

Nr 31

LANDSKAPSLAG

om energideklaration för byggnader

Föredragen för Republikens President den 6 juni 2014

Utfärdad i Mariehamn den 12 juni 2014

I enlighet med lagtingets beslut¹ föreskrivs²:

**1 kap.
Inledande bestämmelser**

1 §

Syfte och tillämpningsområde

Lagens syfte är att främja en effektiv energi-användning och en god inomhusmiljö i byggnader. Lagen ska tillämpas på byggnader för vilka energi används i syfte att påverka byggnadernas inomhusklimat.

2 §

Definitioner

I denna lag avses med

1) *energiprestanda* den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden samt med

2) *energideklaration* uppgifter om en byggnad som möjliggör en bedömning av dess energi-prestanda samt möjliggör jämförelser med andra byggnaders energi-prestanda.

**2 kap.
Besiktning och energideklaration**

3 §

Besiktning innan energideklaration

Innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad ska ägaren se till att byggnaden besiktas på plats. En energideklaration får dock upprättas utan att en byggnad besiktas om

1) byggnaden har samma utformning, storlek och energiegenskaper som en annan byggnad som har besiktats i samma byggnadskomplex,

2) byggnaden är ny eller har dokumenterat god energi-prestanda eller

3) den som upprättar energideklarationen bedömer att kostnaden för besiktningen kommer att motsvara minst hälften av försäljnings-priset för byggnaden.

En besiktning ska utföras så att en byggnads energi-prestanda kan fastställas och så att anpassade och kostnadseffektiva rekommendationer om åtgärder kan lämnas till hur byggnadens energianvändning kan effektiviseras med bibehållen eller förbättrad inomhusmiljö, utan negativa konsekvenser för byggnadens tekniska egenskaper eller kulturvärden.

En besiktningens omfattning bedöms av en oberoende expert som avses i 9 § utifrån de uppgifter som byggnadens ägare lämnat. Den oberoende experten ska kontrollera att de lämnade uppgifterna är korrekta. Besiktning behöver inte utföras om en oberoende energiexpert verifierar att byggnaden uppfyller krav på energi-prestanda enligt gällande byggbestämmelser.

4 §

Energideklarationens innehåll

I en energideklaration ska avseende en byggnad anges

1) energi-prestanda med angivande av byggnadens uppvärmningsformer, eventuella kylsystem och annan energianvändning, varvid energi-prestanda för en byggnad som är ett en- eller tvåbostadshus med beaktande av

¹ LF nr 7/2013-2014

SMU bet. nr 6/2013-2014

² Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU, EUT nr L 153, 18.6.2010, s. 13

byggnadens tekniska egenskaper ska anges med utgångspunkt i en normal användning av byggnaden,

2) om en obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts,

3) om radonmätning har utförts,

4) om energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda samt

5) referensvärden för byggnaden som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra byggnadens energiprestanda med andra byggnaders energiprestanda.

Energi-prestanda enligt 1 mom. 1 punkten ska anges på ett sådant sätt att en jämförelse med nybyggnadskrav för energiprestanda kan göras.

Referensvärde enligt 1 mom. 5 punkten ska anges enligt en klassificeringsskala i intervallen A, B, C, D, E, F och G, grundat på kraven för energiprestanda vid uppförandet av en ny byggnad. Byggnader i intervallen A och B har lägre energianvändning och byggnader i intervallen D, E, F och G har högre energianvändning än vad som gäller vid uppförandet av en ny byggnad.

5 §

Energideklarations giltighetstid

En energideklaration får användas i tio år, räknat från och med den kalendermånad då den har upprättats, för att uppfylla skyldigheterna i denna lag.

3 kap.

Skyldighet att energideklarera

6 §

Byggherrens skyldighet att energideklarera

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad ska se till att det finns en energideklaration upprättad för byggnaden. En ny byggnad ska energideklareras senast inom två år efter det att den har tagits i bruk.

7 §

Skyldighet att energideklarera vid uthyrning

Den som äger en byggnad ska se till att det alltid finns en energideklaration upprättad för byggnaden om byggnaden helt eller till en del upplåts med nyttjanderätt. Detta krav omfattar också byggnader vilka utnyttjas av offentliga myndigheter och ofta besöks av allmänheten

samt vilka har en total användbar golvyta på över 250 kvadratmeter.

8 §

Skyldighet att energideklarera vid försäljning

Innan en byggnad eller en andel i en byggnad säljs ska ägaren se till att det finns en energideklaration upprättad för byggnaden. Om inte annat följer av denna lag ska en energideklaration omfatta en hel byggnad.

9 §

Oberoende energiexpert

Den som enligt 6 - 8 §§ ska se till att det finns en energideklaration upprättad för en byggnad ska utse en oberoende energiexpert som gör en besiktning enligt 3 § och upprättar en energideklaration. En oberoende energiexpert som anlitas för att upprätta en energideklaration ska ha dokumenterad särskild sakkunskap om energianvändning och inomhusmiljö i byggnader.

De anses ha i 1 mom. avsedd behörighet att upprätta energideklaration såsom oberoende energiexpert vilka i enlighet med bestämmelserna i artikel 17 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda anses ha sådan kompetens enligt bestämmelserna i riket eller i Sverige. En oberoende expert ska ha förvärvat den behörighetsnivå att upprätta en energideklaration som fordras i enlighet med de kompetenskrav som gäller i riket respektive i Sverige. För att anses vara oberoende energiexpert får han eller hon dock inte

1) ha ett eget intresse i byggnaden eller vara närstående till den som har anlitat honom eller henne eller

2) ha eller ha haft ett uppdrag hos eller vara kommersiellt, ekonomiskt eller på något annat sätt beroende av den som anlitar honom eller henne, om det finns en risk för att bedömningarna i energideklarationen därigenom påverkas.

10 §

Allmänna undantag från skyldighet att energideklarera

Skyldigheten att energideklarera enligt 6 - 8 §§ och de skyldigheter som anges i 13 § gäller inte för följande typer av byggnader:

1) Kyrkor eller andra av ett religionssamfund ägda byggnader som endast har utrymmen för samling eller andakt eller verksamhet som tjänar dessa.

2) Byggnader som har skyddats i en plan enligt plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland eller genom ett beslut enligt land-

skapslagen (1988:56) om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

3) Industribygnader och verkstäder, simhallar, ishallar, lagerbyggnader, busstationer, flyg- och hamnterminaler, garage- och servicebyggnader för fordon, parkeringshus, telekommunikationsbyggnader samt andra sådana byggnader vilka i huvudsak används för godstrafik, persontrafik eller för elektronisk kommunikation. En byggnad ska anses vara en industribyggnad eller en verkstad om den huvudsakliga verksamheten i byggnaden är egentlig industriell tillverkning eller förädling av varor eller om den annars är för liknande verkstadsverksamhet.

4) Fritidshus med högst två bostäder som inte används för bedrivande av inkvarteringsverksamhet. Vid bedömning av om ett hus är ett fritidshus ska byggnadens huvudsakliga användning beaktas.

5) Tillfälliga byggnader som är avsedda att användas under högst två år.

6) Ekonomibygnader för jordbruk, skogsbruk och därmed jämförlig näring vilka inte är avsedda för boende och som har ett lågt energibehov.

7) Fristående byggnader med en total användbar golvyta som är mindre än 50 kvadratmeter.

8) Växthus eller någon annan byggnad vars användning för sitt syfte försvåras oskäligt om bestämmelserna och föreskrifterna om byggnaders energiprestanda tillämpas på dem.

11 §

Undantag från skyldighet att energideklarera för en ägare

Skyldigheten att energideklarera enligt 7 och 13 §§ gäller inte om

1) upplåtelsen är tillfällig eller avser en sådan liten del av byggnaden att upplåtelsen har en obetydlig påverkan på byggnadens energiprestanda,

2) upplåtelsen sker mellan företag som tillhör samma koncern eller mellan en fysisk person och ett företag om den fysiska personen äger företaget,

3) upplåtelsen sker genom arrende, vars huvudsakliga syfte är upplåtelse av jord, och byggnaden eller en del av byggnaden används till annat än bostad åt arrendatorn eller

4) byggnaden är ett en- eller tvåbostadshus som upplåts

a) av byggnadens ägare på grund av dennes arbete eller studier på annan ort, utlandsvistelse, sjukdom eller därmed jämförbara personliga förhållanden,

b) med testamentarisk nyttjanderätt eller

c) till någon som är närstående till byggnadens ägare eller som av annat skäl redan disponerar byggnaden när upplåtelsen sker.

12 §

Energideklaration för samägda lägenheter

För aktielägenheter gäller i tillämpliga delar vad som i denna lag stadgas om byggnader. Den som äger aktier i ett bostadsaktiebolag som avses i lagen om bostadsaktiebolag (FFS 1599/2009) ska se till att det finns en energideklaration för den lägenhet som aktierna ger besittningsrätt till. En energideklaration för en aktielägenhet får bestå av en gemensam deklaration för en byggnad i bostadsaktiebolaget om de har ett gemensamt värmesystem.

Bestämmelserna i 1 mom. gäller i tillämpliga delar också för lägenheter i en byggnad, vilka för annat ändamål än boende besitts av juridiska eller fysiska personer, oavsett om lägenheterna ingår i ett bostadsaktiebolag eller finns i en byggnad som på annat sätt ägs gemensamt av flera personer.

Skyldigheten enligt 1 och 2 mom. att energideklarera en lägenhet före försäljning och skyldigheterna enligt 13 § gäller inte vid försäljning

1) mellan företag som tillhör samma koncern eller mellan en fysisk person och ett företag om den fysiska personen äger företaget,

2) genom expropriation eller inlösen,

3) från ett konkursbo eller genom exekutivt förfarande eller

4) till någon som är närstående till en aktielägenhets ägare eller som av annat skäl redan disponerar en aktielägenhet.

13 §

Ägares ansvar att ge tillgång till energideklaration

Den som äger en byggnad ska se till att den energideklaration som senast har upprättats för byggnaden

1) visas på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden om det gäller en byggnad som avses i 7 §, varvid energideklarationen får sammanfattas och visas utan sådana rekommendationer som avses i 4 § 1 mom. 4 punkten,

2) visas för en möjlig köpare eller nyttjanderättshavare om det gäller en sådan byggnad, vid uthyrning eller försäljning, som avses i 7 eller 8 § samt

3) överlämnas till en ny ägare eller nyttjanderättshavare om det gäller en byggnad, vid uthyrning eller försäljning, som avses i 7 eller 8 §.

Landskapsregeringen kan i förordning besluta hur en i 1 mom. 1 punkten avsedd sammanfattning ska utformas.

14 §

Nyttjanderättshavares ansvar att ge tillgång till en energideklaration

I de fall en nyttjanderätt säljs ska säljaren av nyttjanderätten, i stället för ägaren till byggnaden, se till att energideklarationen visas och överlämnas enligt 13 § 1 mom. 2 och 3 punkterna.

15 §

Uppgift om energideklaration vid annonsering

Om det finns en energideklaration när en byggnad, en del av en byggnad eller en andel i en byggnad bjuds ut till uthyrning eller försäljning ska ägaren, eller säljaren i de fall som avses i 14 §, se till att den uppgift om byggnadens energiprestanda som finns i energideklarationen anges vid annonsering i massmedier såsom dagstidningar eller på internet med beaktande av det använda massmediets begränsningar i utrymme. Landskapsregeringen kan i förordning besluta närmare om hur en sådan uppgift ska anges vid annonsering.

4 kap.

Luftkonditioneringsystem

16 §

Energideklarering av luftkonditioneringsystem

Om en byggnads luftkonditioneringsystem har en effekt som är högre än 12 kilowatt och huvudsakligen drivs med elektricitet, ska i en energideklaration anges

1) uppgifter om systemets energieffektivitet och systemets storlek i förhållande till behovet av kyla i byggnaden samt

2) om en effektivare energianvändning kan uppnås i det befintliga systemet eller genom att ersättas med ett annat system eller en annan metod att kyla byggnaden.

Om en byggnad inte ska energideklareras enligt 7 §, 10 § 3 mom. eller 11 §, men det finns ett sådant luftkonditioneringsystem i byggnaden som anges i 1 mom., ska byggnadens ägare se till att systemet regelbundet besiktigas på det sätt som behövs för de uppgifter som anges i 1 mom. 1 och 2 punkterna och att sådana uppgifter antecknas i ett besiktningsprotokoll.

5 kap.

Energideklarationsregister

17 §

Lämnande av energideklaration och sparande av underlagsuppgifter

Den som enligt 3 kap. ska se till att det finns en energideklaration upprättad för en byggnad eller den som enligt 24 § låter upprätta en sådan deklaration på en säljares bekostnad, ska se till att ett exemplar av energideklarationen lämnas på en av landskapsregeringen fastställd elektronisk blankett.

En oberoende expert som har upprättat en energideklaration ska bevara beredningshandlingarna, beräkningarna och övriga uppgifter som han eller hon har utarbetat eller skaffat för upprättandet av deklarationen samt uppgifterna om iakttagelser som gjorts på det objekt som energideklarationen gäller. Den som upprättar en energideklaration ska ha ett arkiv över deklarationerna. Handlingarna, uppgifterna och energideklarationerna ska bevaras i minst 12 år. Den som upprättat en energideklaration ska på landskapsregeringens begäran lämna de upplysningar och de handlingar som landskapsregeringen behöver för tillsyn och övervakning.

18 §

Energideklarationsregister

Landskapsregeringen ska föra ett register över de energideklarationer som har lämnats till landskapsregeringen enligt 17 §. Uppgifter som hämtats från energideklarationer och besiktningsprotokoll får registreras i energideklarationsregistret.

Om en byggnad har energideklareras ska landskapsregeringen på sin hemsida eller på en för ändamålet särskilt upprättad hemsida hålla de uppgifter i energideklarationsregistret tillgängliga som rör byggnadens energiprestanda samt uppgifter om energideklarationens identitetsnummer och var den finns att tillgå.

19 §

Behandling av uppgifterna i energideklarationsregistret

Uppgifterna i energideklarationsregistret får behandlas för

- 1) framtagande av statistik,
- 2) forskning,
- 3) uppföljning och utvärdering av energianvändningen och inomhusmiljön i bebyggelsen,
- 4) tillsyn och
- 5) annan allmän eller enskild verksamhet där information om byggnader och deras ener-

giprestanda och inomhusmiljö utgör underlag för bedömningar och beslut.

På uppgifterna i energideklarationsregistret och sådana handlingars offentlighet och utlämnande av dem tillämpas bestämmelserna i landskapslagen (1977:72) om allmänna handlingars offentlighet. Om inte något annat bestäms i denna lag tillämpas landskapslagen (2007:88) om behandling av personuppgifter inom landskaps- och kommunalförvaltningen på behandling av personuppgifter.

20 §

Tillgång till energideklarationsregistret

Landskapsregeringen får i enskilda fall medge ändamålsenlig tillgång till energideklarationsregistret för

- 1) en företrädare för en kommunal nämnd som fullgör kommunens tillsynsuppgifter enligt plan- och bygglagstiftningen,
- 2) en oberoende energiexpert för sökningar på byggnader som omfattas av deras uppdrag och
- 3) en byggnadsägare för sökningar på byggnader som denne äger.

Landskapsregeringen får ett register över dem som har beviljats tillgång till energideklarationsregistret.

6 kap.

Övriga bestämmelser

21 §

Övervakning och tillsyn

Landskapsregeringen övervakar och utövar tillsyn över att de skyldigheter som anges i 3 och 4 kap. fullgörs. För detta ändamål kan landskapsregeringen kontrollera energideklarationer. Om en kommun vid tillsyn enligt plan- och bygglagstiftningen finner att en skyldighet som anges i 3 eller 4 kap. inte har fullgjorts, ska kommunen informera landskapsregeringen om detta. Landskapsregeringen kan i landskapsförordning närmare besluta om antalet energideklarationer som ska kontrolleras och om hur kontrollen ska utföras.

Landskapsregeringen har rätt att få tillträde till ett område eller en lägenhet eller någon annan lokal som det finns behov att få tillträde till med tanke på tillsynen enligt denna lag, samt att där i anslutning till tillsynen förrätta besiktning för att klarlägga om de uppgifter som legat till grund vid upprättandet av en energideklaration är korrekta. Besiktning får dock inte förrättas i lokaler som används för permanent boende.

Landskapsregeringen får delegera kontroll av energideklarationer och inspektionsrappor-

ter till en myndighet under landskapsregeringen.

22 §

Energideklaration på en säljares bekostnad

Har den som säljer en byggnad eller en andel i en byggnad, trots köparens begäran, underlåtit att fullgöra sin skyldighet enligt 4 § får köparen, senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden enligt köpeavtalet, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

23 §

Föreläggande och vite

Landskapsregeringen får meddela ett föreläggande att inom en viss tid fullgöra de skyldigheter som följer av 6 - 8 §§, 13 - 15 §§ och 17 §. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Ett föreläggande mot en säljare vilket avser fullgörande av en skyldighet enligt 14 eller 15 § får dock förenas med vite endast om det finns en energideklaration upprättad för byggnaden.

24 §

Skadestånd

Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i energideklarationsregistret har rätt till ersättning av landskapet.

Ersättningen ska minskas med ett skäligt belopp eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låtit bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

I ärenden om ersättning företräds landskapet av landskapsregeringen.

25 §

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2015.

Genom ikraftträdandet av denna lag upphävs landskapslagen (2008:106) om tillämpning i landskapet Åland av riks författningar om byggnaders energiprestanda.

Om en energideklaration som har upprättats före lagens ikraftträdande inte är äldre än tio år, är den fortsatt giltig i enlighet med de bestämmelser som gällde innan denna lag trädde i kraft. Om en ansökan om bygglov har lämnats innan denna lag trätt i kraft, är de bestämmelser om skyldigheten att upprätta en energideklaration gällande för byggnaden vilka gällde innan denna lag trädde i kraft till dess att byggnaden har tagits i bruk.

Bestämmelserna i 7 och 8 §§ med krav att energideklarera vid uthyrning och försäljning tillämpas från och med sex månader efter lagens ikraftträdande.

Bestämmelsen om en byggnads golvyta i 7 § tillämpas till och med den 30 juni 2015 endast i fråga om byggnader med en golvyta som överstiger 500 kvadratmeter. En energideklaration i enlighet med denna lag ska ha upprättats inom ett år efter lagens ikraftträdande för en byggnad som upplåts vid uthyrning eller försäljning som avses i 7 och 8 §§.

Av en sammanfattning av en energideklaration enligt 13 § 1 mom. 1 punkten ska i en annons enligt 15 § framgå om den har gjorts på grund av ett energicertifikat som upprättats i enlighet med bestämmelser som gällde innan denna lag trädde i kraft.

Behörighet att upprätta en energideklaration som är giltig i enlighet med de bestämmelser som gällde innan denna lag trädde i kraft anses motsvara behörigheten enligt denna lag. Behörigheten är giltig senast till utgången av år 2019.

Mariehamn den 12 juni 2014

CAMILLA GUNELL
lantråd

Veronica Thörnroos
föredragande minister