

# EKL och Energideklarationer

## Möjligheter till samordning

**Beställt av:** Energimyndigheten  
**Utfört av:** Per-Erik Nilsson och Karin Glader  
**Datum:** 2018-06-29  
**Version:** Slutrapport

## Sammanfattning

Vid införandet av Lag (2014:266) om energikartläggning i stora företag (EKL) kom ett antal större fastighetsföretag att omfattas av denna som egna företag eller som del av koncerner. Sedan tidigare omfattas i princip alla fastighetsägare av Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader (EPBD). I denna studie görs en genomlysning av dels frågan om hur genomförande av de två lagkraven kan samordnas, dels frågeställningar om hur betydande energianvändning vid EKL kan definieras för företag som äger fastigheter. I studien har de två regelverken gått igenom och bildat bas för analysen, tillsammans med intervjuer och enkätundersökningar från företag som omfattas av båda lagstiftningarna. Även definition av ”betydande energianvändning” som återfinns för EKL för fastighetsägande företag analyseras.

EPBD omfattar all energianvändning kopplad till byggnad, exklusive verksamheten, medan EKL omfattar all energi som företaget använder (och har rådighet över) kopplat till kategorierna byggnad, verksamhet och transport. EPBD ska anges för normalt användande medan EKL ska spegla verkligt använd energi. Även vid framtagning av EPBD används många schablonvärden för att t.ex. ta bort elanvändningen i tvättstuga, vilken ska ingå i EKL där fokus ligger på mätning och spårbarhet. Samtidigt ska man inom båda ordningarna lämna förslag på energieffektiviserande åtgärder.

Studien visar att det för företagen finns goda möjligheter till samordning mellan EKL och EPBD. Som företag behöver man inför samordningen besvara frågorna:

- Vad är internt viktigast för vår organisation ur aspekten EPBD eller EKL?
- Hur vill vi använda resultatet utöver inrapportering?
- Hur ser tidsplanerna för EKL och EPBD ut?

Efter att frågorna besvarats utarbetas lämplig metod för samordning.

I samband med analysen har synpunkter på utformningen av EKL och EPBD framkommit. Framst rör det synpunkter på att regelverken har olika tidscyklar, vilket försvårar samordning, men även på svårigheter med normaliseringen inom EPBD och höga administrativa kostnader för genomförande, vilka istället kunde läggas på åtgärder. Ett av de förslag som framkom var att se över möjligheten att genomföra energideklarationer inom ett ledningssystem, vilket vissa har sett som mycket positivt med EKL. I rapportens bilagor finns en uttömmande redovisning av intervjuade företags synpunkter och även förslag till hur samordning övergripande kan göras.

Uppdragets andra del handlar om att ta fram stöd för definition av ”betydande energianvändning” som återfinns för EKL. Hanteringen av begreppet betydande energianvändning skiljer sig åt mellan olika typer av fastighetsägare och måste anpassas efter företags/koncernens verksamhet.

För rena fastighetsföretag är det givet att ”betydande energianvändning” finns i fastighetsbeståndet. Här görs en lämplig gruppering av byggnader (verksamheter) för att sedan titta på energianvändning och potential. Företag som äger fastigheter, men med annan huvudverksamhet har i huvudsak tre vägar att gå.

- Fokus på fastigheter i likhet med fastighetsföretag
- Definiera betydande energianvändning i alla kategorier: byggnader, verksamhet och transporter
- Definiera betydande energianvändning utifrån verksamhetens organisation där en mix av energianvändning kan förekomma.

I rapportens bilagor finns utvecklade resonemang om hur företag kan hantera frågeställningen ”betydande energianvändning”. Här finns också underlag Energimyndigheten kan använda för en vidare definition av begreppet.

## Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	i
Innehållsförteckning .....	iii
1 Bakgrund .....	1
1.1 Genomförande av översynen .....	1
2 Genomgång av regelverk för EKL och EPBD och möjligheter till samordning.....	2
2.1 Top-down.....	2
2.2 Bottom-up .....	3
3 Synpunkter från Svenska fastighetsägare.....	5
4 Sammanfattande analys - Möjligheter och utmaningar med dagens föreskrifter.....	6
4.1 Möjligheten till samordning mellan EKL och energideklarationer (EPBD) .....	6
4.1.1 Synpunkter på EKL.....	7
4.1.2 Synpunkter på utformning av dagens energideklarationer .....	7
4.1.3 Möjligheten att genomföra energideklarationer inom ett ledningssystem.....	7
4.2 Definition av betydande energianvändning .....	7
Bilaga 1: Sammanställning av inkomna svar från intervjuer och enkäter.....	I
Sammanställning av inkomna synpunkter på EKL och energideklarationer (EPBD).....	I
Genomförande av EKL och EPBD .....	I
Kvalitet på EKL och EPBD .....	II
Genomförande av EKL och EPBD inom ett ledningssystem .....	II
Förbättringspotential hos EPBD och EKL.....	III
Sammanställning av inkomna synpunkter på definition av betydande energianvändning...IV	
Bilaga 2: Förslag till samordning av genomförandet av EKL och energideklarationer.....	VI
Bilaga 3: Begreppet betydande energianvändning vid genomförande av EKL .....	VIII
Fastighetsföretag.....	VIII
Företag med annan huvudverksamhet men som äger fastigheter .....	IX

## 1 Bakgrund

Vid införandet av *Lag (2014:266) om energikartläggning i stora företag (EKL)* kom ett antal större fastighetsföretag att omfattas av denna. Ytterligare ett antal fastighetsägare som inte direkt omfattades av lagen men genom sin tillhörighet i exempelvis en koncern, kom också att omfattas. Sedan tidigare omfattas i princip alla fastighetsägare av *Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader (EPBD)*. De fastighetsägare som omfattas av båda lagarna upplever utmaningar med att samordna dessa. Medan EKL för dessa fastighetsägare ska genomföras i fyraårscykler ska EPBD utföras minst vart tionde år. Den första omgången EPBD genomfördes för tio år sedan och det är nu dags att åter genomföra dessa.

Föreliggande studie avser se över respektive regelverk för EKL och EPBD och peka på möjliga vägar att samordna de båda. Båda ordningarna utgå från ur EU-direktiv där EPBD härrör ur direktivet 2010/31/EU härrör EKL ur direktiv 2012/27/EU. Uppdraget inkluderar även att se hur olika fastighetsägare har definition av ”betydande energianvändning” som återfinns för EKL.

### 1.1 Genomförande av översynen

Arbetet har delats upp i olika delar. Först har en genomgång av båda direktiven, inklusive förordningar, genomförts, för att hitta möjligheter till samordning. Informationen sammanfattas i *kapitel 2: Genomgång av regelverk för EKL och EPBD och möjligheter till samordning*. Därefter har intervjuer gjorts med fastighetsägare där fem fastighetsägare har intervjuats via telefon och fyra har intervjuats via en enkät. Resultatet från intervjuerna sammanställs i *bilaga 1*. Slutligen har ytterligare åtta fastighetsägare fått svara på frågor om hur de valt att definiera ”betydande energianvändning” under sitt arbete med EKL, vilket också presenteras i *bilaga 1*. Resultatet från arbetet sammanfattas och förslag på texter som kan användas vid uppdatering av vägledningarna för EKL eller som separata texter presenteras i *bilaga 2 samt 3*.

## 2 Genomgång av regelverk för EKL och EPBD och möjligheter till samordning

Nedan görs en betraktelse med två olika ingångar. Den första kan ses som ett ”top-down” synsätt, där utgångspunkten är regelverkens innehåll och vad som behöver göras. Den andra kan ses som ett ”bottom-up” synsätt, där utgångspunkten är hur fastighetsägare fungerar i sin dagliga verksamhet och hur det kan användas för EKL och EPBD.

### 2.1 Top-down

Synsättet utgår ifrån befintliga regelverk och vilka kravställningar som kommer ur dessa.

De båda regelverken har likheter och skillnader vad gäller krav som ska uppfyllas. I tabellen nedan ges en översikt av de viktigaste parametrarna.

Tabell 1: Jämförelse av regelverk för EKL och EPBD

	EKL	EPBD
<b>VILKA BYGGNADER OMFATTAS</b>	All energi till byggnader ska karteras. Om energianvändningen i företagets byggnader anses utgöra en betydande andel av företagets energianvändning, ska de analyseras med hjälp av platsbesök.	Den huvudsakliga verksamheten bestämmer. Om mer än hälften av byggnaden (Atemp) omfattas av industri eller verkstäder omfattas byggnaden ej av EPBD. Om byggnaden omfattas ska hela byggnaden deklareraras.
<b>INTERVALL FÖR GENOMFÖRANDE</b>	EKL ska genomföras vart fjärde år och arbetet kan fördelas över en fyraårsperiod.	<u>Nyproduktion</u> : Energideklaration ska upprättas senast 2 år efter att bygganden tagits i bruk. <u>Befintliga byggnader</u> : En energideklaration gäller i maximalt tio år efter att den upprättats.
<b>KRAV PÅ GENOMFÖRARE</b>	En certifierad energikartläggare kan användas. Om företaget har ett certifierat miljö- eller energiledningssystem finns möjlighet att genomföra arbetet i egen regi.	Besiktning, upprättande av deklARATION och rapportering till Boverket ska genomföras av oberoende besiktningsman, en certifierad energiexpert (CEX).
<b>VAD SKA GÅS IGENOM</b>	En representativ bild av hela företagets energianvändning ska ges. Det blir upp till genomföraren att bedöma hur många byggnader som ska gås igenom och hur grundligt, för att få fram den representativa bilden.	Varje byggnad <sup>1)</sup> Besiktningen behöver inte genomföras om den certifierade experten verifierar att byggnaden uppfyller krav på energiprestanda (föreslås ändras till primärenergital) <sup>2)</sup>
<b>DEFINITION AV FASTIGHETSENERGI</b>	All energi som används av fastigheten även gemensamma ytor såsom tvättstugor. Värme som brukaren har rådighet över ska inte ingå.	Utgår från boverkets definition.
<b>VAD SYFTAR GENOMGÅNGEN TILL</b>	Identifiering av och förslag på kostnadseffektiva åtgärder.	Ska ge information om en byggnads energianvändning.
<b>HUR SKA BYGGNADENS ENERGI PRESTANDA ANGES</b>	Det är hela företagets energianvändning som ska anges.	Byggnadens primärenergital vid normalt brukande och ett normalår.

1) *Se: Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader, BED. BFS 2007:4 med ändringar till och med BFS 2016:14.*

2) *Enligt remiss från Boverket BFS 2018:xx, BED 10.*

En genomgång enligt EKL (STEM 2014:2, 4§)

*ska omfatta en övergripande beskrivning av företagets totala energianvändning och en mer detaljerad kartläggning av de verksamheter eller områden som motsvarar företagets betydande energianvändning. Avgränsningar och prioriteringar för energikartläggningen ska göras så att kartläggningen ger en representativ bild av företagets totala energianvändning.*

Vid en genomgång enligt EPBD (SFS 2012:397, 12§) ska

*den som ..... ska se till att det finns en energideklaration upprättad för byggnaden ska utse en oberoende expert som gör en besiktning ..... och som upprättar en energideklaration. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om vilka krav på sakkunskap och oberoende som ska ställas på oberoende expert.*

För EPBD gäller även (SFS 2012:397, 8§)

*Innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad ska den som äger byggnaden se till att byggnaden besiktas på plats. Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om besiktning enligt första stycket och om undantag från kravet på sådan besiktning.*

Boverket har i föreskrift meddelat att de byggnader som klarar nivåer på energiprestanda enligt nybyggnadsreglerna inte behöver besökas (BFS 2007:4 med ändringar till och med BFS 2016:14).

Ett fastighetsbestånd kan i samband med genomförandet av EKL således behöva besökas, åtminstone till delar, om beståndet kan identifieras utgöra en betydande energianvändning för företaget. Samma bestånd kan helt undantas från besök enligt EPBD, om energiprestanda är lika med eller bättre än nivåer satta i nybyggnadsreglerna. Det senare förekommer dock inte i praktiken, utan det är snarare så att den absoluta majoriteten i ett befintligt bestånd inte uppfyller kraven enligt byggreglerna och därför måste besökas. Sammantaget innebär det att i ett byggnadsbestånd behöver, enligt EKL, ett urval av byggnader besökas, medan i princip samtliga byggnader behöver besökas enligt EPBD.

## **2.2 Bottom-up**

Istället för att utgå ifrån regelverk som talar om vad som måste göras, dvs en top-down syn på EKL och EPBD, kan man istället ha en bottom-up syn. Ett bottom-up perspektiv utgår ifrån företagets behov och vad man gör ur ett företagsperspektiv. Här kan man skilja på två typer av företag, dels de som är stora fastighetsföretag och där verksamheten är helt relaterad till att äga och hyra ut bostäder och/eller lokaler, dels de som har en annan huvudverksamhet men också äger fastigheter. Ett mellanting återfinns i koncerner där den huvudsakliga (monetära) verksamheten inte är knuten till fastigheter, men där fastigheter exempelvis i ett dotterbolag står för den mera omfattande delen av energianvändningen.

De större fastighetsföretagen har normalt ett kontinuerligt pågående arbete som omfattar drift och underhåll av beståndet. Man har energisparmål och lägger interna resurser på att finna effektiviserande åtgärder och genomföra dessa - allt för att nå uppsatta mål. I samband med

arbetet att identifiera åtgärderna bildar man sig en god uppfattning om sitt bestånd och har stora möjligheter att under det dagliga arbetet samla på sig sådan information som efterfrågas i samband med EKL eller EPBD.

Det finns exempel på fastighetsföretag som, trots egen väl utvecklad driftorganisation, väljer att ta in externa konsulter för en fördjupad genomgång av sitt bestånd i samband med EKL och EPBD. Här finns då möjlighet att handla upp konsulter för att genomföra en skräddarsydd insats där EKL och EPBD kommer att utgöra endast en del av insatsen. När underlag tas fram för att kunna genomföra EPBD så kan givetvis samma underlag användas för EKL, detta oavsett om fastighetsföretaget använder intern personal eller externa konsulter.

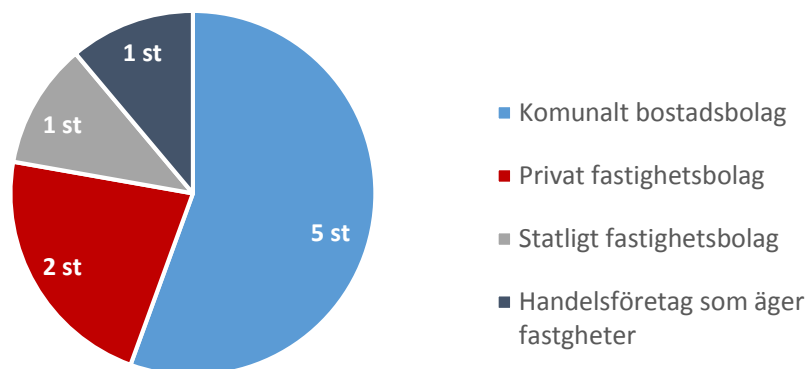
De företag som endast har ett begränsat antal byggnader och där fokus för verksamheten inte är relaterad till ägandet av byggnader har, som tidigare nämnts, möjligheten att genomföra EKL inom ramen för företagets ISO-certifiering (ISO 14001 eller ISO 50001) eller att ta in en extern certifierad energikartläggare för genomförandet. Det är inte säkert att byggnaderna kommer att finnas med vid EKL-sammanställningen, eftersom EKL ska hantera de delar av verksamheten som kan karakteriseras utgöra ”betydande energianvändning”. Däremot ingår byggnaderna i EPBD och ska deklarerats enligt den ordningen. För det senare ändamålet behöver en certifierad energiexpert anlitas.



### 3 Synpunkter från Svenska fastighetsägare

I studien har ett antal intervjuer genomförts och enkäter besvarats. Omfattningen har varit relativt begränsad beroende på studiens storlek och inriktning. Svaren som inkommit ska därför betraktas som indikativa och som ett stöd för studien, inte på något sätt som uttömmande för de som omfattas av både EPBD och EKL.

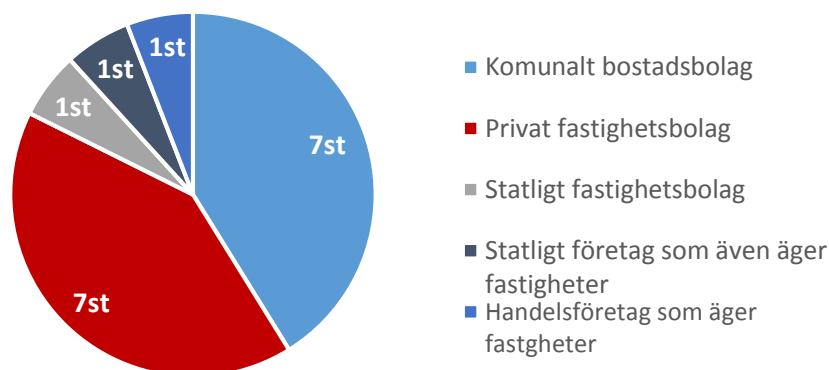
I utredningen har telefonintervjuer genomförts med fem fastighetsägare och fyra ytterligare fastighetsägare har svarat via en enkät. De ingående bolagen fördelas enligt *figur 1*.



Figur 1: Fördelning av företagen som ingått i analysen

Det ingående handelsföretaget äger ca hälften av sina butikslokaler. I *bilaga 1* presenteras en sammanställning av de svar som inkommit via enkäter och intervjuer.

I uppdraget har även ingått att se hur begreppet ”betydande energianvändning” tolkats hos olika fastighetsägande bolag. I utredningen har intervjuer för detta ändamål genomförts med fem fastighetsägare och ytterligare tolv fastighetsägare har svarat via två olika enkäter. Samtliga dessa ingår i de gruppen som presenterades i *figur 2*.



Figur 2: Fördelning av företagen som ingått i analysen av betydande energianvändning

Bland de svarande bolagen finns främst fastighetsbolag men några av bolagen har även andra verksamhetsområden. I *bilaga 2* presenteras en sammanställning av de svar som inkommit via enkäter och intervjuer.

## 4 Sammanfattande analys - Möjligheter och utmaningar med dagens föreskrifter

### 4.1 Möjligheten till samordning mellan EKL och energideklarationer (EPBD)

De båda regelverken har olika omfattning. EPBD omfattar all energianvändning kopplad till byggnad, inklusive värme och kyla som hyresgästen betalar, medan EKL omfattar all energi som företaget använder (och har rådighet över) kopplat till kategorierna byggnad, verksamhet och transport. EPBD ska normaliseras för normalt brukande vilket innebär att de värden som redovisas är en fiktiv representation baserad på verkligheten medan EKL ska spegla verkligen använd energi. Även vid framtagning av EPBD används många schablonvärden för att t.ex. ta bort elanvändningen i tvättstugan vilken ska ingå i EKL, där fokus ligger på mätning och spårbarhet<sup>1</sup>.

Många av intervjupersonerna poängterar att ”man får det man betalar för”. Det är därför viktigt att innan upphandling tänka igenom vad man vill få ut från genomförandet av EPBD respektive EKL. Vad är viktigast för vår organisation och hur vill vi använda resultatet? Ett tips är att när man beställer energideklarationerna inte bara beställa en leverans av det som ska rapporteras till Gripen, utan även en lite mer omfattande rapport för varje byggnad som dels kan användas i EKL-arbetet, men även visar byggnadens faktiska energianvändning och inte enbart ett normaliserat värde. Ett annat tips är att om konsulter från olika företag genomför EKL och EPBD, använda sig av en energisamordnare som antingen kan komma från beställaren eller ett av de utförande företagen, då med fördel från företaget som ansvarar för EKL.

De tillfrågade fastighetsägarna ser en nytta av en större samordning av regelverken från myndigheternas sida. Både ur ett resursperspektiv (tid och pengar) men även ur ett kvalitetsperspektiv. Det är olyckligt att tidscyklerna för EKL och EPBD inte är mer koordinerade. Ett samordnat genomförande fungerar bra i denna omgång men hur blir det om tio år? Frågor att ta med sig till vidare arbete handlar bland annat om:

- Hur mycket resurser kan företag disponera vart fjärde respektive vart tionde år?
- Hur kan vi hålla en hög kvalitet på både EPBD och EKL?
- Hur ska EPBD och EKL förhålla sig till andra rapporteringar av energianvändning t.e.x Energimyndighetens statistikblankett?

En reflektion är att det enda av de nio företagen som inte påbörjat arbetet med energideklarationerna är handelsföretaget. I *bilaga 2* förs ett resonemang på förslag hur samordningen kan göras i praktiken.

---

<sup>1</sup> SFS 2014:347

#### 4.1.1 Synpunkter på EKL

Tydligt vid intervjuerna är att inför kommande omgång av EKL måste Energimyndigheten utvärdera kvalitet och resultat för att fastighetsägarna ska kunna öka/bibehålla nyttan. Representanterna lyfter också fram att det är viktigt att i framtiden kunna flytta resurser från utförande till åtgärder. Intressanta frågor att analysera är:

- Är det ekonomiskt försvarbart att genomföra EKL vart fjärde år?
- Hur mycket hinner man åstadkomma på fyra år?

#### 4.1.2 Synpunkter på utformning av dagens energideklarationer

I uppdraget ingick inte att analysera hur dagens energideklarationer fungerar, men alla av de tillfrågade fastighetsägarna har framfört synpunkter på just det. Generellt ser man en del förbättringar från förra omgången. Främst när det gäller det visuella och införandet energiklasser. Dock ställer även energiklasser till problem eftersom alla byggnader jämförs med befintliga. Det kan bli svårt att förklara att vår byggnad som ser dålig ut egentligen är ganska bra.

Fastighetsägarna ser även stora svårigheter med användningen av de nya normaliserade värdena. I diskussioner med hyresgäster kommer det finnas olika typer av värden.

#### 4.1.3 Möjligheten att genomföra energideklarationer inom ett ledningssystem

En annan frågeställning som inte ingick i uppdraget men som framkommit under arbetet är se över möjligheten att genomföra energideklarationer inom ett ledningssystem, precis som det idag är för EKL. De bolag som diskuterat fråga ser många fördelar med att öppna upp för det, framförallt när det gäller frigörandet av resurser och minskad administration.

När idén presenteras för de övriga fastighetsägarna är reaktionerna lite blandade. Man ser samma typer av möjligheter men även risken att bli hemmablind. Det finns en styrka att det kommer någon utifrån som granskar verksamheten.

## 4.2 Definition av betydande energianvändning

I lagtexterna för EKL står att *energikartläggningen ska omfatta en översyn av energianvändningen i företaget.*<sup>2</sup> I Energimyndighetens föreskrifter förtydligas omfattningen vidare till att inkludera en såväl övergripande beskrivning av företags totala energianvändning, som en detaljerad kartläggning av områden som motsvarar den betydande energianvändningen<sup>3</sup>.

Den betydande energianvändning ska identifieras och analyseras mer ingående för att såväl ge en representativ bild av företags totala energianvändning som utgöra underlag för kostnadseffektiva åtgärder. Texten specificerar inte ingående hur identifieringen ska göras men det finns underlag i de vägledningar som tagits fram av Energimyndigheten.

Energimyndigheten har konstaterat att det är nödvändigt att ge ytterligare vägledning i hur begreppet ”betydande energianvändning” ska tolkas. I texten görs det i kontexten byggnader – fastigheter. Även här är det lämpligt att dela upp resonemanget i grupperna fastighetsföretag och företag med annan inriktning men som äger fastigheter. I *bilaga 3* förs ett resonemang om förslag hur definitionen kan göras i praktiken.

---

<sup>2</sup> SFS 2014:266

<sup>3</sup> STEMFS 2014:2

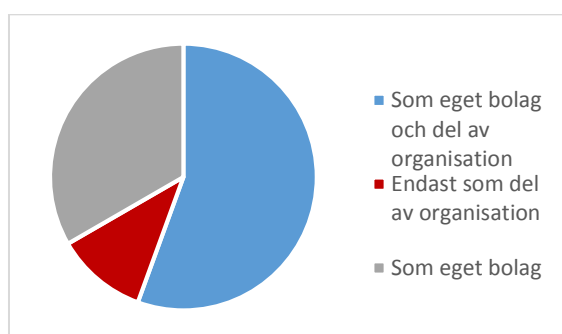
## Bilaga 1: Sammanställning av inkomna svar från intervjuer och enkäter.

### Sammanställning av inkomna synpunkter på EKL och energideklarationer (EPBD)

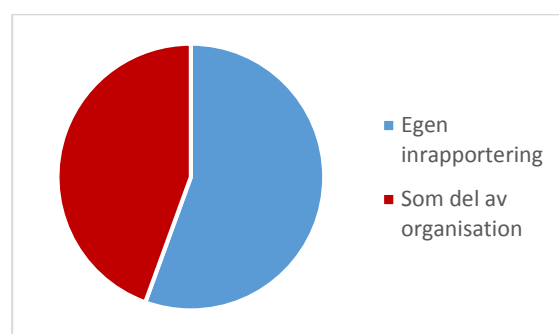
Nedan presenteras ett urval av de inkomna intervju svaren. För att underlätta läsningen har svaren grupperats under ett antal rubriker.

#### Genomförande av EKL och EPBD

I *Figur 3* och *Figur 4* visas svaren på frågorna om hur företaget omfattas av EKL och hur EKL rapporteras.



*Figur 3: Hur omfattas ni av EKL?*



*Figur 4: Hur rapporterar ni EKL?*

Majoriteten av bolagen i studien omfattas av EKL som egna bolag även om de ingår i en organisation/koncern.

De intervjuade fastighetsägarna har alla valt lite olika angreppssätt på genomförandet. Av företagen som tillfrågats har alla utom ett påbörjat arbetet med energideklarationerna. Nedan listas några av svaren.

- Vår samarbetspartner gör en energideklaration när det utför detaljkartläggning av fastigheterna.
- Arbetet utgår övergripande från EKL, sen kan man säga att det på fastighetsnivå utgår från EPBD. För oss har samordningen fungerat väldigt bra, dock är ju vissa EPBD endast 8 år vilket inte är optimalt kostnadsmässigt.
- Vi använder oss av en övergripande energisamordnare som även gör EKL samt ett annat konsultbolag som gör EPBD. EPBD har delats upp i olika områden och detaljerad kartläggning enligt EKL görs på samma efteråt.
- EKL har genomförts inom vårt ledningssystem medan det för EPBD upphandlades med tre olika konsulter. Arbetet med EPBD fördelas över fyra år för att hålla nere kostnaden. EPBD kan med vissa tillägg användas som underlag för detaljerad kartläggning i EKL då vi valt att göra mer omfattande EPBD än vad lagen kräver.
- Arbetet startar på en EPBD-nivå. Sedan identifieras ett 20-tal byggnader med högst energianvändning samt potential för förbättring, vilka karteras för EKL. Förra omgångens energideklarationer var noggranna så denna gång gör vi dem enbart enligt lagkrav. Arbetar med olika konsulter i olika områden vilket ger olika kvalitet på leveransen.

- EKL samordnas centralt via miljöförvaltningen medan EPBD upphandlas separat. Vi är certifierade enligt ISO 14001 och hade troligen valt att försöka göra EKL inom ledningssystemet om det inte hade samordnats.
- Fastighetsbolaget är en del av koncernens verksamhet och antas stå för den betydande energianvändningen. Ett strategiskt energiarbete med kartläggningar hade redan påbörjats innan EKL kom, så det passade oss bra. Därför kartläggs alla fastigheter på den nivån och underlaget används för EPBD. EKL-arbetet för hela koncernen utgår från fastighetsbolaget.
- Vi ingår i en koncern tillsammans med andra bostadsbolag och upphandlingen samt inrapporteringen av EKL samordnas av miljöförvaltningen. Hanteringen av EPBD sköts av varje bolag separat. Även om skilda upphandlingar har genomförts så har utförarna av EKL haft viss option på att få göra EPBD.

### **Kvalitet på EKL och EPBD**

Vid intervjuerna framkom en del synpunkter på kvalitén på genomförda energikartläggningar samt energideklarationer. Både när det gäller kvalitén på konsulternas redovisning men även hur man motiverar olika kostnader internt. Nedan listas några av svaren.

- Det är svårt att veta vad man verkligen får vid beställning av EPBD och EKL. Vi har anlitat tre olika konsulter för EPBD och deras leverans skiljer sig åt. I slutändan blir en avvägning med att få en tillräckligt djup analys samtidigt som att det blir ett hanterbart verktyg.
- I den nya omgången av EPBD upplever vi generellt att konsulternas rapporter överlag blivit bättre. Normaliseringen ställer till en del problem då det blir svårare att använda värdena i den operativa verksamheten.
- Det är synd att nivån på EKL är så olika. Vi kan köpa en EKL för 50 öre/m<sup>2</sup> men även 8 kr/m<sup>2</sup>. Hur motiverar vi ett arbete enligt den högre taxan för ledningen? Behöver följa upp de certifierade experterna inom båda för att hålla kvalitén. Vill man som konsult hålla upp nivån får man bara de seriösa kunderna, vilket gör att lönsamheten kan vara svår.
- Vi genomför EPBD på en nivå så att lagen precis uppfylls då det är svårt att motivera kostnaden annars.

### **Genomförande av EKL och EPBD inom ett ledningssystem**

Idag är det möjligt att genomföra EKL inom ett miljö- och/eller energiledningssystem. Nedan presenteras synpunkter på genomförandet av EKL inom ett ledningssystem men även på möjlighet/tankar att genomföra EPBD på liknande sätt.

- ” Vem har rätt att göra en kartläggning?” Om man som företag uppfyller alla kraven skulle vi vilja ha samma möjlighet att göra EPBD inom ett ledningssystem som med EKL.
- Finns både för och nackdelar med att göra EPBD inom ett ledningssystem. Största nackdelen är att man kan bli hemmablind, men en fördel är att man kan få mer relevanta rapporter och minskade kostnader. Att göra EKL inom ett ledningssystem kan vara att föredra då man kan få mycket kunskaper om sin egen organisation och det är lätt att ta hjälp med vissa delar. En relevant fråga är om man ska kunna göra både och inom samma ledningssystem?

- Planen är att använda EKL för att inrätta ett energiledningssystem och uppdatera miljöledningssystemet.
- Fördel med att inte göra EPBD inom ett ledningssystem är att det kommer någon utifrån vart 10 år och tittar på verksamheten.
- Vi är certifierade enligt ISO 14001 och hade troligen valt att försöka göra EKL inom ledningssystemet om genomförandet av EKL inte hade samordnats inom koncernen. En fördel med att göra arbetet inom ett ledningssystem är att resurser kan flyttas från genomförande/rapporter till åtgärder

### **Förbättringspotential hos EPBD och EKL**

I samband med intervjuerna har flera åsikter på brister i de båda systemen framkommit samt förslag på förbättringar och utvecklingspotential.

- Vi vill kunna validera in så mycket som möjligt från EKL för mesta möjliga effektivitet, därför ser vi fördelar med att upphandla samma konsult till EPBD som vi har till EKL.
- Att man skulle kunna rapportera allt i samma verktyg hade underlättat mycket administration.
- Gripen hade kunnat utvecklas så att den kan användas mer. I ett bra system hade Energimyndigheten kunnat hämta sin statistik därifrån och delar av EKL hade kunnat automatiseras.
- Det är viktigt att regelverken ska driva mot att det blir bättre annars, ska de inte finnas. Man kan ifrågasätta om dagens system för EPBD är tillräckligt bra?
- Det är svårt att få tillgång till gamla EPBD om man inte har dem själv och Boverket hjälper inte till med det tillräckligt bra. Då blir det svårt att använda de gamla som bas i och med förändringarna.
- Det är lite otydligt vad EKL egentligen säger. Hur mycket tid ska man lägga på tex framtagning av transporter.
- Hur kommer Energimyndigheten att följa upp EKL och deras genomförande? Är viktigt för att arbetet ska kännas relevant.
- Om EPBD hade inletts och EKL sedan skulle läggas till hade det varit svårare att få ihop ekonomin: ”Ska vi göra om samma arbete igen?” Det hade nog funkade för våra lokalfastigheter men marginalen för bostäderna är liten.
- Det hade varit bättre om tidscyklerna för EKL och EPBD hade varit mer matchande. Man måste se till att arbetet bli meningsfullt. En fråga man kan ställas sig är om ett företag hinner genomföra något på fyra år? Hade femårscykler för EKL varit bättre?
- Normaliseringen ställer till en del problem då det blir svårare att använda värdena i den operativa verksamheten
- I och med förändringarna kommer tre olika faktorer förekomma köpt (normalårskorrigerat), normaliserat enligt BEN samt primärenergifaktor. Risken är att det blir rörigt i kommunikationen med hyresgäster mfl.
- Den nya märkningen är bra men förändringen av referensvärdena gör det svårt pedagogiskt. Speciellt kommer det bli svårt om det ska utgå från premiärenergitalet. Hur motiverar man för en hyresgäst med ”grönt avtal” att energianvändningen har ”gått upp” efter åtgärder d.v.s. talet upplevs högre.



- Skulle man kunna kombinera definitionen av betydande energianvändning enligt de två regelverken? T.ex. om EPBD avviker mer än X % så gör man detaljerad energikartläggning. Definitionen av betydande energianvändning ska koppla till vad man planerar/skulle vilja göra, då blir det mer användbart.

## **Sammanställning av inkomna synpunkter på definition av betydande energianvändning**

De intervjuade fastighetsägarna har alla valt lite olika angreppssätt utifrån om de tillhör en koncern eller ej samt om fastigheter står för deras huvudverksamhet eller ej. Nedan presenteras en del lösningar som använts.

- Energidata per byggnadstyp (lamellhus, punkthus, ålder o.s.v) har sammanställts. Med hjälp av ”roten-ur-principen” har byggnaderna med högsta specifikenergianvändning valts ut.
- Koncernen har bestämt att fastighetsbolaget står för den betydande energianvändningen. Det är där man gör insatsen och någon mer uppdelningen behövs inte då ett arbete med att kartlägga alla fastigheter är igång.
- Först tog vi majoriteten av våra byggnader och använde ”roten-ur-principen”. Kvar blev inte så många byggnader. Ur detta urval valdes de mest energikrävande ut för vidare genomgång. Dock tittar vi även på besparingspotentialen: Var ger en krona mest besparing i energi och CO2?
- Först utgått ifrån andel de olika kategorierna står för. För att bedöma en enskild byggnad har 2016 års värden jämförts mot tre referensvärden och om en avvikelse på mer än 5 % så analyseras byggnaden. I efterhand har vi insett att vi kanske borde valt en högre siffra. Definitionen av betydande energianvändning ska koppla till vad man planerar/skulle vilja göra, då blir det mer användbart.
- EPBD delas upp i flera områden. I varje område identifieras de fastigheter med högst energianvändning, absolut och specifik, vilkas sedan inkluderas i EKL.
- Vi har definierat det som alla fastigheter, förutom vår verksamhetsenergi på kontoren som endast ingår i den övergripande EKL:n
- Utifrån identifiering genom energikartering, energikartläggning via platsbesök har vi definierat betydande energianvändning i tre kategorier:
  - Fastighetsenergi: Roten ur kombinerat med systemförändringar i värmesystem.
  - Verksamhetsel: Belysning står för större delen.
  - Transporter: Dieselförbrukningen avseende vår interna verksamhetslogistik står för 1/5 av koncernens totala energianvändning och är således betydande men effektiviseringen är i dagsläget oklar vid omställning till eldrift.
- De olika fastighetsbolagen i koncernen, två andra bolag samt markvärmen står för den betydande energianvändningen. Inom fastighetsbolaget består den betydande energianvändningen av fjärrvärme för uppvärmning och el till driva fastigheternas installationer.
- All köpt energi (enligt BBR24) som går till vårt fastighetsbestånd, dvs. värme, komfortkyla och fastighetsel. Kundens energi, dvs. Verksamhetsel och processkyla, ingår ej i betydande energianvändning. Energi för transporter (resor i tjänsten) ingår ej.

- Vi delade in energianvändningen i brukarkategorier. Vi beslutade att fem av dessa skulle vara betydande och urvalskriterier var:
  - De kategorier som använde mest energi
  - De kategorier där vi kan påverka energianvändningen
  - Minst ett område från byggnader, verksamhet resp transport.
- Vi såg över de olika och vad de hade rådighet över. Affärsområdet "Förvaltning" har den betydande energianvändningen för oss och den betydande energianvändningen kartlades genom inventering av olika kategorier av "typhus".
- Vi har initialt grupperat våra fastigheter efter årsringar/hustyp/typ av ventilation och sedan gjort ett representativt urval av hela beståndet. Vi har inte definierat eller styrt betydande energianvändning i någon större utsträckning, utan lämnat det till varje konsult att för kartlagd byggnad själv göra den uppskattningen.
- Den energianvändning som går till driften av våra fastigheter samt transporterna i verksamheten. Betydande energianvändning inkluderar ej verksamhetsenergi eller energi till byggprojekt.
- Då beslut inom bolagssfären tagits att respektive koncern ska inrapportera har bostadsbolaget valt följande definition: Fastigheter/ Områden med över 1000 MWh årlig användning



## Bilaga 2: Förslag till samordning av genomförandet av EKL och energideklarationer

En fråga många fastighetsägare har är om de behöver göra en energikartläggning trots att energideklarationer gjorts eller ska göras. Svaret är att en energikartläggning också behöver göras, men att arbetet med kartläggningen och deklARATIONERNA kan samordnas.

Energideklarationerna utgör ett relevant underlag för energikartläggningen. Ju högre kvalitet energideklarationerna håller, desto lättare blir arbetet med energikartläggningen. Vidare visar energideklarationerna en statisk bild för ett år, medan energikartläggningen är ett löpande arbete.

Energikartläggningen innefattar också energi som energideklarationen inte gör, såsom tvättstuge-el, uppvärmning av varmgarage, verksamhetsenergi (som fastighetsföretaget har rådighet över) och transporter. För energideklarationer är nyckeltalet specifik fastighetsenergi [ $\text{kWh fastighetsenergi/m}^2 A_{\text{temp}}^4$ ] – även kallat ”Energiprestanda” – väl definierat. Därför är det lämpligt att även övrig energi som tillkommer anges per  $\text{m}^2 A_{\text{temp}}$ . Dock beror använda nyckeltal på vilka nyckeltal respektive organisation redan använder eller identifierar som lämpliga under arbetet med energikartläggningen.

Nedan beskrivs med tre exempel hur samordningen kan genomföras. Framförallt är det genomförandet av platsbesöken som kan samordnas men även datainsamlingen för energianvändning och underlag för framtagning av åtgärdsförslag kan samordnas.

### *Exempel 1: Arbetet utgår från energideklarationerna (EPBD)*

Företagets vars fastigheter behöver energideklareras under perioden kan välja att planera sitt EKL-arbete utifrån genomförandet av energideklarationerna. Energiexperter (CEX) upphandlas för genomförandet av energideklarationer. Här finns det sedan flera vägar att gå, men någon av följande två är att rekommendera:

1. Samma företag upphandlas även för genomförande av EKL och all samordning sker inom företaget. Här bör minst en person hos utföraren vara både certifierad energikartläggare och certifierad energiexpert (CEX). Sedan knyts till genomförandet det antal certifierade experter inom varje kategori som storleken på projektet kräver.
2. Olika företag upphandlas för genomförande. Här är det viktigt att det i upphandlingsunderlagen tydligt står att en samordning mellan EPBD och EKL ska göras och att företagen förväntas dela information med varandra. För att arbetet ska flyta smidigt rekommenderas en energisamordnare, projektansvarig, hos beställare eller hos ett av de utförande företagen.

Samordningen kräver tydliga riktlinjer i hur samordningen ska genomföras för att inte extra kostnader ska uppkomma. Arbetet med EPBD fördelas över flera år för att hålla nere kostnaden men de delar som ska ingå i EKL måste vara slutförda inom dess tidsramar.

---

<sup>4</sup>  $A_{\text{temp}}$  är benämningen på tempererad area (se definitionerna i kapitel 1.5)

*Exempel 2: Arbetet utgår från energikartläggningen (EKL)*

En annan väg att gå är att låta arbetet övergripande utgå från EKL och sedan låta det på fastighetsnivå utgå från EPBD. Här finns det sedan flera vägar att gå beroende på hur EKL genomförs. Nedan listas två förslag:

1. EKL genomförs av beställaren inom ett ledningssystem. Sedan upphandlas EPBD från ett eller flera företag. Här är det viktigt att det i upphandlingsunderlaget utöka EPBD så att de delar som behövs för EKL ingår. Här är det även rekommenderat att ansvarig för EKL även får ett energisamordningsansvar.
2. EKL upphandlas av ett företag som planerar för genomförandet. Samma företag eller ett/flera andra företag får sedan i uppdrag att genomföra EPBD. Det är viktigt med tydliga upphandlingsunderlag där önskad samordning mellan EPBD och EKL ingår. Här är det rekommenderat att ansvarig för EKL även får ett energisamordningsansvar.

Denna typ av samordning rekommenderas om arbetet med EKL redan påbörjats.

## **Bilaga 3: Begreppet betydande energianvändning vid genomförande av EKL**

Vid genomförandet av EKL ska ”betydande energianvändning” definieras inom organisationen. Betydande energianvändning är energianvändning som utgör en ansevärd energikonsumtion och/eller där potentialen för förbättring av energiprestanda är stor. Metoden för att bestämma vad som står för den betydande energianvändningen ska i enlighet med (*ISO 50001- 3.27*) bestämmas av företaget och valet av verksamhetsdelarna med betydande energianvändningen ska alltid motiveras. Om extern certifierad energikartläggare upphandlas kan den personen givetvis utgöra ett stöd för företaget vid identifiering av ”betydande energianvändare”.

Det är därför nödvändigt att ge vägledning i hur begreppet betydande energianvändning kan tolkas. Oavsett hur företaget väljer att göra ska man dokumentera hur det skett och vilka kriterierna var under urvalet. Här gör det i kontexten byggnader – fastigheter, och det är därför lämpligt att dela upp resonemanget i grupperna fastighetsföretag och företag med annan huvudverksamhet men som äger fastigheter.

Den detaljerade energikartläggningen kan delas upp på en fyraårsperiod, där rapportering sker första kvartalet varje nästkommande år. Tidplanen för den detaljerade energikartläggningen ska innehålla uppgifter om hur stor av del den betydande energianvändningen som kommer att detaljkartläggas respektive år och vilka verksamheter inom organisationen som omfattas av den detaljerade kartläggningen. Minst 25 procent av den totala energikonsumtionen ska vara detaljkartlagd efter år ett. Det kan vara bra att i samband med framtagande av tidplanen även göra en första uppskattning av antal platsbesök som behövs inom varje verksamhetsdel.

För fastighetssektorn kan betydande energianvändare ses som byggnader med hög energikonsumtion (andel av total energianvändning), hög specifik energianvändning (kWh/m<sup>2</sup>) eller stor energieffektiviseringspotential. I gynnsamma fall är det möjligt att reducera energianvändningen runt 50 % i byggnader, med uppfyllande av företagets krav på lönsamhet.

För att kunna karakteriseras som betydande energianvändning föreslås att kostnadseffektiva energibesparingar i ett bestånd/gruppering uppgår till åtminstone 5 % av företagets totala energianvändning.

### **Fastighetsföretag**

För fastighetsföretag, där i stort sett all energianvändning sker i företagets fastigheter, blir det relativt enkelt; eftersom det är i byggnaderna energianvändningen sker så är de att betrakta som ”betydande energianvändning”. Här blir det upp till den certifierade energikartläggaren att gruppera byggnaderna (lämpligen efter verksamhet) och att göra energibesiktningar i lämpligt urval av byggnaderna.

Om arbetet med EKL samordnas med energideklarationer, så att platsbesök kan göras gemensamt, nås större kostnadseffektivitet.

## Företag med annan huvudverksamhet men som äger fastigheter

För den andra gruppen är byggnaderna, för verksamheten, av underordnad betydelse, men kan fortfarande utgöra en avsevärd del av företagets totala energianvändning. Hur är det då lämpligt att resonera här? Nedan presenteras tre olika alternativ.

### *Alternativ 1: Fokus på fastigheter*

För att kunna karakteriseras som betydande energianvändning föreslås att kostnadseffektiva energibesparingar uppgår till åtminstone 5 % av företagets totala energianvändning. I annat fall är det bättre att koncentrera insatser på andra delverksamheter hos företaget.

Det innebär att byggnader som ägs av företaget måste använda åtminstone 10 % (om man utgår ifrån att 50 % reduktion av byggnaders energianvändning är möjlig att nå) av energin i företaget för att kunna kategoriseras som ”betydande energianvändning”. Om användningen av energi i företagets byggnader är större än 10 % av företagets totala energianvändning, ska en bedömning göras av besparingspotentialen. Om en överslagsbedömning ger att effektiviserande insatser skulle ge besparingar som är mindre än 5 % av totala energianvändningen är det ett fullgott argument för att inte studera byggnaderna vidare.

### *Alternativ 2: Betydande i alla kategorier*

Ett företag med väldigt spretande användning och där varje kategori, dvs byggnader, fastigheter och transporter, vardera står för minst en femtedel, är det lämpligt att definiera betydande energianvändning inom varje kategori. Lämpligen används då för val av byggnader samma resonemang som ovan. Om någon av kategorierna är mindre än en femtedel kan den karakteriseras som ej innehållande betydande energianvändning.

### *Alternativ 3: Utifrån verksamhetens organisation*

Ett företag med tydliga affärsområden och/eller verksamhetskategorier kan utgå från dessa vid definitionen av betydande energianvändning.

Först delas verksamheten in i internt valda grupper. Sedan väljs ett lämpligt antal ut som betydande. Kriterier för definition kan vara en viss procentandel av den totala energianvändningen, exempelvis enligt förslaget ovan att effektiviseringar inom utvalt område kan ge upphov till besparingar som minst motsvarar 5 %, eller att följande tre urvalskriterier används

- De kategorier som använde mest energi
- De kategorier där vi kan påverka energianvändningen
- Minst ett område från byggnader, verksamhet respektive transport.