

# Kartläggning

—

## Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster

Utarbetad av  
Markus Lundborg,  
Victoria Edenhofer  
Josep Termens,  
CIT Energy Management

Göteborg, mars, 2019

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

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

Gruppens medlemsföretag är:

- AMF Fastigheter
- Akademiska Hus
- Atrium Ljungberg
- Castellum
- Fabege
- Fastighetskontoret i Stockholms stad
- Fortifikationsverket
- Göteborgs stad Lokalfastigheter
- Hufvudstaden
- Jernhusen
- Locum
- Malmö Stad Serviceförvaltningen
- Midroc
- Skandia fastigheter (f.d. Diligentia)
- Skolfastigheter i Stockholm (SISAB)
- Specialfastigheter
- Statens Fastighetsverk
- Swedavia
- Uppsala kommun
- Vasakronan
- Västfastigheter

Till gruppen är även knutna:

- Fastighetsägarna Sverige
- Sveriges Kommuner och Landsting (SKL)
- Energimyndigheten
- Byggherrarna
- CIT Energy Management

**INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

1	INLEDNING	4
1.1	Bakgrund	4
1.2	Syfte	4
2	MÅL	4
3	GENOMFÖRANDE	4
3.1	Frågeställningar	4
3.2	Litteraturstudie	4
3.3	Intervjuer med aktörer som har Gröna hyresavtal eller liknande	5
4	TEORI	5
4.1	Gröna hyresavtal	5
4.1.1	Definition och syfte	5
4.1.2	Avtalets upplägg	5
4.1.3	Fastighetsägarna Sverige	6
4.2	Incitamentsavtal, Belok	6
4.3	Egna avtal	7
4.4	Green leases	7
4.5	EPC	9
4.6	Vita certifikat	10
5	SAMMANFATTNING AV INTERVJUSTUDIEN	10
5.1	Fastighetsägare	10
5.1.1	Implementering och användning av Gröna hyresavtal	10
5.1.2	Utformningen och processen kring det Gröna hyresavtalet	11
5.1.3	Resultat vid användning av Gröna hyresavtal	12
5.1.4	Synpunkter angående Gröna hyresavtal från fastighetsägare	12
5.2	Hyresgäster	12
5.3	Synpunkter från deltagare i workshop	13
6	ANALYS	14
6.1	Framgångsfaktorer för Gröna hyresavtal	14
6.2	Hinder för Gröna hyresavtal	15
6.3	Behov och möjligheter till vidareutveckling av Gröna hyresavtal	16
7	NY MODELL FÖR ATT IMPLEMENTERA GRÖNA HYRESAVTAL OCH DELADE INCITAMENTSAVTAL	16
7.1	Avsiktsförklaring	17
7.2	Planera, genomför och följ upp	17
7.3	Erfarenhetsutbyte	18
7.4	Beloks totalmetodik	19
8	FÖRSLAG TILL FORTSATTA STUDIER	19
	BILAGA 1. INTERVJUFRÅGOR	23

## 1 INLEDNING

### 1.1 Bakgrund

Incitamentsavtal mellan fastighetsägare och hyresgäster är ett sätt att tillsammans arbeta för ett gemensamt mål vad gäller energieffektivisering och minskade kostnader. Det finns många typer av hyresavtal på marknaden och även ett flertal olika lösningar vad gäller denna typ av samverkansavtal.

### 1.2 Syfte

Denna studie syftar till att kartlägga och utvärdera vilka affärsmodeller och samverkansmodeller mellan fastighetsägare och hyresgäst som finns, samt hur dessa är uppbyggda. Normalt är avsikten att både hyresvärd och hyresgäst ska spara såväl energi som pengar. Syftet är vidare att samla både goda och mindre goda exempel för att dra lärdom av och undvika att samma misstag görs. Detta för att ge underlag till hur en eventuell modell bör utformas och/eller ge förslag till vidareutveckling.

## 2 MÅL

Målet är att kartlägga vilka nuvarande modeller som används för avtal och finansieringsupplägg, inklusive den befintliga mallen för Gröna hyresavtal, och möjligheter till vidareutveckling.

## 3 GENOMFÖRANDE

### 3.1 Frågeställningar

I studien beskrivs olika incitamentsavtal på hyresmarknaden. Det som studeras är bl.a.:

- Vilka typer av incitamentsavtal finns?
- Vilka är styrkorna och svagheter med de olika avtalen?
- Hur används incitamentsavtal i praktiken idag?
- Vilka behov och möjligheter finns att utveckla incitamentsavtal?

### 3.2 Litteraturstudie

Denna del av förstudien handlar om att se vilka incitamentsavtal mellan hyresgäst och fastighetsägare som finns och används. Det är i första hand de som används i Sverige, men även en viss inblick i utländska motsvarigheter. Incitamentsavtalen bidrar i första hand till energieffektivisering.

### 3.3 Intervjuer med aktörer som har Gröna hyresavtal eller liknande

I förstudien intervjuas fastighetsägare och hyresgäster som använder sig av Gröna hyresavtal. Detta i syfte att bland annat se fall där det har fungerat väl men även fall där det inte fungerat lika bra. Genom detta är tanken att en analys kan genomföras av framgångsfaktorer samt hinder för incitamentsavtal.

De intervjuade har valts så att de representerar olika stora fastighetsägare respektive hyresgäster och dessutom lokaliserade olika geografiskt för att ge en stor spridning över Sverige.

## 4 TEORI

### 4.1 Gröna hyresavtal

#### 4.1.1 Definition och syfte

Det finns ingen entydig definition av vad ett grönt hyresavtal är. Ett grönt hyresavtal kan betraktas som ett kontrakt eller överenskommelse mellan fastighetsägare och hyresgäster att genomföra åtaganden för att exempelvis förbättra energiprestanda och reducera byggnadens negativa miljöpåverkan. Exempel på olika åtaganden kan vara en effektivare energianvändning, förbättrad avfallshantering samt minskning av utsläpp av växthusgaser.

Vissa investeringar som kan behöva genomföras för att förbättra energiprestandan är mycket kostsamma. Hyresavtal saknar vanligen incitament för fastighetsägare och hyresgäster att energieffektivisera alternativt minska miljöpåverkan på andra sätt. Om det inte finns något incitament för hyresvärden att investera i förbättringar som endast gynnar hyresgästen är det troligt att dessa investeringar inte genomförs. Syftet med det Gröna hyresavtalet är att skapa incitament för både hyresgästen och fastighetsägaren att tillsammans sänka miljöpåverkan kopplat till lokalen. Kostnads- och ansvarsfördelningen ska vara tydligt fördelad i det Gröna hyresavtalet och den part som genomför en investering ska få ta del av de energibesparingar som investeringen kan medföra.

#### 4.1.2 Avtalets upplägg

De Gröna hyresavtalen kan utformas som ett helt nytt avtal, alternativt ändras ett existerande hyresavtal, oftast genom tillägg. Avtalet beskriver vilket ansvar fastighetsägaren respektive hyresgästen har i lokalen, samt vad som är gemensamt ansvar. En viktig del av de Gröna hyresavtalen är dessutom att de är utformade så att båda parter får tydliga ekonomiska incitament för att genomföra åtgärder som minskar miljöpåverkan kopplat till lokalen.

Områden som ingår i det Gröna hyresavtalet är exempelvis energieffektivisering, materialval som minimerar miljöpåverkan vid ombyggnad, inomhusmiljö samt avfallshantering. Det är upp till parterna att tillsammans ta fram ett avtal som passar deras förutsättningar. Hyresgästens huvudsakliga åtagande kan exempelvis vara att arbeta för en effektivare energianvändning i byggnaden, medan fastighetsägarens huvudansvar är att minska utsläppen av växthusgaser.

För att säkerställa att det sker ett kontinuerligt arbete enligt avtalet, träffas parterna förslagsvis en gång per år för en statusgenomgång.

#### 4.1.3 Fastighetsägarna Sverige

Branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige har tillsammans med fastighetsföretag, myndigheter och organisationer inom fastighetsbranschen, under åren 2011-2012, tagit fram ett förslag på grönt standardavtal för kontor. I förslaget som tagits fram finns både minimikrav och frivilliga åtaganden. Avtalet berör samråds- och uppföljningsmöten, miljöcertifiering, energi, inomhusmiljö, materialval, avfallshantering och resor. Minimikraven inkluderas alltid medan det mellan hyresvärd och hyresgäst diskuteras fram vilka övriga punkter som ska ingå. Anledningen är att hänsyn ska tas till de förutsättningar som finns. På så sätt kan avtalet användas för flera typer av byggnader, såväl gamla som nya, och fler typer av verksamheter.

Fastighetsägarnas mall för grönt standardavtal för kontor uppdaterades senast 2016. I Belok (2008), *Hyresavtal med incitament för minskad energianvändning*, återfinns Fastighetsägarnas gröna standardavtal. Idag finns 5400 tecknade Gröna hyresavtal, uppladdade på Fastighetsägarnas hemsida.

Fastighetsägarnas Gröna hyresavtal bygger till stor del på frivilliga åtaganden. Det finns möjlighet att anpassa de Gröna hyresavtalen efter både hyresvärdens och hyresgästens förutsättningar. Det Gröna hyresavtalet tar inte upp vilka påföljder det innebär att inte uppfylla de skyldigheter som parterna åtagit sig, det är därmed inte juridiskt bindande.

#### 4.2 Incitamentsavtal, Belok

Beställargruppen lokaler, Belok, är ett samarbete mellan Energimyndigheten och Sveriges största fastighetsägare med inriktning på lokalfastigheter. Belok driver olika utvecklingsprojekt med inriktning på energieffektivitet och miljöfrågor.

Under 2007 genomfördes en undersökning där man tittade på möjligheter för att få hyresgästen och fastighetsägaren att engagera sig i energi- och miljöfrågor genom exempelvis ekonomiska incitament. Projektet resulterade i ett förslag till tilläggsavtal, incitamentsavtal, med incitament till minskad energianvändning. Syftet med tilläggsavtalet är att ge incitament för hyresgäst och fastighetsägare att samarbeta för en minskad energianvändning med minskad miljöpåverkan och kostnader som följd.

Dagens hyresavtal kan vara utformade på olika sätt, med t.ex. varm- eller kallhyra eller någon kombination. Vid kallhyra betalar hyresgästen hela energiräkningen, det behöver då finnas något incitament för fastighetsägaren att investera i energieffektiviseringsåtgärder. Vid varmhyra ingår energikostnaden i hyran och hyresgästen bör då få del av fastighetsägarens kostnadsbesparing om hyresgästen bidrar till minskad energianvändning. Hyresgästens energikostnader bör även påverkas om verksamheten förändras och påverkar energibehovet.

Det togs fram tre versioner av Energi- och miljöavtal, ett förenklat avtal som kan användas till både varm- och kallhyra, ett baserat på kallhyra och ett på varmhyra. I Belok (2008), *”Hyresavtal med incitament för minskad energianvändning”* visas de tre versionerna av Energi- och miljöavtal. Avtalet är på en sida för att det inte ska vara speciellt krävande för hyresgästen. Tilläggsavtalet är tänkt att användas av hyresvärdar och hyresgäster som ett komplement till det befintliga hyresavtalet. Tilläggsavtalet berör energianvändning och ger även förslag på krav som hyresgästen kan ställa på inomhusklimatet. Det är viktigt eftersom energieffektiviseringsåtgärder inte får leda till att inomhusmiljön försämras.

Det finns även bilagor till avtalet som ska vara ett stöd vid försäljningsprocessen alternativt vid förvaltningen av avtalet. Bilagorna behandlar exempelvis frågor om hur man kan fördela energianvändningen i byggnader där man har flera hyresgäster samt hur hyresgästens miljöbelastning kan beräknas. Om det exempelvis är flera hyresgäster i en byggnad fördelas värmekostnaden och besparingen enligt en schablon mellan hyresgästerna. Det är endast då hyresgästerna har liknande verksamheter som energikostnaden kan fördelas med schablon. Om byggnaden innehåller lokaler med energikrävande verksamhet, exempelvis butiker, rekommenderas att värme- och elanvändningen för denna hyresgäst mäts och debiteras individuellt.

### 4.3 Egna avtal

Egna avtal tecknas när ett tillfälle till gemensam energieffektivisering uppstår. Det kan till exempel handla om byte av fönster, där nya är energieffektivare och har bättre solavskärmning. Hyresgästen får bättre och jämnare inneklimat och fastighetsägare sparar värme och hyresgästen minskar sitt kylbehov. Båda vinner på det och är med och finansierar.

### 4.4 Green leases

År 2007 introducerades motsvarigheten till Gröna hyresavtal i Storbritannien genom att organisationen *Center for Research and Innovation in the Bio-Economy (CRIBE)* publicerade *”A Good Practice Guide”*. Det är en handbok som ger exempel på olika miljörelaterade klausuler som kan ingå i ett grönt hyresavtal. Syftet med handboken var att fastighetsägare och hyresgäster skulle kunna anpassa sitt avtal efter varje

hyressituation. Guiden var dessutom skriven för att passa fastighetsägare med flera olika hyresgäster.

Gröna hyresavtal har fått stor uppmärksamhet i Storbritannien och det utvecklas fort. Anledningen till att intresset ökar beror bland annat på stigande energipriser och en ökad efterfrågan på hållbara byggnader.

*UK Better Buildings Partnership* (BBP) är en organisation som grundades 2007. Medlemmar i organisationen är Storbritanniens ledande kommersiella fastighetsägare. Dessa arbetar tillsammans för att förbättra hållbarheten hos befintliga byggnader. BBP har utvecklat "Green Lease Toolkit" vilket är en vägledning för att hjälpa fastighetsägare och hyresgäster att komma överens om strategier för att exempelvis minska energianvändningen. I denna vägledning beskrivs bland annat förslag på klausuler som kan ingå i ett grönt hyresavtal (Green lease). Ett grönt hyresavtal är enligt BBP ett standardavtal där ytterligare klausuler ingår som innebär att både fastighetsägare och hyresgäster bidrar till en förbättring av en byggnads miljöpåverkan. Detta avtal är juridiskt bindande.

Utöver Gröna hyresavtal har BBP även utvecklat samförståndsavtal ("Memorandum of Understanding"). Detta är ett alternativ då parterna inte enas om att införa ett grönt hyresavtal. Det är ett separat skriftligt avtal som inte är juridiskt bindande.

Enligt BBP ska både Gröna hyresavtal och samförståndsavtal inkludera en överenskommelse som beskriver hur både hyresgäst och fastighetsägare ska bidra till att byggnadens miljöprestanda förbättras. Grönt hyresavtal och samförståndsavtal gör det möjligt för parterna att identifiera var möjligheter till samarbete existerar för att minska miljöpåverkan och skapar förståelse för hur förbättringar kan genomföras.

BBP beskriver att de med byggnadens miljöprestanda menar minst en av nedanstående punkter som härrör från driften eller användningen av lokalerna eller byggnaden;

- Energianvändning
- Vattenanvändning och utsläpp till vatten
- Avfallsproduktion och avfallshantering
- Växthusgasutsläpp
- Övrig negativ miljöpåverkan

BBP beskriver även att överenskommelser i avtalen som beskriver hur både hyresgäst och fastighetsägare ska bidra till att byggnadens miljöprestanda förbättras ska inkludera minst en av nedanstående punkter;

- Minskad energianvändning, förbättrad energieffektivitet samt övergång till energikällor med lägre miljöpåverkan.
- Minskade växthusgasutsläpp
- Minskad vattenanvändning och utsläpp till vatten
- Minskad avfallsproduktion
- Förbättrad avfallshantering genom återvinning eller återanvändning



- Minskning av övrig negativ miljöpåverkan

Utöver att hyresgäst och fastighetsägare skriver på ett avtal som beskriver hur båda parter ska bidra till att byggnadens energiprestanda förbättras anser BBP även att de båda parterna bör vara förpliktigade att dela relevant data med varandra. BBP anser att det är viktigt att data angående exempelvis energianvändning är nödvändigt för att kunna ta fram strategier för att minska byggnadens miljöprestanda samt för att kunna göra en uppföljning. Fastighetsägare och hyresgäster bör som minimikrav dela årlig energianvändning. Mer detaljerad data innebär dock att det leder till djupare förståelse vid uppföljning.

BBP beskriver att tecknandet av ett grönt hyresavtal eller samförståndsavtal inte per automatik resulterar i en byggnad med bättre miljöprestanda. För att fullfölja överenskomna åtaganden krävs engagemang från båda parter. BBP beskriver att fastighetsägare och hyresgäster bör komma överens om ett forum för diskussion om frågor relaterade till miljöprestanda. Detta kan göras på flera olika sätt beroende på exempelvis byggnadens storlek och komplexitet. I vissa fall kan det räcka med en enkel konversation via telefon, i andra fall kan det vara en agendapunkt på ett redan befintligt möte. Det kan även vara ett möte som enbart berör frågor relaterade till miljöprestanda där parterna ses.

#### 4.5 EPC

EPC står för ”Energy Performance Contracting” och kan ses som en variant av incitamentsavtal. För att upprätta ett EPC krävs en tredje part, entreprenör, förutom fastighetsägare och hyresgäst. Denna entreprenör kan till exempel vara ett energieffektiviseringsföretag, en bank eller ett energibolag.

Entreprenören identifierar, genomför och finansierar energieffektiviseringsåtgärder i byggnaden. En energibesparing i kronor och kWh definieras och garanteras i ett avtal. Investeringarna finansieras med hjälp av de framtida garanterade besparingarna.

EPC är en affärsmodell som även bjuder in till interaktion och kunskapsöverföring mellan parterna vilket betyder att de åtgärder som genomförs och de produkter som installeras väljs i samråd mellan fastighetsägaren och entreprenören. EPC består av tre huvudmoment:

- **Projektutveckling:** entreprenören genomför en analys av fastighetsbeståndet och tar fram underlag för åtgärder, besparingar och kostnader.
- **Projektgenomförande:** Samma entreprenör genomför de överenskomna åtgärder och utbildar driftpersonalen.
- **Projektuppföljning:** Samma entreprenör lämnar en besparingsgaranti för hela återbetalningstiden för att säkerställa att investeringen kan återbetalas.

I Sverige har det genomförts flera EPC-projekt. Exempel på offentliga fastighetsägare som genomfört EPC är : Arboga kommun, Gnesta kommun, Nyköpings kommun, Regionfastigheter Skåne, Säfte kommun, Kommunfastigheter Örebro, Landstingsfastigheter i Kalmar län, Lundafastigheter, Akademiska hus.

#### 4.6 Vita certifikat

Vita certifikat är ett kvotpliktsystem för energieffektivisering. Det innebär att energiföretagen ska erbjuda sina kunder åtgärder för att effektivisera sin energianvändning. Investeringarna som behövs för energieffektiviseringsåtgärderna finansieras delvis av energibolagen.

Det finns inget etablerat system för vita certifikat i Sverige. Just nu pågår ett demonstrationsprojekt, Casablanca, som är ett samarbete mellan Svenska Naturskyddsföreningen, Energimyndigheten, Chalmers, Handelshögskolan, Sustainable Innovation och Göteborg Energi.

Fokus i projektet Casablanca ligger i åtgärder som minskar effekt och inte bara energi. Målet är att hitta lokala åtgärder för att lösa problem med kapacitet och utsläpp under perioder med hög konsumtion och gäller både för el- och fjärrvärmesystemet.

## 5 SAMMANFATTNING AV INTERVJUSTUDIEN

I detta avsnitt presenteras resultatet från intervjuer med åtta fastighetsägare och fyra hyresgäster som använder Gröna hyresavtal. Även Fastighetsägarna Sverige intervjuas dels som de som tagit fram Gröna hyresavtal men även för att de företräder en stor grupp fastighetsägare.

### 5.1 Fastighetsägare

#### 5.1.1 Implementering och användning av Gröna hyresavtal

Genom intervjustudien framkommer att anledningen till implementering av Gröna hyresavtal varierar mellan fastighetsägarna. Vissa har infört det på eget initiativ då de jobbar aktivt med energi-, hållbarhets- och miljöfrågor alternativt på grund av att de sett att fler och fler i branschen erbjuder det. Andra fastighetsägare har infört det på grund av hyresgästers förfrågan. Några har varit tidiga med införandet av Gröna hyresavtal och infört det i samband med att Fastighetsägarna Sverige tog fram ett grönt standardavtal 2010-2011. En av de intervjuade fastighetsägarna hade även en egen variant av grönt hyresavtal innan dess men övergick därefter till det gröna standardavtalet. En annan fastighetsägare beskriver att de tidigt började med egna incitamentsavtal. Det gick bra inledningsvis och ledde till åtgärder. Det tog dock mycket resurser och var svårt. De har därför övergått till Fastighetsägarnas mall för Gröna

hyresavtal. Andra fastighetsägare har implementerat Gröna hyresavtal först på senare tid.

Andelen tecknade Gröna hyresavtal varierar även bland fastighetsägarna. Genom intervjuerna kan konstateras att fastighetsägarna kan delas in i tre grupper utefter andelen tecknade Gröna hyresavtal. En grupp har ungefär 2-4 % tecknade Gröna hyresavtal, den andra gruppen har cirka 20-45 % tecknade Gröna hyresavtal och den tredje gruppen har över 60 % tecknade Gröna hyresavtal. Strategin för tecknandet av Gröna hyresavtal varierar. Några fastighetsägare har som målsättning att 100 % av hyresavtalen ska vara gröna. De ser till att samtliga nya avtal som tecknas eller tecknas om, är gröna alternativt erbjuder Gröna hyresavtal till alla nya hyresgäster. Andra fastighetsägare menar att resultatet av Gröna hyresavtal beror på kundens engagemang och förespråkar att Gröna hyresavtal ska vara en valmöjlighet för kunden. Dessutom har de fokus på att i första hand erbjuda Gröna hyresavtal till kunder där det finns god potential att påverka och göra skillnad. Vid intervjun nämns som exempel att ett grönt hyresavtal med en hyresgäst om ett kontor på cirka 100 m<sup>2</sup> ger ganska liten effekt. Slutligen beskriver en fastighetsägare att de själva inte arbetat aktivt med erbjudandet av Gröna hyresavtal utan att det snarare varit hyresgäster som efterfrågat det som bidragit till tecknande av Gröna hyresavtal.

### *5.1.2 Utformningen och processen kring det Gröna hyresavtalet*

De flesta av de intervjuade fastighetsägarna har det Gröna hyresavtalet som ett fristående avtal medan någon har valt att skriva in det i standardhyresavtalet. Majoriteten använder Fastighetsägarnas mall för Gröna hyresavtal medan någon använder en egen mall. Utformningen av de Gröna hyresavtalen varierar dock något mellan fastighetsägarna. De flesta använder endast minimikraven i det Gröna hyresavtalet. En fastighetsägare beskriver att deras hyresgäster blir osäkra angående de frivilliga åtaganden då de inte vet vad det innebär för dem. Två fastighetsägare beskriver att det även ingår några frivilliga åtaganden i deras avtal. Vilka åtaganden som står i avtalet varierar från fall till fall. De sitter ned tillsammans med kunden och går igenom punkter som kan vara lämpliga att ha med som åtaganden i deras specifika fall. Det kan exempelvis handla om att hyresvärden ska erbjuda bilpool eller cykelparkering i anslutning till lokalen.

Hur energianvändningen debiteras är olika mellan fastighetsägarna. Vissa använder varmhyra, andra kallhyra och några använder både varm- och kallhyra beroende på fastigheternas förutsättningar. En fastighetsägare beskriver att de alltid erbjuder individuell mätning och debitering av el till verksamheten. Då det är kök eller liknande verksamheter har de dessutom individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten. Åsikterna till huruvida varm- eller kallhyra bör användas för att uppnå energieffektivisering går isär. Två fastighetsägare beskriver att kallhyra är ett hinder för energieffektiviseringen. De menar att det genom varmhyra är tydligt att fastighetsägarna har ansvaret över energibesparingar. Genom varmhyra kan de själva göra investeringen för energieffektiviseringsåtgärder och får besparingen. De behöver på så sätt inte blanda in hyresgästen. Det ger dock inget incitament för hyresgäster att minska energianvändningen i form av värme och kyla. Genom kallhyra ges incitament till

hyresgästen att spara och samarbeta men fastighetsägaren kan vara ovillig att investera. Slutligen nämner en annan fastighetsägare att varm- eller kallhyra inte har någon påverkan på det Gröna hyresavtalet, det går att genomföra energieffektiviseringsåtgärder vid båda fallen.

### *5.1.3 Resultat vid användning av Gröna hyresavtal*

Genom intervjuerna framgår att det inte genomförs någon uppföljning av de Gröna hyresavtalen internt. En hållbarhetsansvarig respektive en energiansvarig framhåller att det är förvaltarna som har ansvaret för uppföljning och att de har bättre koll på de Gröna hyresavtalen. De känner själva inte till hur förvaltarna arbetar med Gröna hyresavtal och om det har lett till något resultat. En annan fastighetsägare beskriver att det är väldigt svårt att få bra uppföljning och att de är osäkra på hur uppföljningsmöten ska hållas. De känner sig osäkra i vad de ska redovisa.

Genom att det inte sker någon uppföljning av resultaten från de tecknade avtalen är det få fastighetsägare som kan visa goda exempel på samverkan. Genom intervjustudien har endast ett gott exempel identifierats. Det goda exemplet är en större butikskedja som flyttade in i fastighetsägarens lokaler och ville inreda enligt kedjans belysningsstrategi med halogenspotlights med mera. Fastighetsägaren krävde att de bytte till LED för att klara kylbehovet. Efter det bytte fler butiker i butikskedjan till LED. I detta fall påverkade därmed fastighetsägaren inte enbart hyresgästens val av belysning utan bidrog till att fler butiker bytte till energieffektiv belysning. Belysning ger överskottsvärme vilket måste kylas bort stora delar av året. Det gav direkt besparing av elkostnaden för hyresgästen och samtidigt en besparing på den kyla fastighetsägaren förser butiken med.

### *5.1.4 Synpunkter angående Gröna hyresavtal från fastighetsägare*

Genom intervjuerna framgår att avtalet behöver förenklas. Affärsmodellerna får inte vara för teoretiskt invecklade, de måste vara lättbegripliga och tydliga för att förvaltare och hyresgäster ska förmå att använda det. Det nämns även att man inte bör fokusera alltför mycket på energi, det är bara en del av allt annat. Energi är inte viktigt för alla hyresgäster, exempelvis är inomhusklimatet vanligtvis den stora frågan för dem. Tid för dialog och en tydlig styrning för båda parterna att jobba med energi nämns som framgångsfaktorer.

## 5.2 Hyresgäster

Bland hyresgästerna beskrivs att de flesta använder Fastighetsägarnas standardmall för Gröna hyresavtal. Det vanligaste är att avtalet endast inkluderar minimikraven men det förekommer att även frivilliga åtaganden inkluderas. En hyresgäst beskriver att de tog fram en egen mall för incitamentsavtal som inspirerades av Beloks mall. De tyckte dock att det var för besvärligt att dela upp besparingar och investeringar. De kom inte fram

till hur de skulle göra fördelningen och gav till slut upp. Fastigheten hade en elpanna med dålig energiprestanda där fastighetsägaren tog initiativet att installera en värmepump. Fastighetsägaren fick själv nytta av investeringen då det var varmhyra. Hyresgästen beslutade att inte gå vidare med incitamentsavtal. De beskriver att de vill att det ska vara enkelt att hantera. Det kräver tid och kompetens och kostar pengar om man anlitar extern konsult.

En annan hyresgäst beskriver att det var de själva som tog initiativ till att teckna ett grönt hyresavtal. Det börjar dock bli allt vanligare att fastighetsägaren erbjuder det. Hyresgästen beskriver att de nyligen har haft en uppföljning av Gröna hyresavtal. Fastighetsägaren kallar dock inte till uppföljningsmöten utan det är hyresgästen som måste ta initiativet. Uppfattningen är att man skriver under det Gröna hyresavtalet men att det inte händer så mycket. Hyresgästen har inget exempel på åtgärder som genomförts tillsammans. Hyresgästen beskriver att varm- eller kallhyra inte har någon betydelse för det Gröna hyresavtalet. Det viktiga är att avtalet fastställer ett ömsesidigt ansvar.

En hyresgäst beskriver att det varierar vem som tar initiativet för att hålla uppföljningsmöten. Personen beskriver även att de mestadels pratar på plats med lokala förvaltare. Som önskemål nämns att även diskutera centralt med förvaltare för att göra avstämningar. De har genomfört vissa lättare åtgärder såsom byte till LED-lampor. De har dessutom individuell mätning och debitering av vatten medan fastighetsägaren står för uppvärmningskostnader. Ytterligare en hyresgäst nämnde behov av individuell mätare för el.

### 5.3 Synpunkter från deltagare i workshop

Inom Beloks fördjupningsområde Samverkan genomfördes den 11 december 2018 en workshop med fokus på Gröna hyresavtal. Olika aktörer såsom fastighetsägare, hyresgäster och energibolag deltog och delade med sig av sina synpunkter och problem.

Enligt ett energibolag kan energibolagen som tredje part underlätta att uppnå energieffektiviseringar om hyresgäster och fastighetsägare inte kommer överens. Energibolagen jobbar aktivt med optimering av effektuttag och minskning av effektoppar. Det blir en ”win-win” situation för alla parter. Ett exempel är införandet av s.k. ”effektrabatter”.

I samband med diskussionen om effektproblematiken lyftes rapporten ”Vägen till ett 100 % förnybart energisystem” upp som ett intressant och tankeväckande dokument för framtiden. Ett annat dokument som lyftes var E2B2s slutrapport<sup>1</sup> ”Energieffektiva

---

<sup>1</sup> KPI2030: Utveckling av nyckeltal och indikatorer för hållbara fastigheter, *E2B2 IQ Samhällsbyggnad, 2018*, [https://www.e2b2.se/library/3926/slutrapport\\_kpi2030\\_utveckling\\_av\\_nyckeltal\\_och\\_indikatorer\\_for\\_hallbara\\_fastigheter.pdf](https://www.e2b2.se/library/3926/slutrapport_kpi2030_utveckling_av_nyckeltal_och_indikatorer_for_hallbara_fastigheter.pdf)

fastigheter- så arbetar hyresvärdar och hyresgäster mot samma hållbarhetsmål”. I rapporten identifieras ett antal nyckelområden: kommunikation, byggnaden, energi, vatten, avfall, infrastruktur och välbefinnande

Incitament i form av ”gröna lån” kan enligt ett energibolag vara lurigt eftersom bankerna inte har tillräcklig kunskap kring vilka åtgärder som gör störst nytta, men behandlar och finansierar alla åtgärder på samma sätt ändå. Dessutom saknas återkoppling angående hur åtgärder på fastighetsnivå påverkar övriga elnätssystemet och vilken CO<sub>2</sub> reducering de ger upphov till.

Flera deltagare anser att vid en situation med högkonjunktur och stigande hyrespriser vill fastighetsägare hellre ha kortare hyresavtal. Detta medför konsekvenser för vilka insatser man lägger på investering, dvs att det blir svårare att motivera investeringar i långsiktiga energieffektiviseringsåtgärder.

Från Fastighetsägarna understryks att mindre hyresgäster vill få nyckeltal för energianvändning till uppvärmning, fastighetsel och verksamhetsel mm. Tillsammans med nyckeltal efterfrågas i vissa fall även visualiseringsverktyg som kan visa energianvändning i realtid. Några deltagare beskriver att det inte alltid är lätt att mäta verksamhetsenergi rätt, att få mätstationer att fungera och att automatisera mätningen. En deltagare berättar att de flesta av deras hyresgäster har kallhyra. Detta ger ett incitament för hyresgästen att försöka reducera energianvändningen.

Enligt Fastighetsägarna räcker det inte endast med bilagan ”Gröna hyresavtal”. Det behövs goda exempel, marknadsföring, konkreta tips på hur man implementerar ett grönt hyresavtal samt konkreta riktlinjer för fördelning av investeringar/besparingar.

Hittills har mer än 5400 Gröna hyresavtal tecknats och laddats upp på Fastighetsägarnas portal. Det görs dock inga uppföljningar eller statistik på genomförda energieffektiviseringsåtgärder bland dessa tecknade avtal. Det finns fortfarande en stor okunskap om vad ett grönt hyresavtal innebär. Det finns fastighetsägare som tror att Gröna hyresavtal bara innebär kostnader och detsamma gäller för hyresgäster. De har då inte satt sig in i vad Gröna hyresavtalen verkligen innebär. Genom att arbeta tillsammans med energi och hållbarhetsfrågor där båda parter blir inblandade kan man komma så mycket längre. Risken är annars att de inte alls tas tag i och blir av.

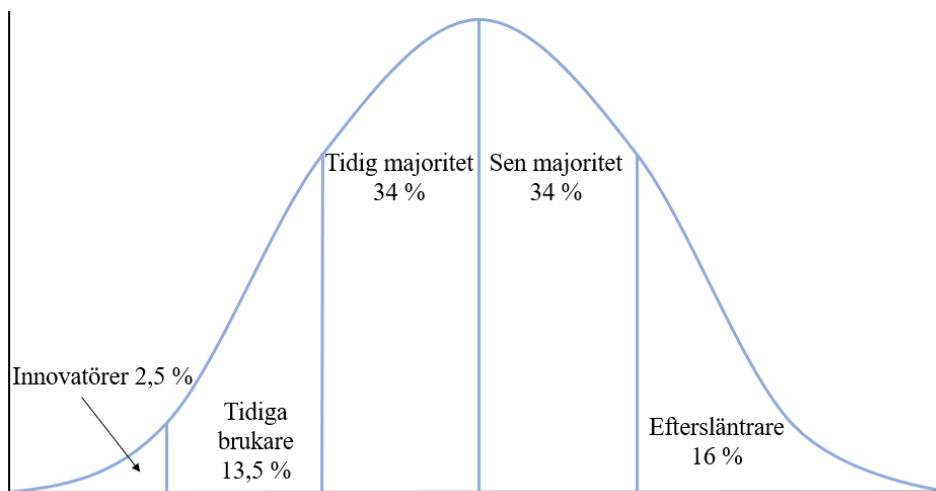
## **6 ANALYS**

### **6.1 Framgångsfaktorer för Gröna hyresavtal**

Det finns flera framgångsfaktorer för det Gröna hyresavtalet. Exempelvis är det bra att det Gröna hyresavtalet tagits fram av Fastighetsägarna Sverige då de har förtroende bland fastighetsägarna. Energimyndigheten har dessutom tagit fram en webbutbildning för alla som vill lära sig mer om Gröna hyresavtal. Det bidrar därmed till att Gröna hyresavtal blir ett alltmer etablerat begrepp.



Utöver att Gröna hyresavtal behöver vara ett välkänt begrepp behöver det även finnas hyresgäster/fastighetsägare som är intresserade av att använda det. Hur olika individer tar till sig nya innovationer illustreras i figur 1. Innovatörerna tar snabbt till sig den nya innovationen. Tidiga brukare anammar innovationerna först efter att innovatörerna gjort det. Den tidiga majoriteten har en längre beslutsprocess och avvaktar tills den nya idén har provats. Den sena majoriteten är generellt mer skeptisk till innovationen. De handlar inte förrän de flesta andra har gjort det. Till slut kommer eftersläntrarna. Innovationen kan i detta fall liknas vid Gröna hyresavtal. För att Gröna hyresavtal ska bli väletablerat bland hyresgäster/fastighetsägare krävs därmed att Gröna hyresavtal provas och att goda exempel på samverkan visas utifrån det.



**Figur 1** Spridningsmodell för innovationer på process.

För att det Gröna hyresavtalet inte endast ska bli ett papper man skriver under utan även resultera i åtgärder krävs engagemang från båda parter. Det krävs att det finns tid till en öppen dialog mellan fastighetsägare och hyresgäst samt att båda parter har en vilja att samarbeta och ett gemensamt mål. Vid mål som rör energianvändning beskrivs individuell mätning/debitering som positivt då det gör att hyresgästen lätt kan påverka sin egen energikostnad.

## 6.2 Hinder för Gröna hyresavtal

Hinder för Gröna hyresavtal är att det kan uppfattas som för komplext. Affärsmodellerna får inte vara för teoretiskt invecklade, de måste vara lättbegripliga och tydliga för att förvaltare och hyresgäster ska ta sig an och använda dem. Det framgår även genom intervjuerna att avtalen kan uppfattas fokusera för mycket på energi. Energi är bara en del av allt annat, exempelvis är inomhusklimat och trivsel viktigt för hyresgästen.

Ytterligare ett hinder är att det inte sker någon uppföljning av de Gröna hyresavtalen. En orsak till att det inte sker någon uppföljning kan vara att det råder osäkerhet angående hur mötena ska hållas och vad som ska presenteras. Man vet därmed inte vad de tecknade avtalen har resulterat i.

Det saknas ofta erfarenhetsutbyte och uppföljning internt hos fastighetsägaren. Förvaltarna har kontakt med hyresgäster och tecknar avtal. Hållbarhetsansvariga har inte dialog med förvaltarna angående Gröna hyresavtal och har därmed inte uppfattning om hur det fungerar i praktiken.

Huruvida varmhyra/kallhyra utgör ett hinder för Gröna hyresavtal råder det delade åsikter om. De har båda för- och nackdelar. Kallhyra ger incitament till hyresgästen att spara och samarbeta men fastighetsägaren kan vara ovillig att investera. Vid varmhyra kan fastighetsägaren genomföra investeringen själv och få besparingen utan att behöva blanda in hyresgästen.

### 6.3 Behov och möjligheter till vidareutveckling av Gröna hyresavtal

Det kan konstateras att det finns goda möjligheter till vidareutveckling av Gröna hyresavtal. Dels behöver grundmallen vara enkel. Uppföljning av vad de tecknade Gröna hyresavtalen resulterar i måste genomföras. Kommunikationen och erfarenhetsutbytet behöver även förbättras på fler håll, exempelvis mellan hållbarhetsansvarig och förvaltare samt mellan hyresgäst och förvaltare. Det behöver finnas tid för dialog och hyresgäster behöver informeras angående vad det Gröna hyresavtalet innebär. Då inomhusklimatet är en viktig fråga för hyresgästen kan det även behövas information för hur inomhusklimatet kan komma att variera för att öka deras förståelse.

## 7 NY MODELL FÖR ATT IMPLEMENTERA GRÖNA HYRESAVTAL OCH DELADE INCITAMENTSAVTAL

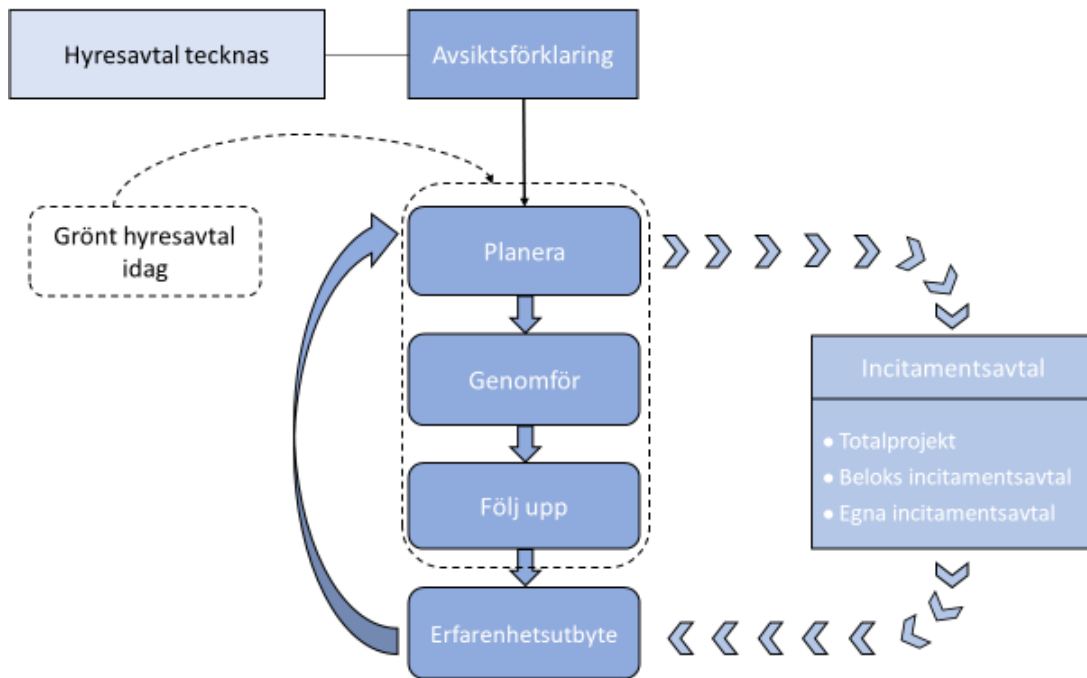
Första delen i förslaget är att processen med Gröna hyresavtal kompletteras med erfarenhetsutbyte, detta illustreras i figur 2. Erfarenhetsutbytet är en viktig del och drivkraft i processen. Det handlar om att dela med sig av erfarenheter och inspirera andra. Detta leder i sin tur till ett ökat intresse och spridning av användningen av Gröna hyresavtal.

Gröna hyresavtal föreslås även innehålla delade incitamentsavtal. När fastighetsägare och hyresgäster ser en gemensam möjlighet till energieffektivisering tecknas ett incitamentsavtal kring detta. Det kan vara allt från ett enkelt delat incitamentsavtal till Beloks totalprojekt.

Vid uthyrning av lokaler ligger stort fokus på själva hyresavtalet. Därför föreslås att en avsiktsförklaring skrivs under samtidigt som hyresavtalet tecknas. Denna



avsiktsförklaring innebär att båda parter är villiga att arbeta med hållbarhetsfrågan tillsammans genom den ”Nya modellen för att implementera Gröna hyresavtal och delade incitamentsavtal”. Samtidigt beslutas ett datum då detta ska inledas.



**Figur 2** Förslag på process.

### 7.1 Avsiktsförklaring

Processen enligt förslaget innebär att man vid tecknande av hyresavtal även tecknar ett grönt hyresavtal i form av en avsiktsförklaring. Denna avsiktsförklaring innebär att parterna avtalar om att de vill arbeta med hållbarhetsfrågor tillsammans. Det innebär även att parterna godkänner och fastställer ett datum då de ska träffas och inleda det Gröna hyresavtalet enligt Fastighetsägarnas mall samt med möjlighet till incitamentsavtal enligt BELOK. Denna träff ska ske inom exempelvis fyra månader från det att avsiktsförklaringen tecknats.

### 7.2 Planera, genomför och följ upp

Vid datum överenskommet i avsiktsförklaringen möts båda parter och identifierar möjliga åtgärder och planerar vilka av dessa som ska ingå i det Gröna hyresavtalet. Vid beslut om vilka åtgärder som ska ingå i avtalet är det viktigt att reflektera över samtliga hållbarhetsaspekter; ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter. Exempel på åtgärder som berör någon/några av dessa aspekter är avfallsminimering, energieffektivisering, förbättrat inomhusklimat, ökad andel gröna miljöer samt mötesplatser inne och ute. En bra början kan vara att starta med mjukare åtgärder. Avsikten är att samarbetet

fortskrider, fungerar bra, fördjupas och leder till goda resultat. Båda parter blir då troligtvis villiga att avancera och avtala om fler och kanske även lite svårare åtgärder. Ofta har hyresgästen exempelvis någon miljöcertifiering och mål att minska avfallsmängden/energianvändningen eller liknande. Detta kan då kopplas samman och avtalas om i det Gröna hyresavtalet. Då inomhusklimatet är viktigt för hyresgästen är det även betydelsefullt att vara transparent med hur inomhusklimatet kan komma att variera för att öka hyresgästens förståelse. Fastighetsägaren kan exempelvis informera hyresgästen om byggnadens installationer såsom värme- och kylsystem och hur de varierar över tid/året.

Vid planering av vilka åtgärder som ska genomföras beslutas även ansvarsfördelning, fördelning av kostnader samt hur besparingar ska delas upp. När avtalet är skrivet genomförs de åtagande som beslutats och slutligen sker en uppföljning där parterna ser över vilka åtgärder som blivit genomförda och vad det resulterat i. Denna uppföljning sker enligt det Gröna hyresavtalet genom ett möte mellan båda parter en gång per år.

### 7.3 Erfarenhetsutbyte

Den nya modellen innebär även att man inkluderar erfarenhetsutbyte som en del av processen vid användningen av Gröna hyresavtal. Erfarenhetsutbytet skapar möjlighet för förvaltare att inspirera varandra till nytänkande och kreativa idéer. Förvaltare som arbetar aktivt och uppnår goda resultat får möjlighet att inspirera och öppna andras ögon för vad Gröna hyresavtal kan resultera i. Det kan exempelvis röra sig om att förvaltare visar hur mycket kostnadsbesparingar eller energibesparingar de uppnått genom samverkan och vad de gjort för att uppnå detta. Vid analysen nämndes tidigare att det krävs att goda exempel visas för att Gröna hyresavtal ska bli väletablerat. Genom att goda exempel delges påskyndas därmed spridningen av Gröna hyresavtal. Utöver att fler blir intresserade av att arbeta med Gröna hyresavtal ges även en drivkraft till att uppnå goda resultat då förvaltarna kontinuerligt får redogöra kring deras arbete med Gröna hyresavtal.

Något som är viktigt att ha i åtanke är att det vid erfarenhetsutbytet inte handlar om att värdera och endast redogöra goda exempel vid arbete med Gröna hyresavtal. Det är minst lika viktigt att dela erfarenheter då arbetet med Gröna hyresavtal inte har fungerat som förväntat. Det är lärorikt att få del av hinder och misstag för att dels finna lösningar på dessa hinder och dessutom undvika att samma misstag upprepas. Ett hinder skulle kunna vara en hyresgäst som inte är intresserad av Gröna hyresavtal. Det kan då ske erfarenhetsutbyte där någon förvaltare lyckats få fler hyresgäster med på banan och beskriver tips kring detta. Genom detta erfarenhetsutbyte förbättras även samarbetet internt hos fastighetsförvaltarna.

För att få upp hyresgästernas intresse och kunskap kring Gröna hyresavtal är det viktigt att kunskap och erfarenhet kring detta sprids även till dem. Det kan exempelvis ske genom nyhetsbrev. Hyresgästerna får då en möjlighet att se vad Gröna hyresavtal bidrar till och ser fördelarna med att teckna detta avtal. Det kan även ge en drivkraft och inspiration

till hyresgästen att teckna och arbeta aktivt med grönt hyresavtal då det framgår att fler andra hyresgäster tecknat detta och uppnått goda resultat. Det skulle därmed även kunna redogöras för hur många tecknade Gröna hyresavtal fastighetsägaren har hittills. Ett annat alternativ är att redogöra hur många Gröna hyresavtal det tillkommit senaste året och presentera en sammanfattning av vad Gröna hyresavtalen bidragit till.

Utöver att erfarenhet och kunskap angående Gröna hyresavtal sprids bland förvaltare och hyresgäster ger det även goda möjligheter till marknadsföring för fastighetsägaren. Fastighetsägaren kan på ett konkret sätt visa att man arbetar systematiskt med hållbarhetsfrågor genom Gröna hyresavtal i olika kanaler internt och externt. Hyresgästen kan marknadsföra sig på liknande sätt. Då arbetet med Gröna hyresavtal är en löpande process där man arbetar kontinuerligt för ständiga förbättringar kring hållbarhetsfrågor skulle hyresgästen kunna koppla detta arbete till certifiering enligt ISO 14001. Genom denna certifiering och skapar hyresgästen trovärdighet i arbetet med hållbarhetsfrågor.

#### 7.4 Beloks totalmetodik

Vid planering av åtgärder föreslår vi att Beloks totalmetodik används vid vissa tillfällen. Beloks totalmetodik handlar om att genomföra flera åtgärder i ett paket för att komma längre i energieffektivisering. Det ger möjlighet att beräkna besparingspotential och investeringskostnad över tid. I projektet genomförs en djupanalys över tänkbara åtgärder att sänka energianvändningen och därefter rangordnas insatserna efter avkastning. De åtgärder som tillsammans uppfyller det lönsamhetskrav man satt upp genomförs och slutligen följs energianvändningen upp genom mätning och verifiering.

Beloks totalmetodik är exempelvis lämplig att använda vid en större förändring såsom renovering av fastigheten, förändring av verksamheten eller tillbyggnad. Det är även lämpligt att använda då flera mindre åtgärder har identifierats och planeras att genomföras.

Då det handlar om en eller ett par mindre enstaka åtgärder skrivs ett enskilt delat incitamentsavtal om just detta, istället för att använda totalmetodiken.

## 8 FÖRSLAG TILL FORTSATTA STUDIER

Intervjustudien visar att både hyresgäster och fastighetsägare är intresserade av att arbeta med hållbarhetsfrågor samt energieffektiviseringar/besparingar. Många hållbarhetsfrågor hamnar mellan parterna och kräver att båda parter involveras och samarbetar. För att uppnå detta samarbete är Gröna hyresavtal en bra metod, där båda parter skriver under att de vill jobba tillsammans med hållbarhetsfrågor. Genom intervjuerna har det framkommit att fastighetsägarna inte kan visa konkreta resultat som de Gröna hyresavtalen bidragit till. Några bidragande orsaker kan vara avsaknad av samarbete, uppföljning samt spridning av erfarenheter och goda exempel. Genom denna

studie kan det därmed konstateras att det finns goda möjligheter till vidareutveckling av Gröna hyresavtal, som beskrivits i avsnitt 7. Fastighetsägarna har tagit fram ett förslag till vidareutveckling av Gröna hyresavtal, Bilaga 2. Detta bör tas med i vidare arbete.

Processen med Gröna hyresavtal föreslås kompletteras med erfarenhetsutbyte för att förbättra samarbete, uppföljning och spridning av erfarenheter. Förslag till arbetsprocess kring det Gröna hyresavtalet är ett första steg att vidareutveckla dessa. För att arbetsprocessen ska användas i praktiken behövs olika former av stödmaterial. Ett digitaliserat verktyg är då en förutsättning som medför att användning, uppföljning och spridning underlättas. Det behövs även;

- Metoder för hur de Gröna hyresavtalen ska följas upp och hur resultaten sammanställs och erfarenhetsutbyte sker. ”Ny modell för att implementera Gröna hyresavtal och delade incitamentsavtal”
- Ett förslag på hur avsiktsförklaringen ser ut.
- Ett pedagogiskt visualiseringsverktyg

För att ta steget vidare föreslås därmed att man i första hand tar fram förslag på avsiktsförklaring och stödmaterial till denna arbetsprocess. Därefter föreslås att det hålls ett samverkansmöte där förslagen presenteras och en workshop i samband med det. Vid workshopen får hållbarhetsansvariga och förvaltare medverka och arbeta fram en grund till stödmaterialen. De får även se på behov av utbildning, hjälp och stödmaterial de behöver för att kunna använda Gröna hyresavtal i praktiken. I samband med workshopen är tanken även att få hållbarhetsansvariga samt förvaltare intresserade av detta och villiga att vara med och testa denna arbetsprocess.

Arbetsprocessen kring Gröna hyresavtal behöver testas. Exempelvis skulle två grupper fastighetsägare kunna testa processen, där ena gruppen använder varmhyra och den andra kallhyra. Detta för att få en större spridning av fastighetsägare där det finns olika incitament för energieffektivisering. Respektive fastighetsägare skulle kunna ha två förvaltare vardera som testar denna arbetsprocess med några av sina hyresgäster. Fastighetsägare som deltar, testar och utvecklar denna modell kring Gröna hyresavtal får återkoppla hur arbetet går och om det uppstår några eventuella hinder/svårigheter. Detta ger möjlighet att dra lärdom och vidareutveckla processen. Det vore även intressant att ha ännu en workshop, i ett senare skede, med samtliga fastighetsägare som deltar för att utvärdera, följa upp och utveckla modellen.

För att få spridning och tilltro i de Gröna hyresavtalen behöver man fånga intresset för energi- och hållbarhetsfrågor bland de som inte redan är engagerade i detta. Intervjustudier med ekonomer, chefer, jurister m.fl. ger oss möjlighet att utvärdera vad som krävs för att även dessa grupper skulle vara intresserade av att arbeta aktivt med Gröna hyresavtal. Olika yrkesgrupper kan ha skilda uppfattningar om vad som krävs för deras engagemang i Gröna hyresavtal och det är därför intressant att identifiera dessa. Det är viktigt att samtliga yrkesroller inom företag som använder Gröna hyresavtal ser möjlighet med och får nytta av resultaten.

För att underlätta användningen av Beloks incitamentsavtal föreslås att det delas in i fristående avsnitt. Dessa avsnitt ska innehålla mindre incitamentstaxor som ska fungera helt fristående, men även kombineras till olika energieffektiviseringspaket. Detta gör Beloks mall mer lättanvänd och enklare att tillämpa då den blir mer anpassad till olika energieffektiviseringsåtgärder. Ett förslag är att man delar in Beloks incitamentsavtal enligt följande;

- Belysning
- Varmvatten
- Solenergi
- Kyla
- Avfallshantering/resurshushållning
- Ventilationssystem
- Portar
- Övrigt

Varje avsnitt ovan föreslås innehålla en grund till incitamentsavtal som är anpassat till respektive energieffektiviseringsåtgärd. Dessutom ges i varje avsnitt information, goda exempel och länkar till Beloks förstudier och rapporter inom området. Länkar ges även till Energimyndighetens rapporter samt möjlighet till bidrag och stöd. Detta bidrar till att Beloks incitamentsavtal blir enkla, tydliga och lättanvända för förvaltare och hyresgäster. De blir på så sätt ett stöd till energieffektiviserings processen.

Digitalisering av ”Ny modell för att implementera Gröna hyresavtal och delade incitamentsavtal” är en förutsättning för att avtalen ska vara lättanvända och uppdaterade. Viktigt för förståelsen och användningen är även att visualisera energianvändning, besparing och åtgärder på ett tilltalande sätt, vilket gör det möjligt att hålla avtalen levande över tid. Det ger även möjlighet att synliggöra den miljöbelastning vårt beteende ger upphov till. Något som för de flesta är svårt att se och ta på. Med hjälp av en god visualisering ges möjlighet att förklara, åskådliggöra samt agera utifrån denna insikt. En viktig del i visualiseringen är att sammanställa och presentera på ett pedagogiskt sätt. Det kan exempelvis handla om inne- och utetemperatur, CO<sub>2</sub>-koncentration, luftfuktighet, värme, kyla, fastighetsel, verksamhetsel, vattenanvändning. Viktigt är att förstå och kunna jämföra utfall med tidigare mätperioder för att kunna se över sitt agerande. En bra och tydlig återkoppling ger möjlighet att agera och ta steg i rätt riktning.

## REFERENSER

Belok (2008). *Hyresavtal med incitament för minskad energianvändning – Slutrapport*. Stockholm: Belok.  
<http://belok.se/download/projektarkiv/Hyresavtal%20med%20incitament%20slutrapport%202008.pdf>

Energi- och klimatrådgivningen (2017). *Gröna hyresavtal*. [faktablad].  
[https://energiradgivningen.se/system/tdf/faktablad\\_grona\\_hyresavtal\\_2017.pdf?file=1](https://energiradgivningen.se/system/tdf/faktablad_grona_hyresavtal_2017.pdf?file=1)

Fastighetsägarna (2017). *Grönt hyresavtal – En handledning till formulär 99*. Stockholm: Fastighetsägarna.  
[https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/handledningar/gront\\_hyresavtal\\_170216.pdf](https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/handledningar/gront_hyresavtal_170216.pdf)

Fastighetsägarna, *Avtalsteknisk handledning*.  
<http://www.fastdok.se/globalassets/filer/avtalsteknisk-handledning.pdf?id=584>

Sveriges Kommuner och Landsting (2012). *Gröna avtal för ett bättre samarbete – En guide för hållbarhet i offentliga lokaler*. Stockholm: Sveriges Kommuner och Landsting  
<https://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7164-798-6.pdf>

Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor (U.F.O.S) (2007). *Energy performance contracting En balansakt för besparingar med garantier*

Better Buildings Partnership (2013). *Green Lease Toolkit*. London: Better Buildings Partnership  
[http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/sites/default/files/media/attachment/bbp-gltk-2013\\_0.pdf](http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/sites/default/files/media/attachment/bbp-gltk-2013_0.pdf)

Janda, K.; Rotmann, S.; Bulut, M. & Lennander, S. (2017). *Advances in green leases and green leasing: Evidence from Sweden, Australia and the UK*  
[http://www.leadsm.org/wp/files/2-113-17\\_Janda.pdf](http://www.leadsm.org/wp/files/2-113-17_Janda.pdf)

Belok, *Totalmetodiken*  
<http://belok.se/totalmetodiken-nr-2/handbok-och-utbildningsmaterial/>

Fastighetsägarna (2013), *Handledning till Fastighetsägarna Sveriges Hyreskontrakt För Lokal, Formulär nr 12b.2*  
[https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/handledningar/handledning\\_12b2.pdf](https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyrer-och-faktablad/handledningar/handledning_12b2.pdf)

## BILAGA 1. INTERVJUFRÅGOR

### *Inledande frågor*

- Vad var orsaken till att ni valde att erbjuda ett grönt hyresavtal?
- Hur stor andel av ert bestånd har incitamentsavtal (per yta, per hyresgäst)?
- Gäller varm- eller kallhyra för era hyresgäster?

### *Hur fungerar processen?*

- Hur är ert Gröna hyresavtal utformat? Använder ni Fastighetsägarnas mall eller har ni eget avtal?
- Har ni använt Beloks mall för Incitamentsavtal ("Fördjupad Energi- och Miljöavtal, hyresavtal med incitament för minskad energianvändning") någon gång?
- Hur fungerar processen vid tecknandet av grönt hyresavtal?
- Hur går ni ut med information angående Gröna hyresavtal? Marknadsför ni det till era befintliga samt potentiella hyresgäster?
- Erbjuder ni Gröna hyresavtal aktivt eller är det något som hyresgästen efterfrågar?
- Vilket incitament har hyresgästen att minska användningen för verksamhetsel, vatten, värme och kyla?

### *Vad resulterar det i?*

- Hur ofta har ni ett uppföljningsmöte med hyresgäster?
- Har ni mätare på all energi så att ni kan följa upp energianvändningen?
- Vilka åtgärder har ni gjort för att minska energianvändningen?
- Har det Gröna hyresavtalet gett önskad effekt? Finns exempel på uppnådda energibesparingar genom samverkan?

### *Övrigt*

- Vad anser du är för- och nackdelarna med ett grönt hyresavtal?