

REMISSYTTRANDE

Individuell mätning och debitering vid ny- och ombyggnad

SABOs synpunkter

Övergripande synpunkter

SABO tillstyrker Boverkets förslag att det inte i något fall ska krävas individuell mätning av värme, kyla eller tappvarmvatten vid uppförande eller ombyggnad.

SABO delar Boverkets slutsatser att ett sådant krav skulle framtvinga olönsamma investeringar för de flesta byggherrar och fastighetsägare som bygger nytt eller bygger om.

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. De utgör ingen avgörande invändning mot den nu remitterade rapporten, men bör uppmärksammas i arbetet med deluppdrag 2.

Detaljerade synpunkter

Individuell mätning av värme i flerbostadshus

Temperatursänkning

SABO delar Boverkets bedömning att en så pass kraftig temperatursänkning som två grader från samtliga boende i en byggnad inte är en trolig effekt av individuell mätning av värme. Det är snarare en helt orimlig effekt. Inte heller en grads sänkning hos samtliga boende är en trolig effekt. Att det förhåller sig på det sättet bekräftas av erfarenheter från medlemsföretag i SABO, vilka redan har infört individuell mätning och debitering av värme. Undersökningar som medlemsföretag låtit göra visar att omkring fem procent av de boende väljer en lägre temperatur än "standard" medan en ungefär lika stor andel väljer en högre temperatur än "standard". De allra flesta boende vill alltså fortfarande ha den temperatur som de hade innan IMD av värme infördes.

SABO delar också 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.

Kostnadssidan värme

Installationskostnad värmemätare

SABO anser att det i kalkylmodellen 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 saknas i Boverkets kalkyl.

SABO anser att det vore helt omrimligt att använda mätare med manuell avläsning eftersom detta innebär ett omfattande och kostsamt merarbete för hyresvärden. I praktiken är detta inte ett möjligt alternativ för en hyresvärd som äger mer än någon enstaka byggnad. Ska ett sådant alternativ nödvändigtvis finnas med i kalkylmodellen måste det kompenseras genom en väsentlig höjning av den bedömda driftkostnaden.

Driftkostnader

SABO anser att driftkostnaden i kalkylmodellen är alldeles för lågt beräknad. Boverket skriver själv att i driftkostnaden inkluderas inte ytterligare eventuella underhållskostnader för fastighetsägaren i form av reparationer eller kundsupport. Erfarenheter från SABOs medlemsföretags 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. Driftkostnaden varierar naturligtvis också beroende på antalet mätare och andra delar av IMD-systemet. Kostnader för tillsyn av mätare (vilket blir en trolig följd av uppdrag till Swedac att ta fram föreskrifter för mätare) har inte heller tagits med i kalkylen. En mer verklighetsanpassad driftkostnad kommer enligt SABOs bedömning att uppgå till minst 500 kr per lägenhet och år.

Kalkylmodellen för värme

SABO anser att den kalkylränta som Boverket har använt är låg och 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, men den bygger då på att man bedömt risken som låg. Att enbart ha ett exempel där man räknar 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 bostadsföretagens olika förutsättningar behövs exempel där kalkylräntan uppgår inte bara till fyra procent (som i Boverkets rapport), 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 utgöras av förändringar i taxekonstruktioner, 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.

Individuell mätning av tappvarmvatten i flerbostadshus

Kostnadssidan tappvarmvatten

SABOs synpunkter ovan vad gäller installationskostnad, driftkostnader, kalkylmodell och kalkylperiod för värme avser även tappvarmvatten.

SABO anser att risken för en höjning av VA-avgiften bör avspeglas i kalkylen. Eftersom VA-verksamheten drivs enligt självkostnadsprincipen kan hushållens vattenbesparingar till följd av införande av IMD för tappvarmvatten leda till att avgifterna (den fast avgiften och/eller den rörliga VA-avgiften) behöver höjas för att VA-verken ska få täckning för sina kostnader. Detta kan få avsevärda konsekvenser för kalkylresultatet. Värdet av vattenbesparingen – en av de tre intäktsposterna i kalkylen – blir då reducerat och långt fler av de simuleringar som redovisas i rapporten skulle bli olönsamma. Boverket pekar själv på denna risk, men problemet avspeglas inte i kalkylen.

Tappvarmvatten i kombination med mätning av värme

SABO delar Boverkets bedömning att samtidig installation av individuell mätning av tappvarmvatten och värme, med den samordningsfördel i minskad kostnad som detta medför, inte påverkar kalkylen på ett sådant sätt att det förändrar utredningens slutsatser och förslag.

Stockholm den 6 februari 2015

Kurt Eliasson
VD