NY SAMVERKANSMODELL HYRESGÄST - FASTIGHETSÄGARE

HUR KAN GRÖNA HYRESAVTAL OCH MILJÖCERTIFIERINGAR SAMVERKA FÖR ATT UNDERLÄTTA MILJÖARBETET?

2021-01-2727

UTFÖRT AV

Victoria Edenhofer
CIT Energy Management

Markus Lundborg
CIT Energy Management

GRANSKAT AV

Per-Erik Nilsson
CIT Energy Management

info@belok.se

ENERGIMYNDIGHETENS NÄTVERK FÖR ENERGIEFFEKTIVA 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.

MEDLEMSFÖRETAG

AMF FASTIGHETER
AKADEMISKA HUS
ATRIUM LJUNGBERG
CASTELLUM
FABEGE
FASTIGHETSKONTORET I STOCKHOLMS STAD
FORTIFIKATIONSVERKET
GÖTEBORGS STAD LOKALFASTIGHETER
HUFVUDSTADEN
ICA FASTIGHETER
JERNHUSEN
KLÖVERN
LOCUM
LUNDBERGS FASTIGHETER
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

ENERGIMYNDIGHETEN
BYGGHERRARNA
FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
SVERIGES KOMMUNER OCH REGIONER (SKR)
CIT ENERGY MANAGEMENT

CIT Energy Management är ett konsultföretag som arbetar med energieffektivisering och innemiljö i olika typer av fastigheter. De har fått i uppdrag av Energimyndigheten (via ramavtal) att leverera förstudier och utredningar inom verksamhetsområdet lokalfastigheter. Förstudierna och utredningarna genomförs internt eller av extern part och undersöker vilka områden inom energieffektiva lokaler som är intressanta att utveckla och vilka fördjupade utredningar och analyser som kan behövas.

Alla frågor kopplat till denna rapport hänvisas till CIT Energy Management AB: info.em@cit.chalmers.se

Alla förstudierapporter görs tillgängliga via belok.se.

SAMMANFATTNING

Incitamentsavtal mellan fastighetsägare och hyresgäster är ett sätt att tillsammans arbeta för ett gemensamt mål vad gäller energieffektivisering och minskade kostnader. Gröna hyresavtal är vanligast förekommande idag. Beloks förstudie ”Kartläggning – Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster”[1] visar dock att det inte görs uppföljningar eller förs statistik på genomförda energieffektiviseringsåtgärder eller andra typer av åtgärder som ett resultat av dessa tecknade avtal. Genom förstudien konstaterades att det finns goda möjligheter till vidareutveckling av arbetet kring Gröna hyresavtal.

Baserat på detta föreslogs en samverkansmodell som innebär en ny arbetsmetodik kring Gröna hyresavtal för att underlätta användningen och spridning av resultat. Detta projekt har fokuserat på föreslagen ny arbetsmetodik i syfte att underlätta det dagliga energi- och miljöarbetet genom att det Gröna hyresavtalet kopplas till miljömål och miljöcertifieringar. Projektet har även fokus på möjligheter till incitamentsavtal. Just incitamentsavtal är särskilt intressant för medlemmar i Relivs då livsmedelskyla ger upphov till överskottsvärme som går att använda i andra delar av byggnaden, eller intilliggande byggnader. Incitamentsavtal mellan fastighetsägare och hyresgäster är ett sätt att tillsammans arbeta för ett gemensamt mål vad gäller energieffektivisering och minskade kostnader. Detta projekt är en första etapp av flera. Framöver behöver det även undersökas hur uppföljning av resultat samt spridning av erfarenheter, genom arbete med Grönt hyresavtal, kan genomföras.

Parallellt med detta projekt har Fastighetsägarna Sverige inlett ett arbete med att uppdatera Grönt hyresavtal och räknar med att vara färdiga till slutet av 2021.

Baserat på litteraturstudie visas att flera miljöcertifieringar har tydlig koppling till Grönt hyresavtal alternativt täcker in flera områden inom Grönt hyresavtal. Genom workshop och enkätundersökning med hyresgäster och fastighetsägare, som ingår i Belok och Relivs, har det bland annat identifierats att det behövs mer utbildning och kompetens kring Gröna hyresavtal i organisationerna. Deltagarna ansåg inte att det Gröna hyresavtalet behöver kompletteras för att kunna tillämpas av livsmedelslokaler. Det framkom att dialogen mellan hyresgäst och fastighetsägare är det viktiga snarare än olika avtalstyper, det gäller alla specifika lokaltyper. Däremot beskrevs att det skulle behöva utvecklas en form av gränsdragningslista där det tydligt framgår vem som ansvarar för vad vid användning av spillvärme; tillsyn, skötsel, inventering osv.

Ett specifikt område som både hyresgäster och fastighetsägare beskrev som problematiskt var investering av solceller. Det beskrevs vara mycket diskussioner kring detta för tillfället, då exempelvis hyresgäster efterfrågar solceller på taket. Det framkom att det råder osäkerhet kring hur man sköter detta administrativt och vem som ska stå för investeringen. Genom detta visas att det inte alltid räcker till att båda parter är eniga om att frågan är viktig för att uppnå resultat. Ibland uppstår andra former av hinder. Det är då viktigt att det, precis som efterfrågats vid workshop, finns tipsbanker med åtgärder och liknande för att hjälpa till att stötta och driva arbetet framåt.

[1] Lundborg, M., Edenhofer, V. & Termens, J. (2019). Kartläggning – Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster. Göteborg: Belok, CIT Energy Management

INNEHÅLL

1. INLEDNING 6

1.1 Bakgrund 6

1.2 Syfte och mål 7

2. GENOMFÖRANDE 7

2.1 Litteraturstudie 8

2.2 Enkätundersökning 8

2.3 Workshop och intervjustudier 8

2.4 Behov av framtagande av incitamentsavtal undersöks 9

3. Teori 9

3.1 Gröna hyresavtal 9

3.1.1 Definition och syfte 9

3.1.2 Avtalets upplägg 9

3.1.3 Fastighetsägarna Sverige 10

4. SAMMANFATTNING AV LITTERATURSTUDIE 10

5. SAMMANFATTNING AV ENKÄTUNDERSÖKNING 12

6. SAMMANFATTNING AV WORKSHOP OCH INTERVJUSTUDIER 13

6.1 Kunskap och engagemang 13

6.1.1 Hur kan kunskapen och engagemanget kring Gröna hyresavtal ökas? 13

6.1.2 Är en webbutbildning, likt Energimyndighetens kring Gröna hyresavtal, ett bra tillvägagångssätt för att öka kunskapen? 14

6.1.3 Hur får man fler att vilja teckna Grönt hyresavtal? 14

6.1.4 Hur uppnår man samverkan som leder till konkreta resultat? 14

6.2 Gemensamma mål 15

6.2.1 Utifrån era miljömål, finns möjlighet att stödja varandra (fastighetsägare och hyresgäster) för att uppnå dessa och arbeta på ett effektivare sätt? 15

6.2.2 Kanske har ni till och med satt upp liknande miljömål? Vilka av dessa skulle kunna inkluderas i det Gröna hyresavtalet? 15

6.2.3 Behöver det befintliga Gröna hyresavtalet kompletteras för att inkludera dessa gemensamma miljömål? 16

6.3 Grönt hyresavtal för livsmedelslokaler 16

6.3.1 Behövs tillägg i det Gröna hyresavtalet för att även kunna tillämpas av livsmedelslokaler? Ge förslag! 16

6.4 Incitamentsavtal 17
6.4.1 När finns möjlighet till gemensamt incitamentsavtal?..... 17
6.4.2 Inom vilka områden kan det vara problematiskt hur kostnader/besparingar kan fördelas? Varför?..... 17

7. Samverkansmöjligheter vid investering av solceller 18
7.1 Fastighetsägaren investerar i solceller 18
7.2 Hyresgästen investerar i solceller 19
7.3 Solceller leasas från ett leasingbolag 19
7.3.1 Fastighetsägaren leasar solcellsanläggning..... 19

8. ANALYS 20
8.1 Behov av utbildning och ökat engagemang kring Gröna hyresavtal 20
8.2 Gemensamma mål för hyresgäster och fastighetsägare..... 21
8.3 Grönt hyresavtal för livsmedelslokaler..... 21
8.4 Möjligheten att koppla samman Grönt hyresavtal med miljöcertifieringar... 22
8.5 Incitamentsavtal 22

9. rekommendationer till fastighetsägare och hyresgäster 24

10. FÖRSLAG TILL FORTSATTA STUDIER 24

BILAGA 1. Frågor vid enkätundersökning

Bilaga 2. Svar vid enkätundersökning

BILAGA 3. Frågor vid workshop

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Bostäder och lokaler står för nära 40 % av Sveriges totala slutliga energianvändning.[2] En andel av dessa lokaler hyrs ut och samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare är avgörande för att minska energianvändningen och uppnå de nationella energi- och klimatmålen. Sverige har som mål att utsläppen av växthusgaser ska nå netto-noll senast år 2045. Sveriges utsläpp av växthusgaser var 50,9 miljoner ton år 2019.[3] Bygg- och fastighetssektorn utgör cirka 19 % av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, i detta ingår klimatpåverkan från uppvärmning, renovering, nybyggnad och ombyggnad.[4] Värt att notera är att utsläpp som exempelvis uppkommer genom verksamheter i lokaler eller hushåll i bostäder inte ingår i detta. För att uppnå Sveriges klimatmål behöver minskningstakten mellan 2019 och 2045 nå ett genomsnitt om 6-10 procent per år över tid.[5] Det finns flera sätt att reducera klimatpåverkan i lokaler, exempelvis genom att minska energianvändningen och övergå till förnybar energi. Samverkan mellan hyresgäster och fastighetsägare bidrar till möjligheter att uppnå detta.

Incitamentsavtal mellan fastighetsägare och hyresgäster är ett sätt att tillsammans arbeta för ett gemensamt mål vad gäller energieffektivisering och minskade kostnader. Gröna hyresavtal är vanligast förekommande idag. Beloks förstudie ”Kartläggning – Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster”[6] visar dock att det inte görs uppföljningar eller förs statistik på genomförda energieffektiviseringsåtgärder eller andra typer av åtgärder som ett resultat av dessa tecknade avtal.

Hittills har mer än 5400 Gröna hyresavtal tecknats och laddats upp på Fastighetsägarna Sveriges portal. I Beloks förstudie gjordes en utvärdering av hur avtal används och vad det resulterar i. Genom intervjuerna har det framkommit att enskilda fastighetsägare inte kan visa några konkreta resultat som Gröna hyresavtal lett till. Bidragande orsaker kan vara avsaknad av faktiskt samarbete, bristfällig uppföljning samt otillräcklig spridning av erfarenheter och goda exempel. Genom förstudien kan det därmed konstateras att det finns goda möjligheter till vidareutveckling av arbetet kring Gröna hyresavtal.

Baserat på detta föreslogs en samverkansmodell som innebär en ny arbetsmetodik kring Gröna hyresavtal för att underlätta användningen och spridning av resultat. I den föreslagna samverkansmodellen ligger stort fokus på att dela de resultat man nått genom avtalen, både inom organisationen och externt. Detta för att förbättra samarbete, uppföljning och spridning av erfarenheter. Det har även framkommit att det skulle underlätta för hyresgäster om det

---

[2] Statens energimyndighet (2020). *Energiläget 2020*. Eskilstuna: Statens energimyndighet. https://energimyndigheten.a-w2m.se/Home.mvc?ResourceId=168344
[3] Naturvårdsverket (2020). *Territoriella utsläpp och upptag av växthusgaser*. http://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Statistik-A-O/Vaxthusgaser-territoriella-utslapp-och-upptag/ [2020-12-17]
[4] Boverket (2020). *Utsläpp av växthusgaser från bygg- och fastighetssektorn*. https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser/ [2020-12-17]
[5] Naturvårdsverket (2020). *Territoriella utsläpp och upptag av växthusgaser*. http://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Statistik-A-O/Vaxthusgaser-territoriella-utslapp-och-upptag/ [2020-12-17]
[6] Lundborg, M., Edenhofer, V. & Termens, J. (2019). Kartläggning – Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster. Göteborg: Belok, CIT Energy Management

Gröna hyresavtalet kopplas till miljömål och miljöcertifieringar. Även behov av återkoppling och visualisering för att kunna följa upp målen samt motivera till beteendeförändring.

Inom Beloks fördjupningsområde Samverkan hölls under 2019 två workshops, det ena med fastighetsägare, det andra med hyresgäster. Vid båda dessa workshops framgick med tydlighet intresset av att vidareutveckla och använda Gröna hyresavtal för att nå längre i arbetet med reducerad energianvändning, vilket i förlängningen också bidrar till reducerad resursanvändning och möjlighet att nå uppställda miljömål.

Belok rymmer också Relivs (Resurseffektiv livsmedelshantering), det enskilt största fördjupningsområdet. Inom detta område framkommer också önskemål om att närmare studera möjligheterna att utveckla Gröna hyresavtal som passar väl för den typ av verksamhet som bedrivs här. Exempelvis i Beloks förstudie ”Samverkan för värmeutvinning från livsmedelsbutiker” framgår att det trots potentialen som finns för bland annat värmeåtervinning är svårt att få samverkan mellan butik och fastighetsägare att bli lyckad.

1.2 Syfte och mål

Projektet syftar till att visa på hur Grönt hyresavtal och företagens miljöcertifieringar och underhållsplaner kan samverka och underlätta i hållbarhetsarbetet. Målet är att fler aktörer ser fördelar med att ingå ett Grönt hyresavtal, att implementering och uppföljning vid användning av detta underlättas, samt, viktigast av allt, att detta får till följd att hyresvärd och hyresgäst i samverkan och samförstånd genomför åtgärder för att reducera användningen av energi.

Detta projekt är en första etapp av flera. Framöver behöver det även undersökas hur uppföljning av resultat samt spridning av erfarenheter, genom arbete med Grönt hyresavtal, kan genomföras.

2. GENOMFÖRANDE

Projektet utgår från Beloks förstudie ”Kartläggning - Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster”[7]. Projektet fokuserar på en ny arbetsmetodik i syfte att underlätta det dagliga energi- och miljöarbetet genom att det Gröna hyresavtalet kopplas till miljömål och miljöcertifieringar.

Parallellt med detta projekt har Fastighetsägarna Sverige inlett ett arbete med att uppdatera Grönt hyresavtal och räknar med att vara färdiga till slutet av 2021. CIT Energy Management och Fastighetsägarna Sverige har kontinuerliga avstämningar för att säkerställa att projekten kompletterar varandra och överensstämmer i målsättning och riktning.

[7] Lundborg, M., Edenhofer, V. & Termens, J. (2019). Kartläggning – Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster. Göteborg: Belok, CIT Energy Management

Detta projekt är en första etapp av flera. Framöver behöver det även undersökas hur uppföljning av resultat samt spridning av erfarenheter, genom arbete med Grönt hyresavtal, kan genomföras.

2.1 Litteraturstudie

En inledande litteraturstudie genomförs för att sammanställa gemensamma krav i olika miljöcertifieringar och det undersöks hur dessa kan kopplas till Gröna hyresavtal.

Rapporten avgränsas till att behandla vanligt förekommande miljöcertifieringar som LEED, BREEAM, BREEAM In-Use, GreenBuilding, Miljöbyggnad 3.1, Miljöbyggnad iDrift, Svanenmärkning (för dagligvarubutiker respektive nyproducerade småhus, flerbostadshus och förskolebyggnader), ISO 14001 och ISO 50001. Anledningen är att dessa är vanligt förekommande och ger en bra grund. I denna studie har även valts att behandla den nyligen lanserade miljöcertifieringen NollCO2. På grund av att den är så pass ny är den ännu inte vanligt förekommande men klimatneutral byggsektor är ett högaktuellt ämne och därför inkluderas även denna. Fokus vid studerande av olika miljöcertifieringar är bedömningsområden, exakta bedömningskrav för respektive certifiering behandlas inte.

2.2 Enkätundersökning

En enkät, se Bilaga 1, tas fram som syftar till att undersöka vilka miljöcertifieringar de olika aktörerna har idag samt om och i så fall hur de kopplar detta till Grönt hyresavtal. Enkäten syftar även till att utvärdera behovet av utbildning hos aktörerna inför tecknande av Grönt hyresavtal.

Aktörerna får vid enkätundersökning ta del av Energimyndighetens webbkurs ”Gröna hyresavtal”[8]. De får möjlighet att besvara huruvida denna utbildning uppfyller deras behov och önskemål. De får även ge förslag på andra sätt att öka kunskapen och engagemanget kring Gröna hyresavtal.

Enkätundersökningen skickas till anmälda inför workshop, d.v.s. fastighetsägare och hyresgäster.

2.3 Workshop och intervjustudier

Vid workshop får fastighetsägare och hyresgäster, som ingår i Belok och Relivs, möjlighet att ge synpunkter angående huruvida de har särskilda behov/förutsättningar inom sina verksamheter som behöver tas i beaktning i det Gröna hyresavtalet. Utifrån detta diskuteras även om det finns behov av att utveckla olika grundavtal eller arbetsmetodik beroende på verksamhet. Detta ger underlag till Fastighetsägarna Sveriges uppdatering av det Gröna hyresavtalet såväl som till denna studie. Dessutom utvärderas eventuella behov av

[8] Energimyndigheten (2018-03-09). *Gröna hyresavtal*. [2020-11-23]

incitamentsavtal och övriga verktyg som krävs för tillämpning av Grönt hyresavtal inom dessa verksamheter.

2.4 Behov av framtagande av incitamentsavtal undersöks

Det undersök om det finns behov av att ta fram incitamentsavtal med fokus på fördelningar av kostnader och besparingar. Vid eventuellt behov tas dessa incitamentsavtal fram.

3. TEORI

3.1 Gröna hyresavtal

3.1.1 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.

3.1.2 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.

3.1.3 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. SAMMANFATTNING AV LITTERATURSTUDIE

Utvalda övergripande ämnesområden används som utgångspunkt för jämförelse mellan Grönt hyresavtal och utvalda miljöcertifieringar. I tabell 1visas exempel på miljöcertifieringar som berör båda parter och vilka områden inom Grönt hyresavtal som täcks in av dessa.

För att visa vilka områden inom Grönt hyresavtal som täcks in av miljöcertifieringarna används bockar i tabellerna nedan. De olika färgerna på bockarna innebär följande:

✓: Helt uppfyllt

✓: Väl uppfyllt

✓: Uppfyllt genom att certifieringen ger poäng för/kräver Grönt Hyresavtal

Tabell 1. I tabellen visas exempel på miljöcertifieringar som berör båda parter tillsammans och hur områden inom Grönt hyresavtal täcks in av dessa.

Certifiering är till för:	Båda tillsammans				
Certifiering	Grönt Hyresavtal	BREEAM In-Use	Miljöbyggnad i drift	LEED	NollCO_2
Generellt miljöarbete					
Informationsutbyte om resursanvändning/miljöarbete	✓	✓			✓
Hållbara resor	✓	✓	✓	✓	✓
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen	✓	✓	✓	✓	✓
Energi och inomhusmiljö					
Mängd energi	✓	✓	✓	✓	✓
Energislag	✓	✓	✓	✓	✓
Inomhusmiljö	✓	✓	✓	✓	✓
Hyresgästanpassning och löpande underhåll					
Lokalutformning	✓	✓			✓
Miljöhänsyn vid inköp	✓	✓	✓	✓	✓
Avfallshantering	✓	✓	✓	✓	✓
Miljöhänsyn vid underhåll, skötsel och drift	✓	✓	✓	✓	✓

I Tabell 1 visas att samtliga miljöcertifieringar väl täcker in flera av områdena inom Grönt hyresavtal. BREEAM In Use och NollCO2 uppfyller samtliga områden inom Grönt hyresavtal genom att dessa certifieringar ger poäng för/kräver Grönt hyresavtal.

I tabell 2 visas exempel på miljöcertifieringar som endast berör fastighetsägare alternativt hyresgäst och vilka områden inom Grönt hyresavtal som täcks in av dessa. Detta visas även för certifieringar som fastighetsägare och hyresgäster kan ha var för sig.

Tabell 2. I tabellen visas hur områden inom grönt hyresavtal täcks in av miljöcertifieringar som endast berör fastighetsägare alternativt hyresgäst. Detta visas även för certifieringar som fastighetsägare och hyresgäster kan ha var för sig.

Certifiering är till för:	Fastighetsägare/byggherre				Hyresgäst	Hyresgäst och fastighetsägare var för sig	
Certifiering	Miljöbyggnad 3.1	BREEAM	GreenBuilding	Svanen (Byggnader)	Svanen (Dagligvarubutiker)	ISO 14001	ISO50001
Generellt miljöarbete							
Informationsutbyte om resursanvändning/miljöarbete		✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hållbara resor		✓		✓			
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Energi och inomhusmiljö							
Mängd energi	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Energislag	✓	✓		✓	✓		✓
Inomhusmiljö	✓	✓	✓	✓			
Hyresgästanpassning och löpande underhåll							
Lokalutformning		✓					
Miljöhänsyn vid inköp		✓		✓	✓		
Avfallshantering		✓		✓	✓		
Miljöhänsyn vid underhåll, skötsel och drift	✓	✓		✓			

Genom tabell 2 visas att BREEAM och Svanen (för dagligvarubutiker respektive nyproducerade småhus, flerbostadshus och förskolebyggnader) täcker in flest områden inom Grönt hyresavtal. BREEAM uppfyller samtliga områden inom Grönt hyresavtal genom att denna certifiering ger poäng för Grönt hyresavtal. Även Svanen (för dagligvarubutiker) och Miljöbyggnad 3.1 täcker in flera områden inom Grönt hyresavtal. För Greenbuilding är däremot inte kopplingen tydlig, där snarare kompletterar Grönt hyresavtal certifieringen.

ISO 50001 har inte heller någon tydlig koppling till Grönt hyresavtal. Genom att studera tabellen tycks ISO140001 täcka in färre områden inom Grönt hyresavtal än någon av de andra certifieirngarna. Detta behöver dock inte nödvändigtvis vara sant. Genom ISO14001 ställs inte krav på specifik miljöprestanda att uppnå utan ISO14001 bygger på ständiga förbättringar inom företaget. Ambitionsnivån i detta fall bestäms av företaget och därmed varirerar även vilka områden inom Grönt hyresavtal som täcks in av certifieringen.

5. SAMMANFATTNING AV ENKÄTUNDERSÖKNING

Enkätundersökningen skickades ut till de 30 fastighetsägare och hyresgäster som var anmälda till workshopen. Utav dessa var det 9 hyresgäster och 14 fastighetsägare som besvarade enkäten. Samtliga svar återfinns i bilaga 2.

Av enkätundersökningen framkom att Miljöbyggnad, BREEAM och ISO 14001 var de vanligaste certifieringarna hos företagen. Några är certifierade enligt GreenBuilding, Svanen och ISO 50001. Däremot var ingen certifierad enligt Bra Miljöval.

Det framkom att majoriteten av de som svarat på enkäten har Grönt hyresavtal idag. Bland de få som inte har Grönt hyresavtal angav en person att de funderar på att teckna det, en annan angav att de själva var intresserade men motparten var inte det.

Vidare frågades om vilken typ av gemensamma data som redovisas i Grönt hyresavtal och deras certifiering. De fick själva skriva ner de data de spontant kom att tänka på. Majoriteten angav energianvändning (kWh/m^2 alt. kWh/medarbetare). Några angav även vattenanvändning (kbm/m^2) och några få angav avfallsmängder samt CO_2e.

På frågan kring huruvida de kopplar samman sina miljöcertifieringar till Grönt hyresavtal visades att svaren varierar. Några beskrev att det i det Gröna hyresavtalet finns en fråga om byggnaden är miljöcertifierad. Där framgår även om det finns en plan på att certifiera och när den förväntas erhållas. Någon beskriver det som att beroende på certifiering och ambitionsnivå kan ytterligare punkter i Grönt hyresavtal uppfyllas. Vissa svarade att de inte kopplar samman Grönt hyresavtal med sina certifieringar.

På frågan om vilken part som tog initiativet till att teckna Grönt hyresavtal svarade majoriteten att det var fastighetsägaren. Några svarade att hyresgästen tagit initiativet. Incitament till tecknandet beskrivs vara samverkan och dialog samt att man vill ha bevis på att åtgärder har genomförts i sitt egna hållbarhetsarbete. Någon framhåller vikten av att signalera att miljöfrågor genomsyrar hela verksamheten.

Kunskapsläget kring Grönt hyresavtal är er enligt de flesta svarande god till mycket god. Trots detta beskrev majoriteten att de ser behov av ökad kunskap och engagemang för att teckna och implementera Grönt hyresavtal. Här framkommer det att flera ser ett behov av att öka engagemanget hos hyresgästen. Vissa svarar att båda parter behöver ökad kunskap och engagemang. Det nämndes att det är en utmaning att sätta konkreta och mätbara mål med

relevanta incitament. Vidare framkom det att det finns ett behov av gemensamma mål och handlingsplaner för att öka engagemanget.

Vid enkätundersökning fick deltagarna ta del av Energimyndighetens webbkurs ”Gröna hyresavtal”, vilken är utformad för energicoacher. Därefter fick de utvärdera kursen. Majoriteten ansåg att utbildningen täckte deras behov. Några ansåg att utbildningen var allt för översiktlig och generell. En del saknade tips och råd kring målsättning och framförallt uppföljning. Man skulle även vilja ta del av erfarenheter från andra. Det framkom även att incitament bör lyftas i utbildningen. Dessutom saknades mer detaljer i utbildningen kring bestämmelserna i den gröna bilagan. Exempelvis; Vad innebär det att dela energistatistik och hur ska den presenteras? Vad innebär det att välja miljömärkta produkter?

6. SAMMANFATTNING AV WORKSHOP OCH INTERVJUSTUDIER

Under oktober hölls en workshop på webben där totalt 21 fastighetsägare och hyresgäster deltog. Under förmiddagen presenterade Energimyndigheten deras syn på vikten av samverkan mellan hyresgäster och fastighetsägare. CIT Energy Management berättade om tidigare förstudie ”Kartläggning - Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster”[9] och pågående projekt. Fastighetsägarna Sverige presenterade sitt pågående arbete med uppdatering av Grönt hyresavtal.

Under eftermiddagen blev deltagarna indelade i mindre grupper för att diskutera frågeställningar kring Grönt hyresavtal, miljöcertifieringar samt incitamentsavtal, se bilaga 3.

Då vissa inte hade möjlighet att delta vid workshop hölls uppföljande intervjuer med hyresgäster och fastighetsägare kopplade till livsmedelslokaler.

Nedan ges en summering av det som framkom under respektive diskussionspunkt.

6.1 Kunskap och engagemang

6.1.1 Hur kan kunskapen och engagemanget kring Gröna hyresavtal ökas?

Vid workshopen framkom att det behövs mer utbildning och kompetens kring Gröna hyresavtal i organisationerna. De som jobbar med avtalsfrågorna dagligen måste känna sig trygga med frågorna. Det är även viktigt att hållbarhetsansvariga och liknande roller inkluderas tidigt i processen. Man bör ställa krav på att ansvariga personer har kunskap kring Grönt hyresavtal. Här framkom även att det måste ligga stort ansvar hos fastighetsägarna i de fall som berör små hyresgäster som saknar hållbarhetspolicy.

[9] Lundborg, M., Edenhofer, V. & Termens, J. (2019). Kartläggning – Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster. Göteborg: Belok, CIT Energy Management

För att öka kunskapen och engagemanget bör man informera om innebörden och skälet till att teckna Grönt hyresavtal och på vilket sätt det gynnar båda parter. Ett sätt kan vara att branschorganisationerna informerar sina medlemmar. Det framkom även att det är viktigt att ha handlingsplaner och sätta gemensamma mål mellan fastighetsägare och hyresgäster för att öka engagemanget. Dessutom efterfrågades fler goda exempel från samverkan och incitamentsavtal.

6.1.2 Är en webbutbildning, likt Energimyndighetens kring Gröna hyresavtal, ett bra tillvägagångssätt för att öka kunskapen?

Deltagarna tyckte att webbutbildning är ett bra format och att det är en bra kommunikationskanal. Frågan är hur man förmedlar den till hyresgäster och fastighetsägare. Det framkom även att det var bra att man under utbildningen hade möjlighet att både läsa och lyssna på informationen som angavs.

Denna webbutbildning var riktad till energicoacher. Det framkom önskemål om att det bör tas fram en utbildning som är mer anpassad för målgruppen fastighetsägare och hyresgäster. Dessutom diskuterades att lämplig nivå på utbildning baseras på bakomliggande kunskap. Det nämndes att det är viktigt att alla har en gemensam kunskapsbas. I samband med detta nämndes att en mer allmän webbutbildning vore önskvärd. Vidareutbildningen skulle kunna vara mer målgruppsinriktad.

6.1.3 Hur får man fler att vilja teckna Grönt hyresavtal?

Myndighets Sverige måste gå före och visa vägen

En viktig del i att få fler tecknade Gröna hyresavtal är att alla kommuner, landsting och statliga myndigheter tar sig an att erbjuda och teckna Grönt hyresavtal i sina egna lokaler. Krav på myndigheter att teckna Grönt hyresavtal i de fall man hyr lokaler av externa fastighetsägare skulle potentiellt göra en ännu större skillnad. Det kan leda till att Grönt hyresavtal sprider sig bland dessa fastighetsägare och att alla hyresgäster i deras bestånd får möjlighet att teckna ett Grönt hyresavtal.

Vid diskussionspunkten kring hur man får fler att vilja teckna Grönt hyresavtal lyftes återigen att det behövs en tydlighet kring vad det innebär för båda parter att teckna ett Grönt hyresavtal. Det nämndes bland annat att hyresgästen kan vara osäker på om det innebär några kostnader och vilka åtagande som förväntas. Att öka kunskapen är ett sätt att minska oroligheterna kring att ingå ett Grönt hyresavtal. Det nämndes även att det är viktigt att lyfta fördelarna med att teckna ett Grönt hyresavtal, exempelvis att företagen kan använda detta i sin kommunikation (internt och externt) samt i hållbarhetsrapport etc.

6.1.4 Hur uppnår man samverkan som leder till konkreta resultat?

Under workshopen nämndes att det är viktigt att båda parter ska känna att de tjänar på att arbeta med handlingsplaner etc. för att uppnå samverkan som leder till konkreta resultat. Det diskuterades att incitamentsavtal är en utmaning. För att uppnå konkreta resultat kan det vara

bra att exemplifiera förslag på vad som ska ingå i handlingsplanerna. Det kan vara viktigt att ha ett antal exempel för att få idéer och själva slippa att ”hitta på vad man ska göra”. Det nämndes önskemål om en tipsbank med åtgärder. I samband med detta nämndes att några idag upplever att de gröna avtalen är ganska ospecifika i vad man faktiskt ska göra (åtgärd) för att nå ett visst uppsatt mål. Det behöver konkretiseras.

Vid diskussionerna framkom även att man skulle kunna ta fram nyckeltal för att kunna jämföra hyresgäster inom en byggnad för att öka intresset att uppnå konkreta resultat.

6.2 Gemensamma mål

6.2.1 Utifrån era miljömål, finns möjlighet att stödja varandra (fastighetsägare och hyresgäster) för att uppnå dessa och arbeta på ett effektivare sätt?

Vid diskussionerna nämndes att själva syftet med det Gröna hyresavtalet bör vara att båda parter ska uppnå sina mål. Deltagarna såg det därför som självklart att man kan stödja varandra. Det nämndes även att det är viktigt att tänka på att målen ska vara mätbara, realistiska och tydliga då man sätter gemensamma mål.

Vid intervju framkom dessutom att det kan vara problematiskt att som hyresgäst få fram uppgifter kring energianvändning vid fall då de inte har egna elavtal/fjärrvärmeavtal. Personen som intervjuades ansvarar för energisamordning och sammanställer därmed butikernas energianvändning. Det beskrevs att idag görs sammanställningen av energianvändning så gott det går en gång per år. Det vore en stor fördel om man haft ett avtal där det stod att man skulle få dessa uppgifter en gång per månad. Denna problematik beskrevs av ytterligare en person som intervjuades. Det nämndes att deras samtliga butiker och huvudkontor är Svanenmärkta. I Svanenmärkningen ingår att titta på verksamhetsenergin samt energi till uppvärmning. Det nämndes att de har möjlighet att redovisa detta i de fall de själva som hyresgäst står för el- och fjärrväremavtal, om så inte är fallet får fastighetsägaren fördela energi till uppvärmning och ibland även verksamhetsel mellan samtliga hyresgäster i fastigheten. I Svanenmärkningen ingår även krav på energimätning även för energi som säljs vidare, t.ex. spillvärme. Egenanvänd energi från solceller och liknande behöver inte tas med. Då Svanen kräver att fastighetsenergi och uppvärmning redovisas kan det krävas att den totala mängden delas upp per hyresgäst annars får schablonvärde användas.

6.2.2 Kanske har ni till och med satt upp liknande miljömål? Vilka av dessa skulle kunna inkluderas i det Gröna hyresavtalet?

Energimål, avfallsmål (källsortering) och klimatmål nämndes som exempel på miljömål som kan inkluderas (och som till viss del redan ingår) i det Gröna hyresavtalet. Under diskussionerna nämnde en person att det är lätt för hyresgästen att ta till sig avfallsfrågan, ”det kommer alltid upp på kundmötena”. Det nämndes även att klimatfrågan blir mer och mer aktuell. Därav skulle exempelvis ett övergripande omställningsarbete för utfasning av fossil uppvärmning kunna inkluderas i det Gröna hyresavtalet. Ytterligare ett mål som skulle kunna inkluderas är val av belysningskällor; att man har mål om att fasa ut en belysningskälla och

övergå till någonting annat. Angående energimål nämndes att incitamentsfrågan i vissa fall är svår.

6.2.3 Behöver det befintliga Gröna hyresavtalet kompletteras för att inkludera dessa gemensamma miljömål?

Vid workshopen framkom att det befintliga Gröna hyresavtalet inte behöver kompletteras för att inkludera gemensamma miljömål mellan fastighetsägare och hyresgäster. Det nämndes att det viktigaste är att båda parter enas om att frågan är viktig. De gemensamma målen kan definieras och tas med i handlingsplanen.

6.3 Grönt hyresavtal för livsmedelslokaler

6.3.1 Behövs tillägg i det Gröna hyresavtalet för att även kunna tillämpas av livsmedelslokaler? Ge förslag!

Deltagarna ansåg inte att det gröna hyresavtalet behöver kompletteras för att kunna tillämpas av livsmedelslokaler. Det framkom att dialogen mellan hyresgäst och fastighetsägare är det viktiga snarare än olika avtalstyper, det gäller alla specifika lokaltyper. Däremot beskrevs att det skulle behöva utvecklas en form av gränsdragningslista där det tydligt framgår vem som ansvarar för vad; tillsyn, skötsel, inventering osv. Vid workshopen framkom att fastighetsägare kan vara rädda för att ta tillvara på energi från livsmedelslokaler då detta eventuellt skulle kunna påverka hyresgästens process och bidra till att varor blir förstörda etc. En tydlig ansvarsfördelning vid exempelvis driftstörningar vore därför önskvärd.

Vid kompletterande intervjuer med hyresgäster och fastighetsägare kopplade till livsmedelslokaler beskrevs dock inte att de såg något problem med värmeåtervinning. De beskrev att för deras del var det en självklarhet att använda värmeåtervinning. Utöver miljöaspekten bidrar värmeåtervinning även till stor ekonomisk besparing. En person nämnde att de styr värmeåtervinningen, där kyla i butik alltid prioriteras. Värmeåtervinningen kommer i andra hand och därmed såg personen inte någon risk i att deras processer påverkas. ”Att leverera värme inom fastigheten kommer inte att påverka kylprocessen”. Personen nämnde att de använder värmeåtervinning i alla nya lokaler och vid större ombyggnationer (sedan -09). Vanligast är att de själva använder värmen som återvinns men ibland levereras till övriga huset.

En av de intervjuade nämnde dock att det kan vara svårt att få kompensation för värmeåtervinning, alla fastighetsägare vill inte kompensera. För att få kompensation måste man även mäta mängden värme man återvinner. Vid en av intervjuerna nämndes att Grönt hyresavtal är en väg framåt för att komma vidare, det bidrar till att smarta idéer blir genomförda!

En annan synpunkt som framkom var; ”En gränsdragningslista kan också utvecklas, den kan vara skalbar. Den kan innehålla moment om ägande, vem som bekostar investeringen, med andelstal t.ex. drift, skötsel, underhåll och utbyte. Då kan man koppla detta till ett

poängsystem i en förlängning och ta bort lite av den här udden som är svårt att hitta incitamenten runt. Ex. man ser att hyresvärden har fått ihop 95 poäng och de ska ha 95 % av besparingen.”

6.4 Incitamentsavtal

6.4.1 När finns möjlighet till gemensamt incitamentsavtal?

Under diskussionen nämndes att det finns möjlighet till gemensamt incitamentsavtal när båda parter har möjlighet att tjäna på åtgärderna. Dessutom nämndes att det framförallt krävs att det finns intresse att arbeta med hållbarhetsfrågor. Om en fastighetsägare/hyresgäst inte är intresserad av detta är det svårt att ta fram ett incitamentsavtal.

Det nämndes även att det är lättare att införa incitamentsavtal om det är en eller endast ett fåtal hyresgäster i en fastighet. Det beskrevs också vara en fördel då hyresavtalet omfattar en längre tidsperiod. Det är svårare med hyresavtal som omfattar en kortare tidsperiod, främst vid frågor som rör energiarbetet. Det beror även självklart på vad det är för typ av investering.

6.4.2 Inom vilka områden kan det vara problematiskt hur kostnader/besparingar kan fördelas? Varför?

Det beskrevs att en byggnad med många olika hyresgäster och verksamheter kan göra det problematiskt att veta vem som står för vilken besparing etc. och även vem/vilka som ska ha det till godo. Det nämndes även att det kan vara problematiskt då en hyresgäst inte vill göra ytterligare investering och det är hyresgästen som ensamt har rådigheten över energianvändningen.

En grupp föreslog att då hyresgästen står för alla kostnader och ingen direkt har incitamentet, skulle en modell kunna vara att fastighetsägaren tar investeringen och hyresgästen betalar energin som om investeringen inte gjorts. Efter ett specifikt antal år delar fastighetsägaren och hyresgästen t.ex. 50/50 på besparingen. ”En sådan typ av modell vore intressant att testa!” Gruppen diskuterade vidare att EPC (Energy Performance Contracting) har funnits och finns på olika sätt. Det här är en typ av EPC, fast i det här fallet är det mellan hyresgäst och hyresgivare.

Ett specifikt område som både hyresgäster och fastighetsägare beskrev som problematiskt var investering av solceller. Det beskrevs vara mycket diskussioner kring detta för tillfället, då exempelvis hyresgäster efterfrågar solceller på taket. Det framkom att det råder osäkerhet kring hur man sköter detta administrativt och vem som ska stå för investeringen. En av de intervjuade menade att det skulle snabba på många projekt om man enades om hur båda parter tjänar på någons investering.

7. SAMVERKANSMÖJLIGHETER VID INVESTERING AV SOLCELLER

Det sker för tillfället mycket diskussioner kopplat till solceller, något som framkom i intervjuer och workshop. Det beskrevs att det bl.a. finns önskemål från hyresgäster att installera solceller på tak. Det finns dock en problematik i detta då taken ägs av annan part, fastighetsägaren. Både fastighetsägare och hyresgäster nämnde att det finns en osäkerhet kring hur man sköter detta administrativt och vem som ska stå för investeringen.

Med bakgrund av detta genomförs en kompletterande litteraturstudie för att se över samverkansmöjligheter för hyresgäster och fastighetsägare vid investering av solceller, nedan presenteras en summering av olika affärsmodeller som funnits vid litteraturstudie[10,11]

Det är svårt att generellt avgöra vilken finansieringslösning som är bäst. Det avgörs av förutsättningarna vid det specifika fallet. Hyresgäster och fastighetsägare som är intresserade av att installera solceller bör därför börja med att se över fastighetens förutsättningar för produktion av solel (exempelvis instrålning, takriktning, taklutning och skuggning). I samband med det behöver man göra en analys av egenanvändningen av el. Detta görs genom att se över vad det finns för direkt användning av solel på timbasis, så kallad egenanvändning. Egenanvändning ökar då det finns laster som stämmer överens med soltimmar såsom baslaster, användning från verksamhet och inte minst komfortkyla. Komfortkylans behov stämmer väl överens med solcellsproduktionen. I de fall man även har behov av solavskärmning kan man med stor fördel montera solavskärmande solceller, en ”win-win-lösning”. Man bör även se över hur elabonnemangen ser ut i fastigheten. Därefter kan lämpliga finansieringsmöjligheter diskuteras utifrån befintligt hyresavtal.

7.1 Fastighetsägaren investerar i solceller

Ett finansieringsförslag innebär att fastighetsägaren tar investeringen och äger solelanläggningen. Fastighetsägaren tar själv ansvaret för drift och underhåll av anläggningen efter att den tagits i bruk. Elen som produceras i anläggningen används för fastighetsel och verksamhetsel. Fastighetsägaren har ett abonnemang hos ett elhandelsbolag som köper överskottsel från solcellsanläggningen och säljer el när solelen inte räcker. Hyresgästen betalar ett fast pris per kWh och elförbrukningen mäts individuellt genom undermätning. Denna el är delvis producerad av solceller. Detta kräver ett gemensamt abonnemang för hela fastigheten och undermätning för varje kommersiell hyresgäst.

Ett alternativ är att hyresgästen har ett eget elabonnemang hos ett elhandelsbolag, med bruttomätning på solcellsanläggningen. Hyresgästen köper och säljer då el till elhandelsbolaget. Hyresgästen har möjlighet att marknadsföra att en del av sin elförbrukning täcks av närproducerad solel. Fastighetsägarens investering i solceller kompenseras av

[10] Warneryd, M., Wilson, K., Karltorp, K., Boork, M., Kovacs, P. & Norrblom, H.-L. (2018). Affärsmodeller för solcellsinstallation I flerbostadshus och kommersiella fastigheter – en handbook. Göteborg: Västra Götalands Regionen, Swerea IVF & RISE. http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1238969/FULLTEXT01.pdf

[11] Framtidens solel i östra mellansverige. Investeringsunderlag för solel – samverkansmöjligheter mellan hyresgäster och fastighetsägare http://fastighetsnatverket.se/media/1086/fsio-m-samverkan-finanisering.pdf

hyresgästen genom ett hyrestillägg på befintligt hyresavtal. Om fastighetsägaren och hyresgästen vill att investeringen ska avskrivas fortare införs ett större hyrestillägg för att sedan upphöra. Ett alternativ är att ett lägre hyrestillägg fördelas över en längre tidsperiod i enlighet med anläggningens livslängd. I praktiken innebär detta en höjd hyresnivå som gäller oavsett om fastigheten får ny hyresgäst eller inte.

7.2 Hyresgästen investerar i solceller

Den andra finansieringsmodellen innebär att hyresgästen investerar och äger solelinstallationen. Hyresgästen använder solelen och har ett elabonnemang för att kunna sälja överskott samt köpa el vid behov. En förutsättning för detta är att fastighetsägaren upplåter sitt tak, dvs. att hyresgästen får hyra taket för att installera en solcellsanläggning som hyresgästen äger. Hyresgästen betalar då ett tillägg för taket i hyresavgiften. Vid detta fall behöver även hyresgäst och fastighetsägare komma överens om ett ”restvärde” som fastighetsägaren får betala om hyresavtalet inte förlängs. Restvärdet för olika år kan tas fram genom en kassaflödesanalys.

7.3 Solceller leasas från ett leasingbolag

Ett tredje alternativ är att solcellsanläggningen hyrs från en tredje part, ett leasingbolag.

7.3.1 Fastighetsägaren leasar solcellsanläggning

Fastighetsägaren kan hyra solcellsanläggningen från en tredje part och betalar då ett fast pris per kWh genererad el. Prissättningen är vanligtvis i nivå med konsumentelpriset. Leasingbolaget sköter då allt kring anläggningen.

Fastighetsägaren har även möjlighet att betala av anläggningen över tid, cirka 15–20 år. Det innebär att anläggningen tillfaller fastighetsägaren när den är avbetalad.

Genom att leasa en solcellsanläggning får fastighetsägaren tillgång till solceller utan investeringskostnad. Dessutom undkommer fastighetsägaren administration, drifts- och underhållskostnader. Lönsamheten är dock troligtvis lägre jämfört med det fall då fastighetsägaren själv äger anläggningen.

8. ANALYS

I följande avsnitt görs en utvärdering av det som framkommit genom denna förstudie. Värt att notera är att detta projekt är en första etapp av flera. Framöver behöver det även undersökas hur uppföljning av resultat samt spridning av erfarenheter, genom arbete med Grönt hyresavtal, kan genomföras.

8.1 Behov av utbildning och ökat engagemang kring Gröna hyresavtal

Genom workshopen framkom att det behövs mer utbildning och kompetens kring Gröna hyresavtal i organisationerna. Att öka kunskapen är även ett sätt att minska oroligheterna kring att teckna ett Grönt hyresavtal. För att öka kunskapen och engagemanget föreslogs att exempelvis branschorganisationerna informerar sina medlemmar om innebörden och skälet till att teckna Grönt hyresavtal. Dessutom behöver det tydligt redogöras på vilket sätt det gynnar båda parter.

Både fastighetsägare och hyresgäster ansåg att en webbutbildning, likt Energimyndighetens kring Gröna hyresavtal, är ett bra format och tillvägagångssätt för att öka kunskapen. Det nämndes dock att det kan vara en svårighet hur man förmedlar den till hyresgäster och fastighetsägare. På motsvarande sätt som att branschorganisationer skulle kunna informera sina medlemmar om innebörden till att teckna Grönt hyresavtal, skulle de även kunna informera om webbutbildningar som finns tillgängliga kring Gröna hyresavtal. Ett alternativ vore även att se över möjligheten att ställa krav på att ansvarig i organisationen ska genomgå en sådan webbkurs inför tecknande av Grönt hyresavtal.

Det nämndes att Energimyndighetens webbutbildning var riktad till energicoacher. Det framkom önskemål om att det bör tas fram en utbildning som är mer anpassad för fastighetsägare och hyresgäster. Dessutom diskuterades att lämplig nivå på utbildning baseras på bakomliggande kunskap. Det nämndes att det är viktigt att alla har en gemensam kunskapsbas. Ett alternativ vore därmed att man tar fram en grundläggande gemensam utbildning som ger baskunskap kring Gröna hyresavtal. Dessutom skulle kurser med vidareutbildning kunna tas fram som är mer specificerade och målgruppsinriktade. Vid workshop framkom att det finns behov av enklare kurser för exempelvis personal på restauranger och i mindre butiker. Det skulle även kunna finnas utbildningar som riktar sig till hållbarhetsansvariga på kontor/livsmedelslokaler/butikskedjor samt fastighetsägare. För att så många som möjligt ska kunna ta del av informationen skulle webbutbildningen förslagsvis finnas tillgänglig på både svenska och engelska.

Genom enkätundersökningen framkom även att vissa saknade tips och råd kring målsättning och framförallt uppföljning i Energimyndighetens webbkurs. Det nämndes även att man skulle vilja ta del av erfarenheter från andra. Dessutom saknades mer detaljer i utbildningen kring bestämmelserna i den Gröna bilagan. Exempelvis; Vad innebär det att dela energistatistik och hur ska den presenteras? Detta är information som bör tas med vid eventuell framtagning av grundläggande webbkurs kring Gröna hyresavtal.

Det framkom även att det är viktigt att ha handlingsplaner och sätta gemensamma mål mellan fastighetsägare och hyresgäster för att öka engagemanget. Vid enkätundersökningen framkom dock att det är en utmaning att sätta konkreta och mätbara mål med relevanta incitament.

8.2 Gemensamma mål för hyresgäster och fastighetsägare

Vid workshopen nämndes att själva syftet med det Gröna hyresavtalet bör vara att båda parter ska uppnå sina mål. Deltagarna såg det därför som självklart att man kan stödja varandra. Det nämndes även att det är viktigt att tänka på att målen ska vara mätbara, realistiska och tydliga då man sätter gemensamma mål. Baserat på detta skulle man kunna säga att det är viktigt att gemensamma mål är så kallade SMARTA mål (dvs. specifika, mätbara, accepterade, realistiska och tidsatta).

Energimål, avfallsmål (källsortering) och klimatmål nämndes som exempel på miljömål som kan inkluderas (och till viss del redan ingår) i det Gröna hyresavtalet. Exempelvis skulle ett omställningsarbete för utfasning av fossil energi kunna inkluderas i det Gröna hyresavtalet. Angående energimål nämndes dock att incitamentsfrågan i vissa fall är svår.

Genom workshopen framkom att det inte ansågs finnas behov av att komplettera det befintliga Gröna hyresavtalet för att inkludera gemensamma mål mellan fastighetsägare och hyresgäster. Det nämndes att det viktigaste är att båda parter enas om att frågan är viktig. Genom diskussionen som uppkom kring problematiken kring investering av solceller visas dock att det inte alltid räcker till att båda parter är eniga om att frågan är viktig för att uppnå resultat. Ibland uppstår andra former av hinder.

Vid workshopen nämndes att det kan vara viktigt att ha ett antal exempel för att få idéer och själv slippa att ”hitta på vad man ska göra”. Det framkom att några idag upplever att de gröna avtalen är ospecifika i vad man faktiskt ska göra (åtgärd) för att nå ett visst uppsatt mål. Det behöver konkretiseras. En idé skulle även kunna vara att identifiera fler former av hinder, liknande problematiken kring investering av solceller, för att ta fram lösningsförslag alternativt lyfta goda exempel kring de fastighetsägare/hyresgäster som övervunnit dessa hinder.

8.3 Grönt hyresavtal för livsmedelslokaler

Det framkom även att deltagarna inte ansåg att det Gröna hyresavtalet behöver kompletteras för att kunna tillämpas av livsmedelslokaler. Det beskrevs att dialogen mellan fastighetsägare och hyresgäster är det viktiga snarare än olika avtalstyper. Dock nämndes att fastighetsägare kan vara rädda för att ta tillvara på energi från livsmedelslokaler då detta eventuellt skulle kunna påverka hyresgästens process och bidra till att varor blir förstörda etc.

Vid kompletterande intervjuer med hyresgäster och fastighetsägare kopplade till livsmedelsbutiker beskrevs dock att de inte såg något problem med värmeåtervinning. De beskrev att för deras del var det en självklarhet att använda värmeåtervinning. Genom detta framkommer, precis som deltagarna själva nämnt, att dialogen mellan fastighetsägare och hyresgäster är mycket viktig! Om fastighetsägaren och hyresgästen tar sig tid att diskutera

värmeåtervinning visas eventuellt att det inte finns något problem kring detta alternativt har de möjlighet att lösa detta problem tillsammans.

Detta visar även återigen att det vore bra att ta fram lösningsförslag alternativt lyfta goda exempel kring de fastighetsägare/hyresgäster som överkommit dessa hinder.

8.4 Möjligheten att koppla samman Grönt hyresavtal med miljöcertifieringar

Vid enkätundersökningen framkom att svaren varierar på frågan kring huruvida de kopplar samman sina miljöcertifieringar till Grönt hyresavtal. Några beskrev att det i det Gröna hyresavtalet finns en fråga om byggnaden är miljöcertifierad. Där framgår även om det finns en plan på att certifiera och när den förväntas erhållas. Någon beskriver det som att beroende på certifiering och ambitionsnivå kan ytterligare punkter i Grönt hyresavtal uppfyllas. Vissa svarade att de inte kopplar samman Grönt hyresavtal med sina certifieringar.

Genom tabell 1 och 2 visas att flera miljöcertifieringar har tydlig koppling till Grönt hyresavtal alternativt täcker in flera områden inom Grönt hyresavtal. BREEAM, BREEAM In Use och NollCO2 uppfyller samtliga områden inom Grönt hyresavtal genom att dessa certifieringar ger poäng för/kräver Grönt hyresavtal. Genom att dessa ger poäng för/kräver Grönt hyresavtal bidrar de till direkt ökad användning av Grönt hyresavtal.

Kopplingen till Grönt hyresavtal är dock inte så tydlig till samtliga miljöcertifieringar. Exempelvis för GreenBuilding är kopplingen inte så tydlig, där snarare kompletterar Grönt hyresavtal certifieringen. Att certifiera en nybyggnad och inte inkludera miljöhänsyn vid materialval osv vid underhåll mm. skulle kunna ses som att göra jobbet ”halvhjärtat”/”halvklart”. Miljöhänsyn vid hela användningsfasen är också mycket viktigt. De som nyttjar lokalen måste vara med och ta ansvar och bidra till att hela byggnaden tillsammans med verksamheter förblir miljövänlig och energieffektiv. Ett sätt att uppnå detta är genom arbete med grönt hyresavtal.

8.5 Incitamentsavtal

Incitamentsavtal är en viktig pusselbit i samverkan mellan hyresgäst och fastighetsägare. Vid workshop framkom dock att det finns ett visst motstånd mot incitamentsavtal då det tar väldigt mycket tid att administrera.

En grupp föreslog att då hyresgästen står för alla kostnader och ingen direkt har incitamentet, skulle en modell kunna vara att fastighetsägaren tar investeringen och hyresgästen betalar energin som om investeringen inte gjorts. Efter ett specifikt antal år delar fastighetsägaren och hyresgästen t.ex. 50/50 på besparingen. Gruppen diskuterade vidare att EPC (Energy Performance Contracting) har funnits och finns på olika sätt. Det här är en typ av EPC, fast i det här fallet är det mellan hyresgäst och hyresvärd.

Förslaget ovan skulle kunna ses som ett försök att ”komma runt” incitamentsavtalet. Incitamentsavtal är ibland problematiskt då man gärna vill att båda parter ska tjäna på och se

intresse i att en specifik åtgärd genomförs. Förslaget är därmed intressant och vore spännande att undersöka närmare.

För att uppnå god samverkan nämndes vikten av att teckna gränsdragningslista, att ha en bra gemensam idé och göra en hållbar kalkyl. Då finns förutsättningarna att tillsammans investera och spara energi och miljö. Ett område som framkom vara problematiskt kring hur kostnader/besparingar kan fördelas ansågs av flera vara installation av solceller. Det var den typ av avtal som ansågs intressant att titta närmare på under workshop som hölls. Solceller är något som ligger i tiden med egenproducerad el och har ett stort symbolvärde.

I denna förstudie har litteraturstudie genomförts för att beskriva samverkansmöjligheter vid investering av solceller. Det är svårt att generellt avgöra vilken finansieringslösning som är bäst. Det avgörs av förutsättningarna vid det specifika fallet. Hyresgäster och fastighetsägare som är intresserade av att installera solceller bör därför börja med att se över fastighetens förutsättningar och dessutom är det viktigt att hyresgäst och fastighetsägare kommunicerar med varandra.

När allt kommer omkring spelar det i slutändan ingen större roll hur bra avtal man än tagit fram om inte parterna pratar med varandra. För att uppnå samverkan som leder till konkreta resultat är kommunikation A och O. Detta framkom även vid workshop då deltagarna nämnde att dialogen mellan hyresgäst och fastighetsägare är det viktiga snarare än olika avtalstyper, det gäller alla specifika lokaltyper.

9. REKOMMENDATIONER TILL FASTIGHETSÄGARE OCH HYRESGÄSTER

Baserat på denna förstudie ges här några rekommendationer till fastighetsägare och hyresgäster som har, alternativt funderar på, att teckna Grönt hyresavtal:

- Glöm inte att prata med varandra! Diskussion mellan hyresgäst och fastighetsägare är A och O.
- Utse en ansvarig person för Grönt hyresavtal inom organisationen.
- Se över möjligheten att ställa krav på att ansvarig i organisationen genomgår utbildning inför tecknande av Grönt hyresavtal.
- Det är viktigt att båda parter har gemensam kunskapsbas! Uppmuntra även motparten till att gå utbildning vid behov.
- Se över era miljömål, policys etc. och jämför med hyresgästens/fastighetsägarens. Sätt gemensamma SMARTA mål och ta fram handlingsplaner för dessa.
- Om ni har eller planerar inför att miljöcertifiera företaget eller byggnaden rekommenderas att inkludera kriterierna i det Gröna hyresavtalet. På detta sätt underlättas måluppfyllelse och uppföljning.
- Vid tecknande av incitamentsavtal är det fördelaktigt att även ta fram en gränsdragningslista, så att det tydligt framgår vem som ansvarar för vad. En grundförutsättning är att båda parter ser en fördel av att teckna incitamentsavtalet. Det är även viktigt att båda parter är medvetna om, samt accepterar, att det är svårt att uppnå millimeterrättvisa.

10. FÖRSLAG TILL FORTSATTA STUDIER

Efter diskussion med Fastighetsägarna Sverige samt baserat på denna och tidigare förstudie ”Kartläggning - Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster”, ges följande förslag till fortsatta studier:

- Se över processen kring tecknandet av Grönt hyresavtal så att det ges möjlighet för parterna att ingå detta vid bestämd tid efter hyresavtalets tecknande.
- Visa på hur det Gröna hyresavtalet kan bli en del av det vardagliga arbetet hos hyresvärdens respektive hyresgästens organisation.
- Se över hur en inomhusenkät kan användas hos hyresgästen och hur rutin för uppföljning kan genomföras.
- Ta fram förslag på mall som kan användas vid uppföljning av exempelvis energianvändning och utsläpp av växthusgaser.
- Vid ett senare skede, då uppföljningsprocessen utvecklats, kan det tas fram förslag på hur resultat kan presenteras och spridas.
- Ta fram utbildningar kring Grönt hyresavtal. Det finns behov av en generell utbildning (främst för hyresgäster) samt mer specifika utbildningar för exempelvis fastighetsförvaltare och hållbarhetsansvariga. Det skulle även kunna finnas behov av att branschanpassa utbildningar.

BILAGA 1.
FRÅGOR VID ENKÄTUNDERSÖKNING

BELOK
Effektiv energi i lokaler

Samverkan

*** 1. Är ni hyresgäst eller fastighetsägare?**

- ◯ Hyresgäst
- ◯ Fastighetsägare

BELOK
Effektiv energi i lokaler

Samverkan

*** 2. Vilken typ av verksamhet bedriver ni?**

BELOK
Effektiv energi i lokaler

Samverkan

*** 3. Vilka typer av lokaler hyr ni ut?**

- [ ] Kontor
- [ ] Handelslokaler
- [ ] Livsmedelsbutiker
- [ ] Industrilokaler
- [ ] Vårdlokaler
- [ ] Övriga:

BELOK
Effektiv energi i lokaler

Samverkan

*** 4. Är ni/håller ni på att bli certifierade inom någon/några av följande certifieringar?**

	Ja	Nej	På gång
ISO 14001	○	○	○
ISO 50001	○	○	○
BREEAM	○	○	○
Svanen	○	○	○
Bra Miljöval	○	○	○
Miljöbyggnad	○	○	○
Green Building	○	○	○
Annan	○	○	○

Vid annan, ange vilken nedan.

*** 5. Har ni ett Grönt hyresavtal?**

- ◯ Ja
- ◯ Nej
- ◯ Funderar på att teckna det
- ◯ Vill gärna, men motparten är inte intresserad

BELOK
Effektiv energi i lokaler

Samverkan

*** 6. Vilken typ av gemensam data redovisas i det Gröna hyresavtalet och er certifiering? (T.ex. kWh/m2)**

*** 7. Kopplar ni er certifiering till Grönt hyresavtal? Hur?**

8. Om inte, ser ni möjlighet att koppla er certifiering till Grönt hyresavtal? På vilket sätt?

*** 9. Vilken part (fastighetsägare eller hyresgäst) tog initiativ till att teckna Grönt hyresavtal? Vilka var de främsta incitamenten?**

*** 10. Vilket kunskapsläge har ni kring Gröna hyresavtal?**

Mycket dåligt	Lite	God	Mycket god
○	○	○	○

*** 11. Känner ni behov av ökad kunskap/engagemang för att teckna/implementera Grönt hyresavtal? Utveckla gärna!**

Samverkan

För att kunna fortsätta svara på enkätfrågorna behöver du ta del av Energimyndighetens webbutbildning kring Gröna hyresavtal. Kursen har tagits fram till de som arbetar som coacher för energi och klimat, därav behöver du endast gå igenom kapitel 1-2:1 som har störst relevans för er som hyresgäst/fastighetsägare.

Ta del av utbildningen genom att;
• Gå till Energimyndighetens kunskapsportal och skapa ett konto.
• Logga in och ange följande kursbiljett; **grona6532**

När du är klar med utbildningen kan du fortsätta att besvara frågorna genom att klicka på "nästa" nedan.

*** 12. Motsvarade Energimyndighetens utbildning det behov av utbildning som du behöver kring Grönt hyresavtal?**

Nej, inte alls	I viss mån	Till stor del	Ja, definitivt
○	○	○	○

*** 13. Vad var det du saknade i utbildningen? Finns något som skulle kunna förbättras?**

14. Har du övriga synpunkter du vill förmedla?

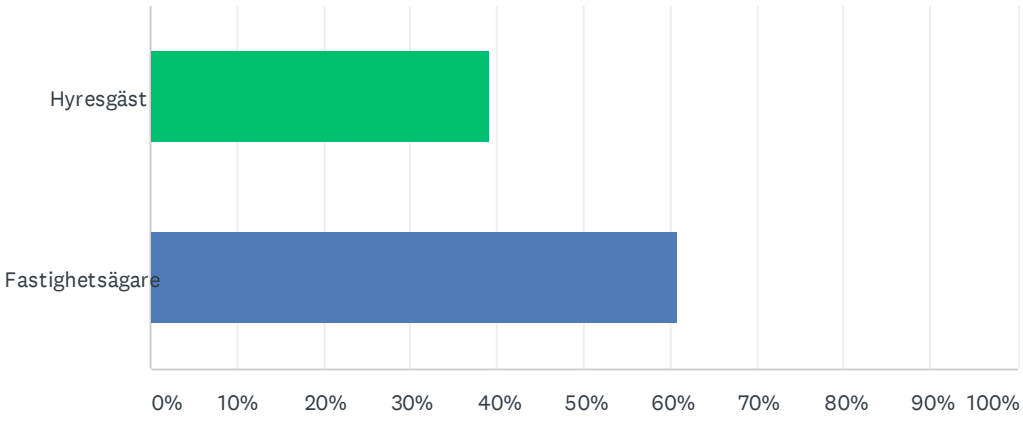
Samverkan

Stort tack för att du tog dig tid att besvara våra frågor!

BILAGA 2.
SVAR VID ENKÄTUNDERSÖKNING

F1 Är ni hyresgäst eller fastighetsägare?

Svarade: 23 Hoppade över: 0



SVARSVAL	SVAR	
Hyresgäst	39.13%	9
Fastighetsägare	60.87%	14
TOTALT		23

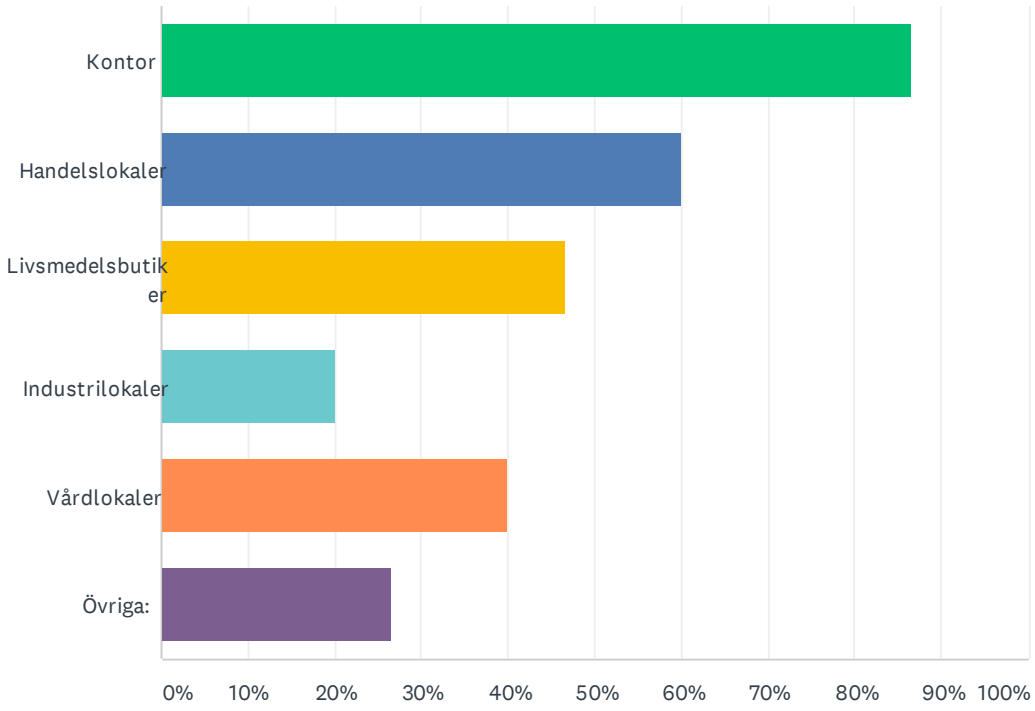
F2 Vilken typ av verksamhet bedriver ni?

Svarade: 7 Hoppade över: 16

#	SVAR	DATE
1	myndighet	9/30/2020 10:26 AM
2	konsultverksamhet	9/25/2020 8:00 AM
3	säkerhet	9/23/2020 9:51 AM
4	Statlig myndighet	9/21/2020 11:25 AM
5	polisverksamhet	9/11/2020 9:59 AM
6	Restaurang- och hotell	9/9/2020 3:02 PM
7	Myndighet	8/25/2020 2:26 PM

F3 Vilka typer av lokaler hyr ni ut?

Svarade: 15 Hoppade över: 8

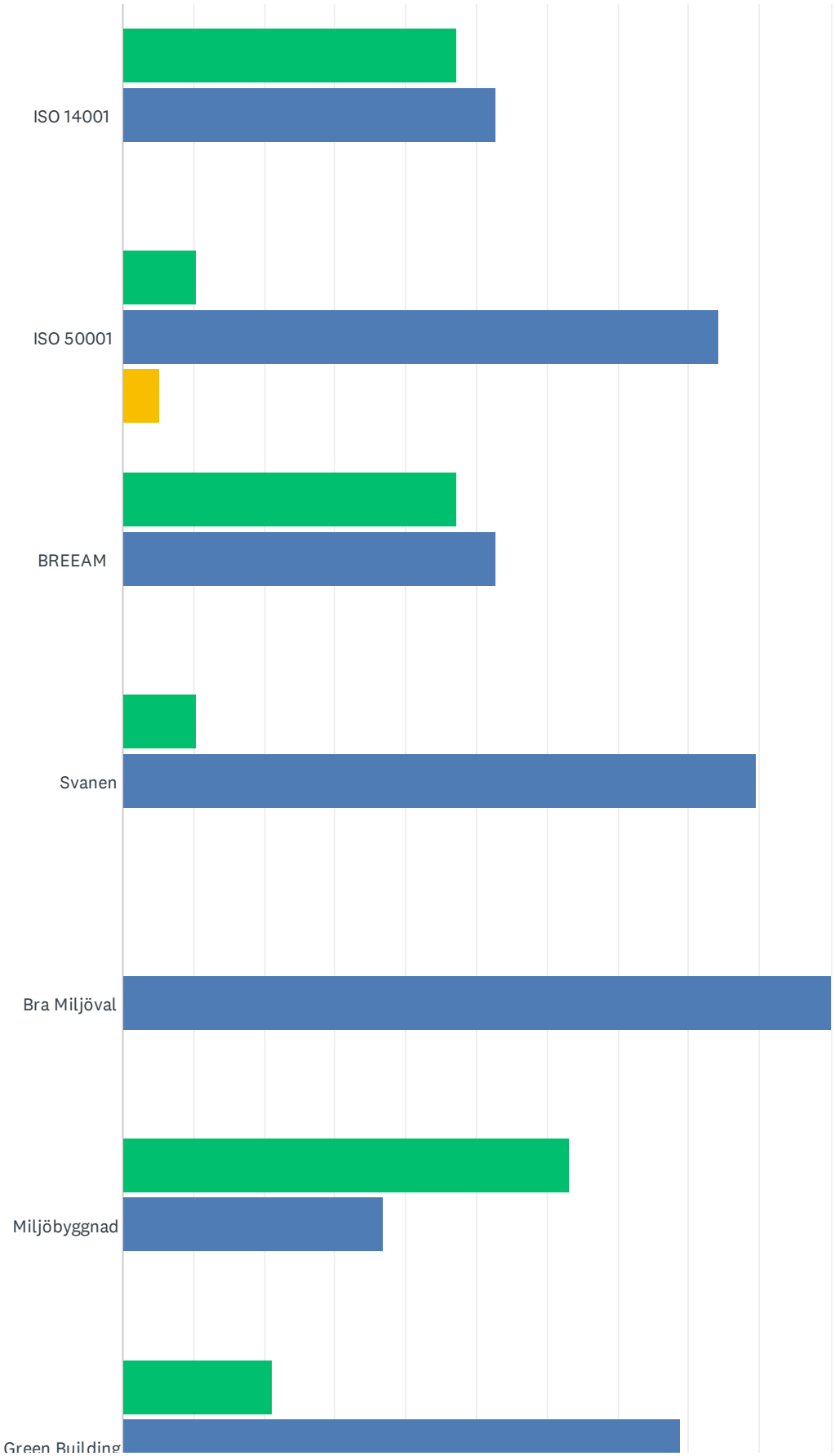


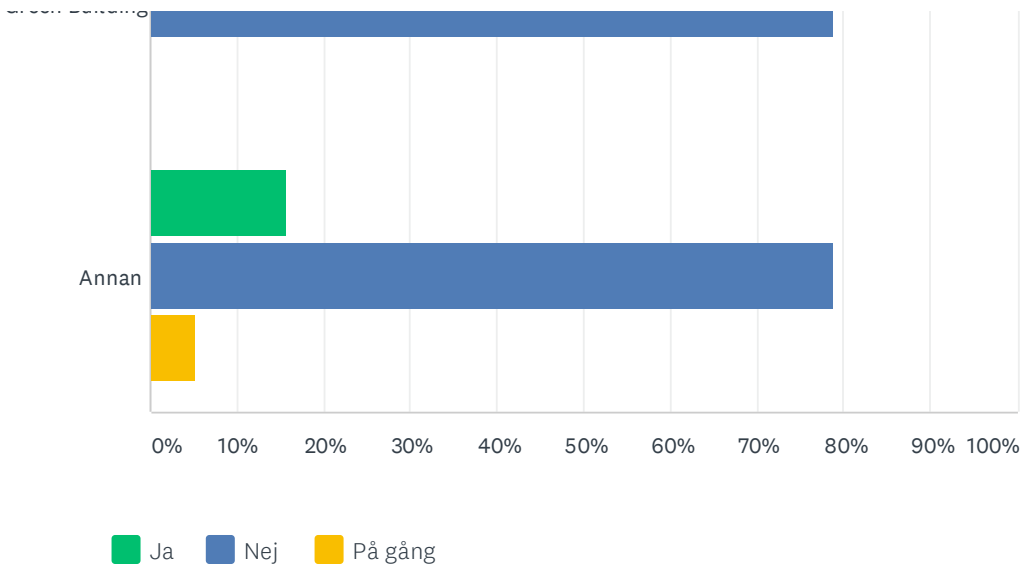
SVARSVAL	SVAR	
Kontor	86.67%	13
Handelslokaler	60.00%	9
Livsmedelsbutiker	46.67%	7
Industrilokaler	20.00%	3
Vårdlokaler	40.00%	6
Övriga:	26.67%	4
Totalt antal svarade: 15		

#	ÖVRIGA:	DATE
1	Boende	9/25/2020 7:59 AM
2	Fastighetsägarna Sverige	9/22/2020 9:31 AM
3	sKOLOR, BOSTÄDER	9/21/2020 3:41 PM
4	skolor, idrottshallar, vård, mm	9/16/2020 4:25 PM

F4 Är ni/håller ni på att bli certifierade inom någon/några av följande certifieringar?

Svarade: 19 Hoppade över: 4



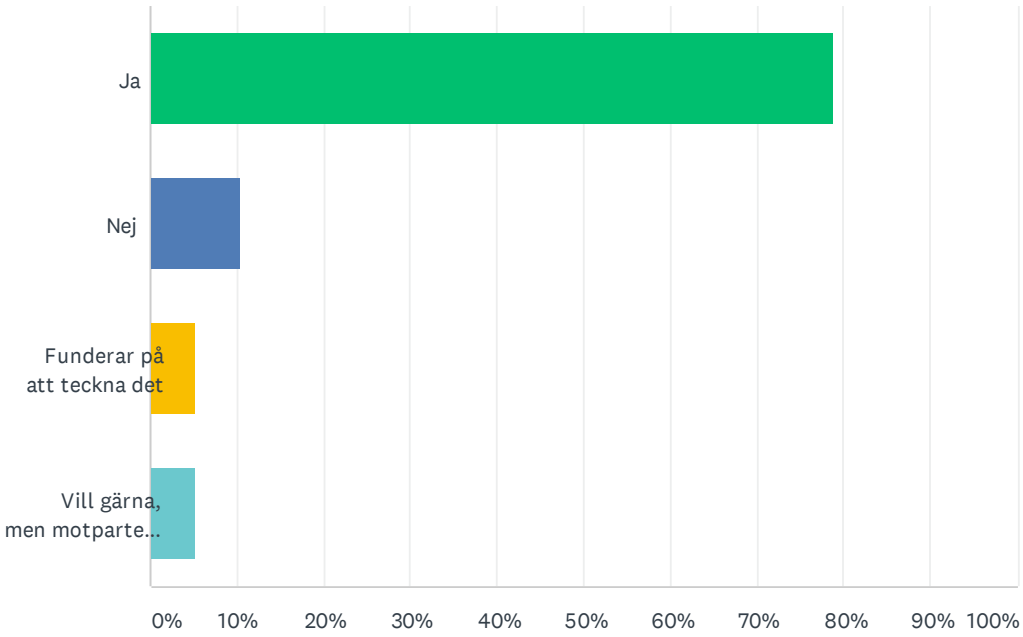


	JA	NEJ	PÅ GÅNG	TOTALT
ISO 14001	47.37% 9	52.63% 10	0.00% 0	19
ISO 50001	10.53% 2	84.21% 16	5.26% 1	19
BREEAM	47.37% 9	52.63% 10	0.00% 0	19
Svanen	10.53% 2	89.47% 17	0.00% 0	19
Bra Miljöval	0.00% 0	100.00% 19	0.00% 0	19
Miljöbyggnad	63.16% 12	36.84% 7	0.00% 0	19
Green Building	21.05% 4	78.95% 15	0.00% 0	19
Annan	15.79% 3	78.95% 15	5.26% 1	19

#	VID ANNAN, ANGE VILKEN NEDAN.	DATE
1	-	9/30/2020 3:16 PM
2	En del av vår verksamhet är ISO 14001 certifierad	9/23/2020 9:52 AM
3	Vet ej, det finns flera fastighetsägare inom organisationen.	9/16/2020 4:28 PM
4	ISO 9001	9/15/2020 11:23 AM
5	Visita företräder olika företag som har olika lösningar. Därför kryssar jag i "annan"	9/9/2020 3:03 PM
6	noll co2	9/8/2020 9:01 PM
7	Vi certifierar våra fastigheter enligt miljöcertifieringssystemen	8/26/2020 8:10 AM

F5 Har ni ett Grönt hyresavtal?

Svarade: 19 Hoppade över: 4



SVARSVAL	SVAR	
Ja	78.95%	15
Nej	10.53%	2
Funderar på att teckna det	5.26%	1
Vill gärna, men motparten är inte intresserad	5.26%	1
TOTALT		19

F6 Vilken typ av gemensam data redovisas i det Gröna hyresavtalet och er certifiering? (T.ex. kWh/m2)

Svarade: 14 Hoppade över: 9

#	SVAR	DATE
1	Energi- och klimatdata, avfallsmängder och vatten	10/1/2020 10:15 AM
2	KWh/m2, atemp	9/30/2020 3:16 PM
3	KwhIm2, Co2/m2	9/29/2020 11:13 AM
4	Genom Gröna hyresavtalet redovisas hyresgästens verksamhetsel (kWh) samt fördelning av total energianvändning för värme, kyla, fastighetsel (kWh) & vatten (kbm)	9/25/2020 1:41 PM
5	vet ej	9/23/2020 9:53 AM
6	ENERGIFÖRBRUKNING, VATTENFÖRBRUKNING, MATERIALVAL	9/21/2020 3:44 PM
7	kWh/kvm och medarbetare	9/21/2020 12:16 PM
8	kWh/m2, driftstider, inomhus temp., avfallsfraktioner, vatten m2, kg CO2e etc.	9/21/2020 10:31 AM
9	kWh/m2	9/16/2020 4:29 PM
10	Samtliga obligatoriska punkter enligt fastighetsägarnas mall	9/15/2020 1:16 PM
11	Ingen?	9/11/2020 10:02 AM
12	Även har är det olika för olika företag.	9/9/2020 3:04 PM
13	måste undersöka	9/8/2020 9:01 PM
14	Energiförbrukning kWh/m2	8/26/2020 8:11 AM

F7 Kopplar ni er certifiering till Grönt hyresavtal? Hur?

Svarade: 14 Hoppade över: 9

#	SVAR	DATE
1	Ja, beskrivet om byggnaden är certifierad.	10/1/2020 10:15 AM
2	nej	9/30/2020 3:17 PM
3	Nej	9/29/2020 11:14 AM
4	I det fall en specifik fastighet är miljöcertifierad så förtydligas typ av certifiering och nivå i det Gröna hyresavtalet.	9/25/2020 1:46 PM
5	nej	9/23/2020 9:53 AM
6	Vi anger att vi är certifierade på bolagsnivå och att byggnaden är eller ska bli miljöklassad	9/21/2020 3:44 PM
7	Genom att vi mäter energiförbrukningen och har ett mål satt mot energiförbrukningen i fastigheten	9/21/2020 12:17 PM
8	Hur menar ni med kopplar? Den finns alltid med i dialog och hyresgäst får info om cert.	9/21/2020 10:34 AM
9	Nej, inte vad jag vet.	9/16/2020 4:29 PM
10	Ja och nej, utifrån vilken certifiering och ambitionsnivå kan ytterligare punkter i de gröna avtalet uppfyllas	9/15/2020 1:17 PM
11	Ingen certifiering.	9/11/2020 10:02 AM
12	Olika	9/9/2020 3:04 PM
13	nej	9/8/2020 9:01 PM
14	Ja, om fastigheten är certifierad enligt något av certifieringssystemen så kryssar vi för den rutan. I de flesta nya gröna avtal lovar vi att fastigheten ska certifieras inom X antal år.	8/26/2020 8:12 AM

F8 Om inte, ser ni möjlighet att koppla er certifiering till Grönt hyresavtal? På vilket sätt?

Svarade: 6 Hoppade över: 17

#	SVAR	DATE
1	njae	9/30/2020 3:17 PM
2	Beror på om det är ett krav i certifieringen	9/29/2020 11:14 AM
3	nej	9/23/2020 9:53 AM
4	-	9/11/2020 10:02 AM
5	Kanske	9/9/2020 3:04 PM
6	måste undersöka	9/8/2020 9:01 PM

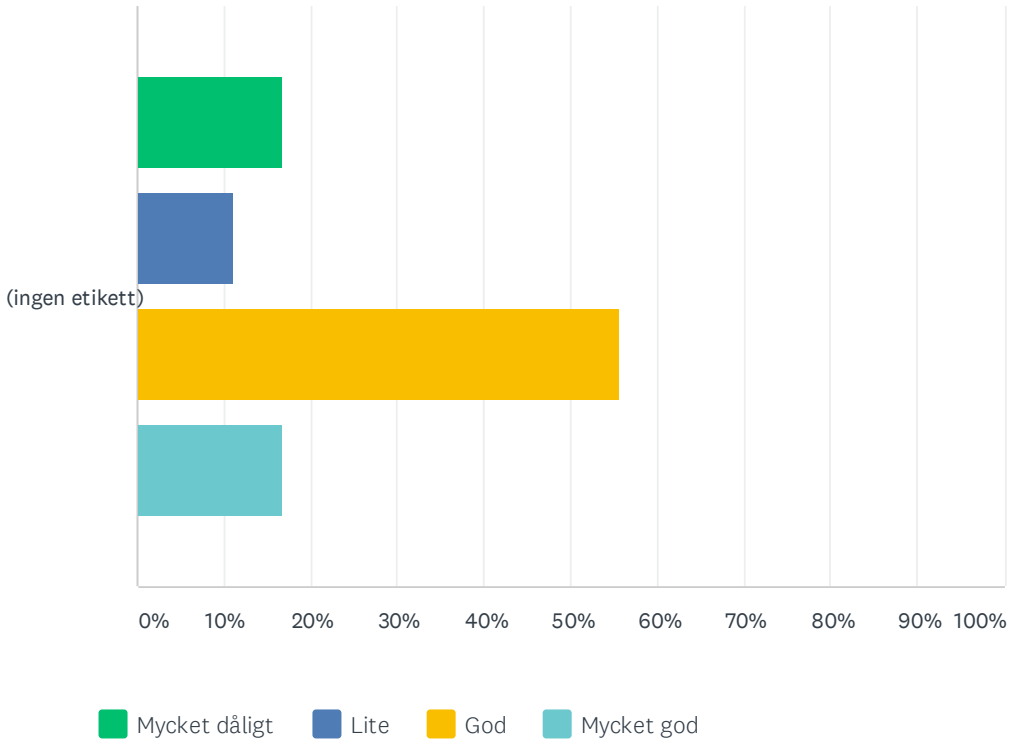
F9 Vilken part (fastighetsägare eller hyresgäst) tog initiativ till att teckna Grönt hyresavtal? Vilka var de främsta incitamenten?

Svarade: 14 Hoppade över: 9

#	SVAR	DATE
1	Fastighetssägare	10/1/2020 10:15 AM
2	Fastighetsägaren	9/30/2020 3:17 PM
3	Fast.ägare	9/29/2020 11:14 AM
4	I princip alltid fastighetsägaren som tar initiativ till att teckna Grönt hyresavtal.	9/25/2020 1:48 PM
5	Olika på olika platser, men vi ska numera ta initiativ.	9/23/2020 9:55 AM
6	Vi tar alltid initiativet. Incitamentet i dagsläget är främst samverkan och dialog	9/21/2020 3:45 PM
7	Det togs upp vid tecknandet av hyresavtalet. Där båda parter enades om vad som ska ingå från det Gröna hyresavtalet i huvudavtalet. Vad som ska följas upp etc.	9/21/2020 12:20 PM
8	Som fastighetsägare lyfter vi det och rekommenderar, men hyresgäst initierar. Motiv oftast att hyresgäst vill ha bevis på att de gjort något i sitt egna hållbarhetsarbete.	9/21/2020 10:35 AM
9	Fastighetsägaren	9/16/2020 4:29 PM
10	Vi själva är fastighetsägare och sitter i våra egna lokaler	9/15/2020 1:17 PM
11	Vi som hyresgäst. Som statlig myndighet signalera att miljöfrågor ska genomsyra hela verksamheten.	9/11/2020 10:04 AM
12	Det brukar vara fastighetsägaren som initierar detta.	9/9/2020 3:04 PM
13	fastighetsägare	9/8/2020 9:02 PM
14	Det varierar, oftast HG som efterfrågar men i större uthyrningar har vi blivit bättre på att erbjuda det	8/26/2020 8:13 AM

F10 Vilket kunskapsläge har ni kring Gröna hyresavtal?

Svarade: 18 Hoppade över: 5



	MYCKET DÅLIGT	LITE	GOD	MYCKET GOD	TOTALT	VIKTAT GENOMSNITT
(ingen etikett)	16.67% 3	11.11% 2	55.56% 10	16.67% 3	18	2.72

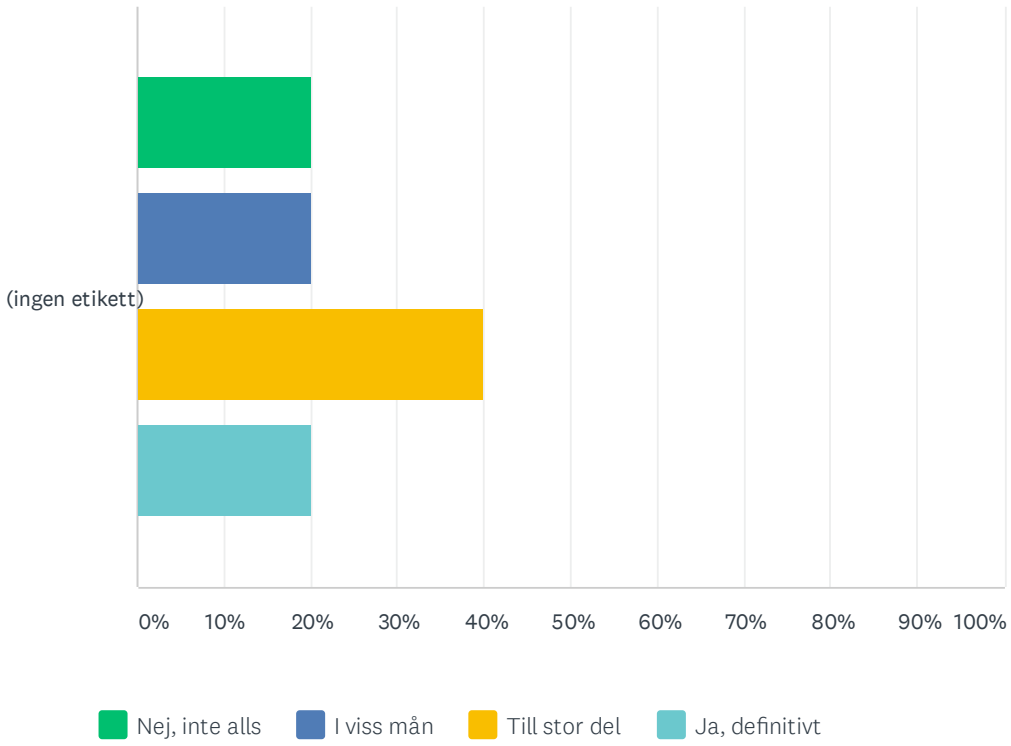
F11 Känner ni behov av ökad kunskap/engagemang för att teckna/implementera Grönt hyresavtal? Utveckla gärna!

Svarade: 18 Hoppade över: 5

#	SVAR	DATE
1	Ja	10/1/2020 10:16 AM
2	Nej	9/30/2020 3:18 PM
3	Absolut - ett viktigt inslag för att driva miljöarbetet inom lokalförsörjning framåt.	9/30/2020 10:29 AM
4	Ja, få ett högre engagemang hos hyresgästerna och få fram mera gemensamma verktyg/handlingsplaner	9/29/2020 11:17 AM
5	Nej, då vi tecknar gröna hyresavtal sedan många år tillbaks. Däremot behöver branschen utveckla en gemensam nivå och rutin för uppföljningsmöte.	9/25/2020 1:51 PM
6	nej	9/25/2020 8:00 AM
7	Nu sitter inte jag på hyressidan, och är därför inte helt insatt. Men som miljösamordnare vill jag ha kunskap för att pusha och hjälpa avtalsansvariga.	9/23/2020 9:56 AM
8	Vi upplever att vi oftare har en högre ambition än våra hyresgäster, som fortfarande ägnar sig åt stor del green-wash. Utmaningen är att sätta konkreta och mätbara mål med relevanta incitament. Hyresgästerna är gärna med på uppsidan men vill inte delta i investeringen för att nå resultaten.	9/21/2020 3:47 PM
9	Bra att kunna ta del av andra tecknade avtal kring upplägg etc.	9/21/2020 12:27 PM
10	Ja, även att utveckla gröna hyresavtalet. Mycket tekniskt och admin. samt att det lätt blir ytterligare ett "möte". Det blir för lite hållbarhetsnytta och tar för mycket tid, vilket också ger lågt engagemang.	9/21/2020 10:40 AM
11	Båda parter behöver bli mer intresserade.	9/16/2020 4:30 PM
12	Hur man som fastighetsägare kan jobba enkelt och systematiskt med uppföljningen av avtalen	9/15/2020 1:18 PM
13	Det gör vi	9/15/2020 11:59 AM
14	Konkreta ex på beprövade avtalsformer som fungerar	9/15/2020 11:31 AM
15	Absolut. Särskilt utifrån hyresgästens perspektiv. De flesta incitament ligger hos hyresvärden. Driftskostnader i förhållande till grönt hyresavtal.	9/11/2020 10:05 AM
16	Jag tror att många, både FÄ och Hg, har dålig kunskap.	9/9/2020 3:05 PM
17	Ja, informera i organisationen	9/8/2020 9:02 PM
18	Ja, inom org. behöver vi höja kunskapsnivån och skapa ett engagemang för att se värdet i att teckna gröna hyresavtal. Det måste också vara tydligt att ledningen vill att vi ska satsa på gröna hyresavtal	8/26/2020 8:14 AM

F12 Motsvarade Energimyndighetens utbildning det behov av utbildning som du behöver kring Grönt hyresavtal?

Svarade: 15 Hoppade över: 8



	NEJ, INTE ALLS	I VISS MÅN	TILL STOR DEL	JA, DEFINITIVT	TOTALT	VIKTAT GENOMSNITT
(ingen etikett)	20.00% 3	20.00% 3	40.00% 6	20.00% 3	15	2.60

F13 Vad var det du saknade i utbildningen? Finns något som skulle kunna förbättras?

Svarade: 12 Hoppade över: 11

#	SVAR	DATE
1	Nej	9/30/2020 3:18 PM
2	Kanske ytterligare detaljering kring målen?	9/30/2020 11:16 AM
3	Tips och råd kring målsättning och framförallt uppföljning som ska ske vartannat år.	9/25/2020 2:39 PM
4	Kanske inget direkt, men allt blir väldigt generellt.	9/25/2020 1:55 PM
5	Mer erfarenheter från andra	9/25/2020 8:05 AM
6	Den var alltför översiktig.	9/24/2020 2:51 PM
7	Eventuella fallgropar och var det kan bli svårt	9/23/2020 10:26 AM
8	Diskussion om incitament	9/21/2020 4:04 PM
9	Frågan om uppföljning kvarstår, problemet verkar vara att inget händer om det inte drivs av någon part. Jag har inget svar på hur detta ska lösas, men det verkar fastna här.	9/16/2020 5:32 PM
10	Inget	9/15/2020 12:20 PM
11	Bestämmelserna i den gröna bilagan mer i detalj.	9/11/2020 10:51 AM
12	Gärna mer djupgående angående de ansvar som respektive part har. Vad innebär det att dela energiförbrukningsstatistik till HG, hur ska det presenteras? Tips och idéer Vad innebär att välja miljömärkta produkter? Vid ombyggnationer är det snarare hyresvärden som bestämmer material och hg bestämmer inredningen.	8/26/2020 3:22 PM

F14 Har du övriga synpunkter du vill förmedla?

Svarade: 7 Hoppade över: 16

#	SVAR	DATE
1	Nej	9/30/2020 3:18 PM
2	Önskar en branschgemensam uppföljningsrutin. Hur gör andra fastighetsägare kring uppföljningen?	9/25/2020 2:42 PM
3	Grönt hyresavtal blir ofta mycket tekniska detaljer om byggnaden som inte alla hyresgäster motiveras av. Kräver en ytterligare möten eller mötespunkt, även om innehåll är viktigt, känns det som ytterligare en sak i högen att ta i tu med.	9/25/2020 1:59 PM
4	nej	9/23/2020 10:26 AM
5	Fastighetsägarna avtalsmall behöver utvecklas så att den blir "skarpare" (frivilligt förstås) t.ex. genom ett antal incitaments/finansieringsmetoder.	9/21/2020 4:06 PM
6	-	9/11/2020 10:51 AM
7	Bra och enkel genomgång! Bra att det både gick att lyssna och läsa :)	8/26/2020 3:23 PM

BILAGA 3.
FRÅGOR VID WORKSHOP

BELOK
Effektiv energi i lokaler

Diskussionsfrågor vid workshop den 1 oktober

Kunskap och engagemang:

- Hur kan kunskapen och engagemanget kring Gröna hyresavtal ökas?
- Är en webbutbildning, likt Energimyndighetens kring Gröna hyresavtal, ett bra tillvägagångssätt för att öka kunskapen?
- Hur får man fler att vilja teckna Grönt hyresavtal?
- Hur uppnår man samverkan som leder till konkreta resultat?

Gemensamma mål:

- Utifrån era miljömål, finns möjlighet att stödja varandra (fastighetsägare och hyresgäster) för att uppnå dessa och arbeta på ett effektivare sätt?
- Kanske har ni till och med satt upp liknande miljömål? Vilka av dessa skulle kunna inkluderas i det Gröna hyresavtalet?
- Behöver det befintliga Gröna hyresavtalet kompletteras för att inkludera dessa gemensamma miljömål?

Grönt hyresavtal för livsmedelslokaler:

- Behövs tillägg i det Gröna hyresavtalet för att även kunna tillämpas av livsmedelslokaler? Ge förslag!

Incitamentsavtal:

- När finns möjlighet till gemensamt incitamentsavtal?
- Inom vilka områden kan det vara problematiskt hur kostnader/besparingar kan fördelas? Varför?