



Stockholms
stad

**Utredning av
Gröna hyresavtal
Maj 2019**

stockholm.se

Utredning av Gröna hyresavtal
Maj 2019

Författare Per-Erik Stålhandske, Anna Sundman
(anna.sundman@stockholm.se)

Sammanfattning

Miljöförvaltningen har i budget 2019 fått i uppdrag att:

Inför revideringen av miljöprogrammet utreda hur samtliga nämnder och bolag i staden kan få gröna hyresavtal som ett led i arbetet med fossilbränslefri organisation 2030.

Gröna hyresavtal är en branschgemensam standardmall som utvecklades av Fastighetsägarna Sverige och lanserades år 2012 och genomgick en mindre uppdatering år 2016. Avtalen utvecklades i samarbete med hyresvärdar, hyresgäster och myndigheter. Ett Grönt hyresavtal är en bilaga till standardavtalet för lokalhyresavtal. Avtalet beskriver vilket ansvar fastighetsägaren respektive hyresgästen har i lokalen för att bibehålla eller öka fastighetens miljöprestanda. Avtalen innehåller ett antal obligatoriska åtaganden samt möjligheten att komplettera med egna valfria åtaganden. Det gröna hyresavtalets viktigaste funktion är att skapa en struktur för samverkan så att parterna enas om en gemensam ambitionsnivå och agenda för lokalrelaterade miljöfrågor.

Avtalen utgör en bra potential för miljöförbättrande åtgärder och det finns goda nyttor för både fastighetsägare och hyresgäster, t.ex. mer effektiv resursanvändning och lägre kostnader. Regelbunden kontakt och tydlig ansvarsfördelning stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst medan ökad kunskap skapar engagemang och ställer även krav på att ta ansvar. Viktig information om erfarenheter och nyckeltal är mycket intressant för andra att ta del av.

Samtidigt finns identifierade behov av utveckling, främst kring behovet av att säkerställa tydliga ekonomiska incitament för bägge parter i avtalen och att säkerställa att de överenskomna åtgärderna verkligen blir av. Energimyndigheten, via nätverket BELOK¹, har påbörjat ett utvecklingsarbete där mycket fokus ligger på åtgärder för enklare implementering och uppföljning av Gröna hyresavtal. Från Energimyndighetens sida ser man gärna att Stockholms stad, som en viktig samarbetspartner, deltar i det fortsatta utvecklingsarbetet.

¹ BELOK är Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva lokaler, ett samarbete mellan Energimyndigheten och några av Sveriges största fastighetsägare inom lokalsektorn (www.belok.se).

Gröna hyresavtal

4 (13)

Stockholms stad har en komplex struktur av fastighetstaxor, både avseende det stora antalet hyresavtal som omfattas men även de olika avtalens skiftande utformningar och förutsättningar. En fortsatt utredning förordas med målsättning att identifiera de hyresavtal inom stadens bolag och förvaltningar som är bäst lämpade för Gröna hyresavtal. Fastighetskontoret har ett budgetuppdrag om att införa gröna avtal och borde därför kunna ingå i det test som föreslås. För att öka förutsättningarna för en lyckad implementering och måluppfyllnad bör en intern informations- och utbildningskampanj starta kring de Gröna hyresavtalens utformning och potential.

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 3 |
| Inledning | 6 |
| Bakgrund..... | 6 |
| Hyresavtal inom Stockholms stads bolag och förvaltningar | 7 |
| Gröna hyresavtal | 7 |
| Utmaningar med Grönt hyresavtal | 10 |
| Strategier för implementering | 11 |
| Slutsatser och rekommendation till fortsatt arbete | 12 |

Inledning

Miljöförvaltningen genom Energicentrum har i denna rapport utrett möjligheter och begränsningar för att införa Gröna hyresavtal inom Stockholms stad samt behovet av fortsatt utvecklingsarbete inom området.

Med utredningen avrapporterar miljöförvaltningen budgetuppdraget att:

Inför revideringen av miljöprogrammet utreda hur samtliga nämnder och bolag i staden kan få gröna hyresavtal som ett led i arbetet med fossilbränslefri organisation 2030.

Bakgrund

Gröna hyresavtal är en branschgemensam standardmall som utvecklades av Fastighetsägarna Sverige och lanserades år 2012. Avtalen utvecklades i samarbete med hyresvärdar, hyresgäster och myndigheter. Avtalet utvecklades för att passa kontorslokaler men under 2016 genomgick avtalen en mindre revidering för att anpassa användandet även för butiks- och handelslokaler.

Gröna hyresavtal bygger främst på parternas engagemang och den gemensamma strävan att förbättra miljöarbetet i hyrda lokaler. Gröna Hyresavtalet är rent formellt är en bilaga till standardavtal för lokalhyresavtal.

Under 2016 genomförde BELOK en förstudie² och E2B2³ har i projektet KPI2030 - utveckling av nyckeltal och indikatorer för hållbara fastigheter,⁴ visat på utvecklingsbehov i avtalen. E2B2 är det största forskningsprogrammet hittills inom området energieffektivt byggande och boende och finansieras av Energimyndigheten. Inom E2B2 arbetar forskare och samhällsaktörer tillsammans för att samla kunskap och ta fram metoder och verktyg för effektivare energianvändning samt för att utveckla byggandet och boendet i samhället. Vasakronan, Sveriges största fastighetsbolag, som har varit starkt drivande i att teckna

² http://belok.se/download/genomforda_projekt/Pilot-study-Incentive-agreements-for-energy-efficiency.pdf

³ E2B2 är det största forskningsprogrammet inom området energieffektivt byggande och boende och finansieras av Energimyndigheten

⁴ <https://www.e2b2.se/forskningsprojekt-i-e2b2/tjaensteutveckling//kpi2030-utveckling-av-nyckeltal-och-indikatorer-foer-haallbara-fastigheter>

Gröna hyresavtal har nu frångått användandet av dessa och valt att istället lyfta in utvalda åtaganden i likhet med Grönt hyresavtal direkt i standardavtalet för lokalhyresavtal.

Gröna Hyresavtal har funnits på marknaden i sju år. Antalet avtal på marknaden ökar med ca 20 procent varje år och uppgår till ca 6000 stycken enligt statistik från Fastighetsägarna Sverige, som bygger på antalet köpta avtal från Fastighetsägarna Dokument, deras system för elektroniska blanketter och kontrakt.

Hyresavtal inom Stockholms stads bolag och förvaltningar

Stockholms stad har ett mycket stort antal hyresavtal totalt sett, med både in- och uthyrningar, varav en del sköts centralt men stora delar sköts decentraliserat. Bland annat har Stockholms stad ett samverkansavtal som reglerar hyresavtal mellan SISAB och de delar inom stadens organisation som behöver pedagogiska lokaler, samt mellan Micasa och de delar inom stadens organisation som behöver vård- och omsorgsboenden. Inom samverkansavtalet finns ca 6200 hyresavtal. SISAB och Micasa hyr även ut till privata aktörer. Utöver det sköts de flesta hyresavtal av respektive stadsdelsnämnd. Fastighetsnämnden har ca 3200 hyresavtal. Stockholms stad är även hyresgäst hos ca 700 hyresvärdar. Någon samlad bild av antalet gröna avtal och uppföljning av dessa finns inte. Kulturförvaltningen och Fastighetskontoret har ett grönt avtal från april 2019 avseende Kulturskolan Hägerstensåsen, se Bilaga 3.

Gröna hyresavtal

Ett Grönt hyresavtal är en bilaga till standardavtalet för lokalhyresavtal. Den gröna bilagan beskriver vilket ansvar fastighetsägaren respektive hyresgästen har i lokalen, samt vad som är gemensamt ansvar. Kontrakten ska vara utformade så att båda parter får tydliga ekonomiska incitament för att genomföra åtgärder som minskar miljöpåverkan kopplat till lokalen och dess användning. Det gröna hyresavtalets viktigaste funktion är att skapa en struktur för samverkan så att parterna enas om en gemensam ambitionsnivå och agenda för lokalrelaterade miljöfrågor. Avtalen innehåller 16 stycken obligatoriska åtaganden fördelade mellan hyresvärd och hyresgäst samt 27 stycken förslag på frivilliga

Gröna hyresavtal

8 (13)

åtaganden⁵. Avtalet kan dock kompletteras med ytterligare åtaganden, t ex incitamentsrelaterade delar eller andra överenskommelser om hur eventuella investeringar skall fördelas. Se Bilaga 1 och Bilaga 2.

De gröna hyresavtalen är ett komplement till andra styrverktyg såsom interna miljöledningssystem enligt ISO 14001⁶ eller EMAS⁷ samt miljöcertifieringssystem för byggnader som Miljöbyggnad⁸ och GreenBuilding⁹.

Nyttan med gröna hyresavtal kan sammanfattas i sexpunkter¹⁰:

Ökad miljöprestanda

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. Miljörelaterade insatser definieras och det anges tydligt vem som ansvarar för genomförande av respektive åtgärd, oavsett om det rör sig om en intern uthyrning inom staden eller om en av avtalsparterna är privat.

Ökad samverkan

De gröna hyresavtalens krav på samverkan ökar förståelsen mellan hyresvärd och hyresgäst och bidrar därmed till att stärka deras inbördes relation.

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 kunskap

Gröna hyresavtal ökar kunskapen om byggnaders och lokalers miljö- och energiprestanda genom att ställa krav på informationsinsamling och spridning av nyckeltal. Detta ökar möjligheten att jämföra miljö- och energiprestanda mellan olika byggnader och lokaler, både inom och mellan enskilda aktörers

⁵ https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/broschyer-och-faktablad/handledning/gravt_hyresavtal_170216.pdf

⁶ ISO 14001 är samlingsnamnet för standarder om miljöledning.

⁷ EMAS är en förkortning för Eco-Management and Audit Scheme, vilket är EU:s frivilliga miljölednings- och miljörevisionsordning.

⁸ Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader.

⁹ GreenBuilding var ett EU-initiativ under 2004-2014 för att snabba på energieffektiviseringen i bygg- och fastighetssektorn.

¹⁰ <https://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7164-798-6.pdf>

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 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.

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.

I bilden nedan ges en övergripande sammanfattning av de Gröna hyresavtalens styrkor och svagheter.

| | |
|--|--|
| <p>Strengths (Styrkor – interna)</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Kan användas i alla byggnader▶ Ökar samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst. Tydliggör ansvarsfördelning och gränsdragning mellan hyresvärd och hyresgäst vid både nybyggnation, renovering och i drift.▶ Bidrar till långsiktig ekonomisk hållbarhet genom val av lösningar med god prestanda ur ett livscykelperspektiv▶ Ger ökad goodwill bland ägare, medarbetare och andra intressenter.▶ Ökad transparens och kunskap hos alla parter om lokalens och byggnadens miljöprestanda samt om åtgärder för att förbättra dessa. | <p>Weaknesses (Svagheter – interna)</p> <p>Utmaningen med införande av gröna hyresavtal är större om:</p> <ul style="list-style-type: none">▶ en eller båda avtalsparterna har dålig kunskap och lågt engagemang avseende lokalrelaterad miljöpåverkan▶ det finns brist på resurser för dialog, mätning och finansiering av lösningar som ökar miljöprestandan, kan vara särskilt aktuellt i mindre organisationer |
| <p>Opportunities (Möjligheter – externa)</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Effektiv resursanvändning skapar kostnadsbesparingar, miljömässig prestandaökning och stimulerar teknikutvecklingen.▶ Eventuella möjligheter att utnyttja bidrag (bland annat från EU)▶ Försäkring mot framtida miljökrav (både ekonomiska, juridiska och tekniska) och ökad beredskap för klimatförändringar och andra miljöhot | <p>Threats (Hot – externa)</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Svag förankring av det gröna hyresavtalet och ingående miljöåtgärder hos ledningen▶ Begränsade finansiella resurser bidrar till kortsiktighet och oförmåga att styras av lägsta total kostnad (livscykelkalkylkostnad)▶ Dagens lågt satta lagkrav skapar passivitet▶ Klimatförändringar och andra miljöhot |

Bild 1: SWOT-analys Grönt hyresavtal (källa: se fotnot 10)

Utmaningar med Grönt hyresavtal

Trots många fördelar med Gröna hyresavtal finns utmaningar i införandet för att säkerställa att avtalen uppfyller förväntningarna hos avtalsparterna och att den plattform för information och samverkan verkligen kommer till stånd som utgör grunden för de gröna avtalen. Intervjuer med fastighetsägare, genomförda både 2014 av Fastighetsägarna Sverige och BELOK, visar att i praktiken har väldigt få obligatoriska samverkansmöten blivit genomförda. Något som innebär att dessa avtal inte uppfyller villkoren för att få klassas som Gröna avtal. Utan samverkan blir resultatet endast att de två avtalsparterna har var sitt avtal, men miljöförbättrande åtgärder uteblir.

Varför det blir så att parter tecknar avtal om samarbete för att sedan inte få till stånd ett samarbete beror säkerligen på flera bakomliggande faktorer. Ett problem utgörs av asymmetrisk information, att fastighetsägaren vid införandet av Gröna avtal har ett kunskaps- och informationsövertag gentemot hyresgästen. Det krävs därför att parterna litar på varandra för att få till ett välfungerande samarbete. Ett annat problem utgörs av att både hyresvärd och hyresgäst vill få ekonomisk lönsamhet för att göra investeringar i fastigheten vilket lätt kan leda till fenomenet splittrade incitament. Splittrade incitament innebär att den som bekostar en investering inte är den som tar del av de uppkomna ekonomiska fördelarna vilket resulterar i att inga investeringar i förbättrande åtgärder genomförs.

Intervjuer genomförda av Fastighetsägarna Sverige år 2014 med både hyresvärdar och hyresgäster som tecknat Grönt hyresavtal pekar på svårigheterna att verkligen komma i gång med ett aktivt samarbete och svårigheterna att hitta modeller för att dela på investeringar och besparing. En bild som bekräftas av mer nyligen genomförda studier inom ramen för BELOK¹¹. I studien föreslås att befintlig arbetsprocess med grönt hyresavtal kompletteras med en inledande avsiktsförklaring samt ett lite större fokus på erfarenhetsutbyte. Förslaget, som beskrivs i korthet i bild 2, pekar också på behovet av att använda incitamentsavtal.

¹¹ BELOK Kartläggning - Befintliga samverkansformer mellan fastighetsägare och hyresgäster, 2019

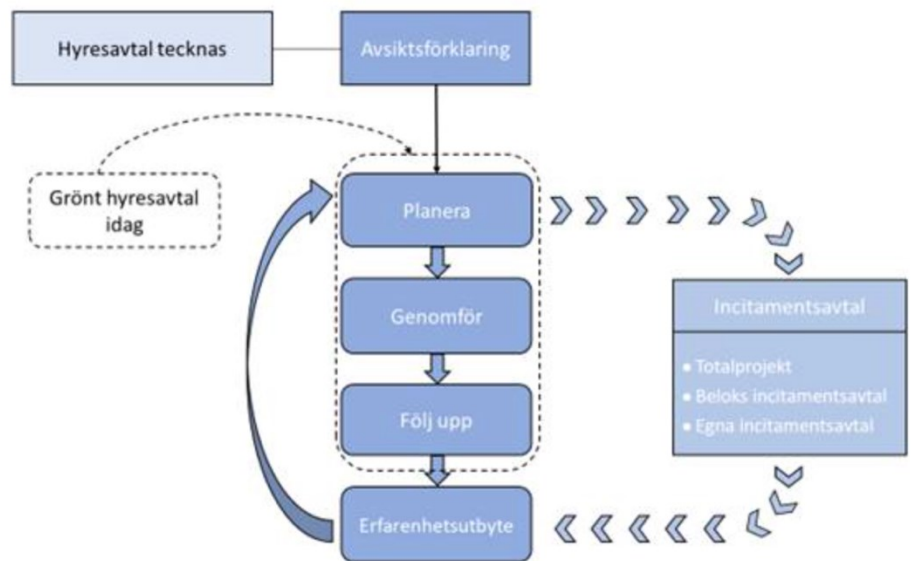


Bild 2: Förslag ny arbetsmodell för Gröna hyresavtal (källa: se fotnot 11)

Strategier för implementering

För att införandet av det gröna hyresavtalet ska vara framgångsrikt är det viktigt att ledningen ställer sig bakom verktyget och blir ambassadörer för detta. 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 sett är det mindre resurskrävande att teckna ett grönt hyresavtal i samband med nyteckning eller förlängning av ett hyreskontrakt än att omförhandla ett befintligt avtal.

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 för en löpande dialog om miljöfrågor och om vad som kan förbättras. Ofta har förvaltarna en nyckelroll även i dessa kunddialoger.

Det finns många föreställningar och rykten om Gröna hyresavtal som i flera fall kan utgöra en tröskel som behöver övervinnas. Inte sällan handlar det om att avsaknaden av konkreta och påvisade

nyttor bland andra bolag som har använt avtalen lätt kan tolkas som att avtalen inte skapar tillräckligt stor nytta. Det handlar snarare om att många av dessa bolag inte i praktiken har arbetat med samverkan enligt modellen för gröna hyresavtal eller att det saknas bra uppföljning på utförda åtgärder kopplade enbart till det gröna hyresavtalet.

Viktigt blir att lägga stor vikt på information och utbildningar för inblandade parter, både de som medverkar vid själva avtalsteckandet men även de förvaltande parterna och framförallt chefer och ledning. Mål behöver förankras och en struktur behöver implementeras för uppföljning.

En vinnande strategi är att redan från början sätta en struktur för samverkan då de olika åtagandena i avtalet skall diskuteras och boka in de möten och de resurser som omfattas. Vidare är det viktigt att i början också fokusera på att ta fram en gemensam handlingsplan för vilka åtgärder som skall genomföras och vem som ansvarar för vad. Åtgärderna behöver inte vara många och stora men det är viktigt med en handlingsplan och informationsstruktur för att komma i gång med samverkan. Viktigt är också att hyresvärden uppfyller sitt obligatoriska åtagande att informera hyresgästen och gärna dess användare om vad denna kan göra för att minska fastighetens miljöbelastning för att på detta sätt skapa engagemang och kunskap om avtalet.

Slutsatser och rekommendation till fortsatt arbete

Stockholms stad har ett mycket stort antal hyresavtal med olika utformningar och förutsättningar. I vissa fall är staden hyresvärd, i andra fall hyresgäst, både till externa parter men även internt mellan bolag och förvaltningar inom stadens organisation. Enstaka gröna avtal verkar finnas, men någon samlad bild och uppföljning av hur dessa tillämpas finns inte.

Det torde finnas en god potential till miljömässiga förbättringar inom stadens fastighetsbestånd om Gröna hyresavtal infördes på ett systematiskt sätt. Överenskommelser mellan fastighetsägare och hyresgäster bör utgå från stadens prioriterade miljöfrågor i det miljöprogram som är under framtagande. I det nya miljöprogrammet kommer det att finnas ett antal indikatorer för olika relevanta miljöfrågor som kan utgöra grund för överenskommelser mellan fastighetsägare och hyresgäst. Ett

införande och operativt användande av Gröna hyresavtal kan bli ett viktigt verktyg för att bidra till uppfyllelse av delar av miljöprogrammets mål.

Samtidigt finns identifierade behov av utveckling av avtalen, främst kring behovet av att säkerställa tydliga ekonomiska incitament för bägge parter i avtalen för att möjliggöra att förbättringspotentialen realiserar fullt ut. Erfarenheter visar att för en lyckad implementering av användandet av de Gröna hyresavtalen är det viktigt med intern förankring bland alla berörda parter kring innehåll, mål, tillvägagångssätt och rutiner för kontinuerlig uppföljning. En fortsatt utredning förordas med målsättning att identifiera de hyresavtal inom stadens bolag och förvaltningar som är bäst lämpade för Gröna hyresavtal. Fastighetskontoret har ett budgetuppdrag om att införa gröna avtal och borde därför kunna ingå i det test som föreslås.

Ett första steg bör vara att påbörja en informations- och utbildningsverksamhet inom berörda förvaltningar och bolag samt att utse en grupp i staden som testar och utvärderar nyttan av Gröna hyresavtal i mindre skala. Utifrån testverksamheten kan erfarenheter användas för eventuell uppskalning inom staden. Ett test skulle med fördel kunna genomföras i samverkan med Energimyndigheten och BELOK i det fortsatta utvecklingssamarbetet av de Gröna hyresavtalen.

BILAGA 1

Grönt hyresavtal på minimi-nivå

BILAGA 2

Grönt hyresavtal komplett med samtliga åtaganden

BILAGA 3

Grönt hyresavtal Kulturförvaltningen och Fastighetskontoret