

Datum
2020-03-30
Vår referens
Björn Rinde

Mottagare
Energienheten
Infrastrukturdepartementet

Remissvar avseende ändring i förordningen (2006:1592) om energideklaration för byggnader när det gäller oberoende experter (DNR: I2020/00628/E)

Detta brev är ställt till berörd personal vid Energienheten, Infrastrukturdepartementet.

Vi välkomnar ett kontinuerligt arbete med att anpassa förordning 2006:1592 för att främja arbetet i samhället för att på ett kostnadseffektivt sätt förbättra energieffektiviteten i byggnader.

Detta remissvar har sammanställts baserat på dialog med konsulter och experter inom vår verksamhet. Huvudsaklig verksamhet avseende energieffektivisering i byggnader, och energideklarationer, bedrivs inom affärsområdet Buildings med c:a 1 300 medarbetare, och 35 certifierade energiexperter.

Energideklarationer, och resultatet av dessa, har över de senaste åren fått en allt större betydelse i fastighetsbranschen. Vi ser också att utvecklingen i denna riktning fortsätter. Vi ser huvudsakligen några områden där resultatet av energideklarationer är av större betydelse;

1. Uppfyllnad av energikrav enligt BBR
I många fall används energideklaration för att verifiera uppfyllande av energikrav enligt BRR. Eftersom slutbesked relaterat till bygglov inte erhålls förrän energiprestanda enligt aktuellt BBR-krav verifierats, finns starka incitament från byggherren att driva på att den förväntade nivån för energiprestanda uppnås.
2. Miljöcertifieringssystem för byggnader (t.ex. Miljöbyggnad)
Resultatet av energideklarationer, för både nybyggnationer och certifieringssystem för förvaltningsfas, påverkar vilken nivå på certifiering som kan uppnås. Fastighetsägare refererar ofta till att certifiering, och nivån på denna, för många hyresgäster är en hygienfaktor för att välja en specifik lokal. Därutöver refereras det ofta till att vakansgraderna är lägre för byggnader med högre nivåer av certifiering.
3. Indikator på energikostnad och effekt på fastighetsvärde
Energikostnaden för en byggnad påverkar driftkostnaderna för byggnaden, och därmed fastighetsvärdet. Resultatet av energideklarationer är en indikator som används för att göra sådana bedömningar.
4. Finansiering av fastighetsförvärv
Fastighetsägare söker i ökande utsträckning förmånlig finansiering och investeringar genom så kallade gröna obligationer/lån. För att få tillgång till dessa medel ställs ofta krav på bland annat energiprestanda för aktuella fastigheter. En indikator som används för att bedöma energiprestanda är då resultatet av energideklarationer.

Baserat på ovan punkter bedömer vi att certifierade energiexperter anställda hos fastighetsägare svårligen kommer kunna agera oberoende och utan att kommersiella intressen, direkt eller indirekt, påverkar bedömningarna. Våra energiexperter inom AFRY upplever redan idag att de utsätts för påtryckningar att leverera ett förväntat snarare än korrekt resultat av energideklarationen. AFRY's energiexperter är dock i dagsläget skyddade från långtgående konsekvenser om påtryckningarna inte får genomslag då de inte är anställda av fastighetsägarna samt har fullt stöd från sin organisation att göra korrekta bedömningar utifrån Boverkets regelverk utan undantag oavsett påtryckningar. Att kunna utsättas för påtryckningar av den egna arbetsgivaren skulle sätta energiexperten i en mycket krävande situation. Med en ambition om att skydda energiexperterna i deras yrkesutövande bedömer vi att det är problematiskt att dessa skall kunna vara anställda hos fastighetsägaren.

En annan problematik avseende oberoendet, där den oberoende experten kan utsättas från påtryckningar från fastighetsägaren eller andra intressenter, är gällande vilka åtgärder som skall inkluderas i energideklarationen. I nuläget finns i normalläget inga krav på genomförande av åtgärder som identifierats vid upprättande av energideklarationen, men om sådana krav införs i framtiden så skapar detta ytterligare utmaningar. Vi ser i dagsläget att våra certifierade energikartläggare (avseende lagen om energikartläggning i stora företag) ofta utsätts för påtryckningar om att exkludera åtgärder som kunden inte önskar genomföra. Bakgrunden till detta är då oftast att verksamheten är en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet där tillsynsmyndigheten inom ramen för tillstånd eller tillsyn kan kräva att energieffektiviseringsåtgärder genomförs.

Ytterligare en aspekt att ta i beaktande är komplexiteten i normaliseringsprocessen vilket gör det svårt att få spårbarhet i underlaget. Detta innebär att olika resultat kan uppnås för den aktuella byggnaden, vilket innebär att det är av yttersta vikt att den oberoende experten inte kan utsättas för påtryckningar från fastighetsägaren eller andra intressenter.

Vi ser också att nuvarande system där oberoende experter får möjlighet att bygga upp erfarenhet, samt tillföra denna till fastighetsägaren, bidrar till god kvalitet i energideklarationerna. Även om kännedom om fastigheten kan bidra till effektivt arbete så är det också så att det nuvarande upplägget bidrar till att nya perspektiv och idéer kan tillföras fastighetsägaren vilket är nog så viktigt. Den specifika kännedomen adresseras ändå i de allra flesta fall genom platsbesök och inventering tillsammans med fastighetsägarens personal. På längre sikt finns risk att kunskapsåterföring och kompetens urvattnas om fastighetsägares egen personal får utföra energideklarationer, både hos energiexperter anställda hos fastighetsägare och de som arbetar oberoende. Detta då de oberoende experterna i huvudsak kommer vara hänvisade till energideklarationer för mindre byggnader och fastighetsbolag, samt att fastighetsägarens egna experter i de flesta fall inte kontinuerligt kommer arbeta med upprättandet av energideklarationer.

Vi är angelägna om att förbättringar görs i ramverket för energideklarationer för att dessa på ett kostnadseffektivt sätt ska bidra till att energiprestanda för byggnadsbeståndet i Sverige förbättras. Våra förslag för att gå i denna riktning är då:

- Åtgärder för att förbättra spårbarheten i inrapporteringsverktyget Gripen, främst då avseende att inrapporterat underlag ska möjliggöra spårbarhet avseende normaliseringsprocessen. Vi anser också att den verkliga energianvändningen bör rapporteras för att rimligheten i rapporterad normaliserad data ska kunna bedömas. På så sätt underlättas granskning och rimlighetsbedömning av normaliserade värden direkt i Gripen och möjligheterna att utöva påtryckningar på energiexperten minskas därmed.
- Kravställning kring att mer information skall rapporteras om underlag för åtgärdsförslag för att göra dessa mer relevanta för fastighetsägaren. Att styra mot komplettare underlag för åtgärdsförslag skulle innebära att fastighetsägaren i större utsträckning behöver involveras i upprättandet av energideklarationen vilket vi bedömer kan bidra till högre kvalitet på åtgärdsförslag.

Detta remissvar har framtagits i samverkan med:

- Ingunn Opheim, Certifierad Energiexpert
- Ulf Gustavsson, Affärsutvecklare BA Buildings

AFRY, ÅF-Infrastructure AB
Göteborg, 2020-03-30

Björn Rinde

Sektionschef Energy Management, Göteborg
0727-472666
bjorn.rinde@afry.com