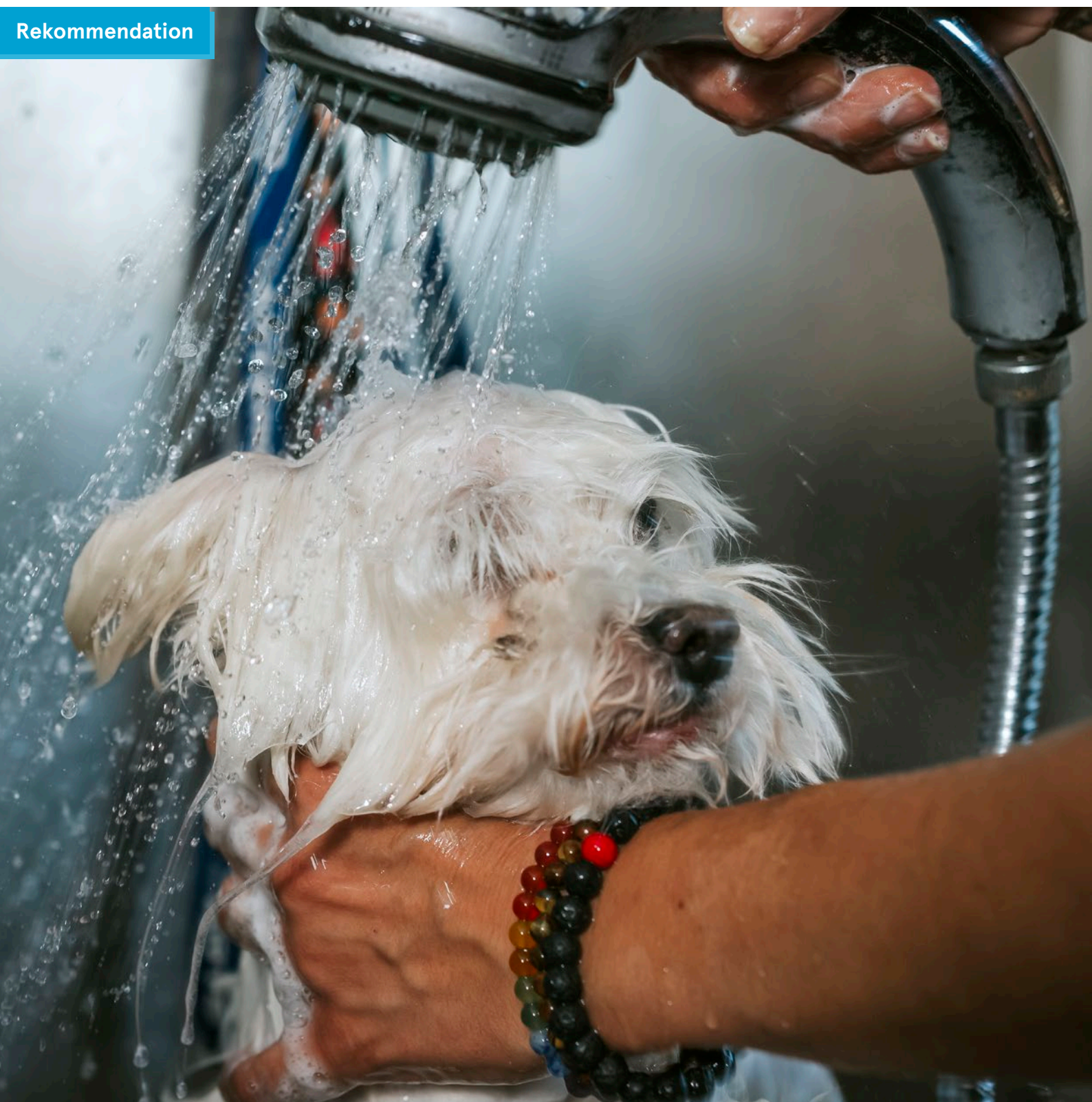


Införande av IMD-vatten

– individuell mätning och debitering av tappvatten

Rekommendation



Förkortningar och begrepp

BEN

Boverkets föreskrifter om ändring av verkets föreskrifter och allmänna råd (2016:12) om fastställande av byggnadens energianvändning vid normalt brukande och ett normalår.

IMD

Individuell mätning och debitering.

IMD-vatten

Individuell mätning och debitering av tappvatten. Avser vanligtvis både tappvarm- och tappkallvatten.

Nils Holgersson

Nils Holgersson Gruppen består av representanter från Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, Riksbyggen, Sveriges Allmännyttan. Gruppen ger årligen ut rapporter om de prisskillnader som finns mellan olika kommuner avseende värme, vatten och avlopp, el och renhållning.

Ombyggnad

Med ombyggnad avses att ändring i byggnad utförs som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas.

Swedac

Svensk myndighet som kontrollerar kvalitet och säkerhet. Swedacs arbete syftar till att produkter och tjänster ska uppfylla krav på säkerhet och kvalitet. Swedac är nationellt ackrediteringsorgan, samordnar den svenska marknadskontrollen och har ansvar för reglerad mätteknik och ädelmetallkontroll.

Införande av IMD-vatten

Individuell mätning och debitering av tappvatten

Augusti 2023

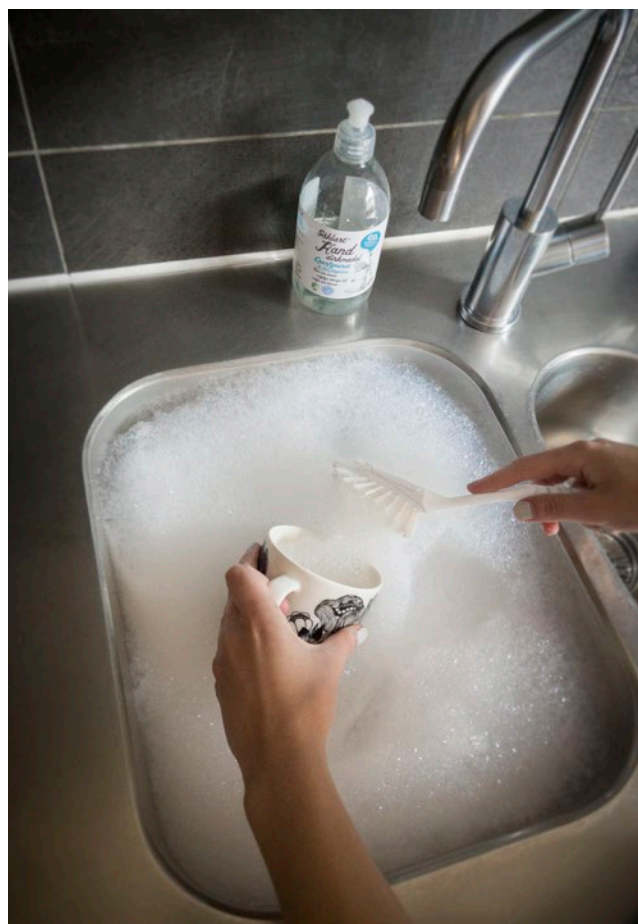
Omslagsfoto: Antonio Suarez Vega/iStock

Innehåll

Inledning.....	5
Syfte	5
Bakgrund	5
Vad säger lag, förordning och föreskrift.....	5
Rekommenderade processer.....	6
Nyproduktion och större ombyggnation	6
Befintliga byggnader	6
Säkerställande av väl fungerande varm- och kallvattensystem	8
Fastställande av normal tappvattenanvändning inför införande av IMD-vatten	9
Underlag för hyresjustering i samband med införande av IMD-vatten	10
Överenskommelse och beslut om kostnadsfördelning	10
Kostnaden för tappvatten innan IMD-vatten	10
Beräkning av hyresjustering	10
Tillämpning av ny hyra vid införande av IMD-vatten	10
Moms	10
Information inför införande	10

Bilagor

Förslag till förhandlingsöverenskommelse IMD-vatten	12
Exempel på informationsblad vid införande av IMD-vatten.....	13



“Individuell
tappvattenmätning
leder till minskad
tappvattenförbrukning”



Inledning

Denna rekommendation berör *Individuell Mätning och Debitering för tappvatten (IMD-vatten)*, vilket kan omfatta både tappvarmvatten och/eller tappkallvatten.

Syfte

Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttiga och Fastighetsägarna har arbetat fram denna övergripande rekommendation för IMD-vatten i syfte att underlätta för lokala parter att komma överens.

Rekommendationen syftar till att effektivisera förhandlingar vid införande av IMD-vatten genom att vägleda:

- Säkerställande av väl fungerande tappvattensystem.
- Fastställande av normal tappvattenanvändning inför införande av IMD-vatten.
- Underlag för hyresjustering i samband med införande av IMD-vatten.
- Förhandlingsöverenskommelse, inklusive hantering av prisförändringar.
- Information inför införande av IMD-vatten.

Rekommendationen tar främst sikte på det fall där intresse för frivilligt införande av IMD-vatten finns, men kan med fördel nyttjas då IMD-vatten införs till följd av lagkrav.

Rekommendationen gäller tills vidare till dess att någon av parterna frånträder rekommendationen.

Bakgrund

IMD-vatten för tappvarmvatten ska från och med 1 juni 2022 installeras vid uppförande av nya flerbostadshus. För befintlig bebyggelse gäller kravet vid ombyggnad om den innefattar nyinstallation av tappvarmvatten eller en väsentlig ändring utförs av befintlig installation av tappvarmvatten. Bakgrunden till kraven är EU-direktiv om energieffektivisering.

Denna rekommendation tar därför sikte på IMD-vatten i befintliga byggnader, men berör även nyproduktion.

Individuell tappvattenmätning leder till minskad tappvattenförbrukning som innebär att både energianvändning och miljöpåverkan minskar.

Vad säger lag, förordning och föreskrift

Lag (2022:333) om energimätning i byggnader anger att nya flerbostadshus ska förses med system som möjliggör att tappvarmvatten för hushållsbruk som används i varje

bostadslägenhet kan mätas. Samma krav gäller för befintliga flerbostadshus, men enbart om det är tekniskt genomförbart och proportionellt i förhållande till andra möjliga energibesparingar. Lagen berör även elmätning och värmemätning.

Förordning (2022:336) om energimätning i byggnader förtydligar framför allt när krav på installation av system för individuell mätning av värme och tappvarmvatten föreligger. Där krav om system för mätning av tappvarmvatten gäller vid väsentlig ändring av befintliga installationer för tappvarmvatten eller vid ombyggnad som innefattar installation av tappvarmvatten.

Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2022:3) om energimätning i byggnader innehåller bland annat definitioner, kriterier för undantag utifrån proportionalitet, kriterier för undantag för teknisk genomförbarhet samt föreskrifter kring fakturering. Avslutningsvis redovisas utgångspunkt för utformning av överenskommelse och beslut om kostnadsfördelning.

Swedac, myndigheten som kontrollerar efterlevnaden av krav på kvalitet och säkerhet i varor och tjänster, ansvarar för föreskrifter som berör vatten- och värmeenergimätare för IMD-vatten.

Av hyreslagen framgår att om en kostnad som hänförs till lägenhetens förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras hyresgästen efter individuell mätning, ska beräkningen av ersättning för kostnaden ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. Om avtal träffats i strid med bestämmelsen ska hyran istället utgå med ett skäligt belopp (12 kap. 19 § 4–5 st. jordabalken).

Av hyresförhandlingslagen framgår att en hyresvärd (om förhandlingsordning gäller) är skyldig att förhandla med hyresgästförening bland annat om ändring av grunderna för beräkning av särskild ersättning för kostnader som hänförs till lägenhetens förseende med varmvatten eller avgifter för vatten. (5 § 1 st. 3 p. hyresförhandlingslagen). Förhandlingskyldigheten omfattar inte en höjning eller annan förändring av det belopp hyresgästen är skyldig att betala med tillämpning av en redan gällande beräkningsgrund.

Rekommenderade processer

1 Säkerställande av väl fungerande system

2 Hyresvärd vill införa IMD-vatten

3 Förhandling

4 Information till boende om IMD-vatten

5 Installations- och byggnadsarbeten

Nyproduktion och större ombyggnation

I nyproduktion är IMD-vatten för tappvarmvatten lagkrav, dvs att samtliga nya bostadslägenheter är utrustade med mätutrustning när hyresgästerna flyttar in. Processen kan därför förenklas, men även i detta fall krävs en förhandling med hyresgästföreningen om huset omfattas av förhandlingsordning. Samma förhållande gäller även i de fall som hyresvärden genomfört en större ombyggnation som innebär lagkrav om IMD-vatten.

För inflyttande hyresgäster i bostäder där IMD-vatten redan är installerat, kan detta vara okänt. Boende bör därför informeras om innebörden av IMD-vatten. Valda delar av exemplet på informationsfolder i bilaga kan med fördel nyttjas.

Befintliga byggnader

För befintliga byggnader där det kan vara aktuellt att införa IMD-vatten rekommenderas processen som kortfattat beskrivs i detta avsnitt. De prioriterade delarna av rekommendationen beskrivs i separata efterföljande avsnitt.

1. Säkerställande av väl fungerande tappvattensystem

Innan underlag och beslut om IMD-vatten säkerställs att tappvattensystem inte har brister. Detta beskrivs djupare i separat avsnitt. För byggnader där tappvattensystem byts ut, förutsätts dessa vara väl fungerande.

2. Hyresvärden vill införa IMD-vatten

Det inledande beslutet som fattas av hyresvärden är att denne vill införa IMD-vatten. Det kan vara på grund av lagkrav eller för att det bedöms vara lämpligt trots att en ombyggnad inte sker. Därefter tar hyresvärden fram förhandlingsunderlag. Stöd för fastställande av normal tappvattenanvändning och underlag för hyresjustering beskrivs djupare i separata avsnitt.

3. Förhandling

Förhandlingen mellan hyresvärden och hyresgästföreningen, i det fall att det finns en förhandlingsordning som omfattar huset, syftar till att teckna en förhandlingsöverenskommelse som bland annat omfattar förändring av hyra, debitering av tappvatten, hantering av prisförändringar och information till hyresgäster. Mall för förhandlingsöverenskommelse återfinns som bilaga.

4. Information till boende om IMD-vatten

Efter genomförd förhandling och undertecknad förhandlingsöverenskommelse informeras de boende.



Säkerställande av väl fungerande varm- och kallvattensystem

Fastställande av väl fungerande system baseras på följande utvärderingar:

- **Okulär besiktning** av samtliga synliga varm- och kallvattenledningar som hyresvärd har tillgång till inom byggnad utan att behöva begära tillstånd från hyresgästen (det vill säga utrymmen som hyrs ut besiktas ej). Vid den okulära besiktningen kontrolleras att inget läckage förekommer samt att monterad isolering ej har brister. Med brister avses här att tidigare monterad isolering har fallit bort eller att synliga varm- och kallvattenledningar enligt ovan saknar isolering, där erforderligt utrymme finns enligt branschstandard. Konstateras läckage eller bristande isolering så åtgärdas detta.

- **Granskning av tillgängliga data** avseende tappvattenanvändning där granskningens omfattning varierar utifrån tillgängliga data. Med tillgängliga data menas data som hyresvärden har tillgång till utan att behöva kontakta annan part för att få tillgång till data. Data finns normalt tillgänglig via hyresvärdens drift- och övervakningssystem.

Granskningen fokuserar på att undersöka tappvattenförbrukning under tider på dygnet då den normalt inte

borde användas. Överstiger medelvärdet av tappvarmvattenflödet 0,05 l/h, m2 BOA mellan klockan 03–05, krävs fördjupad utredning. Finns inte data tillgänglig i erforderlig tidsupplösning (timvärden) bedöms systemet vara väl fungerande utifrån de andra utvärderingar som beskrivs i detta avsnitt.

- **Granskning av tillgängliga data** avseende energianvändning där granskningens omfattning varierar utifrån tillgängliga data. Med tillgängliga data menas data som hyresvärden har tillgång till utan att behöva kontakta annan part för att få tillgång till data. Data finns normalt tillgänglig via hyresvärdens drift- och övervakningssystem.

Granskningen fokuserar på att undersöka energianvändningen används under tider på dygnet då energi normalt inte borde användas. Överstiger medelvärdet för tillförd effekt för värmning av varmvatten 1,5 W/m² BOA mellan klockan 03–05 under juli månad, krävs fördjupad utredning. Finns inte data tillgänglig i erforderlig tidsupplösning (timvärden) bedöms systemet vara väl fungerande utifrån de andra utvärderingar som beskrivs i detta avsnitt.

Fastställande av normal tappvattenanvändning inför införande av IMD-vatten

I nedanstående tabell redovisas normal varm- respektive kallvattenanvändning enligt parterna i denna rekommendation.

Lägenheter med kokvrå anses använda lika mycket tappvatten som motsvarande bostad med kök. Lägenhet med fler än fem rum anses ha lika stor tappvattenanvändning som lägenhet med fem rum. För lägenheter med halva rum nyttjas medelvärde mellan närliggande lägenhetstyper.

Tabell 1

Normal årlig tappvattenanvändning i kubikmeter per år innan individuell mätning och debitering.

Lägenhetstyp	Varmvattenanvändning	Kallvattenanvändning
1 RoK	18	34
2 RoK	27	50
3 RoK	35	66
4 RoK	45	83
5 RoK	56	104

Ovanstående normalvärden i *Tabell 1* baseras på genomsnittliga ytor för lägenhetstyperna enligt Statistiska Centralbyrån och Boverkets (BEN) angivna normalvärden för energi-användning för tappvarmvatten och tappkallvattnets andel av total tappvattenanvändning.

Parterna rekommenderar att ovanstående genomsnittliga årsförbrukning nyttjas för att fastställa normal tappvattenanvändning för att förenkla genomförande av IMD-vatten.



Underlag för hyresjustering i samband med införande av IMD-vatten

Överenskommelse och beslut om kostnadsfördelning

Om system för individuell mätning och debitering av tappvatten installeras i hyresbostadslägenheter, kan förhandlingsordningens parter enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), ingå överenskommelser och avtal om kostnadsfördelningens närmare utformning.

Överenskommelser ska ta utgångspunkt i det som angivits av Boverket avseende fakturering och ska avse vilka faktorer utöver den faktiska användningen som ska ligga till grund för kostnadsfördelningen vid faktureringen av lägenhetsinnehavare.

Det som redovisat i nedanstående stycken avseende normal tappvattenförbrukning baserat på BEN samt energigång för uppvärmning av varmvatten är sådana faktorer som underlättar att göra en kostnadsfördelning baserad på lägenhetsstorlek.

Underlag för ny hyra baseras på beräknad kostnad för varm- och kallvatten som tidigare inkluderats i hyran. För beräkningar finns beräkningsstöd som parterna gemensamt utarbetat.

Kostnaden för tappvatten innan IMD-vatten

Kostnad för tappvarmvatten (kr/m^3) beräknas enligt *Ekvation 1*. För att beräkna och redovisa tappvattenkostnaderna kan med fördel gemensamt framtaget verktyg användas.

Ekvation 1

$$E\dot{A} \times EP + VK$$

$E\dot{A}$ är energigång för att värma vattnet enligt *Ekvation 2*, EP är aktuellt energipris hämtat från innevarande års Nils Holgersson-rapport, VK är vattenkostnad hämtat från innevarande års Nils Holgersson-rapport.

Ekvation 2

$$T \times 1,161$$

T är antal grader ($^{\circ}\text{C}$) som vattnet skall värmas. Normalt förutsätts vattnet värmas 50°C , från 7°C till 57°C .

Beräkning av hyresjustering

Årshyran justeras därmed ned med normal årlig tappvattenanvändning baserat på lägenhetstyp multiplicerat med priset för tappvatten.

Tillämpning av ny hyra vid införande av IMD-vatten

Tappvarmvatten och/eller tappkallvatten ska efter införande av IMD-vatten mätas och debiteras efter respektive hyresgästs faktiska förbrukning.

Detta innebär hyresgästens nya hyra består av en grundhyra med en tillkommande kostnad för varm- och kallvatten.

Kostnad för varm- och kallvatten beräknas och redovisas, baserat på Nils Holgersson, i överenskommelse. Kostnad justeras årligen.

Moms

Vid övergång till IMD-vatten innebär det att hyresvärden normalt sett behöver ta ut moms på den ersättning som tas ut av hyresgästen. Parterna behöver ta hänsyn till detta faktum vid beräkningar samtidigt som de summor som uttrycks i förhandlingsöverenskommelsen bör inkludera moms. Detta eftersom bostadshyresgäster normalt sett räknar med att moms inte tillkommer på hyra.

Information inför införande

Information till hyresgäst ska ske vid tre tillfällen

- Inför införande av IMD-vatten
- Under introduktionsperioden i syfte att ändra beteende
- Fortlöpande, hyresgästen ska ges möjlighet att följa förbrukningen av varm- och kallvatten

Exempel på lämplig information inför införande av IMD-vatten redovisas i bilaga.

Innehåll i fortlöpande information samt faktureringsinformation till hyresgäst framgår av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2022:3) om energimätning i byggnader.

Bilagor

- Förslag till förhandlingsöverenskommelse om Individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten.
- Exempel på informationsblad vid införande av IMD-vatten.

Mall för förhandlingsöverenskommelse

Parter:

Avser fastighet(er):

Antal lägenheter som omfattas av överenskommelsen:

Gäller fr.o.m.:

Avser: Varmvatten Kallvatten ("Vatten")

Förhandlingsordningens parter är överens om att i ovanstående fastighet(er) införa individuell mätning och debitering (IMD) avseende *Vatten*. Genom IMD får hyresgästerna ett större möjlighet att påverka sina kostnader. IMD leder normalt sett till en minskad vatten- och energiförbrukning och därmed minskad miljöpåverkan samt leder till rättvisare fördelning av kostnader.

1. Övergång till IMD

Från och med den _____ ska kostnaden för *Vatten* inte längre ingå i hyran i de hyresavtal som omfattas av denna överenskommelse. Debitering ska i stället ske separat utifrån hyresgästens faktiska förbrukning enligt *punkt 5*.

2. Installation och bygnadsarbeten

Hyresvärden förbinder sig att installera mätare för *Vatten* som möjliggör avläsning av respektive lägenhets förbrukning av dessa nyttigheter. Installation kan ske i, eller utanför, lägenhet.

Hyresvärden förbinder sig att innan tidpunkten för övergång till IMD ha kontrollerat och säkerställt ett väl fungerande kall- och varmvattensystem.

3. Information till boende och möjlighet till förändrat beteende

Hyresvärden förbinder sig att informera hyresgästerna om tidplan för installation, hur mätdata inledningsvis görs tillgänglig, normalförbrukning och information hur hyresgästen kan minska sin förbrukning genom förändrat beteende, hyresjustering samt kostnad för *Vatten*.

Hyresgästerna ska under tre månader få information om sin faktiska förbrukning innan IMD påbörjas enligt *punkt 1*. Detta för att möjliggöra förändrat beteende.

4. Ny hyra

Med anledning av att *Vatten* inte längre ska ingå i hyran ska hyran för de lägenheter som omfattas av förhandlingsöverenskommelsen ändras enligt följande:

Hyresreducering kr/månad

	kr/månad
Reducering för lägenhet, 1 rum och kök/kokvrå	
Reducering för lägenhet, 2 rum och kök	
Reducering för lägenhet, 3 rum och kök	
Reducering för lägenhet, 4 rum och kök	
Reducering för lägenhet, 5 rum och kök eller större	

5. Kostnad för kall- och varmvatten

Hyresgästen ska betala för förbrukat *Vatten* enligt priser för den ort där fastigheten är belägen som framgår av Nils Holgersson-rapporten under "IMD-pris per m³". Priset justeras den 1 januari varje år och utgår då från Nils Holgersson-rapporten som givits ut under föregående år.

Vid tidpunkten för övergång till IMD enligt *punkt 1* är priset följande (inklusive moms):

Kallvatten, per m³: _____ kr

Varmvatten, per m³: _____ kr

6. Avläsning och debitering

Avläsning sker månadsvis och avser kalendermånad. Hyresgästen aviseras kostnaderna för *Vatten* månadsvis i efterskott. Av aviseringen ska framgå de uppgifter som följer av lag och förordning.

Plats för hyresvärdens logotype

Individuell mätning och debitering av vatten

För att minska miljöpåverkan och öka möjligheten för dig att påverka dina kostnader inför vi individuell mätning av vatten.

Påverka vattenförbrukningen i din lägenhet

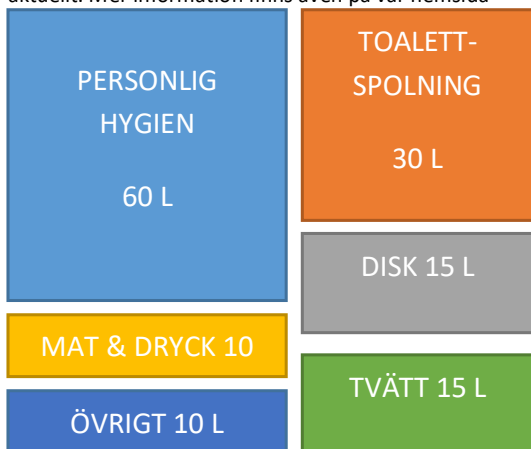
Som ett led i vårt hållbarhetsarbete inför vi individuell mätning och debitering av både varm- och kallvatten i din fastighet. Du som hyresgäst kan påverka din vattenförbrukning och därigenom dina boendekostnader och miljön.

Den individuella mätningen innebär att kostnaderna för varm- och kallvatten inte ingår i din hyra utan dessa kostnader debiteras i efterhand utifrån den faktiska vattenmängd som du förbrukar. Med individuell mätning betalar du för det du faktiskt använder och behöver inte belastas ifall grannen slösar. Den som hushåller med vattnet betalar mindre än den som gör av med mycket vatten.

Bygg- och installationsarbeten

Arbeten påbörjas under **månad, år**

Mer information ges till boende i byggnader när det blir aktuellt. Mer information finns även på vår hemsida



Möjligt att spara innan debitering inled

Införandet inleds med en 3 månaders introduktion, varvid du får information om normalförbrukning och kostnad för verklig varmvattenförbrukning. Under denna tid förändras inte hyran. Därefter ändras hyran enligt nedan och du betalar för ditt vatten.

Vad händer med hyran?

Hyran justeras i enlighet med överenskommelse med Hyresgästföreningen. I tabell nedan redovisas hur mycket din månadshyra sänks, förutsatt att inga andra förutsättningar tillkommer.

1 RoK – xxx kr/månad

2 RoK – xxx kr/månad

3 RoK – xxx kr/månad

4 RoK – xxx kr/månad

VATTENSPARTIPS!

- En droppande kran kan motsvara över 10 fyllda badkar på en månad – Säg till din hyresvärd för åtgärd
- Stäng av vattnet då du borstar tänderna, i en familj på fyra personer kan spara upp till 100 liter om dagen
- Handdiska inte under rinnande vatten, genom att använda diskpropp kan du spara upp till 50 liter varje gång du diskar
- Duscha effektivt och stäng av duschen då du tvålar in dig, i en familj på fyra personer kan ni spara över 100 liter om dagen

