

SNABBANALYS

HYRESGÄSTERNAS VAL AV TEMPERATUR VID IMD AV VÄRME

APRIL 2016



MAGNUS WAHMAN, MATTON COLLECTION

Högre temperatur i flerbostadshus efter införande av IMD

Statistik från sju allmännyttiga bolag med individuell mätning och debitering av värme (IMD) i totalt 7 865 lägenheter i Sverige visar att majoriteten boende i dessa byggnader väljer en inomhustemperatur runt 21–22 °C. Ett fåtal boende väljer en lägre temperatur och ett fåtal väljer en högre temperatur. I genomsnitt väljer hyresgästerna 21,7 °C. Detta är en något högre temperatur än de 20–21 °C som fastighetsägare utan IMD av värme levererar i sina byggnader.

Syftet med denna rapport är att undersöka vilken temperatur hyresgäster i praktiken väljer när de ges möjlighet att bestämma temperaturen själv genom individuell mätning och debitering (IMD) av värme. I artikel 9 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet (energieffektiviseringsdirektivet) ställs krav på IMD av värme i lägenheter.

Kravet gäller dock endast om det är tekniskt möjligt

och kostnadseffektivt. En förutsättning för att IMD av värme ska vara kostnadseffektivt och samtidigt leda till energibesparing är att den absoluta majoriteten av de boende väljer lägre temperatur i lägenheten än vad de skulle ha utan IMD.

Värme ingår i hyran i Sverige

Värme ingår i hyran för lägenheter i Sverige, med ytterst få undantag. För att optimera driften och minimera energianvändningen försöker de allmännyt-

Mer information
Therese Rydstedt
08-406 55 16

therese.rydstedt@sabo.se
eller Per Holm
08-4065521
per.holm@sabo.se

SABO SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG

tiga bostadsföretagen hålla samma temperatur i alla lägenheter i sitt fastighetsbestånd, vanligtvis 20–21 °C. Temperaturen styrs centralt i huset och de boende har inte själva möjlighet att öka temperaturen. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus rekommenderar en varaktig inomhustemperatur på 20–23 °C för allmänheten och 22–24 °C för känsliga grupper.

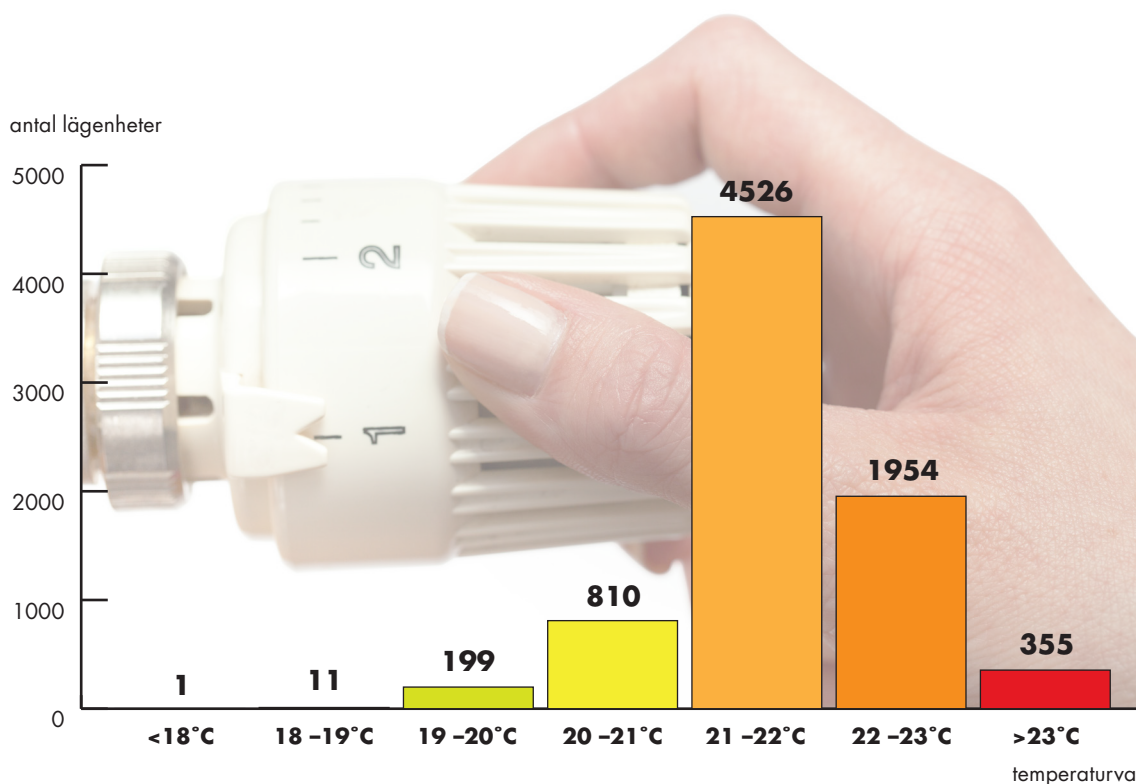
Potentialen för energibesparingar med IMD av värme måste alltså utgå från dagens levererade inomhustemperatur på 20–21 °C i allmännyttans fastighetsbestånd och Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER

Statistik från sju allmännyttiga bolag med IMD av värme i totalt 7865 lägenheter i Sverige visar att majoriteten boende i dessa byggnader väljer en inomhustemperatur runt 21–22 °C. Ett fåtal boende väljer en lägre temperatur och ett fåtal väljer en högre temperatur. I genomsnitt väljer hyresgästerna 21,7 °C. Detta är en något högre temperatur än de 20–21 °C som fastighetsägare utan IMD av värme levererar i sina byggnader.

Därmed kan vi konstatera att IMD av värme, när det jämförs med centralt styrd temperatur, inte är kostnads-effektivt och inte heller leder till energieffektivisering. Orsaken är att endast ett fåtal hyresgäster i verkligheten väljer en temperatur under 20–21 °C. Införande av IMD av värme i Sverige skulle tvinga fram olönsamma investeringar, öka energianvändningen och därmed motverka energieffektiviseringsdirektivets syfte.

DIAGRAM ÖVER HYRESGÄSTERNAS VAL AV TEMPERATUR VID IMD AV VÄRME, ANTAL LÄGENHETER



SABO har kontaktat medlemsföretag som har IMD av värme och samlat in uppgifter om hyresgästers val av temperatur i de fastigheter som har IMD av värme. Samtliga svar som inkommit presenteras i denna rapport.

Familjebostäder i Göteborg

LÄGENHETER MED IMD AV VÄRME OCH MÄTMETOD

Företaget har haft mätmetoden flödesmätning sedan år 2011 i 74 lägenheter. Temperaturmätare har funnits i lägenheterna sedan år 2015. Debiteringen av värme har dock nyligen avslutats.

AFFÄRSMODELL

Ingen uppvärmning ingick i hyran för dessa lägenheter. Ingående värme uppmättes och samlades in för varje månad och hyresgästen debiterades 0,74 kronor per använd kWh (2015 års pris). Priset per kWh motsvarade det genomsnittliga budgeterade självkostnadspriset för det aktuella året.

SÅ HÄR VÄLJER HYRESGÄSTERNA

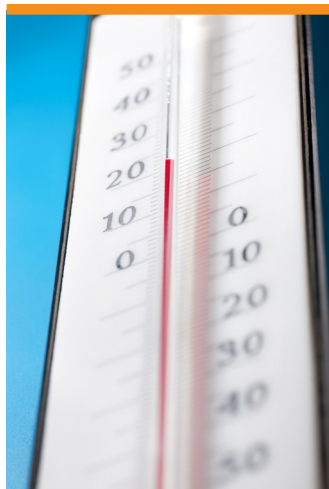
Den genomsnittliga temperaturen i de byggnader där företaget haft IMD av värme var 22,5 °C under perioden april 2015 till och med mars 2016. Tabellen nedan visar hur många lägenheter som valde vilken temperatur.

FAKTA FAMILJEBOSTÄDER I GBG

Antal lägenheter 18 500
Årsomsättning 1 267 Mkr
Antal anställda 250
Hemsida www.familjebostader.se

Kontaktuppgifter

Anna Staxäng, hållbarhetsstrateg tel: 031-731 67 71,
anna.staxang@familjebostader.se



TABELL ÖVER VILKEN TEMPERATUR HYRESGÄSTERNA VALDE

Temperatur (°C)	Antal lägenheter	Lägenheter i procent
<18	0	0
18-<19	0	0
19-<20	0	0
20-<21	0	0
21-<22	11	16
22-23	49	71
>23	9	13

Årsmedeltemperatur 22,5

Totalt med komfortmätning: 69

Helsingborgshem

LÄGENHETER MED IMD AV VÄRME OCH MÄTMETOD

Företaget har mätmetoden komfortmätning sedan år 2011 och det är 3 674 lägenheter som har denna mätmetod. Med komfortmätning avses temperaturmätning i varje lägenhet.

AFFÄRSMODELL

Hyresgästerna kan välja en temperatur mellan 18 och 23°C. 21° C ingår i hyran. Väljer hyresgästen att öka sin lägenhets temperatur över 21°C medför detta en kostnad på 45 kronor per grad och månad för en normalstor 3:a på 75 m². Väljer hyresgästen istället att minska sin temperatur görs ett avdrag på hyran med samma belopp. Om temperaturen går under 18°C sätts temperaturen automatiskt till 21°C. Detta för att det skall vara ett bra klimat för hyresgästerna och byggnaden. Värmen debiteras mellan oktober och april. Debitering uteblir när utetemperaturen är över 12°C.

SÅ HÄR VÄLJER HYRESGÄSTERNA

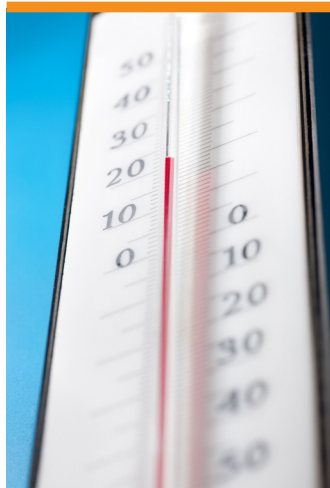
Den genomsnittliga temperaturen i de byggnader där Helsingborgshem har IMD av värme var 21,7 °C under år 2014. Tabellen nedan visar hur många lägenheter som valde vilken temperatur.

FAKTA HELSINGBORGSHEM

Antal lägenheter 12 000
Årsomsättning 893 Mkr
Antal anställda 200
Hemsida www.helsingborgshem.se

Kontaktuppgifter

Britt Bengtsson, energicontroller, tel 042-20 82 29,
 Britt.Bengtsson@helsingborgshem.se



TABELL ÖVER VILKEN TEMPERATUR HYRESGÄSTERNA VALDE

Temperatur (°C)	Antal lägenheter	Lägenheter i procent
<18	1	0,03
18–<19	6	0,2
19–<20	93	3
20–<21	564	15
21–<22	1 567	43
22–23	1 185	32
>23	258	7
Årsmedeltemperatur 21,7		Totalt med komfortmätning: 3674

Höganäshem

LÄGENHETER MED IMD AV VÄRME OCH MÄTMETOD

Företaget har mätmetoden komfortmätning sedan år 2011 och det är 35 lägenheter som har denna mätmetod.

AFFÄRSMODELL

Hyresgästerna kan välja en temperatur mellan 18 och 23 °C. 21 °C ingår i hyran. Väljer hyresgästen att öka sin lägenhets temperatur över 21°C medför detta en kostnad på 55 kronor per grad och månad för en normalstor 3:a på 75 m². Väljer hyresgästen istället att minska sin temperatur görs ett avdrag på hyran med samma belopp. Om temperaturen går under 18°C räknas temperaturen som 18°C. Värmen debiteras mellan oktober och april. Debitering uteblir när utetemperaturen är över 12°C.

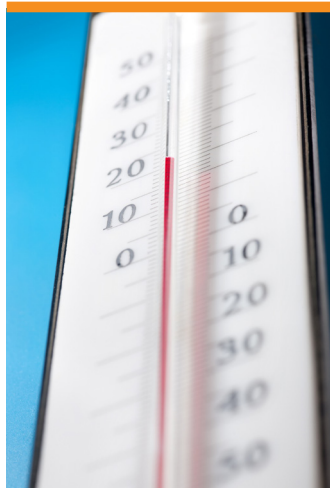
SÅ HÄR VÄLJER HYRESGÄSTERNA

Den genomsnittliga temperaturen i de byggnader där Höganäshem har IMD av värme var 21,7 °C under år 2015. Tabellen nedan visar hur många lägenheter som valde vilken temperatur.

FAKTA HÖGANÄSHEM

Antal lägenheter 1 400
Årsomsättning 108 Mkr
Antal anställda 14
Hemsida www.hoganashem.se

Kontaktuppgifter
 Ludvig Ekman, driftadministratör, tel: 042-33 78 81,
ludvig.ekman@hoganashem.se



TABELL ÖVER VILKEN TEMPERATUR HYRESGÄSTERNA VALDE

Temperatur (°C)	Antal lägenheter	Lägenheter i procent
<18	0	0
18–<19	0	0
19–<20	3	8
20–<21	5	14
21–<22	12	34
22–23	13	37
>23	2	5
Årsmedeltemperatur 21,7		Totalt med komfortmätning: 35

Kalmarhem

LÄGENHETER MED IMD AV VÄRME OCH MÄTMETOD

Företaget har mätmetoden komfortmätning sedan år 2000 och det är 932 lägenheter som har denna mätmetod.

AFFÄRSMODELL

Hyresgästerna kan välja en temperatur mellan 18 och 23°C. 21° C ingår i hyran. Väljer hyresgästen att öka sin lägenhets temperatur över 21°C medför detta en kostnad på 55 kronor per grad och månad för en normalstor 3:a på 75 m². Väljer hyresgästen istället att minska sin temperatur görs ett avdrag på hyran med samma belopp. Värmen debiteras mellan september och april. Debitering uteblir när utetemperaturen är över 12°C.

SÅ HÄR VÄLJER HYRESGÄSTERNA

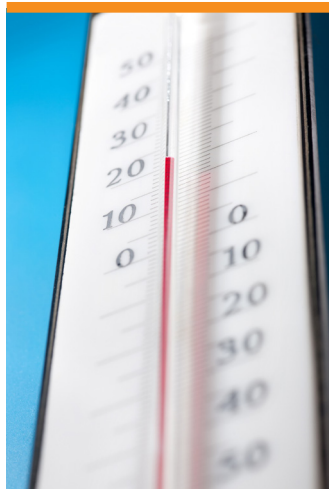
Den genomsnittliga temperaturen i de byggnader där Kalmarhem har IMD av värme var 21,7 °C under år 2015. Tabellen nedan visar hur många lägenheter som valde vilken temperatur.

FAKTA KALMARHEM

Antal lägenheter 4 700
Årsomsättning 315 Mkr
Antal anställda 48
Hemsida www.kalmarhem.se

Kontaktuppgifter

Thom Renström, energicontroller, tel: 0480-44 75 30,
thom.renstrom@kalmarhem.se



TABELL ÖVER VILKEN TEMPERATUR HYRESGÄSTERNA VALDE

Temperatur (°C)	Antal lägenheter	Lägenheter i procent
<18	0	0
18-<19	3	0,3
19-<20	33	4
20-<21	140	15
21-<22	352	38
22-23	326	35
>23	69	7
Årsmedeltemperatur 21,7		Totalt med komfortmätning: 932

Lunds Kommuns Fastighets AB

LÄGENHETER MED IMD AV VÄRME OCH MÄTMETOD

Företaget har mätmetoden komfortmätning sedan år 2004 och det är 3 000 lägenheter som har denna mätmetod.

AFFÄRSMODELL

Hyresgästerna kan välja en temperatur mellan 18 och 24 °C. 21 °C ingår i hyran. Väljer hyresgästen att öka sin lägenhets temperatur över 21 °C medför detta en kostnad på drygt 50 kronor per grad och kvadratmeter och månad för en normalstor 3:a på 75 m². Väljer hyresgästen istället att minska sin temperatur görs ett avdrag på hyran med samma belopp. Under 18 °C räknas som 18 °C. Under 16 °C debiteras som 24 °C, för att undvika att lägenheter kylls ut. Värmen debiteras mellan oktober och april. Debitering uteblir när utetemperaturen är över 12 °C.

SÅ HÄR VÄLJER HYRESGÄSTERNA

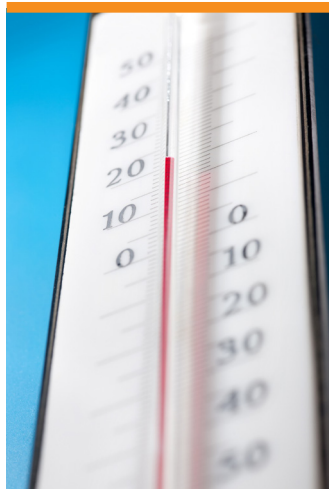
Den genomsnittliga temperaturen i de byggnader där LKF har IMD av värme var 21,5 °C under den senaste mätperioden januari 2015 – mars 2016. Tabellen nedan visar hur många lägenheter som valde vilken temperatur.

FAKTA LKF

Antal lägenheter 9 000
Årsomsättning 885 Mkr
Antal anställda 204
Hemsida www.lkf.se

Kontaktuppgifter

Bertil Lundström, teknisk chef, tel: 046-35 85 53,
bertil.lundstrom@lkf.se



TABELL ÖVER VILKEN TEMPERATUR HYRESGÄSTERNA VALDE

Temperatur (°C)	Antal lägenheter	Lägenheter i procent
<18	0	0
18-<19	2	0,1
19-<20	62	2
20-<21	88	3
21-<22	2 535	84
22-23	307	10
>23	6	0,2
Årsmedeltemperatur 21,5		Totalt med komfortmätning: 3 000

Uddevallahem

LÄGENHETER MED IMD AV VÄRME OCH MÄTMETOD

Företaget har mätmetoden komfortmätning sedan år 2005 och det är 32 lägenheter som har denna mätmetod.

AFFÄRSMODELL

Hyresgästerna kan välja en temperatur mellan 18 och 23°C. 21°C ingår i hyran. Väljer hyresgästen att öka sin lägenhets temperatur över 21°C medför detta en kostnad på 45 kronor per grad och månad för en normalstor 3:a på 75 m². Väljer hyresgästen istället att minska sin temperatur görs ett avdrag på hyran med samma belopp. Om temperaturen går under 18°C sätts temperaturen automatiskt till 21°C. Detta för att det skall vara ett bra klimat för hyresgästerna och byggnaden. Värmen debiteras mellan oktober och april. Debitering uteblir när utetemperaturen är över 12°C.

SÅ HÄR VÄLJER HYRESGÄSTERNA

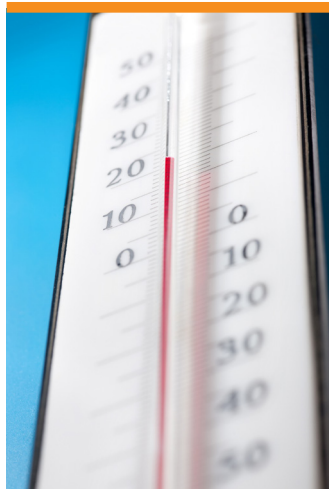
Den genomsnittliga temperaturen i de byggnader där Uddevallahem har IMD av värme var 21,5 grader under år 2015. Tabellen nedan visar hur många lägenheter som valde vilken temperatur.

FAKTA UDDEVALLAHEM

Antal lägenheter 4 300
Årsomsättning 290 Mkr
Antal anställda 81
Hemsida www.uddevallahem.se

Kontaktuppgifter

Andreas Skälegård, energiingenjör, tel 0522-65 35 00,
andreas.skalegard@uddevallahem.se



TABELL ÖVER VILKEN TEMPERATUR HYRESGÄSTERNA VALDE

Temperatur (°C)	Antal lägenheter	Lägenheter i procent
<18	0	0
18-<19	0	0
19-<20	2	6
20-<21	8	25
21-<22	10	31
22-23	11	34
>23	1	3

Årsmedeltemperatur 21,5

Totalt med komfortmätning: 32

Övikshem

LÄGENHETER MED IMD AV VÄRME OCH MÄTMETOD

Företaget har mätmetoden komfortmätning sedan år 2010 och det är 123 lägenheter som har denna mätmetod.

AFFÄRSMODELL

Hyresgästerna kan välja en temperatur mellan 19 och 23°C. 21°C ingår i hyran. Väljer hyresgästen att öka sin lägenhets temperatur över 21°C medför detta en kostnad på 38 kronor per grad och månad för en normalstor 3:a på 75 m². Väljer hyresgästen istället att minska sin temperatur (dock till lägst 19°C) görs ett avdrag på hyran med samma belopp. Värmen debiteras mellan oktober och april. Debitering uteblir när utetemperaturen är över 14°C.

SÅ HÄR VÄLJER HYRESGÄSTERNA

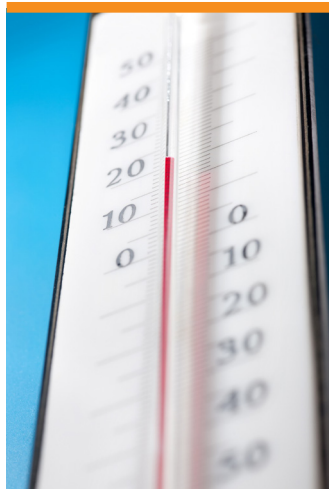
Den genomsnittliga temperaturen i de byggnader där företaget har IMD av värme var 22,0 °C under oktober 2015 – mars 2016. Tabellen nedan visar hur många lägenheter som valde vilken temperatur.

FAKTA ÖVIKSHEM

Antal lägenheter 3 134
Årsomsättning 227 Mkr
Antal anställda 52
Hemsida www.ovikshem.se

Kontaktuppgifter

Göran Söderlund, energi- och miljöansvarig,
 tel: 070-191 98 72, goran.soderlund@ovikshem.se



TABELL ÖVER VILKEN TEMPERATUR HYRESGÄSTERNA VALDE

Temperatur (°C)	Antal lägenheter	Lägenheter i procent
<18	0	0
18-<19	0	0
19-<20	6	5
20-<21	5	4
21-<22	39	32
22-23	63	51
>23	10	8

Årsmedeltemperatur 22,0

Totalt med komfortmätning: 123

