

# Auktorisation av energieffektiviserings- företag

*Ett verktyg för att höja förtroendet i branschen*



**Lotta Bångens, EEF/Hans Söderström, IN**

**2019-08-07**

# FÖRORD

Projektet har drivits i samverkan med branschens leverantörer och beställare. Medverkande från leverantörssidan har varit:

Stefan Rex, Säker Vatten  
Johan Sjölund, Isoleringsfirmornas Förening  
Peter Andersson, L&T  
Jonas Wallenskog, Coor  
Klas Berglöf, ClimaCheck

Från beställarsidan har följande personer deltagit:

Elias Filén, VACSE  
Anders Kjellqvist, Micasa Fastigheter  
Gerhard Hollhaus, Handelsbanken Fastigheter  
EEFs auktorisationsnämnd

Lotta Bångens har varit projektledare och huvudförfattare med hjälp av Hans Söderström.

Vi vill rikta ett stort tack till alla personer ovan för ett stort engagemang och för att ni, tillsammans med oss, tror på att en auktorisation kan bli ett bra verktyg som lyfter branschen!

Vi vill även tacka SBUF som finansierar projektet. Utan ert bistånd hade auktorisationen inom området teknisk förvaltning inte funnits!

Lotta Bångens/Hans Söderström

Stockholm, augusti 2019

# SAMMANFATTNING

EEF har sedan tidigare arbetat fram en ram för en auktorisation för energieffektiviseringsföretag. I detta projekt har en auktorisation för området ”Teknisk förvaltning – energi” tagits fram. Arbetet har utförts i nära samarbete med ett antal beställare och leverantörer där beställarnas synpunkter har varit avgörande för innehållet. Detta för att auktorisationen ska ha större möjlighet till genomslag när den lanseras.

Arbetet har bedrivits genom att ta fram ett utkast till auktorisation som sedan stämts av med berörda aktörer. Aktörerna har dels diskuterat omfattning av området samt vad som måste ingå i en auktorisation för att den ska ha avsedd verkan på marknaden. Det material som beställare och leverantörer enats om har sedan lämnats till EEFs auktorisationsnämnd för beslut. Mer info om nämnden och om auktorisationen finns här <https://www.eef.se/auktionisation/>.

Resultatet av projektarbetet är en färdig auktorisation för det valda området ”Teknisk förvaltning – energi” färdig att lanseras till hösten 2019.

# INNEHÅLL

<b>BAKGRUND</b> .....	<b>4</b>
<b>SYFTE</b> .....	<b>4</b>
<b>RESULTAT</b> .....	<b>6</b>
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>6</b>
<b>SPRIDNING</b> .....	<b>6</b>
<b>BILAGOR</b> .....	<b>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</b>
BILAGA 1 - UPPBYGGNAD EEFs AUKTORISATION.....	<b>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</b>
BILAGA 2 - CHECKLISTA TEKNISK FÖRVALTNING - ENERGI .....	<b>FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.</b>

## BAKGRUND

Energieffektiviseringsföretagen, EEF, är en branschorganisation för företag som säljer energieffektivisering i form av tjänster eller produkter. Föreningen arbetar för att öka takten på energieffektivisering i samhället och att föra energieffektiviserings talan i samhällsdebatten. EEF har i dagsläget ca 80 medlemmar varav en är Installatörsföretagen.

EEF har tagit till sig av de utredningar som finns som visar på att förtroendet för företag som levererar energieffektivisering är lågt. Genom ett utförligt arbete att undersöka vad beställare anser skulle höja förtroendet för branschen har idén om en auktorisation för energieffektiviseringsföretag vuxit fram. Utöver att höja förtroendet kan en auktorisation bidra till ökad trygghet för kunderna samt ett enhetligt sätt att räkna på för t ex besparingsåtgärder i branschen. Beställare vill även att leverantörer tar ett större ansvar för att verifiera prestanda för sin tjänst/produkt samt att leverantörerna ska öka sina kunskaper inom miljö/klimat/energi. Dessa önskemål kan införlivas i en auktorisation.

Under 2014/15 erhöll EEF stöd från Energimyndigheten för att genomföra en förstudie kring certifiering/auktorisering av energieffektivisering. Under 2016-2017 har auktorisationen utvecklats ytterligare, se vidare bilaga 1. Bland annat har en Nämnd tillsatts för att säkerställa oberoendet. Nämnden består av deltagare från beställarledet samt en jurist. Beställare som inte är nöjda med en tjänst från ett auktoriserat företag kan anmäla företaget till Nämnden för att få sitt ärende prövat och det auktoriserade företaget kan förlora sin auktorisation.

Företag som säljer energieffektivisering arbetar inom ett mycket brett område med olika typer av produkter och tjänster. Auktorisationen måste därför delas in i underkategorier med specifika dokument för varje område. I december 2017 lanserades det första området för auktorisation – energikartläggning. Idag finns tio företag som ansökt om och blivit beviljade auktorisation.

I den ursprungliga ansökan var Energimyndigheten en tänkt finansiär av projektet. Energimyndigheten beviljade inte EEFs ansökan och projektet har därför minskat i förhållande till det nya läget. Till exempel har pilot-tester av auktorisationen i skarpt läge utgått.

Inom detta projekt har ett område inom VVS valts för vidare utveckling nämligen ”Teknisk förvaltning – energi”.

## SYFTE

Syftet med detta SBUF-projekt är att öka tryggheten hos kunder/beställare för att genomföra fler projekt därmed öka takten i effektiviseringsarbetet. Effektivisering är lönsamt men utförs trots det i för liten utsträckning. Med detta projekt vill vi undanröja ett av de hinder som finns – låg trovärdighet och brist på tillit till branschens företag.

Ett annat syfte är att underlätta för mindre beställare som ej har vana att ställa krav vid upphandlingar (mindre fastighetsägare, brf:er m fl). Genom auktorisationen säkerställs vissa kriterier i ett uppdrag även om de ej har efterfrågats vid upphandlingen.

Ett tredje syfte är att genom auktorisationen uppmärksamma energieffektiviseringsföretag om att fokusera på energieffektivisering i sina uppdrag. De flesta företag som finns i branschen (installatörer, belyningsföretag, m fl) skulle kunna sälja energieffektivisering till sina kunder, men gör inte det. Genom auktorisationen hoppas vi att fler kunder/beställare och leverantörer ska hitta varandra och en ökad efterfrågan kan skapas, och därmed bidra till fler jobb inom energieffektivisering för branschens företag.

Projektet har därmed även ett direkt syfte att öka antalet affärer för SBUFs medlemsföretag, genom att förtroendet för leverantörer av energieffektivisering höjs. Projektet syftar också till att nå hållbar tillväxt inom bygg- och fastighetssektorn samt att ge mervärden för kund eftersom auktorisationen syftar till att öka kvaliteten i energieffektiviseringsprojekt.

## RESULTAT

På första mötet med referensgruppen valdes området ”Teknisk förvaltning – energi” ut som det område vi skulle arbeta med inom projektet. För att verkligen åstadkomma förändring inom energianvändning i byggnader är det de befintliga fastigheterna som vi måste arbeta med. Det finns en stor potential här. Om de tjänster som handlas upp för förvaltning får ett större inslag av driftoptimering och effekt- och energieffektivisering kan auktorisationen göra skillnad för att uppnå energi- och klimatmålen.

Efter avslutat projekt finns en färdig mall för auktorisation ”Teknisk förvaltning – energi”, se bilaga 2. Detta är det viktigaste resultatet från projektet. EEFs auktorisationsnämnd har tagit beslut om innehållet. Det som kvarstår är ett beslut av EEFs styrelse. Det kommer att göras vid möte i september.

Övriga slutsatser är att det har varit relativt enkelt att få både beställare av teknisk förvaltning och leverantörer att engagera sig och avsätta resurser i arbetet. Både beställare- och leverantörsled uttrycker ett behov av auktorisationen på marknaden och att avser att använda den så fort den lanseras och finns tillgänglig.

## GENOMFÖRANDE

Projektet har genomförts i följande steg:

1. Möte med referensgrupp för val av område samt upprättande av tid- och arbetsplan
2. Framtagande av utkast till auktorisationsdokument inom valt område
3. Avstämning och möte med beställare avseende dokument
4. Revidering av dokument
5. Avstämning och möte med leverantörer avseende dokument
6. Revidering av dokument
7. Möte och beslut inom EEFs auktorisationsnämnd
8. Revidering av dokument

Utöver detta har kontakter och möten genomförts med representanter för Sweden Green Building Council (SGBC) och Aff-kommittén. SGBC arbetar parallellt med ”Miljöbyggnad Drift & förvaltning” och syftet med mötet var att stämma av innehåll och möjlig samverkan. Aff-kommittén är huvudman för branschstandarden för teknisk förvaltning och av detta skäl var det viktigt att stämma av även med dess representant.

Auktorisationen har även diskuterats med Stockholm stad och projektet ”Målstyrd energiförvaltning”. Där har en avtalsmall testats för upphandling av teknisk förvaltning med energiincitament. Erfarenheter från det arbetet har arbetats in i detta projekt.

Personer från beställare- respektive leverantörssidan har valts efter diskussion i referensgruppen och för att få en spridning mellan olika typer av beställare (olika lokaliteter) och leverantörer (olika storlek på företag mm).

## SPRIDNING

Projektets resultat kommer att presenteras på Installatörsföretagens (IN) respektive EEFs hemsida. EEF/IN planerar även en lansering/kickoff av den nya auktorisationen under oktober månad 2019. Då kommer vi att bjuda in aktörer, både leverantörer och beställare, för att skapa uppmärksamhet

kring den nya auktorisationen. Utöver detta planeras artiklar i branschtidningar (VVS Forum, Energi & Miljö, Fastighetstidningen m fl) samt eventuellt spridning via SGBC och deras certifiering.

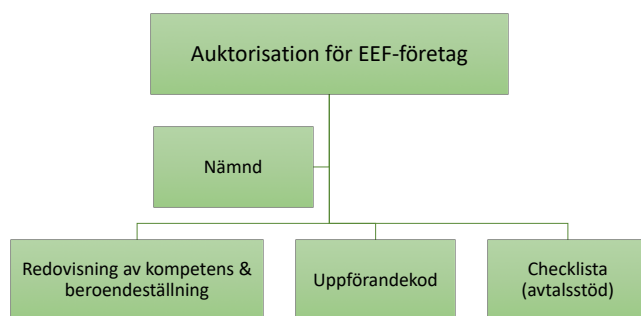
Spridning sker även till de företag som idag är auktoriserade inom området "Energikartläggning" hos EEF. Flera av dessa säljer även tjänster inom teknisk förvaltning. Viktiga förmedlare av budskapet är även de personer som sitter i EEFs auktorisationsnämnd, EEFs styrelse samt personal hos Installatörsföretagen, som har många kontakter i branschen.



# BILAGOR

## Bilaga 1 - Uppbyggnad EEFs auktorisation

### Fyra centrala delar



### Uppförandekod

- Ett regelverk för auktorisationen
- Gemensam för alla auktorisationsområden
- Alla berörda medarbetare ska ha kännedom om den
- Avsteg kan anmälas och leda till varning eller uteslutande



### Checklista

1. Anledning till att köpa tjänsten
2. Presentation av företagets organisation
3. Genomgång av omfattning och innehåll

Syftet är att komma överens om relevanta frågor innan uppdraget inleds

Målet är att genomföra en tjänst som uppfyller beställarens krav och att alla går in i uppdraget med rätt förutsättningar och omfattning



## Nämnd för säkerställande av hög kvalitet

- Syftet med Nämnden är att säkerställa hög kvalitet och därmed högt förtroende för EEF:s auktorisation. Det görs genom att tolka och ge förslag till förbättringar av auktorisationen samt att döma i tvister där auktoriserade företag ifrågasätts.

Namn; titel	Företag/organisation
Louise Ödlund, Professor	Linköpings universitet, Energisystem
Susanne Lindqvist; Energiansvarig	Sandvik
Maria Hagberg; Jurist	Ramberg
Rikard Sjöqvist; Energi-, miljö- och teknikchef	Midroc
Jon Leo Rickardsson, VD	HSB Sörmland



## Bilaga 2 - Checklista Teknisk förvaltning - energi



AUKTORISATION | ENERGIEFFEKTIVISERING | EEF

### CHECKLISTA | TEKNISK FÖRVALTNING - Energi

2019:xx

Begreppet *Företaget* avser det auktoriserade företaget (del av eller hela bolaget).  
Begreppet *Beställare* avser den som köper, eller har avsikt att köpa, tjänster/produkter av Företaget.

#### Introduktion till tjänsten

Tjänsten "Teknisk förvaltning – energi" innebär att Företaget sköter byggnads/verksamhetens drift med avseende på energi. Tjänsten kan ingå i tjänsten "teknisk förvaltning" eller handlas upp separat. Det är en fördel att handla upp tjänsterna från ett och samma företag. Vad som exakt ingår fastställs i ett avtal mellan Företaget och Beställaren. Exempel på innehåll:

- Tillsyn av installationer och tekniska system som påverkar energianvändningen
- Kontroll av funktion i förhållande till energianvändning och effekt
- Planering av underhåll i byggnaden
- Optimering av energianvändning
- Förslag på åtgärder för förbättrad energiprestanda och/eller sänkt behov av effekt

#### Generella tips

Involvera minst en person inom Beställarens organisation som har kännedom om byggnaden/verksamheten, som vet hur tidigare drift fungerat och vilka åtgärder som har genomförts. En rekommendation är också att personen bör ha beslutanderätt i frågor som rör den tekniska förvaltningen.

"Teknisk förvaltning – energi" kan handlas upp för att Beställaren inte har tid/interna resurser eller för att man inte har kunskap om förvaltning. Om Beställaren inte har kunskap är denna checklista viktig för att säkerställa att viktiga delar ingår i tjänsten.

#### Mer information om tjänsten

Det finns ett antal namn på den tjänst som innebär att utföra skötsel av en byggnad eller verksamhet. Namn som används är fastighetsförvaltning, teknisk förvaltning, drift- och underhåll (DoU) med flera. I dessa begrepp ingår ofta städning, felanmälan, olika former av besiktningar med mera. Ofta är det inte fokus på energioptimering i dessa tjänster. "Teknisk förvaltning – energi" ska ses som ett komplement för att säkerställa energioptimering i förvaltningen. Många gånger kan 5 – 30 % av energin sparas om byggnaden/verksamheten styrs optimalt.

Om "teknisk förvaltning" respektive "teknisk förvaltning – energi" upphandlas av olika företag är det av största vikt att en gränsdragningslista mellan tjänsterna finns samt att man som Beställare kräver dialog och samarbete mellan företagen.

Det finns en branschstandard, Allmänna bestämmelser för fastighetsförvaltning (ABFF), där standardiserade avtal finns som kan användas vid upphandling av teknisk förvaltning. Standardiserade avtal gör det enklare att definiera vad som ingår i tjänsten och även att få in anbud som går att jämföra. ABFFs nomenklatur kan användas för att avtala om innehålla i detta uppdrag.

Se även

<https://www.aff-forum.se>

[www.eef.se](http://www.eef.se)

## Checklista för tjänsten

Syftet med följande checklista är att Beställaren och Företaget ska komma överens om relevanta frågor och önskemål innan arbetet inleds. Målet är att den tjänst som utförs uppfyller Beställarens krav och att Företaget går in i uppdraget med rätt förutsättningar och omfattning.

Förvaltningen kan avse hela byggnaden/anläggningen eller delar beroende på Beställarens önskemål. Beställaren och Företaget avgör själva hur viktig checklistan är för det specifika uppdraget och det är frivilligt att välja vilka punkter som är relevanta. Checklistan kan läggas som en bilaga till avtalet.

Checklistan bör gås igenom innan anbud lämnas då det kan påverka tjänstens omfattning.

### 1. Anledning till att köpa tjänsten

Det är viktigt för Företaget att förstå varför Beställaren handlar upp "teknisk förvaltning – energi" och vad syftet är. Det gör att Företaget kan fokusera på de delar som är relevanta för Beställaren och chanserna för att Beställaren blir nöjd ökar.

**Beställarens anledning till att köpa tjänsten. Kryssa i en eller flera:**

- Förvalta byggnaden/verksamheten med så låg energianvändning som möjligt (energioptimering) och vidmakthålla dess funktioner, inomhusmiljökrav med mera
- Erhålla förslag på investeringsåtgärder för minskad energianvändning och lägre effektbehov
- Spara pengar
- Minska miljöpåverkan
- Förbättra inomhusmiljö
- Har ej interna resurser
- Har ej intern kompetens
- Öka driftnettot som ger ökat värde på fastigheten
- Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad/BREEAM/LEED eller motsvarande
- Interna energimål som ska uppfyllas
- Byggnadens hyresgäster har så kallade Gröna hyresavtal
- Annat : .....

## 2. Presentation av Företagets organisation

Inför ett uppdrag behöver Beställaren tydligt veta vilka det är som kommer att arbeta i det, hur arbetet kommer att fördelas och vem som ansvarar för de olika delarna. Personen som anges som uppdragsansvarig ansvarar för att arbetet blir riktigt utfört.

Företagsuppgifter	
Namn på Företaget	
Beskriv företagets organisation avseende energieffektivisering (kompetenser som finns inom företaget, specifik avdelning för energieffektivisering, resurser internt etc.)	
Är Företaget certifierat enligt ISO-14000 eller har annat likvärdigt system	
Person som är uppdragsansvarig	
Namn	
Personcertifieringar <i>Ange om uppdragsansvarig har några relevanta certifieringar (t ex energiexpert, certifierad energikartläggare)</i>	
Generell presentation	
Relevant utbildning <i>(energiteknisk kompetens etc.)</i>	
Referenser <i>(namn, företag, kontaktinformation)</i>	
Exempel på referensrapport/redovisning	
Övriga personer som arbetar i uppdraget	
Namn, ansvar, roll och kompetens <i>(Ange vilka som kommer att arbeta i uppdraget på plats vid start.)</i>	
Företagens samarbeten och beroenden <i>(ex: [Företaget] säljer utöver denna tjänst t.ex. DUC:ar, värmepumpar, installationsarbeten)</i>	

### 3. Genomgång av omfattning och innehåll

Gå igenom och fyll i listan nedan innan anbud för att komma överens om vad som ingår i tjänsten. Vissa delar kan prissättas separat av Företaget för att ge möjlighet att välja bort eller ta med i ett nästa steg.

Uppdraget kompletterar ett befintligt avtal avseende teknisk förvaltning med **ett annat** företag

Uppdraget är ett komplement till ett uppdrag avseende teknisk förvaltning med **samma** företag

I de fall teknisk förvaltning är upphandlat från ett annat företag finns en gränsdragningslista framtagen och överenskommen.

I de fall teknisk förvaltning är upphandlat från ett annat företag ska Företaget ha en dialog med det företaget för att gå igenom gränsdragningslistan samt för att undvika missförstånd och suboptimeringar. Dialog ska ske minst \_\_\_\_\_ ggr per år.

Uppdragets omfattning, avgränsningar och eventuella hinder är fastställt  
*T.ex. vilka delar av en verksamhet eller byggnad som ingår.*

Reglering av tillkommande eller avgående verksamheter eller byggnader är fastställt.  
*T ex hantering av nya hyresgäster, försålda byggnader med mera*



Uppdraget omfattar följande delar:

- Värmesystem
- Kylsystem
- Ventilationssystem
- Belysning
- Övrig elanvändning
- Vattensystem
- Byggnadens klimatskal inklusive ev. solavskärmning
- Styrssystem
- Övriga system som inverkar på energianvändningen \_\_\_\_\_
- Hyresgästers energianvändning

Beställarens inomhusmiljökrav överlämnas till Företaget

Analys av använd effekt (el/värme) ingår

*Analys av använd effekt betyder att Företaget ska kontrollera och föreslå driftåtgärder för att minska behovet av effekt för el respektive värme/kyla.*

Förslag på förbättringsåtgärder/investeringsåtgärder ingår

*Företaget ska föreslå åtgärder som upptäcks under förvaltningen som inte är driftåtgärder. Det kan t ex vara utbyte av ventilationsaggregat, ny belysning, styrning av värme etc.*

*Förslagen ska presenteras för Beställaren:*

- Löpande
- En gång per år inför budget, dvs \_\_\_\_\_
- Varje kvartal
- Annat, \_\_\_\_\_

Företaget har tillgång till Beställarens underhålls- och investeringsplan

*Företaget bör ha tillgång till denna information för att kunna ge relevanta förbättringsförslag. Fler åtgärder blir lönsamma om de utförs när Beställaren ändå utför andra arbeten i byggnaden.*

Företaget har tillgång till Beställarens energi- och effektkostnader

*En grund för att kunna göra lönsamhetsberäkningar för åtgärder som föreslås.*

Företaget har tillgång till eventuella garantier som gäller för utrustning och material i byggnaden.

Livscykelkostnadsanalys, LCC, ska användas för lönsamhetsberäkningar

*Kom överens om hur resultatet ska redovisas för god förståelse. T ex internränta, månadskostnad eller totalt nuvärde etc.*

Förutsättningar för lönsamhetsberäkningar är överenskomna

*Kom överens om vilken indata som ska användas för lönsamhetsberäkningar (t.ex. kalkylränta, energipriser m.m.). Diskutera även hur investeringskostnad ska beräknas och vilken noggrannhet investeringskalkylen ska ha.*

Vid utbyte av utrustning inom uppdraget ska energieffektivitet beaktas och ev förbättringar föreslås till Beställaren.

*Företaget ska presentera en kalkyl (LCC) som visar lönsamhet i inköp av mer energieffektiv utrustning.*

Plan för utförande tas fram

*Beställaren bör förhöra sig om hur Företaget kommer att genomföra energiförvaltningen, uttryckt så att Beställaren förstår. När tjänsten påbörjas ska Företaget inkomma med en plan för vilka specifika uppföljningar och kontroller som kommer att utföras med avseende på energi- och effektbehov.*

Plan för utförande tas fram senast \_\_\_\_\_ dagar efter avtal är skrivet

Planen innehåller upplysningar om specifika uppföljningar (mätningar ets) som avses genomföras med avseende på energi- och effektbehov

Plan för avstämningar/rapporteringar finns

*Säkerställ att Beställare och Företaget är överens om hur ofta uppdraget ska redovisas och hur kommunikation och avstämningar ska ske.*

Möten/muntliga avstämningar \_\_\_\_\_ ggr per år

Rapporter ska presenteras \_\_\_\_\_ ggr per år



- Avstämningar/rapporteringar ska även göras till hyresgäster i fastigheten

*Beställaren kan vid möten med hyresgästen informera om energifrågor och de ev. ta med Företaget för att rapportera om status avseende energianvändning.*

- Statistik över energianvändning och effektbehov sammanställs av Företaget och redovisas för Beställaren \_\_\_\_\_ ggr per år. Redovisning ska göras både i energi, effekt och SEK samt innehålla relevanta nyckeltal för jämförelser.

*Viktigt för både Företaget och Beställaren att vara överens om hur Företaget får kännedom om byggnaden/verksamheten både med avseende på inomhusmiljö/funktion och energi/effektbehov. Båda parter behöver kunna bedöma vilken arbetsinsats som krävs. För energistatistik kan fullmakt krävas från Beställaren.*

*Viktigt att Beställaren får ta del av och lämna synpunkter på redovisning så att den är förståelig för Beställaren. Diskutera även om energiuppföljningssystem finns i byggnaden ska användas eller om program ska tillhandahållas av Företaget, vilka ev kompletteringar av givare mm som kan behöva göras.*

- Energimål, plan och aktuellt nuläge tas fram

Företaget ska efter att tjänsten har påbörjats återkomma med en energioptimeringsplan och ett mål för minskad energianvändning inom 1, 2 respektive 3 år.

Plan, nuläge och mål ska inkomma efter \_\_\_\_\_ månader.

*Viktigt att nuläget vid uppdragets start är dokumenterade. En gemensam genomgång/besiktning där både Beställaren och Företaget är med är en bra start.*

- Energiincitament ingår

*Mål för energianvändning bestäms gemensamt efter inkommet förslag om energimål. Bonus/vite med avseende på målet diskuteras.*

- Beställaren tillhandahåller ritningar, information om byggnader, verksamhet mm

*Säkerställ att Beställaren kan förse Företaget med den information om verksamheten eller byggnaden som behövs för att förvaltningen ska kunna fungera. Beställaren bör ange kontaktpersoner för informationen.*

- Avvikelse och ändrade förutsättningar dokumenteras

*Kom överens om hur förändrade förutsättningar ska kommuniceras och dokumenteras och när avstämningar behöver göras.*

Vid eventuell lönsamhetsberäkning av åtgärdsförslag jämförs befintlig teknik med:

BELOKs funktionskrav

BeBos godhetstal

Annat

*Viktigt att använda trovärdiga källor till nivå på befintlig och ny teknik. Ev. kan mätningar göras på befintlig teknik för att fastställa nuläget. U-värden på fönster mm kan uppskattas efter årtal för installation.*

Övriga överenskommelser relevanta för uppdraget är presenterade

*Beställaren kan ha överenskommelser om t.ex. redovisning och visualisering av energistatistik som är väsentliga när tjänsten ska genomföras*