

Byggnadsbeståndet i Sverige står idag för cirka 40 procent av den totala energianvändningen och svarar för ca 25 procent av den totala mängd utsläpp av koldioxid som görs i Sverige varje år. Samtidigt går det idag med relativt enkla och kostnadseffektiva åtgärder att sänka byggnaders energibehov långt under de nya gällande energikrav som ingår i BBR12 (Boverkets nya byggregler). En naturlig fråga inställer sig då. Varför har vi i Sverige inte kommit längre på detta område?



NIKLAS JAKOBSSON

FOTO: JOHAN OLSSON

Varför dröjer etableringen av passivhus i Sverige?

Många har idag uppfattningen att Sverige är ett föregångsland när det gäller miljöarbete och energieffektivitet, detta är i många fall en felaktig bild. När det gäller energieffektiva bostäder så har man i länder som Tyskland, Österrike och Schweiz kommit betydligt längre än i Sverige. För närvarande finns det ca 5 000 byggda bostäder som uppfyller den tyska standarden för passivhus i Tyskland, Schweiz och Österrike. Det kan jämföras med Sverige som fram till idag har upprättat drygt 400 lägenheter och har ytterligare ca 300 bostäder som är under projektering. I Tyskland, Schweiz och Österrike har egna initiativ från byggbranschen lett till

att byggnader har producerats med lägre energianvändning och miljöpåverkan än vad landets byggnormer kräver. Passivhusen i Tyskland har till exempel ett uppvärmningsbehov som endast uppgår till en fjärdedel av det som den tyska normen tillåter. Det finns idag etablerade husföretag i dessa länder som helt inriktar sin verksamhet på att producera energieffektiva byggnader. De energieffektiva byggnaderna marknadsförs för köparen som ett boende med god komfort och som ett bra miljöval. Men att utvecklingen inom detta område kommit längre i dessa europeiska länder hänger även samman med att länderna bedriver en grönare politik med förmånliga bidrag för energieffektivt byggande. För att påskynda och utöka byggandet av energieffektiva hus har man i Tyskland till exempel infört lånemöjligheter med lägre ränta för passiva hus. För att få fart på den svenska marknaden för energieffektivare byggnader och skapa mer incitament för byggherrar hade det varit önskvärt att även den svenska regeringen skapat liknande system.

”Undersökningen visar att det som har störst inverkan på byggnaders uppvärmningsbehov är förutom ett återvinningssystem på ventilationen, byggnadens fönster, lufttätthet samt att åtgärda köldbryggor.”

Mer ekonomiska incitament måste till

Det långsiktiga tänkandet vid projektering av byggnader begränsas idag då det är vanligt att den aktör som står för byggkostnaderna inte står för byggnadens driftkostnader och underhåll. Det innebär att byggherren till stor del saknar incitament för energibesparande lösningar. När byggnaden senare tas i drift av förvaltaren så är det på många sätt ”för sent” att påverka byggnadens klimatskärm, uppvärmnings- och ventilationssystem. Vidare saknas det ofta kunskap och ekonomiska incitament för de boende att spara energi. För att byggnaden ska kunna få ett

lägt energibehov krävs ett

större samspel och mer förståelse mellan byggherrar, förvaltare och de boende. Här skulle individuell mätning och debitering kunna vara en möjlig faktor för att göra de boende mer medvetna om samspelet mellan deras beteende, energianvändning och driftkostnader.

Potentialen för att uppnå energieffektivare byggnader är stor

I mitt examensarbete vid Uppsala Universitet utredde jag hur energieffektiva några relativt nya bostadsbyggnader kan produceras. Undersökningen omfattar ett småhus och två typer av flerbostadshus. Byggnadernas energibehov undersöktes med hjälp av två simuleringsprogram och har jämförts med byggnadernas uppmätta energianvändning. I arbetet har en rad olika energieffektiviserande åtgärder simulerats. Därefter har åtgärds paket tagits fram för att byggnaderna ska klara energikravet på 110 kWh/m², är enligt BBR12 samt ett framtida

FORTS. SID 118

Vill du veta hur 200 av Europas ledare inom fastighetsbranschen bedömer att investeringsmarknaden kommer att utvecklas?

Vår marknadsrapport Emerging Trends in Real Estate® Europe 2008 ger dig svaret.



Tack vare djup kunskap och helhetsperspektiv kan vårt internationella nätverk av specialister hjälpa dig att utnyttja möjligheter och hantera hinder. Den rykande färska rapporten "Emerging Trends in Real Estate®

Europe 2008" släpps i samband med MIPIM konferensen i Cannes den 12 mars 2008. Den ger inblick i aktuella investeringstrender, vilka marknader du ska undvika samt initierade prognoser för alla delar av fastighetsmarknaden inklusive hotell- och turistanläggningar, köpcentra och bostäder. Kontakta Jörgen Sigvardsson 0709-29 37 09, jorgen.sigvardsson@se.pwc.com eller gå in på www.pwc.com/se/fastigheter

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

hårdare energikrav på 90 kWh/m². Dessutom tog ett åtgärds-paket fram för att nå ett energibehov på 45 kWh/m², år vilket innebär att de skulle kunna klassificeras som passivhus.

Undersökningen visar att det som har störst inverkan på byggnaders uppvärmningsbehov är förutom ett återvinningssystem på ventilationen, byggnadens fönster, lufttätethet samt att åtgärda köldbryggor.

Två av de byggnader som undersöktes, skulle med dagens utformning uppfylla, respektive nästan uppfylla gällande BBR12-krav på ett årligt energibehov på 110 kWh/m². Detta utan att någon speciell hänsyn tagits till att få en relativt bra byggnad ur energisynpunkt. Att nå ett hårdare årligt energikrav på 90 kWh/m² skulle kunna uppnås med till exempel värmeåtervinning av ventilationen för samtliga tre hus. Småhuset och Lamellhuset skulle idag kunna uppföras på ett sådant sätt att de når ett årligt energikrav på 45 kWh/m² och därmed kunna benämnas som passivhus. För att det undersökta småhuset skulle kunna klassas som passivhus hade det räckt med energieffektivare fönster, lite mer isolering i väggar och golv samt att man installerade ett ventilationssystem med återvinning.

Slutsatser – Vad saknas?

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det är ett flertal faktorer som måste lyftas upp för att etableringen av energieffektiva bostäder ska öka. Man kan till att börja med konstat-

era att de nya byggreglerna med skärpta energikrav inte är svåra att uppnå. Myndigheterna bör därför mer aktivt arbeta med att skärpa dessa krav och de har även möjligheter att ställa krav som till exempel att framtida byggnader ska ha ett ventilations-system med återvinning. För att få fart på marknaden bör man även se över vilka nya ekonomiska incitament som kan skapas, till exempel förmånligare lån för energieffektiva bostäder. Men ansvaret ligger även på förvaltare och oss individer. Vi måste vara mer medvetna om hur utformningen av våra bostäder påverkar energiåtgången och våra driftkostnader. Det gör att vi kan ställa större och tydligare krav i samband med nybyggnationer. Det största ansvaret ligger på Sveriges byggföretag, om man lyckats i andra länder som Tyskland, Österrike och Schweiz så går det även att uppnå i Sverige.

Det är dags att Sveriges byggföretag lyfter blicken, ser miljötrenden, tar sitt ansvar och gör det möjligt att erbjuda sina kunder energieffektiva och moderna byggnader med en mindre inverkan på vår miljö!

TEXT NIKLAS JAKOBSSON

Niklas Jakobssons examensarbete heter "simulering av energieffektiviserande åtgärder för små och flerbostadshus". Han är idag verksam som projektledare inom energieffektivisering på Uppsalahem.

Kvalificerad fastighetsförvaltning

Diplomkurs med tentamen



Ta ett stort kliv framåt i karriären!



- Del 1 Ledning av fastighetsföretag
Stockholm 21-23 april 2008
- Del 2 Juridikens grunder, fastighets- och miljö rätt
Stockholm 26-28 maj 2008
- Del 3 Hyresrätt
Stockholm 8-10 september 2008
- Del 4 Fastighetens ekonomi
Stockholm 6-8 oktober 2008
- Del 5 Upphandlingsjuridik, företagets årsredovisning och skatter
Stockholm 10-12 november 2008

Passar förvaltare och förvaltningsassistenter, men även förvaltningschefer och VD i mindre fastighetsföretag. Du kan välja att gå hela utbildningen eller en delkurs i taget.

Kursdeltagarna kommer från privata fastighetsföretag, kommuner, stat, landsting, SABO, Riksbyggen och HSB. Hela utbildningen kostar 72.000 kr plus moms. Enstaka delkurs kostar 16.000 kr plus moms.

Kursprogram finns på www.bfab.se kurs I 997.

Vill du ha ytterligare information?

Ring Björn Elinder, tfn 08-586 386 65 eller Mimmi Andersson, tfn 08-586 386 64 eller titta på www.bfab.se

Fastighetsrätt

Miljörätt

Kommersiell hyresrätt

Exploatering

Ombildning

Arrende

Detaljplan

Byggrätt

Överlåtelse

Fastighetsbildning/3D

Tomträtt

Entreprenad

Ledningsrätt