

# Byggsektorns Kretsloppsråd

## **Byggsektorns Miljöprogram 2003**

Delprojekt E 1 . 3 Energideklarationer

### **Förslag till svenskt system för energicertifikat inom ramen för EU-direktivet 2002/91/EG**

Byggsektorns kretsloppsråd är en sammanslutning av företag inom bygg- och fastighetsbranschen med uppgift att samordna och stimulera det gemensamma miljöarbetet. Inom ramen för Kretsloppsrådets miljöprogram har en arbetsgrupp fått uppgiften att ta fram ett förslag till svenskt system för energicertifikat inom ramen för EU- direktivet 2002/91/EG. Förslaget skall spegla branschens vilja att utforma ett system med klar inriktning mot en effektivare energianvändning och kostnadseffektivitet kostnadseffektivt utan onödiga administrativa rutiner.

Föreliggande rapport är arbetsgruppens preliminära idéförslag till ett svenskt energicertificeringssystem.

## **Förslag till Svenskt system för energicertifikat inom ramen för EU-direktivet 2002/91/EG**

EU- direktivet 2002/91/EG skall implementeras i Sverige. Syftet är att, med hänsyn till rådande klimatförhållanden och god inomhusmiljö, främja en förbättring av energiprestandan i byggnader. Direktivet innehåller krav på :

- En ram för beräkningsmetodik för byggnaders integrerade energiprestanda
- Tillämpning av minimikrav på nya byggnaders energiprestanda.
- Tillämpning av minimikrav på energiprestanda vid ombyggnad.
- Energicertifiering av byggnader
- Kontroller av värmepannor och luftkonditioneringssystem.

Regeringen har tillsatt en utredningsman med direktiv att föreslå metoder och förutsättningar för direktivets införande.

### **Överväganden**

Bygg- och fastighetsbranschen är införstådd med motiven till direktivet men mer tveksam till dess förmåga att påverka utvecklingen mot målet om ökad energihushållning. De inledande kraven om beräkningsramar och minimikrav på energiprestanda vid ny och ombyggnad har lite av karaktären ”slå in öppna dörrar” medan kraven på energicertifiering och pannkontroller döljer en oroande potential för stora och mycket kostnadskrävande system för genomförande och administration. Möjligheterna att nå de övergripande målen om energihushållning är starkt beroende på om fastighetsägarna uppfattar genomförandet av direktivet som kostnadseffektivt och meningsfullt. För pannkontrollen finns enligt direktivet möjligheter att använda sig av en ”informationsmodell”, vilket bör passa de svenska förhållandena. Kontrollen av luftkonditioneringsanläggningar bör införlivas i nu gällande system för obligatoriska ventilationskontroller, OVK.

### **Förslag**

Kretsloppsrådet har med utgångspunkt från Bostadsorganisationernas (HSB, Riksbyggen, SABO och Sveriges Fastighetsägare) förslag BoEnDe utarbetat ett förslag till hur ett generellt system för energideklarationer skulle kunna utformas. Det skulle enligt vår uppfattning skapa goda förutsättningar för att kombinera kraven i direktivet med energieffektiviseringsmålen och fastighetsbranschens önskemål om kostnadseffektivitet. Förslaget bygger på selektering genom jämförelser och därmed ett effektivt utnyttjande av energi- och byggteknisk kompetens. Man fokuserar insatserna på i första hand de byggnader som har de största energieffektiviseringspotentialerna. Förslaget utnyttjar marknadskrafterna och behovet av kostsamma system för certifiering av besiktningmän finns enligt vår uppfattning

inte. Förslaget är resultatnriktat och fokuserar mer på besparingsresultat och kostnadskontroll än på byråkratiska system som riskerar att bli ineffektiva.

### **Koncept**

En databas upprättas bestående av basuppgifter om fastigheternas yta, inköpt energi, byggår och geografiska temperaturzon. Inmatning i databasen sker företrädesvis via Internet och är utformad så att de allra flesta fastighetsägare utan svårighet kan utföra den samma. Klassificering sker genom jämförelse mellan fastigheter med samma byggår. Fastighetsägaren får ett certifikat innehållande erhållen energiklass, spartips och länkar till beräkningshjälpmedel och aktuella konsulter och entreprenörer.

Energiklassdekaler kan (skall) anslås i byggnaden.

Energiklassificeringen sker vart tredje år för att ge systemet dynamik. Genom systemets konstruktion höjs kraven för en viss energiklass i takt med att kollekti-vet förbättrar sina nyckeltal. Vid större åtgärder skall fastighetsägaren erbjudas möjligheter att göra en ny klassificering mellan de ordinarie tillfällena.

### **Organisation**

Databasen kan vara speciellt uppbyggd för detta ändamål eller integreras i någon befintlig databas hos myndighet eller branschorganisation. Det senare torde vara mest effektivt med tanke på administration och underhåll. En styrgrupp bestående av representanter för myndigheten, branschen och erforderliga experter svarar för till syn, uppföljning och utveckling av systemet.

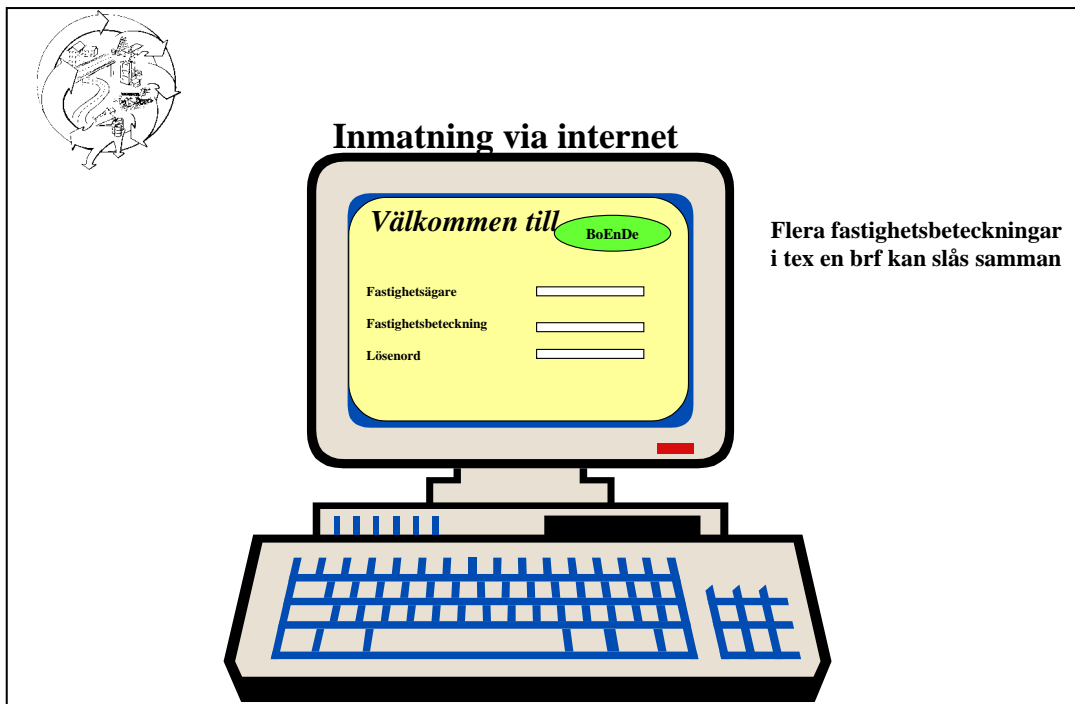
### **Omfattning**

I princip alla fastigheter kan omfattas av systemet. Enda förutsättningen är att det går att hitta relevanta jämförelseobjekt. Exempel på aktuella grupper är:

- Enfamiljshus
- Flerfamiljshus
- Utbildningsanstalter/skolor/daghem
- Kontor
- Sjukhus
- Vårdinrättningar/sjukhem/äldreboenden
- Hotell
- Idrottsanläggningar
- Pari och detaljhandel

För komplexa fastigheter som saknar jämförelsemöjligheter får undantagsbestämmelser utformas.

## Uppgifter för inmatning



De uppgifter som matas in är byggår, köpt energi, area och temperaturzon. Beroende på fastighetsägarnas nuvarande upplägg för redovisning och mätpunkternas belägenhet finns det möjlighet att slå samman flera fastigheter inom tex en bostadsrättsförening.

### **Area**

Areabegreppet är föremål för flera utredningar och systemet anpassas givetvis till det begrepp som blir allmänt accepterat. Här beaktas möjligheten till samkörning med andra register

### **Energianvändning**

Inköpt energi är ett enkelt och tydligt begrepp och systemet utför själv erforderliga verkningsgradsberäkningar och uppskattningar av energiinnehåll. Systemet gör omräkningar med hänsyn till normalår och klimatzon.

För elvärmda fastigheter med totalmätning beräknas fastighets- och hushållsel enligt schablon. Hushållsel och elförbrukning för lokalbrukare/hyresgäster exkluderas då

det saknas lagliga grunder för att få tillgång till dessa uppgifter. Fastighetsägaren har inte heller någon möjlighet att påverka denna elanvändning.

### **Byggår**

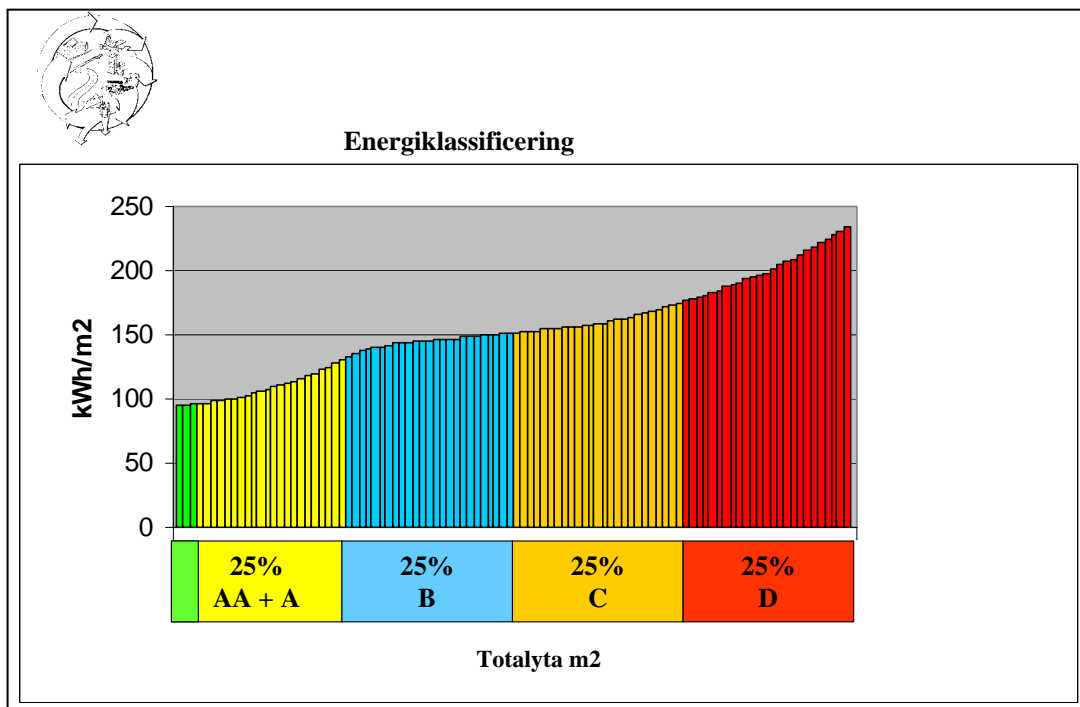
Byggår - inte värdeår - används eftersom genomförda ombyggnader och energiprojekt givetvis skall tillgodoräknas respektive fastighet.

**En tänkbar variant av systemet är att uppgiftslämnandet införlivas i den allmänna fastighetstaxeringen. Detta skulle vara särskilt gynnsamt i fråga om villabeståndet.**

### **Certifiering**

Inmatad förbrukning omräknas till samma temperaturzon och divideras med area-uppgifterna varvid nyckeltalet årsförbrukning i kWh/m<sup>2</sup> beräknas. Fastigheterna delas upp i grupper med avseende på byggår. Klassificering sker genom jämförelser inom samma grupp. De 25% av den totala ytan i gruppen som har lägst nyckeltal får energiklass A (Eventuellt kan de allra bästa ca 2 % få klassen AA)

Energi klass B, C och D erhåller fastigheterna med respektive 25 % av den totala ytan. Färgerna anpassas till resultatet där rött givetvis representerar den sämsta klassen.



### **Prestandaberäkning**

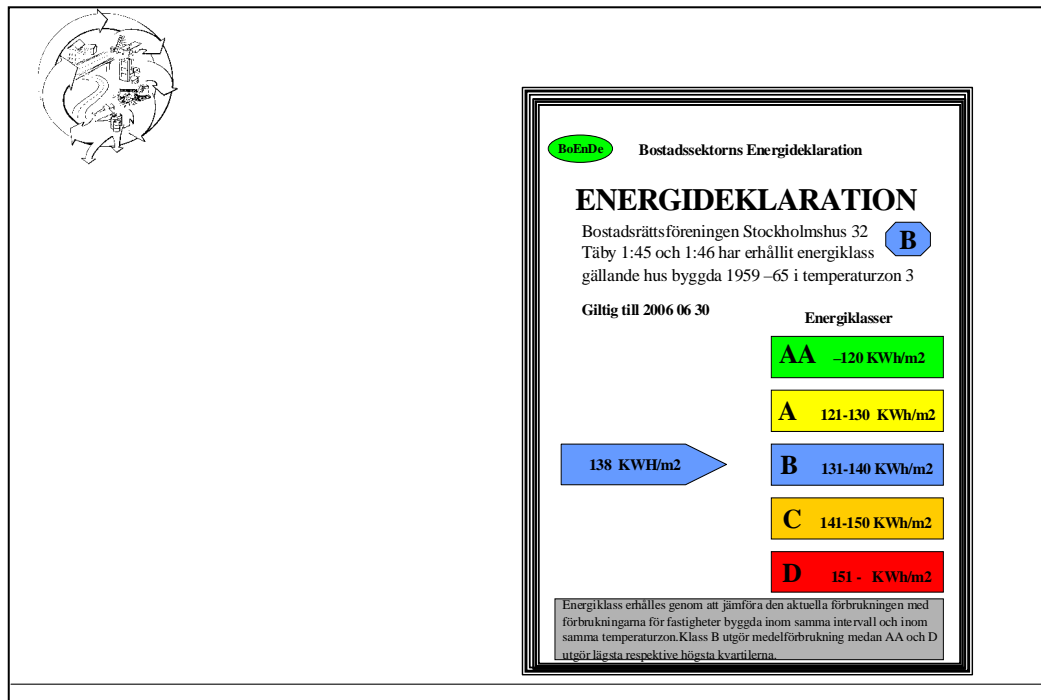
Direktivet ställer krav på en prestandaberäkning av varje fastighet. Vi menar att detta krav kan anses uppfyllt genom uppdelningen i grupper efter byggår. Respektive byggnorm torde vara styrande för vilken prestanda hus byggda under samma tidsperiod har. Vi föreslår att systemet utifrån dessa kända fakta gör en schablonmässig prestandaberäkning som presenteras som referensinformation i

certifikatet. Det finns naturligtvis möjligheter att förfinas systemet genom att ytterligare information matas in och gruppindelningen görs mer diversifierad.

### Certifikat

Efter genomförd certifiering utfärdas energicertifikatet som har följande innehåll:

- Erhållen energiklass med förklaringstext
- Beräknat nyckeltal
- Jämförelse med alla fastigheter och med fastigheterna i den egna gruppen
- Jämförelse med utförda referensberäkningar
- Information till fastighetsägare med oljeeldning om pannor etc. enligt direktivet.
- Information om energibesparingsmöjligheter, anpassad efter erhållen energiklass. Tyngdpunkten i informationen är ekonomiska incitament.
- Hänvisning till systemets sida med hjälpmedel för energistatusberäkningar. (Som en service till fastighetsägarna tillhandahålls ett enklare beräknings-hjälpmiddel typ E-norm eller BVF)
- Hänvisning till systemets sida med länkar till energikonsulter och leverantörer av utrustning.
- Till certifikatet bifogas plastade dekaler för att anslås i fastigheten.



### Kontroll och uppföljning

Systemet är i stor utsträckning självkontrollerande eftersom marknadens aktörer, hyresgästföreningen, bostadsköparna, bankerna m.fl. kommer att efterfråga certifikaten. En ytterligare kontroll skulle kunna vara att certifikatets nummer skall anges i fastighetsdeklarationen. Om denna uppgift saknas skulle det ge en signal till systemadministratören. Det finns också en risk för att någon frestas att ange felaktiga ytor. Här vore det en fördel om systemet kunde använda redan existerande yttuppgifter i fastighetsregistret eller att körning mot andra register kan ske. I

samband med inmatning är givetvis rimlighetskontroller inbyggda i systemet. Det måste också finnas resurser i systemet för att hantera klagomål från fas-tighetsägare som anser sig orättvist behandlade. Speciella förhållanden kan ibland påverka förutsättningarna för nyckeltalsberäkningen.

### **Finansiering**

Det är vår uppfattning att myndigheterna bör stå för kostnaderna att bygga upp systemet medan fastighetsägarna genom avgifter finansierar driften inklusive referensgruppen.

### **Hinder**

Villorna svarar för den i särklass största besparingspotentialen och vid närmare studium av villaägarnas incitament till besparingar finner vi det angeläget att påpeka att fastighetstaxeringens ”bestraffning” av energiinvesteringar måste undanröjas.

### **Sammanfattning**

Kretsloppsrådets arbetsgrupp presenterar ett förslag som genom sin enkelhet är överlägset kostnadseffektivt men som givetvis innehåller olika svårigheter som måste lösas innan det kan realiseras. Ingen svårighet är ändå av den digniteten att man inte kan komma fram till en lösning. Vi har valt att i detta skede inte fokusera på eventuella hinder utan att se systemets stora möjligheter. Vi föreslår ett system som blir billigt att införa och driva, och som driver på energihushållningen. Systemet selekterar behoven och allokerar tillgängliga resurser till de fastigheter där de gör mest nytta. Systemet undviker också uppbyggnaden av onödig byrå-krafi med ackreditering och certifiering utan bidrar till en frisk och sund marknad för utrustning och energitjänster.

### **Utredningsbehov**

Arbetsgruppen har identifierat följande utredningsbehov:

- Areabegreppet
- Gruppering av byggnader och hur behandlas de som avviker från de stora grupperna.
- Hur kan man slå ihop byggnader till större enheter
- Hur hanteras verkningsgrader( köpt respektive nyttiggjord energi)
- Referensberäkningar
- Samordningsmöjligheter med dataregister, fastighetstaxering etc.

Arbetsgruppen anser att man bör genomföra pilotprojekt för att testa olika modeller.

Stockholm 2004-02-03

Arbetsgruppen för energideklarationer inom Byggsektorns Kretsloppsråd

Lennart Berndtsson, Magnus Everitt, Stig Lander, Birger Lisshagen,  
Christer Hansson, ordf