

Miljö-och energidepartementet
103 33 Stockholm



m.registrator@regeringskansliet.se
m.remisser-energi@regeringskansliet.se

Stockholm 2015-08-04

Remiss av rapporten Förslag till svensk tillämpning av nära-nollenergibyggnader

Fastighetsägarna Sverige har beretts möjlighet att lämna synpunkter på rubricerad rapport från regeringskansliet. Boverket har på regeringens uppdrag utrett och föreslår i rapporten en definition av energiprestanda och kvantitativa riktlinjer för energihushållningskrav avseende nära-nollenergibyggnader. Bakgrunden till rapporten är Energiprestandadirektivet som stipulerar att samtliga nya byggnader i Europa ska vara nära-nollenergibyggnader från och med 2021.

Fastighetsägarna anser att rapporten ger en bra och ambitiös genomlysning av de komplexa frågeställningar som avser energiprestanda, teknikneutralitet, kostnadsaspekter och resonemang om möjliga nivåer för energikrav. Boverkets ansats att i dialog med näringslivet genomföra utredningen samt knyta referensgrupper från olika berörda branscher är också värdefull.

Fastighetsägarna har följande kommentarer i övrigt:

Förslag till nära-noll-nivån

Boverket föreslår som riktlinje 55 kWh/m²/år för ej elvärmade flerbostadshus, 50 kWh/m²/år för ej elvärmade lokaler och 35 kWh/m²/år för elvärmade småhus i den klimatzon där Stockholm ligger. Med beaktande av förutsättningen i direktivet att nivån ska åstadkommas med dagens tillgängliga teknik anser Fastighetsägarna att för flerbostadshus och för kontorsbyggnader ligger den föreslagna nivån i rätt storleksordning. Däremot behövs en djupare analys av förutsättningarna för andra typer av lokaler inför kravformulering och en differentiering med fler lokalkategorier är nödvändig då kraven skärps väsentligt. Enligt förslaget gäller samma energikrav på en lagerlokal och ett köpcentrum. Det är möjligt att byggnader används mer flexibelt i framtiden d.v.s. att olika typer av lokalbyggnader byggs om till bostäder och av det skälet bör även Um-kravet (ett mått på klimatskalets genomsnittliga isoleringsförmåga) för lokaler skärpas och Boverket bör utreda frågan närmare. Klimatskalet är den del av byggnaden som har störst livslängd.



När det gäller eluppvärmda småhus anser Fastighetsägarna att förslaget till skärpning är kraftig och föreslår att nivån bör ligga i storleksordningen 40-45 kWh/m² vilket var branschens förslag under utredningsarbetet. Boverkets förslag att småhus med annan uppvärmning än el, t.ex. fjärrvärme, ska kunna använda 80 kWh/m²,år och med någon form av kommande korrigeringsfaktor för byggnadens storlek, är å andra sidan ett alldeles för lågt ställt krav och anses gynna viss typ av energitillförsel framför andra energieffektiva lösningar. Analysen behöver fördjupas för småhus innan kriteriet fastställs och teknikneutralitet främjas i val av nivå och formulering av krav.

Förslag till definition av energiprestanda - systemgräns

Fastighetsägarna tillstyrker Boverkets förslag om levererad(köpt) energi som systemgräns som främjar energi från förnyelsebara energikällor i form av t.ex. sol-, vind- och geotermisk energi. Fastighetsägarna anser att Boverkets tolkning väl överensstämmer med EU- direktivet om byggnaders energiprestanda. Denna systemgräns i kombination med begränsningar när det gäller installerad eleffekt samt Um-värde, har visat sig vara funktionell i gällande byggregler. Historisk tillbakablick visar att systemen för energitillförsel har ändrats flera gånger under en byggnads livslängd och då är ett bra klimatskal i kombination med täthetskrav den bästa försäkringen över tid för ett lågt energibehov oavsett energitillförselsystem. Därför ska valet av energiförsörjningssystem inte få påverka kraven på klimatskärmen.

Förslag till viktningsfaktorer för el

Fastighetsägarna avstyrker Boverkets förslag till införandet av viktningsfaktorer för el med 2,5 och anser att den differentiering som redan finns i byggreglerna för el är tillräcklig och även kan användas framgent. Fastighetsägarna har under utredningens gång påpekat att viktnings- eller primärenergifaktorer inte hör hemma i ett byggnadstekniskt regelverk och stödjer Energimyndighetens slutsatser att viktnings- och primärenergifaktorer för energibärare inte bör användas som styrmedel utan att energipriserna bör utgöra viktningen mellan energibärarna. Viktnings- och primärenergifaktorer leder till att energimarknadens funktion blir sämre då prissignalerna inte tillåts verka fullt ut. Viktningsfaktor för el, som Boverket föreslår, är heller inte framtidssäkrad och kommer ständigt att vara utsatt för olika aktörers synpunkter och krav på förändring.

Övriga synpunkter

Fastighetsägarna anser att för det fall energideklarationer utförs med beräknade värden ska dessa kompletteras med uppmätta värden. Energideklarationssystemet behöver ses över i grunden och förenklas så att uppmätta värden som finns tillgängliga hos energileverantörer kan användas för energideklarationer.



Fastighetsägarna anser att en samordning av mått på energistatistik för energiprestanda behövs och att Energimyndigheten, som ansvarar för den nationella statistiken, anpassar sin redovisning till måttet kWh/m²/Atemp/år, vilket är ett krav föranlett av energiprestandadirektivet.

Boverket bör införa en hänvisning till Sveby (Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader) i Boverkets byggregler BBR för att säkerställa att indata till energibehovsberäkningar hanteras på ett enhetligt sätt.

Fastighetsägarna anser att det är problematiskt att nära-nollenergikraven också kommer att tillämpas på större ombyggnader/ändringar (ändring i BBR) av befintligt fastighetsbestånd vilket blir nästan helt omöjligt ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv med de föreslagna kraven. Väldigt få genomgripande ombyggnader/ändringar kommer att genomföras i framtiden om nära-nollenergikraven ska vara gällande även för ombyggnader/ändringar och i en del fall måste befintliga byggnader ersättas med nya för att kunna leva upp till samhällets minimikrav.

Boverkets rapport saknar en samlad och grundlig konsekvensanalys av förslagen för branschen och inte minst för fastighetsägarna då de föreslagna energikraven är märkbart bortom de kostnadsoptimala nivåerna. Fastighetsägarna anser att utredningen bör kompletteras med en sådan konsekvensanalys.

Reinhold Lennebo
Verkställande direktör

Yogesh Kumar
Miljöchef

