

Till
Infrastrukturdepartementet

i.remissvar@regeringskansliet.se
i.e.remissvar@regeringskansliet.se

Dnr I2019/01698/E

Stockholm den 01 oktober 2019

Remiss av Boverkets rapport 2019:16 Inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad rapport.

Fastighetsägarnas yttrande

Rapporten behandlar två förslag:

Krav på inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem

Fastighetsägarna tillstyrker, med vissa invändningar, förslaget på inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringssystem. Förslaget behöver förtydligas avseende när, och vem som avgör om, undantag från inspektioner råder.

Fastighetsägarna anser att det borde ingått i myndigheternas uppdrag att även utreda om Sverige fortsatt kunna tillämpa informationsalternativet enligt art 14.3 resp. 15.3.

Fastighetsägarna anser att Boverket måste tillåta att certifierad energiexpert, på samma sätt som certifierad energikartläggare, får vara anställd inom fristående enhet inom samma företag/koncern.

Fastighetsägarna menar att införandet av krav på inspektion inte får införas utan att OVK-regelverket anpassas för att undvika dubbelreglering.

Krav på system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning

Fastighetsägarna avstyrker föreslagen lagteknisk lösning via PBL och PBF gällande krav på system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning.

Fastighetsägarna anser att förslaget om krav på system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning inte är tillräckligt berett utan behöver utredas vidare innan implementering görs i PBL och PBF.

Fastighetsägarna anser att rapporten övertolkar direktivets text om funktioner som inkluderas i system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning.

Fastighetsägarna föreslår, i avvaktan på erforderligt utreda regler för krav på fastighetsautomation och fastighetsstyrning i PBL och PBF, att förslagets §8a i *Förordning (2006:1592) om*

energideklaration för byggnader dels förtydligas, dels kompletteras för att hantera alla byggnadstypers undantag från krav på inspektion.

Fastighetsägarnas kommentarer på rapporten

Rapporten hade varit betjänt av en tydligare struktur. Det är inte helt enkelt att följa rapportens disposition då de olika kraven behandlas om vartannat. Fastighetsägarna hade föredragit om krav på "inspektioner" respektive krav på "system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning" behandlats i separata kapitel.

Då rapporten och förslagen är något otydliga befarar Fastighetsägarna implementeringssvårigheter och ytterligare svårigheter kring tillämpning. Fastighetsägarna lämnar därför nedanstående förbättringsförslag och kommentarer på saker vi anser behöver förtydligas, ändras eller utredas vidare i fortsatt beredning.

Fastighetsägarna vill inleda med att rikta uppskattning till Regeringskansliet för den mycket goda kommunikation och goda samarbetet under utarbetande och förhandling av det reviderade EPBD. Fastighetsägarna är tacksamma för detta.

Därför är vi också förvånade över departementets beslut att inte låta myndigheterna utreda ett fortsatt informationsalternativ (enligt art 14.3 resp. 15.3). Beslutet att inte låta undersöka informationsalternativet är taget utan motivering eller föregående diskussion med fastighets- och energibransch utan omnämns endast förbigående i avsnitt 4.1 i föreliggande rapport. Fastighetsägarna anser att det naturligen borde ingått i myndigheternas uppdrag att även utreda om Sverige fortsatt kunna tillämpa informationsalternativet enligt art 14.3 resp. 15.3.

Krav på inspektion av uppvärmningssystem och luftkonditioneringsystem

Fastighetsägarna har följande kommentarer på rapportens delar om krav på inspektion:

Avsnitt 3.1 - Vad ska ingå i en inspektion?

På sid 20 står att inspektioner inkluderar "...inställningarna i systemet för fastighetsautomation och fastighetsstyrning...". Det är oklart varför denna del ingår i en inspektion när ett installerat system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning gör att byggnaden är undantagen från inspektion.

Avsnitt 3.2.1 – Övertolkning av direktivtext

Fastighetsägarna anser att rapporten övertolkar direktivets text angående olika funktioner för system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning. I tabell 1 har rapportförfattarna adderat funktioner som inte omnämns i direktivtext.

Exempel på adderade funktioner under b) är "larm effektivt tas om hand och åtgärdas av driftspersonal". Att ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning även ska inbegripa vad driftspersonal ska göra är en anmärkningsvärd övertolkning av direktivets text. Även punkt c) i tabell 1 innehåller föreslagen svensk tolkning utsvävningar.

Avsnitt 3.3.1 - Otydlighet kring fjärrvärme

Fastighetsägarna önskar ökad tydlighet kring värmegenerator vid fjärrvärme. Det framgår inte med önskvärd tydlighet vilken del av fjärrvärmesystemet som innefattas vid inspektion. Begrepp som direkt ansluten, undercentral, gemensam undercentral, abonnentcentral, "eller likvärdig anslutning" används i rapporten.

Avsnitt 3.4 - Undantag från inspektion

Fastighetsägarna anser att detta avsnitt är underarbetat och inte innehåller tillräckligt med information. Det är fortfarande mycket som är oklart gällande möjliga undantag från inspektion.

Som exempel ska ett av undantagen från inspektioner göras om det finns ett "överenskommet kriterium för energiprestanda". Det är dock oklart vilka parter som ska ha ingått en sådan överenskommelse. Ett annat undantag är om det finns ett "avtal om resultatövervakning med energileverantör eller nätoperatör". Det framgår dock inte i förslag till ny §8a i *Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader* vad ett sådant avtal ska innehålla.

Överlag är bakgrund, överväganden och förslag samt författningskommentar till §8a otillräckliga. I vissa delar är §8a otydlig och i andra delar för detaljerad. Exempel på överreglering är till vem information ska gå (till byggnadens ägare eller förvaltare). Fastighetsägarna vill här upplysa om att förvaltare inte är ett definierat begrepp i svenskt regelverk för energideklarationer.

Fastighetsägarna anser att förslag till §8a i *Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader* behöver förtydligas och omarbetas.

Av skäl som utvecklas nedan anser Fastighetsägarna vidare att föreslaget tillägg till PBL (16 kap 2§ 6) och PBF (3 kap 14 a §) inte bör införas. Följaktligen kan PBF 3 kap 14 a § då inte åberopas i §8a i *Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader*.

Fastighetsägarna föreslår att, på samma sätt som för bostadshus, förutsättningar för undantag för icke-bostadshus skrivs in direkt i en förbättrad och förtydligad §8a i *Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader*.

Avsnitt 3.5 - Överimplementera inte, koordinerade system är inte kombinerade system

Under avsnitt 3.5 listas "koordinerade system" som ett kombinerat system. Förvisso räknas koordinerade system upp som kombinerat system i utkast till vägledningsdokument från GD Energy. Det fråntar inte att direktivets text de facto inte innefattar koordinerade system. Det är direktivets lydelse som gäller. Enligt direktivet delas system upp i kombinerade eller icke-kombinerade system. Antingen är ventilationssystemet kopplat till uppvärmningssystem eller så är det inte det. Att lägga till koordinerade system som ett tredje alternativ är att överimplementera direktivet, sk "*Gold plating*". För att inte överimplementera direktivet måste punkt 2 i avsnitt 3.5 strykas alternativt så ska koordinerade system anses vara icke-kombinerade system.

Avsnitt 4.4 - Boverkets tolkning av oberoendet för experter

Fastighetsägarna har under flera år uppvaktat såväl Regeringskansliet som Boverket för att förklara att Boverkets tolkning kring certifierade experters oberoende inte är den enda tolkningen av direktivet eller i enlighet med hur andra länder implementerat direktivet. Boverket har nu möjlighet att rätta till detta.

Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader anger i 10 § att

"För att den person som certifierats enligt första stycket ska anses vara oberoende enligt lagen om energideklaration för byggnader får han eller hon inte

1. ha ett eget intresse i byggnaden eller vara närstående till den som har anlitat honom eller henne, eller

2. ha eller ha haft ett uppdrag hos eller vara kommersiellt, ekonomiskt eller på något annat sätt beroende av den som anlitar honom eller henne, om det finns risk för att bedömningarna i energideklarationen därigenom påverkas.

Förordning (2013:774)"

Även i denna rapport (2.1.1.2) betonas att inspektion och energideklaration ska utföras på ett oberoende "sätt". Med "sätt" avses tillvägagångsätt, inte huruvida den certifierade experten är anställd av fastighetsbolaget eller ej. Tyvärr tolkar Boverket inte "sätt" så.

Fastighetsägarna ser inget godtagbart skäl till att Boverket inte förtydligar i sina föreskrifter och i sin kommunikation att, enligt *Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader* 10 § punkt 2, får en *certifierad energiexpert*, precis som en *certifierad energikartläggare*, "vara anställd inom fristående enhet inom samma företag/koncern". Det ska inte uteslutas att 10 § punkt 2 i *Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader* kan behöva förtydligas i detta avseende.

Krav på system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning

Fastighetsägarna har följande kommentarer på rapportens delar om krav på fastighetsautomation och fastighetsstyrning:

Fastighetsägarna anser att det inte är entydigt att PBL:s tekniska egenskapskrav nr 6 "energiushållning och värmeisolering" inbegriper krav på system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning.

Rapporten gör, utan nödvändig analys, en kreativ och extensiv tolkning av egenskapskrav nr 6 "energiushållning och värmeisolering" (PBL 8 kap 4§ första stycket 6) till att innefatta system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning.

Fastighetsägarna anser fastighetsautomation och fastighetsstyrning är en viktig och nödvändig beståndsdel i många byggnader.

Fastighetsägarna menar dock att Fastighetsautomation och fastighetsstyrning avser fler funktioner än vad som kan anses inrymmas inom egenskapskravet "energiushållning och värmeisolering".

Fastighetsägarna anser att det krävs djupare analys av PBL:s tekniska egenskapskrav "energiushållning och värmeisolering" för att klargöra om det inrymmer avsedda funktioner hos system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning innan PBL och PBF bör ändras i detta avseende.

Trots avsaknad av analys föreslås ett retroaktivt krav enligt PBL 16 kap 2§ 6 där tolkning görs att krav enligt 8 kap 4 § första stycket 6 innefattar krav på fastighetsautomation och fastighetsstyrning. Att PBL nödgas tolka sig själv talar för att det bör övervägas om krav på fastighetsautomation och fastighetsstyrning ska utgöra ett självständigt egenskapskrav.

Rapportens Tabell 1 i avsnitt 3.2 "Definition av system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning" ger stöd för detta då listade funktioner direktivet avser ska ingå i system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning är fler än för att uppfylla krav på "energiushållning och värmeisolering". Exempel är "Öppna protokoll som ska kommunicera med övriga delsystem i en fastighet".

Då krav på system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning först gäller 2025 föreslår Fastighetsägarna att utformning och införande av krav i PBL och PBF bör bli föremål för vidare utredning och eventuellt samordning med förslag från Kommittén för Modernare Byggregler.

Samtidigt utgör ett installerat system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning ett av undantagen från kravet på inspektioner. För att uppfylla direktivets krav om inspektioner och för att Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader ska kunna tillämpas föreslår Fastighetsägarna att föreslagen tillägg till PBF flyttas från PBF till 8a§ *Förordning (2006:1592) om*

energideklaration för byggnader samtidigt som 8a§ omarbetas och förtydligas enligt tidigare kommentarer.

Slutlig kommentar - Ännu ett skäl till att OVK-regelverket omgående måste ses över eller till och med avvecklas.

Fastighetsägarna instämmer i slutsatsen att inte samordna föreslagna inspektioner med OVK utan det mest lämpliga är samordning med energideklarationer.

Fastighetsägarna anser dock att risk för dubbelreglering föreligger och att förslaget krav på inspektioner inte får införas utan att OVK-regelverket samtidigt anpassas.

Det är uppenbart att införandet av dessa nya inspektioner kräver att OVK-regelverket ses över. Detta för att samordna OVK med övriga regelverk som tillkommit efter införandet av OVK. Flertalet studier (till exempel E2B2) har påvisat att gällande system för OVK inte är ändamålsenligt. Bland annat innehåller OVK-inspektioner ett krav på att identifiera energieffektiviseringspotential trots att detta faller under systemet med det senare införda systemet med energideklarationer.

När nu ytterligare en inspektion införs via Energiprestandadirektivet av luftkonditioneringssystem fyller OVK, i dess nuvarande form, en allt mindre funktion.

Regeringen bör omgående ge Boverket i uppdrag att se över och renodla av OVK-regelverket till en inomhusmiljöfråga för att säkerställa att *identifikation av energieffektiviseringspotential* och *funktionskontroll av luftkonditioneringssystem* inte dubbelregleras genom att inkluderas i flera olika inspektionssystem och -intervaller. Det bör i sammanhanget påpekas att inomhusmiljö även kontrolleras via miljöbalkens krav på egenkontroll. Kanske är OVK till och med obsolet och snart täckt av andra regelverk?

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Reinhold Lennebo
Vd

Rikard Silverfur
Chef Utveckling & Hållbarhet