



Sandra Holmström
Avdelning Fastigheter
08-508 270 39
sandra.holmstrom@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-06-16

Energieffektivisering med EPC. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar, med ändring av fastighetsnämndens beslut den 3 februari 2009, att inte begära kommunfullmäktiges godkännande av genomförandavtal rörande energieffektivisering med EPC.
2. Fastighetsnämnden beslutar uppdra åt fastighetskontoret att upprätta en samlad strategi för hur energieffektiva åtgärder enligt energikartläggningen ska genomföras.

Torbjörn Johansson

Mikael Forkner

Sammanfattning

Fastighetskontoret har för avsikt att minska utsläpp av växthusgaser och kostnaderna för fastighetsdriften. Kontoret upphandlade en totalentreprenör för att genomföra energieffektivisering enligt konceptet EPC efter beslut i fastighetsnämnden 26 april 2007.

Efter att den upphandlade totalentreprenören genomfört en energikartläggning beslutade kontoret att gå vidare med att genomföra åtgärder i 14 fastigheter som totalt omfattar ca 144 000 kvm. Ett avtal, som förutsatte fastighetsnämndens och kommunfullmäktiges godkännande tecknades mellan kontoret och totalentreprenören YIT den 12:e januari 2009. Den 3:e februari 2009 togs ett nämndbeslut om att gå vidare med fas 2 och 3 i



EPC-projektet och att hemställa hos kommunfullmäktige att godkänna investeringen och avtalet med YIT.

Efter dialog med stadsledningskontorets juridiska avdelning och avdelningen för juridik hos Sveriges kommuner och landsting (SKL) om huruvida EPC-konceptet strider mot LOU föreslår kontoret att inte genomföra energieffektivisering enligt EPC. Inom kontoret pågår ett arbete med att upprätta en energistrategi. Energistrategin som beräknas vara färdig efter sommaren beskriver hur kontoret kommer att gå vidare för att genomföra och följa upp de energieffektiva åtgärder som föreslagits i den energikartläggning som genomförts.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetskontorets kostnad för värme och el är hög, närmare 100 miljoner kronor per år, samtidigt finns stor besparingspotential och behov av teknisk upprustning i fastigheterna. Kontoret bestämde sig 2006 för att ta ett större grepp i arbetet med energieffektivisering och tankarna kring konceptet EPC väcktes.

Målet med kontorets energiprojekt var att minska utsläppen av koldioxid och kostnaderna för driften, höja och upprätthålla fastigheternas tekniska standard, förbättra hyresgästernas inomhusklimat samt uppfylla lagkrav avseende energideklarationer.

Enligt stadens miljöprogram 2008-2011 ska energianvändningen minska med 10 procent i stadens egna byggnader och anläggningar.

Ett tjänsteutlåtande om att energieffektivisera fastighetskontorets fastighetsbestånd antogs av fastighetsnämnden den 26 april 2007. En totalentreprenör för energieffektivisering handlades därefter upp och avtal skrevs med YIT den 3 oktober 2007 enligt konceptet EPC (Energy Performance Contracting). Konceptet genomförs i tre faser och innebär att totalentreprenören kartlägger fastigheternas energistatus och föreslår åtgärder (fas 1), genomför åtgärder (fas 2) samt följer upp energianvändningen och stödjer driften efter genomförda åtgärder (fas 3). Upphandlingen som avser en totalentreprenad genomfördes som en förhandlad upphandling med option på fas 2 och 3.

Fas 1, dvs. energikartläggningen genomfördes under oktober 2007 – augusti 2008. Kartläggningen omfattade ca 300 000 kvm och visade på stor besparingspotential. Totalentreprenören YIT och fastighetskontoret enades den 12:e januari 2009 om att gå vidare med fas 2 och genomföra åtgärder i 14 fastigheter som totalt omfattar ca 144 000 kvm. Ett avtal, som förutsätter fastighetsnämndens och kommunfullmäktiges godkännande tecknades mellan kontoret och totalentreprenören YIT. Den 3:e februari 2009 togs ett nämndbeslut om att gå vidare med fas 2 och 3 och att hemställa hos kommunfullmäktige att godkänna investeringen och avtalet med YIT.

Konceptet EPC som kontoret valde för energieffektivisering har genomförts i ca 50 kommuner och landsting runt om i Sverige. Inför upphandlingen som kontoret gjorde fördes diskussioner med Örebro kommun och Locum, dessutom anlätades advokatfirman Delphi för att granska kontorets förfrågningsunderlag med avseende på LOU. Delphi kunde inte finna något i förfrågningsunderlaget som stred mot lagen om offentlig upphandling.

Stadsledningskontorets juridiska avdelning var emellertid tveksamma till huruvida upphandlingen var förenlig med LOU.

Konceptet EPC har varit föremål för diskussion internt med stadens jurister samt externt med avdelningen för juridik inom Sveriges kommuner och landsting. Efter att nämnden den 3:e februari 2009 beslutat om att gå vidare med fas 2 och fas 3 och ärendet skulle beredas vidare av stadsledningskontoret till kommunfullmäktige ansåg juridiska avdelningen på stadsledningskontoret att ärendet stred mot LOU. Efter möte mellan juridiska avdelningen och fastighetskontoret kom man överens om att föra vidare frågan till Sveriges kommuner och landsting (SKL). Avdelningen för juridik hos SKL skrev den 12:e maj 2009 ett utlåtande gällande kontorets EPC-upphandling. Utlåtandet gör gällande att risken för otillåten direktupphandling är mycket stor ifall fas 2 och 3 genomförs enligt fastighetskontorets tidigare beslut.

På stadsledningskontorets juridiska avdelnings inrådan och SKL:s, avdelning för juridik, utlåtande föreslår kontoret att inte gå vidare med konceptet EPC.

Inom kontoret pågår nu ett arbete med att upprätta en energistrategi. Energistrategin som beräknas vara färdig efter sommaren 2009 beskriver hur kontoret kommer att gå vidare för att genomföra och följa upp de energieffektiva åtgärder som föreslagits i den energikartläggning som genomförts. Det pågår även nyrekrytering av en energiingenjör som kommer att förstärka kontorets energiarbete. Kontoret har således för avsikt att genomföra planerade energieffektiviseringsåtgärder under 2009 och 2010.

Kontoret föreslår därför nämnden att ge kontoret i uppdrag att förelägga fastighetsnämnden en samlad energistrategi under hösten 2009.

SLUT