

REMISSYTTRANDE

Förslag till genomförande av energieffektiviseringsdirektivet i Sverige

SABOs synpunkter

SABOs synpunkter begränsas till de förslag i promemorian som direkt berör de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen, d.v.s. artikel 8.4-8.7 om energikartläggning och artiklarna 9, 10 och 11 om mätning och debitering av energi.

Artikel 8.4-8.7 – En ny lag om energikartläggning för stora företag

9.1 Stora företag är skyldiga att göra en energikartläggning

SABO tillstyrker förslaget att införa en ny lag om energikartläggning i stora företag.

SABO anser att den nya lagen bör tillföras en bestämmelse som innebär att upprättande av energideklarationer ska anses tillgodose kravet på energikartläggning i den del som avser företagets fastigheter.

I promemorian görs bedömningen att – med utgångspunkt i direktivets definition av stora företag – omkring 1500 företag kommer att träffas av kravet på energikartläggning. Av dessa är omkring 140 kommunala bostadsföretag. Det handlar således om nästan tio procent av alla företagen. Det som är karaktäristiskt för de bostadsföretag som träffas av kravet är att de har ett stort antal fastigheter utspridda över en stor yta och att samtliga byggnader redan omfattas av kravet på att upprätta energideklarationer.

Energikartläggning definieras i den föreslagna lagen som ett systematiskt förfarande i syfte att få kunskap om den befintliga energianvändningen för en byggnad eller en grupp av byggnader, en industriprocess, kommersiell verk-

samhet, en industrianläggning eller en kommersiell anläggning eller privata eller offentliga tjänster, inbegripet transporter.

Kartläggningen ska innefatta en ingående översyn av energianvändningen i företaget och resultera i förslag på kostnadseffektiva energibesparingsåtgärder såväl för att spara energi som för att effektivisera energianvändningen. Resultatet av energikartläggningen ska redovisas i en rapport.

Innehållet i denna kartläggning stämmer väl överens med de krav som följer av lagen om energideklaration av byggnader. En sådan deklaration ska bland annat innehålla uppgifter om byggnadens energiprestanda och om dessa kan förbättras rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder.

För ett bostadsföretag sker nästan all energianvändning i de bygganden man äger, medan energianvändningen för transporter och andra verksamheter utgör en jämförelsevis närmast försumbar andel.

Genom att energideklarationer upprättas tillgodoses i praktiken syftet med energikartläggningen för de företag vars verksamhet handlar just om att äga och förvalta bostadshus. Om dessa företag både måste låta upprätta energideklarationer och göra fullskaliga energikartläggningar drabbas de av dubbla krav. Detta medför väsentligt ökade kostnader och kommer att ta icke obetydliga personella resurser i anspråk, utan att det leder till mer energieffektivisering.

Energikartläggning är i grunden en bra åtgärd, men utan samordning med energideklarationerna blir resursåtgången orimligt hög. I promemorian pekas också på att det finns ett klart samband mellan energideklarationer och energikartläggning och att det är positivt om de som redan i dag arbetar med energideklarationer kan bredda sin kompetens och erbjuda fler tjänster vilket bidrar till enhetlighet och stabilitet.

Sammantaget talar detta för att den nya lagen om energikartläggning i stora företag bör tillföras en bestämmelse som innebär att upprättande av energideklarationer ska anses tillgodose kravet på energikartläggning i den del som avser företagets fastigheter. Energikartläggningen av övriga delar av företagets verksamhet påverkas inte av detta, men den är som ovan nämnts, av mycket begränsad omfattning.

Hur en sådan bestämmelse ska utformas på ett sätt tillgodoser energieffektiviseringsdirektivet behöver utredas vidare. Då bör bland annat uppmärksammas det förhållandet att energideklarationer upprättas vart tionde år, medan energikartläggningar ska göras vart fjärde år.

SABO föreslår att regeringen i den fortsatta beredningen av ärendet överväger utformningen av en reglering som medger att energideklarationer för byggnader samt kartläggning av verksamhetsenergi och transporter sammantaget ska anses uppfylla kraven på energikartläggning. Det är angeläget att detta arbete sker i samråd med branschen för att åstadkomma en så effektiv reglering som möjligt utan att den medför onödiga kostnader och administration.

9.2 Personen som gör energikartläggningen ska vara certifierad och oberoende

SABO tillstyrker förslaget att energikartläggningen ska göras av en person som är certifierad och oberoende.

SABO har i tidigare remissyttrande rörande lagen om energideklarationer för byggnader framhållit att personer som utför besiktningar i samband med upprättande av energideklarationer alltid bör vara personcertifierade. SABO har även framhållit att ackrediteringsförfarandet för de företag som upprättar energideklarationer bidrar till att fördyra och byråkratisera processen.

SABO instämmer i bedömningen att det är lämpligt att anknyta till de regler om personcertifiering som föreslås inom ramen för energideklarationssystemet för att ställa motsvarande krav på personerna som ska göra energikartläggningar. Det är bra att det är de personer som gör energikartläggningen, och inte företaget, som ska certifieras av ett ackrediterat organ.

SABO delar inte promemorians uppfattning att den expert som gör energikartläggningen inte får vara anställd hos eller anlitad av företaget. Inom företagen finns i många fall experter anställda med uppgift att minska och effektivisera energianvändningen och det är värdefullt för företagen att kunna nyttja denna expertis. Det bör också leda till att kartläggningen kan göras till en lägre kostnad. Självklart ska anställda som gör energibesiktningar vara personcertifierade.

I direktivets artikel 8.1 andra stycket framgår att energibesiktningar *”får göras av interna experter eller energibesiktningsmän, under förutsättning att den berörda medlemsstaten har infört ett system för kvalitetssäkring och kvalitetskontroll som i lämpliga fall kan inbegripa ett årligt slumpmässigt urval av minst en statistiskt signifikant procentandel av samtliga energibesiktningar som de gör”*.

SABO föreslår att de krav som enligt 6 § förslaget till lag om energikartläggning i stora företag ska meddelas i anslutning till lagen utformas så att de inte lägger hinder för anställda hos företaget att göra kartläggningen.

9.4 Tillsyn och tillsynsmyndighet

I promemorian görs bedömningen att Energimyndigheten bör utses till tillsynsmyndighet för systemet med energikartläggningar. Alternativet med Boverket som tillsynsmyndighet avfärdas med motivet att energikartläggningar inte bara behöver göras av byggnader utan också av verksamhetsenergi och transporter.

SABO föreslår att regeringen i den fortsatta beredningen av ärendet bör överväga att göra Boverket till tillsynsmyndighet eller någon form av samordning mellan Boverket och Energimyndigheten. Energikartläggningen handlar till stor del om byggnader och det finns, som anförts ovan, uppenbara fördelar med en samordning av systemet med energideklarationer och systemet med energikartläggning.

Artiklarna 9, 10 och 11 – Mätning och debitering av energi

11.1.2 Vad kräver direktivet? På vilken nivå ska mätning ske?

SABO instämmer i bedömningen att en ny lag om energimätning i byggnader bör införas.

11.1.3 Värme, kyla och tappvarmvatten

Nybyggnad och större renoveringar

SABO delar inte promemorians uppfattning att direktivet ställer krav på obligatoriskt införande av individuell mätning av el, naturgas, fjärrvärme, fjärrkyla och varmvatten vid ny inkoppling i ny byggnad eller när större renoveringar genomförs.

SABO anser att förslaget i promemorian inte beaktat den restriktion som finns i direktivets artikel 9.1 första stycke. Av texten framgår att medlemsstaterna ska se till att slutanvändare av el, naturgas, fjärrvärme, fjärrkyla och varmvatten för hushållsbruk har individuella mätare *”så långt det är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och proportionerligt i förhållande till möjliga energibesparingar”*. Promemorians förslag går således längre än vad direktivet kräver.

För att få en oberoende bedömning av vilka krav texten i direktivet ställer på medlemsstaterna har SABO bett en juridisk byrå med EU-rättslig kompetens, Hellström advokatbyrå KB, att tolka artiklarna 9 och 10 i direktivet. Byrån gör bedömningen att villkoret *”så långt det är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och proportionerligt i förhållande till möjliga energibesparingar”* gäller gene-

rellt, det vill säga både när en befintlig mätare byts ut och när en ny inkoppling görs i en ny byggnad eller större renoveringar genomförs. Lokutionen "*ska alltid tillhandahållas*" i artikel 9.1 andra stycket utesluter inte de skälighetsöverväganden rörande teknisk möjlighet, ekonomisk rimlighet och proportionalitet som anges i första stycket.¹

I promemorian anfördes att det sätt på vilket bestämmelsen omnämns i direktivets beaktandesats nr 30 starkt talar för att direktivet kräver att individuella mätare tillhandahålls vid nybyggnad och större renovering. Denna beaktandesats syftar emellertid på det tidigare direktivet 2006/32/EG (energitjänstedirektivet). När detta direktiv implementerades i Sverige gjordes bedömningen att det inte krävde ett obligatoriskt införande av individuell mätning vid nybyggnad och större renovering.

I propositionen *En sammanhållen energi- och klimatpolitik*, som följde av energitjänstedirektivet fann regeringen inte skäl att införa krav på IMD av värme. Istället konstaterades att värmemätning är mer komplicerad och sannolikt mindre lönsam än varmvattenmätning. Värmeöverföringar i både ytterväggar och i lägenhetsskiljande väggar gör det svårt att fördela kostnaderna rättvist. Mätvärden kan påverkas både avsiktligt och oavsiktligt av de boende, och IMD av värme skulle dessutom motverka fastighetsägarnas incitament till andra energieffektiviseringsåtgärder.

Regeringen ansåg alltså år 2008 att det inte fanns skäl att införa krav på IMD av värme. Man har inte visat på att förhållandena har förändrats på något sätt sedan dess. De skäl som regeringen då anförde mot införande av IMD av värme, är enligt SABOs uppfattning, lika starka idag.

SABO vill också peka på den förändring av direktivets innehåll som skedde under Europeiska unionens beslutsprocess. I det ursprungliga förslaget till energieffektiviseringsdirektiv, som presenterades av Europeiska kommissionen i juni 2011, fanns ett obligatoriskt krav på införande av IMD av värme. En omfattande diskussion inom unionens organ ledde fram till att det slutliga direktivet inte innehöll ett sådant krav utan försågs med restriktionen att kravet gäller "så långt det är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och proportionerligt i förhållande till möjliga energibesparingar".

Detta är en uppenbar mildring av direktivets krav vilket understryker att något absolut krav på individuell mätning inte måste införas. Om Sverige i detta läge ändå väljer att ställa regelkrav som går utöver vad som krävs i direktivet – så kallad "gold-plating" – kommer det att få en lång rad negativa konsekvenser.

¹ Promemorian "Ang direktiv 2012/27/EU ("energieffektiviseringsdirektivet") och genomförandet i Sverige av artiklarna 9 och 10 i detsamma" från Hellström advokatbyrå KB bifogas remisyttrandet.

Dessa konsekvenser kommer framför allt att uppstå vid IMD av värme. Flera av SABOs medlemsföretag har redan erfarenheter av IMD av värme; det handlar sammanlagt om cirka 14 000 lägenheter. Utifrån dessa – i allt väsentligt dåliga – erfarenheter vill vi peka på de negativa konsekvenserna som innebär att den föreslagna bestämmelsen riskerar att bli kontraproduktiv i förhållande till syftet med energieffektiviseringsdirektivet.

IMD av värme sparar inte energi

Syftet med IMD är att spara energi men resultatet riskerar att bli det omvända. En förutsättning för att IMD av värme ska leda till energibesparingar är att hyresgästerna föredrar lägre temperatur i lägenheten om det leder till sänkt hyra. Om hyresgästerna inte tycker så faller hela idén. Erfarenheter från SABOs medlemsföretag som infört IMD av värme visar att många hyresgäster snarare vill ha högre inomhustemperatur än 20–21 grader om man kan välja och att man också är bredd att betala för det. Det talar för att IMD av värme snarare kommer att öka energianvändningen än minska den.

Det finns inte heller anledning att tro att något större antal hyresgäster vill sänka sin inomhustemperatur om möjlighet ges. Förekomsten av övertemperaturer (högre temperatur än 20-21 grader som normalt tillhandahålls i flerbostadshus) är nämligen begränsad i det svenska bostadsbeståndet. Detta framgick i en studie som Boverket genomförde 2009 inom ramen för projektet *Byggnaders energianvändning, tekniska status och innemiljö* (BETSI) med hjälp av besiktningar och mätningar i byggnader samt enkäter till boende. Enligt Socialstyrelsens allmänna råd rekommenderas en inomhustemperatur på mellan 20 och 23 grader. Med en normal temperatur på 20–21 grader finns således i princip ingen möjlighet att spara energi genom en sänkning av inomhustemperaturen om Socialstyrelsens råd ska följas.

En förutsättning för att bostadsföretaget ska kunna leverera individuella temperaturer till olika lägenheter är att värmesystemen i husen anpassas till de hyresgäster som vill ha en högre temperatur. Detta leder i sig till en ökad energianvändning jämfört med om alla lägenheter i huset har samma temperatur, normalt 20–21 grader, eftersom värmekurvan måste ställas in så att den medger de högre temperaturerna. Samtidigt måste bostadsföretaget ha kontroll över varje enskilt element i alla allmänna utrymmen så att temperaturen där hålls på normal nivå. De tekniska förutsättningarna innebär alltså att friheten att välja temperatur i sig bidrar till att öka energianvändningen.

Till detta kommer också att en allt större del av nybyggnationen utgörs av lågenergihus, vilket kräver en ytterst begränsad tillförsel av energi via värmesystemet. År 2020 ska alla nya byggnader inom EU vara så kallade ”nära-noll-energibyggnader”. När allt mindre värmeenergi tillförs finns inte mycket energi

att mäta och debitera. Ett system för IMD av värme blir då endast en onödig kostnad som inte bidrar till att minska energianvändningen.

IMD av värme urholkar incitamenten till energieffektivisering

Till skillnad från hur det är i många andra länder i Europa ingår värmen i hyran i Sverige. Det gör att fastighetsägaren har ett starkt motiv att minska energikostnaderna för uppvärmning. Genom att vidta lämpliga åtgärder är det möjligt att öka lönsamheten. Det kan till exempel handla om tilläggsisolering på vinden, fasadisolering, fönsterbyte, införande av värmeåtervinning och injustering av värmesystem. Sådana åtgärder förbättrar inte bara själva byggnaden utan ökar också inomhuskomforten för hyresgästerna.

Men om kostnaden för den faktiska användningen av värme ska mätas och debiteras hyresgästen separat blir sådana investeringar knappast intressanta för fastighetsägaren. De kan ge hyresgästerna lägre värmekostnader, men för fastighetsägaren blir investeringen endast en tillkommande kostnad och därmed inte lönsam. Det finns inte längre några incitament för fastighetsägaren att bygga energimässigt bättre än vad Boverkets byggregler kräver.

Förespråkare för IMD av värme hävdar ibland att fastighetsägare i förhandlingar med Hyresgästföreningen kan få till stånd en högre hyra för att kompensera för kostnader för energieffektiviseringsåtgärder eftersom hyresgästernas värmekostnad då minskar. Man bortser då från att hyresförhandlingarna syftar till att komma överens om hyror som motsvarar lägenheternas bruksvärde och inte fastighetsägarnas kostnader. En sådan process blir helt enkelt alltför osäker och risken är att ingen tar ett långsiktigt helhetsansvar för att minska fastigheternas energianvändning.

I praktiken ger införande av IMD av värme inte heller hyresgästerna några möjligheter att minska sina kostnader genom att välja en lägre temperatur. Hyran sjunker endast med ett mindre belopp för varje grad som inomhustemperaturen sänks och sannolikt kommer få hyresgäster att tycka det är värt pengarna. Dessutom tillkommer driftkostnad för mätare och system. Om temperaturen sänks till exempel från 20 till 18 grader i en genomsnittlig lägenhet motsvarar kostnadsminskningen driftkostnaden, fördelat på varje lägenhet. Hela besparingen skulle i ett sådant fall ätas upp av driftkostnaderna. Det blir i praktiken ett nollsummespel där hyresgästen får det kallare i lägenheten, men ändå betalar samma hyra som tidigare.

Ett scenario där hyrorna höjs för att fullt ut täcka fastighetsägarens kostnader för investering och drift av IMD av värme innebär att hyresgästerna, för att inte förlora ekonomiskt på reformen, skulle behöva sänka sin inomhustempe-

ratur till klart under de 20 grader som utgör den lägsta inomhustemperaturen enligt Socialstyrelsens allmänna råd.

Den enskilde hyresgästens enda verktyg för att minska energianvändningen är i princip att sänka temperaturen och att låta bli att vädra. Fastighetsägarens verktygspalette är betydligt bredare: tilläggsisolering på vinden, fasadisolering, fönsterbyte, införande av värmeåtervinning, solfångare, injustering av värmesystem med mera.

Konsekvensen av den föreslagna bestämmelsen är att den som faktiskt har stora möjligheter att påverka energianvändningen – fastighetsägaren – inte kan göra det på ett sätt som är lönsamt, medan möjligheten att spara pengar endast tillkommer den som har ytterst små möjligheter att påverka användningen – den enskilde hyresgästen. Detta talar för att ett obligatorsikt krav på IMD av värme kommer att leda till att det vidtas färre energieffektiviseringsåtgärder än vad som annars vore fallet och att syftet med direktivet därigenom motverkas.

IMD av värme bromsar nödvändiga renoveringar

Ett krav på IMD av värme vid ombyggnad riskerar att sätta käppar i hjulet för den nödvändiga renoveringen av husen som byggdes på 1960- och 70-talen. Enbart bland SABOs medlemsföretag finns omkring 300 000 lägenheter från "miljonprogrammet" som behöver renoveras. Dessa renoveringar kostar mycket stora belopp som bostadsföretagen redan idag har svårt att finansiera.

Det är naturligt att vid en sådan renovering även se över energianvändningen och vidta energibesparande åtgärder i byggnaderna. Men om varje sådan åtgärd dessutom med automatik utlöser ett krav på införande av IMD av värme, riskerar de tillkommande kostnaderna spräcka kalkylen.

I promemorian sägs att kostnaderna för installation av individuella mät- och debiteringssystem har uppgetts variera mellan 2 500 kronor och 8 000 kronor per lägenhet. De erfarenheter som SABOs medlemsföretag idag har av IMD visar att kostnaderna ligger klart högre.

Direktivet anger värmemängdsmätning som första alternativ vid införande av IMD av värme och radiatormätning som andra alternativ. Enligt medlemsföretagens erfarenheter uppgår kostnaden för införande värmemängdsmätning till mellan 15 000 och 20 000 kronor per lägenhet.

De system som i huvudsak har installerats bland SABOs medlemsföretag har mätt temperaturen i varje lägenhet, så kallad komfortmätning. Kostnaden för

detta varierar mellan 7 000 och 10 000 kronor per lägenhet. Då inkluderas varmvattenmätning.

Driftkostnaden varierar mellan 500 och 800 kronor per lägenhet och år. Den högre kostnaden hänförs till system med flera mätare per lägenhet, det vill säga vid värmemängds- och radiatormätning.

De erfarenhetsmässigt bedömda kostnaderna ovan inkluderar IMD av både värme och varmvatten, därför att dessa inte varit möjligt att entydigt separera. Till dessa kommer kommunens avgifter för tillsyn över att systemen för mätning installeras samt avgifter för myndighetskontroll av själva mättonen.

Det handlar alltså om omfattande kostnader för varje lägenhet. Multipliceras kostanden per lägenhet med antalet lägenheter från "miljonprogrammet" som behöver renoveras hamnar den totala kostanden på flera miljarder kronor.

Ibland hävdar förespråkare för IMD av värme, bland annat företag som säljer mätare, att kostnaden är betydligt lägre. Ofta har man då gjort en alltför snäv kalkyl vilken saknar de system-, administrations- och personalkostnader som erfarenhetsmässigt uppkommer samt de merkostnader som integration av det nya mätsystemet med befintliga system medför.

Kostnaderna för IMD av varmvatten och värme kan naturligtvis långsiktigt komma att minska tack vare en ökad konkurrens, men det brådskande införandet av direktivet kan komma att ge motsatt effekt och riskerar istället att öka kostnaderna.

Sammanfattningsvis blir konsekvensen av förslaget att fastighetsägaren tvingas välja mellan att renovera utan energibesparande åtgärder över huvud taget eller att minska renoveringstakten och skjuta nödvändiga renoveringar på framtiden. Oavsett vilket av dessa alternativ som väljs blir effekten att syftet med direktivet motverkas.

Förslaget inverkar också negativt på nyproduktionen. Kostnaderna ökar inte bara för installation av mätutrustning och drift av mättnings- och debiteringssystem. Ska debiteringen av hyresgästerna ske på ett rättvist sätt måste de lägenhetsskiljande väggarna isoleras så att värmetransmission hindras eller i vart fall begränsas. Det ökar byggkostnaden och minskar också den uthyrningsbara ytan. Sammantaget får dessa kostnader en klart negativ effekt på produktionskalkylen och skulle bidra till en lägre nyproduktion än vad som annars varit fallet.

IMD av värme skapar orättvisa och konflikter

Svenska flerbostadshus är byggda på ett sätt som gör att det är svårt att genomföra individuell värmemätning på ett rättvist sätt. Det beror på att husen är byggda med bra isolering i ytterväggar, medan värmen lätt överförs mellan lägenheterna. Vill en hyresgäst ha 18 grader i lägenheten och grannen 23 grader så kommer det inte att fungera.

Den enskilde hyresgästen har – som tidigare nämnts – i princip två möjligheter att minska sin uppvärmningskostnad: sänka inomhustemperaturen och vädra mindre. Möjligheterna att minska kostnaden på dessa sätt är dock klart begränsade. I själva verket beror uppvärmningskostnaden till stor del på faktorer som hyresgästen inte kan påverka; till exempel lägenhetens placering i huset, antalet ytterväggar och vilken temperatur grannarna väljer att ha i sina lägenheter.

Det är uppenbart att det är svårt att skapa tillit till ett system med sådana begränsningar. Erfarenheterna bland SABOs medlemsföretag som prövat IMD av värme visar att hyresgästerna uppfattar detta som negativt. Ett system med individuell debitering grundat på orättvisa mätmetoder har självklart svårt att bli accepterat. Den administrativa bördan för fastighetsägaren, bland annat på grund av klagomål, riskerar att bli mycket tung.

IMD av värme riskerar att också öka antalet tvister i hyresnämnderna. Fastighetsägare kommer inte alltid att kunna leverera önskade temperaturer och hyresgäster kommer att på olika grunder ifrågasätta debiteringen av värme.

I några länder i Europa som har system för IMD av värme har man kompletterat dessa med olika korrigeringsfaktorer för att utjämna skillnader mellan lägenheterna. Sådana korrigeringsfaktorer kan dock endast motverka objektiva skillnader som lägenhetens läge i huset och inte skillnader som beror på grannarnas beteende. Byggnadstekniken och den i Sverige förhållandevis stora variationen av dygnsmedeltemperatur försämrar dock möjligheterna att korrigera även objektiva skillnader. Erfarenheterna visar också att ett system med korrigeringsfaktorer är administrativt krångligt och svårbegripligt för enskilda hyresgäster samtidigt som det alltid kan ifrågasättas ur en rättvisaspekt.

IMD av varmvatten

De negativa erfarenheter av IMD som redovisats ovan avser endast IMD av värme. Ett antal SABO-företag har också erfarenheter av IMD av tappvarmvatten. Dessa erfarenheter är i huvudsak goda.

SABOs förslag

SABO föreslår att 4 § första stycket i den nya lagen om energimätning i byggnader tillförs en bestämmelse med innebörden att kravet på mätning förutsätter att installation av ett system för individuell mätning och debitering är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och proportionerligt i förhållande till möjliga energibesparingar.

SABO föreslår att Boverket ges i uppdrag att utreda för vilken typ av byggnader det kan anses vara tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och proportionerligt i förhållande till möjliga energibesparingar att installera system för individuell mätning av värme, kyla och tappvarmvatten och ta fram förslag till föreskrifter om detta. Uppdraget bör genomföras i samråd med SABO och andra branschorganisationer som kan tillföra värdefull praktisk kunskap och erfarenhet.

Befintlig bebyggelse

Regeringen har tidigare gjort bedömningen att det utifrån den förväntade energibesparingspotentialen jämfört med de kostnader som uppstår för byggnadsägare inte finns tillräckliga skäl för att införa ett generellt krav på individuell mätning och debitering av värme. Enligt promemorian finns det inte skäl att nu göra en ny bedömning och genomföra direktivet genom att fullt ut kräva mätning och debitering på lägenhetsnivå. Detta skulle drabba enskilda byggnadsägare oskäligt hårt och det är inte heller sannolikt att värdet av den förväntade energibesparingen uppväger kostnaden för installationen, ens på lång sikt. SABO delar denna uppfattning.

Enligt promemorian är det mot bakgrund av kravet i direktivets artikel 9.3 inte tillräckligt med en sådan generell bedömning. Varje medlemsstat måste ta fram bindande regler som motsvarar direktivet, men den möjlighet som finns att begränsa kraven till fall som är kostnadseffektiva bör då utnyttjas.

SABO tillstyrker därför förslaget om att Boverket ges i uppdrag att utreda för vilken typ av byggnader det kan anses vara tekniskt genomförbart och kostnadseffektivt att installera system för individuell mätning av värme, kyla och tappvarmvatten.

SABO föreslår att regeringen ytterligare preciserar uppdraget till Boverket. Den centrala frågan i Boverkets utredning är att klargöra under vilka förutsättningar införande av IMD av värme är kostnadseffektivt, det vill säga lönsamt, för fastighetsägaren. För att kunna bedöma detta måste bland annat följande faktorer beaktas:

– Fastighetsägarens samtliga kostnader för mätare, installation, system som hanterar insamling av mätvärden, verifiering, administration och överföring till

fastighetssystem för att fakturera hyresgästen liksom avgifter för kontroll av mätton och kommunal tillsyn.

- Fastighetsägarens förväntade intäktsförändringar.
- Förväntad minskad eller ökad energianvändning baserad på praktisk erfarenhet i bostadsföretag som redan har infört IMD av värme.
- Lokala energipriser och taxekonstruktioner.
- Typ av byggnad, värmesystem och antal stammar etc.

Boverket bör vidare genomföra uppdraget i samråd med SABO och andra branschorganisationer som kan tillföra värdefull praktisk kunskap och erfarenhet.

11.1.4 El och naturgas

SABO delar inte utredningens uppfattning att mätning av el och naturgas endast ska kunna utföras av nätägaren genom att den som uppför en byggnad ska se till att de som använder lägenheterna kan ingå nätabonnemang.

I promemorian framhålls att det också finns en annan metod – fördelningsmätning – vilken förkastas därför att den bedöms ge lägenhetskunderna sämre konsumenträttigheter. Fördelningsmätning har emellertid ur energibesparingsperspektiv ett antal fördelar som inte alls belysts i promemorian.

Fastighetsägaren kan med fördelningsmätning erbjuda sina hyresgäster el med minimal klimatpåverkan genom att själv producera energi från förnybara energikällor, exempelvis solceller och vindkraft, på plats. Fastighetsägaren tecknar i det fallet sig som ägare till elabonnemanget och kan sälja den förnyelsebara elen till hyresgästerna i fastigheten. Kostnaden för hushållsel för hyresgästerna blir på detta sätt lägre eftersom de både slipper en egen abonnemangsavgift och även elbolagets eventuella påslag för kostnad av förnyelsebar el.

Enligt direktivet om byggnaders energiprestanda ska medlemsstaterna ta fram nationella planer för att öka antalet nära-nollenergibyggnader där mängden energi som krävs i hög grad bör tillföras i form av energi från förnybara energikällor som produceras på plats eller i närheten. Förbjuds möjligheten till fördelningsmätning minskar incitamentet för fastighetsägare att producera förnybar energi "på plats".

SABOs bedömning är att direktivet inte utgör något hinder för att tillåta fördelningsmätning.

SABO föreslår att bestämmelsen i 2 § första stycket i den nya lagen om energimätning i byggnader förändras så att den ger utrymme även för fördelningsmätning.

11.1.5 Byte av mätare

SABO föreslår att de föreslagna bestämmelserna om byte av befintlig mätare ses över för att bättra harmonisera med den praktiska tillämpningen.

Idag är det oftast inte fastighetsägaren som byter ut de centrala mätare som avses i promemorian utan det görs av respektive energileverantör. Till exempel är det fjärrvärmeleverantören som byter ut den centrala mätaren för fjärrvärme. Fastighetsägaren har därmed oftast inte kännedom om när de centrala mätarna byts ut. Ett regelverk som inte överensstämmer med hur det går till i praktiken riskerar att leda till problem och onödiga tvister.

11.2 Debitering av fördelningsmätning

SABO tillstyrker förslaget om att i jordabalken och i lagen om kooperativ hyresrätt införa bestämmelser med innebörden att ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström ska beräknas utifrån faktisk förbrukning, om kostnaden kan påföras efter individuell mätning. Det framstår som naturligt att direktivets krav på debitering utifrån faktisk förbrukning införs i gällande lagstiftning på nyttjanderättens område.

SABO anser att det i förarbetena bör tydliggöras att debiteringskravet inte träffar hyresförhållanden där fastighetsägaren installerat temperaturgivare i lägenheten i syfte att optimera driften och hålla en jämn temperatur i fastigheten. I dessa fall mäts inte den faktiska förbrukningen utan endast befintlig temperatur.

11.6 Nya föreskrifter om mätare behövs

SABO instämmer i bedömningen att Swedac bör ges i uppdrag att ta fram föreskrifter om mätare som används för fördelning och debitering av kostnader inom en byggnad för värme, kyla och varmvatten.

På annan plats i promemorian föreslås att inriktningen ska vara att smarta mätare förses med ett öppet gränssnitt för energi- och systemtjänster. Denna inriktning bör gälla alla mätare för att undvika att fastighetsägare hamnar i

dyra tekniska inlåsningar. Detta är särskilt angeläget eftersom, om det företag som tillhandahållit mätarna går i konkurs, fastighetsägaren annars inte kan få den hjälp som behövs med mätare och system.

Det är också angeläget att det finns en övergångsperiod under vilken befintliga mätare kan behållas. Det är troligt att ett icke obetydligt antal av de mätare som redan installerats inte kommer att motsvara Swedacs krav. Dessa bör omfattas av förenklade krav till dess att de är avskrivna.

SABO anser att Swedacs uppdrag bör utvidgas till att ta fram föreskrifter inte endast för mätare, utan för hela systemet för individuell mätning och debitering, på liknande sätt som i förordningen om mätning, beräkning och rapportering av överförd el. Det är angeläget eftersom mätaren endast är en del av ett system, vilket som helhet måste fungera på ett bra sätt.

Övriga synpunkter

Tillämpnings- och ansvarsfrågor

SABO anser att vissa tillämpnings- och ansvarsfrågor vid IMD av värme behöver klargöras i den fortsatta beredningen av ärendet.

En fråga gäller hur stort den enskilda hyresgästens rådighet över inomhusklimatet kommer att vara. Vilket utrymme ska en hyresgäst ha att själv bestämma temperaturen i lägenheten? Finns det något hinder för fastighetsägaren att bestämma en lägsta respektive högsta tillåtna temperatur och därigenom ensidigt begränsa det möjliga temperaturintervallet?

Det är framför allt om hyresgästen väljer en låg temperatur, eller har möjlighet att helt stänga av värmen i lägenheten, som problem kan uppkomma. Är temperaturen för låg kan det leda till fuktskador eller andra skador på byggnaden. Vilket ansvar har hyresgästen om en sådan situation uppkommer?

Vidare är en fastighetsägare enligt Socialstyrelsen skyldig att tillhandahålla en operativ inomhustemperatur på minst 18 grader. Om hyresgästen trots det väljer att ha till exempel 17 grader så uppkommer frågan om fastighetsägaren då har fullgjort sitt ansvar för inomhusmiljön.

Tydliga övergångsbestämmelser

SABO anser att övergångsbestämmelserna bör ses över i den fortsatta beredningen av ärendet. Det föreslagna regelverket talar endast om "den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad" och om att lagen (förutom 7 och 8 §§) ska träda i kraft den 1 juni 2014. Men det är oklart om det är



datum då bygglovet beviljas eller färdigställandedatum eller något annat datum som ska stämmas av mot tidpunkten 1 juni 2014.

Stockholm den 6 september 2013

Kurt Eliasson
VD