

**Handläggare**  
Jonas Tolf  
Telefon: 08-508 28 943

**Till**  
Miljö- och hälsoskyddsnamnden  
2016-05-17 p.19

## **Deltagande i projektet "Målstyrd energiförvaltning"**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Godkänna förvaltningens deltagande i projektet.
2. Uppdra åt förvaltningschefen att teckna avtal med Energimyndigheten gällande miljöförvaltningens deltagande i projektet.

Gunnar Söderholm  
Förvaltningschef

Gustaf Landahl  
Avdelningschef

### **Bakgrund**

För att hushålla med förnybara resurser behöver byggnaderna bli mer energieffektiva. Den stora utmaningen är effektivisering av det befintliga fastighetsbeståndet och framför allt bland bostadsrättsföreningar. I Stockholm uppgår andelen bostadsrättsföreningar av flerfamiljsbostäderna till drygt 50 procent.

Uppföljning av energirådgivningen till bostadsrättsföreningar i Stockholms stad visar att det finns ett intresse att genomföra energieffektiviserande åtgärder, men få genomförs. Bland annat beror det på att bostadsrättsföreningar saknar teknisk kunskap vilket gör det svårt att bedöma möjligheter och risker med genomförande av energieffektiviseringsåtgärder. Bostadsrättsföreningarna har också svårt att bedöma nyttoeffekterna av entreprenörers erbjudanden för helhetsåtgärderna och/eller enskilda åtgärder samt

ser en risk i att leverantörerna talar i egen sak och har därmed svårt att bedöma rimligheten i lämnade anbud.

Under hösten 2015 och våren 2016 har förvaltningen tillsammans med energieffektiviseringsprojektet HS2020 i Hammarby Sjöstad, Fastighetsägarana Stockholm, Sveriges Bostadsrättscentrum, Riksbyggen, den regionala energi- och klimatrådgivningen (EKR), Sveby<sup>1</sup> och KTH tagit fram en avtalsmodell kallad ”Målstyrd energiförvaltning” med stöd av Energimyndighetens beställargrupp för bostäder (BeBo). Under utvecklingsarbetet har avtalsmodellen testats i mindre skala av Sjöstadsföreningen i Hammarby Sjöstad. Avtalsmodellen beräknas vara färdig för användning i början av sommaren efter förankring hos deltagande fastighetsägarorganisationer.

Avtalsmodellen går i korthet ut på att en bostadsrättsförening tecknar ett avtal med ett energitjänsteföretag som kartlägger energieffektiviseringspotentialen för byggnaden och sedan tecknar ett driftavtal med bostadsrättsföreningen om att komma ner till en överenskommen och verifierad energianvändningsnivå (målstyrd) med bibehållet eller förbättrat inomhusklimat.

Med avtalsmodellen delas energibesparingsvinsten mellan energitjänsteföretaget och bostadsrättsföreningen. Bara genom driftoptimering kan besparingspotentialen ligga uppemot 15-20 procent. Väljer bostadsrättsföreningen att gå längre med åtgärder som kräver investeringar, t.ex. fönsterbyte eller frånluftåtervinning, tar som huvudregel bostadsrättsföreningen investeringskostnaden, men tilläggsavtal kan tecknas med energitjänsteföretaget om att dela på investeringskostnaden och energibesparingsvinsten.

En erfarenhet från test av modellen i Hammarby Sjöstad är att energitjänsteföretagen behöver arbeta med en större volym av byggnader för att modellen med delad vinst av energieffektiviseringarna ska bli affärsmässigt hållbar. Enligt energitjänsteföretagen behöver flera byggander kunna övervakas samtidigt för att energitjänsteföretagen ska få en skälig ersättning relativt den tid de lägger ner för dialog (oftast på kvällstid) med bostadsrättsföreningarnas styrelser samt kostnaderna för driftövervakning och optimering. För en bostadsrättsförening som använder 300 MWh per år (ca 35 lägenheter) där besparingsvinsten delas 70/30 mellan bostadsrättsföreningen och

---

<sup>1</sup> Sveby står för ”Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader” och är ett branschöverskridande program som tar fram hjälpmedel för överenskommelser om energianvändning.

energitjänsteföretaget, energibesparingen är 20 procent och med ett pris av 1 kr per kWh får energitjänsteföretaget en ersättning på 18 000 kr per år. Med en fördelning 50/50 blir ersättningen 30 000 kr per år.

## Ärendet

Förvaltningen har lämnat in en ansökan till Energimyndigheten för finansiering av ett treårigt pilotprojekt för att testa avtalsmodellen med ca 20 bostadsrättsföreningar i Stockholms län, bilaga 1. I projektet kommer deltagande bostadsrättsföreningar att få stöd med att ta fram kravspecifikation, utvärdera anbud, säkerställa att avtalet följs samt stöd för utvärdering och verifiering av minskad energianvändning. Energimyndigheten beräknas ta beslut om finansiering av ansökan under juni.

IVL och KTH kommer att utvärdera avtalsmodellen utifrån hur den fungerat för bostadsrättsföreningarna under pilotprojektet. KTH och Energieffektiviseringsföretagen (EEF)<sup>2</sup> kommer att utvärdera hur avtalsmodellen fungerat för entreprenörerna. EEF kommer även att ge återkoppling på hur avtalsmodellen kan fungera för en eventuell framtida auktorisation för energitjänsteföretag.

Stödet till bostadsrättsföreningarna kommer att ges från den regionala energi- och klimatrådgivningsverksamheten (EKR) samt vid behov av expertkonsulter från Energimyndighetens beställargrupp för bostäders (BeBo) konsultpool. EKR kommer även att ansvara för projektledning.

Projektbudgeten för treårsperioden uppgår till 4,5 miljoner med 50 procents finansiering från Energimyndigheten. Motfinansieringen sker främst genom den tid bostadsrättsföreningarna lägger ner i projektet samt den tid som Sjästadsföreningen i Hammarby sjöstad, Fastighetsägarna Stockholm, Sveriges Bostadsrättscentrum, Riksbyggen, HSB och förvaltningen avsätter för projektet.

Projektledning och stöd till bostadsrättsföreningarna finansieras genom EKRs ordinarie verksamhet.

Förvaltningens insats uppgår till ca 100 timmar per år och består främst av att styra projektet och delta på konferenser och seminarier.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

Bostadsrättsföreningar saknar oftast den kunskap som krävs för att energieffektivisera en byggnad. Det gäller även relativt sett enkla åtgärder som att identifiera energitjuvar och optimera byggnadens energisystem. Genom att bostadsrättsföreningar saknar kunskap saknar de även en trygghet i dialogen med de företag som erbjuder energieffektiviseringsåtgärder. En del av dessa företag är dessutom inte seriösa, vilket kan kosta en bostadsrättsförening stora summor till ringa nytta.

Genom att använda den transparenta avtalsmodell med verifiering av resultaten som arbetats fram i samarbete med bl.a. deltagande fastighetsorganisationer kan en ökad trygghet uppnås. Avtalsmodellen kan även leda till att mindre seriösa aktörer försvinner från marknaden.

För att det ska vara lönsamt för energitjänsteföretagen att teckna avtal om målstyrd energiförvaltning behövs större volymer att arbeta med än i de försök som genomförts hittills.

Förvaltningen anser att projektet är angeläget för att öka energieffektiviseringstakten i det befintliga byggnadsbeståndet, men även för att skapa en marknad för seriösa energieffektiviseringsföretag och skapa nya arbetstillfällen. För att sprida erfarenheterna från projektet kommer sex seminarier för målgruppen bostadsrättsföreningar och mindre fastighetsägare att anordnas. Tre seminarier är nationella för spridning av resultaten till övriga landet.

Mot ovanstående föreslår förvaltningen att nämnden godkänner förvaltningens deltagande i projektet och uppdrar åt förvaltningschefen att teckna avtal med Energimyndigheten gällande förvaltningens deltagande i projektet.

SLUT

## Bilagor

1. Projektansökan till Energimyndigheten.