

Boverket
remiss@boverket.se

Solna den 30 november 2023

Remissyttrande från Mäklarsamfundet angående Boverkets förslag om ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader, diariennr. 4540/2023

Mäklarsamfundet är Sveriges äldsta och största bransch- och medlemsorganisation för fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet samlar cirka 86 procent av landets verksamma fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet bistår medlemmarna med juridisk rådgivning och stöd, bedriver konsumentupplysande arbete och arbetar med kommunikation och opinion utifrån visionen att alla ska kunna flytta, tryggt och enkelt, när de önskar och behöver.

Mäklarsamfundet **tillstyrker** Boverkets förslag till ändringar i regelverket för energideklarationer. Att förbereda en ny skala för energiklassning som är mer överensstämmande med andra medlemsstaters motsvarande skalor är en rimlig åtgärd, som Mäklarsamfundet inte ser anledning att motsätta sig. Mäklarsamfundet vill dock ta tillfället i akt att understryka behovet av en fördjupad konsekvensanalys av vad de föreslagna ändringarna kan innebära för fastighetsmäklare och småhusägare.

Möjlig prispåverkan och ökade transaktionskostnader

I utredningens sjunde kapitel "konsekvenser" under rubriken "småhusägare", görs en bedömning om på vilka sätt och i vilken utsträckning småhusägare och fastighetsmäklare kan påverkas om en ändrad energiklassning enligt utredningens förslag skulle införas. En deklARATION som baseras på den nuvarande skalan kommer i många fall visa en sämre energiklass jämfört med om en ny deklARATION baserat på den nya föreslagna skalan upprättas. Drivkraften att upprätta en ny energideklARATION vid försäljning kan antas vara relativt stark, eftersom det sannolikt får effekt på objektets marknadsvärde. Hur stor den effekten kan vara varierar från marknad till marknad och mellan olika objekt.

Fastighetsmäklaren kan, som expert på den lokala marknaden, i de flesta fall göra en uppskattning om detta är en investering som betalar sig vid en försäljning eller inte. Om det är ett önskemål att fler småhusägare upprättar ny deklARATION med den nya skalan, skulle det sannolikt vara en fördel om Boverket i större detalj kunde påvisa genomsnittlig värdeökning som följd av uppdaterad och bättre energiklassning. Sådan kunskap borde kunna fås genom statistisk bearbetning.

Något bör också sägas om kostnaden för att upprätta en energideklARATION, som i sammanhanget kan ses som ännu en transaktionskostnad för, i detta fall, småhusägaren. Det är väl belagt att transaktionskostnaderna påverkar rörligheten på bostadsmarknaden

och därmed hela marknadens funktionssätt. I sammanhanget är summan för att upprätta en ny energideklaration liten, men det är en summa som läggs ovanpå andra transaktionskostnader och potentiellt kan påverka rörligheten på småhusmarknaden. Mäklarsamfundet understryker att ju fler och högre kostnader som uppstår i samband med en bostadsförsäljning desto större risk för en ännu lägre rörlighet på bostadsmarknaden.

Fastighetsmäklaren som vidareförmedlare av information

I utredningens sjunde kapitel framgår också att fastighetsmäklare kommer att behöva informeras särskilt eftersom det sannolikt är till fördel att upprätta en ny deklARATION enligt den föreslagna skalan vid försäljning av ett småhus snarare än att behålla en gällande deklARATION enligt den nuvarande skalan. Mäklarsamfundet får i den delen klargöra att mäklarens roll och skyldigheter i sammanhanget är begränsade till att göra säljare och köpare uppmärksamma på regelverket om energideklARATIONER, uppmärksamma säljaren om skyldigheten att låta upprätta en energideklARATION om en sådan inte upprättats tidigare och informera köparen om dennes rätt att upprätta en sådan på säljarens bekostnad om säljaren trots begäran inte själv gör detta. Fastighetsmäklaren har inget ansvar att uppmuntra eller säkerställa att en ny deklARATION enligt den nya skalan upprättas i samband med en försäljning. I de fall det kan antas påverka marknadsvärdet positivt kan fastighetsmäklaren antas råda en säljare att upprätta en energideklARATION enligt den nya skalan. Är det ett önskemål att fler småhusägare upprättar nya energideklARATIONER enligt den nya skalan bör man inte enbart förlita sig på detta. Mäklarsamfundet vill i så fall understryka behovet av ytterligare informationsinsatser riktade direkt till småhusägarna.

För ytterligare information kontakta Björn Wellhagen, t.f vd
bjorn.wellhagen@maklarsamfundet.se eller via telefon 0708 99 58 65.

MÄKLARSAMFUNDET



Björn Wellhagen, VD