

## Remissvar angående Promemorian ”Tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar”

**En inskränkning av den kommunala självstyrelsen får inte vara oproportionerlig relativt den nytta som regleringen ska åstadkomma. Nyttan med regeringens förslag till stopplag för lokala egenskapskrav är dock obefintlig eller ingen alls eftersom staten istället kan skärpa energikraven i byggreglerna och se över reglerna så att inte elvärmda byggnader gynnas på bekostnad av de lokala fjärrvärmesystemen. Då kommer kommunerna sluta ställa egna krav.**

De kommuner som ställer lokala egenskapskrav på byggnader i samband med markanvisningar har huvudsakligen två motiv för detta:

1. Att påskynda utvecklingen mot mer energieffektivt byggande och påverka de byggherrar som inte hängt med i den snabba utvecklingen att implementera energieffektiva lösningar som redan idag finns demonstrerade på bred front och som leder till lägre hyreskostnader för brukaren.

Att detta är fallet är väl känt hos byggare och förvaltare som redan har egna erfarenheter och kanske även kommit in i andra eller tredje generationens lågenergibyggande (se referenser) Att det finns en osäkerhet hos de byggherrar som ännu inte byggt energieffektivt är naturligt, liksom hos myndigheter som inte följt utvecklingen. Det är också osäkert om nyttan för småhusbyggare ligger på samma nivå som för flerbostadshus, men det är sällan småhusbyggandet berörs av de lokala energikraven. Småhusbyggarnas problematik skulle i så fall kunnat hanteras i egen ordning.

Redan på denna punkt kan därmed fastslås att nyttan med föreslagen reglering inte finns, eller möjligen är mycket osäker.

2. Välja utformning av de tekniska egenskapskraven på ett sätt så att inte byggherren väljer systemlösningar som ger suboptimeringar i form av lägre nivå köpt energi enligt BBRs definitioner, men som ger större energiåtgång på annat håll i energisystemet. Dvs de energiförluster som byggnaden åsdtadkommer flyttas ut till andra systemnivåer.

Alla de större kommunerna i Sverige har utformat energitekniska försörjningssystem i form av kraftvärme, spillvärmeutnyttjande och energiutvinning ur avfallsbränslen. Dessa investeringar ligger i mångmiljardklassen, vilket ger höga kapitalkostnader och låga rörliga kostnader (energipris). BBR gynnar idag elbaserade lösningar utifrån

- att kravnivån på elvärmda byggnader är mycket lindrigare än för fjärrvärmda. Relationen blir allt mer marginell ju kallare klimatzon.
- att definitionen för elvärmd byggnad (installerad eleffekt för värme) som fungerar bra för t.ex småhus som enbart värmd med elenergi, möjliggör taktiska systemval där eldrivna värmepumpar minskar köpt energi, men effektbehovet köps från fjärrvärmeleverantören. Byggnaden kan då vara huvudsakligen elvärmd, men ändå klassas som icke elvärmd

Konsekvenserna av detta är att mångmiljardinvesteringarna i fjärrvärmesystemen hotas, eftersom BBR främjar egna elbaserade produktionssystem i byggnaden (värmepump) och ett fjärrvärmesystem som bara säljer toppplasteffekt när det är som kallast har ingen framtid. Nyttan med lokala energikrav som är utformade så att de blir teknikneutrala relativt olika energiförsörjningssystem kan därmed vara påtagligt stor.

Det kan säkert diskuteras om det finns någon nytta alls med att stoppa de lokala kraven eller om det t.o.m ger en skada, men uppenbart är att oskerheten vad avser nyttoaspekten är mycket stor.

Detta illustrerar också värdet av det kommunala självbestämmandet där lokala förutsättningar kan beaktas, samt att kompetensnivån kanske är högre i dessa kommuner än i staten centralt som inte lyckats åstadkomma egna lösningar på problemen i tid (uppdelade ansvarsområden mellan olika myndigheter, resursbrist, kompetensbrist, uppföljningsrutiner vad avser hur byggreglerna fungerar utifrån miljömål) eller förstått att det finns problem. I regeringskansliets PM finns problematiken vad avser punkt 1 och 2 ovan inte omnämnda.

Regeringskansliet har i sitt PM angående tekniska egenskapskrav och kommunala markanvisningar genomfört ett grundligt rättsligt förslag på ett problem som alltså inte är ett problem. Problemet är ett helt annat, att statens regler för byggandet inte hängt med i den energitekniska utvecklingen och att de dessutom missgynnar kommunernas investeringar i klimatsmarta energiförsörjningssystem.

Om staten kan lösa de verkliga problemen på egen hand så kommer inte kommunerna behöva krångla till det med egna energikrav. Detta har också uttryckts på de seminarier SKL hållt inom sitt projekt för att samordna de lokala energikraven.

I Sverige finns en fin tradition av att lösa problem i samförstånd. Varför skapa en lag istället för att i samarbete med SKL samordna de lokala energikraven? Inskränkningen i den kommunala självstyrelsen är alltså oproportionerlig med tanke på den obefintliga nyttan med att genomföra förslaget är och med tanke på de alternativ som finns att lösa de problem man nu anser att särkraven riskerar att ge upphov till.

På uppdrag av Sveriges Centrum för Nollenergihus

Eje Sandberg, ordförande

### Referenser

Nyheter på [www.nollhus.se](http://www.nollhus.se):

- Marknadsstudie om merkostnader för energieffektiva byggnader
- Så här bygger vi passivhus utan merkostnader, föredragen om merkostnader för flerbostadshus.



I ett pressmeddelande kan sedan ha följande inledning

## Lagen för att stoppa för markanvisningskrav på byggnader ger ingen nytta

**Regeringen avser föreslå en stopplag så att kommuner inte längre kan ställa lokala energikrav i samband med markanvisningar. En inskränkning av den kommunala självstyrelsen får dock inte vara oproportionerlig relativt den nytta som regleringen ska åstadkomma. Nyttan med regeringens förslag till stopplag för lokala egenskapskrav är dock obefintlig eller ingen alls anger Sveriges Centrum för Nollenergihus i sitt remissvar. Detta då staten istället kan skärpa energikraven i byggreglerna och se över reglerna så att inte elvärmda byggnader gynnas på bekostnad av de lokala fjärrvärmesystemen. Då kommer kommunerna sluta ställa egna krav.**

Sen kanske man kan ha en förkortad version av remssvaret

### Underlag

Förslaget från regeringskansliet som är på remiss är tre delar:

1. Förtydligande i PBL att man inte får ställa tekniska egenskapskrav.
2. Införande av förbud för att mot kommunala särkrav avseende byggnadsverks tekniska egenskaper.

Förbudet avser kommunen som myndighet, men inkluderar även när markanvisningar utformas. Däremot får kommunen som fastighetsägare ställa egna krav. Kravet omfattar heller inte krav inkluderade i markupplåtelser.

3. Ny lag om markanvisningar som anger att kommunens riktlinjer för markanvisningar, dvs rutiner för handläggning, villkor av annat slag och principer för prissättning. Boverket ska vägleda.

Förbudet avser tekniska egenskapskrav, men inte arkitektur, glasfasader, takhöjder etc. Däremot kan krav på upplåtelseform ställas.

Om man får gynna träbyggandet i form av krav på träfasader är oklart, men ska ses som en egenskap.

Enligt EU får inte kommuner sälja mark och fastigheter till underpriser. Antingen till lägsta pris eller en oberoende expertvärdering innan försäljningen. Om detta även gäller vid försäljning till egna fastighetsbolag och allmännyttan framgår inte.

Enligt regeringsformen ska prövas om skälen för intrång i en den kommunala självstyrelsen kan motiveras. Att bristerna i BBR hotar de kommunala fjärrvärmesystemen tar man inte upp, däremot exemplet behovet av att kunna styra boendeform och i det fallet blir det ingen förändring.

Man kan inte längre driva på utvecklingen mot hållbart byggande utöver det lagstiftaren anger, men det ska man alltså inte heller kunna göra eftersom kommunen är "organ som inte har helhetsbilden över byggandet på samma sätt som Boverket har".



Motiven för stopplagen är referenser till Byggkravsutredningens påståenden med endast ngr få egna reflektioner.

Exempelvis anges:

Merkostnader på 10 – 15%, eller 200 – 300.000 kr/lgh. Kritiken om att LCC inte beaktas bemöts, med att det ändå får anses styrkt att särkraven leder till merkostnad av stor betydelse. Däremot bemöts inte kritiken att dessa merkostnader inte gäller flerbostadshus.

Särkraven risker försämra förutsättningarna för rationellt byggande. Är dett en stor risk, på vad sätt? Hur sker rationellt byggande idag som inte kan ske med särkrav.

Otydligt hur särkraven ska verifieras (knappast mer otydliga än hur BBR ska verifiers).

Utveckling av byggnadsteknik ska ske på nationell nivå, ”kommunernas långsiktiga miljöarbete bedrivs bäst inom ramen för fysisk planering”.

Sammanfattningsvis anges att om byggkostnaderna minskar leder det till ökad efterfrågan och därmed ökat byggande. Man reflekterar inte över att det är boendekostnaderna som påverkar efterfrågan och i den ligger även driftkostnader. Drftkostnader som sjunker när energianvändningen minskar.

I beredningen har man funnit att BKs författningsförslag har sådana brister att man istället valt andra sätt att juridiskt stoppa de lokala kraven. BKs brister vad avser själva sakfrågorna har man inte förstått.

### **Hur kan man kringgå lagen?**

1. Anvisa enbart tomträtter. För dessa har man fortfarande rätt att skriva avtal som inkluderar tekniska egenskapskrav. Sen kan man t.ex. sälja tomträtterna fem år senare om man önskar.
2. Bygg enbart hyresrätter. Skapa därefter bostadsrätter när byggprojektet satt sig och egenskaperna är verifierade. På det sättet får man dessutom en professionell byggherre som har hyresgästernas bästa för ögonen.