

Handläggare
HDA

Datum
2013-10-18

Taxor och avgifter

En stor del av bostadsföretagens driftkostnader är taxor och avgifter för uppvärmning, el, avfall och vatten och avlopp. I Nils Holgersson undersökningen som genomförts sedan år 1996 jämförs taxor och avgifter i landets olika kommuner. Däri framgår att år 2012 skiljde det 73 % mellan den dyraste och billigaste kommunen i landet.

Uppvärmning

Kostnader för uppvärmning motsvarar den största delen av de taxebaserade avgifterna. Dessa kostnader motsvarar 5-15 % av hyreskostnaden beroende på vilken kommun det gäller och på den enskilda fastighetens energiprestanda. För passivhus och lågenergihus kan det vara betydligt mindre än 5 % av hyran som går till energikostnader. Dessa typer av hus är dock inte så vanliga ännu.

I kostnaderna för uppvärmning inkluderas både varmvattnet i elementen och tappvarmvatten. Ungefär 25 % av en fastighets uppvärmningsenergi går till tappvarmvatten och 75 % till uppvärmning av huset¹. Stora variationer förekommer dock beroende på byggnadstyp, husets installationer och antal personer i lägenheterna.

Omkring 90 % av de svenska flerbostadshusen värms med fjärrvärme. Resterande del värms främst med direktverkande el, värmepumpar, oljepannor eller pellets pannor.

Fjärrvärme innebär att varmvattnet produceras i en central produktionsanläggning och fördelas genom ett rörsystem till de anslutna fastigheterna. Fjärrvärme finns i 580 tätorter i landet. I Sverige är fjärrvärme en relativt miljöanpassad uppvärmningsform eftersom merparten av bränslet som förbränns i fjärrvärmekraftverken är icke-fossilt. Det innebär att koldioxidutsläppen från den svenska fjärrvärmerna är relativt låga.

Priset på fjärrvärme varierar mycket i landets olika prisområden. Det beror bland annat på att olika fjärrvärmeverk eldar olika bränslen, på olika markförhållanden för rörsystem och hur investeringarna sett ut.

¹ Boverkets schablon

Men det beror också på att fjärrvärmebolagen har olika affärsprinciper för verksamheten. Vissa bolag bedrivs helt enligt vinstmaximeringsprincipen där de vill åstadkomma så hög avkastning som möjligt. Andra bolag bedrivs enligt självkostnadsprincipen eller med hänsyn till politiska mål.

En fjärrvärmekund har rätt enligt fjärrvärmelagen att förhandla om priset på fjärrvärmen vid prisförändringar. Denna förhandlingsmöjlighet är något som Hyresgästföreningen kan påpeka i hyresförhandlingar i de fall där fastighetsägaren motiverar hyreshöjningar till stor del med ökade fjärrvärmepriser.

El

Elen som används i ett flerbostadshus kan delas upp i fastighetsel och hushållsel. Fastighetsel är sådan el som krävs för att driva de centrala systemen i byggnaden så att den ska kunna användas på avsett sätt. Exempel på detta är elanvändningen för cirkulationspumpar, fläktar, hissar, trappbelysning, avfrostning av hänggrännor och dylikt. Fastighetselen ingår vanligtvis i hyran och kan typiskt uppgå till 20 kWh/m² men stora variationer förekommer beroende på hustyp och vilka installationer som finns.

Hushållselen är den el som används för hushållsändamål. Exempelvis elanvändningen för spis, kyl, frys, disk, tvätt och andra hushållsmaskiner samt belysning, datorer, TV och annan hemelektronik och dylikt. Hushållselen betalas vanligen av hyresgästen separat vid sidan av hyran. Konsumentverket har gjort en undersökning av 1000 hushåll i flerbostadshus som visar på en hushållselanvändning i genomsnitt på 2400 kWh/år. Variationerna kan dock vara mycket stora beroende på vilken utrustning som finns i lägenheterna. Med tvättmaskin, torktumlare, diskmaskin och elektrisk golvvärme i badrummen kan hushållselanvändningen lätt stiga över 5000 kWh/år.

Fastighetselens andel av hyran är oftast bara någon eller några procent. Elens andel av boendekostnaden kan dock vara upp emot 10 % om man även räknar med hushållselen.

Elsens miljöpåverkan diskuteras ofta och det går att räkna på många olika sätt. Den svenska elproduktionen är i princip koldioxidfri eftersom den till största delen kommer från vattenkraft och kärnkraft. Dock är den svenska elmarknaden ihopkopplad med övriga nordiska länder (utom Island). Det kan därför anses mer relevant att tala om en nordisk elmix. I denna finns en viss andel fossil energi vilket innebär att den nordiska elproduktionen totalt sett inte är utsläppsfri.

EU arbetar för att skapa en Europeisk elmarknad. Vilka konsekvenser detta skulle få för till exempel de svenska elpriserna är svårt att förut säga. Att priserna skulle bli väsentligt lägre är dock osannolikt. Gällande miljöpåverkan kan konstateras att stora delar av Europas elproduktion är baserad på fossil energi, främst fossilt kol och gas.

Vatten och avlopp

Kostnader för vatten och avlopp uppgår till 1-10 % av hyran beroende på vilken kommun det gäller och på den enskilda fastighetens förutsättningar. Dessa avgifter täcker kommunens kostnader för vattenreningsverk och rörsystem för distribution.

Dricksvatten är vårt viktigaste livsmedel, och vi är beroende av ett konstant hälsosamt och rent vatten i tillräcklig mängd för att må bra. I Sverige har vi generellt god tillgång till vatten av hög kvalitet och de flesta av oss behöver inte ägna många tankar åt att vi ska ha friskt vatten ur kranen. I många av världens länder är dock vattenfrågan en av de viktigaste miljöfrågorna. Brist på rent och friskt vatten är en av de största globala hållbarhetsutmaningarna.

Avfall

Kostnader för avfallhanteringen uppgår till 1-4 % av hyran beroende på vilken kommun det gäller. Avfallsfrågan är dock ett område som engagerar många människor. Avfallshantering är en viktig fråga när det gäller att åstadkomma ett kretsloppssamhälle.

En rent ekonomisk aspekt av avfallshantering är utbyggnad av fastighetsnära avfallsinsamling. Detta kan innebära betydande investeringar för fastighetsägare vilket riskerar att ge hyreshöjningar för de boende. I dessa fall måste nyttorna vägas mot kostnaderna.

Upprustning

I många fall vill fastighetsägare vidta åtgärder i samband med upprustning för att minska de taxebaserade kostnaderna. När det gäller dessa typer av åtgärder är det viktigt att titta på den enskilda fastighetens förutsättningar och på nivån på taxor och avgifter i kommunen. Det finns ett antal risker när det gäller de delar av upprustningarna där finansieringen beräknas ske genom lägre driftskostnader. Det gäller framför allt det framtida energipriset och hur energibolagen ändrar sina prismodeller.

När det gäller energibolagets prismodell betyder en hög andel fast pris till exempel en lägre kostnadsbesparing vid minskad köpt energivolym. Under de senaste åren har många energibolag ändrat prismodellerna eftersom priset inte på ett tillförlitligt sett speglar företagens kostnader. Än så länge är fjärrvärmemarknaden en helt oreglerad monopolmarknad

varför bolagen i princip kan ha vilket pris och vilka prismodeller som helst.

Framtidens energipriser

Det är sannolikt att energipriserna även i framtiden kommer att stiga mer än KPI. Det finns även en risk för att denna stigning tidvis kan bli mycket kraftig. Det beror på en mängd olika saker men den viktigaste bakomliggande orsaken är att vi utnyttjar jordens resurser på ett ohållbart sätt. 80 % av den globala energianvändningen kommer från fossil energi.

Fossil energi är växter och döda djur som lagrats i jordskorpan under miljontals år som under högt tryck omvandlats till olja, kol och fossil gas. Dessa energilager kommer att ta slut i framtiden. Insikten kring att vi på allvar nått en utvinningstakt som inte kan fortgå speciellt länge till (kanske några decennier) har under de senaste åren påverkat priset på olja mycket kraftigt. Förutom att priserna riskerar att öka så pekar allt på att priserna också tidvis kommer vara mycket volatila.

I Sverige har vi som tidigare nämnts en låg andel fossil energi inom energisystemet och därmed inom bostadssektorn. Problemet är dock att biobränslen och förnyelsebar elenergi konkurrerar med de fossila bränslena i olika sammanhang vilket gör att även priset på dessa energislag ökar.

Energieffektivisering

Hyresgästföreningens ståndpunkt är att energieffektivisering är en viktig pusselbit för att nå ett hållbart samhälle. Gällande energieffektiviseringsåtgärder bör huvudprincipen vara att de ska vara kostnadseffektiva. Med det menas att de ska finansieras genom lägre energikostnad i första hand. Om en åtgärd även höjer bruksvärdet (som t ex vissa ventilationsåtgärder ibland kan anses göra) måste bedömmas från fall till fall.

Det är inte helt lätt att bedöma hur investeringar i energieffektiviserande åtgärder kan räknas hem. En god utgångspunkt är dock att göra en livscykelkostnadsanalys av de tänkta energieffektiviseringsåtgärderna som på ett balanserat sätt tar hänsyn till de risker som finns och hur olika åtgärder samspelar med varandra.

När olika energieffektiviserande åtgärder bedöms är det viktigt att analysen tar hänsyn till att en åtgärd kan ge ändrade förutsättningar för en annan åtgärd. Om man t ex tänker byta ut läckande fönster till välisolerade treglasfönster så kommer det att spara en hel del energi. Det är den nya beräknade energianvändningen efter varje specifik åtgärd (t ex fönsterbytet) som bör ligga till grund för ”nästa” åtgärd man vill räkna

på. Det förekommer analyser av fastigheters energieffektivisering där åtgärder summeras utan att beakta att de faktiskt påverkar varandra.