

Hyresavtal med incitament för minskad energianvändning

Erfarenheter från fälttest och försök till fälttest

Johan Svahn, ÅF

Stockholm, januari 2010

Beställargruppen lokaler, BELOK, är ett samarbete mellan Energimyndigheten och Sveriges största fastighetsägare med inriktning på kommersiella lokaler. BELOK initierades 2001 av Energimyndigheten och gruppen driver idag olika utvecklingsprojekt med inriktning på energieffektivitet och miljöfrågor.

Gruppens målsättning är att energieffektiva system och produkter tidigare skall komma ut på marknaden. Utvecklingsprojekten syftar till att effektivisera energianvändningen samtidigt som funktion och komfort förbättras.

Gruppens medlemsföretag är:

- Akademiska Hus
- AP Fastigheter
- Castellum/Brostden
- Diligentia
- Fabege
- Fortifikationsverket
- Locum
- Luftfartsverket
- Midroc
- Specialfastigheter
- Statens Fastighetsverk
- Vasakronan
- Västfastigheter

Till gruppen är knutna även:

- Statens Energimyndighet
- Boverket
- ByggherreForum
- CIT Energy Management

1 Förord

Det övergripande målet med projektet Hyresavtal med incitament för minskad energianvändning är att ta fram och utvärdera olika verktyg och modeller som ger incitament för fastighetsägare och hyresgäster att samarbeta för minskad energianvändning och därmed minskad miljöpåverkan och lägre kostnader. Projektet är inriktat på kommersiella byggnader.

Projektet har delats i tre faser:

1. I inventeringsfasen har befintliga avtalsmodeller eftersökts och sammanställts. Detta har bl.a. skett genom att fastighetsbolag, samt några hyresgäster, har fått besvara en skriftlig enkät.
2. Under den andra etappen har förslag till tilläggsavtal med incitament till minskad energianvändning arbetats fram som skall kunna användas som komplement till befintliga hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäster. Tilläggsavtalen (Med namnet Energi- och Miljöavtal) har utformats utifrån erfarenheter från inventeringsetappen, i samarbete med en arbetsgrupp bestående av några representanter från referensgruppen. Detta tillsammans med synpunkter från uthyrare vid en workshop har format tilläggsavtalen.
3. Den tredje etappen har omfattat utvärdering av Energi- och Miljöavtalen i olika fälttester och försök till fälttest.

Tidigare rapport redovisar inventeringen, olika förslag på Energi- och Miljöavtal samt diverse hjälpdokument för insäljning, beräkningar mm. Rapporten finns på BELOK:s hemsida. www.belok.se

Arbetet med att utveckla och ta fram Energi- och Miljöavtalen är genomfört i en arbetsgrupp och en referensgrupp där arbetsgruppen även ingått.

Arbetsgrupp

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Rune Thomsson | Fastighetsägarna |
| Johan Böckert | Fastpartner |
| Lars Gustavsson | YIT |
| Helena Ulfsparre | Posten / Familjebostäder |
| Roger Stolt | ABB Fastighets AB |
| Per Erik Nilsson | BELOK |
| Anders Lindén | ÅF |
| Åsa Rodin | ÅF |
| Lise-Lott Larsson | ÅF |
| Johan Svahn | ÅF |

Referensgrupp

| | |
|-------------------|------------------------|
| Bengt Jansson | AP-Fastigheter |
| Bo Matsson | Brostaden |
| Jan Sällström | Platzer Fastigheter AB |
| Morgan Eriksson | Fortifikationsverket |
| Mattias Adolfsson | Higab |
| Saija Thacker | Locum |
| Olof Sjöberg | Vasakronan |

Clas Hammarin
Arbetsgruppen

LFV
Se ovan

Innehåll

| | | |
|-----|------------------------------------|----|
| 1 | Förord | 3 |
| 2 | Sammanfattning | 6 |
| 3 | Bakgrund | 7 |
| 4 | Mål och Syfte | 7 |
| 5 | Genomförande | 7 |
| 5.1 | Akademiska hus | 7 |
| 5.2 | Platzers | 7 |
| 5.3 | AP Fastigheter (numera Vasakronan) | 8 |
| 5.4 | Fastpartner AB | 8 |
| 5.5 | Locum | 8 |
| 5.6 | Polisen myndigheten | 8 |
| 5.7 | Skanska och ÅF | 8 |
| 6 | Resultat | 10 |
| 6.1 | Energibesparande åtgärder | 10 |
| | Drifftider | 11 |
| | Kyla | 11 |
| 6.2 | Fördelning av energibesparing | 11 |
| | Varmhyra | 12 |
| | Kallhyra | 12 |
| 6.3 | Nytecknande av avtal | 14 |
| 7 | Diskussion och slutsatser | 14 |
| 8 | Förslag till fortsättning | 15 |

2 Sammanfattning

Fastighetsägarens incitament för att genomföra energieffektiviserade åtgärder i en byggnad som förhyrs med kallhyra är mycket svagt. Det är svårt för fastighetsägaren att se de direkta vinsterna med att investera i fastighetens energianvändning.

På motsvarande sätt är lokalhyresgästers incitament att medverka i fastighetsägarens energi- och miljöarbete svagt vid varmhyra, det vill säga då värme och vatten och ibland även verksamhetselen ingår i hyran. En besparing som hyresgästen åstadkommer eller medverkar till påverkar sällan direkt den enskilde hyresgästens hyra.

Ett tidigare arbete i projektet Hyresavtal med incitament för minskad energianvändning har lett fram till ett incitamentsavtal (Energi- och Miljöavtal) som kan användas som tillägg till dagens hyresavtal, vare sig detta idag är ett varmhyresavtal eller ett kallhyresavtal. Avtalet är skrivet så att det enkelt kan anpassas efter de särskilda förhållanden som gäller för ett specifikt avtal. Syftet med avtalet är att ge båda parter ett incitament att spara energi, miljö och pengar.

Den här aktuella delen av projektet har haft fokus på att testa Energi- och Miljöavtalet skarpt på ett antal hyresgäster och hyresvärdar. Intresset för avtalet har varit stort, men det har visat sig vara en lång och mödosam väg att gå från idé till verklighet. Försök att teckna avtal har gjorts hos ett antal hyresvärdar och hyresgäster. Eftersom det är många personer som är inblandade vid en avtalsteckning och att det i dessa fall har handlat om pilotprojekt, har många visat sig vara lite försiktiga och inte vågat gå hela vägen. Det har även visat sig att det finns en del fallgropar som det gäller att komma runt.

Ett Energi- och Miljöavtal har tecknats under arbetets gång. Avtalet är skrivet mellan Skanska och ÅF och gäller ÅFs huvudkontor i Solna. Ursprungsavtalet är ett varmhyresavtal där hyresgästen ÅF har eget elavtal för verksamhetselen. Genom att genomföra ett antal drifttekniska åtgärder kommer i ett första steg ca 100 MWh sparas varje år. Detta utan att några investeringar krävs.

Principerna i Energi- och miljöavtalet fungerar väl, men idag är avtalet formulerat för att täcka både varmhyra och kallhyra vilket kan uppfattas som lite krångligt. Två olika avtal bör därför tas fram, dvs. ett för vardera varmhyra och kallhyra, för att det skall bli enklare att förstå de olika metoderna för att fördela besparingen mellan parterna. Avtalet uppfattas idag dessutom som för ”tekniskt” varför det kan vara svårt att förstå. Avtalet måste givetvis kunna förstås av alla olika personalkategorier som är involverade i hyresförhandlingar.

Energi- och Miljöavtal kan, och bör, skrivas för alla lite större lokaler i Sverige. Genom att samarbeta kring energifrågorna finns många lågt hängande goda frukter att plocka i form av miljö- och kostnadsbesparingar för båda parterna.

3 Bakgrund

I de hyresavtal som idag används på marknaden finns inga eller endast begränsade incitament för hyresvärd och hyresgäst att gemensamt effektivisera energianvändningen. Ibland kan den part som inte gör investeringen för att spara energi erhålla nästan hela nyttan av investeringen eller vice versa och detta leder till att energifrågan hamnar mellan stolarna.

Dagens hyresavtal kan vara utformade på olika sätt, med t.ex. varm- eller kallhyra eller någon variant där emellan. Vid kallhyra, då hyresgästen betalar hela energiräkningen, bör det finnas ett sätt till förtjänst för fastighetsägaren då denne investerar i åtgärder för energieffektivisering. Vid varmhyra bör hyresgästen få del av fastighetsägarens kostnadsbesparing om hyresgästen bidrar till minskad energianvändning.

Beställargruppen för lokaler, BELOK, har mot ovanstående bakgrund identifierat ett behov av moderna avtal där frågor som rör energi och miljö samlas upp och gör både hyresvärd och hyresgäst intresserad av att minska energianvändningen.

I ett tidigare arbete har ett Energi- och Miljöavtal tagits fram. Detta är ett tilläggsavtal till ordinarie hyresavtal vilket betyder att befintligt hyresavtal inte behöver förhandlas om. I detta fortsatta arbete har ett Energi- och Miljöavtal testas i verkligheten.

4 Mål och Syfte

Syftet med uppdraget är att testa Energi- och Miljöavtalet i skarpt läge för att skapa erfarenheter kring arbetet med själva avtalstecknandet. ÅF roll har varit att vara med vid avtalsskrivningsprocesser för att ge råd till både hyresvärdar och hyresgäster.

5 Genomförande

Bolagen som ingår i BELOK har fått erbjudandet att få stöd vid avtalsskrivningsprocessen, först och främst de bolag som ingick i arbetet med att ta fram Energi- och Miljöavtal. Eftersom intresset för avtalsskrivningar under perioden varit svagt har även hyresvärdar och hyresgäster utanför den primära gruppen tillfrågats.

Följande försök till avtalsskrivningar och avtalsskrivningar har gjorts:

5.1 Akademiska hus

Tidigt var Akademiska hus intresserade att prova avtalet vid Lärarhögskolan i Stockholm. När det närmade sig avtalstecknandet slutade tyvärr förvaltaren sin anställning. Detta innebar att fastighetschefen blev överhopad med jobb och därför orkade han inte driva frågan vidare.

5.2 Platzers

Jan Sällström som har stor erfarenhet av liknande avtal har ingått i både arbetsgrupp och referensgrupp. Jan har arbetat under projekttiden för att ett avtal av Energi- och Miljöavtal skall tecknas, men ännu har inget sådant avtal tecknats.

5.3 AP Fastigheter (numera Vasakronan)

AP Fastigheter, Bengt Jansson, Miljöansvarig är intresserad att prova avtalet men har haft problem med att sälja in det internt till uthyrningsavdelningen. AP vill att avtalet kan användas i stor skala, inga speciella avtal utan att alla avtal är liknande.

5.4 Fastpartner AB

Johan Böckert, har försökt att få teckna avtal med två av sina hyresgäster. Dock är hyresgästerna upptagna och Johan ser inte möjligheterna med att teckna ett avtal.

5.5 Locum

Locum är positiva till att teckna incitamentsavtal med sina hyresgäster. Mikaela Lenz driver frågan, men avtalsskrivningen har fastnat på att en förvaltare högre upp organisationen vill se direkta ekonomiska vinster. Locum kommer att arbeta vidare med att försöka få till en skarp test.

5.6 Polisen myndigheten

Ett möte hölls för polisen där Energi och Miljöavtalet presenterades. Polisen var intresserad av att teckna ett avtal, men har inte ännu hittat någon lämplig pilot.

5.7 Skanska och ÅF

ÅFs huvudkontor Hagaporten III som har byggts och förvaltas av Skanska är sedan tidigare en "Green Building-märkt" byggnad. I och med att Hagaporten III är redan GreenBuilding-märkt betyder detta att energibehovet är lågt, men båda parter vill på detta sätt visa att energi ändå kan sparas genom ett ömsesidigt och nära samarbete.

Som ett första steg i arbetet kommer åtgärder i byggnaden att spara ca 100 MWh i värme och el per år motsvarande, ca 3 % av total förbrukning för hela byggnaden (ÅF hyr ca 65 % av byggnaden). Totalt sparas ca 1,5 GWh under en löptid på 15 år och det utan någon investeringskostnad. Avtalet har kommit till genom ett nära samarbete mellan Skanska och ÅF.

I grunden ligger ett varmhyresavtal där kostnaderna för värme, kyla, vatten och fastighetsel ligger på Skanska, medan verksamhetselen betalas av ÅF. De besparingar som åtgärderna medför har kvantifierats via beräkningar i den energimodell som finns för huset. Denna teoretiska besparing delas lika mellan parterna. På detta sätt är det alltså inte den faktiska besparingen som delas utan en teoretisk. Det finns flera orsaker till att denna modell valts, t.ex. dels att huset är så nybyggt att det inte finns någon egentlig energistatistik att falla tillbaka till och dels att intrimning av vissa funktioner fortfarande pågår.

De åtgärder som man kommit överens om i ett första steg är:

- Förkortad drift av ventilation. Ventilationen startade tidigare klockan 06 på morgonen, men eftersom de flesta inte kommer till arbetet förrän efter klockan 8 har driftstarten för ventilationen senarelagts en timme till klockan 07. På detta sätt sparas både mycket el och värme på ett enkelt sätt.

- Höjd temperatur på kylbafflarna. I vissa konferensrum är börvärdet för inomhustemperaturen idag inställt på 22 °C. Detta kombinerat med en tilluftstemperatur på 20 °C medför att kylbafflarna startar relativt snabbt efter att konferensrummen ockuperats. Temperaturen har därför istället ställts in på 23 °C. På detta sätt kommer en del kyla att sparas.

Dessa två åtgärder är de som genomförts i första steget. I framtiden kommer förhoppningsvis fler åtgärder att genomföras. Fler åtgärder kan enkelt läggas till eller dras ifrån avtalet.

Både Skanska och ÅF ser mycket positivt på Energi och Miljöavtalet och skaffar sig nu erfarenheter för använda avtalet som komplement till andra hyresavtal. Båda parter anser att detta är en lämplig modell för att man ska komma ifrån de hinder som finns mot energieffektivisering vid hyresavtal i olika former.

6 Resultat

Vägen att gå från att någon part vill teckna ett Energi- och Miljöavtal till att få det implementerat är inte helt enkelt. Det finns tre stycken huvudaspekter som skall kontrolleras innan ett arbete startas:

- Först gäller det att välja en hyresgäst som har ett relativt långt hyresavtal, minst 3 år. Detta för att arbetet med att teckna avtal och genomföra åtgärder skall kunna motiveras genom minskade energikostnader.
- För att kunna få ekonomi i arbetet, är det också viktigt att energianvändningen för lokalen är relativt stor. Detta innebär att det knappast är mödan värd för hyresgäster med mindre lokalareor, t.ex. < 1000 m². Det är istället de större hyresgästerna som man skall fokusera på, > 5 000 m². Även en jämförelsevis begränsad åtgärd i en stor byggnad kan ge relativt stor energibesparing. Dock är lokaler med stora kylmaskiner alltid intressanta då överskottsvärme kan användas i andra delar av byggnaden.
- Försvårande kan vara om byggnaden inte består av en mängd mindre hyresgäster, det är mycket enklare att fördela energianvändningen om hyresgästerna är relativt stora och använder en större del av byggnaden.

6.1 Energibesparande åtgärder

Vilka åtgärder som är kostnadseffektiva är svårt att säga något generellt om. Detta är alltid beroende på den specifika byggnaden och de aktuella förutsättningarna. En åtgärd som är lönsam i en byggnad är inte säkert lönsam i en annan.

Det är viktigt att byggnaden är nyligen inventerad, dvs. t.ex. energideklarerad med besiktning eller liknande, för att identifiera ”rätt” energieffektiva åtgärder.

Nedan följer exempel på åtgärder som har resonerats kring under några olika avtalsdiskussioner. Observera att dessa enbart är just några exempel. Det finns många fler åtgärder som kan genomföras.

Drifttider

Här finns mycket och enkla energibesparingar att göra. Se över vilka drifttider som finns avtalade. Det är vanligt att drifttiderna för ventilationen inte är anpassade efter verksamhetens faktiska krav. Finns det verkligen ett behov att ventilationen startar klockan 05.30 på morgonen och är i drift fram till 19.00.

Kyla

Se över vilka krav som finns på inomhusklimatet, t.ex. finns det verkligen ett berättigat krav på en viss maxtemperatur inomhus. En sådan kan medföra att kyleffekten blir mycket hög trots att det bara rör sig om ett fåtal dagar under sommaren som temperaturen utomhus är extremt hög att denna kyleffekt behövs. Låt istället inomtemperaturen stiga lite under dessa särskilt varma dagar. På detta sätt sparas mycket kyleffekt som är kostsam eftersom maxeffekten bestämmer abonnemangskostnaden vid fjärrkyla eller installerad effekt vid mekanisk kyla. Lite varmare inomhus under de varmaste dagarna kan spara stora summor pengar. Forskning visar dessutom att människan föredrar att inomhustemperaturen i viss mån följer utomhustemperaturen. Vid hög utomhustemperatur kan man frysa vid 22°C inomhus, men svettas vid samma temperatur vid extremt låg utomhustemperatur.

Se till att spannet mellan värme och kyla är relativt stort för att undvika att värme och kyla tillförs samtidigt, d.v.s. värm inte till 20°C och kyl till 21°C. Måste verkligen kylbafflarna vara inställda på 22°C.

Om kylproduktion finns i byggnaden t.ex. för kyl- och frysdiskar - utred om kondensörvärmen kan användas till uppvärmning andra delar av byggnaden eller för beredning av tappvarmvatten.

6.2 Fördelning av energibesparing

En komplicerad del av arbetet är att bestämma hur energibesparingen skall kvantifieras respektive komma överens om hur den skall fördelas. Därför är det viktigt att båda parter förstår att intentionen med avtalet är att båda parter skall spara pengar och att om inget blir gjort kommer heller ingen av parterna tjäna på det.

Att kvantifiera mängden energi som sparas kan göras på olika sätt. Det enklaste är att en person med energiteknisk kunskap gör en beräkning. Vid relativt nybyggda hus finns det normalt alltid en energiberäkning i datormiljö att tillgå för huset. Detta innebär att åtgärder som man planerar att genomföra kan beräknas via energiberäkningsmodellen. Vid äldre byggnader får man göra egna beräkningar eller använda schabloner. Det finns t.ex. beräkningsmodeller i rapporten *Hyresavtal med incitament för minskad energianvändning* för bl.a. beräkning av el- och värmebesparing vid minskade drifttider för ventilation.

En utgångspunkt kan vara att parterna delar lika på besparingar. Om sedan någon part behöver lägga in mer arbete eller resurser kan denna part få en större del av besparingen.

Varmhyra

Två alternativ finns för att fördela besparingen mellan parterna. En viktig utgångspunkt är att åtgärder som kräver iblandning av hyresgästen skall fördelas mellan parterna medan rena energieffektiviserade åtgärder skall tillfalla fastighetsägaren. För att lösa detta dilemma finns därför två vägar att gå.

Alternativ 1. Teoretisk besparing

Man kan beräkna vad de olika åtgärderna ger i teoretisk besparing och dela på denna. Genom att beräkna vad olika åtgärder ger i energibesparing kan dessa sedan delas mellan parterna. På detta sätt finns incitamentet kvar hos fastighetsägaren att ytterligare förbättra driften.

Denna metod kan användas vid relativt nybyggda byggnader med klara simuleringsmodeller eller om de specifika åtgärderna enkelt kan kvantifieras.

Alternativ 2. Faktisk besparing.

Alternativt kan den faktiska energibesparingen delas mellan parterna. Om så önskas kan detta göras ner till en viss bestämd gräns för de genomförda åtgärderna, medan all besparing utöver denna gräns går till fastighetsägaren.

Till exempel en byggnad använder ca 1 000 MWh. Fastighetsägaren och hyresgästen kommer överens om att tilluften skall sänkas med 1 °C. Energibesparingen beräknas bli ca 50 MWh. Besparingen ner till 950 MWh delas då mellan parterna. Åtgärder utöver denna tillfaller fastighetsägaren.

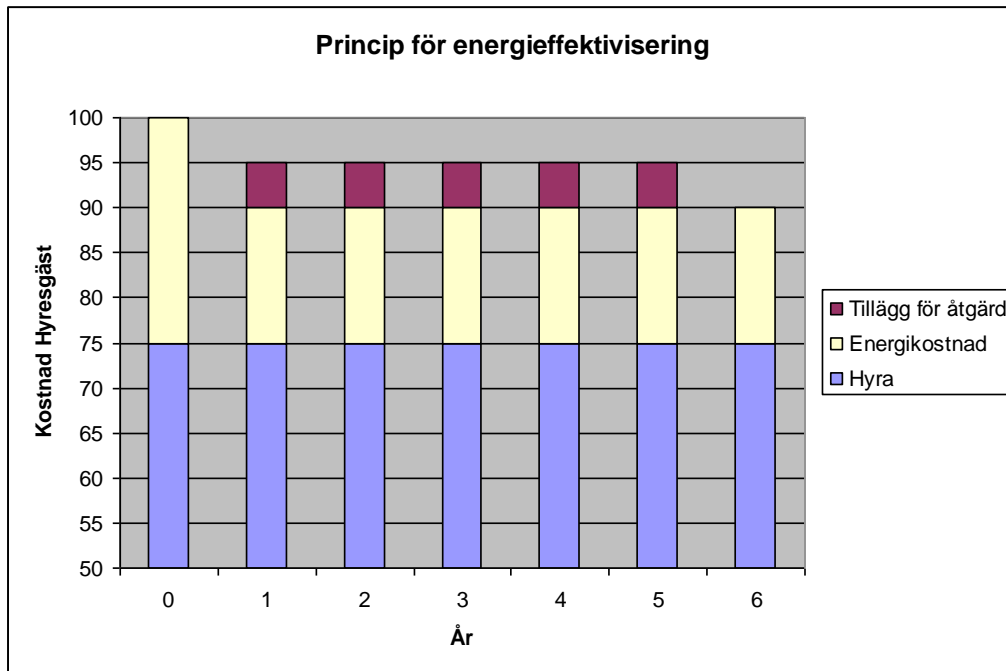
Vid varmhya skall med fördel en större del av energibesparingen tillfalla fastighetsägaren. Om för liten del hamnar på fastighetsägaren kommer åtgärder som annars skulle vara lönsamma inte bli lönsamma och därför inte genomföras.

Kallhyra

Här finns sedan tidigare två modeller att använda. Alternativ 1: Ett tillägg läggs på hyran för att betala tillbaka den investering som fastighetsägaren gör. Alternativ 2: Är att parterna delar på besparingen. Nedan följer i utförligare förklaring.

Alternativ 1

Vid en större energieffektiviseringsåtgärd kan kostnaden fördelas ut på de hyresgäster som berörs genom ett tillägg till hyran. Kostnaden fördelas ut på en återbetalningsperiod som dels ger hyresvärden en rimlig avkastning på sitt kapital och dels är tillräckligt lång för att den totala kostnaden för hyresgästen skall sjunka (figur 1).



Figur 1 Princip för återbetalning av energieffektiviserande åtgärder.

Vid rena investeringsåtgärder vid kallhyra är modellen med ett månatligt investeringstillägg bra att utnyttja, t.ex. vid investering i ett värmeåtervinningsaggregat. Detta eftersom då är investeringen relativt fast och besparingen kan beräknas. Det kan dock vara svårt att få hyresgästen att gå med på ett sådant tillägg om inte ett tak för energianvändningen samtidigt sätts. Hyresgästen är ju inte gärna benägen att ta risken då fastighetsägaren vill investera i sin byggnad

Alternativ 2

En fördelning av den konstaterat uppnådda energibesparingen mellan parterna är den andra vägen att gå. Då bestäms energianvändningen för ett basår efter tidigare års energianvändning som uppnådda besparingar avräknas mot. På detta sätt får fastighetsägaren incitament att kontinuerligt genomföra och vidmakthålla energisparande åtgärder.

Hur stor fördelningen mellan parterna skall vara är svår att säga generellt. Som utgångspunkt är att båda parter får en lika stor del. Men om fastighetsägaren går in med investeringar ska de kunna få en större del av besparingarna.

6.3 Nytecknande av avtal

Eftersom vi har sett över de flesta modeller av hyresavtal som finns på marknaden, lämnar vi en liten tankegång kring att teckna ett nytt hyresavtal. D.v.s. hur ett avtal bör se ut när en lokal hyrs ut, för att incitamentet för att spara energi skall vara på rätt ställe.

Tips för nytecknande av hyresavtal:

- Varmhyra, d.v.s. värme, kyla och fastighetsel bör bekostas av hyresvärden
- Verksamhetselen bör bekostas av hyresgästen
- Vattenkostnaden bör ligga på hyresgästen, förutsatt att inte fastighetsdriften kräver kallvatten
- Varmvattenkostnaden bör ligga på hyresgästen om denna är av betydande storlek, t.ex. för omsorgsboende och restauranger men inte för kontor. Varmvattenförbrukningen bör bestämmas genom mätning.

Genom att teckna avtalet enligt ovanstående har man redan kommit långt genom att skapa incitament. När detta finns som grund kan sedan avtalet kompletteras med ett Energi- och Miljöavtal för att ytterligare minska energianvändningen och -kostnaderna.

7 Diskussion och slutsatser

Visst arbete och tankeverksamhet krävs av såväl hyresvärd som hyresgäst när Energi- och Miljöavtal skall tecknas. Efter att det första avtalet löpt under en period kommer förhoppningsvis hyresvärden och hyresgästen att se alla fördelar som avtalet ger. Den lilla extra tid som krävs i starten kommer förhoppningsvis att betala sig tillbaka flera gånger genom minskade kostnader och ett långt samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst.

Just den dialog mellan parterna som avtalet ger upphov till brukar för övrigt nämnas som en stor behållning. Det finns många bra motiv, möjliga synergieffekter och mervärden av ett aktivt och strukturerat samarbete mellan hyresgäster och hyresvärd. För att förtroendet för hyresvärden skall bli bra krävs en organisation hos värden som är anpassad till samarbetet. Det krävs en tydlig metodik och en ständig dialog inom företaget. Överenskommelser med hyresgästen måste t.ex. snabbt omvandlas i praktisk handling.

Den besvärligaste biten är att komma ifrån föreställningen att besparingen skall fördelas exakt mellan parterna. Det är istället viktigare att fokusera på att pengar kan sparas, sen om en part får lite mer borde inte vara hela världen eftersom båda parter har sparat pengar. Viktigt att poängtera att man inte pratar om att fördela kostnader utan om besparingar.

I storstadsregionerna tecknas numera allt fler avtal med typen kallhyra. Detta känns som en farlig utveckling, då det i vanliga fall knappast som kunskapen eller investeringsbeslut som finns hos hyresgästen. Detta kan leda till att energieffektiviseringen inte blir genomförd.

8 Förslag till fortsättning

Följande principiella förändringar i avtalsutformningen föreslås:

- Gör det mindre tekniskt
- Skapa två avtal, ett för vardera varmhyra och kallhyra. Idag kan det vara svårt att förstå skillnaderna mellan de två begreppen.
- Formula om delar av avtalstexten