



ByggaBoDialogen

Miljöklassningssystemet – en hjälp att förbättra miljön och människors hälsa samt att spara energi och pengar

Miljöklassning av byggnader



Bidra till en hållbar bygg- och fastighetssektor. Hushålla med energi, förbättra inomhusmiljön och minska användningen av farliga ämnen.



Miljöklassa din byggnad – spara pengar och få kontroll över byggnadens klimatpåverkan

Miljöklassningssystemet är ett hjälpmedel för fastighetsägare att spara energi, människors hälsa, pengar och klimatet. Byggherrar och byggföretag kan även använda systemet för att projektera för mer klimativänliga byggnationer med en hög miljöklass.

Miljöklassningen är en frivillig tjänst som ger en god bild av fastigheters status, inte bara avseende energianvändning utan även vad gäller inomhusmiljö och kemiska ämnen. Klassningen kan ske antingen i anslutning till en energideklaration eller separat.

Denna broschyr är ett hjälpmedel att förstå och tillämpa systemet. Här beskrivs miljöklassningens användningsområden och fördelar, hur en miljöklassning genomförs, på vilket sätt indikatorerna fungerar, hur fastighetsägare kan förbereda sig och vilka uppgifter du själv kan ta fram.





Byggnader står för cirka 40 procent av landets totala energianvändning. En miljöklassning ger underlag som beskriver hur energieffektiv, "frisk" och miljöanpassad en byggnad är. Miljöklassningen ger även möjlighet till jämförelser med liknande byggnader. Man får också underlag att analysera hur inomhusklimat och hälsoförhållanden kan förbättras samt hur energianvändningen och driftkostnaderna kan sänkas.



Vad är miljöklassningssystemet?

Det övergripande syftet med ett miljöklassningssystem är att bidra till en hållbar bygg- och fastighetssektor. Det innebär att de som bor och arbetar i byggnaderna ska må bra, samtidigt som miljö- och klimatpåverkan ska minska. Klassningssystemet är ett verktyg som kan användas för att effektivisera energihushållningen, förbättra inomhusmiljön och minska användningen av skadliga ämnen.

En allmänt accepterad miljöklassning av byggnader är ett starkt incitament för byggherrar, fastighetsägare och fastighetsförvaltare att påskynda en utveckling för en miljöanpassad och hälsoinriktad byggsektor.

Ett enkelt och korrekt system

Utgångspunkten har varit att ta fram ett system som är enkelt och otvetydigt samtidigt som det har en god vetenskaplig förankring. Andra förutsättningar har varit att beakta livscykelperspektivet, ta tillvara nationella och internationella erfarenheter, fokusera på byggnaders viktigaste miljö- och hälsoaspekter samt att i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintligt underlag om byggnaden, till exempel energianvändning, ventilationskontroller och olika inventeringar.

Vem kan miljöklassa sin byggnad?

Alla fastighetsförvaltare, privata och offentliga fastighetsägare samt villaägare kan miljöklassa sina byggnader. Även byggherrar och byggföretag kan använda miljöklassningen vid nybyggnation. Systemet är emellertid främst utvecklat för befintliga byggnader som varit i bruk sedan minst ett år och där de tekniska systemen antas vara intrimmade. Detta eftersom det är byggnadens faktiska funktion som är intressant hos en byggnad. Klassningssystemet har utvecklats för en bred tillämpning där skilda målgrupper kan se olika användningsområden och fördelar.

Miljöklassning för nya byggnader

Många byggherrar och hustillverkare är intresserade av att vid planering och projektering av byggnader kunna erbjuda en kund en ny byggnad i en viss miljöklass. Det innebär att byggnaden måste projekteras så att den med marginal uppnår den önskade klassen. Under förutsättning att man vet var huset ska byggas är det förhållandevis enkelt att projektera för en viss klass med flertalet av indikatorerna i miljöklassningssystemet. Hur detta går till beskrivs i rapporten "Miljöklassning av byggnader" som går att hämta på www.byggabodialogen.se.

Energideklaration Plusmeny

Under 2008 ska cirka 600 000 byggnader i Sverige energideklarerat, bland annat flerbostadshus, skolor, sjukhus och andra offentliga byggnader. Med början 2009 är även villaägare skyldiga att energideklarerat i samband med försäljning. Efter genomförd energideklaration finns underlag för en väsentlig del av de uppgifter som behövs för en miljöklassning. Därför är klassningen en naturlig tilläggstjänst till energideklarationen som antingen kan genomföras direkt i samband med energideklarationen eller vid ett annat tillfälle.



Flera användningsområden

Villaägare, byggföretag, fastighetsägare eller näringsidkare kan ha olika drivkrafter, förutsättningar och mål. Klassningssystemet har därför en mängd olika användningsområden som är utvecklade för en bred tillämpning.

Övergripande avsikter med klassningssystemet är dels att ge en uppfattning över hur bra byggnaden är ur miljösynpunkt, dels att lyfta fram förbättringsområden. Mot bakgrund av stigande energipriser är klassningen ett användbart verktyg för att med enkla medel spara pengar och öka trivseln.

En bra miljöklassning är också ett värdefullt argument när en byggnad eller lägenhet ska säljas. Det är relevant för en köpare att få den information som en miljöklassning resulterar i. Klassningen ger även ett underlag för till exempel försäkringsbolag, banker och myndigheter för att kunna erbjuda förmånliga villkor, försäkringar och lån.

Bakgrund

Miljöklassningssystemet har utvecklats i en process där många personer med olika erfarenheter och kompetenser har samverkat. Projektets målsättning har varit att ta fram ett system för miljöklassning av byggnader där hänsyn tagits till såväl nationell som internationell forskning samt branschens behov av enkelhet och entydighet. Arbetet har letts av forskare vid KTH, Chalmers och Högskolan i Gävle. En projektgrupp med 27 företag har aktivt deltagit i utvecklingsarbetet. Projektet har finansierats av Bygga-dialogen, Formas-BIC, Energimyndigheten och de företag som ingått i projektgruppen.

Utvecklingen av systemet är i sin slutfas och det går redan nu att genomföra miljöklassningar. Under våren 2008 verifieras systemet.

Fördelar med att miljöklassa sin byggnad

Få kunskap om fastighetens skick

Miljöklassningen innebär att du får information om hur din byggnad mår och hur energieffektiv den är. Dessa upplysningar är värdefulla exempelvis i samband med förbättringsåtgärder eller vid försäljning.

Öka trivseln och lönsamheten

En miljöklassning ger ett gott underlag för miljöstyrning. Du kan se hur bland annat byggnadens inomhusklimat och energiprestanda kan förbättras, vilket betyder ökad trivsel och lönsamhet.

Öka värdet på fastigheten

Med en bra miljöklass ökar sannolikt värdet på fastigheten, du kan ta ut högre hyror och få högre försäljningsvärde.

Med miljöklassningen går det att visa upp en redan bra klass eller genomföra åtgärder för att förbättra byggnadens klass.

Ekonomiska fördelar

Ett flertal ekonomiska incitament som billigare försäkringspremier och fördelaktiga lån är under utveckling. Miljöklassningen utgör underlag för denna typ av incitament. Regeringen ska se över möjligheterna att gynna miljöförbättrande investeringar i byggnader.

Byggföretag kan marknadsföra en bra klass

Byggherrar och hustillverkare kan redan vid planering och projektering erbjuda köpare en fastighet med god miljöklass.

En del av företagets miljöpolicy

Företag kan använda miljöklassningen som en del av sin miljöpolicy exempelvis genom att i årsredovisningen nämna att företaget hyr kontor i en byggnad med bra miljöklass.



Vad är det som mäts?

Klassningssystemet är uppbyggt i fyra nivåer: område, aspekt, indikator och klassningskriterier. Klassningsmetoden innehåller tre områden: energi, inommiljö och kemiska ämnen. Ett fjärde område, särskilda miljökrav, är tillämpligt för byggnader med eget VA-system. Varje område belyser ett antal miljöaspekter. För varje aspekt identifieras de förhållanden som systemet ska bedöma. Det går redan idag att genomföra miljöklassningar. För att möta marknadens önskemål pågår ett parallellt utvecklings- och anpassningsarbete.

Området energi

Tre energiaspekter med sammanlagt fyra indikatorer redovisas, varav energideklarationen utgör en väsentlig del. Aspekterna är:

- Energianvändning baserad på köpt energi
- Energibehov utifrån byggnadens fysiska utformning och värmeåtervinning
- Energislag baserat på andelar av använda energislag

Området inommiljö

Inom området inommiljö har de viktigaste hälsoproblemen som kan relateras till byggnadens inommiljö identifierats.

Fem olika aspekter bedöms:

- Ljudmiljö baserad på bedömning alternativt ljudklassning
- Luftkvalitet utifrån radonhalt, ventilation och kvävedioxid i ineluften

- Termiskt klimat och dagsljus baserat på transmissionsfaktor, solvärmefaktor och dagsljus
- Fukt baserat på fuktproblemskador
- Vatten utifrån risk för förekomst av legionella, vilket baseras på tappvarmvattentemperatur

Området kemiska ämnen

Tre aspekter som behandlar de kemiska ämnen som ingår i byggnaden och dess byggnadsmaterial bedöms:

- Förekomst av särskilt skadliga ämnen baserat på inventering
- Dokumentation av byggvaror och kemiska ämnen med hjälp av loggbok, databas eller liknande
- Utfasning av särskilt farliga ämnen baserat på dokumentation.

Området särskilda miljökrav

Två aspekter som är relevanta enbart för byggnader med eget VA-system:

- Små avloppsanläggningar med hög reduktion av övergödande ämnen
- God dricksvattenkvalitet baserat på analys av tappvattnet från egen brunn

Exempel på resultat: område och aspekt

Område	Aspekt	Exempel på resultat	Betyg för området
Energi	Energianvändning	B	B
	Energibehov	C	
	Energislag	A	
Innemiljö	Ljudmiljö	A	C
	Luftkvalitet	C	
	Termiskt klimat och dagsljus	C	
	Fukt	C	
	Vatten	A	
Kemiska ämnen	Förekomst	C	B
	Dokumentation	B	
	Utfasning	B	



Att genomföra en miljöklassning

Energideklaration och miljöklassning är två olika men kompletterande metoder. Efter genomförd energideklaration får fastighetsägaren råd om hur energikostnaderna kan reduceras. En kompletterande miljöklassning pekar även på områden där inomhusmiljön kan förbättras och förekomsten av kemiska ämnen reduceras för att uppnå en bättre miljöklass. Det är naturligtvis frivilligt att följa dessa förslag men sannolikt kommer byggnadens driftskostnader att minska och inomhusklimatet förbättras om råden följs dessutom ökar sannolikt byggnadens värde.

Vem gör en miljöklassning?

Miljöklassningen kan genomföras på egen hand, åtminstone för de lägre klasserna. För att resultatet ska få den trovärdighet som krävs, rekommenderas att klassningen genomförs eller ses över av en energi-, miljökonsult eller annan person med motsvarande kompetens.

För att anlita extern kompetens går det att vända sig till certifierade energiexperter som utbildats för energideklarationerna. Kontakta ett ackrediterat kontrollorgan som har certifierade energiexperter. Ackrediterade kontrollorgan nås via SWEDAC (www.swedac.se) som har en förteckning på företag under rubriken "Energideklaration för byggnader".

Om det saknas uppgifter för att genomföra en klassning, tänk då på att byggnaden först måste inventeras och relevanta data samlas in. Be därför inledningsvis konsulten om en tidsbedömning av hur lång tid en energideklaration och miljöklassning beräknas ta

Förberedelser minskar kostnaden väsentligt

Fastighetsägaren sparar tid och pengar genom att förbereda klassningen och ta fram underlag till konsulten. Relevanta underlag kan vara ritningar, tidigare besiktningar, energifakturor, energideklarationer, OVK-besiktningar, fuktskadeinventering, PCB-inventering och radonmätningar.

En genomförd miljöklassning resulterar i två huvudsakliga produkter

1. Miljöklassningen resulterar i dokumentation och betygsättning av byggnadens energianvändning, inomhusmiljö och förekomsten av skadliga ämnen. Resultatet presenteras utifrån indikator, aspekt och område för byggnaden.
2. En byggnad som miljöklassats får skylten: "Miljöklassat hus". Symbolen är en garanti att byggnaden har klassats enligt en systematisk och vetenskaplig metod samt att informationen från inventeringen finns dokumenterad.





Frågor och svar

1. Varför genomföra en miljöklassning?

Att miljöklassa byggnader kan bidra till att förbättra miljön och människors hälsa samt att spara energi och sänka kostnader. Dessutom kan det ge tillgång till olika ekonomiska fördelar.

2. Vad är det för skillnad på en energideklaration och miljöklassning?

Energideklarationen är en lagstadgad plikt med fokus på energiprestanda medan miljöklassningen är ett frivilligt system där bedömningen förutom energi även omfattar inomhusmiljö och kemiska ämnen. När du genomför en energideklaration är det klokt att samtidigt genomföra en miljöklassning eftersom energideklarationen omfattar flera av de uppgifter som behövs för miljöklassningen.

3. Hur går jag tillväga för att miljöklassa en byggnad?

Goda förberedelser är nyckeln till en kostnadseffektiv miljöklassning. Ta fram underlag i form av dokument, ritningar, energifakturor, OVK-besiktningar och radonmätningar. Följ instruktionerna och fyll i testprotokollet (går att hämta på www.byggabodialogen.se). Kontakta därefter en konsult för att kvalitetssäkra resultaten och göra kompletterande mätningar.

4. Vilken kompetens behövs för en klassning?

En stor del av klassningen kan genomföras på egen hand men för att resultatet ska få större trovärdighet rekommenderas att klassningen genomförs (eller att resultaten kontrolleras) av en certifierad energiexpert, miljö- eller energikonsult.

5. Hur lång tid tar en miljöklassning och vad kostar det?

Kostnaden varierar beroende på bland annat typ av byggnad, existerande underlag och behovet av extern kompetens. Vid ett beräkningsexempel för småhus kom projektgruppen fram till en kostnad på cirka 10 000 kronor. I exemplet beräknades fastighetsägaren använda cirka två timmar egen tid och 1 300 kr till egna mätningar. Resterande kostnader avser externa konsulter.

6. Varför miljöklassa sin byggnad om betyget blir lågt?

Den information som inventeringen resulterar i är efterfrågad och värdefull även om betyget blir lågt, bland annat i köp- och säljsituationer. Som köpare har du rätt till sådan information av säljaren. För säljaren ger klassningen en värdefull dokumentation över byggnaden samt lyfter fram områden med förbättringsmöjligheter.

7. Vad blir resultatet av en klassning?

Resultatet blir en dokumentation av husets energi- och miljöstatus och en skylt som visar att inventeringen genomförts efter en systematisk och vetenskapligt förankrad metod. Om klassningen utförts i samband med energideklarationen får du även förslag på åtgärder till energieffektivisering.

8. Vilka ekonomiska incitament finns?

Fördelaktiga försäkringspremier och lån diskuteras. Dessutom arbetar regeringen med att se över möjligheter för statligt stöd för åtgärder som leder till reducerad klimatpåverkan.

Läs mer om miljöklassningen på:

www.byggabodialogen.se

Läs mer om energideklarationen på

www.boverket.se/energideklaration

"Ett krav på miljöinformation håller på att växa fram och de fastighetsägare som klarar att leverera informationen kommer att höja värdet på sina fastigheter"



Bengt Jansson
AP-Fastigheter

– Vi ser en kravbild från presumtiva hyresgäster som efterfrågar miljöanpassade lokaler, byggnader och bostäder. Miljöklassningen är ett verktyg att möta dessa krav. En god klass ger ett högre värde på fastigheten. Vidare får man ett hjälpmedel för att sätta miljömål när man bygger nytt eller renoverar en byggnad.



Tommy Hoff
Locum

Miljöklassningen verkar vara ett bra och tillräckligt enkelt system för att det ska kunna gå att använda. Genom att tillämpa en miljöklassning får ägaren viktig information om fastigheten som kan användas för kommersiella ändamål. Ett krav på miljöinformation håller på att växa fram och de fastighetsägare som klarar av att leverera informationen kommer att kunna höja värdet på sina fastigheter i relation till dem som inte gör det.



Hans Wallström
Skanska

– Det finns en klar efterfrågan på marknaden och starka incitament att bygga miljövänligt. Ur Skanskas synvinkel ser vi miljöklassningssystemet som ett utmärkt verktyg att bygga vårt varumärke och kommunicera till exempelvis hyresgäster och investerare att våra byggnader har en hög miljöstandard.



Jan Söderström
Villaägarna

– Vid försäljning av småhus ger miljöklassningen bra information för både köparen och säljaren. Den kan också påverka förändring och väcka intresse för hur fastighetsägare med enkla medel kan spara energi och förbättra inomhusmiljön.



Yogesh Kumar
Bygga-bo-dialogen

– Efter forskargruppernas långa och gedigna arbete är det nu av stor vikt att komma igång med klassning av byggnader i anslutning till bland annat energideklarationen. Samtidigt är det viktigt att incitamentsgivarna premierar bättre miljöklass i syfte att skapa drivkrafter för nödvändiga miljöinvesteringar.

Har du frågor? Kontakta:

Bygga-bo-dialogens sekretariat
0455-35 30 00
byggabodialogen@boverket.se

