



## KONTAKT

Helena Ulfsparre  
miljöchef  
08-737 22 42  
helena.ulfsparre@familjebostader.com

# Remissvar: Energimätning i byggnader

Familjebostäder har erhållit förslag till ”Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energimätning i byggnader” på remiss och anför följande.

## Sammanfattning av lagförslaget

Boverket har lagt förslag på komplettering till förordningen om energimätning i byggnader. Krav ställs på individuell mätning och debitering (IMD) i befintliga byggnader. För befintliga byggnader som har högre primärenergital än 200 kWh/kvm Atemp föreslås krav på IMD för värme. Vid ombyggnad föreslås krav på att införa IMD för varmvatten.

## Familjebostäders synpunkter i sammanfattning

Familjebostäder anser att Boverkets förslag att gränsvärdet för när ett flerbostadshus omfattas av krav att installera IMD, inte ska låsas till beräkningen i nu gällande lagstiftning. Familjebostäder förordar att lagen ska utgå från primärenergitalet från senaste energideklarationen som baseras på då gällande lag.

Vidare föreslår Boverket att installation av system för individuell mätning och debitering av värme inte ska anses vara tekniskt genomförbart om byggnaden har luftburen värme. Denna definition behöver förtydligas anser Familjebostäder, då det inte framgår om t ex ventilationssystem med luftburen värme som från- och tilluftssystem (FTX) ingår i undantaget.

I Boverkets förslag anges även principer för lönsamhetsberäkning, med energiprisökningar på 4 %. Dessa nivåer anser Familjebostäder är för höga och anser att 2 % är mer rimliga.

Boverket föreslår vidare att byggnadsägaren ska kunna visa att de energieffektiviserande åtgärder man avser att vidta ger en minskad energianvändning, som innebär att byggnaden inte längre omfattas av kraven på IMD, senast 1 januari 2022. Familjebostäder anser att denna tidpunkt ska skjutas minst ett år, då energiprojekt kräver tid och resurser för utredning, genomförande och utvärdering.

Mot bakgrund av den situation samhället nu befinner sig i inför bör lagstiftaren beakta att betydande resurser kommer att behöva nyttjas för att konsolidera och

återskapa de värden som nu går förlorade inom fastighetsbranschen och sätta en tidplan därefter.

## **Bakgrund**

EU direktivet EED, trädde i kraft i december 2012 och infördes i Sverige genom lag (2014:267) om energimätning och förordning (2014:348) om energimätning i byggnader.

Förordningen kompletteras nu med bestämmelser om system för individuell mätning och debitering (IMD) i befintliga byggnader. Krav ställs på den som äger ett flerbostadshus i Stockholms län som har ett årligt primärenergital över 200 kWh/kvm Atemp att införa IMD för värme. Krav på installation av IMD för värme träder i kraft den 1 juli 2021.

Den som utför en ombyggnad av ett flerbostadshus som innefattar en ny installation av tappvarmvatten ska i samband med ombyggnaden installera system för IMD av varje lägenhets förbrukning av tappvarmvatten. Kravet på installation av IMD för tappvarmvatten ska tillämpas i ombyggnadsfall vid ansökan om bygglöv eller anmälan som görs efter den 1 juli 2021.

## **Familjebostäders synpunkter**

Familjebostäder lämnar härmed synpunkter på de specifika delar i förslaget som är relevant för bolaget.

### **Beräkningen av primärenergital för energimätning**

Boverket föreslår att primärenergitalet ska bestämmas på samma sätt som framgår av avsnitt 9 i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR, i dess lydelse enligt BFS 2017:5. Boverket föreslår att fastställandet av primärenergitalet ska låsas fast till nu gällande energihushållningskrav och läggas in i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energimätning för byggnader.

### **Familjebostäders synpunkter**

Familjebostäder anser att det är olyckligt att primärenergitalet föreslås låsas fast i nu gällande lag. Lagstiftningen förändras över tid och redan nu finns förslag om ändring av beräkning av primärenergitalet. Familjebostäder föreslår att gränsvärdet bör följa BBR. Förslaget innebär att Boverket behöver ändra föreskriften om energimätning fortlöpande i BBR framöver. Familjebostäder förordar att lagen ska utgå från primärenergitalet från senaste energideklarationen som baseras på då gällande lag. Det blir administrativt orimligt och finns risker i att fastighetsägaren ska förhålla sig till olika primärenergital, beroende på om det gäller IMD för värme, energideklarationer, ombyggnad eller nybyggnation. Med en sådan ordning skapas en modell med dålig transparens. Möjligheterna att redovisa jämförbara data inom branschen kompliceras avsevärt.

### **Kriterier för teknisk genomförbarhet**

Boverket föreslår att installation av system för individuell mätning och debitering av värme inte ska anses vara tekniskt genomförbart om byggnaden har luftburen värme. Installation av system för individuell mätning och debitering av värme och förbrukning av tappvarmvatten är inte heller tekniskt genomförbart om de historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värdena skadas i en byggnad.

### **Familjebostäders synpunkter**

Bolaget anser att Boverket behöver förtydliga huruvida luftburen värme även omfattar fastigheter med från- och tilluftssystem (FTX), och om IMD värme därmed inte ska anses vara tekniskt genomförbart även i dessa byggnader. I övrigt delar bolaget uppfattningen att särskilt värdefulla m.m. byggnader som kan skadas ska kunna undantas kraven på IMD.

### **Kriterier för proportionalitet i förhållande till möjliga energibesparingar (lönsamhet)**

Boverket föreslår att installation av system för individuell mätning och debitering inte är proportionellt i förhållande till möjliga energibesparingar om åtgärden är privat- eller företagsekonomiskt olönsam. En åtgärd antas vara olönsam om investeringen ger en avkastning, internränta, som är lägre än byggnadsägarens avkastningskrav på investeringar, kalkylränta. Boverket föreslår att den ekonomiska livslängden fastställs till 10 år och att den årliga energiprisökningen är fyra procent.

### **Familjebostäders synpunkter:**

Bolaget delar uppfattningen att den ekonomiska livslängden på en åtgärd kan vara på 10 år. Bolaget anser dock att en realistisk årlig energiprisökning bör uppskattas till två procent istället för fyra procent mot bakgrund av genomsnittliga ökningarna under de senaste åren. Det riskerar annars skapa större incitament för att investera i energibesparande åtgärder än vad som i realitet är lönsamt.

### **Kriterier för konkreta, planerade energieffektiviserande åtgärder för flerbostadshus som omfattas av krav på IMD värme**

Boverket föreslår att byggnadsägaren ska kunna visa att de energieffektiviserande åtgärder man avser att vidta ger en minskad energianvändning som innebär att byggnaden inte längre omfattas av kraven på IMD. Byggnadsägaren ska kunna styrka att åtgärderna kommer genomföras. Åtgärder som genomförs i samband med en planerad ombyggnad ska vara genomförda senast den 1 juli 2026. Enskilda åtgärder, som inte genomförs i samband med en ombyggnad, ska vara genomförda senast den 1 januari 2022.

### **Familjebostäders synpunkter**

Bolaget rekommenderar att tiden för att åtgärder ska vara genomförda skjuts fram minst ett år, ej beaktat rådande situation i samhället, främst avseende energiåtgärder som inte ingår i en planerad ombyggnad. En grundläggande metod för att optimera energibehovet i en byggnad är att den injusteras, vilket består av två moment: grovinjustering och finjustering. Grovinjustering av värmesystemet genomförs utanför värmesäsong och finjustering genomförs i gengäld under uppvärmningssäsongen. Därtill kan inventering, projektering och ytterligare åtgärder tillkomma för de fastigheter som ändå inte bedöms klara energikravet. Detta arbete bedöms uppgå till cirka två år. Bolaget föreslår därför att

tiden för att enskilda åtgärder ska vara genomförda förskjuts till senast 1 januari 2023, eller senare beroende på övergripande bedömning av situationen inom fastighetsbranschen.

/  
VD  
Jonas Schneider

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Jonas Schneider, VD	2020-03-25