

Deklaration av bostäder, skolor, förskolor

Regeringsuppdrag M1999/3328/Hs

TITEL: Deklaration av bostäder, skolor, förskolor –
Regeringsuppdrag M1999/3328/Hs

UTGIVARE: Boverket

UTGIVNINGSMÅNAD: juni 2001

UPPLAGA: 1

ANTAL: 350

TRYCK: Boverkets kopiering

ISBN: 91-7147-679-2

SAMMANDRAG: Rapporten redovisar Boverkets arbete med deklARATION av bostäder, skolor och förskolor under 2000-2001.

Den inleds med en bakgrundsbeskrivning, därefter följer en presentation av Boverkets förslag till bostadsdeklARATION med kommentarer till den information vi valt att ta med. Sedan redovisar vi deklARATIONENS förhållande till miljöbalken och annan lagstiftning. I följande avsnitt diskuteras juridiska konsekvenser av bostadsdeklARATIONER - särskilt när det gäller användning i samband med försäljning och köp av småhus.

Skolorna diskuteras separat, eftersom förutsättningarna skiljer sig ganska markant från bostadsdelen. Innan slutdiskussionen beskrivs den försöksverksamhet med deklARATIONER som gjorts, och erfarenheterna från denna.

SÖKORD: deklARATIONER, bostäder, hyresrätter, bostadsrätter, småhus, skolor, förskolor, byggnadsbeskrivningar, utformning, tillgänglighet, boendemiljöer, innemiljöer, skolmiljöer, miljöfarliga ämnen, hälsofarliga ämnen, energianvändning, överlåtelser.

DIARIENUMMER: B6083-1196/2000

TEXT: Sofia Lindén, Sara Giselsson och Hans-Olof Karlsson-Hjorth

BOKEN KAN BESTÄLLAS FRÅN:

Boverket

Publikationsservice

Box 534, 371 23 Karlskrona

Fax: 0455-819 27

publikationsservice@boverket.se

www.boverket.se

© BOVERKET 2001

Förord

Miljödepartementet har genom regeringsbeslut M1999/3328/Hs uppdragit åt Boverket att genomföra en försöksverksamhet med deklaration av bostäder, skolor och förskolor. Försöksverksamheten ska utgå från det förslag till deklaration som Boverket lämnade till regeringen i mars 1998.

I denna rapport redovisas de erfarenheter som försöksverksamheten gett, och förslag till deklaration av flerbostadshus, småhus och skolor. Huvudsyftet med deklarationerna är att ge kunskap till boende, brukare och fastighetsägare om egenskaper i byggnaden som är av betydelse för människors hälsa och den yttre miljön m.m. I rapporten finns också redovisat hur mycket det kostar att genomföra deklarationerna.

Utredningen har genomförts av en arbetsgrupp bestående av projektledare Sofia Lindén samt Sara Giselsson och Hans-Olof Karlsson Hjorth från Boverkets Husbyggnadsdivision.

Stort tack riktas till Walter Cederholm, JBS För Bättre Miljö AB, Susanne Edensvärd, Hamilton & Co Advokatbyrå, Lars Kilander, Mäklarsamfundet och Peggy Lerman, Lagtolken AB, som alla bidragit med värdefullt underlag till rapporten. Ett stort tack riktas också till alla deltagare i referensgruppen.

Karlskrona i juni 2001

Ines Uusmann
Generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning.....	5
Utgångspunkter för uppdraget.....	6
Läsanvisning.....	6
Inledning – bakgrund.....	6
Deklarationens utformning.....	10
Grundläggande utgångspunkter, upplägg.....	10
Boverkets förslag till deklaration – beskrivning.....	10
Bostadsdeklarationernas omfattning – kommentarer.....	11
Referensvärden för energi.....	14
Varsamhetsaspekter.....	16
Utveckling på marknaden sedan mars 1998.....	17
Kommentarer till andra utredningar och system.....	17
Deklarationen i relation till bl.a. Miljöbalken.....	19
Flerbostadshus.....	23
Småhus.....	25
Regler som styr överlåtelser.....	25
Dagens olika besiktningar vid överlåtelse.....	28
Skolor och förskolor.....	30
Boverkets förslag till skoldeklaration – omfattning.....	30
Skoldeklarationens omfattning – kommentarer.....	30
Skolors inomhusmiljö regleras redan.....	32
Försöksverksamheten.....	33
Kostnader för deklaration.....	33
Urval av försöksobjekt.....	34
Enkäter.....	34
Konsultens erfarenheter.....	35
Diskussion och slutsatser.....	39
Mottagare.....	39
Enkäter.....	39
Vem deklarerar?.....	39
Deklarationens utformning.....	40
Introduktion av deklarationerna i större skala.....	40
Varsamhet.....	43
Energi.....	43
Kostnader.....	43
När ska man deklarerar?.....	44
Förslag.....	45
Referenser.....	46
English summary.....	48
Bilagor	
A. Regeringsuppdraget i originaltext	
B. Deklarationen – ursprungsversionen	
C. Referensgrupp	
D. Deklarationen – Boverkets förslag	
E. Andra system m.m.	
F. Miljöbalken m.m.	
G. Juridiska konsekvenser	
H. Objekt i försöksverksamheten	
I. Kostnadsredovisning från försöksverksamheten	

Sammanfattning

I maj 2000 fick Boverket i uppdrag att genomföra en försöksverksamhet med utgångspunkt i det förslag till deklaration av bostäder som Boverket lämnade i mars 1998.

Försöksverksamheten skulle ge svar på hur stora kostnaderna var för att genomföra en deklaration och hur omfattande informationen i deklarationen borde vara. I uppdraget ingick också att ge förslag till hur deklarationer skulle kunna införas i större skala. Deklarationen skulle innehålla förslag till referensvärden för energianvändning. I uppdraget skulle möjligheten att redovisa byggnaders kulturhistoriska värde i deklarationerna bedömas. Försöksverksamheten skulle, utöver flerbostadshus även omfatta småhus vid försäljning samt skolor och förskolor.

Utredningen resulterade i följande slutsatser och förslag:

Försöksverksamheten har visat att för att kunna användas i stor skala var förslaget till deklaration tvunget att anpassas och struktureras om. Boverket har anpassat mallen för deklaration så att uppgifterna enkelt kan läggas in i en databas.

Vi vill poängtera att huvudsyftet med deklarationerna är att ge kunskap till boende, brukare och fastighetsägare om egenskaper i byggnaden som är av betydelse för människors hälsa och den yttre miljön m.m.

Förutsatt att Boverket får uppdrag och resurser, föreslår vi att:

- ◆ Deklarationerna till en början introduceras på frivillig väg, med hjälp av en omfattande informationsinsats.
- ◆ En manual till den som ska fylla i deklarationen utarbetas.
- ◆ Manualer och deklarationer görs tillgängliga för alla genom att läggas ut på Internet.
- ◆ Arbetet med småhusdeklarationer får fortsätta i samarbete med berörda intressenter.

Boverket föreslår också att:

- ◆ Vissa uppgifter i deklarationen inrapporteras till en central funktion för sammanställning av statistik. Dessa uppgifter ska vara avkodade.
- ◆ En databas för samlad information byggs upp på lång sikt. Inledningsvis måste ansvarsfördelningen för uppföljning, kvalitets-säkring och kontroll av denna utredas.
- ◆ Skoldeklarationen kopplas till Skolverkets föreskrifter för utmärkelsen Miljöskola.

Utgångspunkter för uppdraget

Läsanvisning

Den här rapporten redovisar Boverkets arbete med deklaration av bostäder, skolor och förskolor under 2000-2001. Vi vänder oss till politiker och tjänstemän, men också till andra som intresserar sig för sin boende- eller skolmiljö.

Rapporten inleds med en bakgrundsbeskrivning, därefter följer en presentation av Boverkets förslag till bostadsdeklaration med kommentarer till den information vi valt att ta med. Sedan redovisar vi deklarationens förhållande till miljöbalken och annan lagstiftning. I följande avsnitt diskuteras juridiska konsekvenser av bostadsdeklarationer – särskilt när det gäller användning i samband med försäljning och köp av småhus.

Skolorna diskuteras separat, eftersom förutsättningarna skiljer sig ganska markant från bostadsdelen. Innan slutdiskussionen beskrivs den försöksverksamhet med deklarationer som gjorts, och erfarenheterna från denna.

Inledning – bakgrund

Intresset för byggnaders påverkan på den yttre miljön och på människans hälsa har ökat under hela 1990-talet. Flera olika sätt att redovisa byggnaders egenskaper har arbetats fram av olika intressentgrupper på marknaden. Boverket har under arbetet med det här regeringsuppdraget noterat en allt mer positiv inställning från marknadens parter till att finna gemensamma former för redovisning av byggnader och bostäders egenskaper.

I maj 2000 fick Boverket i uppdrag av Miljödepartementet, regeringsbeslut 2000-05-25 M1999/3328/Hs, att genomföra en försöksverksamhet med deklaration av bostäder, skolor och förskolor. Denna skulle baseras i huvudsak enligt det förslag om deklaration av bostäder som verket redovisade till regeringen den 15 mars 1998, se bilaga A.

Deklaration av Bostäder, som Boverket publicerade 1998, var slutrapporten för vårt ”uppdrag i fråga om vissa inomhusmiljöfrågor, m.m”. Vi arbetade där främst med inventering och analys av befintliga system. Dels för att kunna dra slutsatser om vilken typ av uppgifter som ansågs viktiga att ha med, dels för att få reda på hur systemen fungerade i praktiken. Boverket fann att inget av de system som då fanns på marknaden motsvarade alla de krav på deklaration som vi efterlyste. I rapporten till regeringen tog vi därför fram ett eget förslag till utformning av en bostadsdeklaration, se bilaga B.

Tidslinje – Deklarationernas utveckling

1995 Flera ledamöter i riksdagen föreslog att man skulle ta fram någon slags miljö- eller kvalitetsredovisning eller -märkning för bostäders egenskaper.

- 1996 Boverket fick i uppdrag av regeringen att utveckla någon form av miljö- och kvalitetsdeklaration för bostäder.
- 1997 Arbete med uppdraget – inventering av befintliga system och utveckling av ett eget system.
- 1998 Boverket redovisade uppdraget till regeringen, med rapporten *Deklaration av bostäder*. Där gavs bl.a. ett förslag till hur en deklaration skulle kunna vara utformad.
- 1999 Regeringen sände rapporten *Deklaration av bostäder* på bred remiss.
- 2000 Regeringen gav Boverket ett nytt uppdrag, den här gången att testa den föreslagna deklarationen i en mer omfattande försöksverksamhet för att ta reda på kostnader och lämplig omfattning samt hur den skulle kunna införas i större skala.
- 2001 Boverket rapporterar uppdraget till regeringen.

Uppdraget

Syftet med uppdraget, som fått arbetsnamnet ”deklaration av bostäder, skolor och förskolor”, har främst varit att klarlägga vilka uppgifter som bör ingå i en deklaration för att denna ska vara ändamålsenlig.

När det gäller hyresrätter och bostadsrätter ska deklarationen rikta sig till befintliga och potentiella hyresgäster och bostadsrättsinnehavare. För småhus är deklarationen tänkt att användas främst vid överlåtelse. För skolor och förskolor är de primära målgrupperna skolpersonal, elever och föräldrar. Syftet med deklarationen är att öka mottagarens kunskaper om sin boendemiljö, alternativt vara ett redskap när man ska välja en ny bostad. Syftet med skoldeklarationen är att öka kunskapen om vissa frågor som är viktiga i skolmiljön.

I uppdraget ingick också att Boverket skulle utforma referensvärden för energianvändning m.m., och bedöma möjligheten att i deklarationen ta med uppgifter om byggnadens kulturhistoriska värden. Slutligen efterfrågade regeringen en redovisning av kostnaderna för att upprätta och uppdatera deklarationen.

Vi fick till uppgift att genomföra en bred försöksverksamhet för att ge svar på dessa frågor. Försöksverksamheten skulle omfatta bostads- och småhus med olika upplåtelseformer, varierande storlek och olika kategorier av fastighetsägare, samt motsvarande för skolor och förskolor. Det ingick därtill att Boverket i så stor utsträckning som möjligt skulle ta till vara erfarenheterna av pågående verksamhet med skilda system för redovisning av byggnaders egenskaper. Vi skulle också undersöka lämpliga tillvägagångssätt och vilken arbetsinsats som behövs när man ska deklarerar bostäder, förskolor och skolor enligt vårt förslag till system. I försöksverksamheten ingick att tillsammans med berörda målgrupper tillämpa deklarationerna i praktiken.

Med utgångspunkt i de samlade erfarenheterna från denna försöksverksamhet och andra system, skulle Boverket föreslå utformning av en deklaration som kan användas i större omfattning. Boverket förväntas också föreslå hur denna skulle kunna införas i större skala.

Uppdraget i originaltext finns i bilaga A, Boverkets förslag till deklaration från 1998 finns i bilaga B.

Avgränsningar – mål

Boverket har hela tiden arbetat utifrån nämnda ändamål och följande grundtankar:

- Deklarationen ska kunna upprättas och tillhandahållas av fastighetsägaren.
- Deklarationens primära målgrupp är ”vanligt folk”, dvs. informationen och utformningen ska vara tydlig och lätt att förstå även för den som inte har djupa kunskaper om byggnadsteknik.
- Kostnaderna för deklARATION ska hållas nere så långt som möjligt för att öka acceptansen och möjligheten till införande i större skala.
- Deklarationen ska vara så heltäckande som möjligt, men samtidigt inte innehålla alltför många uppgifter.
- Deklarationen ska vara ett instrument för att samla information som redan finns eller borde finnas om en byggnad.

Genomförande

Boverket inledde arbetet med en uppdatering om de system som inventerades i det tidigare uppdraget. Vi har också frågat efter eventuella utvärderingar av de system som funnits en längre tid.

En brett sammansatt referensgrupp har fått möjlighet att lämna synpunkter under arbetets gång. Det förslag till deklARATION som Boverket presenterade 1998 bearbetades och diskuterades i referensgruppen vid två tillfällen under hösten 2000, innan försöksverksamheten tog vid. Referensgruppen bidrog med många värdefulla synpunkter kring deklARATIONENS utformning. Det har varit ett grannlaga arbete att sovra, väga och jämkasamma de många önskemålen på innehållet i deklARATIONEN. Processen att finna ett väl avvägt innehåll skulle ha kunnat fortsätta ännu längre, men diskussionerna kan förmodligen fortsätta i det oändliga. Innehållet kunde dock inte förändras alltför mycket med tanke på att försöksverksamheten skulle utgå från det tidigare lagda förslaget till deklARATION.

I nästa steg genomförde vi försöksverksamheten, till vilken vi valde ut ca 200 hyreslägenheter, 50 bostadsrätter, 50 villor, 10 skolor och 15 förskolor. Vi tog hjälp av en konsult för att klara av hanteringen av mängden data som skulle samlas in. Konsulten har tagit emot många direkta reaktioner på deklARATIONERNA. Han har presenterat en databas där all information finns samlad, som ett förslag till hur den stora mängden data kan struktureras och göras tillgänglig på olika sätt för olika användare. Vi provade också att använda boendekäter, ett vanligt sätt att ganska objektivt kartlägga brister i innemiljön.

Användningsområden

Mot bakgrund av vad Boverket tidigare rapporterat önskar regeringen att målgruppen för deklARATIONEN görs tydligare. Det tidigare uppdraget baserades på ett antal motioner i Bostadsutskottet, bet. 1995/96: BoU1, som sammanfattas nedan. Motionärerna föreslog följande:

- Krav borde, som ett led i att motverka problemen med astma och allergi, ställas på en funktions- och materialdeklaration av byggnader och lägenheter vid ny- och ombyggnad.
- Bostäder borde kvalitetsmärkas med ett system som är begripligt och som gör det möjligt att jämföra olika bostäder
- Sunda och miljövänliga bostäder med god information om byggnadsmaterial, byggsystem, miljöpåverkan m.m. skulle bli mer eftertraktade och bidra till en positiv utveckling av våra boendemiljöer.

Boverket drar slutsatsen, utifrån lydelsen i ovanstående motioner och själva uppdraget att målgruppen för bostads- och skoldeklarationen *i första hand* ska vara bostädernas och skolornas *brukare*. Det är därför i första hand deras önskemål på innehållet i deklarationen som ska styra dess utformning. Syftet är att informera brukaren om byggnadens kvalitets- och miljöegenskaper.

Det har under arbetets gång visat sig att intresset för denna typ av information delas av flera av branschens aktörer. Som exempel kan nämnas försäkringsbolagens intresse av att få reda på vilka ytmaterial som finns i bostädernas våtrum och fastighetsägarnas behov av att samla informationen för att kunna sköta förvaltningen av byggnaderna på ett tillfredsställande sätt.

Ett av delmålen med försöksverksamheten har varit att undersöka om brukarnas önskemål om information överensstämmer med antagandena i bostadsutskottets motioner. Ett annat delmål har varit att undersöka i vilken grad denna information kan vara till nytta för fler av branschens aktörer. Att öka fastighetsägarens kunskap om byggnaderna t.ex., borde i förlängningen också komma de boende tillgodo.

Boverket anser att en vidare utveckling av deklarationerna fortfarande behövs, något som kommer att kräva stora arbetsinsatser. Framförallt gäller det att ta fram tydliga anvisningar till den som ska fylla i deklarationen. Dessutom skulle sakfrågorna kunna behandlas mer utförligt. Detta kan göras i ett separat material för att deklarationen inte ska bli alltför tungläst.

Referensgrupp

För att under arbetets gång kunna få in så många synpunkter som möjligt på våra förslag och arbetsmetoder har vi haft en bred referensgrupp. I denna har representanter för ett tiotal myndigheter och ett tjugotal intresseorganisationer medverkat. Eftersom deklarationen spänner över så många olika ämnesområden kanske vi hade behövt en ännu större referensgrupp, men det var inte genomförbart. De grupper som inte varit representerade i referensgruppen är framförallt entreprenörsledet.

Gruppen har informerats kontinuerligt om vårt arbete via e-post. Dessutom har vi sammanträtt vid tre tillfällen – det första ganska tidigt i arbetet, det andra precis innan konsultupphandlingen och det tredje efter en nästintill avslutad försöksverksamhet.

En lista över referensgruppens deltagare, samt anteckningar från samtliga referensgruppsmöten m.m. finns i bilaga C.

Deklarationens utformning

Grundläggande utgångspunkter, upplägg

Om man har ambition att göra en så heltäckande deklARATION som möjligt kommer resultatet att bli en så gott som oöverskådlig mängd uppgifter. Om deklARATIONEN däremot begränsas till att redogöra för ett visst urval av egenskaper, plus information om fastighetsägarens arbete inom vissa ämnesområden skulle omfånget kunna bli hanterbart. Ett sådant område är tillgänglighet för funktionshindrade. För att redovisa allt man kan behöva veta om byggnaden ur ett tillgänglighetsperspektiv skulle det krävas minst tre till fyra separata sidor. Vi anser att det då är bättre att redovisa att en tillgänglighetsinventering är gjord, var man kan hitta information om denna, samt ett fåtal utvalda egenskaper som betraktas som grundläggande för tillgänglighet för t.ex. rullstolsburna eller allergiska personer.

Vi har i arbetet utgått från byggreglernas grundläggande struktur, och efter processande av deklARATIONENS innehåll nått fram till följande samlingsrubriker för informationen i deklARATIONEN:

- Byggnadsbeskrivning och allmänna uppgifter;
- Utformning och tillgänglighet;
- Innemiljö, hälsa och säkerhet
- Miljö- och hälsofarliga ämnen;
- Resurseffektivitet och påverkan på den yttre miljön;

Deklaration av dessa grupper motiveras nedan. De uppgifter som ingår i förslaget till deklARATION har under projektets gång bearbetats om och om igen, utifrån de synpunkter och erfarenheter som inkommit från deltagarna i försöksverksamheten.

Boverkets förslag till deklARATION – beskrivning

Deklarationerna finns i dagsläget i tre versioner, en för flerbostadshus, en för småhus och en för skolor. En viktig utgångspunkt har varit att i så stor utsträckning som möjligt redovisa ett likartat urval av byggnadsegenskaper i de tre olika deklARATIONerna. Tanken är att deklARATIONEN ska se likadan ut för nya byggnader som för äldre, samt för boende som för bostadssökande.

De föreslagna deklARATIONerna finns i bilaga D.

Utveckling av förslaget från 1998

De deklARATIONER vi nu föreslår är baserade på det förslag vi lämnade 1998. I princip ingår samma ämnesgrupper, men informationen har utvecklats och djupet varierar. De nya deklARATIONerna innehåller fler uppgifter, men principerna är desamma som tidigare.

Svarsalternativet ”vet ej” lever kvar sen förslaget från 1998. Att deklARERER okunskap är ett sätt att redovisa att man noterat frågan, men faktiskt inte känner till förhållandena i byggnaden på den punkten. För mottagaren är det en signal om att här finns något som kan behöva undersökas närmare.

Även upplägget med faktarutor finns kvar. De ger en kort beskrivning av ämnet och varför just den egenskapen är viktig i boende- eller skolmiljön. Faktarutorna ger också information om gällande normer, gränsvärden, rekommendationer eller statistik. Poängen är att mottagaren ska kunna jämföra den deklarerade uppgiften med hur det ska vara – eller är på andra håll.

En stor skillnad mot förslaget från 1998 är att innehållet nu till stor del är utformat med ett antal svarsalternativ till varje ämnesområde. På så sätt blir det både lättare att fylla i deklARATIONEN, och att i efterhand samla informationen i en databas. En databas anpassad till Boverkets deklARATIONSFÖRSLAG har utvecklats parallellt med försöksverksamheten.

En annan nyhet är att det finns en innehållsförteckning i början av deklARATIONEN, för att det ska vara lättare att hitta särskilda uppgifter. I slutet finns en bilageförteckning, där man kan kryssa i om man bifogar dokumentation och resultat från andra inventeringar eller besiktningar.

Det finns också en källförteckning där läsaren får veta var han eller hon kan söka mer information om de olika ämnesområdena.

Deklarationernas struktur

DeklARATIONEN för flerbostadshus består av två huvuddelar, en byggnadsdel och en lägenhetsdel. Byggnadsdelen beskriver de egenskaper som är gemensamma eller övergripande för hela byggnaden medan lägenhetsdelen tar fasta på de egenskaper som är lägenhetsspecifika. Informationen är sedan grupperad efter ämnesområde. Uppdelningen i leder till att samma ämnesområden i vissa fall behandlas i deklARATIONENS båda delar.

DeklARATIONEN för småhus är inte uppdelad på samma sätt – skulle huset vara indelat i två lägenheter, får man göra en deklARATION för varje.

DeklARATIONEN för skolor är uppdelad i fyra delar. Många skolor består av flera byggnader, dessutom kommer verksamheten i lokalerna in som en egen del.

BostadsdeklARATIONERNAS OMFATTNING – KOMMENTARER

De egenskaper som ingår i Boverkets deklARATION, har valts ut med utgångspunkt i det förslag till innehålls- och kvalitetsdeklARATION för bostäder som vi presenterade 1998. Därmed omfattas även sådan information som inte direkt kan kopplas till miljö eller hälsa utan är av mer allmän art.

En grundtanke är att deklARATIONEN i princip ska utgå från de områden som Boverkets byggregler behandlar. Det innebär att utformning och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga också ska ingå, liksom brand- och barnsäkerhet m.m. Vi har varit angelägna att inte bara sådana uppgifter som för stunden är aktuella – eller populära – att behandla ska tas upp. Genom att utgå från Boverkets byggregler menar vi att chanserna till att få en ganska heltäckande information om byggnaden och bostaden är stora.

I många fall har deltagarna i försöksverksamheten och referensgruppen varit eniga om hur vissa avsnitt i deklARATIONEN borde se ut.

Det gällde även några förslag till innehåll som efter hand strukits ur deklARATIONEN. Till exempel fanns från början ett avsnitt som gällde ljusförhållanden som av många ansågs alltför komplicerat.

De delar som innehåller allmän och övrig information om byggnaden och bostaden har också debatterats mycket. Några i referensgruppen menade att den informationen skymmer annat som är mycket viktigare att redovisa. Reaktionerna från brukare som Boverket varit i kontakt med har varit dock mycket positiva till de delar som innehåller övrig information. De har i de flesta fall kommit med ytterligare önskemål på upplysningar. Vi är beredda att dela referensgruppens uppfattning att om något ska strykas för att minska deklARATIONENS omfattning, så är det dessa delar som ska strykas i första hand.

Byggnadsbeskrivning och allmänna uppgifter

Flera av de uppgifter som ingår är allmänna och av betydelse för att karakterisera de olika byggnaderna. Uppdelningen i flerbostadshus och småhus och angivandet av upplåtelseform är av intresse för dem som för statistik över boendet. Riksantikvarieämbetet arbetar med att utveckla en databas där så småningom alla byggnader i hela landet ska ingå, se senare avsnitt. I framtiden kan många grunddata om byggnaderna hämtas från denna databas. Genom ett ömsesidigt utbyte borde databasen kunna få uppgifter från bostadsdeklARATIONERNA.

För att undvika att estetiska och kulturhistoriska värden förvanskas vid t.ex. ombyggnad bör man redovisa vilka särskilda karaktärsdrag byggnaden har. Det är också intressant att notera uppförandeår, arkitekt, eventuellt ombyggnadsår och -arkitekt.

Ett av de största och svåraste problemen med hus är när det kommit in fukt och mögel. Genom att i samband med deklARATIONEN uppmärksamma konstruktioner där riskerna för fukt- och mögelskador är extra stora, kan undersökningar och åtgärder vidtas i ett tidigare skede. Kostnaderna för åtgärdande av skador kan därmed bli lägre.

Många av uppgifterna om gemensamma utrymmen, som garage, tvättstugor och förråd är sådana som kan vara av intresse för den som söker en ny bostad. Annan verksamhet i byggnaden är intressant dels ur försäkringssynpunkt, men också ur störningssynpunkt. Kräver verksamheten t.ex. många transporter i närmiljön eller orsakar den mycket buller eller störande lukter?

Utformning och tillgänglighet

Vi provade att introducera en möbleringsmall, men den fick strykas eftersom det ansågs för komplicerat. I stället redovisas en ritning över bostaden, med inlagd skalstock. En möbleringsmall i klipp- och klistramodell kan delas ut tillsammans med deklARATIONEN, eller finnas på Internet, t.ex. på Boverkets hemsida.

Informationen om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga är oerhört viktig för den som har någon form av funktions- eller rörelsehinder. Vi är väl medvetna om att det finns en lång rad olika funktionshinder som ställer olika krav på byggnaden. På sikt vore det naturligtvis bäst om det fanns sådan information om byggnaden att det täckte in behovet för alla typer av funktionshinder.

Redovisning av trösklar och nivåskillnader utgör grundläggande information om byggnadens tillgänglighet. Den är samtidigt en förutsättning för att man ska kunna beräkna vad det skulle kosta att anpassa byggnaden efter funktionshinderens behov.

Innemiljö, hälsa och säkerhet

Att lyfta fram radonfrågan i deklARATIONEN, och beskriva hur enkelt det är att göra en radonmätning, kan få fler fastighetsägare att göra mätningen. Radonutredningen föreslår att radonhalten ska mätas i samtliga byggnader inom en viss tid och då blir det naturligt att i deklARATIONEN ange byggnadens radonstatus.

Buller, särskilt från trafik runtom byggnaden, är ett ämne som behandlas som ett delmål inom miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. Buller påverkar i längden hälsan. Har man klassat byggnaden i enlighet med den svenska standard som kom 1996, kan man ange ljudklassen. I övrigt anges trafiksituationen runtom byggnaden.

När det gäller ventilation, är deklARATIONEN bl.a. ett verktyg för att föra ut information om den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK.

Vatten och avlopp behandlas översiktligt, och vi har valt att fokusera på temperaturer på tappvarmvatten. Detta beror på att vi vill upplysa om riskerna för legionella, något som Boverket även arbetat aktivt med på andra sätt de senaste åren.

Många olyckor inträffar på lekplatser. Genom att uppmärksamma detta blir tillsynen över lekplatserna förhoppningsvis bättre och antalet olyckor kan minska. Andra barnsäkerhetsfrågor som tas upp rör t.ex. balkonger och fönsterspärrear.

Olyckor med el får ofta allvarliga konsekvenser. Många skulle kunna undvikas genom enkla åtgärder som t.ex. installation av jordfelsbrytare och petsäkra eluttag.

Förekomst av brandvarnare ingår för att ge en tankeställare till de boende som saknar sådana. Debatten om att många bostäder fortfarande saknar brandvarnare har nyligen väckts igen av bl.a. Hyresgästernas Riksförbund.

Miljö- och hälsofarliga ämnen

En lista över miljö- och hälsofarliga ämnen i byggnaden kan göras väldigt lång – eller väldigt kort. Vi står fast vid den lista vi använde i förslaget 1998. Listan utgörs av ett fåtal ämnen som idag är förbjudna och på väg att fasas ut ur kretsloppet. Kretsloppsdelegationen rekommenderade i rapporten *Producentansvar för varor* att man skulle deklARERERA förekomsten av dessa s.k. stoppämnen som definierades av Kemikommittén i *En hållbar kemikaliepolitik*. Nickel är med för att nickelallergier är relativt vanliga idag. Enligt uppgift berörs 15 % av kvinnorna och några procent av männen.

Många andra listor över ämnen som ska undvikas cirkulerar idag. Bl.a. gick tio stora aktörer på bygg- och förvaltningsmarknaden nyligen samman under parollen ”avgifta byggandet” och enades om en lista över tio ämnen som ska prioriteras för avveckling. Dessa utgör gruppens s.k. B-lista. A-listan innehåller stoppämnen, inkluderande de som finns med i Boverkets deklARATIONER.

Resurseffektivitet och påverkan på den yttre miljön

Få saker har så stor betydelse för den globala miljön som energi-användning för uppvärmning av bostäder och varmvatten. Energislaget har direkt betydelse för tillförseln av koldioxid till atmosfären. Elanvändningen är också av betydelse för den globala miljön eftersom den redovisar hur stor mängd energi som omsätts i byggnaden.

Ett del i arbetet med att infria de av regering och riksdag antagna miljö kvalitetsmålen är att minska mängden deponerat avfall. Detta kan man belysa på den lokala nivån genom att redovisa hur många, och vilka, fraktioner man kan lämna avfallet i, och hur långt man måste frakta avfallet för att bli av med det.

Den fastighetsägare som redan tagit ett helhetsgrepp på miljö- och kvalitetssäkring i förvaltningen premieras genom att han får möjlighet att ange och beskriva detta.

Referensvärden för energi

Boverket ska, enligt uppdraget ”utforma referensvärden för energi-användning m.m.”. Vi har tolkat uppgiften som att regeringen vill ha förslag på hur man kan beräkna och redovisa energianvändningen för en byggnad. Det finns flera olika sätt att ta fram referensvärden för energianvändning, och vi har tittat på några. Ytterligare ett par exempel finns redovisade i bilaga E.

De mål som kan uppnås med en energideklaration är att man kan:

- Förbättra kunskapsunderlaget om dagsläget när det gäller energianvändning i byggnader.
- Göra det lättare att samla in statistik om energianvändning, typ av pannor som används etc.
- Ge ett energireferensvärde för den enskilda byggnaden. Fastighetsägaren kan då jämföra sina byggnader sinsemellan eller samma byggnad olika år. När ett större antal deklara-tioner har blivit upprättade kan man utveckla modeller för lokala referensvärden. Med lokala referensvärden kan man ta hänsyn till det geografiska läget och till byggnadsår.
- Låta byggnaden vara sin egen referens.
- På sikt jämföra byggnaden med andra byggnader med samma uppförandeår och geografiska förutsättningar.

Statistik från SCB

Referensvärden för energianvändningen i småhus, flerbostadshus och lokaler kan plockas direkt ur Statistiska Centralbyråns statistik. Ett sådant referensvärde skulle då kunna vara t.ex. genomsnitts-användningen av energi, redovisad i kubikmeter olja, för ett småhus 1999. Den var 3,1 m³ olja i småhus som värms med enbart olja, eller 21,2 liter olja per kvadratmeter uppvärmd yta. Ett uppenbart problem med SCBs statistik för flerbostadshus är att den anger ett värde för energianvändningen som är utslaget på en s.k. totalyta. Totalytan består av ytan på alla lägenheter, lokaler och eventuella varmgarage. I den beräknade ytan ingår inte gemensamma utrymmen, t.ex. trapphus och tvättstugor som också kan vara uppvärmda.

För småhus skulle man dock kunna jämföra byggnaden direkt med genomsnittshuset. Det skulle i sådana fall räcka med att man i deklARATIONEN anger mängden använd energi och den totala bruksarean. Det ger både ett mått på den totala energianvändningen och möjlighet att beräkna energianvändningen per kvadratmeter.

Att använda ett genomsnittsvärde för förbrukningen av energi som referensvärde är dock på många sätt otillfredsställande. Man får förmoda att referensvärdet ska användas för att den enskilda byggnaden ska kunna jämföras med andra byggnader. Den fastighetsägare som vill jämföra sin byggnad med referensvärdet kommer att ställas inför skillnader i förbrukningen som kan uppfattas som orättvisa. Genomsnittsvärdet för energianvändningen tar inte hänsyn till landets geografiska skillnader, och inte heller de specifika byggregler som gällde när huset uppfördes.

Mätning av faktisk energianvändning

Referensvärden för energianvändning kan tas fram genom att mäta energianvändning för uppvärmning av byggnaden respektive uppvärmning av tappvarmvatten, samt fastighets- och hushållsel. När byggnaden är sin egen referens jämförs förbrukningssiffrorna för byggnaden från år till år.

Dessa siffror kan man i de flesta fall hämta direkt från energileverantörens faktura. I vissa fall, t.ex. för skolor och större fastigheter med flera byggnader, stöter man på problemet att energianvändningen mäts på fastighetsnivå, eller t.o.m. inom ett ekonomiskt område, och det blir då omöjligt att avläsa förbrukningen på byggnadsnivå. Den raka motsatsen finns också, då man ibland kan bryta ner redovisningen av energianvändningen på lägenhetsnivå.

I Boverkets förslag till deklARATIONEN ingår att ange dessa förbrukningssiffror. Det ingår också att ange bruksarea för byggnaden. Vi har valt att använda begreppet bruksarea eftersom det är ett vedertaget mått för ytor i byggnader som brukar användas som underlag för hyressättning.

Energi i bostadsdeklARATIONEN

De modeller för energideklARATIONEN som finns framtagna kräver så pass mycket av den som ska ta fram uppgifterna att de inte är användbara i Boverkets förslag till deklARATIONEN. Grundidén är ju att fastighetsägaren ska kunna fylla i så stor del av uppgifterna som möjligt på egen hand.

Vi har valt att använda en modell för beräkning av en byggnads energianvändning i relation till byggnadens storlek och byggnadsår. Metoden leder fram till ett resultat där byggnaden märks och klassas enligt samma modell för energiklassning som finns framtaget för vitvaror. Den beskrivs utförligare i bilaga E, under rubriken JBS's modell för energideklARATIONEN.

En vinst med denna modell för redovisning av energianvändning är att den ger ett bra underlag för statistik över förhållandena i landet. Vi har noterat att man i flera olika sammanhang påpekar problemet med bristen på detaljerad statistik på energiområdet.

Varsamhetsaspekter

I uppdraget ingår att bedöma möjligheten att ange uppgifter om byggnaders kulturhistoriska värden. Vi har inte fått några signaler om att det skulle vara några problem att infoga den typen av uppgifter, i den mån de finns tillgängliga. I deklARATIONEN ingår idag information om följande:

- Finns det angivet i detaljplanen om byggnaden anses ha särskilda kulturhistoriska värden? Svartalternativen är ja, nej och vet ej.
- Omfattas byggnaden av ett lokalt kulturmiljöprogram? Svartalternativen är ja, nej och vet ej. Om byggnaden omfattas av ett lokalt kulturmiljöprogram ska typ av program och beslutsdatum för detta anges.

Det finns idag olika beteckningar i detaljplanen för byggnader som bedömts värda att skydda. Detaljplanen definierar också innebörden av den beteckning som satts på byggnaden. Beteckningen kan gälla allt från färgsättning till krav på fönstrens utformning vid fönsterbyte.

Allmänt sett kan sägas att kunskapen, både om varsamhetskravet i plan- och bygglagen och om hyresgästernas möjligheter att överklaga bygglov, överlag är dålig.

Plan- och bygglagens 3 kap 10 § säger att: *”Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.”* Paragrafen gäller för alla byggnader, och inte bara för dem som särskilt pekats ut som värdefulla i en detaljplan eller i ett kulturmiljöprogram. Paragrafen ska ses som en hushållningsparagraf. Det innebär att den kan vara vägledande för ett kretsloppsanpassat och hållbart byggande och förvaltande, om den utnyttjas på rätt sätt.

Vissa förändringar är särskilt viktiga för den boende. Ett fönsterbyte kan t.ex. medföra minskat ljusinsläpp i lägenheten, och ramens färg på insidan av fönstret påverkar kontrasten mellan det inströmmande ljuset och väggen. Även portens utformning torde vara viktig ur den boendes synpunkt.

Hyresgästerna har inom ramen för plan- och bygglagen möjlighet att påverka bygglovet genom att överklaga det. Bygglovpikten kan inte utökas till att omfatta inre ändringar. Fastighetsägaren ska dock inför byggsamrådet redovisa hur varsamhetskravet enligt PBL 3 kap 10 § är löst. Eftersom tiden för byggsamrådet är satt till senast tre veckor innan byggstart, brukar det inte finnas tid till att göra några stora ändringar i planerna. I övrigt kan hyresgästerna genom att vända sig till hyresnämnden överklaga inre ändringar. Vid ett överklagande från fastighetsägaren hamnar ärendet hos motsvarande hovrätt.

Erfarenheterna från Boverkets arbete med plan- och bygglagen leder fram till att allt som kan göras för att öka kunskapen om varsamhetskraven i 3 kap 10 § är av godo.

Utveckling på marknaden sedan mars 1998

I bilaga E finns en översiktlig genomgång av ett urval befintliga system för deklaration av byggnader och material. Fler system finns, och ytterligare modeller är under utveckling i olika stadier av färdigställande. Alla de redovisade systemen, förutom *Frisk Bostad* och *Sund Innemiljö*, ingick i Boverkets rapport i mars 1998. Beskrivningarna av systemen har uppdaterats och, så långt vi haft tillgång till informationen, kompletterats med uppgifter om i vilken utsträckning de tillämpas, kostnader för genomförande samt utvärderingar av systemen.

Generellt kan vi dra slutsatsen att arbetet med de frivilliga systemen intensifierats sedan vintern 1998. Vi noterar också, efter närmare granskning, att flera av systemen tagit till sig Boverkets slutsatser och förslag som presenterades i rapporten *Deklaration av bostäder*, och närmat sig det förslag vi då lade fram.

Kommentarer till andra utredningar och system

Radonutredningen

Radonutredningen är intressant eftersom den föreslår att samtliga bostäder, skolor och förskolor ska mätas och sedan åtgärdas om det visat sig behövas. Resultaten ska dessutom rapporteras in till en central databas från vilken uppgifter kan plockas av tillsynsmyndigheterna.

Riksantikvarieämbetets databas

Detta är en databas under uppbyggnad. Eftersom informationen är webbaserad är det enkelt att få ut uppgifter. Informationen kan sedan läggas in i Boverkets deklaration – som därmed på ännu en punkt fyller syftet att samla befintlig dokumentation på ett ställe.

EcoEffect

EcoEffect, som är resultatet av flera års forskning, omsätts nu i praktiken. Det kommer att bli spännande att följa utfallet av EcoEffect.

MIBB

En stor skillnad mellan MIBB och Boverkets deklaration är att MIBB omfattar inventering och besiktning av byggnaden och en viss andel enskilda lägenheter. Vissa enklare mätningar görs också.

Fördelarna med MIBB är att flera stora och viktiga organisationer har ställt sig bakom metoden. Den har fått stor spridning. Så gott som alla hyresgästföreningar i Sverige har påbörjat arbetet med MIBB och befinner sig nu i olika stadier av genomförande. Man kan förvänta sig att utvärderingar av metoden kan vara aktuella att göra inom kort. En stor kvalitet är också att de boende får möjlighet att komma till tals. På det sättet engageras hyresgästerna i fastighetsägarens arbete med att förbättra byggnaderna vilket i längden borde leda till ett bättre resultat.

MIBBs begränsning ligger i fokuseringen på innemiljöfrågor. Det är dock ett ställningstagande som intressenterna bakom aktivt tagit.

Miljöstatus för byggnader

Miljöstatus för byggnader täcker in många aspekter på byggnadens hälso- och miljöpåverkande egenskaper. Systemet har fått stort genomslag på marknaden. Föreningen har 35 fastighetsföretag som medlemmar, och i september 2000 hade 1.000 byggnader inventerats enligt metoden.

P-märkning

P-märkning fokuserar på inomhusmiljöfrågorna, men energihushållnings- och kretsloppsaspekter kan läggas in. Eftersom en produkt, eller en byggnad, P-märks efter speciella kriterier framtagna för just den produkten eller byggnaden, är det svårt att direkt säga vad P-märkningen står för. För att få kunskap om kriterierna måste man gå till det bakomliggande programmet för P-märkningen.

Deklarationen i relation till bl.a. Miljöbalken

Detta kapitel är skrivet av Peggy Lerman, Lagtolken AB. Det är en sammanfattning av den utredning som presenteras i bilaga F.

Kunskap krävs men formen är fri

Det finns inga formella lagkrav på deklARATIONER som beskriver byggnaders egenskaper och användbarhet för olika slag av verksamheter som skola, boende m.m. Däremot finns det ett flertal hänsynskrav i såväl miljöbalken som plan- och byggreglerna (plan- och bygglagen samt byggnadsverkslagen) som förutsätter kunskap om förhållandena i byggnaden. För miljöbalken finns ett uttryckligt och generellt krav på kunskap medan det i övriga regler är mera underförstått.

Både byggande och förvaltning (tillhandahållande av bostäder m.m.) lyder under den allmänna egenkontroll som miljöbalken kopplar till de grundläggande hänsynsreglerna. Den som tillhandahåller lokaler för undervisning m.m. ska dessutom följa preciserade krav i förordningen om egenkontroll. I alla fallen är dokumentation en röd tråd i egenkontrollen.

Deklarationer kan fylla flera funktioner i förhållande till kunskapskraven och egenkontrollen. Deklarerandet är ett sätt att analysera och konkretisera kunskapskravet för den specifika situationen, dvs. klargöra vad som är rimliga krav på kunskap i just min verksamhet. Det kan både visas vilken kunskap som finns och klargöra vilka kunskapsluckor som fortfarande kvarstår och vilka av dem som rimligen inte behöver fyllas i i den aktuella situationen. Deklarationen redovisar slutligen faktorer av vikt för att bedöma visad hänsyn till hälsa och miljö, dvs. den ger underlag för att styrka hur hänsynskraven följs. Då står verksamhetsutövaren rustad med argument inför tillsynsmyndigheternas granskning.

Överlappande regler för byggande och förvaltning

Miljöbalkens hänsynsregler ger allmänt hållna principer om skadeansvar, försiktighet och skadebegränsning samt manar till eftertanke vid val av metod, material, teknik m.m. Hänsynsprinciperna hålls samman av det genomgående kunskapskravet. Plan- och bygglagen liksom byggnadsverkslagen utgår från vissa sakfrågor och kan därigenom sägas konkretisera miljöbalkens allmänna principer och visa vad som är särskilt angeläget vid byggande och förvaltning. Miljöbalken styr jämte arbetsmiljörätten hänsynskraven på verksamheterna i byggnaden (exempelvis byggande eller tillhandahållande av byggnad för boende eller skola).

Således kompletterar olika regelverk varandra, men det finns också flera överlappningar med oklar dubbelreglering. Problematiskt är skilda definitioner av vad som är ”hälsa och miljö” samt att hänsynsnivåerna kan skilja sig åt i anspråken från olika myndigheter. Miljöbalken ser allsidigt på miljön men fokuserar den medicinska och hygieniska hälsan. Plan- och byggreglernas utgångspunkt i livsmiljön tillför faktorer i

välbefinnandet som handlar om jämställdhet, frihet, integration och demokrati.

Verksamhetsutövare behöver redskap för samordning

Den som bygger och den som tillhandahåller bostäder/skola (verksamhetsutövare) ska således följa hänsynskraven i alla regelverken. De olika prövningsmyndigheterna ger däremot tillstånd eller ingriper med tillsynsåtgärder med tillämpning av respektive lag. Det innebär att verksamhetsutövaren behöver redskap för att hålla reda på de olika kraven och så långt möjligt samordna dem i sin egenkontroll.

Sammanställningen av deklARATIONEN – om den utgår från de faktiska förhållandena i både inre och yttre miljö – bör ge en god utgångspunkt för att bedöma vilka frågor som är mest relevanta för verksamheten. Det kan ge underlag för ett samlat ”bud” i förhållande till olika myndigheter. Detta bör givetvis inte vara den primära uppgiften för deklARATIONEN, utan får ses som en positiv bieffekt.

Närmare om hänsynfullhet enligt miljöbalken

Både den som bygger och den som tillhandahåller byggnader för boende, skola och liknande ska fortlöpande agera för att undvika skada på hälsa och miljö och därvid kunna bevisa att:

- rimlig kunskap finns om sakfrågor, risker m.m.
- rimliga försiktighetsmått vidtas,
- bästa tillgängliga teknik väljs,
- hushållning med råvaror och energi iakttas,
- kretsloppslösningar eftersträvas, och att
- kemiska produkter löpande ersätts med mindre farliga.

Dessa allmänt hållna krav ska anpassas efter den aktuella verksamheten och det är den verksamhetsansvarige som också har ansvar för att driva frågorna och som ska kunna bevisa att allt som rimligen kan krävas också har gjorts.

Deklarationer som grundas på de generella kraven men tas fram för den aktuella byggnaden kan fungera väl som bevismedel. Det är viktigt att understryka att kunskapen måste fokuseras på det som är angelägna frågor med tanke på hälsa och miljö och att redovisningens bredd och djup inte behöver vara av orimlig omfattning.

Plan- och byggreglerna hjälper till i rimlighetsbedömningar

Som stöd för att avgränsa och fokusera innehållet i deklARATIONEN finns hänsynskraven i plan- och byggreglerna. Följande sakfrågor tas upp vid bedömningen om lämplig lokalisering och påverkar (avgränsar) vilken miljöhänsyn som sedan är möjlig att visa i efterföljande skeden: grundförhållanden; försörjning med tanke på trafik, energi, vatten, avlopp, och annan samhällsservice; samt möjligheten att förebygga störningar.

Vid utformningen av bebyggelsemiljön ges ytterligare förutsättningar för möjlig miljöhänsyn i förvaltningsskedet när det gäller säkerhet med avseende på brand och trafik, tillgänglighet, klimat, hygien och resurshushållning, grönområden samt möjligheten att förändra i framtiden.

Vid skapandet av byggnaden preciseras ytterligare förutsättningarna för möjlig miljöhänsyn i förvaltningsskedet. Kraven ska genom underhåll bibehållas under byggnadens livstid och är därför relevanta även för förvaltningsskedet. De frågor som tas upp vid byggandet handlar om hänsyn till:

- stads- och landskapsbild liksom natur- och kulturvärden,
- säkerhet brand, stadga, halkning, elektriska stötar m.m.,
- tillgänglighet,
- risk för ohälsa på grund av buller, giftig gas, partiklar, strålning, vattenförorening, fukt m.m.,
- hushållning med energi, vatten och avfall,
- möjligheten att underhålla och förändra i framtiden.

Viktiga vägval (avgränsningar) i de tidigare skedena ger således motiv (argument) till vilken hänsynsnivå som rimligen kan krävas i efterföljande skeden. Därför är detta viktigt kunskapsunderlag även i förvaltningsskedet och ”ramar” som skapats är lämpliga att nämna i deklARATIONEN.

Exempel på frågor som miljöbalken tillför i olika skeden

Verksamhetsutövaren måste samlat beakta kraven i regelverken men olika frågeställningar behöver prioriteras i de tre huvudskedena förberedelse (lokalisering, projektering m.m.), verkställande (byggande) och förvaltning. Varje skede låser delvis förutsättningarna för det efterföljande. Även om andra lagar är ”huvudförfattning” för skedet, så tillför miljöbalken utökade krav på alla verksamhetsutövare att visa hänsyn till hälsa och miljö. Bedömningarna av vad som är rimliga hänsynskrav grundas då på ett ”livscykelperspektiv”, inte minst på grund av de lösningar som skapas.

Exempelvis behöver respektive ansvarig verksamhetsutövare (byggare, förvaltare), både under pågående skede och i efterhand, kunna bevisa att:

- det fanns tillräcklig kunskap om markförhållanden, samhällsservice och möjligheten att förebygga intrång och störningar när platsens lämplighet för verksamheten bedömdes,
- kretsloppslösningar och störningsbegränsande teknik beaktades när bebyggelsemiljön utformades och principer om försiktighet, produktval och hushållning följs vid val av material, råvaror etc.,
- kompetenta byggare utför bygget respektive underhållet,
- tillräckligt med tid avsatts för byggande/underhåll som försiktighetsmått för att undvika skador av fukt m.m.,
- dimensioneringen av anläggningar för ventilation, vattenförsörjning m.m. valts med tanke på skadeförebyggande (som luftkvalité) och hushållning (som elförbrukning) i ett livstidsperspektiv och inte efter enbart inköpskostnaden,
- att byggnaden skötts (städats, underhållits m.m.) tillräckligt väl för att undvika skador på hälsa och miljö,
- att tillräckliga undersökningar och skyddsåtgärder vidtas då problem med inomhusklimat, emissioner från material, buller och liknande uppstår.

Deklarationer kan inte användas för att visa att alla krav följs i detalj i varje skede. De kan emellertid fokusera det som varit viktigast och hänvisa vidare till annat underlag för djupare kunskap. På så sätt kan de fungera som en sammanhållande dokumentation, både med tanke på krav i olika regler och på olika bakomliggande kunskapsunderlag.

Flerbostadshus

I arbetet med Boverkets tidigare regeringsuppdrag avgränsade vi arbetet till att utveckla en modell för deklaration av flerbostadshus med hyresrätter. Våra erfarenheter på det området är därför större än på områdena bostadsrätter, småhus och skolor.

Avgränsningar – målgrupp

Deklarationen för flerbostadshus är tänkt att användas som redskap för information om kvalitets- och miljöaspekter på boendemiljön. I förlängningen kan den också användas som redskap för information till bostadssökande.

Vi antar att bostadsrätter i flerbostadshus kan deklarerars efter samma mall som hyresrätterna, eftersom byggnaden är av samma typ. Om man använder deklarationen vid överlåtelse av en bostadsrätt, kan det dock få juridiska konsekvenser som behöver utredas närmare.

Deklaration för flerbostadshus – kort beskrivning

Deklarationen för flerbostadshus består av två huvuddelar, en för byggnaden och en för den enskilda lägenheten. Byggnadsdelen beskriver de egenskaper som är gemensamma eller övergripande för hela byggnaden, t.ex. avfallshantering. Lägenhetsdelen tar fasta på de egenskaper som är specifika för respektive lägenhet, t.ex. material i ytskikt och temperatur på tappvarmvatten.

Uppdelningen leder till att samma ämnesområden ibland behandlas både i deklarationens byggnadsdel och lägenhetsdel, som t.ex. barnsäkerhet och tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Till deklarationen kan man foga dokumentation och resultat av andra inventeringar och/eller besiktningar.

Konsekvenser för hyresgäster

Den juridiska utredningen av Susanne Edensvärd, Hamilton & Co Advokatbyrå, pekar på att införandet av deklarationer i hyresrätter i stort sett verkar leda till att hyresgästernas rättsliga ställning förbättras:

”Vid uthyrning av bostäder kan bostadsdeklarationen... komma att påverka synen på den boendestandard som hyresgästen kan förvänta sig. Här finns ingen undersökningsplikt för hyresgästen. Denne bör kunna lite på uppgifterna i deklarationen. Avviker lägenheten från vad hyresgästen har anledning att förvänta sig med hänsyn till uppgifterna i deklarationen kan hyreslagens felregler träda in. Hyresgästernas rättsliga ställning synes i stort sett kunna komma att förbättras av bostadsdeklarationen.”

Konsekvenser för bostadsrätter

I en bostadsrättsförening upprättas deklarationens byggnadsdel av föreningen för att informera de boende om byggnadens egenskaper. Den kan också användas som information om fastigheten i samband med överlåtelse av en enskild bostadsrätt.

För bostadsrätter gäller köplagens regler. I 19 § köplagen behandlas förutsättningarna för att en vara säljs *i befintligt skick*. Bostadsrätten

anses som felaktig om den inte överensstämmer med de uppgifter om egenskaper och användning som säljaren lämnat i samband med köpet. Om säljaren lämnar en felaktig deklaration till köparen, kan köparen ställa säljaren till ansvar. En bostadsrättsköpare skulle kunna få ta del av deklarationen efter förfrågan hos bostadsrättsföreningen. Köparen skulle då kunna ställa föreningen till ansvar för sådanda fel i deklarationen som påverkar bostadsrättens värde eller nyttjande.

Enligt 19 § köplagen har säljare, en viss upplysningsskyldighet, men denna kan inte anses vara så långtgående att den skulle omfatta en deklaration av bostadsrätten. 20 § köplagen innehåller reglerna om undersökning av en vara före köpet. Säljarens främsta uppgift för att skydda sig mot en köparens senare krav, är att uppmana köparen att undersöka köpeobjektet och att erbjuda köparen den praktiska möjligheten till undersökning.

Den juridiska utredningen, bilaga F, påpekar särskilt att en deklaration för bostadsrättslägenheter tydligt bör skilja på bostadsrättsinnehavarens ansvar för lägenheten och bostadsrättsföreningens ansvar för fastigheten.

Specialfall - försäljning av hyreshus

Man kan anta att deklarationerna kan få annan användning än den som är tänkt, t.ex. om den som ska köpa ett hyreshus begär att få ta del av bostadsdeklarationerna. Deklarationen är egentligen upprättad för hyresgästerna, men köparen kan komma att läsa och uppfatta den som ett dokument med ett säkert och objektivt innehåll, där uppgifterna är kontrollerade.

Om deklarationen används på detta sätt vid överlåtelse, och uppgifterna inte stämmer, kan säljaren hållas skadeståndsansvarig mot köparen. Ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare kan förskjutas på samma sätt som för småhus, se nästa kapitel.

Småhus

Avsnittet har till stor del skrivits av Lars Kilander, Mäklarsamfundet.

För småhus är avsikten att deklarationen ska användas i samband med försäljning. Det har visat sig att ansvarsfördelningen mellan köpare och säljare av småhus ser ut idag, kommer att förskjutas om man använder deklarationen i en sådan situation. Bakgrunden till detta redovisas nedan.

Avgränsningar – målgrupp

Enligt uppdraget ska deklarationen användas i samband med överlåtelse av småhus. Som småhus definieras en-och tvåfamiljshus. De som redan bor i huset bedöms ha så pass stora kunskaper att deklaration under boendetiden inte är nödvändig.

Deklaration för småhus – kort beskrivning

I princip är de ingående uppgifterna desamma som för flerbostadshus. Vissa saker skiljer dock, eller har fått anpassas till småhussituationen. Det gäller t.ex. uppgifter om gemensamma tvättstugor och lekplatser. När det gäller småhusdeklarationen hör byggnad och lägenhet i de allra flesta fall samman och redovisas därför tillsammans. Om huset innehåller två lägenheter får man fylla i en deklaration för varje.

Regler som styr överlåtelser

Särskild utredning – juridik vid överlåtelse

I *Deklaration av bostäder*, konstaterade Boverket att bostadsdeklarationernas juridiska betydelse borde utredas ytterligare. När man ska tillämpa dem vid överlåtelse av småhus blir det än mer komplicerat. Susanne Edensvärd, Hamilton & Co Advokatbyrå, har därför fått göra en särskild utredning om deklarationernas juridiska konsekvenser. Utredningen återges i sin helhet i bilaga G. Den del av utredningen som behandlar överlåtelse av småhus innehåller följande reflektioner:

”När det gäller köp av enfamiljshus kan obligatoriska bostadsdeklarationer leda till att köparens undersökningsplikt påverkas både i begränsande och utökande riktning.”

”Innehållet i faktarutorna omfattar delvis tekniska begrepp och resonemang som den vanlige husköparen inte kan förväntas förstå. Det kan leda till att kravet på vad en fastighetsköpare ska anses ha förstått höjs. Det kan i sin tur medföra en förskjutning av ansvaret för dolda fel från säljare till köpare. Redan idag pågår många tvister i Sveriges domstolar angående fel i fastighet. Småhusdeklarationen i nuvarande version kan förväntas skapa ytterligare oklarhet, vilket kan leda till ett ökat antal tvister.”

Förslaget till deklaration av småhus har bearbetats efter att den juridiska utredningen skrevs.

Köparens undersökningsplikt

En köpares undersökningsplikt enligt Jordabalken, 4:19 omfattar hela den fastighet som han eller hon tänker förvärva. Lagstiftningen utgår från att köparen själv gör en noggrann undersökning. Det förutsätts att köparen är noggrann och har sådana normala kunskaper som kan förväntas av den genomsnittlige bostadsköparen. Undersökningens nivå är intressant eftersom det är den som avgör vad köparen skulle ha kunnat upptäcka, och därmed också gränsen för vad som kan utgöra ett dolt fel. Har köparen slarvat med sin undersökning, eller möjligen varit alltför okunnig, faller det på köparens ansvar.

I praktiken anlitar numera en majoritet av småhusköparna en besiktningsman, som har betydligt större kunnande och erfarenhet än den genomsnittlige husköparen. Mot bakgrund av köparens nuvarande undersökningsplikt, är besiktningsmannens uppdrag ofta att utföra en besiktning i den form och på den nivå som köparen själv skulle ha gjort. Trots att köparen anlitat expertis har denne inget ekonomiskt incitament att gå längre i sin undersökning än jordabalken föreskriver.

Exempel

Det är naturligt att man som köpare vill ha så stor kunskap som möjligt om skicket på den fastighet man står i begrepp att köpa. Många köpare beställer därför besiktningar som går utöver jordabalkens krav. Så är t.ex. fallet när man genom provhåltagning undersöker fuktsituationen i bjälklag och syllar. Visar undersökningen förhöjda fuktvärden har man som köpare blivit uppmärksam på risken för fukt och mögelskador. Därmed är risken för fel överflyttad från säljaren till köparen eftersom felet fanns vid köpetillfället men inte visade sig förrän senare – det anses då inte längre utgöra ett dolt fel. Hade köparen istället låtit bli att göra provhåltagningen och inget särskilt framkommit vid den okulära besiktningen, bedöms motsvarande fel som dolt. Då kan köparen få ersättning av säljaren genom nedsättning av fastighetens pris.

Ansvarsfördelningen säljare – köpare

En mycket vanlig missuppfattning är att säljaren har en upplysningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt. Det enda säljaren förväntas göra är att upplysa om väsentliga fel som han känner till, och som inte är möjliga för köparen att upptäcka. Säljaren måste naturligtvis svara sanningsenligt på frågor. Han får inte heller medvetet förtiga eller dölja fel. Det säljaren vinner genom att påtala ett fel för köparen är ju att köparen blir medveten om felet och senare inte kan åberopa detta som dolt.

Att lovprisa en vara som man vill sälja och på så sätt både finna köpare och kanske erhålla ett bättre pris är naturligt. Skillnaden mellan ett naturligt säljbeteende och faktalämnande kan ibland vara svår att dra.

Enligt mäklarlagen ska fastighetsmäklaren upprätta en beskrivning av en fastighet i samband med en förmedling. Förarbeten till mäklarlagen anger att de flesta uppgifterna till beskrivningen bör kunna inhämtas från fastighetsägaren. Det är vanligt att man på beskrivningen

anger att uppgifterna kommer från säljaren och bör kontrolleras med denne.

Att lämna uppgifter kan vara till nackdel för säljaren om det senare skulle visa sig att uppgifterna inte stämmer. I praktiken bygger ofta säljarens kunskaper om fastigheten på information som han själv erhållit i andra eller tredje hand, vilket gör uppgifterna osäkra. Information från säljare om egenskaper hos en fastighet uppfattas vanligen av köpare som objektivt sanna och även som garantier. Säljaren tjänar därför inget på att vara alltför specifik eller detaljrik i sin information, eftersom felaktig information kan leda till skadestånd.

Införandet av regler om deklaration av fastigheter påverkar förhållandet mellan köpare och säljare. Då en deklaration upprättas inför en försäljning, kan det vara bäst för en säljare att avstå att lämna uppgifter som han inte är helt säker på, annars kan köparen komma att konfrontera honom med felaktiga uppgifter och kräva ekonomisk kompensation.

Försäkringar vid överlåtelse

Idag finns det i princip två alternativ på marknaden för köpare och säljare att hållas skadeslösa vid en fastighetsöverlåtelse, *överlåtelseförsäkring* och *säljaransvarsförsäkring*. Försäkringarna är i princip bara tillgängliga för dem som anlitar fastighetsmäklare.

En överlåtelseförsäkring, försäkrar byggnaden och ger ersättning för fel som inte finns angivna i en överlåtelsebesiktning. Det spelar då ingen roll om orsaken till att felet inte upptäckts är en miss eller försummelse av besiktningsmannen. Både köpare och säljare kan teckna en överlåtelseförsäkring. Besiktningen får en viktig funktion för att bestämma försäkringens omfattning, och här kräver försäkringsgivaren provhåtagning för fuktkontroll i bjälklag och bottenstockar.

Överlåtelseförsäkringen har visat sig vara dyr för försäkringsbolagen. Svensk Fastighetsförmedling är numera den enda som har denna typ av försäkring och försäkringsgivare är Anticimex som också utför besiktningar. Mäklarsamfundet introducerade 1996 tillsammans med Byggnadsgaranti en form av överlåtelseförsäkring. Denna finns inte längre p.g.a. höga skadekostnader.

Säljaransvarsförsäkringen är på frammarsch. Här försäkras sig säljaren mot krav från köparna. Endast sådana krav som kan göras gällande mot säljaren p.g.a. dolda fel omfattas. Här görs inga särskilda fuktkontroller. Det finns två aktiva försäkringsgivare, Safe och CHUBB. Vissa av Länsförsäkringsbolagen har en tvåårig variant.

Båda försäkringarna utgår från att det finns en besiktning och på så sätt bidrar dom till en ökning av antalet besiktningar. I princip kvarstår köparens undersökningsplikt i båda fallen.

Säljarbesiktning

När man talar om begrepp som *varudeklarerad*, *konditionstestad* eller *besiktigad byggnad/fastighet* är dessa ofta kopplade till ett erbjudande från säljaren om försäkring, eller en information om att säljaren försäkrat sig.

Fördelen för köparen med en säljarbesiktning är att informationen om fastigheten blir bättre, och – om det finns en försäkring – att det finns en säker betalare om det skulle framkomma dolda fel. Dock kvarstår köparens undersökningsplikt. Ett problem är att besiktningsmannen endast anser sig ansvarig gentemot säljaren, och begränsar ansvarstiden till två år, när det i övrigt gäller tio års preskription för fel i fastighet.

Därför kan *köparnas* behållning av säljarbesiktningar ifrågasättas. Besiktningsmannen kan ibland sälja en kompletterande tjänst till köparen, med genomgång av den för säljaren utförda besiktningen, och ett ansvarsåtagande även gentemot köparen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan man konstatera att en säljare med nuvarande regelsystem inte kan ha något berättigat eller ekonomiskt intresse att öka sin information till en köpare utöver vad som redan framgår av jordabalken. I ett överlåtelseperspektiv måste en deklaration av bostäder sättas in i ett större sammanhang och relateras till gällande regler om ansvaret mellan köpare och säljare vid överlåtelse av en fastighet.

Dagens olika besiktningar vid överlåtelse

Exempel på andra system, t.ex. de som används i Danmark, redovisas i bilaga E.

Jordabalksbesiktning

Benämningen *jordabalksbesiktning* syftar på den undersökningsplikt en köpare har enligt 19 §, fjärde kapitlet i Jordabalken.

Besiktningen ska uppfylla de krav som ställs på en köpare enligt jordabalken. Enligt lagens intentioner krävs inte mer av en köpare än att han ”har normal erfarenhet och är normalt bevandrad på området”. I praxis har det visat sig att domstolarna kräver att den som undersöker fastigheten ska ha goda kunskaper.

Det kan i många fall vara svårt för köparen att klara undersökningen själv. Om byggnaden är gammal måste köparen förvänta sig att det kan finnas brister som beror på ålder. Man måste då t.ex. kontrollera om det finns insektsangrepp, om det finns problem med avloppsledningar i marken, om dräneringen fungerar tillfredsställande etc.

Normalt ska man inte behöva göra direkta ingrepp i byggnaden. Men om en köpare upptäcker förhållanden som ger anledning till att misstänka brister som inte direkt syns, kräver lagen att köparen gör en utvidgad teknisk undersökning, t.ex. om fuktskador.

Utlåtandet vid en jordabalksbesiktning upptar normalt inte bagatellartade brister såsom exempelvis tapetseringsbehov. Koncentrationen läggs i stället vid sådana brister som innebär att en innehavare av fastigheten inte kan nyttja den normalt, eller drabbas av omfattande kostnader för reparation. Det bör också finnas en översiktlig beskrivning av fastigheten.

Överlåtelsebesiktning

Överlåtelsebesiktningen skiljer sig från jordabalksbesiktningen genom att den är en rent teknisk besiktning med tydliga avgränsningar mot en jordabalksbesiktning. Överlåtelsebesiktningen fokuserar på byggnadens konstruktion i syfte att hitta skador och/eller riskkonstruktioner som kan förväntas ge upphov till skador i framtiden. I en överlåtelsebesiktning ingår t.ex. inte:

- mark som inte har ett omedelbart samband med byggnaderna;
- installationer som el, värme, sanitet, vitvaror, ventilation, skorsten, eller eldstad;
- undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden;
- provtryckning av skorsten, radonmätning och fuktmätning samt invändig inspektion av oljetank.

Skolor och förskolor

I uppdraget ingår att utforma deklARATIONEN så att den också kan användas för skolor och förskolor. Att upprätta deklARATIONER för skolor och förskolor är ett nytt arbetsområde för Boverket. Det har gjort att det tagit längre tid att hantera än bostadsdeklARATIONERNA.

Avgränsning - målgrupp

Vi tolkar begreppet skolor och förskolor till att omfatta förskolor i vid bemärkelse, dvs. även daghem och familjedaghem, och har valt att räkna in både grundskola och gymnasieskola i begreppet skola. Totalt omfattas därför barn och ungdomar från mellan ca. ett och nitton år.

Målgruppen för deklARATIONEN ska vara elever, föräldrar, lärare och annan skolpersonal. Här har vi fått göra en avgränsning så att den redovisade informationen inte nödvändigtvis måste kunna läsas och tolkas av de yngre barnen. Vi har utgått ifrån att deklARATIONEN ska kunna läsas av barn från 14-15 år och uppåt. När det gäller yngre barn, anser vi att målsman är den primära målgruppen.

Boverkets förslag till skoldeklARATION – omfattning

Ambitionen har varit att göra skoldeklARATIONEN så lik bostadsdeklARATIONEN som möjligt, för att mottagaren ska känna igen sig. En skoldeklARATION blir ändå skild från en bostadsdeklARATION, mycket beroende på att verksamheten i byggnaden är annorlunda.

Exempel på andra märknings- och redovisningssystem för skolor finns i bilaga E.

Beskrivning av Boverkets förslag

En skola kan bestå av flera byggnader och varje byggnad innehåller flera rum. Det finns klassrum i olika storlekar, idrottshallar, omklädningsrum, matsalar, kemisalar, slöjdsalar, hemkunskapssalar och så vidare. Variationen i rummens användning är stor. Det har vi löst genom att dela upp deklARATIONEN i fyra olika delar. SkoldeklARATIONEN består av en del som är gemensam för alla byggnader, en del med byggnadsspecifika egenskaper och en del med rumsspecifika egenskaper. Slutligen finns en särskild del för verksamheten.

De redovisade egenskaperna faller under olika personers ansvarsområden. Byggnadens ägare ansvarar t.ex. för att den obligatoriska ventilationskontrollen är utförd, medan skolledaren ansvarar för att antalet personer i rummen inte överstiger vad ventilationen är dimensionerad för.

SkoldeklARATIONENS omfattning – kommentarer

De redovisade grundegenskaperna är desamma för skolor som för bostäder, därför redovisar och kommenterar vi nedan endast de uppgifter som markant skiljer skoldeklARATIONEN från bostadsdeklARATIONEN.

Utformning och tillgänglighet

Tillgänglighet till skolor och förskolor för personer med olika typer av funktionshinder har varit ett politiskt prioriterat område under många år. Från och med den 1 juli 2001 ställer bygglagstiftningen retroaktiva krav på att enkelt avhjälpna hinder för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska undanröjas. De förändrade kraven gäller i publika lokaler och på allmänna platser. Regeringen anser att hindren bör vara åtgärdade före år 2010, se prop. 1999/2000:79.

Boverket har nyligen genomfört ett regeringsuppdrag med att bl.a. skriva föreskrifter till de nya retroaktiva kraven på tillgänglighet. Uppdraget redovisas i rapporten *Delaktighet för alla*.

Det är av allra största vikt att skolan redovisar hur man tillgodoser tillgänglighetskraven så att även rullstolsburna, synsvaga, hörselsvaga, allergiker och personer med orienteringssvårigheter kan utnyttja skolans lokaler. Skolans policy för personliga assistenter kan också deklarerars.

Innemiljö, hälsa och säkerhet

Olika material ska underhållas på olika sätt. Därför är det viktigt att de rutiner som finns för städning är anpassade till respektive material. Vi föreslår att man deklarerar om tydliga städinstruktioner finns.

Det termiska klimatet kan vara helt avgörande för förmågan att arbeta koncentrerat i lokalen. Det är också viktigt att akustikmiljön är anpassad till undervisningssituationen.

Allergiförekomsten hos barn och ungdomar har ökat de senaste åren. Följer skolan något allergiprogram ska detta redovisas. Har en allergirond gjorts? Vilka växter finns i lokaler och omgivning?

Man skulle kunna ta med en mängd olika egenskaper för att belysa olycksriskerna i skolmiljön, men då kommer deklARATIONEN att bli alltför omfattande. Några exempel är hissars säkerhet, avstånd till närliggande verksamheter och kraftledningar, taksäkerhet, beslag och räcken, dammar och vattendrag, förekomst av kemikalier eller giftiga växter, kylar och frysar med risk för instängning, spisar och inredning som kan tippa, is- och halkbekämpning och slutligen den allt mer vanliga förekomsten av hot och våld i skolorna.

Resurseffektivitet och påverkan på den yttre miljön

Skolans förvaltare är huvudintressent när det gäller byggnadernas resurseffektivitet. Vid sidan av energifrågorna, ställs också frågor som: Delas avfallet upp i fraktioner och finns det en avfallsplan? Tas dagvattnet om hand lokalt eller kommunalt? Hur är trafikmiljön kring skolan planerad? Hur ser drift- och underhållsplanen ut?

Verksamhet

En faktor med stor påverkan på hälsa och säkerhet är hur hela verksamheten är organiserad och bedrivs. Själva den pedagogiska verksamheten i skolan är inte med i Boverkets förslag till deklARATIONEN. I deklARATIONEN finns dock utrymme att ange om man arbetar efter något av de befintliga systemen för miljö- eller kvalitetscertifiering av skolor.

Den pedagogiska formen anges också, liksom vart man kan vända sig med frågor om verksamheten.

Skolors inomhusmiljö regleras redan

Det finns redan regelverk som värnar om skolornas inomhusmiljö. Längre beskrivningar av de lagar och förordningar som nämns nedan finns i bilaga E.

Arbetsmiljölagen gäller för elever från årskurs ett och uppåt. Den slår fast att luftens kvalitet, ljud- och ljusförhållanden samt andra viktiga delar av inomhusmiljön måste vara tillfredsställande. Det är arbetsgivarens ansvar att detta följs. I skolmiljön motsvaras arbetsgivaren av rektorn.

Hälsoskyddslagen gäller både skolor och förskolor (och bostäder). Socialstyrelsen har med stöd i lagen utfärdat allmänna råd om inomhusmiljön – bland annat om fukt, ventilation och städning på skolor och daghem.

Tobakslagen anger att rökning inte får förekomma i offentliga lokaler där barn vistas, alltså varken i skolor eller i daghem, och inte heller på skolgårdar.

Förordningen om obligatorisk ventilationskontroll, OVK, anger att alla ventilationsanläggningar ska besiktigas vartannat år. Syftet är att kontrollera att anläggningen fungerar så som det var tänkt när den installerades. Byggnadens ägare ansvarar för att kontrollen genomförs.

Försöksverksamheten

Försöksverksamheten genomfördes under våren 2001. Boverket sökte och fick kontakt med ett lämpligt antal fastighetsägare som var villiga att delta. Deltagande objekt delades in i olika kategorier, beroende på om de tidigare följt något miljöinventeringsprogram t.ex. MIBB eller EcoEffect.

Vi skickade ut enkäter till de boende i ett antal hyresrätter och bostadsrätter. Dessa processades sedan av Karin Engvall, Beteendeperspektiv Karin Engvall HB.

Walter Cederholm, JBS för Bättre Miljö AB fick i uppdrag att hjälpa de utvalda fastighetsägarna att upprätta deklarerationer enligt Boverkets modell, och att bearbeta de data som framkommit. Konsulten lotsade fastighetsägarna genom proceduren att leta fram data till deklarerationen, och följde med och knackade dörr för att samla in lägenhetsspecifika uppgifter.

Försöksverksamheten sammanställdes och diskuterades med både konsulten och referensgruppen.

Kostnader för deklARATION

Försöksverksamheten har givit att en byggnad med 40 lägenheter kostar ca 11.200 kr att deklarerera om man anlitar konsult, och 6.100 kr om fastighetsägaren själv deklarerar. Priserna för en skolbyggnad av motsvarande storlek (ca. 3.000 kvadratmeter) blir 2.750 respektive 1.500 kr.

Kompletterande tekniska undersökningar

Den som vill komplettera deklarerationen med tekniska mätningar och undersökningar, får räkna med följande kostnader:

- En överlåtelsebesiktning av ett småhus kostar ca 5.000 kr. Jordabalksbesiktningar utförs mycket sällan, det är vanligare att överlåtelsebesiktningen kompletteras med vissa undersökningar.
- Att genomföra en ljudklassning kostar ca 15.000 kr för en byggnad med 15 lägenheter.
- Energimärkning enligt den modell vi använt kostar ca 2 kr/m².
- En radonmätning kan kosta upp till ca. 550 kr. I vissa kommuner står kommunen för denna kostnad.
- Inventering av asbest kostar ca. 0,50-1 kr/m².
- Inventering av kvicksilver kostar ca. 3.200 kr per byggnad, aktuellt främst för skolor.
- Inventering av PCB kostar ca. 1.500 kr per byggnad, och analyskostnader tillkommer med ca. 350-700 kr per prov.

Priserna kan variera beroende på antalet byggnader och byggnadernas storlek.

Enkätundersökning

Kostnaden för att genomföra enkätundersökningen kan mätas både i tid och pengar. Den tid som Boverket lagt på att genomföra enkäter i fyra byggnader uppskattas till i snitt tio timmar per byggnad. Till detta

kommer förstås kostnader för material och porto. Analys av resultatet kostade ca 2.000 kr per byggnad.

Urval av försöksobjekt

Boverket ville undersöka vilken nytta en fastighetsägare har av att tidigare ha tillämpat något av de system för inventering och deklaration som redan finns tillgängligt på marknaden. Vi har därför valt försöksobjekt som har arbetat med såväl P-märkning, MIBB och Miljöstatus som EcoEffect. Dessutom ingår byggnader där ingen typ av inventering eller deklaration har utförts.

EcoEffect har hittills bara tillämpats vid nybyggnation. De utvalda försöksobjekten finns vid Bo01 i Malmö. Nya byggnader ger andra förutsättningar, t.ex. finns tillgång till massor med information om konstruktioner och material. Andra uppgifter, som energiförbrukning, måste beräknas.

En sammanställning över de objekt som deltog i försöksverksamheten finns i bilaga H.

Enkäter

Flertalet system för inventering och redovisning av byggnaders hälso- och/eller miljöstatus använder sig av någon form av enkätförfarande innan besiktningar görs. En del av dessa använder den s.k. Stockholmsenkäten medan andra har den s.k. Örebroenkäten. Enkäterna finns närmare beskrivna i bilaga E. Några använder förenklade varianter av dessa. I de senare fallen görs noggrannare undersökningar där indikationer på brister framkommit. Fördelen med att använda en av de större enkäterna, i stället för en förenklad variant, är att det finns ett brett referensmaterial att jämföra resultaten med.

Boverkets kontakter med systemföreträdare, konsulter, fastighetsägare m.fl. har uppgivit att de större enkäterna ger en mer heltäckande bild av hur de boende uppfattar missförhållanden i byggnaden. I de fall man genomför en enklare enkät och sedan återvänder till brukaren för att undersöka misstänkta fel har man på ett sätt förstört det opåverkade utgångsläget. Den boende är redan uppmärksam på att någonting är upptäckt och det är troligt att den boendes svar på följdfrågor färgas av vetskapen om att något kan vara fel med bostaden.

Boverkets enkätundersökning

Vi valde att använda en variant av Stockholmsenkäten. Syftet var att undersöka hur enkätförfarandet går till, vilka kostnaderna är och vilka förtjänster det ger.

Arbetet med enkäterna tog mycket tid. När vi fått boendelistor skickades enkäter med följebrev och portofria svarskuvert till 90 hyreslägenheter (i Sköndal och Åtvidaberg) samt till 67 bostadsrätter (i Malmö och Danderyd). Svarefrekvensen på detta utskick låg på ca 50 %. Efter ett påminnelsebrev steg denna till ca 60 %. Utskick av nya enkäter till de som inte svarat renderade ett slutresultat på ca 75 % svarsfrekvens. Varje nytt utskick tog ganska lång tid, dels i för-

beredelser och dels för att vi var tvungna att vänta på svar. De boende fick en svarstid på drygt en vecka. Räknar man också in påminnelser och postgång medförde det att hela processen med enkäter drog ut på tiden och spände över nästan två månader.

Sammanställning och analys av enkäterna

De inkomna enkäterna sammanställdes och analyserades av Karin Engvall, Beteendeperspektiv Karin Engvall HB. Enligt henne borde resultaten i de två byggnader som hade sämre profiler än referensvärdena leda till vidare undersökningar. De två andra byggnaderna fick profiler som var bättre än referensvärdena. Resultatet redovisades i diagramform som en profil över de besvär som de boende registrerat. Det går också att få djupare analyser av resultaten

Konsultens erfarenheter

Avsnittet är skrivet av Walter Cederholm, JBS För Bättre Miljö AB.

Tidsåtgång och genomförande i praktiken

Den beskrivning som följer här gäller både bostäder och för skol- och förskolebyggnader. Redovisningen beskriver våra praktiska erfarenheter av försöksverksamheten, och tidsåtgången för de olika typerna av byggnader. För att på ett strukturerat och rättvist sätt kunna beskriva verkligheten är redovisningen uppdelad i tre avsnitt: förberedelser, genomförande och sammanställning

Förberedelser

Förberedelserna är olika beroende på vilken typ av byggnad som ska deklarerar, på grund av att verksamheten i dem är olika. Helt avgörande för slutresultatet när det gäller bostäder är att aviseringen till de boende formuleras på ett korrekt sätt. Detta för att uppnå maximal tillgänglighet till lägenheterna.

I försöksverksamheten har fastighetsägaren formulerat aviseringen om besök i lägenheterna som en vädjan till de boende att ta emot förvaltaren och besiktningsmannen. Aviseringen har skickats ut tillsammans med ett följebrev där Boverket beskriver regeringsuppdraget om bostadsdeklarationer.

Tillgängligheten till lägenheterna har trots detta varit dålig. Besiktningsmannen och förvaltaren har i genomsnitt fått tillträde till ca 30 % av lägenheterna. Troligtvis beror detta till största delen på en otydlig beskrivning av syftet med lägenhetsbesiktningen, i kombination med avsaknaden av påtryckningsmedel för att få tillgång till lägenheterna.

Vår erfarenhet från andra områden, som t.ex. den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är helt annorlunda. Där är aviseringen mycket tydligare. Aviseringen innehåller då också krav på att få tillgång till lägenhetsnycklarna om hyresgästen inte är hemma. I vissa fall ingår även ett hot om extra debitering om hyresgästen förorsakar extra arbete i form av återbesök. Vid denna typ av kontroller är tillgängligheten till lägenheterna mellan 85 – 90 %.

Vi har i försöksverksamheten inte prioriterat att komma in i så många lägenheter som möjligt, utan mer jobbat med att anpassa deklarationens innehåll till det praktiska arbetet i lägenheterna. Vi har inte envisats med att få tillträde till så stor mängd lägenheter som möjligt. Därmed har tiden istället medgivit att vi kunnat undersöka fler kategorier av byggnader, och därmed fått tillgång till flera olika typer av byggnader och kategorier av boende.

Det har varit betydligt enklare att förbereda deklarationens byggnadsdel när det gäller skolor och förskolor, där samtliga utrymmen är lätt tillgängliga. Där har rektorn eller föreståndaren varit kontaktperson. I sin roll är dessa vana att svara på frågor och hålla kontakt med förvaltaren, så kontakterna/dialogen är mycket bättre inarbetad när det gäller skolor och förskolor än när det gäller bostäder.

Genomförande

Före aviseringen till de boende gjordes en genomgång med förvaltaren och eventuell driftpersonal. Då gick vi igenom hyresgästaviseringen och deklarationens byggnadsdel, vars innehåll skulle fyllas i av förvaltaren. För att fylla i den del av deklarationen som behandlar hela byggnaden krävs att man hämtar in uppgifter som typ av hus, ägarkategori, antal våningar, om en inventering av miljöfarliga material är genomförd, om OVK är godkänd o.s.v. Man måste också besöka byggnaden och kontrollera typ av grundläggning, mellanbjälklag och mellanväggar, hur stor nivåskillnaden är mellan entré och gatuplan o.s.v. Dessa uppgifter finns sällan beskrivna eller dokumenterade i några arkiv.

Själva ifyllandet och inhämtandet av uppgifter till deklarationens byggnadsdel har gjorts i samarbete med förvaltare, drifts- och energiingenjörer samt husvärdar. I de fall där vi som konsulter har medverkat, har vi fungerat som samordnare av all information. Vi har också hämtat in information genom att ställa frågor till ovan nämnda yrkeskategorier. Om inte konsulten har mycket god kännedom om fastighetsägarens lokaler och personal, har vi funnit att det i princip inte finns några tidsvinster att göra genom att färdigställa deklarationens byggnadsdel med konsult hjälp. Detta beror naturligtvis också på vilken organisation respektive fastighetsägare har, och antalet byggnader som ingår i beståndet.

Att fylla i deklarationens byggnadsdel är i princip lika för alla typer av byggnader, oavsett om det är bostäder eller skolor.

Lägenhetsdelen i deklarationen har genomförts inom en vecka efter aviseringen. Mottagandet hos de hyresgäster vi fått kontakt med har varit mycket positivt. De har ställt många frågor om projektet och tyckt att idén med en bostadsdeklaration verkar vettig. Tidsåtgången har varit ca 5-15 minuter per lägenhet, dels beroende på lägenhetens storlek, och dels beroende på hur intresserad hyresgästen varit.

Vår erfarenhet är att efter att ha gått igenom den första lägenheten går de följande ganska snabbt att deklarerat. Lägenheterna är i många fall mycket lika varandra. Finns det jordfelsbrytare för tvättmaskin i badrummet i den första lägenheten så finns det även i de andra lägenheterna i byggnaden. Samma sak gäller t.ex. uppgifter om balkonger

och om möjligheterna att tillgänglighetsanpassa kök och badrum. Därmed är det inte lika viktigt att besöka varje lägenhet, utan man kan istället schablonisera utrustningen i stora delar.

När det gäller bostadsrätter kan skillnaden i lägenheternas utrustning vara mycket mer varierande. Eftersom den boende själv svarar för mycket av detta finns heller inga gemensamma register över åtgärder som gjorts.

Ett alternativ till att avisera och deklarerat lägenheterna vid ett och samma tillfälle är att deklarerat lägenheterna vid avflyttning, i samband med den obligatoriska ventilationskontrollen eller när en annan anledning till att besöka lägenheterna ges.

Sammanställning

Den modell vi arbetat med är uppbyggd så att när deklARATIONERNA väl är ifyllda registreras alla uppgifter i en databas som fastighetsägaren får förfoga över. Fördelen med att samla informationen på ett och samma ställe – och inte i en och samma pärm utan i just en databas – är att det är väldigt enkelt att skriva ut deklARATIONER till alla möjliga olika intressenter. Dessutom kan materialet uppdateras kontinuerligt, så fort inventeringar eller ändringar gjorts. Vid behov plockas så uppgifterna ut i en sammanställd skriftlig form. Olika intressenter kan behöva olika uppgifter – då kan man välja att bara skriva ut vissa delar av deklARATIONEN.

Sammanställningen blir av naturliga skäl mer omfattande för flerbostadshusen, där varje byggnadsdeklARATION ska skrivas ut med respektive lägenhetsdeklARATION. Man kan även anta att när de färdiga deklARATIONERNA sänds ut till respektive intressent kommer troligen behovet av uppföljning av frågor och support att vara större i flerbostadshus än för skolor och förskolor.

Tid för deklARATION

En sammanställning som redovisar våra faktiska kostnader i tid och pengar finns i bilaga I.

Man kan räkna ihop tiden för förberedelser, avisering och genomförande av deklARATION på såväl byggnads- som lägenhetsnivå samt sammanställning av data. Slår man sedan ut det på antalet lägenheter i studien, så har vi i snitt använt 30 minuter per lägenhet. Då har vi räknat med att alla lägenheter besöks för deklARATION. Vid jämförelse med andra system ska man komma ihåg att en del bara besöker en viss procent av lägenheterna. För skolor och daghem räknar vi med fem timmar per byggnad, vilket utgör en timme mindre än för en bostadsbyggnad av motsvarande storlek. Skillnaden beror på att man slipper aviseringarna.

Internkostnader, dvs kostnaden per timme om fastighetsägarens egen personal genomför deklARATIONEN, uppskattas till ca. 300 kr/tim. Om deklARATIONEN i stället ska genomföras av en konsult får man räkna med ett högre timpris, ca. 550 kr/tim.

En förutsättning för beräkningarna är att den egna personalen har samma kompetens som konsulten och vice versa. Vi antar att den egna personalen kan deklarerat billigare på lägenhetsnivå, eftersom man kan

undersöka lägenheterna vid mer flexibla tider. Konsulthjälp, däremot, kräver förmodligen att alla lägenheter i samma byggnad deklarerar vid ett och samma tillfälle. Att avstå från att deklarerar på lägenhetsnivå borde därför minska prisdifferensen.

Effekter av tidigare arbete med andra system

Flera av de olika deltagarna i försöksverksamheten skulle ha provat på olika märkningssystem tidigare. De som arbetat med *Miljöstatus för byggnader* menade att de möjligen hade lite nytta av erfarenheterna och informationen därifrån. De som arbetat med *EcoEffect* menade att det är ett forskningsprojekt som inte kan jämföras med Boverkets system. Tyvärr hade inte de som skulle ha erfarenheter av *P-märkning* börjat tillämpa det systemet ännu. Ingen av de tillfrågade angav att de hade särskilt mycket hjälp av tidigare inventeringar eller deklarerationer.

Diskussion och slutsatser

Under arbetets gång har vi fått många synpunkter både från referensgruppen och deltagarna i försöksverksamheten. Alla synpunkter har inte kunnat tillgodoses. I detta kapitel redovisar vi motiven till våra slutsatser och förslag.

Mottagare

Till skillnad från de flesta andra system som finns idag, vänder sig Boverkets bostadsdeklaration i första hand till bostadskonsumenten. I andra hand finns dock flera andra parter som kan ha intresse av innehållet i deklarationen. Till exempel är försäkringsbolagen intresserade av insatstid för räddningstjänsten, ålder på el- och vattenledningar, material i våtrummens ytskikt och typ av stomme.

Inom Boverket finns intresse av statistikuppgifter kring t.ex. uppvärmningsanordningar. Att undersöka möjligheterna till att ta med varsamhet och energianvändning är uttryckligen nämnt i uppdraget.

- Deklaration av hyresbostäder och skolor ökar brukarnas möjlighet att påverka sin närmiljö.
- För att nå den boende med denna typ av information, måste fastighetsägaren vara delaktig i arbetet.
- Även andra kan ha intresse av informationen.

Enkäter

Att använda enkäter kostar mycket tid, kraft och pengar. Det man vinner är ett gediget material som kan analyseras i flera steg. Resultatet kan därför vara en viktig del i fastighetsägarens uppföljningsarbete. Det finns också andra vinster med att inleda ett mer långsiktigt arbete med kartläggning av byggnadernas hälso- och miljöegenskaper med en enkät. De boende blir delaktiga i processen och bereds möjlighet att ge sin syn på förhållandena i byggnaden. En enkät är inte nödvändig för att kunna upprätta en deklaration. Boverkets bedömning är dock att det finns stora vinster att uppnå genom att i någon form av enkät knyta de boende till processen.

- Det är Boverkets uppfattning att de mer omfattande enkäterna ger bäst resultat. Då möjligheter inte finns, pga. exempelvis för höga kostnader, rekommenderar Boverket ändå att kontakt tas med de boende genom någon form av enkät.

Vem deklarerar?

Boverket bedömer att en förutsättning för att systemet med deklARATIONER ska kunna införas i större skala är att fastighetsägaren själv, till största delen, ska kunna fylla i deklarationen.

Även om det i många fall kan vara önskvärt att göra mätningar ska det inte vara nödvändigt för att kunna upprätta en deklaration. Man ska heller inte behöva gå en särskild utbildning för att kunna fylla i

deklarationen. Tydliga instruktioner kommer därför att behövas till den som ska upprätta deklarationen.

Försöksverksamheten visade att fastighetsägaren som regel kunde fylla i deklarationen lika bra som konsulten. Detta tolkar vi som att de uppgifter som ska fyllas i är tydliga – det som tar tid är att leta rätt på dem. Den som bäst känner byggnaden, bör också vara den som har ansvaret för att utföra deklarationen.

- Boverket anser att fastighetsägaren ska fylla i deklarationen för bostadshus, och ha ansvaret för att den följs upp.
- Boverket anser att förvaltaren ska fylla i deklarationen för skolor.
- Boverket anser att en tydlig manual för ifyllande av deklarationen skulle ha stor betydelse för att uppgifterna tolkas lika.

Deklarationens utformning

Boverket anser att redovisningen bör se likadan ut för ett nyproducerat hus som för ett befintligt. Detta för att man ska kunna jämföra olika byggnader med hjälp av deklarationerna. Samma ställningstagande gäller frågan om deklarationen ska se olika ut beroende på om mottagaren redan är bosatt i huset eller är bostadssökande. Det är viktigare att deklarationerna är enhetliga och igenkännbara än att anpassa dem efter mottagaren.

I stället för att ha olika deklarationer beroende på mottagaren, har vi valt att lägga delar av den allmänna informationen kring byggnad och bostad i slutet av respektive avsnitt. Det går att bläddra förbi de avsnitt man inte är intresserad av.

- Boverket anser att användbarheten blir bättre med en enhetlig deklaration för alla bostäder inom varje kategori, än med många varianter.
- Samma deklaraionsmodell kan användas till både boende och bostadssökande.

Introduktion av deklarationerna i större skala

Tillgång till mallen för deklaration

En nödvändig förutsättning för stor spridning är att deklaraionsdokument, beskrivningar och manualer tillsammans med annan nödvändig information för genomförandet finns lätt tillgängliga. Boverket föreslår användning av Internet för att åstadkomma detta. Materialet kan ligga på Boverkets hemsida, men också på andra myndigheter och organisationers hemsidor. Exempel på lämpliga myndigheter och organisationer är Konsumentverket, Skolverket, Folkhälsoinstitutet, Socialstyrelsen och Sveriges Fastighetsägareförbund. Det är nödvändigt att arbeta vidare tillsammans med vissa nyckelmyndigheter och organisationer för att modellen ska få genomslagskraft. En sådan nyckelpart är Sveriges Fastighetsägareförbund.

- Boverket anser att deklaraionsmallen ska publiceras på Internet tillsammans med en manual för den som ska fylla i deklarationen. Där bör också finnas information till mottagarna.

Tillträde till bostäder

Ett resultat från försöksverksamheten är att det var svårt att få tillträde till lägenheterna. Detta kan ha berott på flera orsaker, t.ex. dåligt definierat syfte med besöket, besök med kort varsel, eller avsaknad av morot eller påtryckningsmedel.

För att snabbt kunna införa deklARATIONERNA i stor skala – i hyresbostäder – krävs, enligt vår uppfattning, att fastighetsägaren får utnyttja det formella stöd som finns i hyreslagen. Den säger att fastighetsägaren ska ha tillträde till lägenheterna för t.ex. underhållsarbete. Deklarationen borde kunna vara en del i detta arbete.

Ett alternativ är att man ger fastighetsägarna mer tid på sig att införa deklARATIONERNA. Då kan de enskilda lägenheterna deklarerar vid tillfällen då man ändå går in i dem, t.ex. i samband med avflyttning, renovering, sanering eller OVK-besiktning. Det borde öka chanserna för deklARATIONERNAS införande på frivillig väg.

För bostadsrätter bör bostadsrättsföreningen vara ansvarig för att fylla i deklARATIONENS byggnadsdel, medan bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för lägenhetsdelen.

- Tillträde till hyreslägenheter för att upprätta deklARATIONERNA borde medges inom ramen för hyreslagen, eftersom deklARATIONEN också kan utgöra ett led i förvaltningsarbetet.
- För bostadsrätter måste ansvaret för deklARATIONEN delas upp. Vem som ska deklarerar får man komma överens om inom föreningen, men generellt sett borde föreningen vara ansvarig för att deklarerar byggnaden och den boende vara ansvarig för att deklarerar den enskilda lägenheten.

Språk

Problemet med att få tillträde till lägenheterna var särskilt markant i områden där merparten av de boende hade ett annat modersmål än svenska. Många av de boende förstod kanske inte vad som skulle göras, eller varför. Slutsatsen blir att deklARATIONEN skulle behöva översättas till många olika språk för att få ett stort genomslag. Ett första steg kan vara att ta fram en kortfattad informationsbroschyr på ett antal språk.

- Boverket föreslår en informationsbroschyr på ett antal språk, eftersom det är många som inte förstår svenska.

Om deklARATIONEN är frivillig

En grundförutsättning för att modellen ska tas i bruk är att det går att visa att man vinner någonting genom att deklarerar bostäderna.

Vinsten för de boende är att de får en redovisning av vilka insatser fastighetsägaren gjort för att förbättra byggnaden ur hälso- och miljösynpunkt. Det kommer också att framgå tydligt om där finns stora luckor i fastighetsägarens kunskaper om byggnaden.

Den omedelbara vinsten för fastighetsägaren är att denne får en överblick över tillståndet i sitt bestånd och får hjälp med att strukturera informationen. Under försöksverksamheten har vi fått många positiva signaler från fastighetsägarna. Men de fick hjälp med upprättandet av deklARATIONEN, och behövde inte heller ta initiativet på egen hand.

En annan grundförutsättning för att modellen ska börja användas är att information om att den finns, och varför den finns, sprids.

- Vi anser att alla parter måste vinna något på att deklarerat bostaden eller skolan, och att denna vinst ska vara tydlig.
- Boverket anser att ett frivilligt system måste marknadsföras grundligt för att få genomslag.

Antag att vi nu har en fastighetsägare som på egen hand tagit steget att upprätta en deklaration. När deklarationen är klar delas den ut till samtliga boende i huset. På de flesta punkter har fastighetsägaren fyllt i att han inte har kunskap om eller inte har kontrollerat de efterfrågade uppgifterna. Vad händer då?

På flera områden behövs specialkunskap för att rätt åtgärder ska kunna sättas in när fel eller misstankar om fel har upptäckts. Därför kan man anta att åtgärderna till en början leder till ökade kostnader. Men man kan i lika hög grad anta att åtgärder som sätts in kommer att leda till besparingar för fastighetsägaren. Erfarenheterna från användandet av MIBB har visat att fastighetsägaren spar pengar genom att justera ventilationen och korrigera höga vattentemperaturer.

- Innan deklaraionsmodellen prövats och utvärderats kan inget entydigt svar på frågan om vinster av deklarationen ges.

Som vi ser det är deklarationen ett första steg i en långsiktig satsning på att höja kvalitén i det befintliga beståndet. Det är därför angeläget att deklarationssystemet införs.

Vi förutsätter att ett frivilligt system tas bättre emot av marknadens parter. Systemet ska inte ses som ytterligare ett krav från myndigheterna, utan som ett hjälpmedel till fastighetsägare som vill arbeta med dessa frågor.

- Boverket anser att deklaraionsmodellen ska införas, men på frivillig väg.

Om deklarationen inte är frivillig

Om deklarationen ska vara obligatorisk, måste regeringen ta ställning till de problem som uppmärksammas i den juridiska utredningen. Utredningen sammanfattar effekterna av en obligatorisk deklaration med att denna kommer att vara en omständighet bland andra som ligger till grund för bedömningen av vad som ska anses utgöra avtalsinnehåll vid överlåtelse av fastigheter.

När det gäller överlåtelse av småhus kan obligatoriska bostadsdeklarationer leda till att köparens undersökningsplikt påverkas i både begränsande och utökande riktning. Innehållet i faktarutorna omfattar delvis tekniska begrepp och resonemang som den vanlige husköparen inte kan förväntas förstå. Det kan leda till att kravet på vad en fastighetsköpare skall anses ha förstått höjs. Det kan i sin tur medföra en förskjutning av ansvaret för dolda fel från säljare till köpare. Eftersom säljaren kan hållas ansvarig för eventuella felaktiga uppgifter, har han inget incitament för att lämna mer information om fastigheten än jordabalken kräver.

Deklarationerna kan komma att påverka synen på den boendestandard som en hyresgäst kan förvänta sig. Hyresgästen har ingen undersökningsplikt, utan bör kunna lita på uppgifterna i deklARATIONEN. Om lägenhetens standard avviker från vad man kan förvänta sig med hänsyn till deklARATIONEN, kan hyreslagens felregler träda in. Hyresgästernas rättsliga ställning verkar därmed kunna komma att förbättras av deklARATIONERNA.

En deklARATION för bostadsrätter bör tydligt skilja på innehavarens ansvar för lägenheten och bostadsrättsföreningens ansvar för fastigheten.

Förekomsten av en bostadsdeklARATION kan också komma att medföra att kontrollen av de uppgifter som finns i objektsbeskrivningen blir sämre, eftersom mäklaren inte aktivt behöver ta reda på de uppgifter som också finns i bostadsdeklARATIONEN.

- Boverket anser att deklARATIONEN för flerbostadshus kan tillämpas redan idag. För bostadsrätter behöver ett förtydligande göras för ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsföreningen och de enskilda lägenhetsinnehavarna.
- Boverket anser att deklARATIONEN inte kan användas vid överlåtelse av småhus så länge som ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare ser ut som den gör idag.
- Boverket anser att skolor och förskolor kan deklarerar enligt vår modell, men föreslår att den kopplas till de redan befintliga föreskrifterna om utmärkelsen miljöskola.

Varsamhet

Boverkets uppdrag var också att ta reda på möjligheterna att deklarerar byggnadernas kulturhistoriska värden. Det har inte varit några problem att få acceptans för detta, och inte heller verkat särskilt svårt att få tillgång till sådana uppgifter.

Energi

Det finns flera olika modeller för att ta fram referensvärden för energianvändning. Mycket arbete med att ta fram olika sätt deklarerar energianvändning pågår, bl.a. på Boverket och Energimyndigheten. Vi valde att prova en enklare beräkningsmodell framför de mer komplicerade.

- Erfarenheterna från detta uppdrag förs vidare till Boverkets nya uppdrag om att ta fram nyckeltal för energianvändning.

Kostnader

Försöksverksamheten visade att den fastighetsägare som känner sin fastighet inte har särskilt mycket att vinna på att anlita en konsult för att genomföra deklARATIONEN. Tiden för att upprätta deklARATIONEN blir i stort sett densamma. Den ungefärliga kostnaden för ett bostadshus med 40 lägenheter (ca 3.000 kvadratmeter) uppgick till 11.000 kr när konsulten genomförde deklARATIONEN, dvs. knappt 300 kr per lägenhet. Om fastighetsägaren själv gör den räknas priset till ca. 6.000 kr, dvs.

150 kr per lägenhet. För skolor av motsvarande storlek är priset 2.800 kr, respektive 1.500 kr. Den som vill komplettera med tekniska mätningar och undersökningar får förstås betala mer.

När ska man deklarerar?

Småhus ska enligt uppdraget deklarerar i samband med överlåtelse. Detta får juridiska konsekvenser som måste lösas innan modellen kan tas i bruk.

Flerbostadshus deklarerar först i en omgång. Vi föreslår att all information samlas i en databas som sedan uppdateras kontinuerligt allt eftersom ändringar görs. Sedan skriver man endast ut nya deklarerationer vid behov, t.ex. vid uthyrning av lägenheter. För bostadsrätter gäller samma princip, men där gäller det att hålla isär ansvaret. Bostadsrättsföreningen har ansvar för byggnaden och den boende för sin lägenhet.

- Vi föreslår att all information samlas i en databas för enkel uppdatering av deklarerationerna, och för att inte behöva skriva ut en ny deklareration varje gång man gjort en liten ändring

Förslag

Boverket vill poängtera att huvudsyftet med deklARATIONERNA är att ge kunskap till boende, brukare och fastighetsägare om egenskaper i byggnaden som är av betydelse för människors hälsa och den yttre miljön m.m.

Förutsatt att Boverket får uppdrag och resurser, föreslår vi att:

- ◆ DeklARATIONERNA till en början introduceras på frivillig väg, med hjälp av en omfattande informationsinsats.
- ◆ En manual till den som ska fylla i deklARATIONEN utarbetas.
- ◆ Manualer och deklARATIONER görs tillgängliga för alla genom att läggas ut på Internet.
- ◆ Arbetet med småhusdeklARATIONER får fortsätta i samarbete med berörda intressenter.

Boverket föreslår också att:

- ◆ Vissa uppgifter i deklARATIONEN inrapporteras till någon central funktion för sammanställning av statistik. Dessa uppgifter ska vara avkodade.
- ◆ En databas för samlad information byggs upp på lång sikt. Inledningsvis måste ansvarsfördelningen för uppföljning, kvalitets-säkring och kontroll av denna utredas.
- ◆ SkoldeklARATIONEN kopplas till Skolverkets föreskrifter för utmärkelsen Miljöskola.

Referenser

Inledning – bakgrund

Deklaration av bostäder. Karlskrona: Boverket, 1998. ISBN: 91-7147-431-5.

Deklarationens utformning

Avgifta byggandet. Aftonbladet debatt 2001-05-28.

Bostadsutskottets betänkande 2000/01:BoU5: Tillgänglighet till offentliga lokaler på allmänna platser. Stockholm: Elanders Gotab, 2001.

Boverkets byggregler, BBR. Karlskrona: Boverket, 1998. ISBN: 91-7147-454-4.

Cederholm, Walter och Ronny Bergens. *EnergiDeklaration av byggnader – slutrapport förstudie 2000-08-28.* Stockholm: JBS För Bättre Miljö AB och Stockholms Fastighetsägareförening Service AB, 2000.

energimärkning: www.miljomarkarna.org

En hållbar kemikaliepolitik. Betänkande av Kemikommittén, SOU 1997:84.

Stockholm: Fritzes, 1997. ISBN: 91-38-20620-X.

Fakta om vatten och avlopp. Stockholm: Svenska Vatten- och Avloppsverksföreningen, 2001.

Nathorst-Böös, Thomas. *BostadsBoken.* Stockholm: Hyresgästföreningen, 1999. ISBN: 91-7988-192-0.

Nickelallergi: www.apoteket.se

Producentansvar för varor – förslag och idé. Kretsloppsdelegationens rapport 1997:19. Stockholm: Kretsloppsdelegationen, 1997. ISSN: 1400-089X.

Regeringens proposition 1999/2000:79: Från patient till medborgare – en nationell handlingsplan för handikappolitiken. Stockholm: Elanders Gotab, 2000.

Sikander, Eva. *Fuksåkerhet – en viktig del i en byggnads miljöpåverkan.* Bygg & teknik nr 4-2000.

Svensk Standard SS 02 52 67 Byggakustik – Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Bostäder. SIS 1996.

Tystare bostäder med nya byggregler. Plåtslageri 5/00.

Energistatistik för småhus 1999. SCB – Statistiska meddelanden, EN 16 SM 0003. ISSN: 0349-5299.

Socialstyrelsen om radon i befintlig bebyggelse:

www.sos.se/sosfs/1999_22/1999_22.htm

Så här mäter du din bostad. SIS konsumentråd. 1999. www.bst.se

Småhus

Fastighetsnomenklatur – Fastighetsekonomi och fastighetsrätt. Stockholm: AB Svensk Byggtjänst och Institutet för värdering av fastigheter, 1994. ISBN: 91-7332-694-1.

överlåtelsebesiktning: www.bygging.se/ovarlattelse/default.asp,

överlåtelsebesiktning: www.svb.nu/overlat.html

Skolor

Att se, höra och andas i skolan – en handbok om skolans innemiljö. Solna: Arbets- och skyddsstyrelsen rapport H 255, 1996. ISBN: 91-7464-963-9.

Delaktighet för alla. Karlskrona: Boverket, 2001. ISBN: 91-7147-680-6.

Frisk inomhus – så skapar vi bra inomhusmiljö i kommunens lokaler. Stockholm: Svenska Kommunförbundet, 1996. ISBN: 91-7099-573-7.

Söderberg, Håkan. *Våra skolor – en grogrund för allergi?* Energi & Miljö nr 8-2000.

Adresser till myndigheter och organisationer, här kan man finna information om lagar och förordningar m.m.

Arbetslivsinstitutet www.niwl.se

Arbetsmiljöverket www.amv.se

Boverket www.boverket.se

Elsäkerhetsverket www.elsak.se

Energimyndigheten www.stem.se

Folkhälsoinstitutet www.fhi.se

FORMAS www.formas.se

Kemikalieinspektionen www.kemi.se

Konsumentverket www.konsumentverket.se

Miljödepartementet www.miljo.regeringen.se

Naturvårdsverket	www.viron.se
Riksantikvarieämbetet	www.raa.se
Socialstyrelsen	www.sos.se
Skolverket	www.skolverket.se
Småhuskadenämnden	www.smahusskadenamnden.se
Statens Strålskyddsinstitut	www.ssi.se

Adresser till intresseorganisationer och företag som varit med i referensgruppen, och till andra som visat intresse

Astma- och Allergiförbundet	www.astmaoallergiforbundet.se
Byggherreföreningen	www.byggherre.se
Byggmaterialindustrin	www.bysam.com
De Handikappades Riksförb.	www.dhr.se
Elevorganisationen i Sverige	www.elevorg.se
HSB Riksförbund	www.hsb.se
Hyresgästernas Riksförbund	www.hyresgasterna.se
Institutet för Byggekologi AB	www.byggekologi.se
Läraryrket	www.lararforbundet.se
Lärarnas Riksförbund	www.lr.se
Mäklarsamfundet	www.maklarsamfundet.se
Riksbyggen	www.riksbyggen.se
Riksförbundet Hem och Skola	www.hemoskola.se
SABO	www.sabo.se
SISAB HK	www.sisab.se
SIS Miljömärkning	www.svanen.nu
Svenska Bankföreningen	www.bankforeningen.se
Svenska Kommunförbundet	www.svekom.se
Sveriges Fastighetsägare	www.svefast.se
Sveriges Försäkringsförbund	www.forsakringsforbundet.com
Sv. Provnings- & Forskn. Inst.	www.sp.se
Villaägarnas Riksförbund	www.villariks.se

English summary

In May 2000, the Swedish government instructed the National Board of Housing, Building, and Planning to investigate the possibilities of introducing quality declarations of dwellings and schools. The work should be based on the results of the dwelling declaration project, as presented in the report *Deklaration av bostäder* from 1998.

An experimental project has been carried out, where declarations for apartment blocks, small houses, and schools were tested. The results show that the declarations presented can be used for tenancy right flats. The declarations should contain information about the housing and school environments, with regards to indoor and outdoor environment, child and fire safety, accessibility for disabled, etc. The primary target groups are the people living in the houses (for dwellings), and pupils, parents, and employees (for schools).

It is proposed that such declarations should be realised on a voluntary basis. For co-operative flats and small houses, the legal system surrounding selling must be revised before introducing declarations for these dwelling categories. They can be used for schools but we suggest that the development of the school declaration is allowed to continue.

We also suggest that the information on the declarations is made easily accessible via the Internet, and that a database is formed to collect all data (decoded) for statistical use.

The cost connected with the declarations are about 150-300 SEK per apartment, depending on who makes the declaration. The goal is that this is done by the owner of the building, giving the lower cost. The time needed is estimated to 30 minutes per apartment, and 5 hours per school building (of approx. 3.000 m²).