

Handläggare
HDA

Datum
2014-09-02

Diarienummer
1591-2467/2014

Boverket
Box 534
371 23 Karlskrona

Skärpta energihushållningskrav

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerade förslag och anför följande.

Sammanfattning

- Hyresgästföreningen anser att ett bra boende till rimlig kostnad är en av hörnstenarna för att uppnå en hållbar samhällsutveckling. Minskad energianvändning samt lägre utsläpp och användning av miljö- och hälsoskadliga ämnen är i detta avseende också viktigt.
- För att uppnå hållbarhet bör hårdare energihushållningskrav kombineras med en miljöpremie eller andra liknande finansieringsmekanismer. Annars är risken att olönsamma investeringar genomförs som i slutändan riskerar att höja hyresnivån.
- Hyresgästföreningen delar regeringens bedömning att energihushållningskraven skall skärpas när det är miljömässigt, fastighetsekonomiskt och samhällsekonomiskt motiverat.
- Hyresgästföreningen anser att det är viktigt att Boverket kontinuerligt analyserar hur energikraven och möjligheterna till undantag vid ändring av byggnad tolkas i kommunerna.
- Det är nödvändigt att se över vilka styrmedel för fjärrvärme-marknaden som krävs för att hålla energipriserna på en rimlig nivå även efter att energihushållningskraven skärpts. Skenande kostnader för energireoveringar och uteblivna energikostnadsbesparingar riskerar annars att leda till högre hyresnivåer vilket kan tvinga människor att flytta.

Inledning

Hyresgästföreningen anser att ett bra boende till rimlig kostnad är en av hörnstenarna för att uppnå en hållbar samhällsutveckling. Minskad energianvändning samt lägre utsläpp och användning av miljö- och hälsoskadliga ämnen är i detta avseende också viktigt.

Hyresgästföreningen anser att det är viktigt med ett helhetsperspektiv när styrmedel och regelverk tas fram inom energiområdet. Inom ramen för detta helhetsperspektiv är det viktigt med en balanserad analys av behovet av och förutsättningarna för minskad energianvändning, minskade koldioxidutsläpp och högre andel förnyelsebar energi samt hur dessa målsättningar samspelar med varandra och en hållbar utveckling.

En hållbar utveckling innebär att den ekonomiska, ekologiska och sociala samhällsutvecklingen samspelar med varandra. Detta bör vara en grundläggande vägledning när styrmedel och regelverk tas fram för att minska energianvändningen.

Hyresgästföreningens bedömning av förslagen

Hyresgästföreningen delar regeringens bedömning att energihushållningskraven skall skärpas när det är miljömässigt, fastighetsekonomiskt och samhällsekonomiskt motiverat¹. I Boverkets rapport om skärpta energihushållningskrav² framgår att de studerade energieffektiviseringsåtgärderna för flerbostadshus med fjärrvärme inte är företagsekonomiskt lönsamma men kan däremot vara samhällsekonomiskt motiverade.

För att uppnå hållbarhet bör därför hårdare energihushållningskrav kombineras med finansieringsmekanismer. Hyresgästföreningen anser att en miljöpremie för hållbar upprustning eller andra finansieringsinstrument måste införas samtidigt som hårdare energihushållningskrav ställs. Annars är risken att olönsamma investeringar genomförs som i slutändan riskerar att leda till höjda hyresnivåer. Detta vore mycket olyckligt då vi redan idag har en situation med i många fall orimliga hyresnivåer efter upprustningar.

Hyresgästföreningen konstaterar att ROT-avdraget omnämns i Boverkets förslag till nationell strategi för energieffektiviserande renovering och det är tydligt att denna subventionering av det ägda boendet har bidragit till ett stort antal åtgärder för minskad energianvändning. Det förefaller därför som rimligt och välavvägt att införa finansieringsinstrument (i form av t.ex. en miljöpremie) även för hyresfastigheter.

Ekonomiska stöd kan rätt utormade fungera som katalysatorer för att få fler åtgärder gjorda. Till exempel visar Naturvårdsverkets analys³ av stöden i investeringsprogrammen LIP och Klimp att de 5,7 miljarder kronor som satsades från statskassan genererade åtgärder för 23,6 miljarder kronor. De åtgärder som vidtogs tack vare dessa stöd genererade stora minskningar av koldioxidutsläpp och energianvändning.

¹ Se regeringens skrivelse om "vägen till nära-nollenergibyggnader" 2011/12:131

² Rapport 2014:19 - Skärpta energihushållningskrav, Boverket

³ Effekter av investeringsprogrammen LIP och Klimp, Redovisning till regeringen april 2010, Naturvårdsverket

Hyresgästföreningen konstaterar att det ofta är lättare att uppfylla Boverkets energikrav vid ny bebyggelse än vid ändring och renovering av byggnader. Huvudinriktningen i Boverkets byggregler är att det är samma egenskapskrav som gäller både vid ny bebyggelse och vid ändring av byggnad. Vid ändring ska man dock alltid ta hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Hyresgästföreningen anser att det därför är viktigt att Boverket kontinuerligt analyserar hur energikraven och möjligheterna till undantag vid ändring av byggnad tolkas i kommunerna. Hyresgästföreningen konstaterar att upprustning och renovering av miljonprogramshus kan bli mycket kostsamma om ambitionen alltid är att energikraven för nybyggnad ska uppfyllas. Detta riskerar att leda till hyresnivåer som kan tvinga människor att flytta.

Hyresgästföreningen anser vidare att det är viktigt att livscykelkostnadsanalyser genomförs när energieffektiviseringsinvesteringar genomförs. Dessa analyser måste göras på ett välbalanserat sätt. Framtida energipriser är givetvis en stor osäkerhetsfaktor i dessa analyser.

Energieffektivisering i flerbostadshus och fjärrvärmen

Omkring 90 % av de svenska flerbostadshusen värms med fjärrvärme. Fjärrvärmepriset har stigit kraftigt i många kommuner under de senaste 10 åren. Det visar bland annat Nils Holgerssonundersökning⁴. En anledning är att fjärrvärmebolagen ofta har en mycket stark ställning och har stor möjlighet att ta ut stora prisökningar år efter år.

Fjärrvärmens prissättning är viktig att beakta när hårdare energikrav analyseras. Lägre energianvändning betyder inte per automatik lägre energikostnader för fastighetsägaren om fjärrvärmebolaget väljer att höja energipriset för att täcka upp för lägre försäljningsvolym. Det är därför nödvändigt att se över vilka styrmedel för fjärrvärmemarknaden som krävs för att hålla energipriserna på en rimlig nivå även efter att energihushållningskraven skärpts. Skenande kostnader för energirenoveringar och uteblivna energikostnadsbesparingar riskerar annars att leda till högre hyresnivåer vilket kan tvinga människor att flytta.



/Marie Linder/



/Hans Dahlin/

⁴ se www.nilsholgersson.nu (undersökningen tas fram årligen av Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO, HSB och Riksbyggen).

