

REMISSYTTRANDE

Individuell mätning och debitering i befintlig bebyggelse (Boverket rapport 2015:34)

SABOs synpunkter

Övergripande synpunkter

SABO tillstyrker Boverkets förslag att det inte i något fall ska krävas individuell mätning och debitering (IMD) av värme, kyla eller tappvarmvatten i befintlig bebyggelse.

SABO delar Boverkets slutsatser att ett sådant krav skulle framtvinga olönsamma investeringar för de flesta fastighetsägare.

SABO konstaterar att Boverkets förslag innebär att det viktiga arbetet med att energieffektivisera allmännyttans byggnader kan fortsätta. Fastighetsägarnas incitament för att genomföra energieffektiviseringsåtgärder kvarstår, vilket är avgörande för det fortsatta arbetet med att spara energi.

SABO anser att Boverket presenterat en väl genomarbetad utredning och att kalkylmodellerna är vederhäftiga. SABO har dock vissa detaljsynpunkter bland annat på de parametervärden som antas i kalkylmodellerna. Dessa synpunkter redovisas nedan.

Detaljerade synpunkter

Temperatursänkning

SABO anser att det är positivt att Boverket har tagit till sig av synpunkterna i SABOs remissyttrande över rapporten *Individuell mätning och debitering vid ny- och ombyggnad*, bland annat genom att undersöka den verkliga potentialen för att hyresgäster sänker sin innetemperatur efter att IMD har införts.

I den rapporten antog Boverket att hyresgästerna skulle sänka sin innetemperatur med två grader vid införande av IMD. Det är välkommet att Boverket nu övergivit denna hypotes, men även en temperatursänkning med en grad, som man nu antar, är knappast en trolig effekt. SKOP-undersökningen visar att endast 17 % av hyresgästerna sänker sin temperatur med en grad eller mer vid IMD av värme.

Boverket har i beräkningarna dock inte tagit hänsyn till de nio procent av hushållen som enligt SKOP-undersökningen höjt sin innetemperatur till över 21 grader och hur det påverkar intäktsidan. Om hyresgäster med IMD väljer en högre innetemperatur än rekommenderade 20-21 grader får det uppenbara konsekvenser. En höjd framledningstemperatur till en eller ett fåtal lägenheter leder till ökade energiförluster längs vägen och effekten på byggnadsnivå kan – trots att fler sänkt sin temperatur – sammantaget bli ökad energianvändning.

Hyresgästens incitament att spara energi

SABO delar Boverkets bedömning att det ekonomiska incitamentet för de boende att minska energianvändningen genom en att sänka temperaturen med en eller två grader är mycket svagt.

I rapporten görs en jämförelse med Danmark och Tyskland. I dessa länder fördelas 30-50 % av värmekostnaden som en fast kostnad per kvadratmeter; resten utgör en rörlig kostnad som fördelas efter energianvändning. Det är osannolikt att svenska fastighetsägare skulle finna en annan metod mer rättvis. Att fördela 30-50 % av värmekostnaden som en fast kostnad, skulle ytterligare minska incitamentet för hyresgästerna att spara energi. Här råder en motsättning mellan rättvisa och incitament att spara energi. Risken finns att en sådan betalmodell blir otydlig och resultatet varken rättvisa eller sparad energi.

Kostnader för införande av IMD

SABO anser att det i Boverkets kalkylmodell saknas kostnader för utbildning av egen personal och information till hyresgästerna. Erfarenheterna visar att sådana insatser är nödvändiga om IMD ska fungera på önskat sätt. Vidare kräver integrationen av IMD i bostadsföretagens hyresdebiteringssystem erfarenhetsmässigt ett stort antal konsulttimmar; kostnader som också saknas i Boverkets kalkyl.

Driftkostnader

SABO anser den driftkostnad för IMD som antas i kalkyl modellen – 190-500 kronor per lägenhet och år – är alldeles för låg. Boverket skriver själv att i driftkostnaden inkluderas inte ytterligare eventuella underhållskostnader för fastighetsägaren i form av reparationer eller kundsupport, och ibland inte ens avläsning två gånger per år, vilket krävs enligt EU-direktivet.

Erfarenheter från SABOs medlemsföretag – som tillämpat IMD – visar att det uppkommer kostnader för till exempel hantering av klagomål och frågor, administration, underhållstekniska åtgärder, byte eller reparation av mätare eller andra delar i IMD-systemet (mätinsamlingssystem, kommunikationsslingor, kopplingar till fastighetssystem och så vidare) som går sönder eller behöver bytas ut i förtid. Kostnader för tillsyn av mätare (vilket blir en trolig följd av uppdraget till Swedac att ta fram föreskrifter för mätare) har inte heller tagits med i kalkylen. Ett mer realistiskt antagande av driftkostnaden är enligt SABOs bedömning minst 500 kr per lägenhet och år.

Antagen kalkylränta

SABO anser att den kalkylränta som Boverket har använt är låg och därmed endast speglar mycket attraktiva storstadslägen. En kalkylränta bör variera med bedömd risk, vilken bland annat beror på geografiskt läge och fastighetstyp. Med en låg kalkylränta blir det enklare att få kalkylen att visa ett positivt resultat. Att endast ha ett exempel med fyra procent i kalkylränta innebär att endast mycket attraktiva bostadsmarknader speglas. Detta ger en snedvriden bild av de skiftande förhållandena på Sveriges bostadsmarknader. En helhetsbild kräver kompletterande beräkningar som speglar olika typer av marknader vilket innebär olika nivåer på kalkylräntan. För att spegla hela landet och bo-



stadsföretagens olika förutsättningar behövs exempel där kalkylräntan uppgår inte bara till fyra procent, utan också förslagsvis till sex respektive åtta procent.

Införande av IMD medför också kassaflödespåverkande risker för hyresvärden, vilka kan få stor effekt på kalkylresultatet. Sådana risker kan till exempel vara förändringar i taxekonstruktioner, där en ökande andel utgörs av effektdelen, ökade energi- och VA-avgifter och ändringar i hyresgästernas beteende. Kalkylen bör därför kompletteras med analyser av sådana risker.

Kalkylperioden

Boverket har valt att räkna med en tioårig kalkylperiod. Erfarenheter från flera av SABO medlemsföretag visar att systemen inte alltid har fungerat så lång tid. Det är framför allt mjukvarukomponenterna i det individuella mättnings- och debiteringssystemet som har svårt att hålla i tio år. En tioårig kalkylperiod är därför acceptabel endast om kalkylen tar höjd för risken för förtida utbyte, genom justering av kalkylräntan eller driftkostnaden.

Stockholm den 3 december 2015

Kurt Eliasson
VD