

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Stadsmiljöteln

Remiss av promemorian Förslag till genomförande av energieffektiviseringsdirektivet i Sverige

Svar på remiss från Stadsmiljöteln (Dnr 000990/2013).

Sammanfattning

Samtliga av stadens bolag arbetar mycket intensivt med energieffektiviseringsåtgärder och har så gjort under hela 2000-talet. Stadens ambitioner ligger därför helt i linje med syftet i energieffektiviseringsdirektivet. Härigenom har stadens bolag sedan många år kontinuerligt arbetat med inventering av fastighetsbestånden med avseende på energiåtgång och olika typer av åtgärder som genomförts har givit en stor och bred erfarenhet inom området. Utifrån detta vill koncernledningen föreslå ett antal justeringar i den föreslagna lagstiftningen.

Koncernledningen anser att det föreslagna genomförandet av EU:s energieffektiviseringsdirektiv skulle få en större effekt och bli mindre kostnadskrävande med följande justeringar;

Lagen om Energikartläggning i större företag bör samordnas med lagen om Energideklarationen. Tidsintervallet mellan kartläggningar/inventeringar bör förlängas till motsvarande tidsintervall som energideklarationer genomförs.

Lagen om energimätning i byggnader bör justeras så att installation av individuell mätning och debitering av energi och vatten baseras på en kostnads/ nyttoanalys både avseende befintlig byggnad, ny- och ombyggnad.

Ärendet

Stadsmiljöteln har remitterat ”Remiss av promemorian Förslag till genomförande av energieffektiviseringsdirektivet i Sverige” till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Micasa, SISAB och Stockholm Parkering. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Syftet med förslaget är att öka energieffektiviteten inom Sverige och EU för att uppnå nationella och europeiska energieffektiviseringsmål till år 2020.

I promemorian föreslås fyra nya lagar införas för att genomföra Europaparlamentets och rådets direktiv om energieffektivitet (2012/27/EU); Lag om energikartläggning i stora företag, lag om frivillig certifiering för vissa energitjänster, lag om energimätning i byggnader och lag om vissa kostnads - nyttoanalyser på energiområdet. Vidare föreslås ändringar i jordabalken, miljöbalken, bostadsrättslagen (1991:614), ellagen (1997:857), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, naturgaslagen (2005:403) och fjärrvärmelagen (2008:263).

Underremiss

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa Fastigheter har både miljö- och energiledningssystem som är certifierade enligt ISO 14001 och ISO 50001 vilket innebär att bolaget arbetar strukturerat och aktivt med energieffektivisering. Utgångspunkten för arbetet är de stadsövergripande målen. Energisparprojektet (ESP) inom Micasa Fastigheter och de driftoptimeringsprojekt som genomförs har bidragit till betydande effektivisering av energiuttaget.

Det är viktigt att tydliga riktlinjer finns för det fortsatta arbetet när det gäller miljö- och energifrågorna.

Micasa Fastigheter avstår dock från ett detaljerat yttrande över direktivet då bolaget i dagsläget inte har utredningsresurser för detta (*bilaga 1*).

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

För Svenska Bostäders del lämnas kommentarer på de delar i förslaget som i huvudsak berör verksamheten.

Förslag till lag om energikartläggning i stora företag.

Bolagets uppfattning är, att det är nödvändigt att göra en genomgående analys och åtgärdsförslag för att effektivisera energianvändningen för att kunna uppnå ställda miljökrav. Införande av denna lag i stort med samma syfte och omfattning som redan gällande lag om energideklarationer (SFS 2006/985) bedöms kräva både stora internt personella och ekonomiska resurser för att fullfölja. Bolaget anser att en kartläggning minst vart fjärde år är för kort tidsintervall för att färdigställa och utvärdera åtgärder, framför allt om det rör sig om ett större fastighetsbestånd. Berörda beslutsfattare föreslås utreda möjligheten att sammanföra de två lagarna till en lag och samordna både tidsintervall och omfattning.

Förslag till lag om energimätning i byggnader.

Svenska Bostäders målsättning är att skapa en ur hållbarhetsaspekt så kostnads- och miljöeffektiv fastighetsförvaltning som möjligt och har därför under de senaste tio-femton åren genomfört ett antal pilotprojekt gällande individuell mätning och debitering, IMD, av både tappvarmvatten och värme.

Erfarenheten av dessa projekt är att IMD inte självklart medför en minskning av energianvändningen. Det faktum att Svenska Bostäders byggnader blir alltmer energieffektiva och att bolagets nyproduktion närmar sig passivhusnivå, medför även att den procentuella energivinst som eventuellt kan uppnås blir ytterst marginell i reella kilowattimmar.

Svenska Bostäder föreslår därför att paragraferna 4§ och 5§ gällande ny- och ombyggnad kompletteras med samma villkor som återfinns i paragraferna 7§ och 8§ gällande befintliga byggnader, att det är tekniskt genomförbart och kostnadseffektivt i förhållande till den beräknade sparpotentialen.

SISABs remissvar har i huvudsak följande lydelse:

SISAB vill framföra att de nya lagarna, som föreslås i genomförandet bör, beakta och eventuellt klargöra skillnader mellan bostäder och lokaler när så behövs.

Förslaget om genomförandet av energieffektiviseringsdirektivet gör bedömningen 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. Att Boverket får detta uppdrag anser SISAB vara positivt. Att göra separata kostnadseffektivitetsutredningar i sådana fall innebär många enskilda utredningar som ibland har liten faktiskt effekt (*bilaga 3*).

Stockholm Parkerings remissvar har i huvudsak följande lydelse:

En grundförutsättning för att kunna följa upp och mäta om de investeringar som genomförs leder till en minskad energi åtgång eller ej, kräver både systematik och en god tillgång energidata. Stockholm Parkering har under lång tid arbetat för att minska energiåtgången i bolagets parkeringsanläggningar.

Stockholm Parkering har genomfört stora investeringar i bolagets egna parkeringsfastigheter inom ramen för Stimulans för Stockholm. Dessa investeringar har inneburit att energiförbrukningen har reducerats. Stockholm Parkering anser därför att ytterligare energivinster kommer vara både kostsamma och leda till mycket begränsade effekter trots ökade krav på energikartläggningar.

Stockholm Parkering har utifrån dagens verksamhet gjort bedömningen att bolaget inte kommer att omfattas av förslaget. I en vidare tolkning kan Stockholm Parkering komma att ingå i gruppen ”Stora företag”. Om så blir fallet kommer detta sannolikt leda till vissa ökade kostnader (*bilaga 4*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Utifrån de erfarenheter Familjebostäder har idag har så anser bolaget att det är tveksamt att lag om energimätning kommer bidra till den energieffektivisering och miljönytta som förespeglas.

Familjebostäder målsättning är att bidra till en långsiktig hållbar utveckling genom en miljömässig och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning. Pilotprojekt för individuell mätning och debitering av energi (IMD) har genomförts, liksom utredningar med syfte att upprätta hyresavtal med kallhyra, både för befintligt bestånd och nyproducerat bestånd under de senaste 10 åren. Familjebostäder anser att det finns en uppenbar risk att

mätning och debitering av energi inte kan införas kostnadseffektivt. En eventuell kostnadsminskning vid energibesparing kan komma att helt ersättas av ökade drift, administration och installationskostnader.

Skulle lagstiftning dock bli verklighet bedömer bolaget att det enbart är individuell mätning av varmvatten på lägenhetsnivå, som har tekniska förutsättningar att genomföras rättvist i ett flerbostadshus. Individuell värmemätning på lägenhetsnivå har inte samma tekniska förutsättningar som individuell mätning av varmvatten att genomföras rättvist och bör därför undantas i lagstiftningen.

(bilaga 5).

Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget rekommenderar att förslaget om individuell energimätning och debitering (IMD) i byggnader inte genomförs i sin nuvarande utformning, utan att IMD görs obligatorisk endast i de fall en individuell mätning är teknisk genomförbar och kostnadseffektiv i förhållande till den beräknade sparpotentialen.

Bolaget ifrågasätter också möjligheten att införa en kostnadseffektiv mätning och debitering av energi. Eventuell kostnadsminskning vid energibesparing kan komma att helt ersättas av ökade drifts-, administrations- och installationskostnader. Det finns därmed en uppenbar risk att det ekonomiska incitamentet för de boende att spara energi försvinner.

Mot denna bakgrund anser Stockholmshem det vara mer miljö- och affärsmässigt att i stället investera i andra energisparåtgärder än IMD så att byggnaderna blir mer energieffektiva.

Stockholmshem föreslår att paragraferna 4 och 5 gällande ny- och ombyggnad kompletteras med samma villkor som återfinns i paragraferna 7 och 8 gällande befintliga byggnader. Detta innebär att en eventuell individuell mätning ska vara teknisk genomförbar och kostnadseffektiv i förhållande till den beräknade sparpotentialen (bilaga 6).

Koncernledningens synpunkter

Samtliga av stadens bolag arbetar mycket intensivt med energieffektiviseringsåtgärder och har så gjort under hela 2000-talet. Stadens ambitioner ligger därför helt i linje med syftet i energieffektiviseringsdirektivet. Stadens fastighetsbolag har bl.a. genom satsningen Stimulans för Stockholm, investerat uppemot tre miljarder i energieffektiviseringsåtgärder under en femårsperiod. I många projekt kan dessa satsningar visa på minskad energiförbrukning på mellan 30-50 %. Härigenom har stadens bolag sedan många år kontinuerligt arbetat med inventering av fastighetsbestånden med avseende på energiåtgång och olika typer av åtgärder som genomförts har givit en stor och bred erfarenhet inom området. Utifrån detta vill koncernledningen föreslå ett antal justeringar i den föreslagna lagstiftningen.

Näringsdepartementets promemoria föreslår införande av energieffektiviseringsdirektivet i svensk lag och stora företag ska göra energikartläggningar genom en ny lag om energikartläggning i stora företag. I denna föreslås att energikartläggning ska genomföras minst vart fjärde år. Byggnader och investeringar i däri ingående nödvändiga installationer är långsiktiga investeringar. Planering, upphandling,

genomförande och utvärderingsperioden för en åtgärd kräver i de flesta fall en period som överstiger de föreslagna fyra-årsintervallen. Särskilt gäller detta om åtgärder omfattar större fastigheter eller fastighetsbestånd samt mera omfattande åtgärder som kräver dialog med boende och hyresförhandlingar om åtgärderna innebär förändring av hyresnivån. De föreslagna tidsintervallerna kommer därmed sannolikt inte ge ett underlag och åtgärdsförslag, som är möjliga att genomföra och utvärdera innan det är dags för nästa kartläggning. Koncernledningen delar därför bolagens uppfattning att denna lag bör samordnas med redan gällande lag om energi- deklarerationer (SFS 2006/985), samt att det föreslagna tidsintervallet om minst vart fjärde år bör förlängas till motsvarande tidsintervall som energideklarerationer genomförs.

Promemorian föreslår också att en ny *lag om energimätning* (kyla/värme och tappvarmvatten) i byggnader som innebär individuell mätning av tappvarmvatten och energi som används för att påverka inomhusklimatet i en lägenhet. För befintliga byggnader ska system för individuell mätning och debitering installeras om det är tekniskt genomförbart och kostnadseffektivt. Vid nybyggnation och ombyggnader där en väsentlig ändring av en installation genomförs ska individuell mätning införas.

Koncernledningen anser att stadens bostadsbolags erfarenhet inom detta område bör tillvaratas. Dessa visar att individuell mätning och debitering i de flesta fall inte ger så stor effekt. Avseende varmvatten kan dock individuell mätning vara relevant och rimlig om förbrukningen är hög. Avseende energiförbrukning för uppvärmning är individuell mätning vare sig rättvis eller relevant. Värme överförs mellan lägenheter och de bostäder som ligger i hörn med två ytterväggar kan ha avsevärt högre förbrukning utan att hyresgästen kan påverka detta. De mest effektiva åtgärderna i detta sammanhang kan göras på fastighetsnivå genom att isolera byggnaderna, vilken kan ge möjlighet att sänka innetemperaturen med bibehållen boendekomfort. De nya bostäder som planeras för närvarande projekteras för en energianvändning om 55 kWh per kvadratmeter och år. Möjligheterna till relativa besparingar genom individuell mätning är därmed mycket liten i dessa projekt. Koncernledningen anser därför att förslaget bör ändras så att samma tolkning som för befintliga byggnader som inte ska byggas om kan göras vid nyproduktion och ombyggnad, d.v.s. att installation av individuell mätning ska baseras på en kostnadsnyttoanalys. Det vill säga att paragraferna 4§ och 5§ avseende ny- och ombyggnad bör kompletteras med de villkor som finns i paragraferna 7§ och 8§ avseende befintliga byggnader.

De föreslagna ändringarna i övrig lagstiftning; jordabalken, miljöbalken, bostadsrättslagen (1991:614), ellagen (1997:857), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, naturgaslagen (2005:403) och fjärrvärmelagen (2008:263) utgör följdändringar utifrån de nya föreslagna lagarna. Enligt ovan anförda synpunkter bör därav följande justeringar avseende individuell mätning och debitering av värme justeras.

Sammantaget anser koncernledningen att det föreslagna genomförandet av EU:s energieffektiviseringsdirektiv skulle få en större effekt och bli mindre kostnadskrävande med följande justeringar;

Lagen om Energikartläggning i större företag bör samordnas med lagen om Energideklarationen. Tidsintervallet mellan kartläggning/inventeringar bör förlängas till motsvarande tidsintervall som energideklarationer genomförs.

Lagen om energimätning i byggnader bör justeras så att installation av individuell mätning och debitering av energi och vatten baseras på en kostnads/ nyttoanalys både avseende befintlig byggnad, ny- och ombyggnad.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar Micasa
2. Remissvar Svenska Bostäder
3. Remissvar SISAB
4. Remissvar Stockholm Parkering
5. Remissvar Familjebostäder
6. Remissvar Stockholmshem



Remissvar angående ”Förslag till genomförande av energieffektiviseringsdirektivet i Sverige”

Micasa Fastigheter har mottagit rubricerade ärende som en underremiss från Stockholms Stadshus AB. Remisstiden är satt till den 15 augusti 2013. Remissvaret kommer att anmälas i Micasa Fastigheters styrelse.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter har både miljö- och energiledningssystem som är certifierade enligt ISO 14001 och ISO 50001 vilket innebär att bolaget arbetar strukturerat och aktivt med energieffektivisering. Utgångspunkten för arbetet är de stadsövergripande målen. Energisparprojektet (ESP) inom Micasa Fastigheter och de driftoptimeringsprojekt som genomförs har bidragit till betydande effektivisering av energiuttaget.

Det är viktigt att tydliga riktlinjer finns för det fortsatta arbetet när det gäller miljö- och energifrågorna.

Micasa Fastigheter avstår dock från ett detaljerat yttrande över direktivet då bolaget i dagsläget inte har utredningsresurser för detta.

Med vänlig hälsning

Annika Rapp
Tf VD



Remissvar på promemoria ”Förslag till genomförande av energieffektiviseringsdirektivet i Sverige N2013/2873/E”

Syftet med förslaget, är att öka energieffektiviteten inom Sverige och EU för att uppnå nationella och europeiska energieffektiviseringsmål till 2020.

I promemorian föreslås fyra nya lagar införas; lag om energikartläggning i stora företag, lag om frivillig certifiering för vissa energitjänster, lag om energimätning i byggnader och lag om vissa kostnads - nyttoanalyser på energiområdet. Vidare föreslås ändringar i jordabalken, miljöbalken, bostadsrättslagen (1991:614), ellagen (1997:857), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, naturgaslagen (2005:403) och fjärrvärmelagen (2008:263).

För AB Svenska Bostäders del lämnas här kommentarer på de delar i förslaget som i huvudsak berör vår verksamhet med rubricerande punkthänvisning enligt förslaget.

2.1 Förslag till lag om energikartläggning i stora företag.

Sammanfattande förslag till lagparagrafer:

4 § I stora företag ska en energikartläggning göras senast den 5 december 2015 och därefter minst vart fjärde år.

5 § I stora företag som har ett miljöledningssystem eller ett energiledningssystem behöver inte en energikartläggning enligt 4 § göras om

1. systemet har certifierats enligt föreskrifter som har meddelats i anslutning till denna lag, och

2. det inom systemet krävs att en energikartläggning motsvarande kartläggningen i 7 § och i anslutande föreskrifter ska göras.

7 § En energikartläggning ska omfatta en ingående översyn av energianvändningen i företaget och förslag på kostnadseffektiva åtgärder såväl för att spara energi som för att effektivisera energianvändningen.

Resultatet av energikartläggningen ska redovisas i en rapport.

Våra synpunkter gäller generellt angående detta lagförslag.

Vår uppfattning är, att det är nödvändigt att göra en genomgående analys och åtgärdsförslag för att effektivisera energianvändningen för att kunna uppnå ställda miljökrav.

Vi anser dock att införande av denna lag i stort med samma syfte och omfattning som redan gällande lag om energideklarationer (SFS 2006/985), kräver både stora internt personella och ekonomiska resurser för att fullfölja.

Lagen om energideklarationer föreskriver även den, att energibesiktning och förslag till åtgärder ska utföras. Deklarationerna ska förnyas vart tionde år.

Förslaget till lag om energikartläggning som i förslaget jämföras med energibesiktning (sid 61) innehåller även det krav på besiktning och kostnadseffektiva energiåtgärder.

Dessa kartläggningar skall dock ske med minst vart fjärde år.

Med tillämpande av dessa två lagar, innebär det att vårt fastighetsbestånd kommer att besiktigas tre till fyra gånger under en tioårsperiod.

Man måste också beakta att vi liksom många inom kategorin ”Stora företag” redan gjort omfattande lönsamma effektiviseringar. Återstår därför de kostnadskrävande och icke direkt lönsamma men dock energieffektiva åtgärderna och sker då i samband med genomgripande upprustning.

Vi anser därför att en kartläggning minst vart fjärde år är för kort tidsintervall för att sådana byggprocesser genomförs från förslag till färdigställande och utvärdering, framför allt om det rör sig om ett större fastighetsbestånd. Dessutom kan åtgärderna läggas in i en långsiktig underhållsplan efter vad som framkommer vid den första energideklarationen / energikartläggningen, varför inget har förändrats tre, fyra år senare totalt sett vad gäller de byggnader som inte hunnits åtgärda.

Föreslår att berörda beslutsfattare utreder möjligheten att sammanföra de två lagarna till en lag och samordna både tidsintervall och omfattning.

2.3 Förslag till lag om energimätning i byggnader.

Inledningsvis noterar vi att bakgrundsmaterialet till detta förslag som beskrivs i artiklarna 9, 10 och 11 sid 87 – 105, visar på en klarsynthet och verklighetsförankring vad gäller problematiken och de konsekvenser detta förslag får vid ett fastställande.

AB Svenska Bostäders målsättning är att fortlöpande skapa en ur hållbarhetsaspekt så kostnads- och miljöeffektiv fastighetsförvaltning som möjligt. I linje med detta, har vi därför under de senaste tio, femton åren genomfört ett antal pilotprojekt gällande individuell mätning och debitering IMD av både tappvarmvatten och värme.

Erfarenheten av dessa projekt är att IMD inte självklart medför en minskning av energianvändningen. Projekten visar på en spridning av förbrukningen som både över- och understiger likvärdiga fastigheter utan IMD vad gäller tappvarmvattenanvändningen. Skillnaderna styrs av hyresgästens förbrukningsvanor och är snarare en rättvisefråga än en miljöfråga.

Rådighet för oss som fastighetsägare finns däremot över värmeförbrukningen, där vi anser att resurserna bör läggas på att göra byggnaderna så energieffektiva som möjligt med en jämnt fördelad inomhustemperatur av ca 20 - 21 grader.

Vår erfarenhet är att hyresgäster inte accepterar en lägre temperatur i lägenheterna, vilket i så fall måste till för att uppnå besparingar på de 10 – 20 procent som förespeglas.

Det faktum att våra byggnader blir alltmer energieffektiva och vår nyproduktion närmar sig passivhusnivå, medför även att den procentuella energivinst som eventuellt kan uppnås blir ytterst marginell i reella kilowattimmar.

Till detta ska även läggas installations- drift- och administrationskostnader i nivå med vad bakgrundsmaterialet beskriver, och utöver detta även mätarbyten och kalibrering med givna tidsintervall.

Vi föreslår därför att paragraferna 4§ och 5§ gällande ny- och ombyggnad kompletteras med samma villkor som återfinns i paragraferna 7§ och 8§ gällande befintliga byggnader, att det är tekniskt genomförbart och kostnadseffektivt i förhållande till den beräknade sparpotentialen.

En sådan komplettering av villkor skulle då medföra att IMD installeras där förutsättningar finns för att uppnå dess syfte, i stället för att generellt föreskriva detta till i många fall stora kostnader med små eller inga energiminskningar.

Framförallt gäller detta ombyggnader, där omfattningen av begreppet inte är entydigt definierat mellan EU:s tolkning och den svenska plan- och bygglagstiftningen.

Berörda förslag till lagparagrafer:

Installation av värme och kyla vid uppförande av byggnad och ombyggnad

4§ Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad ska vid en installation av värme eller kyla till en lägenhet se till att den energi som används för att påverka inomhusklimatet i lägenheten kan mätas. Detsamma gäller vid en installation av värme eller kyla till en lägenhet eller en väsentlig ändring av en befintlig installation i samband med en ombyggnad.

Installationer av tappvarmvatten vid uppförande av byggnad och ombyggnad

5§ Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad ska vid en installation av tappvarmvatten till en lägenhet se till att varje lägenhetsanvändning av tappvarmvatten kan mätas. Detsamma gäller vid installation av tappvarmvatten till en lägenhet eller i väsentlig ändring av en befintlig installation i samband med en ombyggnad.

Mätsystem i vissa fall för värme och kyla i befintlig bebyggelse

7§ Den som äger en byggnad ska även vid andra fall än som följer av 4§ se till att den energi som används för en lägenhets inomhusklimat kan mätas, om byggnaden är av sådan typ att installation av system för individuell mätning och debitering är tekniskt genomförbart och kostnadseffektivt.

Mätsystem i vissa fall för tappvarmvatten i befintlig bebyggelse

7§ Den som äger en byggnad ska även vid andra fall än som följer av 5§ se till att en lägenhets tappvattenförbrukning kan mätas, om byggnaden är av sådan typ att installation av system för individuell mätning och debitering är tekniskt genomförbart och kostnadseffektivt.

Vällingby 2013 07 10

Allan Leveau
Chef Fastighetsutveckling



Remiss om förslag till genomförande av energieffektiviseringsdirektivet dnr 001-990/2013

Rotel VI har remitterat rubricerat ärende till koncernledningen för Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt bland andra SISAB ärendet för besvarande.

I Boverkets föreskrifter har man en uppdelning av bostad och lokaler. SISAB vill framföra att de nya lagarna som föreslås i genomförandet bör beakta och eventuellt klargöra skillnader mellan bostäder och lokaler när så behövs.

Förslaget om genomförandet av energieffektiviseringsdirektivet gör bedömningen 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. Att Boverket får detta uppdrag anser SISAB vara positivt. Att göra separata kostnadseffektivitetsutredningar i sådana fall innebär många enskilda utredningar som ibland har liten faktiskt effekt.

Med vänlig hälsning

Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius

Remissvar Parkeringsplanen

Stockholm Parkering mottog 2013-06-20 en remiss från Stockholms Stadshus AB gällande Förslag till genomförande av energieffektiviseringsdirektivet i Sverige, DNR 001-990/2013.

Stockholm Parkering har valt att lämna följande synpunkter

Allmänna synpunkter

En grundförutsättning för att kunna följa upp och mäta om de investeringar som genomförs leder till en minskad energi åtgång eller ej, kräver både systematik och en god tillgång energidata. Stockholm Parkering har under lång tid arbetat för att minska energiåtgången i bolagets parkeringsanläggningar.

Stockholm Parkering har genomfört stora investeringar i bolagets egna parkeringsfastigheter inom ramen för Stimulans för Stockholm. Dessa investeringar har inneburit att energiförbrukningen har reducerats. Stockholm Parkering anser därför att ytterligare energivinster kommer vara både kostsamma och leda till mycket begränsade effekter trots ökade krav på energikartläggningar.

Stockholm Parkering har utifrån dagens verksamhet gjort bedömningen att bolaget inte kommer att omfattas av förslaget. I en vidare tolkning kan Stockholm Parkering komma att ingå i gruppen ”Stora företag”. Om så blir fallet kommer detta sannolikt leda till vissa ökade kostnader.

Christian Rockberger
VD



Remissvar på Förslag till genomförande av energi-effektiviseringsdirektivet i Sverige. Promemoria 2013/1376

Familjebostäders svar inriktas på de för Familjebostäder relevanta delar i framlagt förslag. Yttrandet inriktas på förslag till lag om energimätning i byggnader.

Sammanfattning

Syftet med förslaget, är att öka energieffektiviteten inom Sverige och EU för att uppnå nationella och europeiska energieffektiviseringsmål till 2020. Bestämmelserna föreslås i huvudsak träda i kraft den 1 juni 2014. Utifrån de erfarenheter bolaget idag har så anser bolaget att det är tveksamt att lag om energimätning kommer bidra till den energieffektivisering och miljönytta som förespeglas.

Familjebostäder målsättning är att bidra till en långsiktig hållbar utveckling genom en miljömässig och kostnadseffektiv fastighetsförvaltning. Energieffektivisering är en av de viktigaste faktorerna i detta arbete. Individuell mätning och debitering av energi (IMD) är en av de frågor som utretts och prövats under de senaste 10 åren.

Pilotprojekt för individuell mätning och debitering av energi (IMD) har genomförts liksom utredningar med syfte att upprätta hyresavtal med kallhyra, både för befintligt bestånd och nyproducerat bestånd.

Bakgrund

Syftet med promemorian, och energieffektiviseringsdirektivet, är att öka energieffektiviteten inom Sverige och EU för att uppnå nationella och europeiska energieffektiviseringsmål till 2020. För att uppnå regeringens vision om att Sverige 2050 har en hållbar och resurseffektiv energiförsörjning, utan nettoutsläpp av växthusgaser i atmosfären, är det grundläggande att uppnå en ökad energieffektivitet i hela samhället.

Som svar på remissen anför Familjebostäder följande;

Familjebostäders egna erfarenheter från befintliga och nyproducerade fastigheter är att individuell mätning och debitering av energi (IMD) inte entydigt bidrar till minskat energibehov och därmed minskad klimatpåverkan. Försök visar att energianvändningen både kan öka eller minska för fastigheterna vid införande av IMD, beroende på hur hyresgästerna väljer att agera. Utifrån detta är bolaget tveksamt om en lagstiftning bidrar till önskade effekter.

Familjebostäders anser även att det finns en uppenbar risk att mätning och debitering av energi inte kan införas kostnadseffektivt. En eventuell kostnadsminskning vid energibesparing kan dessutom komma att helt ersättas av ökade drift, administration och

installationskostnader. Ur miljö- och affärsmässig synvinkel vill Familjebostäder poängtera att investeringar för energieffektivisering av byggnader kan därför komma att bidra mer till lönsam energibesparing än IMD.

Familjebostäder vill dessutom lyfta fram att det i idag saknas stöd i lagen för hur hyresavtal ska utformas vid kallhyra. För befintliga fastigheter behöver riktlinjer tas fram om hur gällande hyresavtal med varmhya kan överföras till kallhyra. För nyproduktion finns inte heller något allmänt vedertaget hyresavtal att tillämpa.

Skulle lagstiftning dock bli verklighet bedömer bolaget att det enbart är individuell mätning av varmvatten på lägenhetsnivå, som har tekniska förutsättningar att genomföras rättvist i ett flerbostadshus. Individuell värmemätning på lägenhetsnivå har inte samma tekniska förutsättningar som individuell mätning av varmvatten att genomföras rättvist och bör därför undantas i lagstiftningen.

Det är även väsentligt att Swedac, statliga myndigheten för ackreditering och teknisk kontroll, får i uppdrag att ta fram föreskrifter om tekniska och funktionella krav på energimätare som ska verka som debiteringsmätare.

Familjebostäder anser dessutom att lagkrav på hur mätning och debitering av värme och varmvatten ska ske är nödvändigt att utforma. För att kunna genomföra hyresavtal med s.k kallhyra krävs att en sådan lag finns och som kan tillämpas vid hyresavtal. Boverket föreslås därför ta fram lagkrav på hur mätning och debitering av energi ska ske samt ger anvisningar om hur kostnaderna för installation och drift ska hanteras.

Avslutningsvis rekommenderar Familjebostäder att paragraf §4 och §5 i förslag på lag om energimätning kompletteras med villkoren att åtgärden ska vara tekniskt genomförbar och kostnadseffektivt i förhållande till den beräknade sparpotentialen.

Magdalena Bosson
VD

Remiss av Förslag till genomförande av energieffektiviseringsdirektivet i Sverige, dnr 001-990/2013

Med anledning av rubricerade remiss får Stockholmshem anföra följande.

Förslaget

Syftet med förslaget är att öka energieffektiviteten inom Sverige och EU för att uppnå nationella och europeiska energieffektiviseringsmål till 2020.

I promemorian föreslås fyra nya lagar införas för att genomföra Europaparlamentets och rådets direktiv om energieffektivitet (2012/27/EU);

Lag om energikartläggning i stora företag, lag om frivillig certifiering för vissa energitjänster, lag om energimätning i byggnader och lag om vissa kostnads - nyttoanalyser på energiområdet. Vidare föreslås ändringar i jordabalken, miljöbalken, bostadsrättslagen (1991:614), ellagen (1997:857), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, naturgaslagen (2005:403) och fjärrvärmelagen (2008:263).

AB Stockholmshem lämnar nedan synpunkter på de delar i förslaget som i huvudsak berör bolagets verksamhet med hänvisning till punkterna i förslaget.

2.1 Förslag till lag om energikartläggning i stora företag

Enligt 4 § i förslaget ska en energikartläggning göras i stora företag senast den 5 december 2015 och därefter minst vart fjärde år.

Paragrafen har i stort sett samma syfte och omfattning som redan gällande lag om energideklarationer (SFS 2006/985) och ett införande skulle kräva både stora personella och ekonomiska resurser att genomföra.

Om dessa båda lagar skulle tillämpas samtidigt, skulle det innebära att bolagets fastighetsbestånd skulle komma att besiktigas tre till fyra gånger under en tioårsperiod.

Vi föreslår därför att de två lagarna läggs samman till en lag där både tidsintervall och omfattning av energibesiktningarna blir mer resurseffektiva.

2.3 Förslag till lag om energimätning i byggnader

Syfte

Lagens syfte är att genom energimätning i enskilda lägenheter kunna fördela kostnaderna efter faktisk energianvändning och därigenom öka incitamenten för att minska energianvändningen i byggnader (§ 1).

I nyproducerade lägenheter liksom vid ombyggnad av befintlig bebyggelse ska tillförd energi för värme eller kyla kunna mätas (§ 4). Även tappvarmvatten ska kunna mätas vid ny- och ombyggnad (§ 5).

Stockholmshems synpunkter

Bolaget rekommenderar att förslaget om individuell energimätning och debitering (IMD) i byggnader inte genomförs i sin nuvarande utformning utan att IMD görs obligatorisk endast i de fall en individuell mätning är teknisk genomförbar och kostnadseffektiv i förhållande till den beräknade sparpotentialen. Skälen till vår ståndpunkt framgår nedan:

I EU-direktivets artikel 9 sägs att medlemsländerna ska se till att slutanvändare av el, naturgas, fjärrvärme, fjärrkyla och vatten för hushållsbruk, så långt det är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och proportionerligt i förhållande till möjliga energibesparingar, har individuella mätare som till ett konkurrenskraftigt pris korrekt visar slutanvändarens faktiska energianvändning och ger information om faktisk användningstid.

Man gör i direktivet ingen skillnad i ny- eller ombyggnadsfallet eller vad gäller befintlig bebyggelse. Detsamma borde gälla även i den kommande lagstiftningen i Sverige.

Stockholmshems erfarenhet är att individuell mätning och debitering av energi (IMD) inte entydigt bidrar till minskat energibehov och minskad klimatpåverkan. Försök visar att energianvändningen både kan öka eller minska vid införande av IMD av tappvarmvatten, beroende på hyresgästens egna val och beteende.

I Sverige finns inga övertemperaturer i flerfamiljshusen, temperaturen ligger normalt inom de av socialstyrelsen rekommenderade 20-23 grader. Stockholmshems måltemperatur ligger i intervallet 20-21 grader. Lägre temperatur än så bedöms våra hyresgäster inte acceptera. Någon större möjlighet att spara energi på sänkt inomhustemperatur torde därför inte finnas. Individuell mätning av värmeförsörjning kan också leda till orättvisa mellan olika boende eftersom grannar, som av olika skäl väljer att tillföra en mindre värmemängd till sin lägenhet, ”åker snålskjuts” på den värme som de närboende betalar och vars kostnader då ökar.

Bolaget ifrågasätter också möjligheten att införa en kostnadseffektiv mätning och debitering av energi. Installationskostnaderna kan uppgå till 8 000 kr per lägenhet. Drift- och administrationskostnader kan årligen uppgå mot 800 kr per lägenhet. Till detta tillkommer mätarbyte och kalibrering av mätare med vissa givna tidsintervall. Med en genomsnittlig energianvändning om 12 000 kWh per normlägenhet (70 kvm) och år kan IMD uppskattas bli kostnadsneutralt först vid en energiminskning om 25%. Eventuell kostnadsminskning vid energibesparing kan komma att helt ersättas av ökade drifts-, administrations- och installationskostnader. Det finns därmed en uppenbar risk att det ekonomiska incitamentet för de boende att spara energi försvinner.

Förslaget till genomförande bidrar sålunda inte tydligt till att spara energi vilket strider mot direktivets syfte. Individuell mätning och debitering av energi är därför i praktiken inte främst en miljöfråga, utan en plånboksfråga för de boende.

Mot denna bakgrund anser Stockholmshem det vara mer miljö- och affärsmässigt att i stället investera i andra energisparåtgärder än IMD så att byggnaderna blir mer energieffektiva. Man skulle därför kunna överväga ett krav på att motsvarande summa som sparas in på installation, drift och administration av system för individuell mätning investeras i andra energisparåtgärder. Detta skulle öka fastighetsägarnas rådighet över att energisparåtgärderna verkligen blir långsiktigt effektiva.

Vi föreslår därför att paragraferna 4 och 5 gällande ny- och ombyggnad kompletteras med samma villkor som återfinns i paragraferna 7 och 8 gällande befintliga byggnader. Detta

innebär att en eventuell individuell mätning ska vara teknisk genomförbar och kostnadseffektiv i förhållande till den beräknade sparpotentialen.

En sådan komplettering av villkor skulle då medföra att IMD installeras där förutsättningar finns för att uppnå dess syfte, i stället för att generellt föreskriva detta till i många fall stora kostnader med små eller inga energiminskningar. Framförallt gäller detta ombyggnader, där omfattningen av begreppet inte är entydigt definierat mellan EU:s tolkning och den svenska plan- och bygglagstiftningen.

Övriga frågor

I Boverkets uppdrag att genomföra energieffektiviseringsdirektivet är det viktigt att representanter från fastighetsbranschen deltar för att få praktiska synpunkter från de berörda och en förankring av besluten.

Byggnadsnämnderna föreslås få tillsynsansvaret över att lagstiftningen efterlevs och ha rätt att ta ut avgifter för denna tillsyn. Det är då viktigt att denna avgift samordnas med andra avgifter. Även här vore det lämpligt att fastighetsbranschen får delta vid fastställande av regelverket.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh
VD