

LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2012-03-05

Närvarande: F.d. justitieråden Marianne Eliason och Peter Kindlund samt justitierådet Kerstin Calissendorff.

Vägen till mer effektiva energideklarationer

Enligt en lagrådsremiss den 9 februari 2012 (Näringsdepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader,
2. lag om ändring i lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Christina Nordenbladh.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

Lagförslag 1

5 §

I första stycket föreskrivs att den som äger en byggnad av ett visst slag ska se till att det alltid finns en energideklaration upprättad för denna. Syftet med bestämmelsen torde vara att det inte bara krävs att en deklARATION är upprättad utan också att den är gällande (jfr Lagrådets förslag till utformning av 6 b §). Enligt Lagrådets mening framgår detta inte klart av den föreslagna lagtexten, som skulle bli tydligare om den utformas på följande sätt:

Den som äger en byggnad ska se till att det alltid finns en giltig energideklaration om byggnaden eller del av den upplåts med nyttjanderätt. Detsamma gäller om det i en byggnad finns en total användbar golvarea på över 500 kvadratmeter som ofta besöks av allmänheten.

6 b §

Paragrafen har fått en något otymplig språklig konstruktion. Lagrådet föreslår att paragrafen utformas enligt följande (jfr artikel 11.8 i direktivet):

En energideklaration är giltig i tio år.

13 §

Bestämmelsens första stycke föreskriver en skyldighet för den (eller dem) som äger en byggnad att i vissa situationer visa respektive överlämna en energideklaration.

Om Lagrådets förslag till utformning av 5 § godtas ska hänvisningarna i första stycket 1 anpassas till detta.

Lagrådet anser att de hänvisningar som i bestämmelsens första stycke 2 och 3 görs till ”en sådan byggnad som avses i 5 § första stycket 2... en sådan byggnad som avses i 6 §” bör strykas. I samband med föredragningen har upplysts att det behövs en koppling mellan skyldigheten att upprätta en deklaration och skyldigheterna att visa och överlämna en deklaration enligt 13 § 2 och 3. I viss mån uppnås dock ett sådant syfte redan genom inledningen av första stycket i 13 §. Om avsikten är att de undantag från skyldigheten att upprätta energideklarationer som följer av de föreskrifter som beslutats med stöd av 7 § även ska gälla för skyldigheten att visa och överlämna deklarationer så kan de föreslagna hänvisningarna enligt Lagrådets uppfattning inte anses uppfylla det syftet. En sådan avsikt skulle dock kunna avspeglas i lagtexten genom en uttrycklig förklaring om detta. Lagrådet vill dock peka på att det även skulle kunna vara önskvärt att inte ha en full överensstämmelse mellan skyldigheten att upprätta en energideklaration och skyldigheterna att visa respektive överlämna en energideklaration till en ny nyttjanderättshavare eller ägare. I direktivet lämnas utrymme för att – t.ex. – meddela undantag från dessa skyldigheter vid uthyrning av garageplatser även om det finns en energideklaration upprättad för byggnaden (jfr direktivets definition av byggnadsenhet i artikel 2 samt artikel 12.6).

Hänvisningen till sådan byggnad som helt eller delvis upplåtits med nyttjanderätt (5 § första stycket 2) är enligt Lagrådets uppfattning överflödigt eftersom det av ordalydelsen i övrigt framgår att fråga är om en byggnad i vilken nyttjanderätt upplåts eller redan har upplåtits. Innebörden av hänvisningen till 6 § är oklar, den synes sakna funktion.

Punkterna skulle då kunna lyda:

1. visas på en väl synlig plats i byggnaden, om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § första meningen, eller på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden, om det gäller en sådan byggnad som avses i 5 § andra meningen,
2. visas för en presumtiv nyttjanderättshavare eller en presumtiv köpare av en byggnad eller del eller andel av byggnad,
3. överlämnas till en ny nyttjanderättshavare eller köpare av en byggnad eller del eller andel av byggnad.

I bestämmelsens andra stycke anges att om en nyttjanderätt säljs, så är det säljaren av denna och inte ägaren till byggnaden som ska se till att energideklarationen visas och överlämnas.

I författningskommentaren nämns att bestämmelsen först och främst syftar på försäljningar av bostadsrätter, men att den även omfattar försäljning av andra äldre former av nyttjanderätter, exempelvis i en bostadsförening eller i ett bostadsaktiebolag. Vidare citeras ett avsnitt ur en tidigare proposition vari bl.a. redogörs för hyra och för överlåtelse av hyresrätt till bostadslägenhet och lokal genom andra typer av överlåtelser än försäljning. Syftet med citatet är oklart och det framgår inte av författningskommentaren om den föreslagna bestämmelsen är avsedd att omfatta även sådana överlåtelser av lokal som sker i samband med försäljning av en rörelse med stöd av 12 kap. 36 § jordabalken och försäljningar som sker utan sådant samband, men med hyresvärdens samtycke. Lagrådet anser att frågan om även sådana nyttjanderättsöverlåtelser av kommersiellt slag ska omfattas av bestämmelsens tillämpningsområde behöver klargöras i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

13 a §

Bestämmelsen innehåller ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om de skyldigheter som anges i 13 §. Med hänsyn till att uttrycket nyttjanderätt till byggnad (eller del av byggnad) även kan anses omfatta t.ex. en hyra av en garageplats, tillfällig uthyrning av ett fritidshus och upplåtelse av plats på ett serviceboende, bör övervägas om det även ska kunna föreskrivas undantag från skyldigheterna att visa och överlämna energideklarationer, jfr den möjlighet att föreskriva om undantag från skyldigheten att upprätta en energideklaration som anges i 7 § och vad ovan anförts i anslutning till 13 §.

15 §

I andra stycket finns i dag ett bemyndigande för regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer att meddela föreskrifter om elektronisk överföring av energideklarationer. I författningskommentaren anges att det tidigare normgivningsbemyndigandet i stället utformats som en "upplysningsbestämmelse" eftersom de föreskrifter som avses kan meddelas med stöd av den s.k. restkompetensen.

Avgörande för frågan om det rör sig om restkompetens är vem föreskrifterna avses rikta sig till. Bestämmelsen är i denna del oklar. Om meningen är att den enskilde ska vara skyldig att lämna deklARATIONEN elektroniskt är det fråga om ett åliggande och då krävs ett bemyndigande. Är tanken däremot att den enskilde ska ha rätt att välja om han vill lämna deklARATIONEN på papper eller i elektronisk form blir det närmast fråga om en skyldighet för Boverket att erbjuda en sådan möjlighet. En sådan reglering faller inom restkompetensen och då behövs inget bemyndigande.

Föredraganden har hänvisat till 13 § i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader och Boverkets föreskrifter (BFS 2007:4) och allmänna råd om energideklaration för byggnader. Boverkets föreskrifter förefaller närmast rikta sig till dem som upprättar deklARATIONERNA och får anses vara av verkställighetskaraktär. Då behövs heller inget bemyndigande. Frågan om vad bemyndigandet avses omfatta bör klaras ut i det fortsatta beredningsarbetet och lydelsen av det anpassas till detta.

Övergångsbestämmelserna

Enligt p. 2 ska äldre föreskrifter fortfarande gälla för sådana energideklARATIONER som har utfärdats före den 1 juli 2012. I författningskommentaren sägs att bestämmelsen exempelvis har betydelse för besiktning av en byggnad där nya regler gäller från och med den 1 juli 2012 (innebärande att besiktningen ska ske på plats). Vidare har vid föredragningen upplysts att det finns föreskrifter på lägre nivå än lag som preciserar vad energideklARATIONEN ska innehålla (jfr 8 § andra stycket i nuvarande lydelse). Dessa situationer täcks såvitt Lagrådet kan förstå in av övergångsbestämmelsen i p. 3. Lagrådet har svårt att se att det finns något behov av bestämmelsen i p. 2.

Det kan inte uteslutas att det vid ikraftträdandet finns pågående ärenden hos de kommunala tillsynsmyndigheterna. Avsikten är enligt vad som upplysts att sådana ärenden ska lämnas över till den nya tillsynsmyndigheten. Någon övergångsbestämmelse i detta avseende torde då inte behövas.

Lagrådet föreslår att förslagets p. 3 utformas enligt följande:

En energideklARATION som har upprättats före den 1 juli 2012 och som inte är äldre än tio år gäller som en energideklARATION enligt denna lag.

Lagförslag 2

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.