

Gröna avtal för ett bättre samarbete

EN GUIDE FÖR HÅLLBARHET I OFFENTLIGA LOKALER



Sveriges
Kommuner
och Landsting



Gröna avtal för bättre samarbete

EN GUIDE FÖR HÅLLBARHET I OFFENTLIGA LOKALER



Upplysningar om innehållet:
Jonas Hageftoft, jonas.hageftoft@skl.se

© Sveriges Kommuner och Landsting, 2012
ISBN: 978-91-7164-798-6
Text: Veronica Koutny Sochman och Liv Ödman, NIRAS
Foto omslag: Bildarkivet
Foto inlaga: Bildarkivet, Casper Hedberg, Mostphotos, Maskot
Produktion: ETC Kommunikation
Tryck: LTAB, juni 2012

Förord

Vi som arbetar inom den offentliga sfären har många gånger gemensamma övergripande målsättningar. För de allra flesta är ett förenande område höga ambitioner för miljö- och klimatarbetet. Sjuksköterskor, läkare och vårdbiträden vill vara med och spara energi, återvinna material och jobba i hälsosamma byggnader. På samma sätt vill fastighetsansvariga komma längre i arbetet med energieffektivisering, användning av miljövänliga byggarter och medvetna förvaltningstjänster.

Gröna hyresavtal är en bra plattform för bättre samarbete mellan olika delar av en organisation. De ger en god struktur och praktiska redskap för att hantera det gemensamma uppdraget – att värna miljö och klimat. Gröna hyresavtal kan utformas efter de förutsättningar den egna organisationen har och kan innehålla allt ifrån informationsfrågor, lokalutformning, materialval och transporter. Varje organisation kan själva välja innehåll och struktur för de gröna avtalsdelarna!

Den här skriften ska fungera som en guide för hållbarhetsarbetet i offentliga lokaler. Målgruppen är fastighetsansvariga, miljöansvariga och verksamhetsansvariga i landstingen, men även motsvarande företrädare i kommunerna. Förtroendevalda kan säkert ha intresse av innehållet då det erbjuder ett verktyg för strategisk miljö- och klimatstyrning.

Skriften har initierats och finansierats av Sveriges Kommuner och Landstings FoU-fond för landstingens fastighetsfrågor. Beslut har tagits av Fastighetsrådet, som är samarbetsorganet för landstingens fastighetsorganisationer.

Författare till skriften är Veronica Koutny Sochman och Liv Ödman på konsultföretaget NIRAS. De har haft en styrgrupp till sin hjälp som bestått av Peter Töyrä, Norrbottens läns landsting; Björn Övermark, Locum; Johan Larsson, Landstinget Blekinge; Mathias Svensson, Region Halland; Meta Skoog, Landstinget Dalarna; Håkan Falkboo, Region Skåne; samt Elisabeth Gynäs, Karolinska Universitetslaboratoriet. Samtliga har bidragit förtjänstfullt och konstruktivt i arbetet.

Jonas Hagetoft och Sonja Pagrotsky från Sveriges Kommuner och Landsting har varit uppdragsledare och projektledare.

Stockholm i juni 2012

Gunilla Glasare och Göran Roos
Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Sveriges Kommuner och Landsting

Innehåll

- 7 Kapitel 1. Vad är ett grönt hyresavtal?
- 7 Definition
- 9 Nyttan med gröna hyresavtal
- 11 Spridning
- 12 Internationell utveckling

- 15 Kapitel 2. Införande och användning av gröna hyresavtal
- 15 Förstudie - Nyttan och utformning
- 16 Ledningsbeslut
- 16 Implementering
- 17 Användning och ständig förbättring

- 19 Kapitel 3. Det gröna hyresavtalets struktur
- 21 Avtalsdokumentet
- 21 Disposition
- 21 Omfattning
- 22 Kravnivå
- 22 Layout
- 24 Avtalets status
- 24 Incitament och sanktioner

- 27 Kapitel 4. Det gröna hyresavtalets innehåll
- 27 Samverkan, information och utbildning
- 29 System och övergripande indikatorer på miljöprestanda
- 32 Energi
- 36 Inomhusmiljö
- 36 Lokalutformning
- 37 Materialval
- 39 Avfallshantering
- 40 Transporter
- 41 Övriga åtaganden

- 43 Kapitel 5. Gröna hyresavtal vid inhyrning hos externa hyresvärdar
- 45 Organisation av lokalrelaterad miljösamverkan med en extern hyresvärd
- 46 Typ av hyresvärd

- 49 Kapitel 6. Maximera nyttan med ett grönt hyresavtal
- 51 Nyckelaktörernas motivationsfaktorer
- 53 Modeller och system som främjar förbättring av lokalens miljöprestanda

- 59 Källförteckning



Vad är ett grönt hyresavtal?

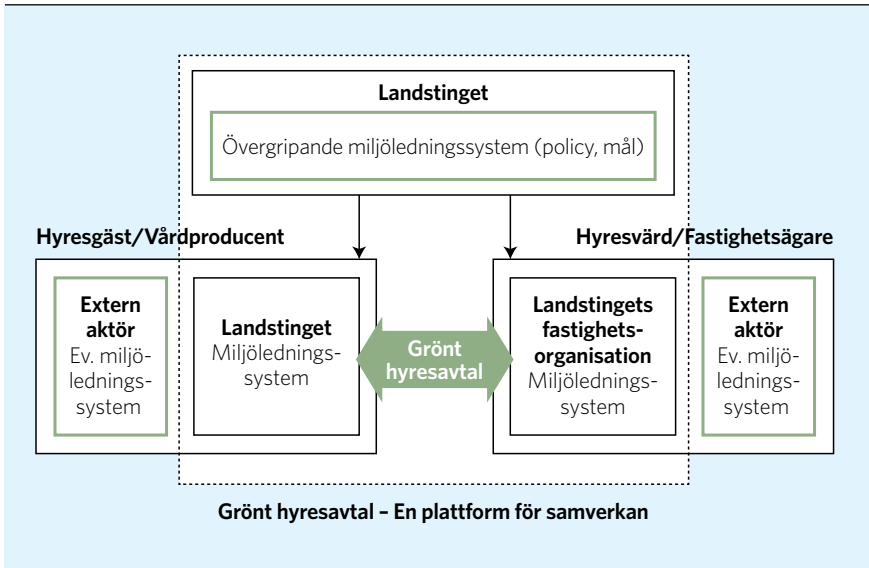
Definition

Ett grönt hyresavtal är en överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst om att åtgärder ska vidtas för att bibehålla eller förbättra lokalens miljömässiga prestanda.

Syftet med gröna hyresavtal är att genom samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst förbättra eller bibehålla lokalens miljöprestanda och bidra till en hållbar utveckling. Att bibehålla en hög miljöprestanda kan vara en utmaning i nybyggda eller nyrenoverade byggnader med hög miljöprofil. Energirelaterade frågor ingår alltid, ofta kompletterade med åtaganden avseende inomhusmiljö, materialval och avfallshantering liksom informations- och utbildningsinsatser.

Landstingen har lång erfarenhet av offensivt miljöarbete. Kunskapen om lokalrelaterat miljöarbete liksom ansvaret och resurserna är därför normalt koncentrerade till landstingens fastighetsorganisationer. Det gröna hyresavtalet är en katalysator för att ta nästa steg i arbetet genom att tillsammans med den vårdproducerande verksamheten enas om en gemensam ambitionsnivå och agenda för de lokalrelaterade miljöfrågorna. Avtalet fördelar roller och ansvar för åtgärder som höjer lokalens miljöprestanda. I både interna och externa hyresrelationer är det en fördel om det finns samverkansforum för kontinuerlig, systematisk samverkan där parterna enas om en gemensam målbild för de lokalrelaterade miljöfrågorna.

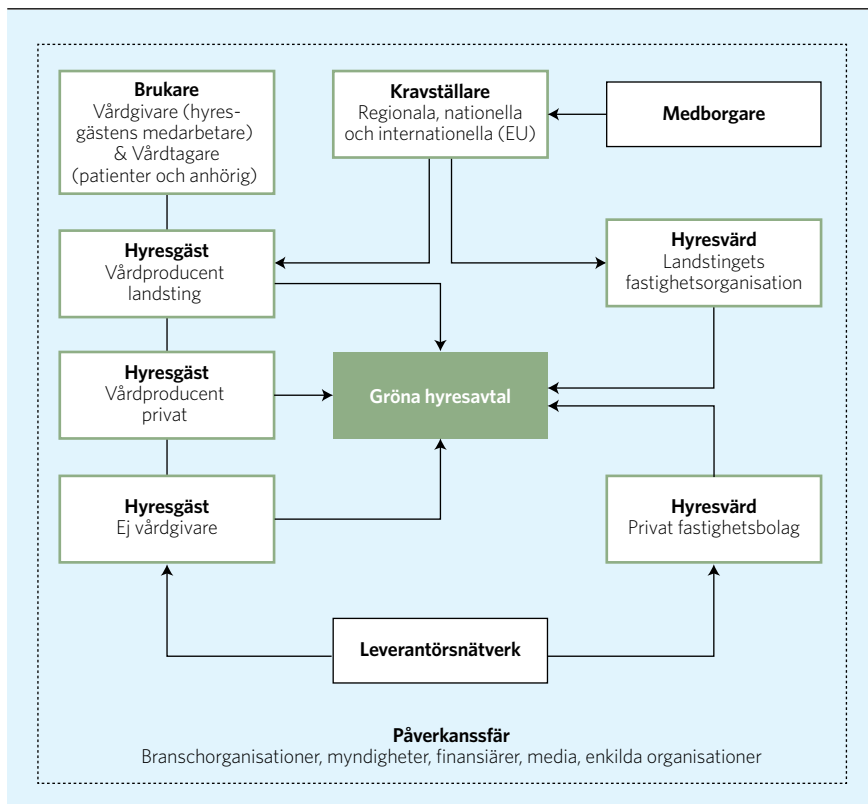
FIGUR 1. Illustration av det gröna hyresavtalets funktion.



De gröna hyresavtalen är ett komplement till andra styrverktyg som interna miljöledningssystem enligt ISO 14001 eller EMAS samt miljöcertifierings-system för byggnader som Miljöbyggnad och Green Building. De gröna hyresavtalen kan användas i alla typer av byggnader, både i landets miljösmartaste hus och i byggnader där fastighetsägaren och/eller miljöengagerade hyresgäster vill göra några väl avgränsade miljöförbättringar.

Den här guiden inleds med en beskrivning av nyttan och spridningen av gröna hyresavtal, både i Sverige och i andra delar av världen. Därefter presenteras en process för implementering av ett grönt hyresavtal. Huvuddelen av guiden är fokuserad på hur gröna hyresavtal kan utvecklas på ett framgångsrikt sätt, både avseende struktur och innehåll. I avsnittet om innehåll finns exempel på avtalspunkter som kan ingå i ett grönt hyresavtal. Dessa överensstämmer till stor del med innehållet i Fastighetsägarnas gröna hyresavtal, vilket också återfinns i sin helhet i bilaga 1. Slutligen diskuteras gröna hyresavtal vid inhyrning av offentlig vårdverksamhet hos externa hyresvärdar.

FIGUR 2. Intressentkarta för det gröna hyresavtalet.



Nyttan med gröna hyresavtal

Nyttan med gröna hyresavtal kan sammanfattas i sex punkter:

- › **Ökad miljöprestanda:** Miljöförbättrande insatser är en viktig del i den offentliga sektorns uppdrag och samhällsansvar. Gröna hyresavtal enar avtalsparterna kring en gemensam miljöagenda för lokalen. Genom att ställa krav på effektiv resursanvändning och hållbar fastighetsförvaltning bidrar det gröna hyresavtalet till att förbättra lokalens miljö- och energiprestanda (se definition nedan). Miljörelaterade insatser definieras och det anges tydligt vem som ansvarar för genomförande av respektive åtgärd, oavsett om det rör sig om en intern förhyrning inom landstinget eller om en av avtalsparterna är privat.

- › **Ökad kostnadseffektivitet:** Gröna hyresavtal bidrar till lägre kostnader då användningen av energi och andra resurser minskar, vilket kan komma både hyresvärd och hyresgäst till del.
- › **Ökad samverkan:** De gröna hyresavtalens krav på samverkan kan öka förståelsen mellan hyresvärd och hyresgäst och därmed stärka deras inbördes relation.
- › **Ökad goodwill:** Gröna hyresavtal kan ge goodwill och konkurrensfördelar för både hyresgäster och fastighetsägare. Avtalen visar att parterna tar samhällsansvar, vilket bidrar till att deras attraktivitet ökar bland såväl befintliga och nya medarbetare som andra intressenter. Det ingår i landstingets uppdrag att vara en opinionsbildare som föregår med gott exempel.
- › **Ökad kunskap:** Gröna hyresavtal ökar kunskapen om byggnaders och lokalers miljö- och energiprestanda genom att ställa krav på informationsinsamling och spridning av nyckeltal. Därmed ökar möjligheten att jämföra miljö- och energiprestanda mellan olika byggnader och lokaler, både inom och mellan enskilda aktörers fastighetsbestånd eller förhyrningar. På sikt kan gröna hyresavtal bidra till ökad transparens som gynnar genuint miljöengagerade aktörer och minskar så kallade ”green wash”-tendenser, det vill säga lokaler som marknadsförs med miljöförtecken trots att de inte har så hög miljöprestanda.
- › **Ökad proaktivitet:** Gröna hyresavtal bidrar till förbättring av byggnaders miljö- och energiprestanda vilket ger proaktiva aktörer konkurrensfördelar när efterfrågan på gröna lokaler ökar och minskar riskexponeringen för höjda energipriser och skärpt miljölagstiftning som de nya kraven på nära-noll-energibyggnader inom mindre än ett decennium.

FAKTA

- › **Miljöprestanda:** Miljöprestandan indikerar en byggnads totala miljöpåverkan. En byggnad med hög miljöprestanda har positiv miljöpåverkan (till exempel bra kommunikationsläge) och låg negativ miljöpåverkan (till exempel ingen uppvärmning med fossila bränslen och inga inbyggda miljöfarliga ämnen).
- › **Energiprestanda:** Begreppet energiprestanda indikerar vilken miljöpåverkan energianvändningen i en byggnad har. En byggnad med hög energiprestanda har en låg energianvändning (mängd energi). Ur miljöperspektiv är det också positivt om förnyelsebar energi används (typ av energi), detta ingår normalt inte i begreppet hög energiprestanda.

FIGUR 3. SWOT-analys av gröna hyresavtal.



Spridning

I en internationell jämförelse har det svenska fastighetsbeståndet hög miljöprestanda. Gröna hyresavtal är fortfarande ett relativt nytt verktyg, även om en del fastighetsägare sedan länge integrerat miljörelaterade åtaganden i sina hyresavtal.

Ett exempel på en svensk föregångare är Landstingsfastigheter Dalarna som redan år 2000 utvecklade ett miljökontrakt för att stimulera brukarsamverkan och skapa incitament för minskad energianvändning hos både hyresvärd och hyresgäster. I dagsläget har mer än hälften av hyresgästerna hos Landstingsfastigheter Dalarna tecknat miljökontrakt (totalt 200 stycken).

Det ökade svenska intresset för gröna hyresavtal är till viss del kopplat till fastighetsbolaget Vasakronans lansering av sin version under år 2010. Vasakronans gröna hyresavtal är utformat som ett ”erbjudande” om leverans av en viss miljöprestanda i utbyte mot ett antal fördefinierade motprestationer från hyresgästen. Två år innan Vasakronans lansering utvecklade beställargruppen för lokaler (BELOK) en mall för ”energi- och miljöavtal” för att skapa incitament för energibesparingar hos både hyresvärd och hyresgäst.

Då intresset för gröna hyresavtal och de möjligheter som avtalstypen medför är stort har Fastighetsägarna Sverige under år 2011 utvecklat en standardversion för gröna hyresavtal i lokaler, i första hand för kontor. Det gröna hyresavtalet kommer att ingå i Fastighetsägarnas avtalsamling och beräknas vara klart under år 2012.

”Det ökade svenska intresset för gröna hyresavtal är till viss del kopplat till fastighetsbolaget Vasakronans lansering av sin version under år 2010.”

Internationell utveckling

Internationellt har gröna hyresavtal använts under många år, bland annat i Australien, Kanada, Storbritannien och USA. Referenser till avtalen och tillhörande handledningar finns i källförteckningen längst bak i den här guiden.

Australien

I Australien dominerar två typer av gröna hyresavtal. Inom den privata sektorn har en ambitiös avtalsmall i checklisteform som utvecklats av fastighetsbolaget Investa fått stor spridning. Mallen innehåller 34 områden och kompletteras av en pedagogisk handledning. I Australien finns också en grön hyresavtalsmall för offentlig sektor som endast reglerar energianvändning. Sedan år 2006 finns ett lagkrav på att den ska användas i alla statliga förhyrningar över 2 000 kvm med en hyrestid på över två år. Om parterna så önskar kan avtalet även utökas med avtalspunkter inom andra miljöområden.

Nordamerika

I Kanada finns ett stort intresse för gröna hyresavtal inom offentlig sektor. En offentlig mall har tagits fram och denna kompletterades år 2008 av en mall från de kommersiella fastighetsägarnas organisation. Avtalsmallarna inkluderar både energi och andra miljöfrågor och är fokuserade på hyresgäst-samverkan och kunskapsöverföring. I USA finns en rad gröna hyresavtal på delstatsnivå. Kalifornien och Pennsylvania ligger långt fram. Här har hyresgäster och fastighetsägare tagit fram en handledning om gröna fastigheter som innehåller förslag på gröna avtalsvillkor.

Europa

I Europa är erfarenheten av gröna hyresavtal störst i Storbritannien, någon standardversion finns emellertid inte. Fokus i de brittiska gröna hyresavtalen ligger ofta på dialog, utbildning och informationsutbyte mellan hyresvärd och hyresgäst. Även i Tyskland och Frankrike används gröna hyresavtal. I Norden arbetar den norska motsvarigheten till Fastighetsägarna med att ta fram ett grönt hyresavtal med utgångspunkt i det brittiska miljöcertifieringssystemet BREEAM, som den norska fastighetsbranschen har valt att arbeta med. Ambitionen är att lansera avtalet under 2012.



Införande och användning av gröna hyresavtal

Innan ett strategiskt ledningsbeslut fattas om att införa gröna hyresavtal i fastighetsorganisationen i ett landsting bör en förstudie genomföras. Nedan beskrivs kort processen för lansering och användning och löpande förbättring av det gröna hyresavtalet.

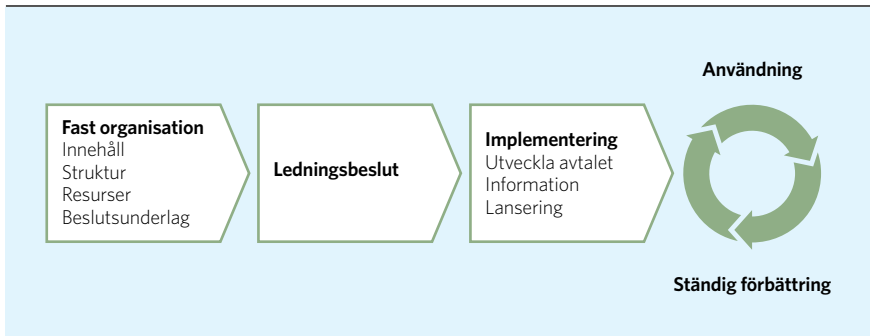
Förstudie – Nyttan och utformning

Ett grönt hyresavtal kan initieras av både hyresvärden och hyresgästen. Innan en hyresvärd fattar beslut om att på bred front införa gröna hyresavtal bör ett beslutsunderlag tas fram, förslagsvis med nedanstående delar.

- › Diskussion och analys av vilka åtaganden som skulle vara lämpliga att inkludera i ett grönt hyresavtal, vilket diskuteras senare i avsnittet om det gröna hyresavtalets innehåll.
- › När ett förslag avseende innehåll definierats analyseras vilken avtalsstruktur som är lämplig. En utgångspunkt kan vara de sju dimensionerna som beskrivs i den här guidens avsnitt om det gröna hyresavtalets struktur. Hyresvärden kan välja om avtalet ska utformas som en färdigformulerad överenskommelse eller om det ska innehålla en bruttolista med avtalspunkter som hyresvärden och hyresgästen förhandlar utifrån. Ibland saknas ett regelrätt hyresavtal. Istället används ett internt SLA-avtal (Service Level Agreement). Ett standardavtal med ett visst antal åtaganden kan erbjudas i samtliga byggnader. Alternativt kan standardavtalet kompletteras med ytterligare åtaganden vid varje förhyrning för att anpassa avtalet till förutsättningarna i det enskilda objektet.

- För var och en av avtalspunkterna bedöms översiktligt hur mycket resurser, både tid och pengar, som genomförande av åtagandet fordrar.
- Ta fram ett beslutsunderlag med en implementeringsplan som anger:
 - i. en beskrivning av både monetära och icke-monetära fördelar för både hyresgäst och hyresvärd med att införa gröna hyresavtal (se till exempel avsnittet om nyttan med gröna hyresavtal)
 - ii. i vilka lokaler avtalen ska implementeras och i vilken turordning
 - iii. vilka mål som finns avseende antal tecknade hyresavtal per år
 - iv. kostnaden för implementering och underhåll av avtalen
 - v. om ett pilotförsök ska genomföras
 - vi. hur erfarenheter ska återföras så att avtalet löpande förbättras

FIGUR 4. Process för implementering av grönt hyresavtal.



Ledningsbeslut

För att införandet av det gröna hyresavtalet ska vara framgångsrikt är det viktigt att ledningen ställer sig bakom verktyget och blir ambassadörer för detta.

Implementering

När ett ledningsbeslut är fattat upprättas en slutgiltig version av det gröna hyresavtalet. Den del i organisationen som ska introducera och förhandla de gröna hyresavtalen, ofta förvaltarna, behöver utbildas och entusiasmeras. Ett pedagogiskt och inspirerande informationsmaterial som riktar sig till hyresgästerna bör också tas fram så att hyresgästen förstår vilken nytta och vilka kostnader det gröna hyresavtalet medför i praktiken. Det är också viktigt att skapa en struktur för förbättring där alla som arbetar med de gröna hyresavtalen engageras. Generellt är det mindre resurskrävande att teckna ett grönt hyresavtal i samband med nyteckning eller förlängning av ett hyres-

avtal än under en pågående avtalsperiod. I det sista avsnittet i den här guiden diskuteras vilka drivkrafter som kan användas för att maximera nyttan med ett grönt hyresavtal.

Användning och ständig förbättring

Innehållet i de gröna hyresavtal som idag finns på marknaden är i huvudsak fokuserat på aktiviteter och åtgärder som ska vidtas under avtalstiden. För att det gröna hyresavtalet ska resultera i en förbättring av miljöprestandan är det viktigt att parterna löpande för en dialog om miljöfrågor och om vad som kan förbättras. Ofta har förvaltarna en nyckelroll även i dessa kunddialoger. Förslagsvis innehåller det gröna hyresavtalet en avtalspunkt där det fastslås att ett årligt samrådsmöte ska genomföras där status för åtagandena dokumenterats samt resultaten följs upp och diskuteras.

Utveckling och introduktion av ett grönt hyresavtal innefattar en rad val. Det är därför bra att ha inställningen att en mall för ett grönt hyresavtal är ett levande dokument som anpassas och utvecklas över tid. Detsamma gäller rutinerna för användning av det gröna hyresavtalet.

KRITISKA FRAMGÅNGSFAKTORER VID INTRODUKTION OCH ANVÄNDNING AV GRÖNA HYRESAVTAL

- › **Engagemang hos ledningen:** Många delar av det gröna hyresavtalet påminner till sin karaktär om ett styr- och ledningsverktyg. Ledningens stöd och mellanchefernas engagemang är en förutsättning för att maximera nyttan av det gröna hyresavtalet.
- › **Avtalsparternas miljöambitioner:** Avtalsparternas miljöengagemang och intresse för miljöfrågor påverkar hur stor miljöförbättring det gröna hyresavtalet kan resultera i. Ett grönt hyresavtal kan emellertid även bidra till att intresset och förståelsen för värdet av lokalrelaterat miljöarbete ökar hos en mindre engagerad avtalspart.
- › **Avtalsparternas vilja att avsätta tid:** Parternas möjlighet och vilja att avsätta tid för miljörelaterad samverkan som informations- och utbildningsinsatser, uppföljning av lokalens miljöprestanda och utvärdering av åtgärder som ökar denna, är en kritisk framgångsfaktor för att det gröna hyresavtalet ska tillföra värde.
- › **Avtalsparternas vilja att finansiera miljöförbättring:** Parternas vilja att finansiera lösningar med hög miljöprestanda påverkar också hur stor miljöförbättring avtalet resulterar i.

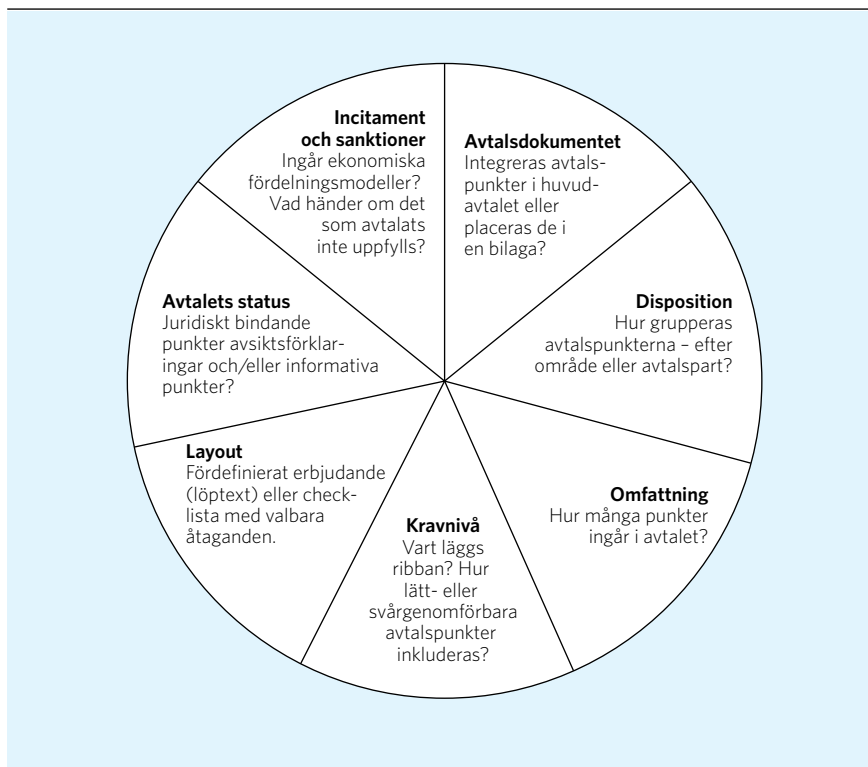
IMPLEMENTING



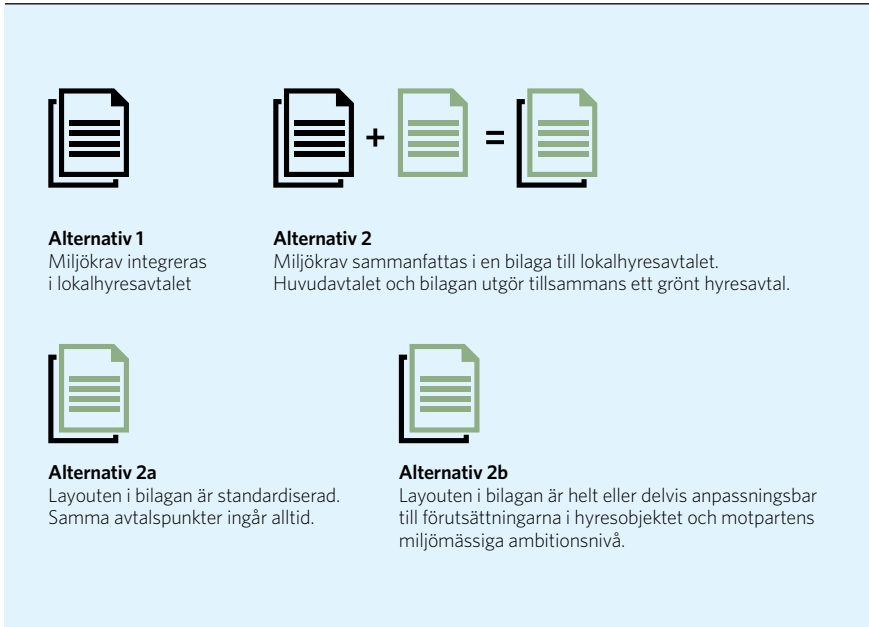
Det gröna hyresavtalets struktur

Ett grönt hyresavtal kan utformas på olika sätt. I det här avsnittet beskrivs sju dimensioner som bör beaktas vid val av avtalsstruktur.

FIGUR 5. Dimensioner att beakta vid utformning av ett grönt hyresavtal.



FIGUR 6. Alternativ utformning av grönt hyresavtal avseende avtalsdokumentet och dess layout.



KRITISKA FRAMGÅNGSFAKTORER VID UTVECKLING AV GRÖNA HYRESAVTAL

Tydligt: Avtalet ska tydligt ange åtaganden och ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta minskar risken för konflikt vid meningsskiljaktigheter.

Inbjudande: Välj ett lättillgängligt, pedagogiskt och inbjudande format som skapar intresse och ökar parternas kunskap och engagemang avseende lokalernas miljö- och energiprestanda.

Kunskapshöjande: Insatser som ökar parternas kunskapsnivå inom både hyresvärdens och hyresgästens organisation (inkl förvaltnings- och driftorganisationen) bör vara en central del i avtalet (både muntlig och skriftlig information, mätning och uppföljning av miljöprestandan).

Avtalsdokumentet

De miljörelaterade avtalspunkterna kan antingen integreras i lokalhyresavtalet eller bifogas i en separat bilaga. I interna hyresrelationer i offentlig sektor saknas ibland ett regelrätt hyresavtal, istället finns så kallade interna SLA-avtal (Service Level Agreement). En fördel med att integrera punkterna i huvudavtalet är att de kan få samma vikt som andra avtalsvillkor. En fördel med en separat bilaga är att de miljörelaterade avtalspunkternas samlas ihop och inte försvinner bland andra åtaganden. Även i de fall där standardiserade internhyresavtal används är bilageformatet lämpligast. När det gröna hyresavtalet är en bilaga kan det också tecknas under pågående avtalstid.

Disposition

Ett val som påverkar hur lättillgängligt och pedagogiskt det gröna hyresavtalet upplevs vara är hur avtalspunkterna grupperas.

- › **Miljöområde:** Vanligast är att låta avtalet utgå från miljöområden som energi, materialval, avfall osv. Fördelen är att det tydligt framgår vilka miljöfrågor som ingår samt vilka åtaganden respektive part har inom varje specifikt område.
- › **Avtalspart:** Ett alternativ är att samla respektive parts åtaganden inom samtliga miljöområden. Det gör det lätt för parterna att överblicka sina åtaganden.
- › **Avtalscykel:** Ytterligare en lösning är att låta dispositionen utgå från hyresgästens avtalscykel, till exempel med ett avsnitt med avtalspunkter som avser åtgärder i samband med avtalstecknandet och hyresgäst Anpassningen av lokalen, ett avsnitt om information och utbildning vid tillträdet, ett om samverkan under avtalstiden och ett med aktiviteter som avser förvaltning och underhåll under driftstiden samt slutligen ett avsnitt om investeringar, principer för fördelning av kostnader och besparingar samt incitamentsmodeller.

Omfattning

En utgångspunkt vid val av omfattning av ett grönt hyresavtal är att parterna ska ha resurser för att genomföra och följa upp de åtaganden som ingår i avtalet. En modell är att låta det gröna hyresavtalets avtalstid vara relativt kort och successivt komplettera en första version med de högst prioriterade gröna frågeställningarna med fler åtaganden.

Vid en jämförelse av de gröna hyresavtal som används i Sverige och utomlands så varierar omfattningen, några versioner består av få, väl valda avtals-

punkter medan andra innehåller upp emot sjuttio åtaganden. Jämfört med de internationella förlagorna är de svenska versionerna generellt kortfattade.

Miljöhänsyn har inte varit en ledstjärna vid uppförandet av merparten av det svenska fastighetsbeståndet. Följaktligen finns de största miljöutmaningarna i det befintliga beståndet. För att förbättra miljö- och energiprestandan är det viktigt att prioritera rätt och fokusera på de åtgärder som ger störst nytta med utgångspunkt i de resurser som finns att tillgå. I byggnader där ett strukturerat miljöledningsarbete saknats bör det gröna hyresavtalet inkludera enkla och kostnadseffektiva åtgärder som ännu inte genomförts. I lokaler med högre miljöprestanda har delar av dessa åtgärder blivit rutiner och kan ingå i det gröna hyresavtalet för att beskriva hyresvärdens miljöarbete. Utmaningen är då att ta ställning till om mer omfattande åtgärder ska ingå och hur dessa i så fall ska finansieras.

Kravnivå

En central frågeställning vid utformning av ett grönt hyresavtal är hur krävande de ingående avtalspunkterna ska vara. Oavsett hur utmanande en första version av ett grönt hyresavtal är så utgör det en bas för systematiskt miljöarbete, vilken kan användas som en plattform för ständig förbättring i samband med omförhandling av avtalet.

Vid extern förhyrning, särskilt vid inhyrning av offentlig verksamhet hos externa hyresvärdar, kan ambitionsnivån behöva anpassas till de externa parternas miljömässiga erfarenhet och mognad. Om en alltför hög kravnivå förespråkas, speciellt i kombination med sanktioner, kan det leda till att parterna endast enas om punkter de på förhand vet att de kan fullfölja. Det kan också finnas risk för att allt för omfattande krav resulterar i att parterna avstår från att teckna ett avtal. Samtidigt är det viktigt att det gröna hyresavtalet inte urvattnas genom att avtalsåtagandena är alltför enkla eller redan befintliga. ”Green wash”-effekter kan uppstå om ett nytt verktyg lanseras som inte upplevs tillföra ett mervärde.

Layout

Om det gröna hyresavtalet är en bilaga till huvudavtalet kan denna utformas som en checklista eller som ett löptextdokument. Det är vanligt att hyresvärden föreslår vilken struktur avtalet ska ha.

En löptextversion kan vara att föredra om hyresvärden vill utforma det gröna hyresavtalet som ett förformulerat erbjudande där aktiviteter och åtaganden hos båda avtalsparterna finns angivna. En fast checklistestruktur kan istället vara mer lämplig om hyresvärden vill objektsanpassa avtalet genom att

ta hänsyn till den enskilda byggnadens miljöprestanda eller om en dialog med hyresgästen om miljömässig ambitionsnivå eftersträvas. En checklista som kompletteras med en lättillgänglig handledning kan användas för att visa på en rad möjliga åtaganden. Detta kan upplevas som positivt av hyresgäster med stort miljöengagemang.

Den större flexibiliteten kan dock vara en utmaning för hyresgäster som inte är så insatta i lokalrelaterade miljöfrågor. Inom hyresvärdens organisation kräver en objekts- och hyresgäst Anpassning av avtalet mer tid och kunskap hos de medarbetare som förhandlar och tecknar avtalen. En grön bilaga med checklistestruktur kan i vissa avseenden påminna om de gränsdragningslistor som ofta biläggs till avtalet för att definiera ansvars- och kostnadsfördelning för inredning och tekniska system i lokalen. Avtalspunkterna i ett grönt hyresavtal är dock ofta av en annan karaktär då de är mer fokuserade på aktiviteter som informationsutbyte, utbildning och mätning.

”För att förbättra miljö- och energiprestandan är det viktigt att prioritera rätt och fokusera på de åtgärder som ger störst nytta.”

Oavsett om avtalet utformas som en löptext eller som en checklista kan det med fördel kompletteras med en handledning som beskriver det gröna hyresavtalets struktur och innehåll. Handledningar är vanliga i de länder där det utvecklats standardmallar (hänvisningar till internationella förlagor finns i källförteckningen, inspiration kan också hämtas i handledningen till Fastighetsägarna Sveriges gröna hyresavtal). Ofta innehåller handledningarna motiverande fakta och konkreta tips på hur respektive avtalspunkt kan uppnås. Handledningen kan bidra till att öka hyresgästens förståelse och intresse för lokalrelaterade miljöfrågor. Vid användning av en mall med checklistestruktur är en viktig funktion för handledningen att den vägleder parterna vid val av åtaganden i en bruttolista med avtalspunkter. Därmed minskar informationsövertaget för en mer miljöengagerad och kunnig part i en förhandlingssituation.

De gröna hyresavtal som idag används på den svenska fastighetsmarknaden är i huvudsak utformade som standardiserade löptextbilagor till huvudavtalet. Internationellt finns olika typer av standardmallar. Den mall Fastighetsägarna Sverige utarbetar är en kombination av ett antal förformulerade minimikrav som kan kompletteras med frivilliga punkter som läggs till avtalet i en digital, webb-baserad checklista. Avtalet kompletteras med en handledning som beskriver vilket miljöåtagande respektive avtalspunkt medför.

Avtalets status

Ett avtal som undertecknas av båda parter är juridiskt bindande, förutsatt att det inte strider mot gällande lagar och regler. I hyresavtalet fastställs de villkor som ska råda under hyresförhållandet. Om interna hyresavtal används är den juridiska statusen snarare en internöverenskommelse.

Avtalspunkterna i det gröna hyresavtalet kan, beroende på hur de är formulerade, vara juridiskt bindande, avsiktsförklaringar eller av informativ karaktär. Vid förhandling av ett grönt hyresavtal är det viktigt att parterna tänker över syftet med avtalet. Det är inte säkert att ett avtal med uteslutande juridiskt bindande avtalspunkter är den mest effektiva modellen för att skapa miljömässig och ekonomisk nytta. Ett bindande avtal medför ett direkt ansvar för parterna att fullfölja sina åtaganden men samtidigt ökar risken för att parterna endast inkluderar åtaganden som de redan uppfyllt eller vet att de kommer att uppfylla. Följden kan bli att det gröna hyresavtalets förmåga att vara en katalysator som driver på förbättringen av byggnadens och lokalens miljö- och energiprestanda begränsas. Detta kan motverkas genom att komplettera de juridiskt bindande avtalspunkterna i det gröna hyresavtalet med utmanande avsiktsförklaringar och målsättningar till exempel mål avseende sänkt energianvändning eller miljöcertifiering av byggnaden under avtalstiden.

Slutligen kan informativa avtalspunkter ingå, till exempel information om att en organisation vid avtalets tecknande har ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001. Avtalspunkten blir endast informativ eftersom organisationen inte kan garantera att den inte förlorar sitt certifikat under avtalstiden. Även en avtalspunkt om att byggnaden är miljöcertifierad samt om vilken certifieringsnivå som uppnåtts är informativ om den inkluderas i avtalet.

Incitament och sanktioner

De flesta ser det gröna hyresavtalet som ett positivt laddat verktyg som hjälper parterna att finna en gemensam agenda och samarbeta mot ett ömsesidigt mål. Om avtalet reglerar vad som inträffar vid meningsskiljaktigheter bör ambitionen vara att behålla en positiv anda i samarbetet mellan hyresvärd och hyresgäst. En konfliktlösningsmekanism kan vara att avsteg från avtalet resulterar i dialog och en tillsägelse. Det kan också anges vilka påföljder som utfaller om parten ändå inte uppfyller sina åtaganden, till exempel kan sanktioner kopplas till avtalspunkterna. Mer positivt blir det om avtalet kopplas till ekonomiska incitament som dras in om åtagandena inte fullföljs eller faller ut om ett mål uppnås. Läs mer i avsnittet om maximering av nyttan med gröna hyresavtal.

När det gröna hyresavtalet är en bilaga till lokalhyresavtalet är huvudavtalet överordnat vid tvister om annat inte anges. Om sanktioner eller incitament inte skrivs in i avtalet beror konsekvenserna om en av parterna inte uppfyller sina åtaganden på avvikelsernas art. De flesta åtaganden är inte av en karaktär som motiverar en rättslig process eller hantering av avvikelser från en intern överenskommelse i landstingsstyrelsens skiljenämnd. Om en sådan ändå skulle inledas är vite en trolig påföljd. Mer omfattande konsekvenser som hävning av hyresavtalet är osannolika.

EXEMPEL: Landstingsfastigheter i Dalarna

Landstingsfastigheter Dalarna har haft sitt miljökontrakt sedan år 2000 och har idag 200 tecknade avtal. Miljökontrakten har bidragit till att energianvändningen halverats sedan 1980. När miljökontraktet utvecklades var det en del i organisationens miljöledningsarbete och ambition att certifieras enligt ISO 14001. Innehållet i kontraktet har utvecklats löpande. Miljökontraktet återfinns i bilaga 2 samt på hemsidan www.landstingsfastigheterdalarna.se

I samband med regelbundna hyresgästmöten erbjuder förvaltarna miljö- och energikontraktet till sina hyresgäster, både vårdproducenter och icke vårdgivande verksamheter som kontor och skolor. För hyresgästerna är miljökontraktet en viktig del i miljöarbetet. Enligt Meta Skoog, chef för förvaltningsstöd, är hyresgästernas intresse för avtalet stort och det är en utmaning för förvaltningen att möta efterfrågan.

Vid tecknande av miljökontraktet erhåller hyresgästerna två procents rabatt på totalhyran (varmhyra) för att uppmuntra till att spara resurser, särskilt energi. Hyresgästen ska dokumentera och inrapportera lokalernas miljöprestanda, medarbetarna ska informeras om lokalrelaterade miljöfrågor och en rad miljöinsatser ska genomföras. Landstingsfastigheter förbinder sig att informera hyresgästerna om lokalernas miljöaspekter, följa hyresgästens verksamhet och föreslå lokalrelaterade miljöförbättringar, kontrollera att hyresgästen följer avtalet samt skapa incitament för energibesparingar hos driftorganisationen.



Det gröna hyresavtalets innehåll

Det står parterna fritt att välja vilka avtalspunkter som ska ingå i det gröna hyresavtalet.

Nedan diskuteras avtalspunkter inom åtta områden:

- › Samverkan, information och utbildning
- › System och övergripande indikatorer på miljöprestanda
- › Energi
- › Inomhusmiljö
- › Materialval och hyresgästanpassning
- › Avfallshantering
- › Transporter
- › Incitamentsmodeller

Samverkan, information och utbildning

Samverkan och informationsutbyte – så kallad intressentdialog – är en central del i den sociala dimensionen av hållbar utveckling. En viktig del i en miljörelaterad samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst är etablering av samarbetsforum, gärna i samband med befintliga möten.

Ett miljöråd kan vara en del av en hyresgästträff där parterna löpande diskuterar sina mål och ambitioner avseende lokalrelaterade miljöfrågor och följer upp åtagandena i det gröna hyresavtalet. Till exempel bör driftstider och den upplevda inomhusmiljön löpande utvärderas så att byggnadens uppvärmning, kylning och ventilation anpassas till brukandet av lokalen och den upplevda komforten.

Den part som ansvarar för respektive avtalspunkt tar fram mötesunderlag. För punkter där parterna delar ett ansvar tar både hyresvärd och hyresgäst fram underlag som beskriver den egna delen av åtagandet. Nedan finns ett förslag på dagordning för samrådsmötena.

Exempel på dagordning för samrådsmöten

Genomgång av status och efterlevnad av åtaganden i det gröna hyresavtalet till exempel:

- › Genomgång av parternas miljöambitioner, lokalrelaterade miljömål och måluppfyllnad
- › Avstämning av status avseende utbildning, information och samverkan till exempel aktiviteter i en gemensam handlingsplan för lokalrelaterade miljöfrågor
- › Avstämning av status energianvändning (mängd och typ av använd energi)
- › Avstämning av status verksamhetsanpassning driftstider
- › Avstämning av nöjdhet med inomhusmiljön
- › Avstämning av materialval vid hyresgästanpassning samt underhåll
- › Avstämning av avfallshantering.
- › Avstämning av åtaganden inom resor och transporter

Grundtanken med det gröna hyresavtalet är att skapa engagemang och aktivitet hos både hyresvärd och hyresgäst i syfte att höja lokalens miljöprestanda. Eftersom byggnader är hyresvärdens kärnverksamhet har denne ofta ett informationsövertag i fastighetsrelaterade miljöfrågor. Det är därför viktigt att hyresgästens kunskap och förståelse inom miljöområdet höjs, särskilt hos de medarbetare som dagligen vistas i lokalerna, till exempel genom muntlig och skriftlig information samt utbildning.

Det är värdefullt om hyresvärden och hyresgästen enas om byggnads- och lokalrelaterade miljömål samt en gemensam handlingsplan som anger hur måluppfyllnaden ska följas upp och utvärderas. Dessutom anges planerade aktiviteter som ska genomföras för att nå målen. För var och en av dessa anges i handlingsplanen när de ska genomföras och av vem.

Exempel på avtalspunkter avseende samverkan, information och utbildning
Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång per år. Informationsutbytet ska dokumenteras.
Hyresvärden ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång per år.

Parterna ska gemensamt ta fram och minst en gång per år se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.

Hyresvärden ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll.

Hyresvärden ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärden informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärden vid mötet informerar:

- hyresgästens medarbetare (alt. 1)
- det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett för att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare (alt. 2)

För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen.

- I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.

EXEMPEL: Locum och Stockholms läns landsting

Stockholms läns landstings fastighetsorganisation Locum har arbetat mycket med information till vårdgivarna. Informationsdagar om källsortering och energieffektivisering har genomförts på sjukhusen. Enkla skrifter med lite text och tydliga bilder har tagits fram, bland annat om energibesparing i sjuksalar och på kontor. Information för att motverka förekomst av myter har spridits, till exempel föreställningen att lysrörsarmaturer inte ska släckas för att det tar mycket energi att tända igen och för att livstiden minskar. Enligt Stockholm läns landstings miljösamordnare Elisabeth Gynäs har broschyrerna varit uppskattade. De har använts på arbetsplats-träffar och spridits ut av landstingens miljöinformatörer i personalrum.

System och övergripande indikatorer på miljöprestanda

Det gröna hyresavtalet kan även informera om systematiska miljöledningsåtaganden som miljö- eller energiledningssystem hos avtalsparterna samt miljöcertifiering av byggnaden. Miljö- och energiledningssystem som EMAS, ISO 14001 och ISO 50001 bidrar till utveckling av strukturer som effektiviserar miljöarbetet. Till skillnad från miljöcertifieringssystem i byggnader så är inte lokalerna per definition det primära, utan organisationens mål och rutiner inom miljöområdet. I det gröna hyresavtalet kan förekomst av miljö- och energiledningssystem vid avtalets ingående vara en informativ avtalspunkt (det finns inga garantier för att certifikatet inte förloras under avtalstiden varför punkten inte bör vara juridiskt bindande).

Ett miljöcertifieringssystem för byggnader är ett verktyg som bedömer hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Målet med certifikatet är att verifiera en byggnads miljöprestanda och att göra det enklare för intressenter som hyres-

gäster, ägare och andra kravställare att identifiera hållbara alternativ. I miljöcertifierade byggnader kan det gröna hyresavtalet innehålla en informativ punkt som anger när byggnaden miljöcertifierats samt vilken klassningsnivå som uppnåtts. Avtalet kan också innehålla en avsiktsförklaring eller ambition att miljöcertifiera byggnaden under avtalsperioden, eventuellt kopplat till incitament som faller ut om det lyckas eller sanktioner som verkställs om det inte gör det. På flera håll runt om i landet certifieras nybyggda vårdlokaler enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, några exempel beskrivs på nästa sida, andra finns hos Landstingsfastigheter Dalarna samt i Östergötlands läns landsting.

Nyproducerade fastigheter kan i större utsträckning projekteras för en viss miljöprestanda. Inom det befintliga fastighetsbeståndet är utmaningarna större och att miljöcertifiera äldre byggnader kräver både tid, kunskap och mer kapital.

I dagsläget arbetar branschföreningen Sweden Green Building Council med fyra certifieringssystem:

- › det svenskutvecklade systemet Miljöbyggnad
- › det EU-utvecklade systemet Green Building
- › det brittiska systemet BREEAM (världens mest använda klassningssystem)
- › det amerikanska systemet LEED (världens mest välkända klassningssystem)

De största skillnaderna mellan systemen är:

- › **Nationell anpassning:** endast Miljöbyggnad är uppbyggd med utgångspunkt i de svenska byggreglerna. Både Green Building och BREEAM har anpassats till den svenska marknaden medan LEED gjort svenska anpassningar i ett fåtal kravområden.
- › **Fokusområden:** Green Building ställer endast krav på energianvändning (mängd använd energi). Miljöbyggnad har avgränsats till energi, inomhusmiljö och materialval. LEED och BREEAM innehåller också krav på transporter, lokalisering, vattenanvändning och föroreningar.

Exempel på avtalspunkter avseende system och övergripande indikatorer
Hyresvärden har vid avtalets tecknande ett certifierat miljöledningssystem (EMAS, ISO 14001 eller motsvarande). Miljöledningssystem: _____ Senaste certifiering erhöles: _____
Hyresvärden har vid avtalets tecknande ett certifierat energiledningssystem (ISO 50001 eller motsvarande). Energiledningssystem: _____ Senaste certifiering erhöles: _____

Hyresgästen har vid avtalets tecknande ett certifierat miljöledningssystem (EMAS, ISO 14001 eller motsvarande).

Miljöledningssystem: _____

Senaste certifiering erhöles: _____

Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för:

byggnaden lokalen

Befintligt miljöcertifieringssystem:

BREEAM Green Building LEED Miljöbyggnad Annat: _____

Erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): _____

Är då certifiering erhöles/senast återrapporterades: _____

Hyresvärden har för avsikt att miljöcertifiera:

byggnaden lokalen

Miljöcertifieringssystem:

BREEAM Green Building LEED Miljöbyggnad Annat: _____

Ambition avseende erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): _____

Är då certifiering förväntas erhöles: _____

EXEMPEL: Locum och Stockholms läns landsting

På uppdrag av Stockholm läns landsting byggs Nya Karolinska i Solna. Målsättningen är att skapa ett långsiktigt hållbart universitetssjukhus som både byggs och drivs med minsta möjliga miljöpåverkan. Det nya universitetssjukhuset kommer att certifieras enligt två miljöcertifieringssystem, det svenska miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad där ambitionen är att nå Guld, vilket är den högsta möjliga nivån, samt det amerikanska miljöcertifieringssystemet LEED, även här är målsättningen att nå nivå Guld, vilket är den näst högsta nivån.

EXEMPEL: Region Halland

En ny akutmottagning ska byggas på Hallands sjukhus i Varberg. Målsättningen är att nå den högsta nivån - Guld - enligt det svensktutvecklade certifieringssystemet Miljöbyggnad. Kärnan i miljöstyrningen av byggprocessen är miljöprogrammet och miljöplanen som följer landstingens Program för Teknisk Standard (PTS). Enligt förvaltaren Mathias Svensson innehåller dessa handlingar redan inarbetad styrning mot god energiprestanda, bra inomhusmiljö och miljöriktigt materialval (med hjälp av Sunda Hus miljödata), vilket överensstämmer väl med kraven i Miljöbyggnad. Utmaningen är att sikta lite högre avseende energieffektivitet utan minskad komfort och kostnadseffektivitet. Exempel på åtgärder som bidrar till låg energiförbrukning är behovsstyrd ventilation och ett högklassigt klimatskal. Miljöcertifieringen överensstämmer med Region Hallands ambition att arbeta systematiskt med förädling av byggprocessen för att få ändamålsenliga lokaler, kostnadseffektiv förvaltning och långsiktigt god fastighetsekonomi.

Energi

Energieffektivisering är en central del i strävan att systematiskt minska byggnaders miljöpåverkan. Enligt Energimyndigheten står bygg- och fastighetsbranschen för en tredjedel av den totala energianvändningen varav uppvärmning, inklusive varmvatten, utgör mer än 60 procent. Samma fördelning återfinns i vårdlokaler. EU-direktivet EPBD2 med krav på att alla nyuppförda byggnader ska vara nära-noll-energihus träder i kraft vid årsskiftet 2018/2019 för offentliga byggnader. Det sätter ytterligare fokus på energifrågan som prioriteras då byggnader står för en stor del av samhällets energianvändning och då minskning av mängden använd energi även resulterar i ekonomiska besparingar. Störst är besparingspotentialen i det befintliga beståndet.

Energimyndighetens studier visar att både värme- och elanvändningen i vårdlokaler minskat under ett tjugotal år. Om man ser till elanvändningen är hälften så kallad verksamhetsel (belysning, drift av medicinsk utrustning och datorer) och hälften fastighetsel (fläktar, hissar till exempel). Ventilation och fläktar utgör 35 procent av den totala elanvändningen medan belysning står för en fjärdedel. Trots att belysningen minskat sin andel av den totala elanvändningen så bedömde Energimyndigheten år 2008 att elanvändningen för belysning i vårdlokaler skulle kunna halveras. Den medicinska utrustningen står för mindre än tio procent av den totala elanvändningen, vilket är ungefär lika mycket som datorer. El används också i kök, för tvätt med mera.

De energirelaterade åtagandena i ett grönt hyresavtal kan delas upp i avtalspunkter som reglerar aktiviteter och användning av produkter som minskar mängden använd energi och avtalspunkter som reglerar den typ av energi som används för att främja användning av förnybar energi. Förnybar energi är energi från källor som återbildas genom naturliga processer exempelvis vattenkraft, vindkraft, solenergi, bioenergi och geotermisk energi. Fos-sila bränslen (kol, olja, naturgas) och kärnkraft är inte förnybara energikällor.

Exempel på energirelaterade avtalspunkter i ett grönt hyresavtal är:

- › Genomgång av energideklarationen inklusive identifierade åtgärdsförslag med hyresgästen för att skapa förståelse för hur energieffektiviseringen kan maximeras med de resurser som finns att tillgå.
- › Energikartläggning: Ökar kunskapen om energianvändningen i en byggnad eller lokal genom att metodiskt kartlägga vad energin används till, vilka åtgärder som skulle krävas för att minska energianvändningen och den relaterade miljö- och klimatpåverkan, vad de skulle kosta och hur stor den ekonomiska besparingen skulle bli (baserat på återbetalningstiden och åtgärdens livslängd).

- Utbyte av information om olika delar i den förhyrda lokalens energianvändning (uppvärmning, kylning, fastighetsel och verksamhetsel samt varmvattenförbrukning).
- Genomförande av åtgärder som kan minska energianvändningen, klimatpåverkan och annan miljöpåverkan som utsläpp av miljöfarliga ämnen vid fjärrvärmeproduktion.
- Utbildning av brukare som motiverar till en beteendeförändring (gärna i kombination med pedagogiska system som visualiserar den aktuella energianvändningen i lokalen).
- Driftoptimering, alltifrån behovsanpassad inställning av drifttider till kontinuerlig systemöversyn som säkerställer att systemen inte motverkar varandra (till exempel värme- och kylsystemet) och rätt inställda energisparlägen på utrustning i lokalen.
- Tillämpning av ett livscykelkostnadstänkande vid utbyte av utrustning och renovering av byggnaden så att den utrustning som väljs använder mindre energi och är ekonomiskt lönsam under sin livscykel. Vid offentlig upphandling kan det ske genom att ta hänsyn till livscykelkostnaden (Miljöstyrningsrådet arbetar med att ta fram hållbarhetskriterier för medicinsk utrustning och beräknas vara klara år 2012).
- Investeringar i tekniska system som behovsanpassar driften till exempel närvaro-, tids- eller sektionsstyrd belysning (nedsläckning av en hel sektion med en knapptryckning till exempel en avdelning med dagverksamhet), behovsanpassad eller tidsstyrd ventilation samt system som visualiserar energianvändningen.
- Byte till produktionsspecificerad grön el för all el som används i byggnaden
- En långsiktig ambition att använda förnybara energikällor för att värma och kyla byggnaden till exempel genom att efterfråga miljömärkt fjärrvärme och fjärrkyla.

EXEMPEL: Locum och Stockholms läns landsting

Stockholms läns landstings fastighetsorganisation Locum har genomfört flera energiprojekt i samarbete med landstinget bland annat den så kallade energimånaden. Miljösamordnare Elisabeth Gynäs beskriver hur medarbetarna fick besvara en enkät om sin medvetenhet och sitt agerande. Förslag på energibesparingar samlades in, lokala handlingsplaner togs fram och avdelningarna tävlade om att minska sin energianvändning. Ett annat initiativ var genomförande av energironder i lokalerna. Resultatet sammanfattades i rapporter med tips på energibesparande åtgärder, både sådant som hyresvärdens förvaltare skulle ansvara för och åtgärder som verksamheten själv kan genomföra, till exempel att höja temperaturen i kylskåp en grad om det inte strider mot kvalitetskraven, översyn av uppstarts- och stand-by-lägen för utrustning

tillsammans med avdelningen för medicinsk teknik, genomgång av inställning/avstängning av kylaggregat med stöd av driftorganisationen. Landstingets miljöorganisation sammanställde tips på aktiviteter som verksamheten själv kan utföra och spred dessa till andra vårdenheter.

EXEMPEL: Landstingen i Norrland

De fyra nordligaste landstingen genomförde under år 2009 och 2010 energisparkkampanjen och tävlingen "Energismart i norr". Enligt Peter Töyrä på landstingsfastigheter i Norrbotten var ambitionen primärt att minska energianvändningen genom beteendeförändringar. På hemsidan www.energismartinorr.se finns exempel på motiverande skriftlig information som kan delges brukarna för att uppmuntra till ändrat beteende samt en checklista för genomförande av energironder i vårdlokaler. Nästa steg i samarbetet är utveckling av visualisering av verksamhetens elanvändning. Olika sätt att synliggöra elanvändningen kommer att testas och utvärderas. En del i Norrbottens läns landstings strategi för energieffektivisering är att inköp av verksamhetsutrustning baseras på livscykelkostnads kalkyler så att livscykelkostnaden snarare än inköpspriset utvärderas.

Exempel på avtalspunkter avseende energi - mängd använd energi			
<p>I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärden genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen.</p>			
<p>Parterna ska gemensamt ansvara för att det i lokalen genomförs en metodisk genomgång av lokalens energianvändning för att kartlägga hyresgästens:</p> <p><input type="checkbox"/> Alt 1) användning av el (elkartläggning)</p> <p><input type="checkbox"/> Alt 2) användning av värme, kyla och el (energikartläggning)</p> <p>Syftet med el- respektive energikartläggningen ska även vara att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt miljöpåverkan.</p> <p>Samordningsansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen</p> <p>Kostnadsförslag: _____ % av kostnaden för kartläggningen ska betalas av hyresvärden, resterande andel ska betalas av hyresgästen.</p> <p>År då kartläggningen ska genomföras: _____</p>			
<p>Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende:</p>			
Verksamhetsel	Informationen basera på:	<input type="checkbox"/> mätning	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning
	Informationen tillhandahålls av:	<input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> hyresgästen

Värme inklusive tappvarmvatten	Informationen baseras på: Informationen tillhandahålls av:	<input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning <input type="checkbox"/> hyresgästen
Komfortkyla	<input type="checkbox"/> komfortkyla finns ej i lokalen Informationen baseras på: Informationen tillhandahålls av:	<input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning <input type="checkbox"/> hyresgästen
Särskild kyla (processkyla)	<input type="checkbox"/> särskild kyla (processkyla) finns ej i lokalen Informationen baseras på: Informationen tillhandahålls av:	<input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning <input type="checkbox"/> hyresgästen
Fastighetsel	Informationen baseras på: Informationen tillhandahålls av:	<input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning <input type="checkbox"/> hyresgästen
Vattenanvändning	Informationen baseras på: Informationen tillhandahålls av:	<input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> hyresvärden	<input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning <input type="checkbox"/> hyresgästen
Parterna ska samverka för att optimera drifttiderna för uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen.			
Hyresvärdens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnads-kalkyl där det är möjligt och ekonomiskt rimligt.			
Hyresvärdens val av byggnadsdelar som påverkar byggnadens energiprestanda ska utgå från en livscykelkostnads-kalkyl där det är möjligt och ekonomiskt rimligt.			
Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnads-kalkyl där det är möjligt och ekonomiskt rimligt.			
Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för uppvärmning.			
Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral energi för kylning.			
Hyresvärden ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum): _____			
Hyresgästen ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum): _____			
Hyresvärden ska årligen beräkna byggnadens koldioxidutsläpp.			
Hyresgästen ska årligen beräkna lokalens koldioxidutsläpp.			

Inomhusmiljö

Rätt genomförda energieffektiviserande åtgärder är hållbarhetsfrämjande. Både för att den minskade energianvändningen ökar den ekonomiska och miljömässiga hållbarheten och för att den sociala hållbarheten höjs om åtgärderna främjar en bra inomhus- och arbetsmiljö.

Ofta ingår krav på inomhusmiljö avseende termiskt klimat, luftkvalitet, ljusmiljö och akustik i huvudavtalet och dess bilagor (funktionsbeskrivningar eller tekniska beskrivningar) liksom i det program för teknisk standard (PTS) som används av många landsting. Dessa behöver därmed inte regleras i det gröna hyresavtalet. Punkter som kan inkluderas är åtaganden om genomförande av medarbetarenkäter om inomhusmiljö. I Fastighetsägarnas avtalsmall ingår också avtalspunkter om operativ temperatur och solavskärmning.

Även avtalspunkter som reglerar rökning eller tobaksfrihet kan skrivas in i det gröna hyresavtalet.

Exempel på avtalspunkter avseende inomhusmiljö
Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under kontorstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram vid avtalstecknandet och därefter överenskomna förändringar. Börvärden som ska eftersträvas är 21°C under vintern och 24°C under sommaren, dock tillåts den operativa temperaturen variera med utomhustemperaturen mellan 20°C och 26°C. Vid underskridande av ortens dimensionerande utomhustemperatur vinter eller överskridande av dimensionerande värden för sommar, tillåts inomhustemperaturen variera i motsvarande grad.
Hyresvärden ska årligen genomföra en inomhusmiljöenkät som följs upp tillsammans med hyresgästen.
Hyresvärden ska informera hyresgästen om funktionen för befintlig solavskärmning samt nyttan med att använda denna.

Lokalutformning

För att skapa en bra inomhusmiljö behöver hyresvärden anpassa ventilationen, och i viss mån även uppvärmning och kylning, till verksamheten i lokalen. En förutsättning för detta är att hyresvärden vet hur lokalen används. Hyresgästen ska diskutera planer på omdisponering och ändrad användning av lokalen med hyresvärden, särskilt vid stora förändringar i användningen av lokalen till exempel om patientrum görs om till väntrum eller mötesrum.

I det gröna hyresavtalet kan parterna enas om att minska materialanvändningen och den relaterade miljöpåverkan genom att behålla den befintliga rumsindelningen, golvbeläggningen, undertak, våtgrupper, dörrpartier och dörrar (allt förutsatt att de är i erforderligt skick och har god funktionalitet).

Hyressättningen bör uppmuntra återanvändning genom att låta återanvändning av befintlig inredning resultera i lägre hyra än om ytskikt och inredning byts ut. Parterna kan också avtala om att en flexibel planlösning ska eftersträvas avseende ventilation, vatten och avlopp, strömförsörjning och användning av modulväggar. Detta innebär att de har en tillfredsställande akustisk prestanda och monteras och demonteras så att intilliggande ytskikt inte tar skada. Andra exempel på avtalspunkter är åtaganden avseende utformning av serverrum, datahallar och andra utrymmen med särskilt hög energianvändning samt resulterande uppvärmning och stora kylbehov.

Exempel på avtalspunkter avseende hyresgäst Anpassning och löpande underhåll
Lokalutformning
Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsplatserna med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.
Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.
Parterna ska verka för att bevara existerande lokalutformning avseende funktioner och lösningar i erforderligt skick med god funktionalitet. Ange hur: _____

Materialval

När det gäller materialval förenklas kravställandet om parterna i det gröna hyresavtalet är överens om att valen hanteras via en materialdatabas som Byggarubedömningen eller Sunda Hus. Det bör specificeras vilken kravnivå i det valda systemet som eftersträvas. Det är bra om det också anges vilken process som tillämpas om avsteg görs från överenskommelsen (om det inte finns några tillfredsställande alternativ som svarar mot den angivna kravnivån eller om alternativen med god miljöprestanda inte uppfyller de krav som i övrigt ställs på produkten till exempel avseende funktion, pris eller utformning). Bedömningarna i materialdatabaserna utgår från frivilliga byggarubedeklarationer samt Kemikalieinspektionens regler och prioriteringsguiden PRIO. Ibland omnämns BASTA när Byggarubedömningen och Sunda Hus diskuteras. BASTA är inte ett värderingssystem för byggarubas miljöprestanda utan ett register med byggarubar som inte innehåller miljöfarliga kemiska ämnen som bör fasas ut. Produkter som accepteras i Sunda Hus och Byggarubedömningen är också godkända i BASTA.

Det kan även skrivas in i avtalet att miljömärkta byggprodukter, till exempel Svanen eller FSC, ska användas när sådana finns att tillgå.

Hyresgästen kan i det gröna hyresavtalet också förpliktiga sig till att återanvända befintlig inredning som är i erforderligt skick eller att prioritera miljömärkta alternativ där sådana finns att tillgå, till exempel genom att välja miljömärkta kontorsmöbler och vitvaror. IT-utrustningens energianvändning och miljöpåverkan kan minskas genom att ha en strategi för grön IT.

Andra avtalspunkter som kan inkluderas i avtalet är förpliktiganden om att välja snålspolande munstycken i blandare i duschar och handfat i personalutrymmen. Snålspolande munstycken, luftinblandning i duschhandtag samt moderna engreppsblandare som snabbt ger rätt temperatur kan halvera varmvattenförbrukningen. Orsaken till att snålspolning endast är aktuell i personalutrymmen är att det finfördelade vattnet vid problem med legionella kan öka risken för inandning och insjuknande för personer med nedsatt immunförsvar. Vatten kan även sparas om toaletter med möjlighet till hel- och halvspolning installeras, förutsatt att rörsystemen klarar ett lägre tryck. Om rören inte klarar halvspolning (till exempel spolvolym 3 och 6 liter) kan ett alternativ vara toaletter med helspolning men låg spolvolym (till exempel 5 liter).

Exempel på avtalspunkter avseende hyresgäst Anpassning och löpande underhåll
Materialval och inredning
Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen.
Parternas val av material i lokalen ska utgå från en materialdatabas. <input type="checkbox"/> Ange använd materialdatabas: _____
Parterna ska systematiskt välja miljömärkt byggmaterial i lokalen.
Parterna ska dokumentera valt material i ett digitalt system som ägs och administreras av hyresvärden.
Hyresgästen ska välja miljömärkt eller återanvänd kontorsinredning i lokalen.
Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.
Hyresgästen ska ha en strategi för grön IT.
Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.

Avfallshantering

Det gröna hyresavtalet kan reglera två typer av avfallsanvändning: avfall vid hyresgästpassning och ombyggnation samt avfallshantering i den löpande driften. I enlighet med EU:s avfallshierarki är minimering av uppkomsten av avfall en övergripande målsättning.

Vid hyresgästpassning och ombyggnation bör hyresvärden och hyresgästen enas om att sträva efter att omhänderta en så stor andel som möjligt av det utrivna materialet på ett miljömässigt bra sätt. Detta kan ske genom att redovisa hur materialet tas omhand, till exempel hur stor andel av det utrivna byggmaterialet som ska återanvändas, materialåtervinnas samt energiåtervinnas eller genom att ange en procentuell målnivå för återvinning av respektive avfallslag.

Inom många vårdverksamheter ökar avfallsmängderna och därmed avfallskostnaderna. Avfallshantering regleras ofta i lokalhyresavtalet där det anges vem som ska tillhandahålla utrymme, lagra (och vid behov kyla) samt bortforsla avfall. Hyresgästen förbinder sig att sortera avfall i de fraktioner hyresvärden tillhandahåller. Läs mer om miljöhänsyn vid avfallshantering på www.sopor.nu.

I vårdlokaler uppstår under driftsskedet stora mängder avfall, både hushållsavfall som papper, plast och glas samt farligt avfall som miljöfarliga kemikalier eller smittförande avfall. Andra avfallsfraktioner är skärande och stickande avfall som sprutor, kanyler och skalpeller, icke-smittbärande biologiskt avfall (vilket är brännbart) samt läkemedel där cytostatika särbehandlas. Exempel på avfallsrelaterade aktiviteter som kan skrivas in i det gröna hyresavtalet är redovisning av avfallsmängderna i respektive fraktion. Informationen från vägningen av respektive avfallsfraktion kan i sig stimulera till ökad källsortering och motivationen kan öka ytterligare om kostnaden för avfallshantering kopplas till mängden avfall. Om parterna vill verka för att skapa mer avancerade avfallshanteringssystem som avfallsug- eller bioenergianläggningar kan även sådana ambitioner skrivas in i avtalspunkter eller i en gemensam handlingsplan.

Det gröna hyresavtalet kan också innehålla åtaganden om lokalvård och underhåll för att säkerställa att miljöpåverkan av de metoder och kemikalier som används vid underhåll och skötsel både inom- och utomhus minimeras.

Exempel på avtalspunkter avseende hyresgästanpassning och löpande underhåll
Avfall
Parterna ska dokumentera hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) i samband med hyresgästanpassning i befintlig lokal.
Hyresvärden ska initiera en diskussion med hyresgästen om lämpliga källsorteringsfraktioner. Frågan diskuteras inför inflyttning och därefter minst en gång per år.
Ett avfallshanteringssystem ska finnas som redovisar statistik om mängden avfall per fraktion. Ansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
Kostnadsfördelning: _____ % av kostnaden för systemet och installationen därav ska betalas av hyresvärden, resterande andel ska betalas av hyresgästen. År då systemet har installerats/ska installeras: _____
Avfall
Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.
Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.

Transporter

Internationellt innehåller ofta gröna hyresavtal avtalspunkter som är kopplade till transporter till och från fastigheten, vilka kan delas upp i persontransporter och godstransporter. Avseende persontransporterna särskiljs personer som arbetar på vårdnadsstället från vårdtagare, anhöriga och besökare. Mål för resvanor hos medarbetarna på vårdinrättningen kan inkluderas i det gröna hyresavtalet. Andra exempel på avtalspunkter är tillgång till cykelparkering (gärna med särredovisning av platser med och utan tak), tillhandahållande av låncyklar eller cykelpool för medarbetarna, omklädningsrum med duschmöjlighet samt service som stationära cykelpumpar o.d.

Även system för att premiera miljöbilar kan inkluderas i det gröna hyresavtalet till exempel genom att tillhandahålla parkeringsplatser med laddningsstolpar för elbilar, elmopeder och elcyklar. En annan åtgärd kan vara tillhandahållande av en bilpool eller samarbete med en bilpoolsaktör som har en filial i anslutning till större vårdinrättningar, gratis parkering för miljöbilar eller premiering av miljötaxi.

Det finns mycket inspiration att hämta från landsting som infört subventionerade kollektivtrafikkort, har tävlingar för medarbetare som går, cyklar eller åker kollektivt eller som inte ger parkeringstillstånd till medarbetare som bor närmare sin arbetsplats än några kilometer. Inspiration kan bland annat hämtas i Trivectors gröna resplan för Universitetssjukhuset i Linköping.

Parterna kan också enas om att i det gröna hyresavtalet skriva in avtalspunkter om systematiskt arbete för att koordinera och minska varutransporterna.

Exempel på avtalspunkter avseende hyresgästanpassning och löpande underhåll	
Hyresgästen ska i lokalen tillhandahålla teknik för distansmöten.	
Hyresvärden ska i anslutning till lokalen efter särskild överenskommelse erbjuda tillgång till: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Cykelparkering <input type="checkbox"/> Gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten <input type="checkbox"/> Gemensam bilpool i eller i anslutning till fastigheten <input type="checkbox"/> Laddningsplatser för eldrivna fordon <input type="checkbox"/> Energieffektiva motorvärmare med timerfunktion 	Bilaga:

Övriga åtaganden

Innehållet i den här guiden är tänkt att tjäna som inspiration vid utformning av gröna hyresavtal hos fastighetsorganisationer inom svenska landsting. Ett område som ibland ingår i gröna hyresavtal är incitamentsmodeller som uppmuntrar parterna som påverkar en byggnads miljöprestanda att agera för att förbättra denna. Några exempel på sådana modeller liksom andra sätt att öka nyttan av ett grönt hyresavtal diskuteras i det sista avsnittet i den här guiden.

Andra förslag på områden som skulle kunna inkluderas i ett grönt hyresavtal är avtalspunkter om tomgångskörning, skötsel av utemiljön, skapande av grönytor och terrasser, uppvärmning av gångstråk samt e-fakturerings och e-hälsa.



Gröna hyresavtal vid inhyrning hos externa hyresvärdar

Gröna hyresavtal kan användas såväl vid intern förhyrning inom landstingen som vid extern in- och uthyrning. Många fastighetsorganisationer inom landstingen arbetar kontinuerligt med portföljförvaltning för att koncentrera sitt ägande till strategiska fastigheter. Totalt hyr svenska landsting 1,5 miljoner kvadratmeter hos externa hyresvärdar. Exempel på vårdverksamhet som förekommer i inhyrda lokaler är folktandvård, vårdcentraler, provmottagningar eller blodcentraler.

Hyresvärderna är den part som har störst möjlighet att påverka lokalens och byggnadens miljöprestanda. Utmaningen är därför större när ett grönt hyresavtal ska tecknas för en vårdproducerande landstingsverksamhet som hyrs in hos externa fastighetsägare än vid intern förhyrning eller vid inhyrning av externa hyresgäster i lokaler som ägs av landstingens fastighetsorganisation. Vid extern inhyrning behöver landstingsorganisationen en tydlig struktur för samverkan och kravställande. Strukturen för ett grönt hyresavtal kan vara densamma som används vid intern förhyrning eller anpassas till den externa hyresgästens miljömässiga ambitionsnivå. Självfallet kan hyresvärdens gröna hyresavtal användas om sådant finns.

Landstingens hyresavtal är ofta långa, hyresperioder på tio till femton år är inte ovanligt. Därför bör en satsning på gröna hyresavtal vid extern inhyrning innefatta både tecknande av gröna hyresavtal i befintliga förhyrningar och vid nyteckning i samband med inflyttning i nya lokaler. De långa avtalstiderna ger möjlighet att jobba med långsiktig samverkan och förbättring av miljö- och energiprestanda. För respektive förhyrning behöver landstingenta ställning till hur mycket resurser som ska investeras för att engagera den externa hyresvärderna samt för att förbättra lokalens miljöprestanda. Förslags-

vis inleds samarbetet först med de externa hyresvärdar som redan har ett intresse och miljöengagemang.

Vid start av en ny enhet, eller omlokalisering av en befintlig, kan miljökrav framföras och utgöra en urvalsgrund bland de lokaler som stämmer in på de övriga krav som ställs på lokalen. Samtidigt styrs valet av lokalisering ofta av läget vilket medför att utbudet av byggnader med lämpliga lokaler kan vara mycket begränsat. Hyresvärdens intresse för att anstränga sig inom miljöområdet kan ofta förväntas överensstämma med fastighetsägarens övergripande intresse av att hyra ut till en vårdproducerande verksamhet. Om detta upplevs som attraktivt till exempel då vårdenheten upplevs vara en trygg och stabil hyresgäst eller lockar fler besökare till fastigheten och dess övriga verksamheter, kan hyresvärdar vara mer mån om att tillmötesgå landstingens miljöambitioner och vilja att teckna gröna hyresavtal. Om den vårdproducerande verksamheten försöker övertyga en fastighetsägare som är tveksam till att upplåta sina lokaler för vårdproducerande verksamhet, kan intresset för miljörelaterad samverkan vara mindre. Det finns då en risk för att utmaningen med att hyra ut till en specifik typ av verksamhet med höga krav på tillgänglighet och en annan typ av hyresgäst Anpassning än hyresvärdar är van vid, tar så mycket kraft att fokus flyttas från de miljörelaterade frågorna. Om en överenskommelse nås finns en risk att viljan att teckna ett grönt hyresavtal anses vara grund för en högre hyra.

”Ytterligare en situation där gröna hyresavtal kan användas är vid avyttring av fastigheter och återinhyrning av lokaler.”

Ytterligare en situation där gröna hyresavtal kan användas är vid avyttring av fastigheter och återinhyrning av lokaler. Den modell som ger störst rådgighet och som ofta är minst arbetskrävande innebär att ett grönt hyresavtal tecknas innan försäljningen då detta medför att landstingen kan styra innehåll och utformning av avtalet. Samtidigt behöver avtalet utformas så att lokalens attraktivitet för presumtiva köpare ökar istället för att avskräcka dem.

Nedan diskuteras hur tecknandet av gröna hyresavtal i samband med inhyrning av vårdlokaler i landstingsregi hos externa hyresvärdar påverkas av två faktorer:

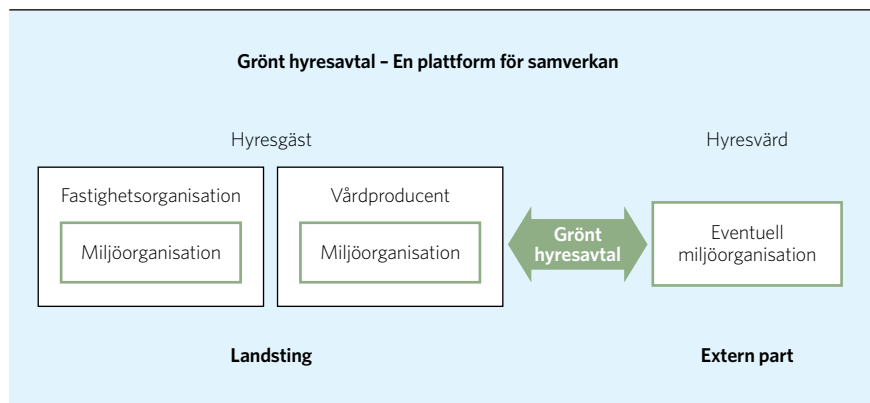
- Hur hyresgästen, dvs. den vårdproducerande verksamheten, delger hyresvärderna att miljöfrågor står i fokus och driver samverkansprocessen inom lokalrelaterade miljöfrågor.
- Typen av hyresvärd till exempel svensk eller internationell aktör, bygg-entreprenör, förvaltande ägare eller investerare samt om hyresvärderna är specialiserad på en viss lokaltyp till exempel handel, bostäder eller kontor.

Organisation av lokalrelaterad miljösamverkan med en extern hyresvärd

För att få full utväxling av ett grönt hyresavtal med en extern hyresvärd bör fastighetsorganisationen i ett landsting vara behjälplig både vid inhyrning av den vårdproducerande verksamheten och som stöd vid miljörelaterad samverkan under hyrestiden. Fastighetsorganisationen har mer kunskap om lokalrelaterade miljöfrågor än vårdverksamheten och är därför bättre lämpad att diskutera med

hyresvärderna, utvärdera uppgifter om miljöprestandan och förhandla om förbättringar av byggnadens och lokalens miljöprestanda. De årliga samrådsmötena där status för aktiviteterna i det gröna hyresavtalet går igenom, bör bemannas av både fastighetsorganisationen och den vårdproducerande verksamheten, förslagsvis av enhetschefen. Både fastighetsorganisationens representant och representanten för den vårdproducerande verksamheten kan få stöd av sina respektive miljöorganisationer.

FIGUR 7. Organisation av miljösamverkan med extern hyresgäst.



Typ av hyresvärd

Intresset hos en hyresvärd för att samverka med en landstingsägd hyresgäst inom miljöområdet kan påverkas väsentligt av hyresvärdens affärslogik och planeringshorisont för den aktuella fastigheten. Allt fler fastighetsägare har ett systematiskt miljöarbete. För kommunala fastighetsbolag eller byggmästarföretag med lång planeringshorisont är drivkrafterna krav från politiker och ägare eller fokus på utveckling av en långsiktigt lönsam förvaltningsstrategi. Andra fastighetsägare tilltalas av att byggnader med hög miljö- och energiprestanda anses ha ett högre fastighetsvärde. För vissa fastighetsägare kan detta motverkas av en kort planeringshorisont och höga avkastningskrav, vilket kan bidra till att de ogärna riskerar att inte få tillbaka vad de investerat vid en försäljning. Ju mer tveksam en hyresvärd är desto mer tid behöver avsättas för att resonera med hyresvärderna om miljöfrågor.

TABELL 1. Olika typer av externa hyresvärdar.

Typ av hyresvärd	Affärslogik	Inställning till gröna hyresavtal
Byggentreprenörer (till exempel Skanska)	För byggentreprenörer som utvecklar nybyggda fastigheter eller renoverar befintliga byggnader för att sedan sälja dem inom en relativt snar framtid är hög miljö- och energiprestanda en prioriterad fråga då den höjer fastigheternas värde.	Det gröna hyresavtalet bidrar till att bibehålla den höga miljöprestandan efter tillträdet. Då entreprenörer är kortsiktiga ägare är det inte självklart att de är intresserade av att investera i speciallösningar som inte anses vara till nytta för efterkommande hyresgäster.
Fastighetsägare med byggmästarprofil (till exempel Einar Matsson)	Fastighetsägare med egen byggkompetens är ofta långsiktiga och prioriterar högkvalitativa lösningar, riskminimering och livscykelänkande.	Hyresvärdens miljöengagemang är ofta stort och ökar sannolikheten för att hyresvärderna vill teckna gröna hyresavtal.
Kommunala fastighetsbolag (till exempel Stockholms hem)	Kommunala fastighetsbolag är normalt långsiktiga ägare med systematiskt miljöarbete som en del i sina verksamhetsdirektiv. Det ligger även i den kommunala ägarens intresse att erbjuda god samhällsservice i form av kvalitativ vård i attraktiva lägen.	Det finns ofta ett stort miljöengagemang och inställningen kan påminna om den hos fastighetsorganisationerna inom landstingen även om de kommunala fastighetsbolagen ofta är mindre, vilket kan påverka kunskapsnivån och möjligheten att investera i miljöförbättringar.

Typ av hyresvärd	Affärslogik	Inställning till gröna hyresavtal
<p>Fastighetsbolag som är specialiserade på publika lokaler (till exempel Hemsö)</p>	<p>Den här kategorin ägare är långsiktiga och deras affärsidé är att tillmötesgå kraven från offentliga hyresgäster.</p>	<p>I sin strävan att vara en bra hyresvärd för publika verksamheter ingår miljöengagemang som en viktig del. Det finns ofta ett stort intresse för samverkan för att höja lokalernas miljöprestanda.</p>
<p>Privat förvaltande fastighetsägare (till exempel Vasakronan)</p>	<p>Dessa aktörer äger, förvaltar och utvecklar sina fastigheter. De har en längre planeringshorisont än byggtreprenörerna men har också intresse av att öka fastigheternas värde för att senare avvyttra dem.</p>	<p>Miljöengagemanget är ofta stort och medför öppenhet för att teckna gröna hyresavtal förutsatt att innehållet överensstämmer med hyresvärdens ägarplan och ambition för den enskilda fastigheten.</p>
<p>Svenska institutionella investerare och fondförvaltare (till exempel Sjunde AP-fonden)</p>	<p>Många svenska finansiella aktörer arbetar för att bygga in hållbarhet i sina varumärken och intresserar sig för gröna hyresavtal, miljöcertifiering osv. Samtidigt har de ofta relativt höga avkastningskrav vilket kan minska utrymmet för att styras av till exempel livscykelkostnads-kalkyler.</p>	<p>Ofta finns en vilja att teckna gröna hyresavtal. Hyresvärden är sannolikt intresserad av att plocka lågt hängande frukter och göra lokalrelaterade investeringar med kort återbetalningstid. Det kan dock vara svårare att få hyresvärden att avsätta kapital till mer långsiktiga satsningar.</p>
<p>Internationella institutionella investerare och fondförvaltare (till exempel Aberdeen Property Investors)</p>	<p>Hos internationella finansiella aktörer finns ökad risk för att de inte är införstådda i svenska förhållanden och sedvänjor. Många internationella investerare har en tydligt definierad investeringshorisont som påverkar deras intresse för att investera i lokalen. Vanligen styrs även förvaltnings- och driftsorganisationens budget av en kort investeringshorisont.</p>	<p>Inställningen till gröna hyresavtal kan vara motstridig. Det kan finnas en viss öppenhet för investeringar om återbetalningstiderna är korta och om de kan höja fastighetens värde. Å andra sidan kan hyresvärden vara tveksam till att avsätta resurser och engagera sig eller sin förvaltningsorganisation i utbildning, uppföljning och mätning av miljöprestandan.</p>



Box

x1

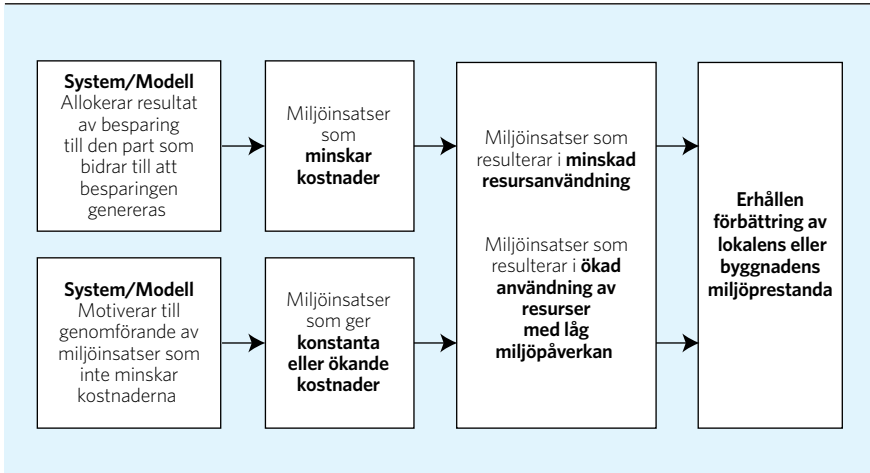
Maximera nyttan med ett grönt hyresavtal

Det finns en rad modeller för bonussystem, stimulansåtgärder och incitament som uppmuntrar parterna som påverkar en byggnads miljöprestanda att agera för att förbättra denna. Detta kan ske genom minskad resursanvändning (av energi, material, avfall och vatten) eller genom att säkerställa att de resurser som används har låg miljöpåverkan till exempel genom val som grön el, miljömärkt material osv. I det här avsnittet diskuteras motivationssystem för aktörerna som påverkar en byggnads miljöprestanda.

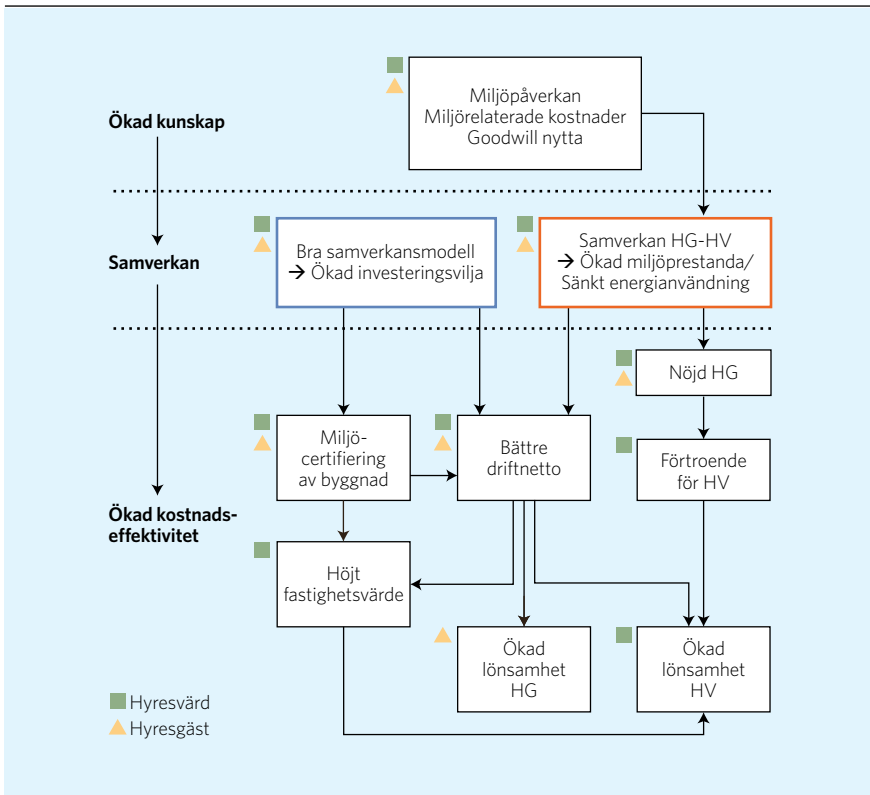
I fastighetsbranschen, särskilt bland fastighetsägare, används begreppet incitamentsmodeller för system som skapar ekonomiska incitament för parterna i ett hyresförhållande att investera i tekniska lösningar som minskar byggnadens energianvändning. Därmed förbättras driftnettot (hyresintäkter minus kostnader för drift och underhåll), och följaktligen också fastighetens marknadsvärde. Kärnan i resonemangen är att den ekonomiska besparing som uppstår vid minskad resursanvändning bör allokeras till den part som investerat i åtgärden som gav upphov till minskad resursanvändning.

Det gröna hyresavtalet fokuserar på alla typer av åtgärder som ökar motivationen hos respektive avtalspart att engagera sig för att nå en miljöförbättring, oavsett om denna resulterar i en kostnadsbesparing eller inte. Det ska dock understrykas att centrala drivkrafter att utnyttja i strävan att förbättra en byggnads eller lokals miljöprestanda, är både den ekonomiska besparingspotential som är länkad till minskad resursanvändning och den intäktpotential som är länkad till ökad goodwill, vilket attraherar nya medarbetare och kunder.

FIGUR 8. Översikt av system och modeller som minskar eller ökar kostnader.



FIGUR 9. Motiv och förutsättningar för miljörelaterad samverkan mellan hyresvärd (HV) och hyresgäst (HG)



Samverkan och den ökade transparens som ett grönt hyresavtal bidrar till kan öka hyresgästernas nöjdhet och förtroende om det miljörelaterade samarbetet bidrar till att fastighetsägaren upplevs som en mer attraktiv hyresvärd.

En förutsättning för att uppnå en miljörelaterad kostnadseffektivisering är att parterna har kunskap om sin miljöpåverkan, vilka kostnader och risker som är förknippade med denna och hur dessa kan minskas. En annan viktig motivationsfaktor är förståelsen för de goodwill-effekter som kan uppstå som ett resultat av ett aktivt miljöarbete. Framgången kan öka väsentligt om effektiva samverkans- och incitamentsmodeller används.

TABELL 2. Motivationsfaktorer hos olika aktörer.

Aktör	Motivationsfaktorer
Offentlig fastighetsägare	Politisk goodwill Ekonomiskt resultat Uppnå lagkrav och interna miljömål
Förvaltare och driftsorganisation	Professionalitet / Nöjd beställare Ekonomiskt resultat Hög intern kompetens
Lokalbrukare	Ekonomiska resurser till verksamheten Uppnå lagkrav och interna miljömål Politisk goodwill

Nyckelaktörernas motivationsfaktorer

Det är i huvudsak tre parter som genom sitt agerande påverkar en byggnads miljöprestanda: fastighetsägaren, förvaltningsorganisationen och brukarna av lokalen (främst hyresgästerna). I nedanstående avsnitt sammanfattas motivationsfaktorerna för minskning av byggnadens miljöpåverkan hos var och en av dessa aktörer.

Fastighetsägare

Fastigheter är en nyckeltillgång inom landstingen då välfungerande lokaler är en förutsättning för kärnverksamheten. Fastighetsägaren ansvarar för byggnadens tekniska standard samt hälsan och säkerheten hos dem som vistas i och omkring byggnaden. Vårdproduktionen främjas av att lokalerna är ändamålsenliga. Fastigheterna är också ekonomiskt värdefulla tillgångar som ska förvaltas och underhållas.

Till skillnad från kommersiella aktörer, vilka strävar efter att maximera sitt driftnetto via ökning av både intäkts- och kostnadssidan av sin resultaträkning (genom hyresökning och kostnadssänkning), så är intäkterna i form av

lokalhyra i landsting en transferering inom en gemensam plånbok. Hyreshöjningar syftar inte primärt till att göra fastighetsorganisationen vinstdrivande utan snarare till att möjliggöra erbjudande av ändamålsenliga lokaler bland annat genom att frigöra kapital som kan återinvesteras i fastighetsbeståndet. Kostnadsminskningar kommer även landstingen till godo om fastigheterna säljs då ett förbättrat driftnetto ökar fastigheternas marknadsvärde.

Motiven för att genomföra miljöförbättrande insatser hos fastighetsorganisationen inom landstingen kan delas upp i miljöinsatser som minskar kostnader och de som inte gör det. Då mängden resurser för miljöförbättrande åtgärder är begränsade bör kostnadsbesparande åtgärder prioriteras, förutsatt att deras miljönytta bedöms vara likvärdig med den miljönytta som åtgärder, vilka inte ger ekonomisk nytta, medför.

Förvaltnings- och driftsorganisation

Driftorganisationen är en del av förvaltningen och ansvarar för tillsyn och skötsel av byggnaderna inklusive systemen för medieanvändning (värme, kyla, el, vatten). Förvaltning och drift kan ingå i fastighetsägarens interna organisation eller upphandlas externt.

I förvaltarnas arbete med marknadsföring, uthyrning och dialog med hyresgästen kan det ingå att informera och utbilda hyresgästerna om hur lokalens miljöprestanda kan höjas. Förvaltarna ansvarar också för att styra driftsorganisationen så att denna arbetar för att minska resursanvändningen och väljer varor och tjänster som minskar miljöpåverkan. Driftsorganisationen kan genom drift, skötsel och intrimning av systemen för medieförsörjning (värme, kyla, el, vatten) bidra väsentligt till en minskad resursanvändning. De kan även föreslå investeringar och underhållsåtgärder som minskar resursanvändningen och som därmed blir lönsamma.

För en intern förvaltnings- och driftsorganisation är mätning och redovisning av effektiviseringsåtgärder samt tävlingar och utbildning lämpliga incitament. Om förvaltning och drift läggs ut på externa aktörer kan underleverantörsavtalen utformas så att leverantörerna får en del av kostnadsminskningarna om resursanvändningen minskar så att det blir lönsamt för underleverantören att eftersträva detta.

Åtgärder för att använda resurser med låg miljöpåverkan integreras lämpligen i förvaltnings- och driftsorganisationens policyer, rutiner och riktlinjer eller som skallkrav vid upphandling. Till exempel är rätt underhåll och skötsel av ytskikt viktigt för att förlänga materialets livslängd och därmed minska hyresvärdens investeringsbehov. Motivationen för att efterleva dessa rutiner ökar genom utbildning, mätning, uppföljning och efterföljande information om efterlevnad av rutinerna. För externa samarbetspartners kan det avtalas att sanktioner utfaller om riktlinjerna inte efterlevs.

Lokalbrukare

Med lokalbrukare avses hyresgästens medarbetare liksom andra som vistas i byggnaden och i hyresgästens lokal till exempel underleverantörer till hyresvärderna och hyresgästen. En del av resursanvändningen i en byggnad styrs av beteendet och kraven hos de som vistas i lokalerna.

Hyresgästen kan ställa krav på lokalen och dess komfort som skiljer sig från hyresvärdens standarderbjudande till exempel avseende ytskikt, planlösning, temperatur, luftkvalitet, ljus och ljud. Kravställarnas kompetens kan variera, oavsett om de är medarbetare hos hyresgästen eller inhyrda experter. Genom att informera och utbilda kravställarna om hur en god inomhusmiljö kan erhållas samtidigt som miljöpåverkan minskar, kan dessa motiveras att anpassa sitt kravställande. På samma sätt kan hyresgästen motiveras att förändra sitt beteende, både vid anpassning av lokalen och efter tillträdet, genom rutiner och riktlinjer samt inspirerande utbildning, mätning, uppföljning och information om efterlevnad av rutinerna.

Lokalerna är en förutsättning för att hyresgästen ska kunna bedriva sin kärnverksamhet. Ledningens mål är att de ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva. De ekonomiska incitamenten hos hyresgästens ledning för att minska energianvändningen beror på besparingspotentialens storlek och dess relation till hyresgästens övriga kostnader. En strategisk lokalrelaterad miljöfråga är verksamhetens yteffektivitet, nyttjandegraden för lokalerna, möjligheter till samnyttjande mellan olika avdelningar eller kanske till och med med privata vårdaktörer. Det åtgår mycket resurser för att värma upp och ventilerar lokaler med låg nyttjandegrad. Om en hyresvärd vill motivera en hyresgäst att tillåta en grad högre temperatur under sommaren, är det möjligt att en utbildning om miljönyttan av det ökade temperaturintervallet skulle motivera hyresgästen lika mycket eller mer än en överföring av den relaterade kostnadsbesparingen till hyresgästen.

Modeller och system som främjar förbättring av lokalens miljöprestanda

Nedan beskrivs tre typer av modeller och system som ingår i eller kan kopplas till ett grönt hyresavtal för att maximera dess förmåga att förbättra lokalens miljöprestanda.

1. Modeller och system som uppmuntrar förändrat beteende och ändrat kravställande
2. Modeller och system som uppmuntrar investering i resursanvändande system och byggnadsdelar
3. Modeller och system som uppmuntrar förändrat beteende hos en extern driftsorganisation

”Basen för ett framgångsrikt arbete med att skapa lokalrelaterad miljöförbättring är ett strukturerat miljöledningsarbete med fokus på kunskapshöjande åtgärder.”

1. Modeller och system som uppmuntrar ändrat beteende och kravställande

Basen för ett framgångsrikt arbete med att skapa lokalrelaterad miljöförbättring är ett strukturerat miljöledningsarbete med fokus på kunskapshöjande åtgärder.

Ett strukturerat miljöarbete drivs genom att upprätta mål och en handlingsplan med aktiviteter som ska genomföras för att nå dessa. En viktig motivationsfaktor för att få ledningen hos både hyresgäst och hyresvärd, driftsorganisationen och medarbetarna i lokalen att ändra sitt beteende är att de rutiner och riktlinjer som styr mot låg miljöpåverkan kompletteras med inspirerande och slagkraftig information och utbildningar. Dessa bör tydliggöra vilken påverkan olika aktörer har, vad påverkan får för konsekvenser och hur respektive part kan bidra till att höja lokalens miljöprestanda.

För att upprätthålla motivationen behöver informationen följas upp med mätning och information om den faktiska resursanvändningen i byggnaden så att den information som sprids inte endast är teoretisk utan baseras på mätning av den faktiska miljöprestandan i byggnaden. Genom att i samrådsmöten följa upp måluppfyllelsen, handlingsplanen och åtagandena i det gröna hyresavtalet och sätta in ytterligare resurser vid behov, ökar motivationen att förbättra lokalens och byggnadens miljöprestanda. Måluppföljningen kan med fördel belönas med symboliska insatser som tårta, diplom och framhållande av goda exempel. En intern driftsorganisation kan också belönas med studieresor och utbildningar. Även tävlingar kan arrangeras mellan enheter eller hyresgäster.

Inom ramen för miljöledningsarbetet finns ett spektrum av åtgärder från beteendeförändringar till ändrade hyresgästkrav. Dessa är inte förknippade med några ekonomiska kostnader för omfattande investeringar i samband med utbyte av system eller byggnadsdelar. Köp av utrustning som snabbt betalas tillbaka eller inte kostar så mycket, exempelvis energieffektiva belysningskällor eller snålspolande munstycken på vattenkranar, kan betraktas som en del i ett systematiskt miljöarbete och implementering av nya rutiner. I väl underhållna byggnader och lokaler med miljöengagerade brukare krävs dock ofta större teknikinvesteringar för att ytterligare minska resursanvändningen.

2. Modeller och system för investeringar i system och byggnadsdelar

Den på marknaden mest omdiskuterade kategorin incitamentsmodeller är fördelningsmodeller för investeringar i tekniska lösningar och resulterande besparingar. Det kan röra sig om teknik som effektiviserar system för värme och kyla, teknik som minskar elanvändningen hos energidrivna fastighetssystem eller användningen av verksamhetsel (till exempel teknik för belysningsstyrning eller visualiseringssystem som visar användningen av verksamhetsenergi) samt förbättring eller utbyte av byggnadsdelar så att miljöprestandan ökar.

En förutsättning för effektiv energibesparing är att ett beslutsunderlag tas fram baserat på en kartläggning som identifierar åtgärder som minskar energianvändningen, de relaterade kostnadsbesparingarna och den minskade miljöpåverkan. Beslutsunderlaget kan med fördel prioritera mellan olika åtgärder utifrån livscykelkostnads kalkyler som innefattar både den förväntade besparingen, investeringskostnaden, avvecklingskostnader för befintlig utrustning och kostnaden för drift och underhåll under den tekniska livslängden. Parterna tar sedan ställning till om de föreslagna åtgärderna som kräver en investering ska genomföras och hur de i så fall ska finansieras.

Det finns flera studier som visar att lönsamma investeringar i energi-effektivisering av byggnader inte genomförs (investeringar med kort återbetalningstid och ofta också lång teknisk livslängd) och det diskuteras vad som krävs för att ändra på det. En framgångsfaktor är att ge den part som råder över användningen av en viss resurs ekonomiska incitament att minska resursanvändningen genom att denne erhåller huvuddelen av kostnadsminskningen. Avtalskonstruktioner som fördelar besparingar mellan hyresvärd och hyresgäst beskrivs i rapporten ”Hyresavtal med incitament för minskad energianvändning” från Energimyndighetens Beställargrupp för lokaler (BELOK). I rapporten finns avtalsvarianter för byggnader med en eller flera hyresgäster. Utgångspunkten är att den besparing som en minskad energianvändning resulterar i ska skapa lönsamhet för både hyresvärd och hyresgäst även om merparten av besparingen ska tillfalla den part som bekostar medieanvändningen.

Hyresgästen finansierar fastighetsägarens verksamhet via hyran och andra tillkommande avgifter. Modeller för att frigöra kapital för investeringar i energieffektivisering utgår från två variabler:

- › Hyran och den i hyran inbakade compensationen för löpande underhåll och investeringar för att bibehålla eller förbättra byggnadens skick.
- › Hyresgästens betalning för medieanvändningen, vilken kan baseras på en schablonkostnad, som då också innehåller en riskpremie för ökade energipriser, eller på faktisk medieanvändning. Kostnaderna för medieanvändningen kan bakas in i hyran (så kallad varmhya) eller faktureras separat (så kallad kallhya).

I praktiken finns ofta splittrade incitament. Hyresgästen påverkar i stor utsträckning mängden använd verksamhetsel och har ofta också ett eget elabonnemang. Ett undantag från detta kan vara om hyresvärden sköter belysningen i lokalen. Systemen för övrig energianvändning som värme, kyla och fastighetsel hanteras normalt av hyresvärden. Hyresvärdens möjlighet att ta del av en sänkt energianvändning och relaterade besparingar är antingen kopplad till en höjning av hyran eller till fakturering av medieanvändningen med en fast avgift så att hyresvärden själv erhåller besparingen vid investeringar i energieffektiviserande system.

Kallhyresbaserade incitamentsmodeller

Hyresvärden äger och underhåller systemen för uppvärmning och kylning (ofta med undantag för särskild kyla eller så kallad processkyla) samt fastighetsinstallationer som drivs av el (fläktar, hissar osv.). Om faktureringen av värmen, kylan och fastighetselen baseras på den faktiska förbrukningen, vilket är vanligt vid kallhyra, minskar hyresvärdens ekonomiska incitament att bekosta energieffektiviserande teknik då besparingen inte återgår till hyresvärden så att den kan användas för att finansiera investeringen. En incitamentsmodell som motverkar detta är att hyresgästen och hyresvärden enas om att finansiera investeringar som förbättrar energiprestandan genom att hyresgästen accepterar en höjd hyra som ”kvittas mot” en driftskostnadsminskning, det vill säga hyresgästens totala lokalkostnad förblir konstant eller minskas då hyreshöjningen är mindre eller lika stor som minskningen av driftskostnaderna. Hyresgästen får sänkta kostnader medan hyresvärden får bättre tekniska system, ett bättre driftnetto, högre hyra och ett högre värde på fastigheten.

Ett verktyg som kan användas för att fördela finansieringen mellan hyresvärd och hyresgäst är så kallade livscykelkostnads kalkyler (LCC). Hyresgästen med ett kallhyresavtal betalar då för den andel av investeringen som motsvarar avtalstidens andel av det utbytta systemets tekniska livslängd, det vill säga om hyrestiden är fem år och den tekniska livslängden för den utbytta utrustningen är tjugo år så betalar hyresgästen under avtalstiden en fjärdedel av investeringen. Livscykelräkningen kan också skapa ekonomiska argument för att tidigarelägga investeringar i fastighetstekniska system och byggnadsdelar om återbetalningstiden är kort och om besparingen i form av minskade driftkostnader överstiger investeringskostnaden.

Vid en förlängning av hyresavtalet eller vid förhandling med en ny hyresgäst som får del i besparingen är ambitionen att lägga den återstående delen av investeringen på hyran. Här finns dock en risk då hyresvärden inte vet om denne i hyresförhandlingen verkligen får ut en hyra som täcker den genomförda investeringen. Vidare kan det bli diskussion om vilken part som ska

finansiera risken för ökade energipriser under avbetalningsperioden, om vem som tar kostnaden om inte besparingen blir så stor som förväntat och hur finansieringen av ett eventuellt lån ska fördelas mellan avtalsparterna.

En annan principiell invändning är att det ekonomiska incitamentet inte är tillräckligt stort för att hyresgästen ska välja att avsätta medel för resurs-effektivisering istället för att investera i sin kärnverksamhet eller inom andra områden med bättre avkastning. En strategisk lokalfråga med större besparingspotential för en hyresgäst är om verksamheten är yteffektiv. Det är dyrt att betala för och dessutom värma upp, kyla och ventiler lokaler med låg nyttjandegrad.

Varmhyresbaserade incitamentsmodeller

Varmhyreskonstruktioner är i sig incitamentsmodeller för ökad energi-effektivisering. De baseras oftast på att hyresgästen betalar en fast uppskattad energikostnad som ger hyresvärden incitament att minska sin energianvändning (då denne får behålla besparingarna som därmed kan bidra till att finansiera investeringen i mer effektiva system).

En incitamentsmodell som kan komplettera en varmhyresmodell där hyresvärden erhåller besparingarna som är kopplade till reviderade hyresgästkrav, till exempel utökade temperaturspann eller minskade drifttider, är att hyresvärden erbjuder hyresgästen en schablonmässig minskning av hyran eller driftkostnaden. Denna kan till exempel kopplas till tecknandet av ett grönt hyresavtal där hyresgästen gör denna typ av åtaganden.

3. Modeller och system för upphandling av extern driftsorganisation

Vid upphandling av en extern driftsorganisation kan en incitamentsmodell användas, både för att stimulera löpande intrimning och injustering av systemen så att energianvändningen minskar, och för att uppmuntra till investeringar i bättre mätutrustning och styrsystem.

Avtalet kan formuleras så att hyresvärden och driftorganisationen delar på hela eller delar av vinsten från minskad energianvändning liksom på den ökade kostnaden om resursanvändningen ökar. Det kan också skrivas in i upphandlingsmodellen att det ingår i driftentreprenörens ansvar att föreslå effektiviseringsåtgärder och att bekosta dessa om de har kort återbetalningstid, medan hyresvärden genomför godkända effektiviseringar med längre återbetalningstid.

Incitamentsmodellen bör utformas så att ambitionen att minska energianvändningen inte påverkar inomhusmiljön negativt. Detta kan fångas upp genom att villkora utdelningen av kompensation för minskad energianvändning med bibehållen nöjdhet med inomhusmiljön i enkäter och Nöjd Kund Index.

EXEMPEL: Landstingsfastigheter Dalarna

Landstingsfastigheter Dalarna använder en totalhyra som inkluderar värme, kyla, fastighetsel och verksamhetsel, i förhållande till både landstinget och externa vårdproducerande hyresgäster (med undantag för äldreboenden). Hyresgästerna erhåller två procents hyresreduktion för att vara motiverade att sänka energianvändningen (trots att kostnadsminskningen som är kopplad till den minskade energianvändningen tillfaller fastighetsorganisationen). Kostnadsänkningen för hyresgästerna blir en sporre för fastighetsorganisationen att minska energianvändningen så mycket att hyresrabatten finansieras. Enligt Martin Bergdahl, utvecklingsdirektör på Landstingsfastigheter Dalarna, ökar möjligheten att engagera hyresgästerna om incitamentsmodellerna är enkla. "Krångliga incitamentsmodeller kan skapa mer tvist än nytta och förtar sitt syfte".

Vid inhyrning av vårdverksamhet hos andra fastighetsägare betalar landstinget för verksamhetselen. Enligt Meta Skog, chef för förvaltningsstöd, saknar ofta hyresgästen kompetens för att förhandla medietaxor eller styra fastighetsrelaterad elanvändning som ventilation och belysning. Hyresgästens del i den ekonomiska besparingen är också relativt liten i förhållande till den totala kostnadsmassan och den utgör därmed inte en tillräckligt stark drivkraft.

Sedan femton år tillbaka använder Landstingsfastigheter Dalarna en incitamentsmodell för driftoperatörerna. Ett av hyresvärdens åtaganden som anges i det gröna hyresavtalet och syftar på avtalet med driftoperatören är "*Uppmuntran till driftpersonal genom att erbjuda incitament vid sänkt resursanvändning*". Incitamentsavtalen är baserade på att hyresvärden och driftorganisationen delar på vinsten från en dokumenterad minskad användning av värme och el liksom på den ökade kostnaden om resursanvändningen ökar. Incitamentet är begränsat till maximalt fem procent av de driftade objektens totala årskostnad för el och värme. Belopp under 5 000 kr betalas inte ut. För respektive driftoperatör summeras objektens resursanvändning och mellanskillnaden prissätts, det vill säga ökad resursförbrukning i vissa byggnader dras av från resursminskningar i andra objekt. Hittills har ingen behövt betala tillbaka men det blir svårare och svårare att spara och fokus förflyttas alltmer till att vidmakthålla en låg nivå. Landstingsfastigheter har också slutit avtal med vissa driftoperatörer om att de bekostar åtgärder som har kortare pay-off tid än avtalet med operatören medan hyresvärden genomför godkända investeringar med längre pay-off tid.

Källförteckning

Skriftliga källor

Australian Government, Department of Climate Change and Energy Efficiency (2011)

www.climatechange.gov.au/government/initiatives/eego/green-lease-schedule.aspx

BELOK (Beställargruppen för lokaler), Energimyndigheten (2008)

”Hysesavtal med incitament för minskad energianvändning”

www.belok.se/docs/Hysesavtal/Slutrapport_Hysesavtal_med_incitament_for_minskad_energi.pdf

Building Green in Pennsylvania

crawler.dep.state.pa.us/Energy/Governor's%20Green%20Governance%20Council/GGGCPortalFiles/greensburg_leased_facilities1.pdf

Centre for Research in the Built Environment, Cardiff University, Welsh School of Architecture (2011)

www.greenleases-uk.co.uk/

Californian Sustainability Alliance (2011)

sustainca.org/green_leases_toolkit

Investa Property Group (2011)

www.investa.com.au/sustainability/innovation/#for-tenants

Canadian Public Works and Government Services (2011)

www.tpsgc-pwgsc.gc.ca/apropos-about/fi-fs/bi-rp-eng.html

Pennsylvania Environmental Council (2011)

www.pagreenlease.org/

REAL pac (Real Property Association of Canada) (2011)

www.realpac.ca/green-office-leases/

Trivector Traffic AB (2011)

www.imh.liu.se/imhs-veckobrev/filer-v-11/vecka-25/1.276937/resplan_us.pdf

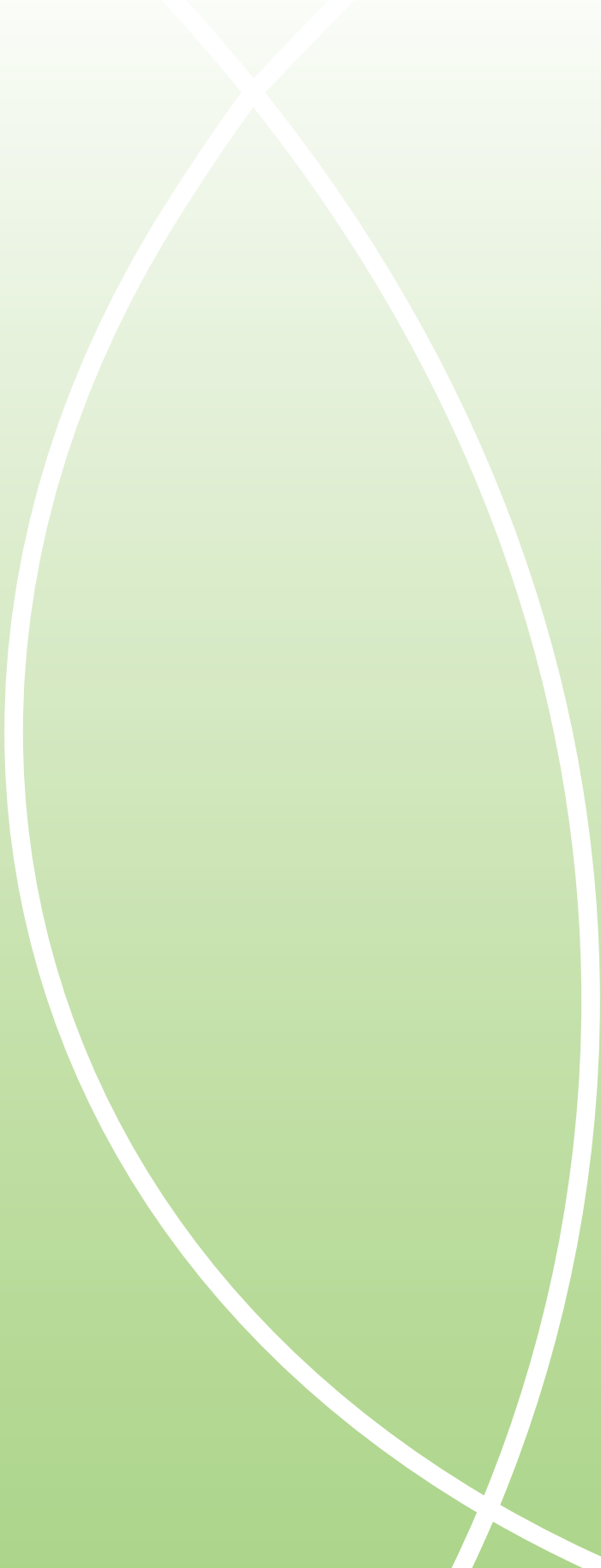
Muntliga källor

Landstingsfastigheter Dalarna, oktober 2011, Meta Skoog & Martin Bergdahl

Stockholms läns landsting & Locum, oktober 2011, Elisabeth Gynäs

Norrbottens läns landsting, oktober 2011, Peter Töyrä

Region Halland, november 2011, Mathias Svensson



Gröna avtal för ett bättre samarbete

En guide för hållbarhet i offentliga lokaler

Gröna hyresavtal är en bra plattform för bättre samarbete mellan olika delar av en organisation. De ger en god struktur och praktiska redskap för att hantera det gemensamma uppdraget – att värna miljö och klimat. Gröna hyresavtal kan utformas efter de förutsättningar den egna organisationen har och kan innehålla allt ifrån informationsfrågor, lokalutformning, materialval och transporter. Varje organisation kan själva välja innehåll och struktur för de gröna avtalsdelarna!

Den här skriften ska fungera som en guide för hållbarhetsarbetet i offentliga lokaler. Målgruppen är fastighetsansvariga, miljöansvariga och verksamhetsansvariga i landstingen, men även motsvarande företrädare i kommunerna. Förtroendevalda kan säkert ha intresse av innehållet då det erbjuder ett verktyg för strategisk miljö- och klimatstyrning.

Skriften har initierats och finansierats av Sveriges Kommuner och Landstings FoU-fond för landstingens fastighetsfrågor.

