

Ett utdrag ur regeringens proposition En sammanhållen klimat- och energipolitik för perioden fram till år 2020.

11.8 Energieffektivisering i bebyggelsen

Bakgrund

Energianvändningen i bostäder och lokaler utgör en tredjedel av Sveriges slutliga energianvändning. Energianvändningen har varit relativt stabil sedan 1970-talet samtidigt som antalet bostäder ökat med 40 procent. De senaste åren visar en svag tendens till minskad energianvändning. Det innebär att det skett en kontinuerlig energieffektivisering inom sektorn.

Det har skett en markant förändring av vilka energislag som används inom bostäder och lokaler. Oljeanvändningen har minskat kraftigt sedan 1970-talet och ersatts av fjärrvärme, biobränslen och el. Omkring 60 procent av energianvändningen går till uppvärmning och varmvatten. Fjärrvärme dominerar i flerbostadshus och lokaler medan el dominerar i småhus.

El utgör sammantaget hälften av den slutliga energianvändningen. Användningen av elvärme har ökat sedan 1970-talet men har börjat minska efter en topp i början av 1990-talet. Användningen av hushållsel och driftel har också ökat kraftigt sedan 1970-talet vilket främst förklaras av ett ökat antal elapparater i hushåll och kontor. En ökad användning av datorer bidrar till den ökade elanvändningen. IT-lösningar kan dock medverka till energieffektivisering i form av t.ex. sensorer som försätter apparater i vänteläge, övervakar energiåtgång etc. Med processer för övervakning och underhåll som är mer effektiva och inte behöver utföras fysiskt på plats, utan på distans eller automatiskt, får man också en positiv effekt på minskat resande.

Europeiska kommissionen presenterade i januari 2008 ett meddelande om IT och energieffektivisering. Meddelandet uppmärksammar IT:s potential för att förbättra energieffektivisering och fokuserar på elnätet, smarta byggnader, smart belysning samt IT i sig självt. Åtgärder som föreslås är ökad uppmärksamhet och utbyte av goda exempel, ökad forskning och teknisk utveckling, främjande av användning och efterfrågedriven innovation. Detta meddelande kommer att följas av ett andra meddelande på området våren 2009.

Befintliga mål

Sverige har som ett nationellt miljömål att minska den totala energianvändningen per uppvärmd areaenhet i bostäder och lokaler. Minskningen bör vara 20 procent till år 2020 och 50 procent till år 2050 i förhållande till användningen 1995. Till år 2020 ska beroendet av fossila bränslen för energianvändningen i bebyggelsesektorn vara brutet, samtidigt som andelen förnybar energi ökar kontinuerligt. Målet ska följas upp utifrån dess konsekvenser för miljön, ekonomisk tillväxt och konkurrenskraft. Eftersom miljöeffekterna är olika för olika energislag bör hänsyn tas till olika energislags omvandlingsförluster och miljökonsekvenser ur ett livscykelperspektiv.

Befintliga styrmedel

Ekonomiska styrmedel

Det finns en rad styrmedel som påverkar energianvändningen och utsläppen av växthusgaser från bostäder och lokaler. Ett fortsatt centralt styrmedel är energi- och koldioxidskatter. Bebyggelsesektorn omfattas fullt ut av dessa skatter. Det ger ekonomiska incitament att genomföra energieffektiviseringar och fasa ut användningen av fossila bränslen. I utredningens delbetänkande redovisas en bedömd effektivisering om minst 3,4 TWh (6,7 TWh primär energi till 2016) som en följd av skatterna sedan 1991.

Införandet av den kommunala fastighetsavgiften för bostäder sedan 2008 medför att färre fastighetsägare än tidigare får ökad avgift då de genomför energiinvesteringar som leder till höjda taxeringsvärden för småhus och flerbostadshus. Fram till och med 2010 finns även stöd för konvertering från direktverkande elvärme i bostadshus och för installation av solvärme. Det har tidigare även funnits stöd för installation av energieffektiva fönster eller biobränsleanordningar i småhus, stöd för energiinvesteringar i lokaler med offentlig verksamhet samt stöd för konvertering från oljeuppvärmning i bostadshus, men dessa stöd har upphört.

Ny teknik

För att driva på utvecklingen av ny miljö- och energiteknik kan det behövas ekonomiskt stöd. I statsbudgeten för 2009 finns anslaget medel för stöd till energiteknik som är gynnsam i ett klimatperspektiv men ännu inte är

kommersiellt konkurrenskraftig på marknaden. Solceller är ett exempel på sådan teknik och ett investeringsstöd för detta ändamål utarbetas för närvarande inom Regeringskansliet.

Teknikupphandling och marknadsintroduktion har visat sig vara effektiva styrmedel för att utveckla nya produkter och tekniska lösningar för energieffektivisering inom sektorn bostäder och lokaler. För att åstadkomma marknadsintroduktion av energieffektiv teknik används en mängd metoder anpassade efter de hinder som finns på marknaden. Energimyndigheten har initierat flera projekt via nätverk och beställargrupper. Dessa påskyndar marknadsintroduktionen. Fokus för samverkan har varit områdena demonstration, teknikupphandling, implementering av ny samt befintlig energieffektiv teknik och nya metoder, information och utbildning. Barriärer som måste övervinnas för att nå en snabbare och mer effektiv marknadsintroduktion är marknads skepsis för ny teknik samt kostnadsnivån. Arbets sättet är i dag väl beprövat och har visat på goda resultat i både teori och praktik (Technology procurement, TemaNord 2008:567). Teknikupphandling verkar på marknads villkor och ger långsiktiga resultat för industrins exportmöjligheter. Teknikupphandling ger incitament för de innovativa företagen. Fler effektiva produkter har utvecklats och spridits genom teknikupphandlingar. Eftersom det finns potentiella köpare av den nya tekniken genom beställargrupperna, kan också nya produkter kommersialiseras snabbare. Ett flertal teknikupphandlingar har gjorts genom åren som visar på goda resultat. Många teknikupphandlingar genomförs i dag i nära samverkan med fasta beställargrupper för lokalägare (BELOK), för flerbostadshus (BEBO) och livsmedelshandel. Beställargruppen BEBO representerar närmare 70 procent av Sveriges lägenhetsbeståndet i flerbostadshus. Teknikupphandlingar genomförs också med nätverk inom offentlig sektor, villaägarna, branschorganisationer m.fl. Att samla stora grupper av köpare som gemensamt samverkar och ställer energikrav har många fördelar. Förutom att de kan påverka leverantörer att höja ambitionen så påverkar de också varandra att ständigt gå vidare med höjd ambitionsnivå.

Regler för energianvändning i byggnader

Genom reglering kan det ställas tvingande krav att uppnå en viss nivå på energianvändningen. Sådana tvingande krav finns för såväl byggnaden som helhet som för enskilda produkter.

EG-direktivet om byggnaders energiprestanda ställer i sin nuvarande utformning krav på medlemsländerna att fastställa minimikrav dels för nya byggnader och dels vid större renoveringar i befintliga byggnader som är större än 1000 kvadratmeter.

I Boverkets byggregler finns minimikrav för energianvändning. Boverket fastställde 2006 specifika och uppföljningsbara energikrav som gäller för nya byggnader. Regeringen har givit Boverket i uppdrag att följa upp efterlevnaden av dessa energikrav. Regeringen beslutade 2008 att nya byggnader ska ha särskilt goda egenskaper när det gäller el för uppvärmning, kylning och ventilation. Dessa krav gäller byggnader som uppförs efter den 1 januari 2010. Boverket har till följd av detta skärpt kraven i byggreglerna för nya bostäder och lokaler med elvärme. Kraven varierar mellan olika klimatzoner och för bostäder och typ av byggnad. De nya kraven innebär t.ex. att för eluppvärmda bostäder i södra Sverige skärps energikravet från 110 kilowattimmar per kvadratmeter och år till 55 kilowattimmar per kvadratmeter och år. Enligt EG-direktivet om byggnaders energiprestanda ska krav på energiprestanda ses över minst vart femte år och vid behov uppdateras för att återspegla den tekniska utvecklingen inom byggnadssektorn. Regeringen har därför givit Boverket i uppdrag att skärpa energikraven vid uppförande av nya byggnader senast 2011. Det saknas i dag specifika och uppföljningsbara energikrav vid ändring av befintliga byggnader.

Information

Det finns flera modeller för miljöklassning och energiklassning av byggnader. Allt fler fastighetsägare och företag väljer att gå med i Green Building. Det är ett EU-initierat projekt där företag kan visa att de kan uppnå 25 procent lägre energianvändning än vad som krävs enligt nationella energikrav för nybyggnad. Ett annat sätt att uppfylla kriterierna för Green Building är när företag har visat att de i befintliga byggnader kunnat minska energianvändningen med 25 procent. Det finns flera modeller för energiklassning av byggnader och det pågår även arbete med att ta fram en standard för energiklassning av byggnader med flera nivåer. Ett annat exempel är den metod för miljöklassning som tagits fram inom den s.k. Bygga-bo-dialogen (ett forum för frivillig samverkan mellan företag inom bygg- och fastighetssektorn, myndigheter, kommuner och regeringen). Den tar upp aspekter som energi, inomhusmiljö och användning av skadliga ämnen. Dessa olika klassningar av byggnader kan stimulera aktörer att gå längre än samhällets minimikrav.

Staten ska gå före i omställningen till energieffektivare byggnader och därigenom även bidra till att driva på teknikutvecklingen. Regeringen har gett i uppdrag till Statens fastighetsverk att under 2009 låta miljöklassa minst en av sina fastigheter enligt Bygga-bo-dialogens metod för miljöklassning.

Det utvecklas såväl inom EU och i Sverige system för miljömärkning och energiklassning av olika typer av produkter. Många av dessa används i bostäder och lokaler. Miljömärkning och energiklassning av produkter ger konsumenten information vid köptillfället som underlättar aktiva och medvetna val. En kombination av tvingande minimikrav och frivilliga system för märkning och klassning leder till en ökad energieffektivisering av produkterna på marknaden.

Information till olika aktörer om möjligheten att genomföra lönsamma åtgärder är viktig. Genom statligt stöd finns det kommunal energi- och klimatrådgivning som riktar sig till hushåll, företag och lokala organisationer, där förslag om utvidgning läggs i denna proposition, se avsnitt 11.6.2. Det finns även många initiativ att ta fram bra information om möjligheter till energiåtgärder, både vid statliga myndigheter och branschorganisationer. Boverket och Konsumentverket har tagit fram en boendeportal, www.omboende.se, där det samlats information om olika boendefrågor och som bl.a. tar upp energifrågor. Energimyndigheten har tagit över den s.k. energikalkylen från Konsumentverket, där hushåll bl.a. kan jämföra sin energianvändningen med ett jämförbart objekt och få tips om energieffektiviserande åtgärder.

Direktivet 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda ställer bl.a. krav på medlemsländerna att ta fram energicertifikat för byggnader. Det har i Sverige införlivats i svensk lagstiftning bl.a. genom lagen (2006:985) om energideklarationer. Där anges att syftet är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Lagen innehåller bestämmelser om skyldighet för ägaren till en byggnad att i vissa angivna situationer energideklarera byggnaden. Genom energideklarationen tillförs fastighetsägare specifik information om sin fastighet. Energideklarationen ska tas fram av en oberoende energiexpert. Energideklaration ska innehålla energiprestandamått utformade som energianvändning per kvadratmeter. En jämförelse ska finnas med energiprestanda i likartade byggnader. Energideklarationen ska även innehålla förslag till lönsamma energieffektiviseringsåtgärder. Det ställs dock inte krav på att dessa åtgärder ska genomföras. Flerbostadshus och lokaler som är större än 1000 kvadratmeter ska vara energideklarerade senast den 31 december 2008. Småhus som säljs och nya byggnader ska energideklareras från 2009. Syftet med systemet med energideklaration är att ge fastighetsägare ökad kunskap om vilka lönsamma energiåtgärder som kan förbättra byggnadens energiprestanda. Regeringen har givit Boverket i uppdrag att under 2009 följa upp hur systemet med energideklarationer har införts. Verket ska också följa upp i vilken utsträckning fastighetsägare genomfört eller planerar att genomföra de åtgärder som föreslagits i energideklarationen. Alla energideklarationer som skulle ha upprättats senast den 31 december 2008 är inte klara inom utsatt tid. En av orsakerna är att det i inledningsskedet inte funnits tillräckligt många oberoende experter. I det följande redogörs för regeringens förslag till nya styrmedel för bebyggelsesektorn.

Tillkommande styrmedel

11.8.1 Informations- och rådgivningsportal för energideklarationer

<p>Regeringens bedömning: En samlad informations- och rådgivningsportal bör inrättas för att främja ett ökat genomförande av åtgärderna i energideklarationer för byggnader. Insatsen genomförs under programtiden 2010–2014.</p>
--

Utredningens förslag: Utredningen föreslår att statliga bidrag ges till i småhus och hyreshus, som är strategiska från ett långsiktigt resurs- och energieffektiviseringsperspektiv, t.ex. konvertering från direktverkande elvärme. Statliga bidrag föreslås också ges för konsultstöd som avser projektering och upphandling av de energieffektiviseringsåtgärder i hyreshus, som rekommenderats i en energideklaration. Utredningen har föreslagit att 2 miljarder kronor/år avsätts 2010–2014. Som ett alternativ har utredningen redovisat ett system med skattereduktion (ROT-avdrag) för energieffektivisering.

Remissinstanserna: Ett flertal remissinstanser har uttryckt sig kritiskt mot det bidragsförslag som utredningen lagt fram eller menat att underlag för att bedöma effekten av åtgärderna saknas eller är bristfälligt. Dit räknas t.ex.

Föreningen Sveriges Energirådgivare, Konkurrensverket, Konjunkturinstitutet, Svensk Energi och SABO. Utöver kritiska synpunkter kan följande specifika synpunkter nämnas. *Energimyndigheten* avstyrker utredningens förslag om förstärkt statligt stöd till energieffektivisering i byggnader. *Energimyndigheten* anser att andra styrmedel än investeringsbidrag kan ha större effekt för en ökad konkurrenskraft. *Energimyndigheten* anser att det kan finnas strategiska åtgärder av långsiktig betydelse där andra generella styrmedel samt information och märkning inte är tillräckliga, men att detta behöver analyseras mer än vad som gjorts i utredningen. *Energimyndigheten* saknar också en analys av varför statliga ekonomiska stimulansåtgärder, som bidrag och skatteavdrag, skulle vara det bästa styrmedlet för att förmå energianvändare att genomföra åtgärder som redan kan vara privatekonomiskt lönsamma. *Boverket* ifrågasätter slutsatsen att fler åtgärder kommer att bli genomförda med skattereduktion än i ett stödsystem,

som antingen finansieras genom anslag eller kreditering på skattekontot. *Villaägarnas riksförbund* menar att utredningens huvudförslag är otydligt, i meningen att det inte klart framgår vad som menas med ”strategiska åtgärder”. I valet mellan huvudförslaget och det alternativa förslaget om skattereduktion för energieffektiviserande åtgärder förespråkar *Villaägarnas Riksförbund* det alternativa förslaget, eftersom det är bättre underbyggt, kan förväntas ha större effekt och eftersom det fokuserar inte bara på kommersiella fastighetsägare, utan även på småhusägare. Förslaget om skattereduktion har dock vissa svagheter. Det är olyckligt att det inte kopplas till energideklarationerna. En sådan koppling skulle bidra till högre effektivitet i de åtgärder som genomförs, och skulle skicka en mycket stark signal till småhusägare. *Göteborgs Energi* menar att om en föreslagen åtgärd redan anses vara lönsam är förmodligen inte det bästa styrmedlet för att få den utförd, att göra den än mer lönsam.

Hyresgästföreningen Riksförbundet menar att betydligt större belopp än vad utredningen föreslagit ska avsättas. *Skanska AB* menar att för att säkerställa att bidragen leder till effektiviseringar som annars inte skulle ha utförts kan man villkora att en grundnivå avseende åtgärder (investeringar) ska utföras och bekostas av bidragstagaren, vilket ger stor och snabb effekt. För att ytterligare höja nivån i samband med åtgärderna kan bidrag täcka de tillkommande investeringarna, vilket ytterligare förbättrar förändringspotentialen. *Trä och Möbelindustriförbundets* grunduppfattning är att skattereduktion är att föredra framför bidrag eftersom detta kommer att uppfattas som ett sänkt skattetryck. Dessutom kan man på ett bättre sätt övervaka så att det arbete som utförs sker inom lagens ramar och därmed minimera svartjobb, något som hela byggbranschen är angelägen om. *Fastighetsägarna Sverige* avstyrker bidrag som gör redan lönsamma åtgärder något mer lönsamma. Däremot stöder de bidraget för projektering och upphandling av de lönsamma åtgärder som identifierats i energideklarationen. Det är emellertid olyckligt att begränsa användningen till de åtgärder som rekommenderas i energideklarationen. Olika energiexperter kommer fram till olika rekommendationer och det är viktigt att fastighetsägaren har flexibilitet att t.ex. ta in fler synpunkter. *HSB* och *Riksbyggen* menar att en tydlig koppling till energideklarationerna troligen skulle leda till ännu högre effektivitet i de genomförda åtgärderna och underlätta uppföljning av föreslagna systemet än utredningens förslag.

Skälen för regeringens bedömning: För närvarande förhandlas Europeiska kommissionens förslag till revideringar av direktivet om byggnaders energiprestanda i rådet och Europaparlamentet (KOM (2008) 780 slutlig). Förslaget från Europeiska kommissionen innebär en omarbetning av det befintliga direktivet 2002/91/EG om byggnaders energiprestanda. Förslaget omfattar en del förtydliganden i regelverket samt innehållsmässigt ett antal förändringar i syfte att stärka främja energieffektivisering och utökad användning av förnybar energi. Vidare föreslås krav på att medlemsländerna aktivt ska främja en större andel byggnader med bra klimat- och energiprestanda vid nybyggnation. Detta föreslås ske genom att medlemsländerna tar fram nationella planer för ett sådant arbete. Omarbetningen av direktivet innehåller också förslag som gäller en tydligare roll för offentliga sektorn som föregångare, förtydligade krav på de experter som ska upprätta energideklarationerna m.m. Förhandlingarna beräknas avslutas under det svenska ordförandeskapet under andra halvåret 2009.

Systemet med energideklarationer är således ett långsiktigt verkande styrmedel. En energideklaration utförd i enlighet med gällande regler innehåller rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda. Det finns möjligheter i det enskilda fallet för fastighetsägaren att spara pengar genom att genomföra åtgärderna i deklARATIONEN. Detta sker inte alltid i den takt som är önskvärd ur ett energieffektiviseringsperspektiv. Det finns en mängd orsaker till att byggnadsägare inte vidtar kostnadseffektiva åtgärder för energieffektivisering. Det kan röra sig t.ex. informationsbrist, kapitalbrist, uppfattad brist på incitament att vidta åtgärderna eller andra verkliga eller uppfattade hinder.

Utöver systemet med energideklarationer har regeringen också aviserat att det ska införas ett system med skattereduktion för utgifter för arbete i form av reparation, underhåll samt om- och tillbyggnad (ROT-arbete). Skattereduktionen gäller ROT-arbete som utförts från och med den 8 december 2008 och riktas till den som har det egentliga underhållsansvaret för sin bostad. I linje med detta avses med ROT-arbete reparation, underhåll samt om- och tillbyggnad av småhus, ägarlägenhet eller bostadsrätt som ägs respektive innehas av den som ansöker om eller begär skattereduktion. Hyresrätter omfattas därmed inte av reformen. Förslaget innebär i övrigt att samma villkor och förutsättningar som gäller för skattereduktion för hushållsarbete också kommer att gälla ROT-arbete. Detta innebär t.ex. att det totala underlaget för hushållsarbete och ROT-arbete under ett beskattningsår får uppgå till 100 000 kronor. Då blir den totala skattereduktionen för hushålls- och ROT-arbete 50 000 kronor per beskattningsår. Regeringen avser att lämna en proposition under våren 2009 med förslag om hur skattereduktionen för ROT-arbete ska utformas.

Det nyligen presenterade systemet med skattereduktion tillsammans med energideklarationerna är två styrmedel som har potential att leda till ökad andel genomförda energieffektiviseringsåtgärder och därmed bidra till målet om 20 procent effektivare energianvändning till 2020. Småhusägare som vill genomföra energieffektiviseringsåtgärder kan dra av arbetskostnaden för t.ex. tilläggsisolering och byte till energieffektiva fönster.

Regeringen anser att det är samhällsekonomiskt fördelaktigt om de åtgärder som identifierats i energideklarationerna också genomförs. Samtidigt är det av största vikt att energieffektiviseringsåtgärder inte försämrar inomhusmiljön utan att t.ex. behovet av nödvändig förbättring av ventilationen sker. Regeringen anser vidare att det är en rimlig utgångspunkt för staten att förstärka effekten av redan existerande styrmedel genom att undanröja framför allt kunskaps- och informationsbrister i stället för att införa fler styrmedel riktade mot samma målgrupp. Utredningen har konstaterat att det finns en lönsam energieffektiviseringspotential inom byggnadssektorn men att åtgärderna ändå inte genomförs. Regeringen anser att den valda utgångspunkten motiverar stöd åt ett system som kommer att gälla under överskådlig tid.

Regeringen avser därför att införa en samlad informations- och rådgivningsportal för att främja ett ökat genomförande av åtgärderna i energideklarationer för byggnader. Syftet är att fokusera och skraddarsy informations- och rådgivningsinsatser för olika grupper av byggnadsägare med energideklaration. Såväl flerbostadshus som småhus kan omfattas. Energimyndigheten kommer att få uppdrag att i nära samarbete med Boverket utforma, inrätta och driva portalen. Portalen ska utformas i samverkan med marknadens aktörer, dvs. både företrädare för ägare till flerbostadshus, industribyggnader, småhusägare, kommuner m.fl. samt företag i energitjänste- och byggbranschen. Regeringen bedömer att de företag som erbjuder tjänster och produkter inom byggbranschen är en nyckelgrupp för att marknadens mest energieffektiva tjänster och produkter ska få ökad spridning. Det gäller t.ex. den energieffektiva teknik som tillkommit genom teknikupphandling och marknadsintroduktion och som regeringen avser att intensifiera satsningen på (se avsnitt 11.7.5). Portalen ska inte bara ses som en avancerad webbtjänst utan även t.ex. nätverksaktiviteter lokalt och regionalt ska kunna marknadsföras, liksom kontaktuppgifter till energi- och klimatrådgivare osv. Utgångspunkten är att på många sätt främja att åtgärderna i energideklarationerna genomförs under åren 2010–2014. Att Energimyndighetens och Boverkets olika nätverk involveras är en självklarhet. Även fastighetsägare och byggnadsägare utan energideklaration kommer att ges tillgång till portalen. Åtgärden ska finansieras inom ramen för det femåriga program för energieffektivisering som presenteras i denna proposition. Regeringen avser att återkomma till anslagsfrågan i budgetpropositionen för 2010.

11.8.2 Skärpta regler och insatser för energieffektivisering i bebyggelsen

Regeringens bedömning: Arbetet med energihushållningskrav i samband med en ändring av en byggnad bör fortsätta. Krav på effektivare energianvändning bör ställas i samband med att olika åtgärder för ombyggnad och underhåll vidtas i byggnader, i likhet med andra tekniska egenskapskrav som då också kan aktualiseras. En ändamålsenlig avvägning mellan kraven behöver göras. Regeringens grundläggande syn är fortsatt att det är av yttersta vikt att möjligheter till energieffektivisering tas tillvara vid ändring av byggnad.

Utredningens förslag: Energieffektiviseringsutredningen har föreslagit att energihushållningskrav ska införas i samband med ombyggnad. Med ombyggnad har utredningen avsett ändring av byggnad. Även Klimatberedningen föreslår att styrmedlen för energieffektivisering skärps. Styrmedel som särskilt lyfts fram är att Boverkets byggregler för energihushållning i nya byggnader successivt bör skärpas samt att det införs specifika krav även vid ombyggnad.

Remissinstanserna: *Stockholms stad* anser att skärpta byggregler avseende energihushållningskrav kan vara ett sätt att åstadkomma mera energisnåla byggnader, men att det beror på hur kraven ställs. Anpassas inte kraven till den tekniska utvecklingen finns i stället risk att de verkar hämmande. I dag finns teknik att bygga mycket energisnåla byggnader, men Boverkets regler ligger fortfarande långt ifrån energianvändningen i lågenergihus. Här skulle kommuner i egenskap av samhällsplanerare kunna spela en mycket viktigare roll. Kommunen kan i dag bara ställakrav på energieffektivitet i det fall kommunen äger marken. Lagen borde ändras så att krav på energieffektivitet även kan ställas i detaljplan. Förslaget att införa skärpta regler vid ombyggnation kan vara ett bra sätt att få till stånd långsiktigt lönsamma energieffektiviseringsåtgärder. Här finns även synpunkter att beakta från stadens bostadsbolag. Familjebostäder menar att det är viktigt att ombyggnad definieras så att inte sedvanligt underhåll riskerar att skjutas upp då en fastighetsägare inte anser sig ha råd med tvingande energieffektiviseringsåtgärder. Det är också viktigt att, som *Stockholmshem* påpekar, ta hänsyn till eventuella bevarandekrav som kan finnas på kulturklassade byggnader och som kan försvåra energieffektiviseringsåtgärder. *Eskilstuna kommun* anser det som naturligt och välkommet med skärpta byggregler. Kommunen bedömer till exempel att stora besparingar kan göras genom att se över ventilationsbestämmelserna. Även *Linköpings kommun* stödjer förslaget till energihushållningskrav och att kraven ska ställas ur primärenergiperspektiv samt vara lönsamma för fastighetsägaren. Kommunen anser att lönsamhetskraven tydligare ska definieras av ansvarig central myndighet. *Göteborgs stad* menar att det finns en potential att skärpa byggreglerna ytterligare från dagens och redan beslutade nivåer och att krav på energieffektivisering bör ställas även vid mindre ombyggnader. Ur miljösynpunkt vill staden särskilt framhålla vikten av ombyggnad av miljöprogramsområden. Många äldre fastigheter är i dåligt skick och behöver

totalrenoveras för att bli energieffektiva. För att möjliggöra detta krävs anpassade normer men också subventioner som ekonomiskt kan motivera att bygga om till nybyggnadsstandard. *Kumla kommun* har anfört i princip samstämmiga synpunkter med Göteborgs stad i detta avseende. Även *Hyresgästföreningen* menar att energieffektiviseringskrav i samband med ombyggnad måste kopplas till ekonomiskt stöd.

Chalmers tekniska högskola, ITPS, Karlstads kommun, Östersunds kommun, Hässleholms kommun, länsstyrelserna i Västra Götalands län och Västernorrlands län, Sveriges kommuner och landsting, Klimatkommunerna, Svenska bioenergiföreningen, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen Sveriges Energirådgivare, Svensk teknik och design, Träoch möbelindustriförbundet, VVS-företagen, Sveriges Byggindustrier och *Svensk Ventilation* stödjer förslag till skärpta byggregler.

NCC stödjer energikrav i samband med ombyggnad men anser att dessa inte ska ligga i nivå med kraven på nyproduktion.

Socialstyrelsen framhåller att energieffektiviseringsarbetet inte får leda till negativa hälsoeffekter. De åtgärder och medel ska väljas som främjar en god hälsa eller är hälsoneutrala. Avvägningar är särskilt påkallat vid planering av nya bostäder och lokaler samt vid ombyggnationer. Ogenomtänkta och icke optimala val av byggmaterial, konstruktion och prestanda kan leda till att inomhusmiljörelaterad ohälsa ökar. *Astma- och allergiförbundet* har framfört likartade synpunkter som *Socialstyrelsen*.

Statens fastighetsverk (SFV) framhåller vissa möjliga hinder att nå nya krav på energihushållning vid ombyggnad av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ställer speciella krav vid ombyggnader vilket kan begränsa möjligheterna för energieffektivisering. I dagsläget saknar SFV resurser att genomföra lönsamma energieffektiviseringsåtgärder för sina så kallade bidragsfastigheter, anledningen är det begränsade anslaget för dessa fastigheter som inte finansieras med hyresmedel. *Riksantikvarieämbetet* anser att nya energikrav behöver kombineras med resurser för antikvariskt motiverade merkostnader för att anpassa olika tekniska lösningar. *Lunds tekniska högskola* anför att betänkandet saknar ett långsiktigt perspektiv och diskuterar inte hur exempelvis byggregler kan utvecklas med tiden för att ge långsiktiga incitament för energieffektivisering genom att staka ut och avisera framtida skärpningar av kraven som kan ge branschen möjlighet till framförhållning. Inte heller går betänkandet särskilt långt i sin analys av byggregler som främjar energieffektivisering i samband med renovering och ombyggnad av befintlig bebyggelse. *Boverket* påpekar att regler för energihushållning i samband med ändring av byggnad redan finns i byggnadsverkslagen (BVL) och byggnadsverksförordningen (BVF) samt i Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad (BÄR). *Boverket* har valt att utfärda allmänna råd i stället för föreskrifter eftersom byggherren utöver tekniska egenskapskrav också måste ta hänsyn till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning. Det pågår ett arbete inom *Boverket* att ta fram förslag till preciserade tillämpningsföreskrifter för ändring av byggnad. Utöver energihushållning finns ytterligare åtta egenskapskrav i BVL samt krav på att hänsyn ska tas till byggnadens förutsättningar och ändringens omfattning. Här finns ett antal potentiella målkonflikter, menar verket.

Formas anser att förslaget om skärpta byggregler är bra men kan tydliggöras och utvecklas. Även den befintliga byggnadsstocken behöver bli föremål för stora satsningar ur energieffektiviseringssynpunkt om uppsatta mål ska nås. *Energimyndigheten* tillstyrker förslaget om energihushållningskrav i samband med ombyggnad och att *Boverket* får i uppdrag att utvärdera de gällande kraven för nybyggnad och vid behov föreslå förändringar. *Energimyndigheten* bör delta i detta utvärderingsarbete liksom i det redan pågående arbetet med märkning enligt byggnaders energiprestanda. *Svensk Fjärrvärme* menar att krav avseende energihushållning vid ändring av byggnad bör göras lika kommande nybyggnadsregler med hårdare krav för elvärmda byggnader eller ännu hellre med direkta viktningfaktorer.

SABO anser generellt att det kan vara bra med krav på energihushållning i samband med större renoveringar. Frågan är dock komplicerad då den även rymmer en ekonomisk dimension. Omfattande krav på energibesparingar vid renovering medför en kraftigt ökad finansiell belastning för renoveringsprojekt, menar *SABO*. Detta ställer höga krav på att det regelverk som ska gälla vid renovering utformas med balans och omdöme.

Skälen för regeringens bedömning: Energieffektiviseringsutredningen framhåller att det finns stor potential för energieffektivisering i befintliga byggnader. Utredningen bedömer att den lönsamma effektiviseringspotentialen är ca 13 TWh fjärrvärme och bränslen respektive ca 11 TWh el i slutlig energi till 2016.

Som har konstaterats i en rad tidigare sammanhang finns ett omfattande behov av renovering av och upprustning i befintliga byggnader. Det gäller t.ex. bostadshus inom det s.k. miljonprogrammet och flerfamiljshus som byggdes under 1940- och 50-talen. Inom en tioårsperiod behöver ca 60 procent av det svenska flerbostadshusbeståndet renoveras. Det är då väsentligt att möjligheten till energieffektivisering tas till vara, eftersom lönsamheten för effektiviseringsåtgärder i allmänhet är väsentligt bättre i samband med renovering än som enskilda åtgärder.

Regeringen kan för det första konstatera att det ställs krav i det befintliga EG-direktivet om byggnaders energiprestanda med innebörden att byggnader över 1000 kvadratmeter som renoveras eller byggs om ska uppfylla vissa minimikrav på energiprestanda. Europeiska kommissionens förslag till omarbetning av detta direktiv innebär

en skärpning av kraven. Kommissionens förslag till omarbetning ska börja förhandlas under innevarande år. Alldeles oavsett resultatet av denna förhandling kvarstår det faktum att en effektivare energianvändning i byggnader är en viktig del i Sveriges arbete att leva upp till de målsättningar för energieffektivisering som har antagits för EU som helhet.

Boverket har på regeringens uppdrag utrett lämpliga åtgärder för att effektivisera energianvändningen i befintliga byggnader. I samband med detta har verket föreslagit att ändringsföreskrifter med avseende på effektivare energianvändning ska tas fram och överlämnas till Europeiska kommissionen för anmälan under 2009. Regeringen stödjer detta arbete.

Utarbetandet av energieffektiviseringskrav vid ändring i byggnad har visat sig vara förenat med svårigheter när det gäller definitioner och gränstragningar. Byggprocessutredningen har på regeringens uppdrag föreslagit möjligheter att vid ombyggnad och ändring av fasadmateriell som följdkrav kräva att åtgärder med syfte att effektivisera energianvändningen vidtas. Vid ändringar av byggnader och fasader behöver hänsyn tas även till andra tekniska egenskapskrav, estetiska och kulturella värden samt att inomhusmiljön inte försämras. Reglerna bör heller inte leda till ökade administrativa kostnader för företagen. I Byggprocessutredningens betänkande *Bygg - helt enkelt!* (SOU 2008:68) redovisas förslagen, vilka har remissbehandlats och beredning av det samlade materialet pågår i Regeringskansliet.

Med hänsyn tagen till nyss redovisade arbeten som berör energianvändningen i byggnader, inte minst de förhandlingar om förslaget till revidering av direktivet om byggnaders energiprestanda som inletts i år, anser regeringen att det för närvarande inte är lämpligt att ta ställning till de åtgärder som Energieffektiviseringsutredningen föreslagit. Vidare behöver ställning tas i närliggande frågor om definitioner och så kallade följdåtgärder. Dessa kommer att bedömas på ett samordnat sätt i den kommande propositionen om plan- och bygglagstiftningen. Regeringens grundläggande syn är dock fortsatt att det är angeläget att möjligheter till energieffektivisering tas tillvara. Som ett led i detta är det angeläget att Boverket aktivt arbetar vidare med att ta fram föreskrifter som uttrycker specifika och uppföljningsbara energikrav enligt nu gällande bestämmelser avseende ändring av byggnad. Sådana krav ska vara väl avvägda och förenliga med uppfyllandet av andra funktionskrav på byggnader.

Regeringen konstaterar också att Energieffektiviseringsutredningen har föreslagit att Boverket ska ges i uppdrag att utvärdera nybyggnadskraven och föreslå eventuella revideringar. Regeringen har i verkets regleringsbrev för 2009 givit Boverket i uppdrag att genomföra ett sådant arbete.

11.8.3 Strategi för främjande av lågenergibygnader

Regeringens bedömning: En nationell strategi för att främja lågenergibygnader bör tas fram. I en sådan strategi ska utöver energiaspekterna alla tekniska funktionskrav på byggnader beaktas. Krav på upprättande av nationella handlingsplaner för byggnader som har bra energi- och klimategenskaper förhandlas för närvarande på EU-nivån inom ramen för revidering av direktivet om byggnaders energiprestanda. Den svenska nationella strategin ska beakta resultatet av förhandlingarna på EU-nivå.

Skälen för regeringens bedömning: Regeringen konstaterar att Energimyndigheten bedriver ett värdefullt arbete för att främja s.k. lågenergihus. Programmet för passivhus och lågenergihus stödjer marknadsintroduktionen av ett energieffektivt byggande genom att ge stöd till byggprojekt. Passivhus är ett koncept för mycket energieffektiva byggnader som i det närmaste helt värms upp med den energi som finns i huset. Konceptet fokuserar på att minska energiförlusterna genom mycket god isolering samt effektiv återvinning av värme från ventilationsluft. Pilotprojekten som genomförts har visat vägen för en bredare spridning av ett energieffektivt byggande i hela landet. Flera byggprojekt är genomförda eller nära ett genomförande, för varje nytt projekt ökar antalet aktörer och leverantörer och kunskapen kring behovet av samt möjligheterna att bygga energieffektiva bostäder sprids. Marknadens intresse för att prova energieffektivt byggande ökar snabbt. Antalet byggprojekt har ökat kraftigt de senaste åren och ca 900 lägenheter kommer vara klara vid slutet av 2009. Regeringen följer utvecklingen av lågenergihus och vill på olika sätt fortsatt stimulera byggbranschens aktörer att fortsätta den positiva utvecklingen. Regeringen anser att en samlad strategi för att öka andelen lågenergihus, t.ex. passivhus bör tas fram. I en sådan strategi ska alla tekniska egenskapskrav som ställs på byggnader beaktas, vari ingår energihushållning. Krav på upprättande av nationella handlingsplaner för byggnader som har bra energi- och klimategenskaper förhandlas för närvarande på EU-nivå inom ramen för revidering av direktivet om byggnaders energiprestanda. Den svenska nationella strategin skall även beakta resultatet av dessa förhandlingar på EU-nivå.

11.8.4 Individuell mätning och debitering

Regeringens bedömning: Krav på individuell mätning av varmvatten och el bör införas vid uppförande och ändring av byggnader som inrymmer bostäder, om det inte är oskäligt. Den närmare utformningen av sådana krav bör samordnas med övriga förslag som ska läggas i regeringens kommande proposition om översyn av plan- och bygglagstiftningen. Energimyndigheten bör ges i uppdrag att följa utvecklingen av behovet av krav på separat debitering.

Energimarknadsinspektionen bör ges i uppdrag att i samråd med Energimyndigheten kartlägga hur mätning och debitering av verksamhetsel sker i lokaler. Kartläggningen ska även omfatta en inventering av möjligheter att övergå till individuell mätning.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens bedömning.

Remissinstanserna: *Boverket* anser att individuell mätning och debitering (IMD) av värme, varmvatten och elektricitet minskar energianvändningen men genom att det finns olika uppfattningar om hur stor energibesparingspotentialen är bör jämförande studier utföras innan ytterligare krav införs.

Energimarknadsinspektionen och *Energimyndigheten* tillstyrker utredningens förslag om individuell mätning i flerbostadshus. *Svensk Fjärrvärme* är i grunden positiva till individuell mätning men menar att incitamentet måste ges till den som har möjlighet att förändra, vilket innebär att slutanvändaren av tappvarmvatten har en möjlighet att spara till skillnad mot en enskild lägenhets- eller lokalinnehavare som inte nämnvärt kan påverka sin energianvändning. *E.ON* understryker att individuell mätning kräver individuell debitering vilket innebär ett merarbete både för leverantör och konsument, liksom att det förutsätter investeringar. *Svenska Bostäder* samtycker till att inte ställa krav på IMD av värme men beklagar att utredningen inte har lyckats lägga en ordentlig grund för ett brett införande av IMD av varmvatten bl.a. genom att belysa frågan om debitering. *HSB* och *Riksbyggen* anser att det finns ett stort behov av att mäta varmvattenanvändning i hela bostadsbeståndet samt att verifiera effekterna av sådan mätning men menar att det finns stora tekniska brister och att det därför är angeläget att stödja en teknikutveckling mot mer kostnadseffektiv utrustning och installation av mätare. *NCC Construction Sverige AB* stödjer förslaget med individuell mätning av varmvatten och el vid nybyggnader och större ombyggnader, däremot anser man inte att individuell mätning av värme är lönsamt. *Växjö kommun* anser att man även ska ställa som krav att det införs mätning av och debitering av värme. *Östersunds kommun* och *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* tillstyrker utredningens förslag om individuell mätning av varmvatten och el. *Borlänge kommun* anser att även lokaler bör innefattas i individuell mätning. *Statens Fastighetsverk* menar att förslaget om individuell mätning av varmvatten kommer att ta tid från teknik- och driftpersonal som skulle kunnat läggas på energieffektiviseringsåtgärder. *Chalmers tekniska högskola* stödjer en riktlinje att införa individuell mätning av varmvatten, värme och el. *Konsumentverket* anser att det är viktigt att hushållen betalar för energi i förhållande till sin individuella förbrukning. *Fastighetsägarna* stödjer förslaget om individuell mätning av varmvatten vid ny- och ombyggnad men menar att varmvattenförsörjning omfattas av hyresbegreppet och att det därför krävs ändringar i hyreslagstiftningen. *FUNKIS* stödjer utredningens förslag. *Hyresgästföreningen* är positiv till individuell mätning av tappvarmvatten i energieffektiva nybyggda och ombyggda fastigheter dock inte av värme, vidare delar man utredningens uppfattning beträffande debitering och menar att all el bör debiteras hyresgäster utifrån faktisk förbrukning.

Skälen för regeringens bedömning

Individuell mätning av varmvatten

Av utredningens slutbetänkande framgår att ett antal studier har påvisat att individens beteende har stor betydelse för energianvändning i byggnader. Energianvändningen för tappvarmvatten kan variera med en faktor tio mellan enskilda hushåll. Detta förhållande gäller även när hänsyn tas till bostadsarea, familjesammansättning m.m. I lägenheter där kostnaden för varmvatten ingår i hyran är den enskilda hyresgästens incitament att effektivisera sin energianvändning vanligen mycket litet. Detta bedöms leda till en ineffektiv energianvändning för tappvarmvatten i en stor del av det svenska beståndet av flerbostadshus. Individuell mätning och debitering (IMD) av de enskilda lägenhetsinnehavarnas användning av varmvatten kan förväntas leda till en effektivare energianvändning, av bl.a. följande skäl:

- När de boende får en tydlig bild av sin energianvändning ges de också ett tydligare incitament att agera energieffektivt.
- Fastighetsägaren upplever sannolikt starkare krav från hyresgästerna att åtgärda problem, såsom att t.ex. justera läckande kranar.
- IMD ökar fastighetsägarens kunskap om den individuella byggnadens energianvändning, och kan därmed även ge underlag för andra energieffektiviseringsinsatser.

Enligt utredningen användes ca 28 TWh energi för uppvärmning och tappvarmvatten i flerbostadshus under direktivets basårsperiod åren 2001–2005. Mer än 80 procent av denna energimängd utgörs av fjärrvärme.

Erfarenheter från såväl svenska som utländska projekt indikerar att IMD kan bidra till en minskad energianvändning om 15–30 procent för varmvatten. Om samtliga svenska lägenheter i flerbostadshus skulle utrustas med IMD av varmvatten skulle en lönsam effektiviseringspotential för flerbostadshus på cirka 2,2 TWh primär energi (2 TWh slutlig energi) kunna uppnås.

För individuell mätning av tappvarmvatten finns, enligt utredningen, i princip två metoder. Den traditionella metoden är att mäta med vinghjulsmätare, medan nyare metoder baserade på mätare som placeras utanpå vattenledningarna har etablerats på marknaden under senare år. Flera olika tekniker finns för utanpåliggande mätare, t.ex. temperaturmätning eller mätning med hjälp av ultraljud. För att installera vinghjulsmätare krävs ingrepp i vattenledningarna medan utanpåliggande mätare inte gör det. Flera faktorer påverkar hur komplicerat det är att installera varmvattenmätare i en befintlig byggnad, och kostnaderna för installation varierar med dessa faktorer. Om en lägenhet försörjs med varmvatten från flera olika stammar erfordras exempelvis flera mätare per lägenhet. Ett annat förhållande som utredningen pekar på är att varmvattencirkulation underlättar en rättvis mätning av varmvatten med vinghjulsmätare, medan brister i varmvattencirkulationen inte medför några problem vid utanpåliggande mätare. Utöver mätarna krävs även utrustning för insamling och administration av uppmätta värden. Sådana insamlingssystem finns, enligt utredningen, både för enbart varmvattenmätning och för mätvärdesinsamling för flera olika ändamål (t.ex. varmvatten, kallvatten och värme). Kostnaden per insamlat mätvärde är lägre för sådan utrustning som hanterar flera ändamål än för system som administrerar endast ett ändamål.

Av utredningen framgår att IMD synes vara en relativt enkel metod att spara energi. Utredningen konstaterar vidare att IMD av varmvatten är mycket lönsamt i de flesta fall, och att lönsamheten sannolikt kommer att öka efterhand som mät- och överföringsutrustningen utvecklas och kostnaderna sjunker. Regeringen delar därför utredningens bedömning att ett krav på IMD av varmvatten bör införas i Sverige. Ett sådant krav bör gälla vid uppförande och ändring av byggnader som inrymmer bostäder. Kravet bör inte vara absolut utan en viss möjlighet att undanta situationer där det kan framstå som direkt oskäligt att kräva installation av IMD bör finnas. Detta kan rimligen endast beröra ändringsfallen.

Individuell mätning av värme

I utredningen konstateras att värmemätning i flerbostadshus är mer komplicerad och sannolikt mindre lönsam än varmvattenmätning. Det sker värmetransmission både genom ytterväggarna och genom de lägenhetsskiljande väggarna i ett flerbostadshus. Värmetransmissionen medför bland annat problem att skapa en rättvis fördelning av kostnaderna. Mätvärdena kan också påverkas såväl avsiktligt som oavsiktligt av de boende. Utredningen menar att fastighetsägare generellt brukar nämna att IMD av värme styr mot lägenhetsindividuella utrustningar och enheter för värme och värmeväxling. Vidare menar man att det ofta anförs mot all form av IMD att det motverkar fastighetsägarens incitament för andra energieffektiviseringsåtgärder. Sammanfattningsvis pekar utredningen på att IMD av värme kan vara lönsamt i många fall, men att det framför allt för mindre lägenheter kan vara svårt att nå en acceptabel lönsamhet. En teoretiskt lönsam effektiviseringspotential för flerbostadshus på mellan 2 och 4 TWh slutlig energi skulle kunna uppnås om samtliga svenska lägenheter i flerbostadshus skulle utrustas med IMD. Regeringens anser att det i dagsläget inte finns skäl att införa krav på IMD av värme. Ett starkt skäl för detta är att fastighetsägarnas incitament för att vidta effektiva energieffektiviseringsåtgärder inte ska motverkas. En enskild lägenhets- eller lokalinnehavare kan inte nämnvärt påverka sin värmeförbrukning genom energieffektiviseringsåtgärder då detta åligger fastighetsägaren. Flerbostadshus och lokaler i Sverige domineras av gemensamma uppvärmningssystem genom främst fjärrvärme vilket gör att en helhetssyn på byggnaden ur energisynpunkt blir naturlig och bör bibehållas för att bästa möjliga effektiviseringsgrad ska uppnås.

Individuell mätning av el

Enligt utredningen har majoriteten av de svenska hushållen i flerbostadshusbeståndet eget el-abonnemang, och därmed individuell mätning och debitering av el. Svensk Energi uppskattar att så är fallet med 90 till 95 procent av alla slutanvändare i lägenheter. Efter 1990-talets utveckling mot mer individuell elmätning har trenden, enligt utredningen dock vänt, och vi går nu åter mot en ökad andel kollektiv elmätning i flerbostadshus.

Kollektivmätningen förefaller öka mest i bostadsrättslägenheter. Denna lägesbedömning delas, enligt utredningen, av både Svensk Energi och EME Analys jämte privata och allmännyttiga bostadsföretag genom Fastighetsägarna respektive SABO. Att trenden är tydligast i bostadsrättsföreningar menar Fastighetsägarna och SABO kan bero på att det främst är bostadsrättsföreningar som är villiga att ta på sig den ökade administrationskostnad som kollektiv mätning, oavsett form, innebär för fastighetsägaren.

Hur mätning och debitering sker i lokaler förefaller, enligt utredningen, variera starkt. I många av lokalkategorierna förefaller kollektiv elmätning vara omfattande. Utredningen anser att det dock i detta avseende saknas statistiskt tillförlitligt underlag och man menar att om en bättre överblick över detta område ska uppnås erfordras en särskild kartläggning.

Enligt slutbetänkandet har den främsta drivkraften bakom alla former av kollektivmätning av el historiskt varit en strävan att minska investeringskostnaderna för fastighetsägare och byggherrar vid produktion av flerbostadshus. Många flerbostadshus byggdes tidigare med endast en mätpunkt, och hushållselen ingick i hyran. Som tidigare nämnts gjordes förändringar avseende elmätning i många av dessa byggnader under 1990-talet. Antingen installerades mätare för enskilda abonnemang hos det lokala elnätsföretaget eller mätare för fördelningsmätning där fastighetsägaren administrerar debiteringen. Drivkraften bakom dessa förändringar var ökade elkostnader och att elanvändningen i kWh per m² var väsentligt högre i flerbostadshus med kollektivmätning än i flerbostadshus med enskild mätning. Införandet av individuell mätning och debitering har i dessa byggnader lett till väsentliga minskningar av elanvändningen. Energimyndigheten menar att individuellt debiterad elanvändning är mellan 10 och 30 procent lägre än kollektivt debiterad el, och marknadsaktörer som EME Analys har intervjuat uppger att minskningar av elanvändningen på 20 procent har varit vanliga vid övergång till individuell elmätning. Utveckling i flerbostadshusen, att på nytt gå mot en högre andel kollektivmätning av el, bedöms också huvudsakligen drivas av en strävan mot minskade kostnader. Både de fasta kostnaderna till elhandlare och lägre kostnader för elnätsabonnemang bidrar till denna besparing. Utredningen anser att utvecklingen mot ett allt större inslag av kollektiv mätning av el är negativ, eftersom den motverkar en lönsam effektiv energianvändning. Utredningen anser vidare att kundens rättigheter vid tvister samt kundens möjlighet att byta elhandelsföretag är, vid sidan om effektivare energianvändning, viktiga argument för individuell mätning av el. Regeringen delar utredningens uppfattning och anser att krav bör ställas på individuell mätning av el för att stoppa utbredningen av kollektiv mätning. Krav på individuell mätning bidrar också till att fler lägenhetskunder får möjlighet att byta elleverantör och får konsumenträttigheter enligt ellagen. Ett sådant krav bör gälla vid uppförande och ändring av byggnad som inrymmer bostäder. I fråga om kollektiv mätning av el i lokaler föreslår utredningen att Energimarknadsinspektionen ges i uppdrag att i samråd med Energimyndigheten kartlägga hur mätning och debitering av verksamhetsel sker i lokaler. Regeringen delar även här utredningens uppfattning att en kartläggning måste göras så att det finns underlag för att fatta beslut om eventuellt införande av individuell mätning i framtiden.

Debitering

I hyreslagstiftningen finns regler av innebörden att kostnader för el, värme, varmvatten och avgift för vatten och avlopp får debiteras separat, vid sidan av hyran, som ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Debitering för energianvändning kan således göras separat, men det finns ingen skyldighet för hyresvärden att utföra sådan debitering. I bostadsrättslagen regleras inte uttryckligen möjligheten till separat redovisning av de boendes kostnader för el, värme och varmvatten. Enligt vad utredningen inhämtat från bostadsrättsorganisationerna är det dock vanligt att så sker där utrustning för individuell mätning finns. Detta regleras då i föreningsstadgarna. Sålunda framgår t.ex. av HSB:s normalstadgar att användningen av el, värme och varmvatten får beräknas efter förbrukning. De enskilda bostadsrättsföreningarna är emellertid fria att själva bestämma om, och i vilken utsträckning, individuella mätare ska avläsas och huruvida kostnaden för energianvändningen ska redovisas eller faktureras separat. För största möjliga energieffektivisering har utredningen menat att nya regler som ställer krav på separat debitering borde införas i jordabalken och i bostadsrättslagen. Enligt vad utredningen inhämtat från bl.a. SABO-företagen och Fastighetsägarna är det dock för närvarande förenat med stora kostnader och betydande administrativa bördor att separat debitera t.ex. en individuellt uppmätt vattenanvändning. Utredningen har därför stannat för att inte nu föreslå införandet av krav på att individuellt uppmätt energianvändning ska debiteras i separata poster. Regeringen delar utredningens uppfattning i denna fråga och menar att det viktiga i dagsläget är att konstatera att det inte finns några hinder för separat debitering. Av regelförenklingskäl bör man avvakta med att införa krav på separat debitering tills det står klart vilka effekter det föreslagna kravet på individuell mätning får och i vilken omfattning det i sig kan leda till separat debitering. Regeringen avser att ge Energimyndigheten i uppdrag att noggrant följa utvecklingen inom ramen för myndighetens arbete med energieffektiviseringsfrågor.