

FRAMTIDENS
solel
I ÖSTRA MELLANSVERIGE

Solel i flerbostads- hus

- en affärsmodell som
erbjuder solel till hyresgäster



EUROPEISKA UNIONEN
Europeiska regionala
utvecklingsfonden

I Sverige finns i dag endast ett fåtal flerbostadshus där fastighetsägaren producerar solet som hyresgästerna får ta del av. Nedan presenteras en enkel affärsmodell där både fastighetsägare och hyresgäster vinner på soletproduktion där solcellsanläggningen dimensioneras efter fastighetens totala elanvändning.

Flödesschemat visar hur solet för hyresgäster fungerar och vad som gäller för dig som är hyresvärd eller fastighetsägare. Begrepp som gemensamhets-abonnemang och egenanvändning förklaras i texten nedan.

Information om hur en solcellsanläggning dimensioneras hittar du däremot inte i denna text utan under <http://framtidenssolel.se/verktyg-for-foretag/kalkyler/>

Affärsmodellen baseras på STUNS erfarenheter kring solet för hyresgäster och på hur regler och lagar ser ut i Sverige

Hur fungerar solet för hyresgäster?



I ett exempel nedan förklaras hur Halmstad fastighets AB har gjort för att förse sina hyresgäster med solet.

FLÖDESSCHEMA

Inspiration till solel i flerbostadshus har hämtats från Tyskland där solelsystem med elförsäljning till hyresgästerna har funnits etablerade under en längre tid. Det tyska konceptet för detta kallas för mieterstrom – fritt översatt till ström till hyresgäster – och bygger på att fastighetsägare själva eller tillsammans med andra aktörer (ex. energibolag) upprättar ett eget elnät i en byggnad och ansluter denna i en punkt till elnätet. Detta möjliggör att solelen som produceras på taket till byggnaden kan fördelas till hyresgästerna i fastigheten. Ur ett tekniskt perspektiv är denna lösning enkel, utmaningarna ligger i de regelverk som omgärdar elhandel och elnät.

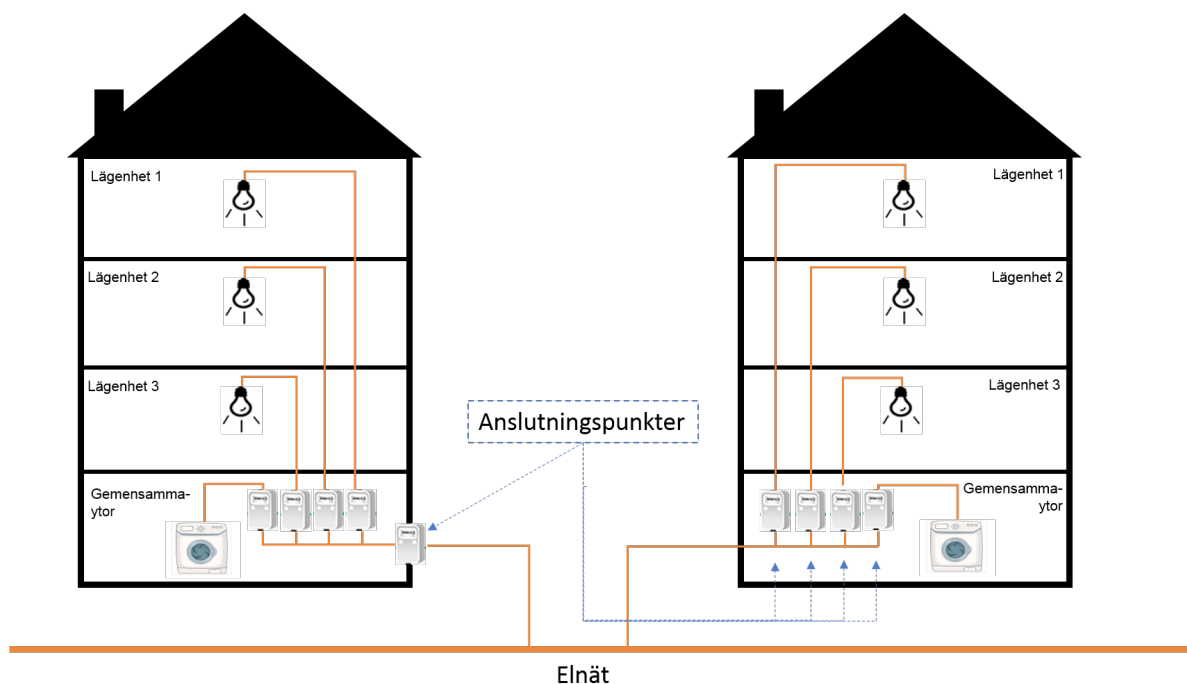
Fördelarna med solel för hyresgäster är förutom att hyresgästerna får ta del av närproducerad och förnyelsebar elektricitet också att en större solcellsinstallation kan göras eftersom den dimensioneras för den totala lasten i fastigheten.

Gemensamhetsabonnemang

I de flesta flerbostadshus idag har varje lägenhet en egen anslutning till elnätet där hyresgästen har ett eget elnäts- och elhandelsabonnemang för hushållsel. I huset finns även en eller flera elnätsanslutningar för fastighetsel.

De finns även flerbostadshus en enda anslutningspunkt till elnätet. Samtliga lägenhetsinnehavare och fastighetsägaren delar således på ett elnäts- och elhandelsabonnemang. Detta kallas ibland för gemensam huvudmätare, gemensam el eller gemensamhetsabonnemang.

Bilden nedan illustrerar skillnaden mellan ett flerbostadshus med gemensamhetsabonnemang (huset till vänster) och ett flerbostadshus med enskilda anslutningar till elnätet för hushållsel och fastighetsel. I huset med gemensamhetsabonnemang finns undermätare som mäter elanvändningen i varje lägenhet.



Schematisk bild över två flerbostadshus med olika elnätsanslutningar. Huset till vänster i bild har en anslutningspunkt till elnätet och ett gemensamhetsabonnemang med undermätare. Huset till höger i bild har fyra anslutningar till elnätet och separata elnätsabonnemang för respektive lägenhet och fastighetsel.

Vid ett gemensamhetsabonnemang blir fastighetsägaren ansvarig för distribution av el till de boende. Fastighetsägaren måste således, själv eller med hjälp av extern part, samla in mätdata från undermätare och sköta debitering mot hyresgästerna samt ansvara för funktionen av undermätarna. Det kommer bara finnas ett elavtal i fastigheten vilket hyresgästerna och fastighetsägaren får enas om, exempelvis i samråd med den lokala hyresrättsföreningen. SABO, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, som är en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsföretag, har tagit fram rekommendationer angående debitering av hyresgästers elanvändning i gemensamhetsabonnemang.

Fördelar med ett gemensamhetsabonnemang är att det underlättar möjligheten att sälja solel till hyresgäster eftersom det endast finns en anslutningspunkt, dit både solcellerna och hyresgästerna är kopplade. Gemensamhetsabonnemang kan även innebära en kostnadsbesparing i och med minskad elnätsavgift jämfört med enskilda elnätsavtal. Om det vid miljöcertifiering krävs att elen som förbrukas i byggnaden till stor del är förnyelsebar kan gemensamhetsabonnemang vara ett bra verktyg att kontrollera detta.

Lösamhet och egenanvändning

Lösamheten för en solcellsläggning beror bland annat på investeringskostnad, kalkylränta, andel egenanvänd el och värdet överskottsproduktion som skickas ut på elnätet. Solelen som används i fastigheten innebär att samma mängd el inte behöver köpas från elnätet vilket gör att värdet av denna el motsvarar kostnaden att köpa in el. När solcellsanläggningen producerar mer energi än vad som momentant kan användas skickas det ut på elnätet. Denna el säljs oftast till spotpris vilket inte gör den överproducerade elen lika mycket värd som den som används i fastigheten.

Möjligheten att få skattereduktion för överskottsproduktion har en stor inverkan på värdet av överskottsproduktionen. Från och med 1 januari 2015 går det att få skattereduktion för överskottsel, 60 öre per kWh, som matas in på

elnätet. Det finns dock ett antal krav som måste uppfyllas vilket gör att många kommersiella fastighetsägare har svårt att nyttja skattereduktionen. Stödet har ett tak på 18 000 kronor per år och person (juridiska personer inkluderat), vilket medför att ett fastighetsbolag som mest kan få 18 000 kr/år oavsett antalet soleanläggningar. Det finns även ett krav att säkringen i anslutningspunkten för soleanläggningen inte får överstiga 100 ampere, vilket diskvalificerar många större flerbostadshus.

För att öka egenanvändningen kan ett batteri användas för att lagra den el som skulle skickats ut på elnätet och använda den i fastigheten vid ett senare tillfälle. För att öka lasten, alltså konsumtionen som solcellsanläggningen är dimensionerad för kan fastigheter kopplas samman med DC-kablar. Både batteri och sammankoppling av fastigheter gör att egenanvändningen ökar men möjliggör även större solcellsanläggningar eftersom mer el kan användas i fastighet/en/erna.

Nätkoncession och DC-ledning

I och med den nya utformningen av lagtexten om undantag från energiskatt är det viktigt att förstå vad som är ett koncessionsnät för att förstå vilken solel som kan vara skattefri. Med nätkoncession avses rätten att bygga och använda starkströmsledningar inom och mellan fastigheter. I de flesta fall är det nätägaren i området som har nätkoncession. Ett koncessionspliktigt nät definieras och regleras i ellagen och undantag hittas i 2007:215 Förordning om undantag från kravet på nätkoncession. Elnätet inom en byggnad omfattas vanligtvis inte av nätkoncession, och det är detta som gör att solel som säljs till hyresgäster i samma fastighet som den produceras blir skattefri. Ledningar mellan byggnader omfattas dock av nätkoncession och solel som distribueras över dessa blir alltså skattepliktig.

Nät mellan en fastighet och mindre byggnad t ex garage eller tvättstuga kan vara undantaget koncessionsplikt. Att koppla samman fastigheter med DC-kablar ligger utanför nätkoncessionen och kan därför vara en lösning för att öka egenanvändningen av solel.

Exempel - HFAB

Det kommunala fastighetsbolaget Halmstads Fastigheter AB (HFAB) färdigställde 2014 ett plusenergihus som på årbasis producerar mer energi än vad huset använder. Huset har en solcellsanläggning som är dimensionerad för att täcka det totala årliga energibehovet i byggnaden. Anläggningen producerar årligen kring 38 000 kWh varav cirka 8000 kWh förbrukas i byggnaden. Elöverskottet från soleanläggningen säljs till ett elhandelsföretag.

I huset finns totalt åtta lägenheter två- och tre rumslägenheter. Fastigheten har ett gemensamhetsabonnemang för el och hyresgästernas användning av varmvatten och hushållsel mäts och debiteras via undermätare. För el debiteras hyresgästerna varje månad en schablonsumma som inkluderas i hyran, 2000 respektive 2500 kWh beroende på lägenhetens storlek. Om hyresgästen använder mindre el än schablonsumman får den tillbaka mellanskillnaden och vid högre elanvändning blir hyran högre. I dag använder hyresgästerna ungefär två tredjedelar av schablonvärdet för el.

HFAB valde att använda schablonvärden för debitering av el dels för att kunna erbjuda hyresgästerna en "allt i en lösning" med många omkostnader inkluderade i hyran samtidigt som det skapar ett incitament för hyresgästerna att sänka sin elanvändning, men även på grund av att HFAB upplevde att det saknades tydliga riktlinjer för mätning och debitering och att det fanns juridiska tveksamheter i att sälja hushållsel till sina hyresgäster. I nyare objekt som färdigställts efter plusenergihuset följer HFABs SABOs riktlinjer för mätning och debitering, vilka publicerades efter färdigställandet av plusenergihuset. HFAB är registrerade som elhandlare och upplever i och med det inga juridiska tveksamheter i hur hyresgäster debiteras för el.

I Plusenergihuset dimensionerades soleanläggningen efter den årliga energianvändningen, med ett stort elöverskott som resultat. HFAB undersöker hur egenanvändningen kan öka i plusenergihuset genom att sammankoppla närliggande fastigheter med DC.