med bostadsrättshavaren. Vid en överlåtelse däremot är det bostadsrättshavaren och inte bostadsrättsföreningen, som är avtalspart med köparen av bostadsrätten.

I *bilaga 5* ges en översiktlig redovisning av reglerna om fel eller brist vid upplåtelse respektive överlåtelse av en bostadsrätt.

Om en bostadsrättsförening köper en fastighet skall säljaren enligt vårt förslag tillhandahålla köparen en byggnadsdeklaration. Detsamma gäller om bostadsrättsföreningen säljer en fastighet. I dessa fall är det reglerna i 4 kap. 19 § jordabalken som skall tillämpas. Vårt förslag innebär däremot inte något krav på att bostadsrättsföreningen vid en upplåtelse skall tillhandahålla förvärvaren en byggnadsdeklaration. Deklarationen skall däremot göras tillgänglig för förvärvaren vilket skall ske genom att den är anslagen i porten.

Byggnadsdeklarationen kan ha upprättats en kortare eller längre tid före upplåtelsen. I deklarationerna skall uppgift om funktionskontroll av ventilationssystem, uppgifter om byggnadens energiprestanda och uppgifter om radon redovisas. Dessutom kan byggnadens ägare ha valt att redovisa vissa ytterligare uppgifter såsom uppgift om boendeenkäter och uppgifter om åtgärder och planer för att inventera och förbättra inomhusmiljön.

Frågan är vilken betydelse deklarationerna kan ha vid en upplåtelse eller en överlåtelse av en bostadsrätt.

Upplåtelse

Vid en upplåtelse bestäms den standard som lägenheten skall hålla i första hand av avtalet mellan parterna. Om inte något annat har avtalats gäller att en bostadsrätt vid det första tillträdet efter upplåtelsen skall vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. En upplåtelse kan avse såväl nyuppförda byggnader som äldre byggnader t.ex. i de fall ombildning sker från hyresrätt till bostadsrätt. Det förekommer skilda ventilationssystem i olika byggnader, t.ex. i en byggnad uppförd på 1930-talet och en byggnad uppförd på 1990-talet. De krav som uppställs i förordningen om ventilationskontroll vid återkommande kontroll, innebär bl.a. att det skall kontrolleras att funktionerna och egenskaperna hos ventilationssystemet i huvudsak överensstämmer med de föreskrifter som gällde när systemet togs i bruk och att systemet inte innehåller föroreningar som kan spridas i byggnaden.

Utgångspunkten vid bedömning av vilket skick en lägenhet skall ha är som sagt vad parterna avtalat. Deklarationen är därvid en omständighet bland alla andra att beakta vid bedömning av vilket skick lägenheten skall ha.

En redovisning i deklarationen av uppgifter om funktionskontroll innebär enligt vår mening inte att avtal kan anses ha träffats mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren om en viss kvalitet på inomhusluften. Även om det finns en deklaration anser vi att frågan om vilken luftkvalité som kan krävas, får avgöras utifrån bestämmelsen i 7 kap. 1 § bostadsrättslagen om att en lägenhet skall vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Vi anser således att enbart deklarationen i sig inte kan innebära att avtal träffats om en viss luftkvalité.

Enligt vår mening är det tveksamt om en redovisning i en deklaration av slutsatser som dragits vid energicertifiering, är att betrakta som en brist i den mening som avses i 7 kap. 1 § bostadsrättslagen. För att det skall anses föreligga en brist krävs det (NJA 1997 s. 5) att det är fråga om en omständighet som påverkar lägenhetens brukbarhet. De slutsatser som en certifierare drar och redovisar om bl.a. en byggnads energiprestanda är enligt vår mening inte av den art att de uppgifterna i sig påverkar lägenhetens brukbarhet. Däremot torde de fakta som används som underlag för certifieringen, i och för sig kunna vara av sådant slag att de påverkar lägenhetens brukbarhet.

Det finns inte något rättsfall som berör frågan om radon utgör en brist i en bostadsrättslägenhet. Vid en upplåtelse av en bostadsrätt är det dessutom tveksamt om och i så fall vilken undersökningsplikt som åvilar den till vilken upplåtelsen sker.

Om byggnadens radonhalt inte är uppmätt och byggnadens ägare redovisar detta i deklarationen innebär deklarationen, vid tillämpning av bostadsrättslagen, inte någon förändring mot i dag.

Det är enligt vår mening mycket som talar för att en för hög radonhalt i en lägenhet skulle anses som en brist i bostadsrättslagens mening. En bostadsrättsförenings redovisning av uppgift om en byggnads radonhalt är emellertid inte en redovisning av radonhalten i de enskilda lägenheterna. Det är därför inte troligt att en byggnadsdeklaration med redovisning av byggnadens radonhalt, kan anses som ett avtal om en viss radonhalt i en enskild lägenhet.

Frågan om en viss radonhalt i byggnaden kan anses avtalad eller inte är beroende av förhållandena i det enskilda fallet och frågan vilken undersökningsplikt som åvilar den till vilken upplåtelsen sker. Är det så att denne har en undersökningsplikt kan det knappast bli tal om en brist eftersom han eller hon genom byggnadsdeklarationen faktiskt får kunskap om byggnadens radonhalt. Det är möjligt att det krävs att den till vilken upplåtelsen sker – för att en eventuell undersökningsplikt skall anses uppfylld – måste be att få tillgång till mätprotokoll. Detta för att förvissa sig om hur mätningen utförts och var i byggnaden mätning skett. Om det inte anses föreligga någon undersökningsplikt kan, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, en brist anses föreligga i byggnaden.

Överlåtelse

En köpare av en bostadsrätt ingår inte något avtal om köp med bostadsrättsföreningen utan köpeavtalet träffar han eller hon med säljaren. Vid överlåtelse av en bostadsrätt är det således inte bostadsrättsföreningen som är part. Det är bostadsrättsföreningen, vari bostadsrättshavarna har andelar, som ägare av byggnaden som har att upprätta en byggnadsdeklaration.

Sådana uppgifter som bostadsrättsföreningen redovisar i en deklaration kan säljaren av bostadsrätten knappast göras ansvarig för. I vart fall gäller detta om uppgifterna inte varit på tal vid överlåtelsen. Deklarationerna i sig torde således inte ha någon

betydelse i förhållandet mellan köpare och säljare. Möjligtvis kan förekomsten av deklarationer innebära en utökning av vad köparen måste antas ha känt till vid köpet. Eventuellt kan de även innebära att köparens undersökningsplikt, i de fall köparen före köpet undersökt varan eller utan godtagbar anledning underlåtit att följa säljarens uppmaning att undersöka bostadsrätten, utökas.

Deklarationerna kommer troligen medföra att en köpare i framtiden blir än mer intresserad av en lägenhets inomhusmiljö och byggnadens energiprestanda. Dessa frågor kommer förmodligen allt oftare att beröras vid köpet och det kan antas att frågorna då relateras till den enskilda lägenheten. Dessutom kan som nämnts, ett införande av deklarationerna, eventuellt innebära att undersökningsplikten avseende radon i den enskilda lägenheten utökas (jfr. NJA 1986 s. 170 som dock avsåg överlåtelse av en fastighet).

6.10.4 Fastighetsmäklarens roll

Vårt förslag: En mäklare som anlitas för en försäljning skall verka för att säljaren tillhandahåller köparen en byggnadsdeklaration.

När en mäklare förmedlar en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren i den skriftliga beskrivningen lämna en hänvisning till en upprättad byggnadsdeklaration.

En fastighetsmäklare som förmedlar en fastighet som en konsument köper för enskilt bruk skall enligt lagen tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning (objektbeskrivning). Detsamma gäller vid sådan förmedling av bl.a. byggnader på annans mark, bostadsrätter och hyresrätter. Objektbeskrivningen skall innehålla uppgift om fastighetens benämning, taxeringsvärde, areal, byggnadens ålder, storlek och byggnadssätt. Beskrivningen skall också innehålla uppgift om vem som äger fastigheten och vilka inteckningar, servitut och andra rättigheter som belastar den. Vi anser att en objektbeskrivning även bör innehålla en hänvisning till en upprättad byggnadsdeklaration. Detta för att en köpare skall bli uppmärksam på de uppgifter som redovisas i deklarationen.

Enligt lagen skall en fastighetsmäklare i enlighet med god fastighetsmäklarsed, ge köpare och säljare råd och upplysningar

som de 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. Mäklaren skall också verka för att köparen före förvärvet undersöker fastigheten. Enligt vår uppfattning bör mäklaren också åläggas en skyldighet att verka för att säljaren före överlåtelsen tillhandahåller köparen en byggnadsdeklaration.

6.11 Påföljd för oriktiga uppgifter m.m.

Vårt förslag: Den som i en byggnadsdeklaration uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar oriktig eller vilseledande uppgift skall dömas till böter. I ringa fall skall det inte dömas till ansvar.

Byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd skall ha ansvaret för att övervaka att deklarationsskyldigheten fullgörs. Ägaren till en byggnad skall lämna deklarationen till byggnadsnämnden. Den som inte lämnar en byggnadsdeklaration skall kunna föreläggas vid vite att göra detta. Något skäl att ha en straffbestämmelse för underlåtenheten finns därför inte. Däremot bör det finnas en straffbestämmelse för den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar en oriktig eller vilseledande uppgift i en byggnadsdeklaration. Även de fall när en deklaration lämnas i form av ett elektroniskt dokument skall omfattas av straffbestämmelsen. För ansvar skall det fordras att uppgifterna angår en väsentlighet. I ringa fall skall det därför inte dömas till ansvar. Även om den som lämnat uppgifterna har varit grovt oaktsam kan ansvar vara uteslutet på grund av att den felaktiga uppgiften inte rör en väsentlighet.

Byggnadens ägare har ansvaret för att en byggnadsdeklaration upprättas. Ägaren kan emellertid uppdra åt t.ex. en förvaltare att utföra uppgiften. Det är således inte nödvändigt att det är ägaren som lämnar uppgifterna, även om det är ägaren som har ansvaret för att en deklaration upprättas. Straffbestämmelsen skall omfatta den som i en byggnadsdeklaration uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar oriktig eller vilseledande uppgift. Det är således inte endast ägaren som skall omfattas av bestämmelsen.

C REGISTER

7 Nationella register – Befintliga och föreslagna sådana register

Syftet med detta avsnitt är att ge en bild av vilken information som hanteras framför allt i fastighetsregistret men även i lägenhetsregistret och pantbrevsregistret. Syftet är också att informera om två förslag som lämnats på centrala register för uppgifter om radon respektive miljöinformation.

7.1 Fastighetsregistret

7.1.1 Allmänt

Stat och kommun bedriver tillsammans lantmäteriverksamhet. För att verksamheten skall kunna bedrivas effektivt är det nödvändigt med ett samarbete och ett flöde av information. Kommunerna spelar en viktig roll för nationens försörjning av geografisk information. Den information som skapas i kommunerna används även av andra avnämare i samhället. Kommunerna sätter belägenhetsadresser och fastställer Ortsnamn som krävs för den kommunala verksamheten.

Lantmäteriet har det nationella ansvaret för fastighetsinformation och fastighetsbildning medan kommunernas lantmäteriverksamhet genomgående är frivillig (se lagen [1995:1393] om kommunal lantmäterimyndighet).

Fastighetsregistret är ett nationellt register och det regleras dels av lagen (2000:224) om fastighetsregister och dels förordningen (2000:338) om fastighetsregister. Det är Lantmäteriverket som för registret. Den fastighetsanknutna informationen i registret är uppdelad i fem olika delar nämligen en allmän del, en inskrivningsdel, en adressdel, en byggnadsdel och en taxeringsuppgiftsdel. Registret får även innehålla tilläggsinformation under förutsättning att denna information har samband med den information som ingår

i registrets delar. I förordningen finns närmare föreskrifter om innehållet i de olika delarna av registret.

Fastighetsregistrets grundläggande syfte är att ge offentlighet åt den information som ingår i registret. Beroende på vilken behandling som utförs så kan den fastighetsanknutna informationen vara att anse som personuppgifter.⁹ I lagen anges för vilka ändamål personuppgifter får behandlas. Med personuppgifter avses detsamma som i personuppgiftslagen (1998:204). Det är Lantmäteriverket som är personuppgiftsansvarig för uppgifterna i registret. Det finns bestämmelser om behörighet att föra in uppgifter i registret och för vilka ändamål direktåtkomst till personuppgifter får medges. Dessutom finns det regler om vilka sökningar som får ske vid direktåtkomst (begränsningen gäller inte för verksamhet där det ingår att föra in uppgifter i registret). Användningen av fastighetsregistret får vara avgiftsbelagd och det är regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer som meddelar föreskrifter om avgifter.

7.1.2 Behörighet att föra in uppgifter i de olika delarna av fastighetsregistret

Lantmäteriet får bestämma att uppgifter om adresser och byggnader i en kommun skall föras i adressdelen respektive byggnadsdelen. Sådana beslut får dock meddelas endast under förutsättning att kommunen har begärt det och åtagit sig att i adressdelen respektive byggnadsdelen redovisa vissa närmare bestämda uppgifter (55, 57, 60, 62, 69-70 §§ fastighetsregisterförordningen). En kommun får dessutom redovisa viss tilläggsinformation till uppgifter om planer m.m. i den allmänna delen.

Det är Lantmäterimyndigheten som handlägger ärenden om att föra in eller ta bort uppgifter i allmänna delen och det är inskrivningsmyndigheten och i vissa fall Lantmäteriverket som för in och tar bort uppgifter i inskrivningsdelen.

I taxeringsuppgiftsdelen skall vissa uppgifter från beskattningsdatabasen enligt lagen (2001:181) om behandling av uppgifter i Skatteverkets beskattningsverksamhet redovisas. I taxeringsuppgiftsdelen skall redovisas bl.a. uppgift om taxeringsvärden och övriga uppgifter som skall redovisas i ett beslut om fastighetstaxering samt uppgift om fastighetsägare eller tomträtts-

⁹ Prop. 1999/2000:39 s. 83 f.

havare och ägare till hus på ofri grund. Uppgifterna i taxeringsuppgiftsdelen skall avse förhållandena året närmast före det år då uppgiften hålls tillgänglig i fastighetsregistret.

7.1.3 Närmare om byggnadsregistret

Som nämnts ovan utgör byggnadsregistret en del av fastighetsregistret. I registret registreras uppgifter om byggnader på en fastighet. Kommunerna har medverkat vid uppläggningsen av byggnadsregistret. Ajourföring av registret regleras genom avtal mellan Lantmäteriverket och respektive kommun (se nedan). Kommunernas medverkan är alltså frivillig.

7.2 Några andra register än fastighetsregistret

7.2.1 Lägenhetsregistret

Riksdagen beslöt år 1995 att införa ett lägenhetsregister. Avsikten med registret är bl.a. att möjliggöra registerbaserade folk- och bostadsräkningar. Registret regleras av lagen (1995:1537) om lägenhetsregister och förordningen (1996:435) om lägenhetsregister. Lagen trädde i kraft den 1 januari 1996 i fråga om Gävle kommun och Högalids församling i Stockholm. I övrigt träder den i kraft den dag som regeringen förordnar.

I lagen anges bl.a. för vilka ändamål registret får föras och att det är Lantmäteriverket och kommunerna som skall föra lägenhetsregistret. Lägenhetsregistret får användas för framställning av statistik och för folkbokföringen. Registret får också användas för resursfördelning samt planering, uppföljning och utvärdering av boende, byggande och kommunikationer. I lägenhetsregistret ges varje lägenhet i en byggnad en unik beteckning.

Vid tillkomsten av registret ansåg regeringen inte att det borde medföra några komplikationer att införliva bestämmelserna om lägenhetsregister i det kommande regelverket kring fastighetsregistret.¹⁰ I förarbetena till fastighetsregistret gjordes dock en annan bedömning. Det framhölls att lägenhetsregistret har ett starkt samband med de uppgifter som ingår i byggnadsregistret. Den bedömningen gjordes emellertid att det inte var lämpligt att i

¹⁰ Prop. 1995/96:90 s. 25

fastighetsregistret föra in uppgifter som skulle användas för betydligt snävare ändamål än andra uppgifter i det nya fastighetsregistret. Regeringen var då inte heller beredd att ta ställning för en utökning av ändamålen med lägenhetsregistret. På grund av nyss nämnda skäl ansåg regeringen inte att lägenhetsregistret skulle ingå i fastighetsregistret.¹¹

7.2.2 Pantbrevsregistret

Pantbrevsregistret ingår inte heller i fastighetsregistret. Det är Lantmäteriverket som för registret. Registret regleras av lagen (1994:448) om pantbrevsregister och förordningen (1994:598) om pantbrevsregister. I lagen anges ändamålen med registret. Det får användas för registreringar enligt lagen, som underlag för beslut som kan meddelas enligt lagen och som underlag för underrättelse till pantbrevshavare om vissa förhållanden. Sekretess gäller i verksamhet som avser förande av pantbrevsregistret för uppgift om pantbrevshavare om det inte står klart att uppgiften kan röjas utan att den som uppgiften rör lider skada (8 kap. 22 § sekretesslagen).

På grund av de – i förhållande till fastighetsregistret – relativt speciella ändamålen och sekretessen, ansåg regeringen inte att pantbrevsregistret skulle ingå i fastighetsregistret.¹²

7.3 Några föreslagna register

7.3.1 Radonutredningens förslag om radonregister

Radonutredningen (SOU 2001:7) föreslog att det skulle införas en miljökvalitetsnorm för radon i vissa byggnader och att fastighetens ägare skulle vara skyldiga att mäta radonhalten i inomhusluften. Utredningen föreslog också att ett radonregister skulle inrättas. Registret skulle inrättas vid Lantmäteriverket med fastighetsdatasystemet som grund. Det av fastighetsägaren anlitate analysföretaget skulle vara skyldig att till Lantmäteriverket skriftligen lämna redogörelse för arbetet och dess resultat. Den redogörelsen skulle innehålla uppgift om fastighetens beteckning, tidpunkten för mätningen, platsen för mätningen, metoden för mätningen och resultatet av mätningen.

¹¹ Prop. 1999/2000:39 s. 88

¹² Aa. prop. s. 89

Utredningen föreslog också att det skulle skapas en radonportal på Internet med information om radon. Länkar skulle finnas till de nationella radonregistren där vissa uppgifter skulle vara tillgängliga för allmänheten. Utredningen pekade på att många rättsliga frågor har betydelse för vilken information som kan ligga på nätet. Utredningen framhöll att flera av frågorna var föremål för utredning. Radonutredningen lade därför inte något förslag om vilka uppgifter som skulle vara tillgängliga för allmänheten på nätet.

Radonutredningen föreslog också att Statens strålskyddsinstitut i fråga om radonhalt i inomhusluft, skulle få meddela närmare föreskrifter om mätmetoder och redovisning av resultat.

7.3.2 Miljöinformation i fastighetsregistret

Regeringen gav år 2002 Lantmäteriverket i uppdrag att redovisa hur fastighetsregistret kan kompletteras med en miljödel med syfte bl.a. att sprida miljöinformation. Lantmäteriverket redovisade sitt uppdrag i en rapport 2003-01-17, Miljöinformation i fastighetsregistret, Dnr 519-2002/1623.

I rapporten föreslog Lantmäteriverket att fastighetsregistret skulle kompletteras med en miljödel. Behov av kompletteringar av registret fanns enligt Lantmäteriverket bl.a. för vissa tillståndsärenden och övriga domar i miljömål samt referenser till planerade register för redovisning av radon, ventilation och energideklARATIONER. De sistnämnda uppgifterna borde enligt Lantmäteriverket finnas som tilläggsinformation och knytas till byggnad eller eventuellt varje lägenhet. Lantmäteriverket uttalade att mätningar av radon i bostäder och beskrivningar av skilda bostäders kvalitet i olika avseenden i första hand är knuten till den enskilda lägenheten. Verket ansåg därför att sådana uppgifter borde knytas till det föreslagna lägenhetsregistret. Lantmäteriet föreslog också att reglerna i fastighetsregistret skulle ändras så att de medger att fastighetsregistret används för en mer allmän spridning av fastighetsanknuten miljöinformation.

8 Kommunerna och fastighetsregistret

Som en bakgrund till frågan om det bör inrättas ett nationellt register eller inte lämnar vi en redogörelse för hur kommunerna och Lantmäteriverket hanterar byggnadsanknuten information och om avtal som reglerar informationsflödet. Vi lämnar också några fakta om kommunerna.

8.1 Fakta om kommunerna och deras storlek

Det finns 290 kommuner. Hälften av kommunerna har färre än 15 000 invånare. Elva kommuner har över 100 000 invånare och där bor nästan en tredjedel av landets invånare. Största kommunen är Stockholms kommun med drygt 758 000 invånare. Mediankommunen är Orust kommun med drygt 15 000 invånare och den minsta kommunen är Bjurholm med 2 652 invånare.¹³ Nedanstående bild kan ge en uppfattning om antal invånare i olika kommuner.

Den 31 december 2001 hade:

Antal kommuner	Antal invånare
11 st.	Mer än 100 000
31 st.	50 000 – 100 000
55 st.	25 000 – 50 000
120 st.	10 000 – 25 000
72 st.	Färre än 10 000

¹³ Uppgifterna hämtade 2004-04-30 på Svenska kommunförbundets hemsida www.lf.svekom.se

8.2 Kommunernas koppling till fastighetsregistret

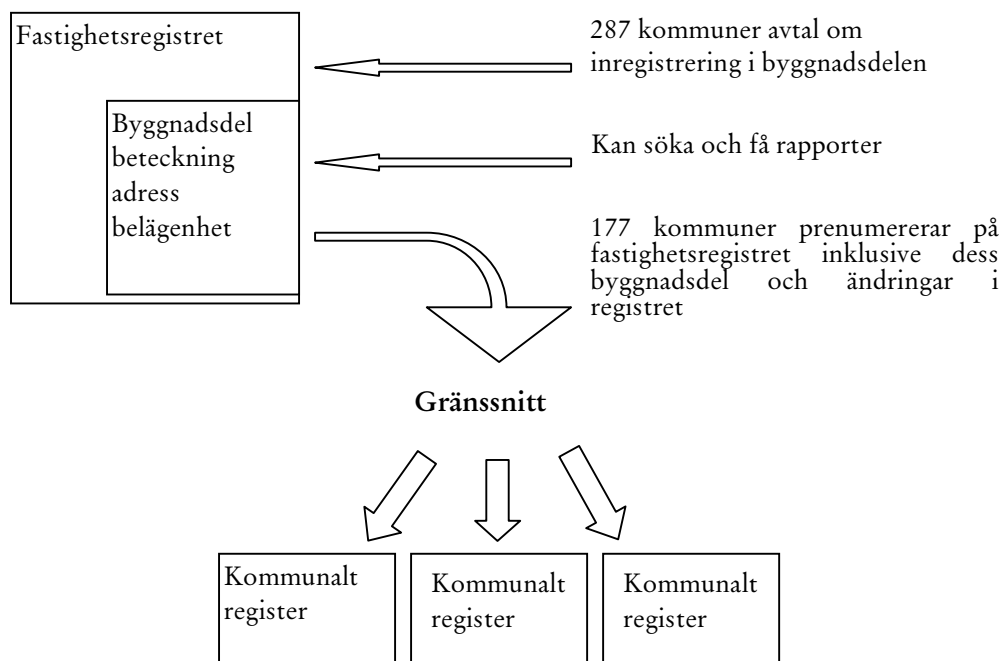
Som nämnts finns det 290 kommuner i Sverige. Av dessa kommuner har samtliga utom tre, dvs. 287 kommuner träffat avtal med Lantmäteriverket om att kommunen skall registrera in uppgifter i fastighetsregistrets byggnadsdel. De kommuner som har träffat ett sådant avtal registrerar in uppgifter i byggnadsdelen och de har möjlighet att i sin verksamhet "titta" på uppgifterna i byggnadsdelen. De har också möjlighet att göra sökningar och få resultatet presenterat i form av en rapport. Uppgifterna i fastighetsregistrets byggnadsdel registreras manuellt av kommunerna.

Det finns 177 kommuner som i dag prenumererar på fastighetsregistret, inklusive dess byggnadsdel, och ändringar i registret. Ytterligare 46 kommuner prenumererar på fastighetsregistret exklusive dess byggnadsdel. Sammantaget är det alltså 223 kommuner som prenumererar på fastighetsregistret.

En prenumeration på fastighetsregistret inklusive dess byggnadsdel innebär att kommunen förutom uppgifter om byggnader även får uppgifter om fastighetsbeteckning, lagfaren ägare m.m. Hur ofta kommunerna får uppgifter om uppdateringar och ändringar skiljer sig åt beroende på vilket avtal som träffats mellan kommunen och Lantmäteriverket. Kostnaden för sådana uppdateringar är beroende av hur frekventa de är. Ny information kan kommunen få så snabbt som kvällen efter det att en uppdatering eller ändring skett i fastighetsregistret.

Den information som kommunen prenumererar på tillhandahåller Lantmäteriverket enligt ett visst gränssnitt som gäller för samtliga "prenumeranter". Informationen för kommunen sedan in i sitt eget eller sina egna system. Informationen läggs således in av kommunerna i deras egna system och det blir ett eller flera kommunala register.

Det ovan sagda kan illustreras med följande bild.



8.3 Ramavtal mellan Lantmäteriverket och Svenska kommunförbundet

Mellan Lantmäteriverket och Svenska Kommunförbundet har det träffats ramavtal om fördjupad samverkan inom lantmäteriområdet mellan det statliga lantmäteriet och kommunerna (det senaste ramavtalet är daterat den 19 december 2003, LMV Dnr. 106-2003/2410).

I ramavtalet fastläggs principer för Lantmäteriets och kommunernas samverkan inom informationsförsörjningen och fastighetsbildningen. Dessutom redovisas grunderna för hur parterna får förfoga över informationen och hur den får utnyttjas i parternas verksamhet. Grunderna för beräkning av ersättningar för kommunernas medverkan i informationsförsörjningen anges.

Ramavtalet har till syfte att beskriva gemensamma synsätt och avsikter. Dessutom har ramavtalet till syfte att föreslå modeller för

samverkansformer, finansierings- och ersättningsgrunder inom olika områden.

Ramavtalet förutsätter att Lantmäteriverket och varje enskild kommun träffar ett avtal. Lantmäteriverket och Svenska kommunförbundet har för det ändamålet tagit fram normalavtal som kan användas som mallar. I normalavtalet finns bl.a. regler om samverkan avseende ajourföring av fastighetsregistrets adress- och byggnadsdelar samt allmänna delens planinformation.

Av ramavtalet framgår att ett väl utvecklat informationsutbyte mellan Lantmäteriet och kommunerna är till nytta för båda parter. Det framhålls att det är naturligt att kommunerna fungerar som uppgiftslämnare till nationella databaser och att Lantmäteriet svarar för att informationen förmedlas vidare i ett för landet gemensamt format, varvid också kommunerna är stora användare av den gemensamma informationen.

Villkoren för samarbetet får regleras i avtal mellan Lantmäteriet och respektive kommun. Dessa avtal baseras då på ramavtalet och normalavtalen.

Fastighetsregistrets adress- och byggnadsdelar förs, som tidigare nämnts, på frivillig grund av kommunerna. I ramavtalet framhålls att dessa delar är av grundläggande betydelse i den nationella informationsinfrastrukturen och att det är av största vikt att alla kommuner medverkar i förandet av dessa delar. Av ramavtalet framgår också att parterna är överens om att kommunernas medverkan med ajourhållning av adress- och byggnadsdelarna skall ersättas av Lantmäteriverket enligt en viss modell.

8.4 Kommunernas hantering av uppgifter om radon, ventilation och energianvändning i bebyggelsen

Utredningen har genom en enkät och kontakter med en del kommuner bildat oss en uppfattning om kommunens hantering av uppgifter om radon, ventilation och energianvändning i bebyggelsen. Enkäten har vi efter samråd med Svenska kommunförbundet skickat till ett urval av kommuner, närmare bestämt elva stycken. Enligt Svenska kommunförbundets uppfattning är svaren i enkäten representativa för i vilken omfattning det finns register hos kommunerna för att hantera uppgifter om radon, ventilation och energianvändning i bebyggelsen. Av enkätsvaren framgår att många –men inte alla – kommuner har register för att hantera uppgifter

om radon och ventilation. I stort sett inte någon kommun har register för energianvändning. Av enkätsvaren framgår också att kommunerna inte för uppgifter om ventilation och radon i ett och samma register.

Av inhämtade uppgifter framgår att det finns olika typer av register som används vid kommunerna, dvs. samtliga kommuner använder inte samma typ av system för sin registrering.

En sammanställning av enkätsvaren finns i bilaga.

9 Allmänhetens tillgång till information

I avsnitt 10.4 behandlar vi frågan om det gäller eller bör gälla sekretess för uppgifter i en byggnadsdeklaration. I förevarande kapitel lämnar vi en redogörelse för offentlighetsprincipen, EG-direktivet om rätt att ta del av miljöinformation och några bestämmelser i sekretesslagen.

9.1 Offentlighetsprincipen

Offentlighetsprincipen innebär bl.a. att den som begär det har rätt att ta del av allmänna handlingar hos statliga och kommunala myndigheter. Syftet med offentlighetsprincipen är att främja ett fritt meningsutbyte och en allsidig upplysning. Den fyller en viktig kontrollfunktion genom att den ger medborgarna möjlighet till insyn i myndigheternas verksamhet. Genom tillgången till allmänna handlingar underlättas och stimuleras också den fria debatten i skilda samhällsfrågor.

Rätten att ta del av allmänna handlingar får begränsas endast om det är påkallat av vissa i tryckfrihetsförordningen (TF) uppräknade intressen, bl.a. skyddet för enskildas personliga eller ekonomiska förhållanden. De begränsningar som får göras skall noga anges i bestämmelse i sekretesslagen eller i annan lag som den lagen hänvisar till.

Med handling förstås framställning i skrift eller bild, eller med andra ord pappershandlingar. Begreppet handling i tryckfrihetsförordningens mening innefattar emellertid också upptagningar som kan läsas, avlyssnas eller på annat sätt uppfattas endast med ett tekniskt hjälpmedel (2 kap. 3 § första stycket TF). Man kan säga att begreppet handling i fråga om upptagningar avser uppgifterna som sådana (eller själva informationsinnehållet). Det nyss sagda innebär att såväl pappershandlingar som uppgifter i en databas är handlingar i tryckfrihetsförordningens mening.

En handling är allmän om den förvaras hos myndigheten och är inkommen till eller upprättad hos myndigheten (2 kap. 3 § första stycket TF).

En upptagning anses förvarad hos en myndighet om upptagningen är tillgänglig för myndigheten med tekniska hjälpmedel som myndigheten själv utnyttjar i sådan form att den kan läsas, avlyssnas eller på annat sätt uppfattas (2 kap. 3 § andra stycket TF). En sammanställning av uppgifter ur en upptagning som innehåller personuppgifter anses inte förvarad hos myndigheten om myndigheten enligt lag eller förordning saknar befogenhet att göra sammanställningen tillgänglig. Detta innebär att t.ex. en sammanställning som i och för sig är möjlig att göra med rutinbetonade åtgärder inte är en allmän handling om myndigheten inte har rätt att göra sammanställningen. I sammanhanget skall även regeln i 2 kap. 10 § TF nämnas. Bestämmelsen innebär att en handling som förvaras hos en myndighet endast som ett led i teknisk bearbetning eller teknisk lagring för annans räkning, inte anses som allmän handling hos den myndigheten.

För att en handling skall anses som allmän krävs förutom att den förvaras hos myndigheten att den är antingen inkommen till myndigheten eller upprättad hos myndigheten.

En pappershandling anses inkommen till en myndighet när den anlänt till myndigheten eller kommit gehörig befattningshavare till handa. En upptagning är inkommen till en myndighet så snart den är tillgänglig för myndigheten så att den kan läsas, avlyssnas eller på annat sätt uppfattas (2 kap. 6 § första stycket TF), dvs. så snart det är möjligt för myndigheten att ta fram uppgiften i sådan form att den går att uppfatta. Regeln innebär att om en myndighet ansluter sig till en databas som produceras av en annan myndighet är de däri ingående upptagningarna vanligtvis att anse som allmänna handlingar också hos den senare myndigheten (se även 2 kap. 11 § andra stycket TF). Upptagningarna är således att anse som allmänna handlingar hos båda myndigheterna.¹⁴ Däremot begränsas offentlighetsprincipen av den s.k. biblioteksregeln när det gäller en myndighets åtkomst till externa databaser som produceras av andra än myndigheter.

En handling anses upprättad hos en myndighet när den har expedierats eller, om den inte har expedierats, när ärendet är slutbehandlat. Om handlingen inte hör till ett visst ärende anses

¹⁴ Prop. 1990/91:60 s. 31 prop. 2001/02:70 s. 25

den upprättat när den justerats eller på annat sätt färdigställts. Diarium, journal samt register eller annan förteckning som förs fortlöpande anses upprättade när handlingen har färdigställts för anteckning eller införelse.

9.2 EG-direktivet om rätt att ta del av miljöinformation

Det finns ett direktiv om allmänhetens tillgång till miljöinformation, nämligen Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/4/EG av den 28 januari 2003 om allmänhetens tillgång till miljöinformation och om upphävande av rådets direktiv 90/313/EEG. I ingressen till direktivet anges som skäl för direktivet bl.a. att ökad tillgång för allmänheten till miljöinformation och spridning av sådan information bidrar till en ökad medvetenhet om miljöfrågor, ett fritt meningsutbyte, ett aktivare deltagande från allmänhetens sida i beslut som rör miljön och slutligen till en bättre miljö. Det anges vidare att det är nödvändigt att säkerställa att varje fysisk och juridisk person inom gemenskapen har rätt att få tillgång till miljöinformation som innehas av eller förvaras för offentliga myndigheter utan att behöva ange skälen för sin begäran. I direktivet anges att medlemsstaterna får föreskriva att en begäran om miljöinformation får avslås bl.a. om ett utlämnande av information skulle ha negativa följder för sekretess som omfattar personuppgifter eller akter om en fysisk person. Detta under förutsättning att en sådan sekretess föreskrivits i nationell lagstiftning. I direktivet uttalas att EG-direktivet om personuppgifter skall iakttas.

Av direktivet framgår också att det är nödvändigt att offentliga myndigheter i så hög utsträckning som möjligt gör miljöinformation tillgänglig och sprider den till allmänheten i synnerhet genom informations- och kommunikationsteknik.

I direktivet definieras begreppet miljöinformation. Miljöinformation omfattar information om miljöns tillstånd, om faktorer, åtgärder eller verksamheter som påverkar eller troligtvis kan påverka miljön eller som är utformade för att skydda miljön. Även kostnads- nyttoanalys och övriga ekonomiska analyser som används för nyss nämnda åtgärder eller verksamheter. Miljöinformation omfattar även information om tillståndet för människors hälsa och säkerhet, inbegripet förorening av livsmedelskedjan, villkor för mänskligt liv, kulturplatser och

byggnader i den utsträckning de påverkas eller kan påverkas av något av ovanstående. Den närmare definitionen av miljöinformation framgår av artikel 2 i direktivet.

9.3 Sekretesslagen

9.3.1 Allmänt

Som ovan nämnts är offentlighetsprincipen en grundläggande princip i Sverige. Av hänsyn till allmänna eller enskilda intressen begränsas dock offentlighetsprincipen av bestämmelser i sekretesslagen. I 8 kap. sekretesslagen finns bestämmelser om sekretess med hänsyn främst till skyddet för enskilds ekonomiska förhållanden. I 8 kap. 6 § sekretesslagen finns en bestämmelse om sekretess vid statlig tillsyn över näringslivet och i 8 kap. 7 § sekretesslagen behandlas sekretess vid tillsyn av annan än statlig myndighet med avseende på näringslivet. I 8 kap. 9 § sekretesslagen finns en bestämmelse om sekretess i uppdragsverksamhet som en myndighet utför för enskilds räkning.

9.3.2 Sekretess i bl.a. kommunal tillsyn över näringslivet

8 kap. 7 § sekretesslagen reglerar frågan om sekretess i bl.a. kommunal tillsyn över näringslivet. Sekretess gäller enligt bestämmelsen i kommunal tillsynsverksamhet över näringslivet för uppgift om enskilds affärs- eller driftförhållanden, uppfinningar eller forskningsresultat om det kan antas att den enskilde lider skada om uppgiften röjs. Genom en lagändring som trädde i kraft den 1 juli 1989 kan sådana uppgifter i tillsynsverksamhet, som bedrivs av den eller de kommunala nämnder som fullgör uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet, offentliggöras trots att det kan skada företaget. En förutsättning är dock att intresset av allmän kännedom om förhållande som rör människors hälsa, miljön eller redligheten i handeln eller liknande allmänintresse har sådan vikt att uppgiften bör lämnas ut (prop. 1988/89:131, bet 1988/89:KU 34, rskr 286).

I förarbetena till lagändringen år 1989, framhölls att det är i konsumenternas intressen som tillsynen bedrivs och att de kan ställa krav på att i största möjliga utsträckning få ta del av resultaten. I propositionen framhölls att det finns berättigade krav

från allmänheten att uppgifter om skadliga utsläpp och andra störningar från miljöfarlig verksamhet i så stor utsträckning som möjligt skall kunna offentliggöras. Lika viktigt var det för konsumenterna att få kännedom om de resultat som t.ex. livsmedelskontrollen ledde till. Det framhölls vidare att det är ett stort värde om tillsynsmyndigheterna öppet kan redovisa de förhållanden som råder beträffande t.ex. hygien, miljö och redlighet hos företagen.¹⁵

Regeln om att undantag kan göras från sekretessen i kommunal tillsynsverksamhet är begränsad till att gälla endast uppgifter som finns hos de kommunala miljö- och hälsoskyddsnämnderna och som inhämtats i deras tillsynsverksamhet. Regeln innebär vidare att det i varje enskilt fall skall göras en bedömning av allmänintresset och att man också skall beakta det motstående intresset av att affärs- och driftsförhållanden skall kunna hållas hemliga i tillräcklig utsträckning.

9.3.3 Sekretess i statlig tillsyn över näringslivet

Enligt 8 kap. 6 § sekretesslagen gäller sekretess i den utsträckning som regeringen föreskriver det i statlig myndighets verksamhet som består i bl.a. tillsyn med avseende på näringslivet. Regeringen har med stöd av bestämmelsen meddelat föreskrifter om sekretess i 2 § sekretessförordningen och i bilagan till denna.

9.3.4 Sekretess i uppdragsverksamhet

I 8 kap. 9 § sekretesslagen finns en bestämmelse om uppdragssekretess. Enligt bestämmelsen gäller sekretess om det måste antas att ett uppdrag som en myndighet utför för enskilda räkning lämnats till myndigheten under förutsättning att uppgifterna inte röjs. Syftet med den bestämmelsen är att skydda uppdragsgivarens ekonomiska förhållanden. En förutsättning för att enskilda skall anlita en myndighet är ofta att de kan vara säkra på att få samma sekretesskydd som de skulle få hos ett privat företag.¹⁶ Genom en lagändring år 1999 (Prop. 1998/99:22, bet. 1998/99:KU9, rskr. 1998/99:120) kan uppgifter som avser provning, bestämning av

¹⁵ Prop. 1988/89:131 s. 11

¹⁶ Prop. 1998/99:22 s. 15

egenskaper eller myckenhet, värdering, vetenskaplig, teknisk, ekonomisk eller statistisk undersökning eller annan sådan undersökning offentliggöras. En förutsättning för detta är dock att intresset av allmän kännedom om förhållanden som rör människors hälsa har sådan vikt att uppgiften bör lämnas ut.

I propositionen som föregick lagändringen uttalades att allmänheten har ett befogat krav på att uppgifter som rör människors hälsa i så stor utsträckning som möjligt skall kunna offentliggöras. I propositionen pekade man på vikten av att t.ex. en hyresgäst har möjlighet att få ta del av resultatet av radonmätningar avseende hans eller hennes lägenhet utförda av en kommunal nämnd eller att en enskild kan kontrollera resultatet av sådana mätningar beträffande en fastighet där det bedrivs barnomsorgs-verksamhet. Uppgifter som rör människors hälsa bör efter en avvägning mellan det allmänna insynsintresset och den enskilde uppdragsgivarens intresse av sekretess kunna lämnas ut, även om detta kan få negativa ekonomiska konsekvenser för en uppdragsgivare eller medföra att företag låter bli att lämna uppdrag till myndigheter. I propositionen framhölls också att en möjlighet till utlämnande också låg i linje med rådets direktiv 90/313EEG av den 7 juni 1990 om rätt för varje fysisk och juridisk person att ta del av miljöinformation som finns hos offentliga myndigheter.

10 Överväganden och förslag

10.1 Allmänna utgångspunkter

Vår bedömning: Ett nationellt register med sådana byggnadsanknutna uppgifter som enligt vårt förslag skall tas in i en byggnadsdeklaration bör kunna förenkla och effektivisera kommunernas arbete med tillsyn, kontroll och planering i fråga om inomhusmiljö och energi. Ett sådant register bör också kunna ges betydelse för en uppföljning av de nationella miljömålen beträffande dessa frågor. Det kan dessutom underlätta för allmänheten att få information om en byggnads status beträffande ventilation, radon, energi och andra frågor som gäller inomhusmiljön. Ett register bör slutligen kunna användas för de syften som EG-direktivet om byggnaders energiprestanda ställer upp.

Nyttan av ett nationellt register måste dock vägas mot den administration och de kostnader och finansieringen av detta som ett sådant register för med sig. Denna avvägning är ytterst en politisk fråga. Vi ser som vår uppgift att presentera ett förslag till hur ett register kan byggas upp och göra en bedömning av kostnaderna och finansieringen för detta.

I den kontrollplan som skall finnas bl.a. vid ny- och tillbyggnad kan byggnadsnämnden begära att byggherren verifierar att hälsokravet i 2 § BVL är uppfyllt. Detta innebär att byggnadsnämnden kan begära verifikat på att byggnaden uppfyller väsentliga egenskapskrav bl.a. i fråga om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt energihushållning och värmeisolering.

Den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet har att övervaka att en ägare till en byggnad fullgör den obligatoriska ventilations-

kontrollen. Detta gäller såväl den första besiktningen som återkommande besiktningar.

Enligt miljöbalken utövar varje kommun genom den eller de kommunala nämnder som fullmäktige bestämmer, oftast miljö- och hälsoskyddsnämnden, tillsynen över hälsoskyddet, t.ex. radonhalten i bostäder.

I dag vet vi inte vilken myndighet som kommer att få ansvaret för tillsyn över att en ägare till en byggnad certifierar sin byggnad i enlighet med EG-direktivet om byggnaders energiprestanda.

Kommunerna måste kunna bedriva en effektiv tillsynsverksamhet när en sådan har ålagts kommunerna enligt lag. Inom ramen för en sådan tillsynsverksamhet framstår ett register ofta som ett nödvändigt hjälpmedel. Givetvis måste kommunerna också ha de nödvändiga ekonomiska och andra resurser som krävs.

Bestämmelserna om den obligatoriska ventilationskontrollen efterlevs inte i tillräckligt hög utsträckning. Byggnadsägarna fullgör inte kontrollen och rättar inte till noterade brister i önskad omfattning. Kommunerna har inte alltid kännedom om i vilka byggnader aktuella ventilationssystem finns och de saknar då underlag för sin tillsyn. Boverket har på regeringens uppdrag (regeringsuppdrag M1999/2984/Hs och M2000/789/Hs) undersökt hur kommunernas arbete med tillsyn av ventilationskontrollen fungerar och vilka resurser som avsätts för detta. Av undersökningen framgår att 62 procent av kommunerna inte har möjlighet att utöva tillsyn i önskvärd omfattning och på önskvärt sätt. Den främsta orsaken som anges är det faktum att nuvarande lagstiftning inte medger att kostnaderna för registerhållning och uppföljning finansieras genom avgifter. Boverket har till utredningen framfört att kommunernas tillsyn av den obligatoriska ventilationskontrollen inte alltid fungerar tillfredsställande. Mot bakgrund av dessa uppgifter har regeringen bedömt bl.a. att möjligheterna behöver förbättras att få till stånd en ändamålsenlig tillsyn och att den tillsynen kan underlättas av ett nationellt register. Vi delar den bedömningen.

I den kontrollplan som upprättas i samband med byggsamrådet kan kommunen som ovan nämnts kräva bl.a. att mätning av radonhalten i inomhusluften skall ske. Kommunerna arbetar dessutom för att påverka ägare till befintliga byggnader att genomföra mätningar och registerhåller resultaten om dessa kommer till kommunens kännedom. Dessutom kan kommunen – under vissa förutsättningar – kräva att byggnadens ägare utför mät-

ningar. Ett register kan enligt vår mening förenkla kommunernas arbete med kontroll av vilka mätningar som görs och i planering för tillsynen.

Vid ett införande av obligatoriska byggnadsdeklarationer kommer det vidare att finnas ett behov av ett register för att effektivt kunna hantera och övervaka om en deklaration upprättats eller inte och om de uppgifter som byggnadsägaren skall redovisa faktiskt redovisas samt att uppgifterna i deklarationen uppdateras när så skall ske.¹⁷

Utredningen om byggnaders energiprestanda har för utredningen framhållit att det kommer att finnas behov av att föra uppgifter om t.ex. prestanda i ett nationellt register när EG-direktivet om byggnaders energiprestanda börjar tillämpas i Sverige. Tanken är att sådana uppgifter skall redovisas i deklarationen.

Förutom att kommunerna har behov av register i sin planerings- och tillsynsverksamhet eller liknande finns det även andra behov som ett register kan tillgodose.

Riksdagen har beslutat om ett antal åtgärder för att uppnå delmålet om att byggnader och dess egenskaper år 2020 inte skall påverka hälsan negativt. I det angelägna arbetet för att uppnå delmål till de nationella miljökvalitetsmålen är det viktigt att en uppföljning kan ske. Syftet är då att undersöka om de uppställda målen uppnås och om de styrmedel som används är tillräckliga eller om det behövs andra åtgärder. Ett register kan ge grunden för en sådan nationell uppföljning. Alternativet torde främst vara att göra motsvarande uppföljningar genom statistiska undersökningar, som sannolikt också är ett billigare alternativ. Vi har med beaktande av detta ställt oss tveksamma till nyttan av ett nationellt register enbart för angivna ändamål. Frågan måste emellertid ses i ljuset av det behov som också finns för kommunernas nyss nämnda tillsynsverksamhet. Vidare måste beaktas att en möjlighet att hämta uppgifter ur ett register möjliggör en mer kontinuerlig uppföljning av aktuella frågor än statistiska undersökningar, som ofta är av engångskaraktär. Vi vill här till anföra följande.

Boverket har till utredningen framfört att myndigheten har ett intresse av att få underlag för sammanställning av utfallet av t.ex. ventilationskontrollen på nationell nivå. Boverket har då framhållit att det ur verkets synpunkt även finns behov av information för

¹⁷ Kommunerna kommer inte att behöva hantera både protokoll från den obligatoriska ventilationskontrollen och deklarationerna utan tanken är att deklarationerna skall vara tillräckliga för kommunens hantering av om kontroll skett eller inte i en byggnad.

uppföljning och utvärdering av sådan information som berör Boverkets regelverk samt för uppföljning av miljömålen. I utredningsarbetet har vi dessutom kunnat konstatera att flera andra myndigheter synes ha behov av uppgifter för olika uppföljningar. Vi vill här nämna Arbetsmiljöverket, som har tillsyn över arbetsmiljön bl.a. skollokaler, Socialstyrelsen, som har den centrala tillsynen över hälsoskyddet, Statens strålskyddsinstitut, Energimyndigheten och Sveriges Geologiska Undersökning.

Förutom att ett register kan ha viktiga funktioner att fylla i t.ex. tillsyns- och uppföljningsverksamhet kan det även användas för att underlätta för allmänheten, t.ex. en köpare av ett småhus, att få del av information om t.ex. ventilationskontroll, radonmätning och uppgifter om byggnadens energistatus e.dyl. Vi ser detta som ett viktigt skäl för ett nationellt och offentligt register.

Viktigt är också det skapas möjlighet till en enkel uppdatering av deklarationerna om uppgifter ur deklarationerna finns i en databas.

Sammantaget finns det således ett samhälls- och användarintresse av att kunna hantera uppgifter om och ur deklarationerna i register. Nyttan av ett sådant måste dock vägas mot den administration och de kostnader och finansieringen av dessa som ett register för med sig. Vi kommer i det följande att lämna ett förslag på hur ett register kan byggas upp och återkommer till kostnadsfrågan i avsnitt D. Vi kommer då ytterligare ta upp frågan om ett register bör byggas upp på nationell eller lokal nivå samt andra frågor som också har betydelse för ett slutligt ställningstagande i denna fråga.

10.2 Fastighetsregistrets byggnadsdel eller något annat nationellt register?

Vårt förslag: Det finns ett antal fördelar med att knyta uppgifter i byggnadsdeklarationer till byggnader i fastighetsregistret. Vi anser därför – om det skall inrättas ett nationellt register – att det är fastighetsregistrets byggnadsdel som bör användas.

Frågan om det bör inrättas ett centralt register eller om det finns alternativ till ett sådant register behandlar vi i nästa avsnitt. Vi skall redan nu redovisa vår bedömning av frågan – om uppgifter ur

deklarationerna skall föras i ett nationellt register – vilket nationellt register som bör användas.

Grundläggande uppgifter om alla byggnader, med undantag för jordbrukets ekonomibyggnader, komplementbyggnader och byggnader av mindre värde, finns redan i byggnadsdelen i fastighetsregistret. Dessa uppgifter uppdateras dessutom fortlöpande av kommunerna och av Lantmäteriverket. Den information som efterfrågas beträffande ventilation, radon och energi är – oavsett om det är fråga om tillsyn, uppföljning eller upprättande av en deklaration – knuten till byggnader, vilken typ av byggnad det är fråga om och vilket läge byggnaden har. Ett och samma identitetsbegrepp är av central betydelse i många sammanhang. I fastighetsregistrets byggnadsdel är varje byggnad knuten till en fastighet. I byggnadsdelen har varje byggnad dessutom en unik identitet. Den unika identiteten – nyckeln – ger också möjligheten att koppla till andra register som fastighetstaxeringsregistret eller kommunala register. För många byggnader finns en typkod som anger den huvudsakliga verksamheten som bedrivs i byggnaden. Varje byggnad har också koordinater som gör det möjligt att geografiskt lokalisera byggnaden och illustrera läget på en karta. Många byggnader har också en koppling till en eller flera adressplatser.

I fastighetsregistret finns således vissa grundläggande uppgifter om byggnader som är av betydelse för såväl själva deklarationen som annan tillsynsverksamhet som kommunerna bedriver.

Det är ändamålsenligt om redan befintliga uppgifter om byggnader kan användas även för bl.a. upprättande av deklarationer, tillsyn och uppföljning. Med en sådan ordning krävs det inte uppdatering och ajourföring av ytterligare ett centralt register med uppgift om olika byggnader.

Deklarationerna har till syfte att sprida information till hyresgäster och andra brukare samt tilltänkta hyresgäster och köpare av byggnader. Genom att använda fastighetsregistret finns det möjlighet att utnyttja den infrastruktur som byggts runt registret som rutiner för spridning av information och ajourhållning.

Dessutom har Lantmäteriverket och kommunerna ett omfattande samarbete vad gäller informationsförsörjningen redan i dag.

Det finns således ett antal fördelar med att knyta uppgifterna i byggnadsdeklarationen till byggnader i fastighetsregistrets byggnadsdel. Av ovan angivna skäl anser vi – om det skall inrättas

ett nationellt register – att det är fastighetsregistrets byggnadsdel som bör användas.

10.3 Nationellt eller lokala register?

Vårt förslag: För att bl.a. skapa underlag för uppföljning bör uppgifter ur deklARATIONERNA registreras i ett nationellt register. Det bör därför införas en bestämmelse om att kommunerna får registrera uppgifter om och ur deklARATIONERNA i fastighetsregistrets byggnadsdel. Regeln bör inte vara obligatorisk för kommunerna utan bör, liksom dagens registrering i byggnadsdelen, bygga på frivillighet.

I vårt uppdrag ingår att belysa utformning och uppbyggnad av ett nationellt register som ger underlag för uppföljning av relevanta delmål till de nationella miljö kvalitetsmålen samt utreda alternativ till ett nationellt register.

I detta kapitel diskuterar vi frågan om det finns alternativ till ett nationellt register.

10.3.1 Möjligheterna till uppföljning

För att olika uppföljningar skall kunna ske bör uppgifterna finnas i ett nationellt men inte lokalt register. Bearbetningar på riksnivå kommer i praktiken att vara omöjliga med ett stort antal register. Ett nationellt register innebär att de som har behov av information kan få tillgång till informationen på ett enklare och mer enhetligt sätt.

För de kommuner – och myndigheter – som behöver tillgång till uppgifterna i digital form kan ett nationellt register ge möjlighet att få uppgifterna i ett standardiserat format. Det kan därvid skapas möjlighet att få alla uppgifter ur registret eller enbart förändringar under en viss tidsperiod.

10.3.2 Nya och andra uppgifter kommer att redovisas

När deklARATIONERNA införs – och då särskilt när uppgift om energiprestanda m.fl. uppgifter skall redovisas – är det en fördel om

uppgifter kan registreras och göras tillgängliga på ett och samma ställe. Frågan om en deklaration upprättats eller inte samt vissa uppgifter i deklarationerna är ”nya”, dvs. de hanteras inte i några register i dag.

10.3.3 Elektronisk hantering

Om det – vilket vi föreslår – skapas en möjlighet att lämna deklarationerna elektroniskt är det möjligt för Lantmäteriverket och andra myndigheter att skapa enhetliga och kostnadseffektiva rutiner för detta men knappast för varje enskild kommun. En möjlighet för byggnadsägaren att – själv eller genom uppdrag till en besiktningsman – lämna uppgifterna elektroniskt, kan förväntas medföra en effektivare och därmed en billigare hantering än om det enbart finns en möjlighet att lämna deklarationerna manuellt.

10.3.4 Informationsspridning

Möjligheterna att sprida information och hålla uppgifterna allmänt tillgängliga ökar med ett nationellt register.

Ett nationellt register kan underlätta för allmänheten att få information om en byggnads status beträffande t.ex. ventilationskontroll, radonmätning och uppgifter om en byggnads energistatus e.dyl.

10.3.5 Tillsynsverksamheten

För kommunernas tillsynsverksamhet är det enligt vår uppfattning inte nödvändigt med ett centralt register. Många kommuner har redan i dag register för att hantera uppgifter om den obligatoriska ventilationskontrollen och uppgifter om radon i bebyggelsen. Huvudsaken för tillsynsverksamheten är att det hos kommunen finns fungerande rutiner, resurser och ett bra register som innehåller vissa aktuella grunduppgifter. I sin tillsynsverksamhet har kommunerna dessutom behov av vissa uppgifter ur fastighetsregistret, såsom uppgift om byggnader, adresser och lagfaren ägare.

En nackdel med ett nationellt register är att det kan vara svårt att integrera i den process där informationen skapas. Frågan är därför om en central registrering kan utformas så att den innebär vissa

fördelar i handläggningsprocessen för de enskilda kommunerna. Svaret på den frågan beror i hög utsträckning på hur informationen kan "flöda" från fastighetsregistrets byggnadsdel.

För att byggnadsregistret skall kunna användas av kommunerna i deras tillsynsverksamhet kan det skapas möjlighet till vissa urval och att få resultatet presenterat i en rapport. En sådan rapport kan t.ex. visa vilka byggnader som inte varit föremål för ventilationskontroll. I fastighetsregistret kan det även skapas stöd för att framställa skrivelser till fastighetsägarna.

För de kommuner som prenumererar på byggnadsdelen anser vi att det är möjligt att skapa rutiner som gör att dessa kommuner på ett bra sätt kan använda inregistrerade uppgifter som underlag för sin tillsynsverksamhet. Hanteringen kan gå till enligt följande. När en deklaration kommer in registrerar kommunen in aktuella uppgifter i byggnadsdelen och i sina handläggningssystem endast de uppgifter som behövs för diarieföringsskyldigheten. För registreringen kompenseras kommunen ekonomiskt på samma sätt som sker vid registrering i byggnadsdelen och adressdelen i dag. De kommuner som prenumererar på uppgifter i byggnadsdelen får därefter, tillsammans med andra uppgifter, tillbaka de inregistrerade uppgifterna från Lantmäteriverket. Uppgifterna förs således med automatik tillbaka till kommunerna och uppgifterna kan med automatik föras in i de kommunala systemen. En inkommen deklaration som är komplett behöver kommunen som regel inte hantera ytterligare förrän det är dags för uppdatering av deklarationen och då endast under förutsättning att byggnadsägaren inte självant uppdaterar densamma. Lantmäteriverket kan dessutom skapa uppgifter som behövs för kommunens bevakning och som med automatik förs från byggnadsdelen till kommunen. En rutin som den beskrivna skulle innebära att kommunens registrering i byggnadsdelen kan integreras i handläggningsprocessen och att dubbelregistrering undviks.

De fåtal kommuner som endast har en manuell hantering skulle genom en registrering i byggnadsregistret kunna få stöd för sin hantering av deklarationerna och uppgifterna i dem. Kommunerna kan ges möjlighet att göra vissa urval och få resultatet presenterat i form av en rapport. En sådan rapport skulle t.ex. kunna avse alla byggnader eller vissa typer av byggnader i kommunen. På så vis kan kommunen få fram uppgifter om för vilka byggnader det inte lämnats någon deklaration eller sådana byggnader där deklarationen inte uppdaterats.

Härefter återstår de kommuner som har lokala register och som inte prenumererar på uppgifter från fastighetsregistrets byggnadsdel. Även dessa kommuner har rutiner för och registrerar i byggnadsregistret. De kan också för sin verksamhet söka och göra vissa uttag i registret. En registrering i byggnadsregistret kommer att innebära att uppgifterna får registreras på två ställen dels i de egna systemen och dels i byggnadsregistret. Dessutom kan det vara så att kommunen har ett register för att hantera uppgifter om radon och ett annat register för att hantera uppgifter om den obligatoriska ventilationskontrollen. För dessa kommuner är det således svårt att hitta en någorlunda rationell hantering. Ett alternativ för att underlätta hanteringen vid en kommun som inte prenumererar på byggnadsdelen men har egna register skulle kunna vara att kommunen i sitt system endast registrerar att deklarationen kommit in och tidpunkt för nästa uppdatering av deklarationen.

Sammanfattningsvis anser vi att uppgifter om och ur byggnadsdeklarationerna måste föras i ett nationellt register för att det skall kunna vara möjligt att göra uppföljningar som hänför sig till hela landet eller många kommuner. Dessutom finns det möjligheter att skapa rutiner för byggnadsägarna att lämna uppgifterna elektroniskt om uppgifterna förs i ett enda register. För de kommuner som prenumererar på uppgifter ur fastighetsregistrets byggnadsdel innebär det inte någon ökad belastning att registrera uppgifterna i byggnadsdelen eftersom uppgifterna med automatik förs tillbaka till kommunens register, detta naturligtvis under förutsättning att kommunen har ett gränssnitt för att ta emot dessa uppgifter. Dessutom har de kommuner som idag endast har en manuell hantering nytta i sin hantering av att föra uppgifterna i byggnadsdelen, eftersom det skapas stöd för kontrollen i byggnadsdelen.

De kommuner som inte prenumererar på uppgifter i byggnadsdelen och som har egna register kan få en mer omfattande hantering, eftersom de kan behöva registrera uppgifterna på två ställen. För att få ned arbetsmomenten kan dessa kommuner i och för sig välja att i sitt system endast registrera ett fåtal uppgifter. Behov av ytterligare uppgifter finns först när deklarationen inte uppdateras eller det framställs klagomål på t.ex. ventilation i en byggnad.

Med hänsyn till vad vi redogjort för ovan och att i stort sett alla kommuner i dag registrerar i byggnadsregistret samt det stora antalet kommuner som redan nu prenumererar på fastighetsregistret,

anser vi att kommunerna bör registrera uppgifter om deklarationerna i byggnadsdelen.

I dag är den registrering som kommunerna gör i fastighetsregistrets byggnadsdel och adressdel frivillig. Dagens hantering bygger på överenskommelser mellan Lantmäteriverket och kommunerna. Vi anser inte att det finns skäl att införa en obligatorisk regel om att kommunerna skall registrera uppgifter om deklarationerna i byggnadsdelen. Kommunerna har ett stort intresse av bebyggelsen i sin kommun och det kan därför förväntas att – åtminstone sådana kommuner som kan få uppgifterna tillbaka elektroniskt – kommer att välja att på frivillig basis registrera uppgifterna i fastighetsregistrets byggnadsdel. Detta särskilt om kommunerna – på samma sätt som vid annan registrering i byggnadsdelen – får ekonomisk kompensation för sin registrering.

Om vissa kommuner väljer att inte registrera uppgifter i byggnadsdelen kan överväganden behöva göras om dessa kommuner på annat sätt bör tillhandahålla underlag för de uppföljningar som samhället har behov av.

Vi anser sammanfattningsvis att det – för att tillgodose de syften som angetts ovan – att det bör införas en regel om att kommunerna får registrera uppgifter om och ur deklarationerna i fastighetsregistrets byggnadsdel. Kommunerna bör kompenseras ekonomiskt för en sådan registrering, se avsnitt 12.1.11, Finansiering.

10.4 Bör det gälla sekretess för uppgifter i en byggnadsdeklaration?

Vårt förslag: I tillsynsverksamhet skall det inte gälla sekretess för uppgifter i en byggnadsdeklaration. Vi föreslår att detta förtydligas genom en ändring i 8 kap. 7 § sekretesslagen.

Vi har i avsnitt 9.2 och 9.3 redogjort för EG-direktivet om rätt att ta del av miljöinformation och för gällande sekretessbestämmelser i 8 kap. 6, 7 och 9 §§ sekretesslagen. Vi kommer nu att ta upp frågan om det finns skäl att föreslå förändringar i reglerna om sekretess.

Ett av syftena med deklarationen är att boende, brukare, tilltänkta hyresgäster och tilltänkta köpare enkelt skall få tillgång till de uppgifter om en byggnad som skall redovisas i en byggnadsdeklaration.

Eftersom deklARATIONERNA har det angivna syftet ligger det i sakens natur att de måste finnas tillgängliga för dem som skall ha tillgång till dem. Uppgifter som skall redovisas i en deklARATION kan därför knappast vara av den art att det av hänsyn till allmänna eller enskilda intressen skulle finnas behov av sekretess för uppgifterna. Om ett sådant behov skulle anses föreligga för en eller flera uppgifter i deklARATIONEN finns det över huvud taget inte något skäl att ha med uppgifterna i en byggnadsdeklARATION. Vår uppfattning är således att endast sådana uppgifter som inte är eller bör vara belagda med sekretess skall tas in i en byggnadsdeklARATION.

De uppgifter som redovisas i en byggnadsdeklARATION om den obligatoriska ventilationskontrollen är knappast av den art att det finns skäl för sekretess. Detsamma gäller en redovisning av om det finns planer för förbättrad energianvändning eller en särskild redovisning om energianvändningen i byggnaden. Inte heller en eventuell redovisning av uppgift om det finns ett energicertifikat eller inte, uppgift om byggnadens energiprestanda och referensvärden är av sådan art att det finns skäl för sekretess.

Frågan är här efter vilken bedömning som skall göras i fråga om uppmätt radonhalt i en byggnad.

Det intresse som kan tala för att uppgiften skulle vara sekretessbelagd hos en kommunal myndighet är hänsynen till den enskildes ekonomiska intressen, t.ex. en hyresvärds eller en säljares ekonomiska intressen.

Radonutredningen har berört frågan om en fastighets marknadsvärde minskar om förhöjda radonvärden konstateras (SOU 2001:7, Radon Fakta och lägesrapport om radon, s. 99 ff.). Av det material som radonutredningen redovisar framgår att det är svårt att dra någon säker slutsats av i vilken omfattning marknadsvärdet påverkas. Den slutsatsen kan dock dras att en förhöjd radonhalt i det stora flertalet fall kan påverka marknadsvärdet.

Allmänheten har ett befogat krav på att uppgifter som rör människors hälsa i så stor utsträckning som möjligt skall kunna offentliggöras. Det är av vikt att boende och brukare kan få upplysningar om radonhalten i en byggnad är uppmätt eller inte och i förekommande fall det uppmätta värdet. En hyresgäst har ett berättigat krav på att kunna få uppgifter om sådana förhållanden som rör en byggnad som han eller hon bor i. En enskild bör också kunna kontrollera sådana uppgifter beträffande t.ex. en byggnad där det bedrivs barnomsorgsverksamhet. Det sagda gäller även en tilltänkt hyresgäst eller en tilltänkt köpare. Ökad tillgång för

allmänheten till sådan information bidrar till ökad medvetenhet och på sikt bättre inomhusmiljö. Av nyss nämnda skäl och med hänsyn till de syften som deklarationerna har i övrigt, finns det knappast skäl för att sådana uppgifter – inte ens efter en intresseavvägning – skulle vara sekretessbelagda.

Vi anser därför att det finns skäl att tydliggöra bestämmelsen i 8 kap. 7 § sekretesslagen på så sätt att det klart framgår att sekretess inte gäller för uppgifter som redovisas om en byggnad eller dess förvaltning i en byggnadsdeklaration.

10.5 Integritet

Vår bedömning: Vi anser inte att det av hänsyn till den personliga integriteten finns något hinder att föra uppgifter om och ur deklarationerna i fastighetsregistrets byggnadsdel.

Uppgifterna i en byggnadsdeklaration behöver behandlas för i stort sett motsvarande ändamål som gäller för fastighetsregistret. Regleringen av ändamålen i fastighetsregistret innebär i sig därför inte något hinder att föra uppgifterna i fastighetsregistrets byggnadsdel.

De bestämmelser i fastighetsregisterlagen som begränsar direktåtkomst samt sökningar och sammanställningar uppfyller de krav som med hänsyn till den personliga integriteten kan ställas beträffande uppgifterna i en byggnadsdeklaration. I ett avseende behöver dock bestämmelsen i fastighetsregisterlagen kompletteras. Uppgifter om radon, ventilation, energi och andra frågor som rör inomhusmiljön skall enligt vår mening inte få behandlas i urval och bearbetningar som Lantmäteriverket gör för annans räkning för direkt marknadsföring.

Vi anser att frågan om allmänhetens tillgång till uppgifter ur byggnadsdeklarationerna i fastighetsregistret får lösas på samma sätt som övriga uppgifter ur fastighetsregistret. Det sagda innebär att uppgifterna inte bör göras tillgängliga på så sätt att det innebär att uppgifterna förs till tredje land som inte har en adekvat skyddsnivå.

10.5.1 Integritetsfrågor

Allmänt

Enligt 2 kap. 3 § andra stycket regeringsformen skall varje medborgare i den utsträckning som närmare anges i lag skyddas mot att hans personliga integritet kränks genom att uppgifter om honom registreras med hjälp av automatisk databehandling.

Personuppgiftslagen grundar sig på ett EG-direktiv, Europaparlamentets och rådets direktiv 95/46/EG av den 24 oktober 1995 om skydd för enskilda personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter. Syftet med personuppgiftslagen och EG-direktivet är att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks genom behandling av personuppgifter.

Personuppgiftslagen är subsidiärt tillämplig, dvs. finns det bestämmelser i en annan lag eller en förordning som avviker från personuppgiftslagen skall de bestämmelserna gälla. Detta innebär att om en fråga är reglerad i fastighetsregisterlagen så gäller den lagen.

Närmare om Integritetsfrågor

Det finns inte någon egentlig definition av integritetsbegreppet och inställningen till integritet förändras över tiden. Vid bedömning av integritetskänsligheten hos uppgifter har arten av uppgifter betydelse. Sådana personuppgifter som det finns skäl att ha belagda med sekretess får anses vara integritetskänsliga. Här har det naturligtvis betydelse om uppgifterna har stark anknytning till enskilda personer. Det har också betydelse för vilka ändamål uppgifterna skall användas.

I förarbetena till fastighetsregisterlagen pekade man på att fastighetsdatasystemet uppvisade vissa särdrag jämfört med de flesta andra statsmaktsregister. I fastighetsdatasystemet är det fastigheten som är utgångspunkten medan det i många andra register är de registrerade personerna som är utgångspunkten. Uppgifter om personer förekommer huvudsakligen endast indirekt, genom att en person är knuten till en viss fastighet. Ytterligare en avvikelse från vad som gäller för många andra statsmaktsregister är att uppgifter som ingår i fastighetsdatasystemet i princip är offentliga. Det främsta syftet beträffande en stor del av uppgifterna

är att just ge offentlighet åt vissa rättsförhållanden. I propositionen (prop. 1999/2000:39, Registrering av fastighetsrättsliga förhållanden, m.m.) framhölls mångsidigheten och bredden i användningen av de uppgifter som ingår i registret. En bred användning ansågs ligga väl i linje med de riktlinjer om utvecklandet av en effektiv informationsförsörjning som regeringen och riksdag under senare år uttalat sig för. Det var därför viktigt att det inte ställdes upp onödiga begränsningar för systemets användning. Samtidigt måste dock datarättslig reglering och integritetsintressen beaktas i en utsträckning som var tillfredsställande. En lämplig utgångspunkt var enligt förarbetena att endast tillåta berättigad användning. Användning som från integritetssynpunkt var olämplig eller användning där integritetsintressena väger över andra intressen borde så långt som möjligt förhindras. En riktlinje borde enligt propositionen vara att informationen begränsades till sådant som hade anknytning till fastighetsförhållanden. Det framhölls också att det kunde vara av betydelse för frågan om visst slag av uppgifter borde ingå i registret eller inte, om uppgifterna var offentliga.¹⁸

Frågan är om uppgifter i deklarationerna är sådana att de kan anses som integritetskänsliga i ett register. Vi anser inte att de enskilda uppgifterna i en byggnadsdeklaration är av den art att de kan anses som integritetskänsliga. De redovisade uppgifterna hänför sig till byggnaden. Vid en eventuell registrering av uppgifter ur en deklaration är det dessutom byggnaden – och inte som i många andra register, personer – som är utgångspunkten.

10.5.2 Ändamålen

Grundläggande krav på ändamål

Det är viktigt att bestämma ändamålen med en behandling. Det är ändamålen som styr användningen av uppgifter. Från integritetssynpunkt är det en av de viktigaste regleringarna. Personuppgifter får samlas in endast för särskilda uttryckligt angivna och berättigade ändamål. De får därefter inte behandlas för något ändamål som är oförenligt med det för vilka uppgifterna samlades in. Personuppgifter får inte heller bevaras under längre tid än vad som är nödvändigt med hänsyn till ändamålen med behandlingen.

¹⁸ Prop. 1999/2000:39 s. 73 f och s. 86

Ändamålen för fastighetsregistret

I 1 § fastighetsregisterlagen anges det grundläggande syftet med fastighetsregistret, nämligen att det skall ge offentlighet åt den information som ingår i registret.

Ändamålet med registret i fråga om personuppgifter anges i 2 § fastighetsregisterlagen. Bestämmelsen har följande lydelse.

I fråga om personuppgifter skall registret ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för

1. verksamhet för vilken staten eller en kommun ansvarar enligt lag eller annan författning och
 - a) som avser sådan egendom som registreras i fastighetsregistret,
 - b) som för att kunna utföras förutsätter tillgång till fastighetsanknuten information, eller
 - c) som avser fullgörande av underrättelseskyldighet,
2. omsättning av sådan egendom som registreras i fastighetsregistret,
3. kreditgivning, försäkringsgivning eller annan allmän eller enskild verksamhet där fastighetsanknuten information utgör underlag för prövningar eller beslut,
4. fastighetsförvaltning, byggande eller annan liknande åtgärd,
5. aktualisering, komplettering eller kontroll av fastighetsanknuten information som finns i kund- eller medlemsregister eller liknande register, eller
6. uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring, dock med den begränsning som följer av 11 § personuppgiftslagen (1998:204)

Bestämmelsen i punkten 1 är avsedd att harmonisera med artikel 7 e) i EG-direktivet om personuppgifter. Bestämmelsen rör verksamhet som bedrivs med stöd av författning. Vidare skall det vara fråga om verksamhet som staten eller en kommun ansvarar för. Verksamheten skall direkt avse sådan egendom som registreras i fastighetsregistret, vara av den art att fullgörandet av verksamheten förutsätter tillgång till fastighetsanknuten information (t.ex. för att användas som underlag för planering, prövningar eller beslut) eller avse fullgörande av underrättelseskyldighet enligt författning. Med "sådan egendom som registreras i fastighetsregistret" åsyftas fastigheter, tomträtter och byggnader. Det gäller sådan egendom i stort, alltså inte enbart verksamhet som tar sikte på redan

registrerad egendom. Vid en viss behandling kan fler än en av punkterna a)–c) vara tillämpliga. Det intressanta är emellertid om minst en punkt är tillämplig. I annat fall är behandling av personuppgifter för statlig eller kommunal verksamhet inte tillåten.¹⁹

Enligt punkten 2 får fastighetsregistret användas för att tillhandahålla uppgifter för omsättning av sådan egendom som registreras i fastighetsregistret. Den typiska verksamhet som avsågs var det användande av fastighetsdatasystemet som förekom med banker, andra kreditinstitut, mäklare, fastighetsvärderare m.fl. som användare.

Punkten 3 är tillämplig vid t.ex. kreditgivning och försäkringsverksamhet. Även viss annan, liknande verksamhet, t.ex. kreditupplysning, kan komma i fråga. Slutligen innefattas löpande åtgärder som innebär kontroll av vem som är ägare till en viss fastighet i sådana fall då detta är befogat på grund av affärsförbindelse eller rättstvist med en viss person.²⁰

Punkten 4 medger att registret används för fastighetsförvaltning, byggande och liknande. Byggande skall ses i vid bemärkelse. Det tar sikte på samtliga stadier från projektering till uppförande av hus, anläggningar m.m. Inom punkten 4 faller vidare fastighetsförvaltning. Även detta begrepp skall ses i vid bemärkelse. Det är bl.a. avsett att inbegripa administration och underhåll av olika slag av fast egendom jämte ledningar och andra markanknutna anläggningar.

Hur skall ändamålen för automatisk behandling av byggnadsdeklarationerna regleras?

Kommunala myndigheter (och eventuellt statliga i fråga om energi) behöver behandla uppgifter ur deklarationerna för att kunna fullgöra de uppgifter som de är ålagda enligt särskilda bestämmelser, bl.a. plan- och bygglagstiftningen, miljöbalken och förordningen om obligatorisk ventilationskontroll. Genom författningsstödet har en sådan verksamhet som kommunerna bedriver ett fastställt allmänintresse. Detsamma gäller enligt vår mening även hantering av själva deklarationerna, eftersom dessa bl.a. är ett verktyg för att förmå byggnadsägare att följa de krav som samhället

¹⁹ Aa. prop. s. 136

²⁰ Aa. prop. s. 136 f.

ställer. Verksamheten avser dessutom egendom som registreras i fastighetsregistret – nämligen fastigheter, tomträtter och byggnader – och den förutsätter tillgång till fastighetsanknuten information.

Uppgifter ur deklARATIONERNA skall också bl.a. användas för att sprida information vid försäljning. Syftet är således att tillhålla uppgifter även för omsättningen. Att uppgifterna i deklARATIONEN kan spridas är av allmänt intresse.

Behandling för sådana ändamål som nyss nämnts stämmer överens med kravet i 7 e) i EG-direktivet om personuppgifter och 10 § d) och e) personuppgiftslagen och de motsvarar de ändamål i fråga om personuppgifter som ställs upp i 2 § 1-2 punkterna i fastighetsregisterlagen.

Förutom att tillgodose de ovan nämnda syftena skall byggnadsdeklARATIONERNA bidra till att sprida information till hyrestagare och tilltänkta hyrestagare samt andra brukare av byggnader. Även en behandling för sådana ändamål anser vi uppfyller kraven i EG-direktivet om personuppgifter och personuppgiftslagen. Förändring av sådana uppgifter och spridande av sådan information anser vi – mot bakgrund av syftena med deklARATIONERNA – är en verksamhet av allmänt intresse. En sådan hantering ligger också i linje med EG-direktivet om miljöinformation. Det är däremot enligt vår mening tveksamt om den sist nämnda hanteringen ryms i de ändamålsbestämmelser som för närvarande finns i fastighetsregisterlagen. Möjligen skulle den hanteringen kunna inrymmas i 2 § 3 och 4 punkterna fastighetsregisterlagen.

10.5.3 Begränsningar i åtkomsten till uppgifter

Allmänt

Mot de intressen som finnas av att föra uppgifter i ett register måste som ovan nämnts en avvägning ske mot integritetsintressen. Detta gäller särskilt vid registrering i ett nationellt register, där mängder av information samlas. Riskerna för den personliga integriteten kan öka när många uppgifter samlas i ett register. Det kan därför finnas skäl att begränsa själva användningen av uppgifter.

Utgångspunkt vid bedömning av vilka sökningar och sammanställningar som skall få ske bör vara den reglering som finns i

fastighetsregisterlagen och de överväganden som gjordes vid den lagens tillkomst.

Regleringen i fastighetsregistret

Direktåtkomst

När direktåtkomst tillåts, dvs. åtkomst via persondator, terminal e.dyl, är det enligt fastighetsregisterlagen inte tillåtet att använda namn eller personnummer som sökbegrepp. Dessutom är det endast tillåtet att söka på en fastighet åt gången. Lantmäteriverket får dock i enskilda fall medge att sökningar sker på mer än en fastighet i taget. De nämnda begränsningarna för direktåtkomst gäller inte för t.ex. kommunal verksamhet där det ingår att föra in uppgifter i registret.

Skälet att inte tillåta att namn och personnummer används som sökbegrepp vid direktåtkomst motiverades av att en användning av dessa uppgifter kan vara känsligt från integritetssynpunkt. En sökning på sådana uppgifter skulle ge möjlighet att från skilda delar av registret sammanställa omfattande uppgifter om en person. En möjlighet till sökningar på flera fastigheter åt gången befarade man kunde ge oönskade konsekvenser från integritets- och säkerhetssynpunkt. Som exempel nämndes att sådana sökningar kunde utgöra hot mot vitala försvarsintressen.

Det ansågs emellertid inte att nyss nämnda begränsningar skulle gälla för verksamhet som avser registerföring. I detta fall ansågs användarskäl väga tyngre än integritets- och säkerhetsintressen.

Av integritetsskäl är direktåtkomst inte tillåten för sådan verksamhet som syftar till att aktualisera, komplettera eller kontrollera uppgifter i kund- eller medlemsregister eller som syftar till uttag av urval av personuppgifter för direkt marknadsföring.

Urval och bearbetningar

I fastighetsregisterlagen behandlas också frågan om urval och bearbetningar. Urval och bearbetningar innebär att Lantmäteriverket ur en större mängd information söker fram en viss begränsad information, t.ex. ett urval av uppgifter om personer söks fram utifrån vissa parametrar. I sådana urval och bearbetningar som Lantmäteriet gör för någon annans räkning får i princip inte

uppgifter om inteckningar behandlas. I lagstiftningsärendet framhölls att erfarenheten visar att det som upplevs som negativt av den enskilde är den ofta ingående kunskap om honom eller henne som urvalet eller bearbetningen kan ge. Det finns också en begränsning att urval och bearbetningar som avser utlämnande av personnummer endast får ske för vissa ändamål.

Uppgifter om personnummer, födelsetid, civilstånd, utmätning, konkurs eller standardpoäng får inte behandlas vid urval eller bearbetningar av personuppgifter som Lantmäteriet gör för annans räkning för direkt marknadsföring. Det finns dock möjlighet för Lantmäteriet att meddela dispens från regeln. Skälet till att dessa uppgifter inte får behandlas är att integritetsaspekterna ansågs väga över användarintressena. Det framhölls i förarbetena att det för den enskilde kan upplevas som stötande med reklam som tyder på att avsändaren har särskilt ingående kunskaper om honom eller henne, i synnerhet om det gäller vissa mer personliga förhållanden som uppgifter om utmätning och konkurs, ålder och civilstånd samt uppgifter om bostaden.

I fastighetsregisterlagen finns också en bestämmelse om att inteckningar och personnummer, med visst undantag, inte får lämnas ut på upptagning för automatiserad databehandling.

Därutöver finns det i fastighetsregisterlagen också en särskild regel om att Lantmäteriverket skall se till att otillbörligt intrång i personlig integritet och risker från säkerhetssynpunkt inte uppkommer. För att tillgodose dessa syften kan Lantmäteriverket ställa upp ytterligare villkor utöver dem som finns i lagen.

Begränsningar för uppgifter i byggnadsdeklarationer

I stort sett motsvarande överväganden och motsvarande reglering som gjorts för fastighetsregistret måste göras för uppgifter som registreras om byggnader utifrån byggnadsdeklarationerna. I fråga om möjligheterna till direktåtkomst gör sig samma skäl gällande som för fastighetsregistret. Detsamma gäller urval och bearbetningar och utlämnande av personnummer på upptagning för automatiserad behandling.

Vad gäller urval och bearbetningar av personuppgifter som Lantmäteriverket gör för annans räkning för direkt marknadsföring anser vi inte att uppgifter om själva innehållet i deklarationen skall få behandlas. De uppgifter som inte bör få behandlas vid urval och

bearbetningar för direkt marknadsföring är uppgifter om särskilt miljöarbete som bedrivs i byggnaden, uppgift om radonmätning skett eller inte och uppgift om eventuell radonhalt. Detsamma gäller uppgift om ventilationskontroll skett eller inte och typ av ventilationssystem. Inte heller anser vi att uppgifter om energi skall få behandlas vid urval och bearbetningar för sådana ändamål. Skälet till att vi inte anser att sådana uppgifter skall få behandlas är den personliga integriteten. Som framhållits i förarbetena till fastighetsregisterlagen kan det för den enskilde upplevas som stötande med reklam som tyder på att avsändaren har särskilt ingående kunskaper om honom eller henne, särskilt när det gäller mer personliga förhållanden som uppgifter om bostaden.

Av ovan nämnda skäl finns det anledning att komplettera regeln i 9 § lagen om fastighetsregister

I övrigt anser vi att fastighetsregisterlagen har en sådan reglering att integritetsaspekterna blir tillräckligt beaktade även för uppgifter ur byggnadsdeklarationerna.

10.5.4 Personuppgiftsansvaret

I förarbetena till fastighetsregisterlagen fördes en ganska ingående diskussion om personuppgiftsansvaret. Skälen till diskussionen var bl.a. att även andra myndigheter än Lantmäteriverket skulle föra in uppgifter i registret. Det framhölls att det fanns olika alternativ när det gällde frågan vilken eller vilka myndigheter som skulle bära personuppgiftsansvaret. Ett alternativ som diskuterades var att de olika registerförande myndigheterna skulle vara personuppgiftsansvariga för de uppgifter som respektive myndighet förde in, medan Lantmäteriverket skulle ges ett övergripande men begränsat ansvar. Ett annat alternativ var att Lantmäteriverket ensamt skulle vara personuppgiftsansvarig. Som skäl för att Lantmäteriverket ensamt skulle vara personuppgiftsansvarig framhölls att verkets intresse av att tillhandahålla väl fungerande och ändamålsenliga rutiner för ajourföring skulle förstärkas. Det skulle dessutom bli enklare för den enskilde med endast en personuppgiftsansvarig. Skälen för att Lantmäteriverket ensamt skulle vara personuppgiftsansvarig ansågs överväga. Det bestämdes därför att Lantmäteriverket skulle vara personuppgiftsansvarig för fastighetsregistret.

Motsvarande bedömning som skedde beträffande personuppgiftsansvaret vid fastighetsregisterlagens tillkomst anser vi skall göras i fråga om byggnadsdeklarationerna och hanteringen av dem.

10.5.5 Internet

I fastighetsregisterlagen finns inte någon bestämmelse om överföring av personuppgifter till tredje land. Personuppgiftslagens bestämmelser gäller därför i detta avseende.

När personuppgifter läggs ut på en webbplats som är allmänt tillgänglig på Internet (så att även personer i länder utanför EU och EES kan ta del av dem) måste reglerna i personuppgiftslagen om överföring till tredje land beaktas. Bestämmelserna innebär sammanfattningsvis att en sådan publicering är tillåten under förutsättning att uppgifterna är att anse som harmlösa.

Det stora flertalet av uppgifter ur fastighetsregistret läggs inte ut så att de är allmänt tillgängliga i tredje land. Problemet har lösts på det viset att tillgång till uppgifterna kräver en viss av Lantmäteriverket tilldelad behörighet. Vi anser att uppgifter ur en deklaration får hanteras på samma sätt som övriga uppgifter i fastighetsregistret i fråga om allmänhetens tillgång.

D ÖVRIGA FRÅGOR

11 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

11.1 Ikraftträdande

Ikraftträdande av de nya reglerna bör kunna ske tidigast den 1 juli 2006. Det krävs tid för att skapa nya rutiner för byggnadsägarna och kommunerna samt för Lantmäteriverket och kommunerna för att anpassa sina system. Med hänsyn till vad nu sagts och den tid som kan beräknas för remissbehandling m.m. beräknar vi att de här lämnade förslagen kan träda i kraft tidigast den 1 juli 2006.

I de fall en köpare och en säljare före den 1 juli 2006 upprättat en köpehandling enligt 4 kap. 1 § jordabalken men gjort förvärvets fullbordan eller bestånd beroende av en ytterligare köpehandling krävs inte att säljaren upprättar en byggnadsdeklaration. Har en köpare och en säljare upprättat ett köpekontrakt före lagens ikraftträdande med villkor att köpebrev skall upprättas krävs det således inte att en byggnadsdeklaration upprättas, även om köpebrevet upprättas först efter det att lagen träder i kraft.

I fråga om en- och tvåbostadshus anser vi att ett krav på deklaration bör införas först när uppgift om energiprestanda m.m. kan tas med i byggnadsdeklarationerna. Denna fråga utreds för närvarande av Utredningen om Byggnaders energiprestanda. Av nyss angivet skäl anser vi att en deklarationsskyldighet för sådana byggnader skall träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

11.2 Övergångsbestämmelser

Vi föreslår att det i 3 § tredje stycket i lagen om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning samt 3 § första stycket i förordningen om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning, skall införas en bestämmelse om när det skall upprättas en deklaration för byggnader som omfattas av den obligatoriska

ventilationskontrollen. Någon särskild övergångsbestämmelse behövs enligt vår uppfattning därför inte.

12 Konsekvenser

12.1 Ekonomiska konsekvenser

Vår bedömning: Vi har beräknat kostnaderna för införandet och driften av vårt förslag att anknyta ett nationellt register till det befintliga byggnadsregistret enligt följande.

Engångskostnader

Övergångshantering med inregistrering av uppgifter i byggnadsregistret (kommunerna)	3–5,6 milj. kr
Utvecklingskostnader (Lantmäteriverket)	1,5 milj. kr
Kostnad för information och utbildning (Boverket)	1,4 milj. kr

Årliga kostnader

Ökade kostnader i förhållande till nuvarande kostnader för tillsyn över ventilationskontrollen (kommunerna)	5,4 milj. kr
Kostnad för den kontinuerliga registreringen i registret (kommunerna)	5,5 milj. kr
Driftskostnader (Lantmäteriverket)	0,75 milj. kr

Finansiering

Lantmäteriverket får ta ut avgifter av dem som vill använda sig av registret, dvs. av myndigheter, kommuner, fastighetsägare och andra. Några avgifter i anledning av deklarationsskyldigheten får inte tas ut av kommunerna. En fastighetsägare skall alltså inte behöva vidkännas några sådana avgifter, men får givetvis svara för sina egna kostnader. Då Lantmäteriverkets intäkter sannolikt inte kommer att täcka verkets egna eller kommunernas kostnader för registret, bör staten anslå medel till verket för att täcka dessa. Staten bör också svara för de engångskostnader som uppstår.

12.1.1 Allmänt

I detta avsnitt skall frågor rörande de ekonomiska konsekvenserna av införandet av byggnadsdeklarationerna behandlas. De frågor som skall besvaras är vad det kostar för en byggnadsägare att upprätta en deklaration och vad kommunernas hantering av deklarationerna kostar. Vi skall också göra en bedömning av vad det kan kosta att registrera uppgifter i fastighetsregistrets byggnadsdel. Vi gör också en bedömning av Lantmäteriverkets kostnad för att utveckla fastighetsregistrets byggnadsdel samt de löpande kostnaderna för Lantmäteriverket. Dessutom behandlar vi kostnaden för information och utbildning.

Våra beräkningar avser de tillkommande kostnaderna för byggnadsdeklarationerna och registrering i fastighetsregistrets byggnadsdel.

12.1.2 Kostnad för ägare till en byggnad

Skyldigheten för en byggnadsägare att upprätta en byggnadsdeklaration innebär i sig inte ökade kostnader för kontroller e.dyl. i byggnaden. Något skäl att beräkna sådana kostnader finns därför inte.

Själva ifyllandet av en deklaration bör gå relativt snabbt. Vi bedömer att det är möjligt att fylla i en deklaration på tio minuter. Därutöver tillkommer den tid det tar att ta fram underlag för deklarationen, att anslå deklarationen och skicka den till kommunen.

Vissa byggnadsägare t.ex. en ägare till ett en- och tvåbostadshus torde redan i dag ha underlaget för deklarationerna enkelt och lätt tillgängligt på ett och samma ställe. För andra byggnadsägare såsom en ägare till ett större bostadsbestånd kan det – innan rutiner skapats för att hantera deklarationerna – innebära ett relativt omfattande arbete att ta fram själva underlaget och fylla i deklarationen. Skilda personer hos en och samma byggnadsägare kan ha hand om hantering av radon, ventilation, energi och enkäter. För en sådan ägare torde det initialt kunna krävas upp emot tre timmar att hantera en deklaration. När nya rutiner skapats och den första deklarationen väl är ifylld torde tidsåtgången kunna kortas.

12.1.3 Ekonomiska konsekvenser för kommunerna

Hantering av byggnadsdeklarationer i stället för OVK-protokoll

Kommunerna har en kostnad för sin tillsyn av den obligatoriska ventilationskontrollen.

Av statistik som Stockholms stad tagit fram framgår att varje OVK-registrering för år 2003 i snitt kostade 200 kr.²¹ Dessutom har Stockholms stad beräknat en kostnad om 50 kr per registrering för ADB-system, arkivering, akter m.m., eller tillsammans 250 kr per registrering.

Tranås kommun har uppskattat att tidsåtgången för hantering av varje OVK-protokoll är åtta minuter. Den uppskattningen bygger på att vissa protokoll tar några få minuter att hantera medan ett ofullständigt eller felaktigt ifyllt protokoll kan ta 30 minuter eller mer att utreda. Dessutom utfärdar kommunen intyg som plastas in och detta tar också några minuter.

Hässleholms kommun har uppgett att kommunen har en årlig kostnad om 75 000-100 000 kr för sitt arbete med den obligatoriska ventilationskontrollen. En del ärenden kan hanteras snabbt medan andra kräver ett mer omfattande arbete med t.ex. påminnelser. Tidsåtgången för att hantera ett OVK-ärende har kommunen uppskattat till i snitt cirka tio minuter. Hässleholms kommun har bedömt att en hantering av deklARATIONERNA i stället för protokollen möjligtvis skulle kunna kräva något mindre arbete.

Vi gör den bedömningen att ett införande av en deklARATIONS-skyldighet och en regel om att deklARATIONERNA i stället för OVK-protokollen skall lämnas till kommunerna inte kommer att innebära något merarbete för kommunerna, per byggnad. Snarare är det så att deklARATIONERNA kan förenkla hanteringen något. En annan sak är att det är fler byggnader som skall deklARERAS, än de som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen, nämligen vid försäljning även en- och tvåbostadshus avsedda för permanent-boende. Cirka 65 000 försäljningar sker årligen av småhus avsedda som helårsbostad.²² Inför en del av dessa försäljningar behöver det inte upprättas någon byggnadsdeklARATION, eftersom en och samma deklARATION kan användas för flera försäljningar inom en tio års period. Vi har dock inte tagit någon hänsyn till detta förhållande i

²¹ Dessa uppgifter bygger på tidredovisning och antal registrerade OVK-protokoll. Stockholms stad har i enkätsvar dock framhållit att de har ett register för den obligatoriska ventilationskontrollen men att registret inte används på grund av resursbrist.

²² Medelvärde av antal köp av byggnader med typkod 220 under åren 1999-2002.

våra beräkningar. Nedanstående beräkning bygger därför på antagandet att 65 000 deklarationer årligen skall upprättas för en- och tvåbostadshus.

Ett införande av deklarationerna innebär att en ökad kostnad uppstår på grund av att fler byggnader skall hanteras av kommunerna. Vi gör den bedömningen att varje sådan tillkommen deklaration i snitt tar tio minuter för kommunen att hantera. Den årliga kostnaden för sådana tillkommande byggnader beräknar vi därför till 5,4 miljoner kr.²³

Register

Ett arbetsmoment tillkommer för kommunerna nämligen registrering av uppgifter i fastighetsregistrets byggnadsdel. Inmatning av uppgifter i fastighetsregistret kommer att kräva en arbetsinsats vid kommunerna. Hur stor den blir beror bl.a. på hur införingen skall ske. En registrering i byggnadsregistret med vissa kringåtgärder bör kunna ske på cirka fem minuter. Tiden beror naturligtvis på om det endast är ett ärende som skall hanteras eller om flera registreringar kan ske samtidigt. Om varje inregistrering tar fem minuter är kostnaden för åtgärden 41 kr.²⁴ Är det möjligt att företa två registreringar på fem minuter halveras naturligtvis kostnaden. Vi bygger våra slutsatser på antagandet att en registrering tar fem minuter.

De ökade kostnader som kan tänkas uppkomma för kommunerna för en tillkommande registrering i byggnadsregistret kan beräknas till 41 kr per byggnad. Av utdrag från fastighetsregistret framgår att det där finns 3 108 329 byggnader registrerade. Om de byggnader som avser småhus för permanentboende respektive fritidsboende och småhus på lantbruk samt industribyggnader inte medräknas finns det cirka 280 000 byggnader registrerade i fastighetsregistret. Ekonomibyggnader, som för övrigt inte omfattas av OVK-kontrollen, registreras över huvud taget inte i fastighetsregistret.

Det finns således i runda tal 280 000 byggnader i Sverige som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen. Kontrollen av dessa byggnader skall ske vart annat år för skolbyggnader och var

²³ Beräkningen bygger på att kommunerna har en kostnad för hanteringen om 500 kr per timma.

²⁴ Se föregående fotnot.

tredje, sjätte eller nionde år för andra byggnader beroende av dess ventilationssystem. Radonutredningen har uppskattat att det finns 25 000 byggnader för skolor och förskolor i landet, som alltså skall kontrolleras vart annat år. Utan kännedom om varje enskild byggnads ventilationssystem är det omöjligt att lämna en korrekt bild av hur många byggnader som kommer att deklarerats årligen.

Mot bakgrund av tillgänglig statistik och de besiktningsintervaller som gäller gör vi det antagandet att cirka 135 000 byggnader kommer att deklarerats årligen. I denna siffra är även försäljning av en- och tvåbostadshus avsedda för permanentboende inräknade. Den sammanlagda kostnaden för kommunernas registrering i byggnadsregistret blir då drygt 5,5 miljoner kr.²⁵

I framtiden kan det förväntas att de större fastighetsägarna och funktionskontrollanter m.fl. översänder deklARATIONERNA elektroniskt. För sådana byggnader kommer kommunerna inte att behöva registrera uppgifter ur deklARATIONERNA i byggnadsregistret. Där- emot kommer kommunerna även vid en elektronisk hantering att ha kostnader för övervakning att deklARATIONSSKYLDIGHETEN fullgörs.

Beträffande de kommuner som prenumererar på fastighetsregistrets byggnadsdel bör det förhållandet att kommunerna elektroniskt kan få uppgifter i sina system, innebära att registrering i ett nationellt register i princip inte blir mer tidskrävande än dagens hantering. Dessutom kan byggnadsregistret som tidigare nämnts erbjuda stöd i form av möjlighet till vissa urval med resultatet presenterat i form av en rapport.

Ytterligare en fråga är om det övergångsvis behövs en särskild hantering av kommunerna för att registrera in uppgifter i byggnadsdelen och i så fall vad kostnaden för den hanteringen kan beräknas till. Ett alternativ är att en kommun registrerar in uppgifterna om och ur en deklARATION först när en deklARATION har upprättats för byggnaden. Detta alternativ innebär att bevakning av om och när en deklARATION för första gången skall upprättas får ske enligt de rutiner som respektive kommun för närvarande använder. Någon särskild övergångshantering tillämpas således inte och någon särskild kostnad för detta uppkommer inte. Ett annat alternativ är att kommunen från redan ingivna protokoll i byggnadsdelen för in uppgifter om typ av ventilationssystem och datum för nästa kontroll. Detta alternativ innebär att uppgifter om ventilationskontrollen i det stora flertalet fall finns i byggnadsdelen

²⁵ Beräkningen bygger på en timkostnad om 500 kr.

redan när en deklaration kommer in till kommunen. Ett tredje alternativ innebär att kommunerna beträffande sådana deklarationer som skall ske inom den närmaste treårsperioden avvaktar med en registrering i byggnadsdelen tills deklarationen faktiskt kommer in. I fråga om övriga byggnader som omfattas av OVK-förordningen, dvs. sådana byggnader som skall deklareras senare än om tre år, registrerar kommunen under en treårs period in uppgifter om typ av ventilationssystem och datum för nästa kontroll.

Kommunen bör själv kunna välja vilket av ovan nämnda alternativ som den anser som mest ändamålsenlig utifrån de rutiner som kommunen för närvarande tillämpar. Vi bedömer dock att det sistnämnda alternativet kan utgöra en lämplig hantering. Kommunerna kan således – beroende på vilket alternativ som används – initialt ha en kostnad för att från ingivna protokoll föra in uppgifter i byggnadsregistret om typ av ventilationssystem och datum för nästa kontroll. En sådan registrering bedömer vi kan ske på ett par minuter. Ett rimligt antagande anser vi är att åtminstone 25 byggnader bör kunna uppdateras på en timma. Det finns som ovan nämnts cirka 280 000 byggnader som omfattas av OVK-kontrollen. Kostnaden är beroende av vilken övergångshantering som respektive kommun väljer. Vi bedömer att kostnaden för övergångshanteringen bör beräknas till mellan 3 och 5,6 miljoner kr. Det högre beloppet bygger på att samtliga kommuner väljer att från början särskilt registrera uppgifter om redan företagna OVK-besiktningar.

12.1.4 Ekonomiska konsekvenser för Lantmäteriverket

Byggnadsdelen i fastighetsregistret utvidgas för att kunna lagra den information som lämnas i byggnadsdeklarationen. Förutom att kunna lagra informationen krävs ett webbgränssnitt som gör det möjligt att registrera in informationen samt ett antal rapporter som presenterar informationen.

Registreringen av informationen bör ske i webbformulär. Detta kan användas såväl av kommunens tjänstemän som av fastighetsägaren. Även certifierade besiktningsmän bör ha möjlighet att registrera in uppgifterna i byggnadsdeklarationerna.

Fastighetsägaren bör kunna få ett kvitto på vilken information som finns i registret. Kommunens tjänstemän bör också kunna få

tillgång till olika rapporter som kan användas i kommunens tillsynsverksamhet.

Lantmäteriet har beräknat kostnaden för utveckling enligt ovan till ca 1,5 miljoner kronor. Den årliga driftskostnaden har Lantmäteriverket beräknat till 750 000 kr/år. I denna kostnad ingår inte hantering av behörigheter, användarsupport eller hantering av utdrag ur registret.

12.1.5 Utarbetande och spridande av blanketter

Införandet av deklarationer kommer att medföra att Boverket får lägga tid på att utarbeta föreskrifter och blanketter samt tillhandahålla sådant material. Detta arbete anser vi bör kunna inrymmas i myndighetens ordinarie arbete med föreskrifter. I sammanhanget måste det beaktas att Boverket redan i dag utarbetar föreskrifter för den obligatoriska ventilationskontrollen och att föreslagen reglering i stor omfattning bygger på den regleringen.

12.1.6 Information

De föreslagna reglerna berör i stort sett samtliga fastighets/byggnadsägare i landet. Det är därför viktigt att allmänheten får information om syftet med de nya bestämmelserna, vad reglerna innebär och var blanketter finns att tillgå.

Vi föreslår att Boverket får huvudansvaret för att ta fram och sprida information efter samråd med Statens strålskyddsinstitut, Energimyndigheten och Svenska kommunförbundet. Vi beräknar kostnaden för informationsmaterial, annonser och övrig spridning av information till 1,4 miljoner kr.

12.1.7 Kommunernas kostnad för utbildning

Kommunerna kommer – åtminstone initialt – att behöva ta viss tid i anspråk för utbildning och information om de nya reglerna. Vi beräknar att varje kommun i allt fall behöver lägga tio timmar på sådan utbildning eller cirka 2 480 kr per kommun. För de större kommunerna kan fler utbildningstimmar krävas.

12.1.8 Ytterligare om kommunernas arbete med OVK-kontrollen

Vi vill peka på att det under utredningens arbete framförts synpunkter om att hanteringen av den obligatoriska ventilationskontrollen kräver ytterligare resurser än som är avsatt för detta ändamål. Även om deklARATIONERNA i sig inte innebär något mer arbete för kommunerna än hanteringen av OVK-protokollen vill vi ändå peka på att det förts fram att det inte finns tillräckligt med resurser för hanteringen av OVK-protokollen.

12.1.9 Sammanfattning av kostnaderna

Engångskostnad

Övergångshanteringen med inregistrering av uppgifter i byggnadsregistret	3-5,6 miljoner kr
Utvecklingskostnad för Lantmäteriverket	1,5 miljoner kr
Kostnad för information och utbildning	1,4 miljoner kr

Årlig kostnad

Ökad kostnad för hantering av fler byggnader	5,4 miljoner kr/år
Kommunernas kostnad för registrering i byggnadsregistret	5,5 miljoner kr/år
Årlig driftskostnad för Lantmäteriverket	750 000 kr/år

I siffrorna ovan har vi inte tagit någon hänsyn till de minskade kostnaderna för registrering i lokala kommunala register. De kommuner som prenumererar på fastighetsregistrets byggnadsdel kommer inte att behöva föra in uppgifterna manuellt i sina register. Här uppstår således en kostnadsminskning (som kan sägas begränsa kostnaden för registrering i byggnadsregistret). Inte heller har vi i siffrorna ovan tagit hänsyn till den effektivisering som kan uppnås för de deklARATIONER som lämnas elektroniskt.

Till de redovisade kostnaderna kommer att den som vill ha tillgång till information i Fastighetsregistrets byggnadsdel får

betala en avgift för detta. Ersättningen är bland annat beroende av antalet användare och informationens innehåll och omfattning.

12.1.10 Vad händer om någon reglering inte sker?

Vår bedömning är att en deklaration i sig inte innebär en mer omfattande hantering för kommunerna än dagens hantering av protokoll från ventilationskontrollen. Ett införande av deklarationerna i sig innebär därför inte någon kostnadsökning för kommunerna. Däremot är det fler byggnader som skall hanteras, eftersom en deklaration även skall upprättas vid försäljning av en- och tvåbostadshus avsedda för permanentboende. Dessutom tillkommer – i de fall uppgifterna inte kan föras tillbaka till de kommunala systemen – en kostnad för registrering i byggnadsdelen. Om byggnadsdeklarationerna inte införs är det risk att uppgifter om energi, radon och ventilation inte ses i ett sammanhang. Dessutom är det risk att det skapas separata register för att hantera uppgifter om energi, ventilation och radon. Konsekvenserna kan då bli att det blir högre kostnader för registrering, registerhållning och uppföljning.

I sammanhanget måste det också beaktas att ett införande av byggnadsdeklarationer torde medföra att inomhusmiljön och betydelsen av en god sådan miljö kommer i fokus, vilket i sin tur kan leda till att åtgärder kan komma att vidtas för att förbättra inomhusmiljön. Ändamålsenlig ventilation har en positiv effekt på alla de faktorer som bevisats eller misstänks ha effekter på hälsan, inklusive radonhalten.²⁶ Vidtagna åtgärder för förbättrad ventilation och minskad radonhalt kan leda till att hälsan förbättras med minskad sjukfrånvaro som följd.

12.1.11 Finansiering

Vi anser inte att byggnadsägarna skall åläggas att svara för den kostnad som kommunerna kommer att ha för att hantera deklarationerna eller för att övervaka att deklarationsskyldigheten fullgörs. Det är i allmänhetens och inte i den enskilde byggnadsägarrens intresse att kommunerna övervakar att deklarationsskyldigheten fullgörs. Detsamma gäller förandet av uppgifter i ett register.

²⁶ Prop. 2001/02:128 s. 6.

Dessutom är det så att dagens hantering enligt förordningen om OVK efter ett avgörande från regeringsrätten inte är avgiftsbelagd (RÅ 1999 ref 68).

Det är kommunerna som skall svara för ajourföringen av de uppgifter som skall inflyta i registret i den mån inte fastighetsägarna själva för in uppgifterna på elektronisk väg. Kostnaderna för denna ajourföring måste täckas. Samtidigt måste kommunerna betala de kostnader som uppstår för att nyttja registret. Regleringen mellan Lantmäteriverket och respektive kommun torde lämpligen kunna ske genom avtal på ett liknande sätt som gäller för reglering av kostnaderna för fastighetsregistret.

Det kan enligt vår bedömning dock förväntas att kostnaderna för att hålla registret blir väsentligt större än de intäkter som systemet ger. Ställning måste därför tas till hur dessa kostnader skall finansieras. En möjlighet är att kostnaderna får stanna på kommunerna. En annan är att staten får svara för dessa via anslag till Lantmäteriverket som i sin tur fördelar kostnaderna till de kommuner som ansluter sig till systemet. För vår del kan vi endast konstatera att ett sådant för kommunerna frivilligt system som vi föreslår torde ha mindre förutsättningar att kunna etableras om kommunerna också skall svara för kostnaderna. I bedömningen måste det även beaktas att kommunerna redan har en kostnad för hantering av den obligatoriska ventilationskontrollen. Det är därför rimligt att den tillkommande kostnaden ersätts via statsbudgeten. Ytterligare ett skäl att kostnaden skall ersättas via statsbudgeten är att deklarationerna och en registrering i fastighetsregistrets byggnadsdel även avses hantera uppgifter enligt EG-direktivet om byggnaders energiprestanda. Vi anser därför att de ökade kostnader som registret och hanteringen av detta för med sig bör finansieras via statsbudgeten. Ett alternativ som vi därvid avvisar, bl.a. på den grund att det inte är förenligt med gällande principer för fastighetsregistrets byggnadsdel, är att obligatoriskt knyta kommunerna till registret.

Boverket bör genom anslag tillföras ett engångsbelopp för information om 1,4 miljoner kr.

12.2 Konsekvenser för små företag

Följande uppgifter framgår av Energimyndighetens och Boverkets rapport om hur EG-direktivet om byggnaders energiprestanda skall

införas i Sverige. Ett relativt litet antal företag äger många fastigheter medan flertalet företag äger en eller två fastigheter. I Sverige finns det cirka 45 000 privata fastighetsföretag, cirka 300 kommunala bolag och cirka 15 000-20 000 bostadsrättsföreningar. Över hälften av dessa företag äger endast en fastighet. Ett drygt hundratal fastighetsbolag äger mer än hälften av det totala antalet fastigheter i Sverige. 80 procent av fastighetsföretagen har noll anställda. 96 procent har mindre än fem anställda.²⁷

I kapitel 6 och då framför allt i avsnitten 6.1 och 6.5 har vi redogjort för vilka ändamål byggnadsdeklarationerna skall tillgodose och övervägt frågan om deklarationerna bör vara frivilliga, obligatoriska eller obligatoriska med frivilliga inslag. I fråga om problemet och alternativa lösningar får vi därför hänvisa till dessa avsnitt.

Ett införande av byggnadsdeklarationer innebär att det tillkommer en ny uppgift för ägaren till en byggnad, nämligen att upprätta själva deklarationen. Ett införande av deklarationerna innebär, som tidigare nämnts, inte något krav på ytterligare kontroller eller dylikt i byggnaden. Tidsåtgången för att ta fram underlag och upprätta deklarationen samt anslå den och skicka den till kommunen bör vara relativt begränsad, jämför avsnitt 12.1.2. Vi har där bedömt att tidsåtgången för dessa åtgärder kan variera mellan tio minuter och tre timmar. Med ett antagande att deklarationen för ett mindre företag genomsnittligt totalt tar en timma per byggnad och att kostnaden per timma är 500 kr är kostnaden för att upprätta deklarationen 500 kr per byggnad. De föreslagna reglerna innebär att företagaren var tredje, sjätte eller nionde år – beroende på typ av ventilationssystem i byggnaden – skall upprätta en sådan byggnadsdeklaration.

En byggnadsdeklaration skall i princip upprättas för samtliga byggnader. Kostnaden per byggnad kan antas bli i stort sett densamma oavsett storlek på fastighetsföretag. För vissa kan dock tidsåtgången som tidigare nämnts antas uppgå till tre timmar. Förslagen får trots detta antas vara neutrala i förhållande till större företags villkor. I sammanhanget måste det också beaktas att intervallerna för deklarationsskyldigheten knyter an till de intervaller som gäller för den obligatoriska ventilationskontrollen och att det redan i dag måste finnas rutiner för att bevaka den kontrollen. Vi

²⁷ Uppgifterna är hämtade ur Energimyndighetens och Boverkets rapport 2003-03-06, dnr. 00-02-1325, Regeringsuppdrag om hur Europaparlamentets och rådets direktiv 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda skall genomföras i Sverige, s. 56.

anser därför inte att några särskilda hänsyn behöver tas till små företag i detta avseende. Det är naturligtvis viktigt att små företag liksom andra informeras om de nya reglerna. Vi har föreslagit relativt lång tid för reglernas ikraftträdande och några särskilda hänsyn utöver dessa tidsramar anser vi inte behövs.

12.3 Övriga konsekvenser

Byggnadsdeklarationerna är bl.a. ett verktyg för att göra alla berörda parter uppmärksamma på vikten av en god inomhusmiljö. Deklarationerna kan därför bidra till att uppnå delmålen att byggnader och deras egenskaper inte skall påverka hälsan negativt.

Vi bedömer att det beträffande de byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen är möjligt att uppnå delmålet om att de senast år 2015 skall ha en dokumenterat fungerande ventilation. För en- och tvåbostadshus finns det inte något krav på ventilationskontroll eller att byggnadsdeklarationen skall innehålla uppgift om funktionskontroll av ventilationssystem. Det är därför inte troligt att sådana byggnader år 2015 har en dokumenterat fungerande ventilation.

Byggnadsdeklarationerna bidrar till att byggnadsägare och boende i än högre grad uppmärksammar radonfrågan och i vissa fall vidtar åtgärder för att minska radonhalten. Enligt vår uppfattning är det möjligt att uppnå delmålet om att radonhalten i alla skolor och förskolor år 2010 är lägre än 200Bq/m³ luft. Däremot medför inte deklarationerna – även om de bidrar till att uppnå delmålet – att radonhalten i alla bostäder år 2020 kommer att vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

När deklarationerna innehåller bl.a. uppgift om energiprestanda kommer de tillsammans med energicertifikaten enligt vår bedömning bidra till att energianvändningen effektiviseras för att på sikt minska.

Vi bedömer att förslagen är neutrala i förhållande såväl till regionalpolitiska aspekter som till aspekter på små företags villkor i förhållande till större företags. Förslagen kan heller inte förväntas inverka på brottsligheten, jämställdheten mellan män och kvinnor eller möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

Vi bedömer att förslagen inte har betydelse för den kommunala självstyrelsen. Däremot påverkar förslagen kommunerna i och med att det är kommunerna som skall hantera deklarationerna.

13 Författningskommentar

13.1 Förslaget till lag om ändring i sekretesslagen (1980:100)

8 kap. 7 §

Det bör inte gälla sekretess för uppgifter i en byggnadsdeklaration. De närmare skälen för det har vi redovisat i avsnitt 10.4. Bestämmelsen innebär att det inte gäller sekretess för uppgifter i en byggnadsdeklaration vare sig hos byggnadsnämnden eller miljö- och hälsoskyddsnämnden.

13.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsmäklarlagen (1995:400)

16 §

Många försäljningar sker via mäklare. En mäklare som anlitas för en försäljning skall verka för att säljaren lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för köparen och att säljaren även tillhandahåller köparen en byggnadsdeklaration.

18 §

När en mäklare förmedlar en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren i den skriftliga beskrivningen lämna en hänvisning till en upprättad byggnadsdeklaration.

13.3 Förslaget till lag om ändring i lagen (2000:224) om fastighetsregister

9 §

Vid urval och bearbetningar som Lantmäteriverket gör för någon annans räkning för direkt marknadsföring får inte uppgifter om ventilation, radon, energi eller miljöarbete behandlas. Skälet till att dessa uppgifter inte får behandlas om de skall användas för direkt marknadsföring, är att en sådan sammanställning kan vara integritetskänslig. För den enskilde kan det upplevas som stötande med t.ex. reklam som tyder på att avsändaren har ingående kunskaper om honom eller henne, särskilt när det gäller mer personliga förhållanden som uppgifter om bostaden.

13.4 Förslaget till lag om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning

1 §

En byggnadsdeklaration är en samlad redovisning av en byggnads egenskaper i vissa närmare bestämda avseenden.

I paragrafen anges syftena med byggnadsdeklarationer. De ändamål som en byggnadsdeklaration skall tillgodose är att främja att åtgärder vidtas för ett tillfredsställande inomhusklimat och en effektiv energianvändning. De skall även uppmärksamma ägarna och brukarna på frågor om inomhusmiljö och energianvändning.

Ägaren till en byggnad har ansvaret för att förvalta sin byggnad och se till att olika kontroller e.dyl. sker i byggnaden. Det är också ägaren som är ansvarig för att en deklaration upprättas. Även om det är byggnadens ägare som är ansvarig för att en byggnadsdeklaration görs, kan själva upprättandet ske av någon annan. Av allmänna bestämmelser följer vem som skall fullgöra skyldigheten för omyndiga, för en juridisk person eller för en person för vilken god man eller förvaltare har förordnats.

Vi har övervägt frågan om det finns behov av att i lagen ha en bestämmelse av motsvarande innebörd som den som finns i 18 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Av allmänna regler följer vem eller vilka som är legala ställföreträdare. Vi anser därför inte att det finns behov av en särskild sådan bestämmelse.

Det är ägaren som är ansvarig för att en byggnadsdeklaration upprättas. Detta ansvar hindrar emellertid inte ägaren från att anlita ett ombud för att fullgöra deklARATIONSSKYLDIGHETEN. I de fall ägaren anlitar ett ombud är det fortfarande ägaren som är ansvarig för att en deklaration upprättas. Detta framgår av allmänna regler om syssломän och ombud. Vi anser därför inte att det behövs en särskild bestämmelse om att deklARATIONSSKYLDIGHETEN får fullgöras genom ombud.

Lagen omfattar samtliga byggnader. Som vi tidigare angett anser vi att det är lämpligt att t.ex. uppgifter om ventilation redovisas för sådana byggnader som omfattas av förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem. Det finns inte skäl att i lagen ange vilka byggnader som skall omfattas. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer skall därför få meddela närmare föreskrifter om vilka byggnader som omfattas av deklARATIONSSKYLDIGHETEN.

2 §

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer skall meddela bestämmelser om det närmare innehållet i en byggnadsdeklaration. Paragrafen anger ramen för vilka uppgifter som kan ingå i en deklaration.

Det är angeläget att bland andra boende, brukare och tilltänkta köpare kan få del av det underlag som redovisningen i en byggnadsdeklaration grundar sig på. Det gäller såväl uppgifter som byggnadens ägare frivilligt redovisar som uppgifter som ägaren är skyldig att redovisa. Enligt bestämmelsen är ägaren skyldig att i en byggnadsdeklaration lämna information om var eller hos vem underlag för i deklarationen redovisade uppgifter finns att tillgå. Deklarationen i sig innebär dock inte något krav på att hålla dokumentation i form av fakturor e.dyl. tillgängliga, se avsnitt 6.7 Anslag och tillhandahållande av deklarationen.

3 §

Bestämmelserna i första och andra stycket knyter an till regleringen i EG-direktivet 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda om

när ett energicertifikat skall finnas och hur gammalt ett energicertifikat får vara.

I en byggnadsdeklaration skall bl.a. uppmätta värden redovisas och inte endast beräknade värden. Det kan därför inte krävas att det skall finnas en färdigställd byggnadsdeklaration innan byggnaden har tagits i bruk.

Enligt paragrafen skall det också finnas en byggnadsdeklaration innan en ägare säljer eller hyr ut sin byggnad. Däremot gäller det inte något krav på att det skall finnas en byggnadsdeklaration vid arv eller gåva.

En byggnadsdeklaration får inte vara äldre än tio år. Bestämmelsen innebär inte något krav på att en ny deklaration skall upprättas vid varje uthyrning eller försäljning. Samma byggnadsdeklaration kan användas vid flera försäljningar eller uthyrningar under förutsättning att dessa sker inom tio år från det att deklarationen upprättades eller uppdaterades.

Enligt tredje stycket får regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer 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. Det är för befintliga byggnader inte tillräckligt att knyta kravet till när en byggnad säljs eller hyrs ut. Det är t.ex. sällan – om det ens förekommer – att en bostadsrättsförening säljer sin byggnad. Även i fråga om andra byggnader kan det dröja lång tid tills en försäljning sker. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer bör därför ges möjlighet att meddela bestämmelser om att det för sådana byggnader som omfattas av kravet på återkommande besiktning enligt förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem, skall upprättas en byggnadsdeklaration senast i samband med att en sådan besiktning skall ske.

Vissa uppgifter i en byggnadsdeklaration kan behöva uppdateras med tätare intervaller än vad som krävs enligt andra stycket. Här kan nämnas uppgifter om den obligatoriska ventilationskontrollen som skall ske vart annat, var tredje, sjätte eller nionde år beroende på vilken typ av byggnad det är fråga om och beroende på vilken typ av ventilationssystem som finns i byggnaden. Sådana uppgifter bör därför redovisas oftare än vart tionde år. Av den anledningen bör regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer, få

meddela bestämmelser om att deklarationerna i vissa avseenden skall uppdateras oftare än vart tionde år.

4 §

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

Om försäljningen förmedlas av en fastighetsmäklare skall mäklaren uppmärksamma säljaren på kravet att det skall finnas en byggnadsdeklaration, se avsnitt 6.10.4 om Fastighetsmäklarens roll. Genom att knyta kravet på att det skall finnas en byggnadsdeklaration till en försäljning eller uthyrning kan det bidra till att kontroller och åtgärder i än högre grad vidtas beträffande byggnaden. Det är av intresse för en köpare att få uppgifter ur en deklaration vid förvärvet. Genom en sådan upplysning kan köparen få en uppfattning om i vilka avseenden åtgärder kan behöva vidtas med byggnaden. Dessutom kan en säljare vara mån om att kontroller e.dyl. vidtas inför en försäljning. Motsvarande torde även gälla vid uthyrning.

5 §

För att sprida information om inomhusmiljön och energianvändning i byggnader skall deklarationen göras tillgänglig för boende och brukare av byggnader. Ett bra sätt att göra deklarationerna tillgängliga är att anslå dem så att de som vill kan ta del av innehållet. I många fall är det lämpligt att anslå byggnadsdeklarationen vid entrén i trapphuset. Även andra platser kan vara tänkbara. Huvudsaken är att den anslås på en plats som är framträdande och klart synlig för hyresgäster och brukare.

6 §

För att byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd skall kunna fullgöra sin tillsyn skall ägaren till byggnaden skicka deklarationen till en sådan nämnd. Av allmänna regler följer att en legal ställföreträdare skall fullgöra skyldigheten för t.ex. en omyndig. Ägaren kan också anlita ett ombud för att få hjälp att fullgöra sin

skyldighet. Angående ställföreträdare och ombud, se kommentaren till 1 §.

Med ett krav på att byggnadens ägare skall skicka deklarationen till byggnadsnämnden kan kravet på att protokoll från den obligatoriska ventilationskontrollen skall skickas till en sådan nämnd tas bort (se avsnitt 6.8, Kommunerna bör ha ett tillsynsansvar).

Deklarationen kan skickas per post. Det bör även skapas andra möjligheter att lämna en deklaration. Genom att ge byggnadens ägare möjlighet att lämna deklarationen i form av ett elektroniskt dokument kan hanteringen för såväl ägaren som för kommunen underlättas. Andra stycket i paragrafen har utformats med 4 kap. 4 § lagen (2001:1227) om självdeklarationer och kontrolluppgifter samt 18 kap. 3 a § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) som förebilder.

För att underlätta för de ägare som inte vill eller kan lämna deklarationerna elektroniskt bör det skapas möjlighet för ägaren att lämna uppdrag till den som yrkesmässigt utför sådana kontroller som skall redovisas i en deklaration, t.ex. en funktionskontrollant, att för ägarens räkning lämna uppgifterna.

7 §

När det finns skäl skall det finnas möjlighet för regeringen eller myndighet som regeringen bestämmer att i enskilda fall medge undantag från bestämmelserna i lagen. Som exempel kan nämnas fall då en byggnad inom kort skall rivas eller byggas om. Även då en ägare har egna rutiner för att säkra kvalitén i sina byggnader och redovisa uppgifterna, kan det finnas skäl att medge undantag från bestämmelserna, t.ex. kravet på användande av viss blankett och hur informationen skall lämnas, se även avsnitt 6.7 Anslag och tillhandahållande av deklarationen.

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 övervaka att en ägare till en

byggnad fullgör sina skyldigheter enligt denna lag och enligt de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Om en ägare till en byggnad inte fullgör sin skyldighet att lämna en deklaration kan byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd med stöd av 10 kap. 15 § plan- och bygglagen förelägga ägaren att vidta åtgärden. Vid behov kan föreläggandet förenas med vite. Enligt samma bestämmelser och med stöd av 8 § förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem, kan byggnadsnämnden eller motsvarande nämnd förelägga en byggnads ägare att besikta ventilationssystemen i byggnaden. Om en bostad medför olägenhet för människors hälsa kan den nämnd inom kommunen som utövar tillsyn över miljöskyddet i bostäder och lokaler med stöd av miljöbalken förelägga byggnadens ägare att vidta åtgärder.

9 §

Den som inte lämnar en byggnadsdeklaration kan föreläggas vid vite att göra detta, 8 § förslag till lag om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning och 10 kap. 15 och 18 § plan- och bygglagen. Något skäl att ha en straffbestämmelse för underlåtenheten finns därför inte.

Enligt nu aktuell paragraf kan den som i en byggnadsdeklaration uppsåtligen eller av grov oaktsamhet lämnar oriktig eller vilseledande uppgift dömas till ansvar. Även de fall när en byggnadsdeklaration lämnas i form av ett elektroniskt dokument omfattas av straffbestämmelsen. För ansvar krävs det att den lämnade uppgiften angår en väsentlighet. I ringa fall skall det därför inte dömas till ansvar.

13.5 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem

6 §

Vid en besiktning av ventilationssystem skall protokoll föras. Ett exemplar av protokollet skall lämnas till byggnadens ägare. Kravet på att ett protokoll skall skickas till byggnadsnämnden eller

motsvarande nämnd har tagits bort. I stället är det byggnadsdeklaration som skall skickas till en sådan nämnd.

Funktionskontrollanten är skyldig att informera ägaren om att han eller hon skall skicka en byggnadsdeklaration till byggnadsnämnden och att ägaren skall anslå deklarationen på en väl synlig plats eller, vid en försäljning av byggnaden, tillhandahålla köparen deklarationen. För dessa ändamål skall funktionskontrollanten ha med sig en blankett. Om Lantmäteriverket meddelat föreskrifter som gör det möjligt att lämna deklarationen elektronsikt skall funktionskontrollanten även upplysa byggnadens ägare om detta.

13.6 Förslaget till förordning om ändring i förordningen (2000:308) om fastighetsregister

60 §

287 kommuner har träffat avtal med Lantmäteriverket om registrering av uppgifter i fastighetsregistrets byggnadsdel. Avtalet grundar sig på ett åtagande från kommunen. Kommunen får viss ersättning av Lantmäteriverket enligt en viss modell.

Bestämmelsen innebär att det är möjligt för Lantmäteriverket att bestämma att även uppgifter ur en byggnadsdeklaration skall föras i byggnadsdelen. En förutsättning för att Lantmäteriverket skall kunna meddela ett sådant beslut är att kommunen åtagit sig att i byggnadsdelen redovisa sådana uppgifter.

62 §

Bestämmelsen innebär att det för varje byggnad skall redovisas sådana uppgifter som redovisas i en byggnadsdeklaration, nämligen uppgift om ventilation, radon, energi och miljöarbete i byggnaden.

13.7 Förslaget till förordning om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning

1 §

Paragrafen anger förordningens tillämpningsområde.

2 §

Det skall upprättas en byggnadsdeklaration för en sådan byggnad som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen.

En byggnadsdeklaration behöver inte upprättas för sådana byggnader som Boverket med stöd av 2 § första stycket i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem undantagit från kravet. Däremot innebär paragrafen att en byggnadsdeklaration skall upprättas även av en sådan byggnadsägare som Boverket med stöd av 2 § andra stycket i förordningen medgett skall undantas från bestämmelserna. Det innebär t.ex. att en ägare som undantagits från kravet enligt andra stycket på grund av att han eller hon har ett särskilt kvalitetssystem eller liknande, ändå skall redovisa sin kontroll i en deklaration.

En byggnadsdeklaration skall också upprättas för en- och tvåbostadshus, som inte enbart används som fritidsbostad.

3 §

Första stycket i paragrafen innebär att en byggnadsdeklaration för sådana byggnader som omfattas av kravet på återkommande besiktning skall upprättas senast i samband med att en sådan besiktning skall ske. Även en ägare till en byggnad som med stöd av 2 § andra stycket i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem undantagits från bestämmelserna skall upprätta en byggnadsdeklaration.

Uppdatering av deklarationerna är knutna till de intervaller som gäller för den obligatoriska ventilationskontrollen. En byggnadsdeklaration för sådana byggnader som omfattas av förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem och som Boverket inte med stöd av 2 § första stycket i förordningen undantagit från kravet, skall uppdateras enligt de intervaller som gäller för återkommande besiktning. De byggnader som inte omfattas av förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem skall uppdateras i samband med försäljning av byggnaden, om deklarationen är tio år eller äldre, se 3 § förslag till lag om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning.

4 §

I bestämmelsen anges vilka uppgifter för identifikation som en byggnadsdeklaration skall innehålla. Byggnadens ägare har även möjlighet att i deklarationen ange den identitetsbeteckning på byggnaden som han eller hon använder.

5 §

En del ägare till byggnader bedriver ett angeläget arbete för att inventera, besikta eller kvalitetssäkra sina byggnader. Det är viktigt att det i en byggnadsdeklaration finns möjlighet att redovisa om sådant kvalitetsarbete eller motsvarande bedrivs. Paragrafen innebär att en ägare till en byggnad i deklarationen alltid skall ha möjlighet att redovisa faktorer eller arbete som bedrivs och som är eller kommer att få betydelse för inomhusmiljön eller energianvändningen i byggnaden.

6 §

Vissa uppgifter bör särskilt framgå av en byggnadsdeklaration. Detta gäller även om de ingår i sådant arbete som byggnadsägaren bedriver och redovisar enligt 5 §. För sådana byggnader som omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen skall det finnas en redovisning av uppgifter om funktionskontroll av ventilationssystem och uppgifter om energianvändning. I fråga om energi skall uppgifter om en energisparplan finnas eller inte och om det finns en särskild redovisning om energianvändningen i byggnaden, anges i deklarationen.

När EG-direktivet om byggnaders energiprestanda införs skall även uppgifter om energicertifikat finnas eller inte samt uppgifter om byggnadens energiprestanda och referensvärden redovisas i en byggnadsdeklarationen, se avsnitt 6.2.4, Ventilation, radon och energi.

7 §

Ett av delmålen till miljömålet god bebyggd miljö är att samtliga skolor och förskolor år 2010 skall ha en radonhalt som är lägre än

200 Bq/m³ luft och att radonhalten i alla bostäder år 2020 är lägre än 200 Bq/m³ luft.

För att uppmärksamma såväl byggnadsägare som boende och andra brukare samt tilltänkta köpare och hyresgäster på radonfrågan skall deklarationen innehålla uppgifter om radon. En byggnadsdeklaration för bostäder i småhus som används för permanentboende, bostäder i flerbostadshus samt i byggnader för skolor, förskolor och fritidshem skall innehålla en uppgift om radonhalten i byggnaden är uppmätt eller inte. Om en sådan mätning skett skall deklarationen innehålla uppgift om radonhalten.

Paragrafen innehåller inte något krav på att mätning av radonhalten måste ske. Sådana regler om krav på besiktning eller andra kontroller anser vi skall framgå av andra bestämmelser.

Även en- och tvåbostadshus omfattas av EG-direktivet om byggnaders energiprestanda. För en sådan byggnad skall uppgifter om byggnadens energianvändning redovisas, se kommentaren till 6 § i förslaget. När EG-direktivet genomförs i Sverige bör även uppgift om det finns ett energicertifikat eller inte samt uppgifter om byggnadens energiprestanda och referensvärden, som gör att boende, brukare e.dyl. kan göra en bedömning av energiegenskaperna hos olika byggnader, redovisas i en byggnadsdeklaration, se avsnitt 6.2.4 Ventilation, radon och energi.

8 §

Det är Boverket som skall fastställa formulär för byggnadsdeklarationer. Blanketterna kommer att ha olika innehåll beroende på vilken typ av byggnad det är fråga om. För sådana byggnader som t.ex. omfattas av den obligatoriska ventilationskontrollen får de utformas på ett visst sätt medan en deklaration för ett en- och tvåbostadshus avsett för permanentboende får utformas på ett annat sätt. Kravet på redovisning av radonhalt i ett flerbostadshus kan skilja sig åt från kravet på redovisning av radonhalt i byggnader för skolor. Boverket bör i dessa frågor samråda med Statens Strålskyddsinstitut och Socialstyrelsen. I sammanhanget är det viktigt att peka på att deklarationen avser byggnaden som sådan. Det skall således inte upprättas en deklaration för varje enskild skollokal eller varje enskild lägenhet i ett flerbostadshus. Angående

definitionen av en byggnadsdeklaration, se avsnitt 6.1, Allmänna utgångspunkter.

I frågan hur uppgifter om energi skall redovisas bör Boverket samråda med Energimyndigheten.

Det är angeläget att det är enkelt för den enskilde att få tillgång till blanketter för deklarationerna.

9 §

Det är viktigt att det skapas möjlighet att lämna deklarationerna elektroniskt för att därigenom möjliggöra en förenkling såväl för kommunerna som för byggnadsägarna. Bestämmelsen i första stycket har utformats med 3 kap. 3 § förordningen (2001:1244) om självdeklarationer och kontrolluppgifter samt 6 kap. 3 § fastighets-taxeringsförordningen (1993:1199) som förebild.

Det är byggnadens ägare som skall lämna en deklaration. Även funktionskontrollanter, analysföretag eller dylikt bör elektroniskt kunna lämna uppgifter ur deklarationen på uppdrag av byggnadens ägare. Detta för att ytterligare skapa möjlighet att underlätta för byggnadsägaren.

10 §

Lagen om byggnadsdeklarationer för inomhusmiljö och energianvändning omfattar samtliga byggnader. 2 § förordningen om byggnadsdeklarationer undantar vissa byggnader från kravet. Därutöver kan vissa ytterligare undantag vara påkallade. Sådana ytterligare undantag bör kunna meddelas av Boverket. Skäl för att i ett enskilt fall meddela undantag kan t.ex. finnas när en byggnad skall rivas eller inom kort genomgå en större ombyggnad.

Kommittédirektiv



Frågor om byggnadsdeklarationer, byggnadsregister och byggfelfsförsäkringar

**Dir.
2002:93**

Beslut vid regeringssammanträde den 27 juni 2002.

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare tillkallas för att allsidigt belysa vissa frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister samt byggfelfsförsäkringar enligt lagen (1993:320) om byggfelfsförsäkring.

Utredaren skall

- redovisa och göra en analys av ändamål och utformning av en obligatorisk eller frivillig byggnadsdeklaration som innehåller uppgifter om radon, ventilation och energianvändning,
- 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,
- utvärdera om lagen om byggfelfsförsäkring fungerar på det sätt som har varit avsett och föreslå de lagändringar som kan vara motiverade, och
- överväga om kravet på en byggfelfsförsäkring bör utvidgas till att avse även andra byggnader än bostadshus.

Bakgrund och syften

Byggnadsdeklarationer m.m.

Arbetet med att deklarerat byggnader har med varierande syften pågått under ett antal år i Sverige liksom i andra länder. I sådana deklarationer kan redovisas såväl i vilken utsträckning en byggnad motsvarar av samhället uppställda krav som andra kvaliteter hos en byggnad.

Riksdagen har genom ett tillkännagivande om deklaration av bostäder (bet. 1995/96: BoU1, mom. 35, rskr. 1995/96:30) begärt att regeringen klarlägger frågor om kvalitetsdeklaration av bostäder.

Boverket har efter beslut av regeringen den 15 mars 1998 och den 25 maj 2000 utrett utformningen av deklarationer av bostäder respektive av bostäder och skolor. Enligt uppdragen skulle upprättande av deklarationer vara frivilligt. Uppdragen redovisades i mars 1998 respektive i juni 2001. Redovisningarna har remissbehandlats. Bostadsorganisationer, mäklare och myndigheter har arbetat med att utforma andra system för deklaration av byggnader. Ett av skälen till regeringsuppdragen var att söka få till stånd en samsyn vid utformningen av deklarationer och att åstadkomma en deklaration med en gemensam basinformation som kunde utökas i den mån parterna ansåg det nödvändigt och var villiga att svara för de kostnader detta medförde.

I propositionen Svenska miljömål – delmål och åtgärdsstrategier (prop. 2000/01:130) har regeringen i samband med miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö pekat på betydelsen av byggnadsdeklarationer. Dessa bedöms stegvis öka medvetandet och förståelsen hos olika parter om sambanden mellan brukarvanor, kostnader, teknisk utformning samt drift och underhåll.

I proposition Vissa inomhusmiljöfrågor (prop. 2001/02:128) anges att för att göra inomhusmiljön till en angelägenhet för alla inom bygg- och fastighetssektorn, bör såväl nya som befintliga byggnaders egenskaper i vissa avseenden deklarerat. Vidare anges att deklarationerna bör kunna användas både för uppföljningen av miljömålen och som en del av den information som normalt lämnas vid ägarbyten och förhyrning av bostäder och lokaler. Det finns också kopplingar mellan de uppgifter som behöver redovisas i de nämnda sammanhangen och behovet av att samla uppgifterna på nationell nivå. I propositionen tas därför frågor upp om behovet av att få information för att kunna följa upp delmålen till miljökvalitetsmålet med hjälp av ett nationellt register. Ett nationellt register med uppgifter om förhållanden i enskilda byggnader skulle, i de fall där kommuner har ett tillsynsansvar, underlätta denna tillsyn.

Radonutredningen (dir. 1999:102) har i betänkandet Förslag till statliga insatser mot radon (SOU 2001:7) redovisat hur ett radonregister skulle kunna kopplas till fastighetsregistrets byggnadsdel. Grundläggande uppgifter om alla byggnader i landet, med undantag för jordbrukets ekonomibyggnader och komplementbyggnader, finns redan i byggnadsdelen i fastighetsregistret. Registret uppdateras fortlöpande av kommunerna och av

Lantmäteriverket. Årliga uppdateringar sker också från skatteförvaltningens fastighetstaxeringsregister.

Innehållet i byggnadsdeklarationer

I propositionen Vissa inomhusmiljöfrågor uttalar regeringen att byggnadsdeklarationerna bör innehålla uppgifter om ventilation och radon. Uttalandet skall ses mot bakgrund av det föreslagna delmålet till det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö, vilket tar fasta på radon- och ventilationsförhållandena i byggnader. Riksdagen har fastställt delmålet (bet. 2001/02: BoU14, rskr. 2001/02:291).

En fungerande ventilation i byggnader är nödvändig för att vidmakthålla acceptabla värden på fukt, radon och andra föroreningar. Mot bakgrund av bl.a. ökad förekomst av allergier och annan överkänslighet har riksdagen beslutat att införa en obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (prop. 1990/91:145, bet. 1990/91: BoU19, rskr. 1990/91:353). Bestämmelserna finns i förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem. Boverket har med stöd av bestämmelserna utfärdat föreskrifter och allmänna råd för verksamheten. Det har konstaterats att svårigheter föreligger med efterlevnaden av bestämmelserna. Byggnadsägarna genomför inte ventilationskontrollerna enligt bestämmelserna och rättar inte till de brister som noteras i förutsatt omfattning. Kommunerna, som har tillsynsansvaret, säger sig inte heller ha kännedom om i vilka byggnader de aktuella ventilationssystemen finns och saknar därmed i stor utsträckning underlag för sin tillsyn. Svårigheter med att få underlag för sammanställning av utfallet av ventilationskontrollen på nationell nivå noteras regelbundet av Boverket. Problemen med att säkerställa ett underlag för uppföljning av verksamheten noterades även i Byggkvalitetsutredningens (dir. 1996:39) betänkande Byggkvalitet för framtiden (SOU 1997:177). Utredningen hade i uppdrag att bl.a. redovisa erfarenheterna av den obligatoriska ventilationskontrollen. Eftersom en ordning redan finns beträffande ventilationskontroll bör denna lämpligen vara en utgångspunkt vid överväganden beträffande den praktiska hanteringen av andra aktuella variabler som bör ingå i en byggnadsdeklaration.

Inom EU pågår ett arbete med ett direktiv om byggnaders energiprestanda. Direktivet behandlas för närvarande i ministerrådet och Europaparlamentet. Direktivet förväntas kunna träda i kraft under senare delen av år 2002. I propositionen beträffande vissa inomhusmiljöfrågor anges att inomhusmiljö och energianvändning i byggnader hör nära samman. Statens energimyndighet har regeringens

uppdrag att i december 2002 redovisa hur det föreslagna direktivet om byggnaders energiprestanda, vari ingår bl.a. en energicertifiering av vissa byggnader, kan genomföras i Sverige. De energicertifikat som skall upprättas bör kunna ingå som en komponent i byggnadsdeklarationerna.

Vilka byggnader bör deklareraras?

Riksdagens tidigare nämnda tillkännagivande avsåg bostäder. Regeringsuppdragen till Boverket har omfattat bostäder, skolor och förskolor. Den befintliga obligatoriska ventilationskontrollen omfattar praktiskt taget alla byggnader, dock inte t.ex. byggnader för processindustrin men väl dess kontorsbyggnader. Vidare skall vissa ventilationssystem kontrolleras innan de tas i bruk i småhus men omfattas inte av den återkommande kontrollen. Eftersom en god luft i våra byggnader är av stor betydelse, bör utgångspunkten vara att de byggnader som omfattas av ventilationskontrollen också bör ingå i den krets byggnader för vilka en byggnadsdeklaration bör upprättas. Ett ytterligare urvalskriterium är byggnader där människor, och då speciellt barn och ungdom, vistas ofta eller under längre tid.

Deklaration av nya byggnader

I propositionen Vissa inomhusmiljöfrågor anges att i samband med en översyn av plan- och bygglagstiftningen bör möjligheten belysas att få ett underlag samt en redovisning av att samhällets krav på byggnader uppfylls genom att använda moment i tillsyns- och kontrollsystemet, t.ex. den s.k. kontrollplanen samt slutbeviset. Utredaren bör i dessa frågor samråda med den kommitté som kommer att få i uppdrag att se över plan- och bygglagstiftningen.

Deklaration av befintliga byggnader

Som nämnts ovan finns för närvarande en rad olika deklARATIONER med skiftande syften. Det bör övervägas vilka möjligheter som finns att bygga deklARATIONEN på redan befintliga system i fråga om utformning och innehåll. Samråd med berörda bör därvid ske i syfte att finna en så effektiv lösning som möjligt.

Uppbyggnad av nationellt register

Utredaren bör i samråd med Lantmäteriverket och andra berörda myndigheter klarlägga hur byggnadsdelen i fastighetsregistret kan läggas till grund för ett nationellt register där vissa uppgifter om

byggnader samlas, såsom uppgifter om radon och ventilation samt energianvändning. Därvid bör frågor om uppgiftslämnande, sekretessfrågor m.m. klarläggas. I den mån personuppgifter föreslås ingå i registret skall utredaren beakta de regler om skydd för den personliga integriteten vid behandling av personuppgifter som bl. a. finns i personuppgiftslagen (1998:204) och EG-direktiv om personuppgifter (95/46/EG). Det bör också klarläggas hur registret skall kunna användas av kommunerna som underlag för sin tillsynsverksamhet. En avvägning måste här göras mellan samhällets behov av kunskap och den enskildes behov av skydd för otillbörliga intrång i hans eller hennes personliga integritet. Alternativ till ett sådant nationellt register bör övervägas.

Bygghälsöersäkring

Lagen (1993:320) om bygghälsöersäkring trädde i kraft den 1 juli 1993 (prop. 1992/93:121, bet. 1992/93: BoU22, rskr. 1992/93:302). Lagen avser bostadshus. Lagens huvudsyften är att fel skall avhjälpas snabbt, utan långvariga tvister om vems ansvaret är, och att fel skall kunna avhjälpas även om man inte finner någon ansvarig som kan ta på sig kostnaderna. Lagen avser ytterst att vara ett skydd för de boende mot ohälsa på grund av bygghälsö.

Bygghälsöutredningen hade i uppdrag att utvärdera lagen om bygghälsöersäkring samt konsumentskyddet vid byggande av småhus. I uppdraget ingick även att bedöma behovet av utvidgning av lagens tillämpningsområde. Utredningen konstaterade i betänkandet Bygghälsö för framtiden (SOU 1997:177) att det hade gått för kort tid för att göra en fullständig utvärdering av lagen. Vad gäller konsumentskyddet vid småhusbyggande bereds för närvarande i Regeringskansliet ett förslag från Småhusutredningen (dir. 1998:80), som har redovisats i betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2001: 110). Småhusutredningen föreslår att kravet på att det skall finnas en bygghälsöersäkring när en byggnad uppförs skall omfatta alla småhus. Regeringen anser att det nu är lämpligt att utvärdera hur lagen har fungerat. Därvid bör även övervägas om kravet på en bygghälsöersäkring bör utvidgas till att avse även andra byggnader än bostadshus.

Uppdraget

Byggnadsdeklarationer

Utredaren skall med bl.a. befintliga frivilliga deklarationer som grund lämna förslag till utformning av en grundläggande obligatorisk eller frivillig byggnadsdeklaration omfattande såväl nya som befintliga byggnader. Deklarationerna skall utformas så att där kan redovisas i vilken utsträckning en byggnad motsvarar samhällets tekniska egenskapskrav enligt lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. Förhållandena beträffande radon, ventilation och energianvändning skall ingå. Utredaren bör i arbete med frågor om energiförhållanden beakta den redovisning som lämnas till regeringen i december 2002 om hur det föreslagna EG-direktivet om byggnaders energiprestanda kan genomföras i Sverige. Utredaren skall vidare analysera på vilket sätt deklarationerna skall kunna användas för att följa upp relevanta delmål till de nationella miljökvalitetsmålen. Utredaren skall även analysera vilket värde deklarationer kan ha som del av informationen vid ägarbyten och förhyrning av bostäder och lokaler. Därvid skall klarläggas i vilka sammanhang deklarationen upprättas samt hur ofta en uppdatering skall ske. Utredaren skall vidare analysera möjligheterna att använda förfarandet vid den obligatoriska funktionskontrollen av ventilationssystem som grund t.ex. beträffande byggnadskategorier och den praktiska hanteringen av uppgiftslämnandet av egenskaper i byggnader. Vad gäller nya byggnader skall samråd ske med den kommitté som skall se över plan- och bygglagstiftningen. Utredaren skall slutligen ta ställning till om ett nationellt register med uppgifter om byggnader bör inrättas. Om utredaren kommer fram till att ett sådant register skall inrättas skall det i samråd med Lantmäteriverket och andra berörda myndigheter klarläggas hur byggnadsdelen i fastighetsregistret skulle kunna läggas till grund för ett sådant register, där uppgifter från bl.a. byggnadsdeklarationerna samlas. Konsekvenserna av att bygga upp ett nationellt register skall analyseras samt alternativ till ett nationellt register utredas. Därvid skall frågor om uppgiftslämnande, sekretessfrågor, uppkomna kostnader m.m. klarläggas samt former för att ge kommunerna möjlighet att få underlag för sin tillsynsverksamhet. I den mån personuppgifter föreslås ingå i registret skall utredaren beakta de regler om skydd för den personliga integriteten vid behandling av personuppgifter som bl. a. finns i personuppgiftslagen (1998:204) och EG-direktivet om personuppgifter (95/46/EG).

Byggförsäkringen

Utredaren skall, med beaktande av tidigare redovisade utredningsförslag i frågan, utvärdera lagen om byggförsäkring. Därvid skall belysas bl.a. följande:

- faktorer av betydelse för försäkringspremiens storlek till exempel i form av dokumenterade sätt att säkra kvaliteten,
- principerna för begränsning av försäkringsgivarens ansvar till ett visst belopp per byggnad och till ett visst belopp för samtliga byggförsäkringar som försäkringsgivaren utfärdar under ett kalenderår,
- utformningen och nivån på självrisken,
- tillämpning av kravet på byggförsäkring i andra fall än vid nybyggnad,
- den praktiska hanteringen av byggförsäkringar hos olika aktörer,
- samordningen med övrigt försäkringsskydd.

Utredaren skall mot bakgrund av bl.a. resultatet av den utförda utvärderingen överväga om tillämpningsområdet för försäkringen bör utvidgas till att omfatta byggnader där människor, och då speciellt barn och ungdom, vistas ofta eller under längre tid.

Miljöbedömning

Utredaren skall bedöma och redovisa vilka effekter förslagen kan få för miljön. Därvid skall särskilt analyseras hur förslagen påverkar möjligheterna att uppnå miljökvalitetsmål som riksdagen godkänt och som är relevanta beträffande inomhusmiljöfrågor m.m. (jfr prop. 1997/98:145, bet. 1998/99: MJU6, rskr. 1998/99:183, prop. 2001/02:55, bet. 2001/02: MJU10, rskr. 2001/02: 163, prop. 2000/01:130, bet. 2001/02: MJU3, rskr. 2001/02: 36 och prop. 2001/02:128, bet. 2001/02: BoU14, rskr. 2001/02:291).

Konsekvenser

Enligt 14 och 15 § § kommittéförordningen (1998:1474) skall konsekvenserna i olika avseenden av utredningsförslag beräknas och redovisas. Utredaren skall analysera konsekvenserna av såväl frivilliga som obligatoriska deklARATIONER för alla berörda i bygg- och fastighetssektorn, däribland byggnadsägare och boende. Utredaren skall särskilt uppmärksamma de ekonomiska konsekvenserna av förslagen för staten, kommuner och enskilda samt de

samhällsekonomiska konsekvenserna. Vidare skall konsekvenserna för små företag belysas. Utredaren skall i denna del samråda med Näringslivets nämnd för regelgranskning. Om förslagen innebär kostnadskonsekvenser för staten, kommuner eller landsting, skall även förslag till finansiering anges.

Utredaren skall beakta kostnadsaspekterna och så långt möjligt söka minimera kostnaderna i samband med byggandet och förvaltning av byggnader.

Utredaren skall vid utformningen av sina förslag beakta de eventuella krav på anpassning som Sveriges medlemskap i Europeiska unionen medför. Därvid skall särskilt uppmärksammas frågor av betydelse för en fungerande inre marknad på byggområdet.

Arbetets genomförande och tidsplan

Utredaren skall samråda med berörda myndigheter och organisationer. Uppdraget skall redovisas till regeringen senast den 1 mars 2004.

(Miljödepartementet)

Kommittédirektiv



Tilläggsdirektiv till
Frågor om byggnadsdeklarationer,
byggnadsregister och byggförsäkringar
(M 2002:06) **Dir.
2004:29**

Beslut vid regeringssammanträde den 26 februari 2004.

Förlängd tid för uppdraget

Med stöd av regeringens bemyndigande den 27 juni 2002 (dir. 2002:93) har statsrådet som svarar för ärenden om byggprodukter och byggnadsverk tillkallat en särskild utredare att utreda vissa frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister samt byggförsäkringar enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring. Utredaren skall enligt direktiven redovisa resultatet av sitt arbete senast den 1 mars 2004.

Utredningstiden förlängs. Utredaren skall redovisa frågor om byggnadsdeklarationer och byggnadsregister senast den 1 juli 2004 och frågor om byggförsäkringar senast den 1 januari 2005.

(Miljödepartementet)

Enkät om register för att hantera uppgifter om radon, obligatorisk ventilationskontroll eller energianvändning (Bilaga 3)

1. Har Er kommun något automatiserat register (sökbart) för registrering av uppgifter om radon, obligatorisk ventilationskontroll eller energianvändning i bebyggelsen?

Register för att hantera uppgifter om radon	☐ Ja	☐ Nej
Register för att hantera ventilationskontrollen	☐ Ja	☐ Nej
Register för energianvändning i bebyggelsen	☐ Ja	☐ Nej

Ev. kommentar:
.....
.....

2. Hanterar Ni uppgifter om radon, obligatorisk ventilationskontroll eller energianvändning i bebyggelsen manuellt?

Manuell hantering av uppgifter om radon	☐ Ja	☐ Nej
Manuell hantering av ventilationskontroll	☐ Ja	☐ Nej
Manuell hantering av energianvändning i bebyggelsen	☐ Ja	☐ Nej

Ev. kommentar:
.....
.....

3. Hanteras uppgifter om obligatorisk ventilationskontroll och uppgifter om radon i ett och samma register? ☐ Ja ☐ Nej

Ev. kommentar:
.....
.....

4. Hämtas uppgifter från fastighetsregistrets byggnadsdel (såsom uppgift om byggnad och ägare) till kommunens register?

☐ Ja ☐ Nej

Ev. kommentar:
.....
.....

5. Har kommunen behov av fler uppgifter om den obligatoriska ventilationskontrollen än uppgift om

- ventilationskontrollen är utförd eller inte
- datum för ventilationskontrollen
- kontrollen är utförd enligt SFS 1991:1273 (OVK)
- kontrollen är utförd med stöd av undantag från OVK
- typ av ventilationssystem
- anmärkning vid besiktning
- anmärkning åtgärdad och
- datum för besiktningsprotokoll

☐ Ja ☐ Nej

Om svaret är JA ange vilka uppgifter
.....
.....
.....

6. Har Ni behov av de nyss angivna uppgifterna för andra ändamål än tillsyn (uppföljning e.dyl.)?

☐ Ja ☐ Nej

Ev. kommentar:
.....
.....

7. Har kommunen behov av uppgifter om radon i bebyggelsen för andra ändamål än tillsyn (uppföljning e.dyl.)?

☐ Ja ☐ Nej

Ev. kommentar:
.....
.....

8. För vilka ändamål har kommunen behov av uppgifter om energianvändning i bebyggelsen?

.....
.....
.....

9. Förekommer utbyte av information/samarbete med andra kommuner

- a) i frågor som rör den obligatoriska ventilationskontrollen ☐ Ja ☐ Nej
b) beträffande uppgifter om radon i bebyggelsen? ☐ Ja ☐ Nej
c) i frågor som rör energianvändning i bebyggelsen ☐ Ja ☐ Nej

Ev. kommentar:.....
.....
.....

Kommun.....
Kontaktperson/er
E-postadress
Telefonnummer.....

Tack för Er medverkan!

Enkät svar (Bilaga 4)

	Gällivare	Härnösand	Hässelholm	Leksand	Nacka	Sollentuna	Stockholm	Sunne	Tranås	Umeå	Varberg
1. Register för att hantera uppgifter om radon?	Nej	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
1. Register för att hantera uppgifter om ventilation?	Nej	Nej	Ja	Ja	Ja ²⁸	Ja	Ja ²⁹	Ja	Ja	Ja	Ja
1. Register för att hantera uppgifter om energianvändning?	Nej	Nej	Nej ³⁰	Nej	-	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej
2. Manuell hantering av uppgifter om radon?	Ja	Ja	Ja ³¹	Nej	Nej ³²	Ja	Ja	Ja	Nej ³³	Ja	Ja ³⁴
2. Manuell hantering av uppgifter om ventilation?	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej ³⁵	Ja	Ja ³⁶

²⁸ Uppgifter om de som lämnar in protokoll förs in i register. Däremot inget register över alla som bör företa kontroll.

²⁹ Stadsbyggnadskontoret har ett register för obligatorisk ventilationskontroll. Registret används dock inte på grund av resursbrist. Orsaken till detta är att avgift inte får tas ut. Uppgifterna registreras därför endast i det administrativa ärenderegistret.

³⁰ Värmepumpar som är anmälningspliktiga enligt Miljöbalken registreras i Ecos.

³¹ Radonregister finns. Ska konverteras till Ecos.

³² Viss manuell hantering, främst i samband med arkivering.

³³ Ja, för miljöförvaltningen.

³⁴ Manuell inmatning.

³⁵ Ja, för miljöförvaltningen.

³⁶ Manuell inmatning.

	Gällivare	Härnösand	Hässelholm	Leksand	Nacka	Sollentuna	Stockholm	Sunne	Trångs	Umeå	Varberg
2. Manuell hantering av uppgifter om energianvändning?	Ja	Ja	Ja	Nej	-	Nej	Ja ³⁷	Ja	Ja	-	Nej
3. Hanteras uppgifter om ventilation och radon i ett och samma register?	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej ³⁸	Nej	Nej	Nej	Nej
4. Hämtas uppgifter från fastighetsregistrets byggnadsdel?	Nej	Nej	Ja	Ja	Nej ³⁹	Nej	Ja ⁴⁰	Ja	Ja ⁴¹	Ja	Ja
5. Har kommunen behov av fler uppgifter för den obligatoriska ventilationskontrollen än de i deklarationen?	Nej	Nej	Ja ⁴²	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja ⁴³	Nej	Ja ⁴⁴	Nej
6. Har Ni behov av nyss nämnda uppgifter för andra ändamål än tillsyn?	Nej	Nej	Ja ⁴⁵	Nej	Nej	-	Nej	Nej	Nej ⁴⁶	Ja	Ja

³⁷ De byggherrar som träffat avtal om ekologiskt byggande skall redovisa sin energianvändning. Resultat från denna samt från radonmätningar förvaras i ärendeakten. Resultatet är inte sökbart, men samtliga projekt som tillämpar ekologiskt byggande har en akt för detta.

³⁸ Olika förvaltningar, olika register.

³⁹ Uppgifter i protokollet från ventilationskontrollen kontrolleras mot uppgifter i fastighetsregistret. Uppgifter hämtas däremot inte från fastighetsregistret. I fråga om radon hämtas inte uppgifter från fastighetsregistret. Uppgifterna finns som regel i radonprotokollet.

⁴⁰ I det inte använda OVK-registret hämtas uppgifter från fastighetsregistret.

⁴¹ Vid ägarbyte. Nej, enligt miljöförvaltningen, endast via tillsynsregistret Miljöreda.

⁴² Kopia på utfärdat intyg.

⁴³ Fastighetsbeteckning.

⁴⁴ Luftmängder, tilluftstemperatur, tider när ventilationen är i bruk och tider när den reduceras, buller.

⁴⁵ Vid eventuellt ändrat nyttjande eller ombyggnad/tillbyggnad kan uppgifter hämtas om typ av ventilationssystem i befintlig fastighet.

⁴⁶ Ja för registrering i GIS enligt miljöförvaltningen.

	Gällivare	Härnösand	Hässelholm	Leksand	Nacka	Sollentuna	Stockholm	Sunne	Tranås	Umeå	Varberg
7. Har kommunen behov av uppgifter om radon i bebyggelsen för andra ändamål än tillsyn?	Nej	Nej	Ja ⁴⁷	Nej	Ja ⁴⁸	Ja ⁴⁹	⁵⁰	Ja ⁵¹	Ja ⁵²	Ja ⁵³	Nej
8. För vilka ändamål har kommunen behov av uppgifter om energianvändning i bebyggelsen?	-	-	Vid upprättande av verksamhetsomr. för fjärrvärme, vid tillsyn av cisterner, vid utskick (vedeldning). Kartläggning av oljeeldare eller vedeldare.	Riktad info om uppvärmning, energi o. dyl. Kartläggning av utsläpps-källor (vedeldning). Kartläggning av oljeeldare för att veta var det finns cisterner.	Viktigt för uppföljning av nyckeltal avseende energi-åtgång.	F.n. inget. Kommunen saknar en aktiv energi-plan	För att bedöma produktion av främst fjärrvärme, samt för statistik.	-	Finns stort behov, ans. hos Energimynd.	Utsläpp till luft.	Underlag för tillsyn på effektiv vedeldning + effektivt miljöarbete.
9. Förekommer utbyte av information med andra kommuner betr. ventilationskontrollen?	Nej	Nej	Ja ⁵⁴	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej
9. Förekommer utbyte av information med andra kommuner betr. uppgifter om radon i bebyggelsen?	Nej	Nej	Ja ⁵⁵	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Ja	Ja

⁴⁷ Vid ev. frågor från studenter som vill undersöka radonhalt och folkhälsa.

⁴⁸ Även för rådgivning och information t.ex. i samband med fastighetsköp.

⁴⁹ Rådgivning, bygglovsgranskning.

⁵⁰ Statsbyggnadskontoret kontrollerar endast att forskrifterna i BBR är uppfyllda. Ev. för att bedöma markradonrisk i olika områden.

⁵¹ Planeringsändamål.

⁵² Bygglovsansökan.

⁵³ Information till allmänheten.

⁵⁴ I liten omfattning.

⁵⁵ I liten omfattning.

	Gällivare	Härnösand	Hässelholm	Leksand	Nacka	Sollentuna	Stockholm	Sunne	Trångs	Umeå	Varberg
9. Förekommer utbyte av information med andra kommuner i frågor som rör energianvändning i bebyggelsen?	Ja ⁵⁶	Ja	-	Nej	Ja ⁵⁷	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej

⁵⁶ Gemensam energirådgivare för flera kommuner.

⁵⁷ Endast i begränsad omfattning.

Felreglerna (Bilaga 5)

1. Fel i fastighet

1.1 Allmänt

Vi lämnar här en översiktlig redogörelse av bestämmelsen om fel i fastighet. I 4 kap. 19 § jordabalken finns regler om ansvaret för fel i en såld fastighet. Bestämmelsen är enligt 1 § köplagen tillämplig även vid köp av byggnad på annans mark. Regeln i jordabalken har följande lydelse.

Om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet, tillämpas vad som sägs i 12 § om köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen eller häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

Som fel får inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Bestämmelsen reglerar vad som gäller om en fastighet avviker från vad parterna avtalat. Det är inte alltid parterna träffat avtal om fastighetens skick. Bestämmelsen reglerar därför också vad som gäller om en fastighet avviker från vad en köpare i största allmänhet har rätt att förvänta sig. Dessutom innehåller bestämmelsen regler om vilken undersökningsplikt som en köpare av en fastighet har.

Om en fastighet avviker från vad parterna avtalat (i vid bemärkelse) brukar man prata om ett konkret fel. Om en fastighet avviker från vad köpare i största allmänhet har rätt att förvänta sig avviker den från en abstrakt standard och man brukar då prata om ett abstrakt fel.

Rent faktiskt går det inte att dra en knivskarp gräns mellan konkreta och abstrakta fel. I gränszonerna mellan konkret och abstrakt standard rör det sig om en glidande övergång mellan de båda feltyperna.⁵⁸

1.2 Vad är ett fel?

I proposition 1989/90:77 sammanfattas innebörden av felbegreppet i 4 kap. 19 § enligt följande. Utgångspunkten är att en fastighet säljs sådan den är och att köparen för att trygga sig får göra en undersökning av fastigheten före köpet. Säljaren svarar dock för det som kan anses vara utfäst. Säljaren är även ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Dessutom har säljaren ett ansvar för en bristfällighet som inte berörts vid köpet, om bristfälligheten är sådan att köparen enligt sakens natur inte haft anledning att räkna med den och inte heller bort upptäcka den vid en undersökning. I praktiken blir det här fråga om dolda fel beträffande något som regelmässigt hör till en fastighet av den typ som köpet gäller.

En klargörande beskrivning av vad som kan vara ett fel enligt bestämmelsen lämnas av Högsta domstolen i NJA 1997 s. 149. Högsta domstolen uttalar med hänvisning till förarbetena⁵⁹ följande. En köpare bör kunna räkna med att det han köper är fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet om en undersökning inte bort upplysa honom om annat. Felet eller bristen skall också väsentligt inverka på fastighetens saluvärde. Högsta domstolen fortsätter. En avvikelse från vad köparen får anses ha 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 för att omfattas av lagrummet hänföra sig till fastigheten som sådan och härigenom påverka möjligheten att faktiskt eller rättsligt nyttja denna.

⁵⁸ Grauers, Fastighetsköp, 2001, s. 130

⁵⁹ Prop. 1970:20 Del B 1 s. 211

1.3 Den närmare innebörden av bestämmelsen om fel i fastighet

Parternas avtal (konkret standard)

Parterna kan ha avtalat att fastigheten skall ha en viss standard. Standarden kan följa av en uttrycklig bestämmelse i köpeavtalet. Även preciserade uppgifter (enuntiationer) som förekommit vid förhandlingarna kan vara en del av avtalet. Ett allmänt lovprisande är inte att betrakta som en enuntiation. Förutom att uppgiften skall vara preciserad för att räknas som en enuntiation krävs också att uppgiften inverkat på köpet.⁶⁰ Vid köpet kan det förekomma andra uppgifter eller omständigheter som förtar effekten av en viss uppgift.

Normal standard (abstrakt standard)

Om avtalet inte lämnar någon vägledning får man falla tillbaka på att göra en abstrakt bedömning av vilken standard fastigheten bör ha. Vad som utgör en abstrakt standard, dvs. vad köparen har rätt att kräva utan att uppgifterna särskilt avtalats, varierar beroende på en rad omständigheter bl.a. byggnadens ålder, priset m.m. Man får alltså göra en bedömning av vad som är en normal standard. Grauers uttalar⁶¹ att enligt hans mening bör vid tidpunkten gällande byggnadsnorm ha den betydelse för felbegreppet att köparen inte kan förvänta sig högre standard än vad som följer av normen vid den tid byggnaden uppfördes. I övriga fall bör byggnormen enligt Grauers vara ett moment bland många andra, då det gäller att fastställa vad en köpare har rätt att förvänta sig.

Undersökningsplikten

Köparen får inte som fel åberopa en avvikelse som han bort märka vid en undersökning av fastigheten. Säljaren svarar således endast för fel som är dolda. Muntliga och skriftliga uppgifter som får anses som utfästelser befriar dock köparen från undersökningsplikt.⁶²

Som framgått är utgångspunkten att en fastighet säljs sådan den är. Några detaljerade regler om undersökningspliktens omfattning

⁶⁰ Grauers, Fastighetsköp, 2001, s. 141-142

⁶¹ aa. s. 186

⁶² prop. 1989/90:77 s. 41

har inte ställts upp. Hur ingående undersökning som köparen bör göra blir beroende av de iakttagelser som kan göras på fastigheten. Även uppgifter som säljaren lämnar om fastigheten kan enligt propositionen vara av betydelse för undersökningspliktens omfattning. Sådana uppgifter kan reducera köparens undersökningsplikt. Säljarens uppgifter kan också vara av betydelse på så sätt att de utgör varningssignaler som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Uppgifter från säljaren kan således såväl reducera som utöka köparens undersökningsplikt.

1.4 Rättsfall om fel i fastighet

Utfästelse

I NJA 1983 s. 858 ansågs säljaren ha utfäst att en fastighet hade viss tomtareal. Säljarna hade fått uppgift om en viss tomtareal dels från fastighetsmäklaren, dels genom fastighetsbeskrivning och dels muntligen från ena säljaren på en direkt fråga om tomtens storlek. Inget hade framkommit som tydde på att förhållandena var sådana att köparna borde ha insett att arealen var en annan än den uppgivna och de var därför berättigade till avdrag på köpeskillingen.

Inte utfästelse

I NJA 1981 s. 1255 ansågs däremot inte en utfästelse föreligga. Vid köpet utgick såväl säljare som köpare från vad en ekonomisk karta visade av fastighetens areal och gränser. Vid köpet hade inte sådana uttalanden gjorts att köparen hade anledning att räkna med att fastigheten hade den omfattning som kartan visade.

I NJA 1978 s. 307 påstod köparen att säljaren genom att överlämna ritningar över en byggnad utfäst att vattenledningarna dragits så som ritningarna visade. Högsta domstolen konstaterade att ledningsdragningsarna inte varit på tal mellan parterna och att köparen inte verkade ha fäst något avseende vid hur ledningarna var dragna. Någon utfästelse ansågs inte föreligga.

Inte utfästelse och frågan om vad som är fel

I NJA 1997 s. 149 var förhållandet det att en fastighet felaktigt var taxerad som hyreshusenhet. Detta ansågs inte utgöra ett fel i jordabalkens mening.

Fastigheten hade både i objektbeskrivningen och i köpekontraktet betecknats som hyreshusenhet. Högsta domstolen uttalade efter att ha redogjort för förarbetena (se ovan) följande. En avvikelse från vad köparen får anses ha 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 för att omfattas av lagrummet hänföra sig till fastigheten som sådan och härigenom påverka möjligheten att faktiskt eller rättsligt nyttja denna. Att en fastighet har taxerats felaktigt kan enligt Högsta domstolen inte sägas vara en brist som berör fastigheten på angivet sätt och kan därför inte anses som en avvikelse i den mening som avses i lagrummet. Högsta domstolen ansåg inte heller att säljarna vare sig i köpekontraktet eller på annat sätt lämnat någon utfästelse.

Undersökningsplikt och frågan vad som är fel

Av NJA 1986 s. 670 framgår att en radondotterhalt som översteg det av Socialstyrelsen fastställda gränsvärdet ,400 Bq/m³, innebar att en fastighet var behäftad med en bristfällighet av beskaffenhet att påverka dess värde. Eftersom problemet med radon vid tiden för förvärvet, år 1978, inte varit föremål för en så omfattande debatt och information att en normalt noggrann och intresserad fastighetsspekulant skulle antas ha tagit intryck därav, kunde inte köparna anses ha eftersatt sin undersökningsplikt.

Grauers uttalar⁶³ att det förmodligen numera ingår i den normala undersökningsplikten att förvissa sig om att ett hus inte är byggt av material som kan avge radon. Felet skulle således inte numera ha ansetts som ett fel för vilket säljaren skulle svara.

⁶³ aa. s. 199 f.

2 Brist i Hyreslägenhet

Bestämmelser om lägenhetens skick finns i 12 kap. jordabalken. En hyresvärd och en hyresgäst kan avtala om att en lägenhet skall ha bättre skick än vad som framgår av dessa bestämmelser. Däremot är det i princip inte möjligt att avtala om sämre skick beträffande en bostadslägenhet som är avsedd för permanentboende.⁶⁴

I 12 kap. 9 § anges i vilket skick en lägenhet skall vara vid tillträdet och i 12 kap. 15 § regleras i vilket skick hyresvärden skall hålla lägenheten under hyrestiden.

Hyresvärden skall tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet och även under den fortsatta hyrestiden skall lägenheten hållas i sådant skick.

Tidigare fanns det i lagen en bestämmelse om att hyresgästen hade rätt att säga upp ett avtal som avsåg en hälsovådlig lägenhet. När kravet på minimistandard gjordes tvingande för bostadslägenheter ansågs det emellertid att bestämmelsen kunde tas bort.⁶⁵

Om bostadslägenheten avviker från den standard som lagen anger eller den (bättre) standard som parterna avtalat finns en skada eller brist i lägenheten (eller med andra ord ett fel). Det finns då olika påföljder som hyresgästen kan göra gällande.

En hyresgäst har till skillnad från vad som gäller vid köp av en fastighet inte någon undersökningsplikt. Påföljd kan således göras gällande även om skadan eller bristen varit möjlig att upptäcka.

I kommentaren till hyreslagen, och då närmare bestämt bestämmelsen i 12 kap. 11 § 1 st. 3 p jordabalken om hyresgästens rätt till nedsättning av hyran, uttalas bl.a. följande. ”I dessa tider då miljöfrågorna kommit alltmer i blickpunkten är det tänkbart att det blir klarlagt att lägenheten under ett antal år varit behäftad med någon olägenhet som i sig får anses utgöra en brist men som ingen av parterna känt till. I den situationen är det svårt att tänka sig att hyresgästen skulle ha rätt till hyresreducering. Det får således förutsättas att hyresgästen påpekat bristen eller att värden i övrigt känt till den innan hyresnedsättning kan komma i fråga.”⁶⁶

⁶⁴ Avtal om sämre skick än vad lagen anger får dock träffas mellan parterna om hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul och bestämmelserna om lägenhetens skick tagits in i en förhandlingsöverenskommelse.

⁶⁵ Prop 1983/84:137 s. 121.

⁶⁶ Holmqvist, Hyreslagen En kommentar, 7 uppl. s. 78.

3 Fel eller brist i bostadsrätt

3.1 Allmänt

En bostadsrättsförening kan upplåta en lägenhet med bostadsrätt. Bostadsrätt får endast upplåtas till den som är medlem i föreningen. En person som innehar en lägenhet med bostadsrätt har dels en nyttjanderätt till en viss lägenhet och dels en andelsrätt i föreningen. Bostadsrättsföreningen som sådan äger byggnaden.

En bostadsrätt kan överlåtas till en ny innehavare. Överlåtelse av en bostadsrätt innebär att nyttjanderätten till lägenheten och andelsrätten i föreningen överläts. En förutsättning för överlåtelsen är att förvärvaren får medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Skilda regler gäller om vilket skick en bostadsrättslägenhet skall ha vid den första upplåtelsen och vid en senare överlåtelse.

I bostadsrättslagen finns bestämmelser om vilket ansvar bostadsrättshavaren respektive bostadsrättsföreningen har för byggnadens skick under upplåtelseiden.

3.2 Vad är ett fel?

Upplåtelse

Vid upplåtelse av en lägenhet bestäms den standard som lägenheten skall hålla i första hand av avtalet mellan parterna och i andra hand genom en bedömning av vad en bostadsrättshavare i allmänhet har rätt att kräva. Avtal kan träffas såväl om bättre som om sämre skick än den lagen anger. Om inte parterna avtalat om något annat, skall bostadsrättsföreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

Frågan vad parterna kommit överens om får i första hand utläsas av innehållet i det skriftliga upplåtelseavtalet. Saknas ett uttryckligt avtal om skicket kan ledning, enligt kommentaren till bostadsrättslagen,⁶⁷ hämtas från den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen. Även innehållet i s.k. bofakta eller liknande, broschyrer och annat reklammaterial som överlämnats till bostadsökande kan enligt kommentaren vara av betydelse när det gäller att avgöra vad som skall anses som avtalat skick. Därutöver anges

⁶⁷ Julius m.fl., Bostadsrättslagen En kommentar, 2 uppl., s. 162.

att hänsyn också får tas till bl.a. ändamålet med upplåtelsen och den allmänna uppfattningen i orten.

Avviker lägenhetens standard från avtalet eller från vad en bostadsrättshavare i allmänhet har rätt att kräva föreligger en brist. Bostadsrättshavaren kan då göra vissa påföljder gällande mot föreningen.

Det kan finnas en brist även om den inte direkt hänför sig till själva lägenheten eller till gemensamma utrymmen. Även sådant som endast indirekt påverkar lägenhetens brukbarhet kan utgöra en brist.⁶⁸

Underhållet efter upplåtelsen

En bostadsrättshavare har större ansvar för lägenhetens skick än en hyresgäst. Efter första upplåtelsen svarar en bostadsrättshavare i princip själv för underhållet av lägenheten som sådan.

Det ansvar som bostadsrättshavaren har för lägenhetens skick framgår av 7 kap. 12 § bostadsrättslagen. Där anges det att en bostadsrättshavare på egen bekostnad skall hålla lägenheten i gott skick om inte annat framgår av stadgarna. Därutöver anges i bestämmelsen att bostadsrättshavaren inte svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. Dessutom anges i bestämmelsen under vilka förhållanden bostadsrättshavaren svarar för reparationer på grund av brand- eller vattenlednings-skada.

Bostadsrättsföreningen är skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick i den mån ansvaret inte vilar på bostadsrättshavaren (7 kap. 4 § bostadsrättslagen). Detta innebär att ansvaret för att hålla gemensamma utrymmen och gårds-utrymmen i gott skick, ligger på föreningen.⁶⁹

Överlåtelse

En bostadsrätt är lös egendom som kan överlätas. Frågan i vilket skick en lägenhet skall vara vid en överlåtelse regleras inte av bostadsrättslagen. 7 kap. 1 § bostadsrättslagen gäller ju endast de

⁶⁸ NJA 1997 s. 5 och Julius m.fl., Bostadsrättslagen En kommentar, 2 uppl., s. 162.

⁶⁹ Julius m.fl., Bostadsrättslagen En kommentar, 2 uppl., s. 167.

krav som bostadsrättshavaren kan ställa gentemot föreningen på lägenhetens standard vid första tillträdet efter upplåtelsen. Vid överlåtelse av en bostadsrätt är det köplagen som är tillämplig. Bestämmelser om fel vid köp av lös egendom finns bl.a. i 17-21 §§ köplagen. I kommentaren till bostadsrättslagen uttalas dock att 7 kap. 1 § bostadsrättslagen, även om den inte är tillämplig vid överlåtelse, torde kunna tjäna till viss ledning vid bedömningen också vid en överlåtelse.⁷⁰ Det uttalas även att bostadsrättens speciella karaktär torde kunna motivera att avsteg görs från de regler som gäller köp av lös egendom i allmänhet och att det är tänkbart att reglerna i jordabalken om köp av fast egendom i vissa fall kan få betydelse.⁷¹

Det är bostadsrättsföreningen som äger byggnaden och inte bostadsrättshavaren. Ett köp av en bostadsrätt liknar ändå ett köp av en en- eller tvåfamiljsvilla, eftersom köparen köper en bostad. Bostadsrättsköpet avviker dock såtillvida att köparen förutom en nyttjanderätt till en viss lägenhet även förvärvar en andelsrätt i föreningen. Detta innebär att bostadsrättsköparen drar på sig delansvar för föreningens kostnader för underhåll av byggnaden och löpande kostnader för drift och lån.⁷²

Vad köparen kan kräva i fråga om bostadsrättslägenhetens standard bestäms i första hand av avtalet mellan parterna. Standarden kan framgå av en klausul i avtalet. Den kan även framgå av uppgifter som säljaren muntligen eller på annat sätt lämnat om köpeobjektet och som köparen tagit intryck av.⁷³

Om bostadsrätten har en lägre standard än vad köparen har rätt att kräva föreligger ett fel i rättslig mening.

Om avtalet inte lämnar någon vägledning får man på samma sätt som vid fastighetsköp falla tillbaka på att göra en abstrakt bedömning av vilken standard lägenheten bör ha. Man får alltså göra en bedömning av vad som är normal standard. En köpare måste räkna med att en byggnad utsätts både för normal förslitning och normala åldersförändringar. Enligt Grauers föreligger ett fel i rättslig mening först när byggnaden är i betydligt sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med.⁷⁴

Enligt Grauers gäller i princip samma undersökningsplikt för en bostadsrättsköpare som för en fastighetsköpare. Detta under

⁷⁰ Julius m.fl., Bostadsrättslagen En kommentar, 2 uppl, s. 161.

⁷¹ Julius m.fl., Bostadsrättslagen En kommentar, 2 uppl, s. 128.

⁷² Grauers, Nyttjanderätt, 11 uppl, s. 211.

⁷³ Grauers, Nyttjanderätt, 11 uppl, s. 210.

⁷⁴ Grauers, Nyttjanderätt, 11 uppl, s. 211.

förutsättning att köparen före köpet undersökt varan eller att köparen utan godtagbar anledning inte följt säljarens uppmaning att undersöka den, 20 § 2 st. köplagen.⁷⁵ Grauers anser att det vid köp av en bostadsrätt bör ställas samma krav på hur undersökningen skall utföras som vid ett fastighetsköp.

I kommentaren till bostadsrättslagen framhålls att en fråga som är svår att bedöma är i vilken utsträckning säljaren har ansvar för att uppgifter lämnas till köparen om föreningens ekonomi och om de avgifter till föreningen som köparen har att räkna med i framtiden.⁷⁶

⁷⁵ Grauers, Nyttjanderätt, 11 uppl, s. 212.

⁷⁶ Julius m.fl., Bostadsrättslagen En kommentar, 2 uppl, s. 128.

Några begrepp

Allmänt

Det finns ett antal olika begrepp som används i miljösammanhang. För att läsaren skall få klart för sig vilken betydelse utredningen lagt in i olika begrepp har vi definierat vissa begrepp. De begrepp det gäller är miljöinventering, miljödeklaration, miljövärdering, miljömärkning, miljöledningssystem och certifiering. Nedan lämnas en översiktlig beskrivning av de nyss nämnda begreppen. Dessutom beskrivs vissa kvalitetsbegrepp utifrån den internationella terminologistandarden i ISO 9000.

Miljöinventering

Vid en inventering "gås" befintliga tillgångar igenom och dess värden eller motsvarande noteras. Vid en miljöinventering i en byggnad sker en kartläggning av byggnaden i vissa avseenden och dess värden eller motsvarande noteras. En besiktning innebär att en granskning sker. En besiktning av inomhusmiljön i en byggnad innebär att inomhusmiljön granskas (undersöks) och att dokumentation sker.

Miljödeklaration

En deklaration kan förklaras som en redovisning av vissa uppgifter eller som ett offentligt tillkännagivande av en ståndpunkt. Ordet innehållsdeklaration är som bekant en redovisning av uppgifter om innehållet i en vara. En miljödeklaration kan sägas vara beskrivningar eller påståenden om en produkt eller en tjänsts miljöegenskaper eller hur dessa egenskaper upplevs.

Behovet av att mer fackmannamässigt beskriva produkters och tjänsters miljöegenskaper för nya målgrupper har lett till utveckling

av olika former av s.k. miljödeklarationer. Miljöstyrningsrådet lämnar en definition av miljödeklarationer på sin hemsida (miljostyrning.se/iso14000/ISO14020.asp) utifrån standarder i ISO 14020-serien. I ISO 14020-serien behandlas miljömärkning och miljödeklarationer. I princip kan man säga att det där görs skillnad mellan två typer av miljödeklarationer dels sådana som kallas egna miljöuttalanden (typ II) och dels sådana som kallas miljövarudeklarationer (typ III). Miljödeklarationer i form av egna miljöuttalanden har inte något krav på oberoende kontroll och certifiering förekommer inte. Kvantitativ information som lämnas skall kunna verifieras av uppgiftslämnaren. Miljövarudeklarationer av typ III definieras som en kvantitativ miljöinformation enligt en gemensam förutbestämd mall som tillhandahålls av en tillverkare baserad på en livscykelanalys (enligt ISO 14040-43) vilken genomgått en kritisk granskning av en oberoende tredje part.

Miljövärdering

En miljövärdering innebär att t.ex. en byggnads miljöpåverkan klassas och jämförs med andra byggnader ur miljösynpunkt. En miljövärdering kan sägas vara en statusdeklaration uttryckt i termer av miljöeffekter.

Miljömärkning

En produkt som uppfyller vissa kriterier (miljökrav) som är fastställda av en expertgrupp, kan få använda ett miljömärke. Systemet administreras av ett oberoende organ som kontrollerar att kriterierna uppfylls.⁷⁷ Miljömärkning i form av en symbol syftar i första hand till att vägleda konsumenter till att kunna göra miljömedvetna inköpsval. Miljömärkningen är alltså en hjälp för människor att välja de mest miljöanpassade produkterna. I sammanhanget kan t.ex. produkter med miljömärket Svanen nämnas. Det finns ett relativt stort antal miljömärkningssystem runt om i världen.

⁷⁷ www.miljostyrning.se/iso14000/ISO14020.asp

Miljöledningssystem

Ett miljöledningssystem är ett verktyg för att organisera miljöarbetet i ett företag, en myndighet eller en organisation. Miljöledningssystem innebär systematiserat miljöarbete, tydliga riktlinjer och mål i bl.a. centrala styrdokument, klargjorda ansvarsförhållanden, rutiner för uppföljning och redovisning av insatserna för en bättre miljö.⁷⁸

Certifiering och ackreditering

Miljövårdsberedningen definierar i sitt betänkande, SOU 1996:12, Integrering av miljöhänsyn inom den statliga förvaltningen, certifiering och ackreditering. Certifiering definieras sammanfattningsvis som att skriftligt intyga att en produkt, process eller tjänst överensstämmer med ställda krav. Ackreditera innebär att skriftligt styrka befogenhet eller kompetens för att utföra en viss uppgift eller tjänst. Ackreditering är ett sätt att stärka certifieringens trovärdighet eftersom det är möjligt för vem som helst att genomföra en certifiering. Styrelsen för teknisk ackreditering (SWEDAC) är en svensk myndighet som bl.a. ackrediterar certifieringsorgan och bedriver tillsyn över dem.

Kvalitet, kvalitetssystem och kvalitetssäkring

Kvalitet kommer från latinet och betyder beskaffenhet eller egenskap.⁷⁹ Enligt den internationella terminologistandarden ISO 9000 beskrivs kvalitet som alla sammantagna egenskaper hos ett objekt eller en företeelse som ger dess förmåga att tillfredsställa uttalade eller underförstådda behov.

Med ett kvalitetssystem menas organisatorisk struktur, rutiner, processer och resurser som är nödvändiga för ledning av verksamheten med avseende på kvalitet. Kvalitetssystemet bör inte vara mer omfattande än vad som är nödvändigt för att uppfylla kvalitetsmålen.

Kvalitetsstyrning avser alla inom ramen för ett kvalitetssystem planerade och systematiska aktiviteter presenterade i nödvändig

⁷⁸ Regeringens hemsida, www.regeringen.se, Naturvårdsverkets hemsida, www.naturvardsverket.se

⁷⁹ SOU 2001:31, Mera värde för pengarna

utsträckning, som skapar tillräcklig tilltro till att ett objekt kommer att uppfylla kvalitetskrav.