

Kommunstyrelsen

## **Bygglövsavgifter för passivhus och minienergihus**

Motion den 8 oktober 2012 av Sidney Holm (MP)

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen om att kommunen under en treårsperiod ska efterskänka bygglovstaxan för passiv- och minienergihus.
2. Kommunfullmäktige avslår förslaget om att byggreglerna ska tillåta en sex procent större byggarea för passivhus, som anpassning efter passivhusens behov av tjockare väggar och luftsluss.

### **Sammanfattning**

Miljöpartiet har lämnat in en motion om behovet av att stötta byggandet av passivhus och minienergihus i kommun. Motionären yrkar att bygglovstaxan ska slopas i efterhand för de byggherrar som klarar kraven för passiv- eller minienergihus samt att byggreglerna ska anpassas efter passivhusens tjockare väggar och behov av luftsluss.

Även om det är viktigt att stötta och öka det energieffektiva byggandet i kommunen är det tveksamt om det är rättvist och i enlighet med regelverket för bygglovstaxan att låta skattekollektivet bekosta några individers bygglovskostnad. Det finns även svårigheter för kommunen att följa upp verifieringen av energikraven. Kommunen kan däremot i markanvisningar, genom civilrättsliga avtal, använda ekonomiska incitament få fart på det energieffektiva byggandet. När det gäller att medge större byggarea medger varken plan- och bygglagen eller rättspraxis att en åtskillnad görs mellan olika typer av byggnader, som t.ex. passivhus eller att kommunfullmäktige fattar den typen av beslut. Anpassningen till passivhusens behov av större byggnadsyta kan lösas genom att kommunen i aktuella ärenden tar beslut om lov med en liten avvikelse från planen. Förslagen i motionen bör därför avslås.

## Förslagen i motionen

Sidney Holm (MP) lämnade den 18 oktober 2012 in en motion om behovet av att stötta byggandet av passivhus och minienergihus i kommunen. För att nå FN:s tvågradersmål och kunna möta EU:s lagstiftning om nära-nollbyggnader 2020, menar motionären att politiska initiativ krävs för att sätta fart på det miljövänliga byggandet. Sidney Holm pekar på flera hinder för energieffektivt byggande idag. Passivhusens behov av tjockare väggar och luftslussar, minskar den faktiska boarean eftersom byggreglerna begränsar yttermått av byggnaden. Detta gör det mindre attraktivt för en byggherre att bygga energieffektivt. Ett annat hinder är det faktum att energieffektivt byggande kräver större noggrannhet och kvalitet genom hela byggprocessen, vilket inte mindre byggherrar alltid har kompetens för. Om kommunen skulle kunna öka efterfrågan på energisnåla byggnader, menar motionären att de byggföretag i Nacka som tidigt lär sig tekniken, får en konkurrensfördel jämfört med andra "traditionella" husbyggare i Stockholmsregionen.

Sidney Holm yrkade mot bakgrund av ovanstående att:

- 1) kommunen efterskänker bygglovsavgifterna för nybyggnation av passiv- och minienergihus som uppfyller kraven enligt FEBY<sup>1</sup>.
- 2) Beslutet skall gälla under tre år och därefter görs en omprövning av beslutet.
- 3) Kommunen anpassar bygglovsreglerna efter passivhusens tjockare väggar och behov av extra luftsluss och tillåter en 6 % större total byggyta för passivhus.

## Miljö- och stadsbyggnadsnämndens utredning och bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 februari 2013, § 48, att föreslå kommunfullmäktige fatta följande beslut.

- **Att avslå den del av motionen som handlar om att kommunen ska efterskänka bygglovstaxan för passiv- och minienergihus, samt att en omprövning av beslutet ska ske efter tre år (punk 1 och 2 i yrkandet).** Det är viktigt att stötta och öka det energieffektiva byggandet i kommunen. Däremot är det tveksamt om det är rättvist och i enlighet med regelverket för bygglovstaxan att låta skattekollektivet bekosta några individers bygglovskostnad. Det finns även svårigheter för kommunen att följa upp verifieringen av energikraven. Kommunen kan däremot i markanvisningar, genom civilrättsliga avtal, använda ekonomiska incitament få fart på det energieffektiva byggandet (se exempel från Västerås på sidan 3)
- **Att avslå den del av motionen som rör anpassning av byggreglerna till passivhusens behov av tjockare väggar och luftsluss.** Anpassningen till passivhusens behov av större byggnadsyta kan lösas genom att kommunen i aktuella ärenden tar beslut om lov med en liten avvikelse från planen. Varken plan- och

---

<sup>1</sup> FEBY, Forum för energieffektiva byggnader, är ett samarbete med energimyndigheten och ett antal nationella energiexperter. Gemensamt har man tagit fram en svensk definition på passivhus samt en mellannivå mellan passivhus och dagens byggregler som man kallar minienergihus.



bygglagen eller rättspraxis medger att åtskillnad görs mellan olika typer av byggnader, som t.ex. passivhus.

## **Underlag för nämndens beslut**

Som underlag för nämndens beslut förelåg följande från miljöenheten och bygglovenheten.

”Information har inhämtats från energiansvariga handläggare i Östersunds och Västerås kommun, där man prövat olika typer av ekonomiska incitament för att öka antalet passivhus. Förslaget om efterskönt taxa har stämts av med ansvarig handläggare för utformning av bygglovstaxa på Sveriges kommuner och landsting (SKL).

**Kommunen efterskänker bygglovsavgifterna för nybyggnation av passiv- och minienenergihus. Beslutet ska gälla under tre år och därefter görs en omprövning av beslutet. (punkt 1 och 2 ovan).**

Miljöenheten anser att detta skulle vara **svårt att efterskänka avgiften med nuvarande utformning av taxan och att återbetalning av avgiften i efterhand utgör ett relativt svagt incitament.**

Ansvärg handläggare för bygglovstaxan på SKL menar att man är tveksam till lämpligheten att slopa bygglovstaxan för vissa kommuninvånare. Kommunallagen ställer krav på lika behandling av alla invånare (likställighetsprincipen) och regelverket kring bygglovstaxan säger att taxan ska motsvara den faktiska handläggningskostnaden. Om vissa invånare inte behöver betala, läggs den kostnaden på andra kommuninvånare. Det finns dock ett antal exempel på kommuner som slopat bygglovstaxan för byggnation av passivhus. Östersunds kommun har gjort detta och vunnit en dom i länsrätten. Länsrätten i Jämtlands län meddelande i sin dom från 2009<sup>2</sup> att kommunen klarat likställighetskravet genom att erbjuda alla kommuninvånare möjligheten att få slopad bygglovsavgift (förutsatt att man bygger ett passivhus). Domstolen konstaterar att möjligheten att söka bygglov för passivhus har varit öppen för alla, och därför bedöms kommunen ha handlat riktigt.

Bygglovenheten i Nacka kommun är tveksam till hur uppföljningen av kraven ska gå till. Enheten har bara rätt att ställa krav enligt Boverkets byggregler (BBR), krav utöver det måste följas upp på något annat sätt. En återbetalning av taxan kan inte bli aktuell förrän byggnaden varit i drift i minst två år och FEBY har kunnat verifiera energianvändningen. Slutsamrådet genomförs när byggnaden är uppförd, och slutbeskedet ges därefter. För bygglovenheten är ärendet klart när slutbeskedet är utskickat, vilket är före en eventuell verifiering av FEBY. Tidigare har kommunen haft tillsyn över energideklareringen av nya byggnader (som genomförs senast två år efter att byggnaden tagits i drift), men från 2013 kommer Boverket ha ansvar för uppföljningen. Detta begränsar ytterligare kommunens möjlighet att följa upp energikrav.

---

<sup>2</sup> Målnr 9-09 länsrätten Jämtlands län.

Bygglovenheten är tveksam till om slopad avgift i efterhand skulle vara ett effektivt incitament. Att eventuellt få tillbaka 35 000 kr tre år efter att byggnaden har uppförts, borde ha begränsad effekt när hela byggnationen kostar flera miljoner kronor.

Östersunds kommun har sedan man genomförde taxaändringen (2008) fått in fyra ansökningar om passivhus. Inte någon av byggnaderna har klarat passivhuskraven och det har varit svårt att organisera uppföljningen på bygglovenheten. Kommunen planerar att låta de 10 första passivhusen som klarar kraven få slopad avgift, sedan tänker man återgå till normal taxa.

I Västerås kommun har man prövat en annan modell. Tillsammans med en energikonsult har man i två pilotområden infört en bonus på 25 000 kr för byggherrar som bygger passivhus. Kommunen har i markanvisningar, genom civilrättsliga avtal, reglerat när och hur bonusen ska betalas ut. Två år efter färdigställandet av byggnaden har konsulten genomfört en uppföljning av energianvändningen och samtidigt justerat luftflöden mm för att få ned energiförbrukningen ytterligare. Enligt energirådgivaren i Västerås kommun har detta fungerat mycket bra, alla byggherrar som ansökt om bonusen har klarat kraven hittills.

**Kommunen anpassar bygglovsreglerna efter passivhusens tjockare väggar och behov av extra luftsluss och tillåter en 6 % större total byggyta för passivhus (punkt 3 ovan).**

Bygglovenheten anser att detta inte är ett problem idag, eftersom en marginellt större byggyta kan tas genom ett beslut om en liten avvikelse från planen. Kommunen har däremot inte rätt att anpassa byggreglerna efter den typ av byggnadsteknik som passivhus innebär. Byggnadsarean mäts enligt svensk standard (SS 21054:2009) som inte medger undantag beroende på byggnadsteknik.”

## **Förslagens ekonomiska konsekvenser**

I underlaget för miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut anges följande om förslagens ekonomiska konsekvenser.

Förslaget skulle sannolikt inte innebära några stora kostnader för kommunen. Ett bygglov inklusive startbesked, tekniskt samråd mm kostar cirka 35 000 kronor. Med tanken på exemplet från Östersund är det rimligt att anta att antalet ansökningar om passivhus kommer att bli begränsat.

Även om kostnaderna inte beräknas blir stora, är det tveksamt om det är rättvist och i enlighet med regelverket för bygglovstaxan att låta skattekollektivet bekosta några individers bygglovskostnad.

## **Stadsledningskontorets förslag till beslut**

Utöver vad som ligger till grund för miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till beslut vill stadsledningskontoret framföra att det torde stå i strid med plan- och bygglagen att kommunfullmäktige beslutar om sådana saker som avvikelser från detaljplanebestämmelser.

Stadsledningskontoret föreslår således kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen om att kommunen under en treårsperiod ska efterskänka bygglovstaxan för passiv- och minienergihus.
2. Kommunfullmäktige avslår förslaget om att byggreglerna ska tillåta en sex procent större byggarea för passivhus, som anpassning efter passivhusens behov av tjockare väggar och luftsluss.

## **Bilagor**

Protokollsutdrag miljö- och stadsbyggnadsnämnden § 48/2013

Motion

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anders Ekengren  
Stadsbyggnadsdirektör  
Stadsledningskontoret