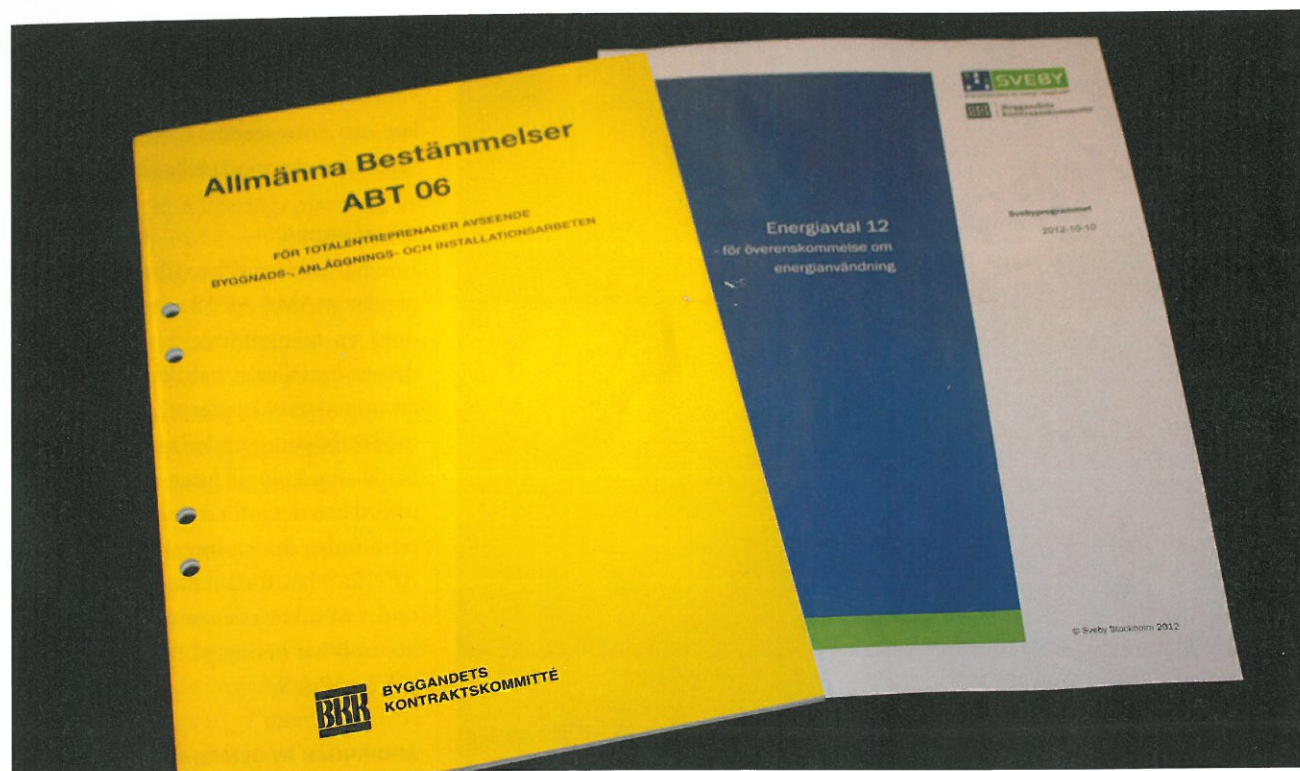




Energiavtal 12 – ett avtal om energianvändning

❖ Nu finns möjlighet att i en entreprenad träffa en överenskommelse om önskad energianvändning i en byggnad.

TEXT: GÖSTA GUSTAVSSON. FOTO: THORD SKÖLDEKRANS

Överenskommelsen om Energiavtal 12 har bred förankring bland beställare, entreprenörer och konsulter, eftersom Sveby och BKK, ligger bakom utvecklingsarbetet. I första hand är Energiavtal 12 tänkt att tillämpas vid nyproduktion av byggnader, som uppförs som totalentreprenad, där beställaren ställt krav på viss energianvändning, men kan även tillämpas vid större ombyggnader och renoveringar.

BAKGRUND

Landets fastighetsägare jobbar intensivt med att driftoptimera befintligt bestånd eftersom energikostnaderna ökar och vid

nyproduktion och ombyggnader ställs numera krav på låg energianvändning. När det ställs höga krav har det också funnits behov att ha ett system för beräkning och uppföljning, för att säkerställa att de nya eller ombyggda fastigheterna uppfyller kraven och att driftkostnaderna blir låga.

SVEBY

Sveby står för Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader och är resultatet av flera års utvecklingsarbete av ledande aktörer verksamma i bygg- och fastighetsbranschen. Inom ramen för programmet har branschen kommit

överens om standardiserade brukardata för beräkningar samt hur verifiering av energiprestanda ska gå till, för att få enkla och enhetliga svar på hur mycket energi som går åt i en byggnad. Detta underlättar också för konsulter att beräkna och för byggherrar att i förfrågningsunderlag beskriva önskad energianvändning, som i ett senare förvaltningsskede ska kunna följas upp.

Huvudfinansiärer till Sveby har varit CERBOF och SBUF, men branschen har också ekonomiskt bidragit genom de ledande bransch- och intresseorganisationerna samt genom ett antal stora bygg- och fastighetsföretag.

BKK

BKK som står för Bygandets Kontaktskommitté, är en ideell förening med olika organisationer inom byggsektorn som medlemmar. BKK arbetar framförallt med att förhandla fram branschöverenskommelser samt utge bestämmelser och publikationer med anknytning till juridiken i entreprenad- och konsultavtal. Allmänna bestämmelser AB 04, ABT 06 och ABK 09 är exempel på BKK-produkter. BKK avger även utlåtanden i entreprenadrättsliga frågor och medverkar på andra sätt för att minska antalet tvister på entreprenadområden.

BKK har i samarbete med Sveby utarbetat Energiavtal 12, som är en separat överenskommelse som måste åberopas vid upphandling och finnas med vid kontraktskrivningen. Avsikten är att ABT 06:s regler ska gälla i övrigt.

HUR SKA ENERGIAVTAL 12 TILLÄMPAS?

Energiavtal 12 är avsett att användas i totalentreprenader där parterna avtalat om att tillämpa ABT 06 samt Svebys standard för överenskommelse om energianvändning.

Energiavtal 12 utgör en särskild reglering av energiprestandafel med ett särskilt mättings- och sanktionspaket, som avviker från vad som normalt gäller enligt ABT 06. Avsikten är dock att ABT 06:s regler ska gälla i övrigt.

För att Energiavtal 12:s särskilda villkor, som innebär avvikelser i förhållande till ABT 06, ska bli gällande, är Energikrav 12 utformat som en bilaga till kontraktet, och gäller därmed före ABT 06. Vidare bör Energiavtal 12 bifogas förfrågningsunderlaget så att anbudslämnare kan lämna sina priser utifrån gällande förutsättningar. Det ska också framgå att Energiavtal 12 kommer att bli en bilaga till kontraktet.

Därutöver ska påpekas att Energiavtal 12 utgår från att beställaren ansvarar för drift och underhåll av de tekniska system som styr och påverkar byggnadens energianvändning. Det är viktigt att parterna i

varje enskilt avtal kommer överens om hur entreprenörens synpunkter på denna drift och detta underhåll ska beaktas. Entreprenören bör informeras om, och beredas tillfälle att kommentera beställarens plan för drift och underhåll av byggnaden i de delar planen kan påverka byggnadens energiprestanda. Om möjligt kan detta ske redan i anbudsskedet.

ENERGIAVTAL – JURIDISKA DEL

Energiavtal 12 består av två delar – en juridisk del och en teknisk del. I den juridiska delen skrivs in de energiprestandakrav i kWh per m² A_{temp} och år, som ska gälla. Här ska också skrivas in godtagbara värden efter ett års respektive efter två års nyttjande. Dessa bör ligga över det önskade kravet med hänsyn till uttorkning och injustering. Om inga värden har angivits gäller energiprestandakraven enligt BBR (benämnts i BBR – byggnadens specifika

energianvändning) och normal användning enligt Sveby.

Ett överenskommet energivite per kWh skrivs även in i avtalet. Parterna kan också dela upp energiprestandakrav och energivite i olika energislag. Energivitet är fast och ska inte indexregleras. Beloppen är exklusive eventuell moms.

UPPFÖLJNING AV

ENERGIPRESTANDAKRAV

Energianvändningen ska mätas enligt Sveby. Mätningen ska utföras av beställaren och ska påbörjas när de tekniska system som påverkar energiprestanda tas i drift och byggnaden tas i bruk, och pågå under 36 månader (mätperioden). Energimätning ska inte göras vid besiktning enligt ABT 06. Mätdata ska göras tillgängliga för entreprenören minst en gång per månad under mätperioden om inte parterna kommer överens om annat. ▶

Mätdata ska göras tillgängliga för entreprenören minst en gång per månad.



- Om förändringar görs under mätperioden som kan påverka byggnadens energiprestanda, ska beställaren utan dröjsmål underrätta entreprenören om förändringarna.

Efter utgången av varje tolv månadersperiod under mätperioden ska beställaren jämföra energiprestandakrav med verifierad energiprestanda och utvärdera mätresultaten i enlighet med Sveby. Om någon av parterna så önskar görs detta i stället av en oberoende sakkunnig som beställaren utser och bekostar. Part har också rätt att påkalla överbesiktning i enlighet med regleringen i ABT 06 av sådan utvärdering.

FEL, AVHJÄLPANDE OCH ENERGIVITE

Om uppmätt energiprestanda överstiger energiprestandakrav förutsätts fel föreliggande (energiprestandafel). Om entreprenören har uppfattningen att han inte ansvarar för det förutsatta energiprestandafelet åligger det entreprenören att visa, att han utfört entreprenaden kontraktens enligt eller göra sannolikt att överskridandet beror på vanvård eller onormalt brukande eller att felet beror på av beställaren utförd felaktig projektering eller annat som kan hänföras till beställaren.

Entreprenören är berättigad och skyldig att avhjälpa energiprestandafel som entreprenören svarar för. Avhjälpan ska fullgöras utan dröjsmål och senast inom två månader räknat från det att mätdata tillställts entreprenören. Entreprenören ska därutöver erlagga energivite till beställaren enligt följande.

För var och en av de två första tolv månadersperioderna ska ersättning till beställaren beräknas utifrån överenskommet energivite per kWh (se ovan), multiplicerat med antalet kWh per $m^2 A_{temp}$ och år som uppmätt energiprestanda överstigit energiprestandakrav för perioden ifråga, multiplicerat med byggnadens area (räknat i $m^2 A_{temp}$).

För den tredje tolv månadersperioden ska ersättningen till beställaren beräknas utifrån överenskommet energivite per

kWh (se ovan), multiplicerat med antalet kWh per $m^2 A_{temp}$ som uppmätt energiprestanda överstigit energiprestandakrav för den tredje tolv månadersperioden, multiplicerat med 8 (motsvarande resterande del av ansvarstiden), samt multiplicerat med byggnadens area (räknad i $m^2 A_{temp}$).

Energivite ska erläggas senast två månader efter utgången av respektive tolv månadersperiod

Genom att på detta sätt redan från början när en byggnad tas i bruk efter ny- eller ombyggnad ha fokus på energianvändningen kommer det ligga i parternas intresse att så snart som möjligt injustera och trimma anläggningarna. Syftet med regleringen efter tredje tolv månadersperioden är att om man ligger nära måluppfyllelsen, så kan det vara enklare att ekonomiskt reglera på detta sätt än att göra stora åtgärder, medan om man ligger långt från måluppfyllelsen ska beloppet bli så stort att det i stället leder till att entreprenören vidtar omprojektering och ombyggnad av anläggningen.

BBR- KRAV SKA ALLTID UPPNÅS

För det fall energiprestandafel kvarstår efter utgången av den tredje tolv månadersperioden har beställaren rätt att, fortsatt kräva avhjälpan intill BBR:s kravnivå för byggnader i aktuell klimatzon. Om entreprenören inte rättar till felet inom sex månader efter utgången av den tredje tolv månadersperioden får beställaren göra detta på entreprenörens bekostnad.

Entreprenörens ansvar för uppfyllelse av energiprestandakrav samt beställarens rättigheter på grund av ej uppfyllt energiprestandakrav regleras i sin helhet av bestämmelserna i Energiavtal 12. Det

ta innebär bland annat att beställaren därutöver inte har rätt till exempelvis felavhjälpan, avdrag på entreprenadsumman, skadestånd eller förseningsvite enligt ABT 06 med anledning av entreprenörens ansvar för uppfyllelse av energiprestandakrav.

ENERGIAVTAL 12 – TEKNISK DEL

I denna del av Energiavtal 12 hänvisas till vilka versioner av Svebys övriga dokument som ska gälla, exempelvis

1. Brukarindata bostäder version 1.0 2012-10-10
2. Brukarindata kontor version 1.0 2012-10-10
3. Mätföreskrifter version 1.0 2012-10-10
4. Energiprestandaanalys version 1.0 2012-10-10
5. Verifieringsmall version 1.0 2012-10-10

Terminologin i Svebys standarder följer Svebys ordlista.

För att visa att energiprestandakraven uppfyllts måste

- Energiberäkningar utföras på ett standardiserat sätt utifrån överenskomna brukarindata,
- energiprestanda och delposter mätas enligt mätföreskrifter och
- mätvärden verifieras på ett standardiserat sätt.

Hur detta ska utföras beskrivs även översiktligt i den tekniska delen. ■

MER INFORMATION

Vill du veta mera eller ladda hem Energiavtal 12 och Sveby:s övriga dokument kan detta göras kostnadsfritt från Sveby:s hemsida www.sveby.org

Energiavtal 12 i administrativa föreskrifter

Förutsättningarna för att Energiavtal 12 ska gälla i en totalentreprenad är att avtalet upprättas som en bilaga till kontraktet som då kommer att gälla före ABT 06. De handlingar som ingår i förfrågningsunderlaget förtecknas under AFB.22 där man anger Energiavtal 12 före ABT 06.