



PM 2010: RIII (Dnr 303-1662/2009)

## **Stockholms stad ska återgå till EPC (Energy Performance Contracting)**

**Skrivelse av Yvonne Ruwaida (mp)**

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande  
Skrivelse från Yvonne Ruwaida (mp) om ”Stockholms stad ska återgå till EPC (Energy Performance Contracting)” anses besvarad med vad som åberopas i denna promemoria.

**Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal** anför följande.

### *Ärendet*

Yvonne Ruwaida (mp) har i skrivelse den 16 juli 2009 till kommunstyrelsen anfört att EPC är en framgångsrik metod som prövats i andra kommuner och landsting och föreslår att ett avbrutet EPC-projekt återupptas hos fastighetsnämnden.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och fastighetskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att fastighetsnämnden avbröt projektet enligt den först upprättade modellen eftersom juridisk kompetens hos staden och Sveriges kommuner och landsting (SKL) ansåg att en uppenbar risk förelåg att det upprättade avtalet stred mot lagen om offentlig upphandling (LOU). Efter genomförd energikartläggning har fastighetsnämnden beslutat att upprätta en samlad strategi för hur energieffektiviseringen kan genomföras trots utmönstringen av den först upprättade EPC-modellen.

*Fastighetskontoret* har upprättat en strategi för energieffektivisering som sträcker sig till 2015. Strategin beskriver vad som krävs i fastighetskontorets bestånd för att uppfylla Stockholms stads klimatmål 2015. Strategin talar om hur kontoret ska arbeta för att minska utsläpp av koldioxid och samtidigt skapa ett bra inomhusklimat som ger nöjda hyresgäster. Strategin ger även vägledning till lägre kostnader och bättre driftekonomi.

### *Mina synpunkter*

Energieffektiviseringar är en viktig del i Stockholms stads arbete för mindre klimatpåverkan och en långsiktigt hållbar livsmiljö. Efter maktskiftet presenterade alliansen en historisk satsning, klimatinitiativet, om en miljard kronor för att effektivisera energiåtgången i stadens egna fastigheter. Klimatinitiativet har inneburit att stadens

alla nämnder och styrelser som äger och förvaltar fastigheter aktivt fått i uppdrag att sänka kostnaderna och minska klimatpåverkan.

Fastighetskontoret gjorde under 2007 en upphandling av ett EPC-projekt, *Energy Performance Contracting*. Upphandlingen avsåg tre faser: Fas 1: energikartläggning och framtagande av energideklarationer, Fas 2: genomförande av byggnadsåtgärder och Fas 3: uppföljning i nio år med en besparingsgaranti från entreprenören.

En del av de fastigheter som fanns med i projektet från början var sådana fastigheter där större ombyggnader eventuellt skulle genomföras samt fastigheter som eventuellt skulle säljas eller utvecklas. De fastigheter som man valde att gå vidare med i fas 2 uppgick till knappt 150 000 m<sup>2</sup>. Investeringsvolymen uppgick till 84 miljoner kronor.

Då juridisk kompetens hos staden och Sveriges kommuner och landsting (SKL) ansåg att en uppenbar risk förelåg att det upprättade avtalet stred mot lagen om offentlig upphandling (LOU) avbröt fastighetsnämnden ovan nämnda projekt.

Nämnden beslutade att upprätta en ny, samlad strategi för hur energieffektivisering kan genomföras trots utmönstringen av EPC-modellen. Strategin, som en enig fastighetsnämnd godkände i oktober 2009, beskriver vilka åtgärder som krävs i fastighetsbeståndet för att uppfylla Stockholms stads klimatomål 2015.

Som ett första steg i att förverkliga strategin ligger energieffektivisering av kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertering av kontorets oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 60-tal fastigheter motsvarande ca 400 000 m<sup>2</sup> kommer att omfattas av energieffektivisering och konvertering från olja i större eller mindre omfattning under 2009-2012. Enligt den energikartläggning som genomförts på delar av fastighetsbeståndet ligger besparingspotentialen avseende värme på 30 procent. Det motsvarar en besparing på ca 14,5 gigawattimmar (GWh) per år. Investeringsvolymen uppgår nu till 205 miljoner kronor under åren 2009-2012.

Med hänvisning till fastighetsnämndens beslutade strategi för energieffektivisering är upphandling enligt EPC inte längre aktuell. Den nu valda vägen innebär istället en mycket större satsning på energieffektivisering än den ursprungligen utsedda.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

Skrivelse från Yvonne Ruwaida (mp) om "Stockholms stad ska återgå till EPC (Energy Performance Contracting)" anses besvarad med vad som åberopas i denna promemoria.

Stockholm den 21 januari 2010

KRISTINA ALVENDAL

#### *Bilaga*

Skrivelse från Yvonne Ruwaida (mp) om att Stockholms stad ska återgå till EPC (Energy Performance Contracting)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. att bifalla skrivelsen
2. att därutöver anförda följande

Energy Performance Contracting, EPC är en framgångsrik modell som uppvisar god lönsamhet. Fastighetsägarens kostnader för projektet finansieras av uppnådd energibesparing och entreprenören lämnar en garanti under hela återbetalningstiden. Vi anser att EPC ska användas för energieffektivisering i byggnader som ägs av stadens förvaltningar och bolag.

Det är anmärkningsvärt att staden avbröt det ingångna avtalet om EPC. Det är misshushållning med tid och ekonomiska resurser att påbörja projekt som sedan avbryts. Staden riskerar dessutom att få dåligt rykte hos branschen.

Energimyndigheten skriver i ett pressmeddelande att ”marknadseffekterna av att Stockholm stoppat sitt EPC-projekt kan bli mycket olyckliga”. Miljöstyrningsrådet har kommit fram till att det är tillåtet att upphandla EPC-projekt enligt Lagen om offentlig upphandling. Ledande svenska upphandlingsjurister gör också bedömningen att stadens upphandling av EPC inte strider mot LOU. De statliga myndigheterna Energimyndigheten och Miljöstyrningsrådet anser att tidigare rättsfall ger stöd för affärskonceptet och menar att det finns anledning att fortsätta arbetet med upphandling av EPC. Ett exempel på rättspraxis är en dom i länsrätten i Örebro län 2006 där upphandlingen utformats på samma sätt som Stockholms stads upphandling. Energitjänster förordas i såväl EU-direktiv som i regeringens energi- och budgetpropositioner och i förordningen (2009:1533) om statligt stöd till energieffektivisering i kommuner och landsting. EPC används av ca 50 svenska kommuner och flera landsting.

## ÄRENDET

Yvonne Ruwaida (mp) har i skrivelse den 16 juli 2009 till kommunstyrelsen anfört att EPC är en framgångsrik metod som prövats i andra kommuner och landsting och föreslår att ett avbrutet EPC-projekt återupptas hos fastighetsnämnden.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och fastighetskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 16 december 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att skrivelsen refererar till ett av fastighetsnämnden upphandlat så kallat EPC-projekt enligt förfrågningsunderlag från 2007-05-31.

Upphandlingsförfarandet genomfördes enligt en så kallad förhandlad upphandling och avsåg tre faser, där fas ett innefattade projektutveckling, med option för fas två innefattade projektutförande samt fas tre som omfattande projektuppföljning.

Efter genomförd upphandling träffade fastighetsnämnden avtal med YIT Sverige AB i oktober 2007. Avtalet villkorades med kommunfullmäktiges godkännande. Efter det att energikartläggningen genomförts inom avtalets första fas, beslöt fastighetsnämnden att dra tillbaka ärendet om kommunfullmäktiges godkännande av avtalet. Därigenom avbröts EPC-projektet i dess förutvarande form.

Efter samråd med stadens juridiska avdelning samt avdelningen för juridik hos Sveriges kommuner och landsting (SKL) framkom tveksamheter om huruvida det utformade EPC-konceptet var förenligt med LOU.

SKL konstaterade att optionernas villkor bör framgå redan i förfrågningsunderlaget, alternativt ska optionerna betraktas som nya avtal och därmed vara föremål för ny upphandling. Stadens juridiska avdelning har också framfört att ett avtal där huvudföremålet för upphandlingen, det vill säga byggtreprenaden, vare sig är preciserad eller prissatt, inte kan anses utgöra ett upphandlingskontrakt. Risker bedöms därför som uppenbar att en domstolsprövning skulle finna att entreprenaden bryter mot LOU och bedömas som en otillåten direktupphandling.

Stadsledningskontoret konstaterar avslutningsvis att fastighetsnämnden sedan den genomförda energikartläggningen beslutat att upprätta en samlad strategi för hur energieffektiviseringarna kan genomföras trots utmönstringen av den först upprättade EPC-modellen.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen anser skrivelsen besvarad med vad som anförs i tjänsteutlåtandet.

### **Fastighetskontoret**

**Fastighetskontorets** kontorsyttrande daterat den 14 december 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetskontoret avsåg att genomföra en samlad upphandling för energieffektivisering för delar av fastighetsbeståndet. Efter inhämtning av synpunkter från stadsledningskontorets (SLK) juridiska avdelning och jurist från Sveriges kommuner och landsting (SKL) gjordes bedömningen att de juridiska förutsättningarna för denna upphandling inte är förenligt med lagen om offentlig upphandling (LOU).

Fastighetskontorets har istället upprättat en strategi för energieffektivisering som sträcker sig till 2015. Strategin beskriver vad som krävs i fastighetskontorets bestånd för att uppfylla Stockholms stads klimatmål 2015. Strategin talar om hur kontoret ska arbeta för att minska utsläpp av koldioxid och samtidigt skapa ett bra inomhusklimat som ger nöjda hyresgäster. Strategin ger även vägledning till lägre kostnader och bättre driftekonomi.

Som ett första steg i att förverkliga strategin ligger energieffektivisering av kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertering av kontorets oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 60-tal fastigheter motsvarande ca 400 000 kvadrater (kvm) kommer att omfattas av energieffektivisering och konvertering från olja i större eller mindre omfattning under 2009-2012. Enligt den energikartläggning kontoret låtit genomföra på delar av fastighetsbeståndet ligger besparingspotentialen avseende värme på 30 %. Det motsvarar en besparing på ca 14,5 gigawattimmar (GWh) per år.

Kontoret avser att genomföra energieffektivisering med utförande- och/eller totalentreprenader. För att säkerställa att genomförd åtgärd leder till beräknad besparing tillsätts en intern organisation som ställer energikrav i förfrågningsunderlag, granskar projekterade handlingar och utförandet samt följer upp resultatet.

Strategi för energieffektivisering godkändes av fastighetsnämnden 2009-10-20.

Med hänvisning till fastighetsnämndens strategi för energieffektivisering är upphandling enligt EPC inte längre aktuellt.