

**Utlåtande 2011: RV (Dnr 302-2314/2010)**

**Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet**

**Motion (2010:32) av Yildiz Kafkas (MP)**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2010:32) av Yildiz Kafkas (MP) om ”Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet” anses besvarad med hänvisning till vad som anförs i detta utlåtande.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

*Ärendet*

Yildiz Kafkas (MP) tar i sin motion (2010:32) upp frågan om hur staden ska vidta energibesparande åtgärder genom att omförhandla de befintliga hyresavtalen och i nya avtal inte inkludera elräkningen i hyran.

*Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, fastighetsnämnden, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd samt Skärholmens stadsdelsnämnd. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat motionen till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholms Stads Parkerings AB. Dotterbolagens svar redovisas i moderbolagets tjänsteutlåtande.

*Stadsledningskontoret* anser att motionen är i linje med stadens ambitioner inom miljöområdet. Kontoret framhåller dock svårigheten med att ändra avtalsvillkoren under pågående hyrestid då det kräver eniga parter.

*Stockholms Stadshus AB* anser att bolagen redan arbetar i enlighet med motionärens förslag då de till största del tillämpar principen med separata elräkningar.

*Fastighetsnämnden* framför att en del av fastighetskontorets hyresgäster idag debiteras för verksamhetsel samt att förvaltningen ser över debiteringen av el i samband med att nya hyresavtal upprättas.

*Rinkeby-Kista stadsdelnämnd* anser att det är bra att vidta åtgärder som minskar elförbrukningen samtidigt som man framhåller att energieffektiviseringen gagnas då avtal om fastighetsel ingås mellan elleverantör och fastighetsägare.

*Älvsjö stadsdelsnämnd* är positiv till att fastighetsbolagen satsar på energieffektiviseringar så länge det inte påverkar hyresnivåerna.

*Skärholmens stadsdelsnämnd* påpekar att nämnden inte är fastighetsägare eller fastighetsförvaltare och att de verksamheter som bedrivs inom ramen för stadsdelen själva ansvarar för sin verksamhetsel.

### *Mina synpunkter*

Jag delar motionärens uppfattning om att det är viktigt att se över energiförbrukningen och hur vi kan effektivisera användandet. Här måste Stockholms stad föregå med gott exempel inom sina egna fastigheter, då vi är en stor fastighetsägare och förvaltare. Vi har redan idag ambitiösa miljö- och energimål, något som bland annat resulterade i att Stockholm blev Europas första miljöhuvudstad 2010.

Staden arbetar framgångsrikt med att hitta tekniska lösningar som gör det möjligt för hyresgästerna att själva kontrollera sin energiförbrukning. Bostadsbolagen har t.ex. börjat installera individuella energimätare i stadens bostadsbestånd. Jag tycker dock att det är fastighetsägaren som bär det största ansvaret och här tar staden som fastighetsägare sitt ansvar. I stadens miljonprogramsfastigheter har vi idag problem med hus som läcker värme och energi. Staden har genom bland annat Stimulans för Stockholm påbörjat arbetet med att rusta upp och energieffektivisera dessa fastigheter. Vi räknar med en halvering av energiförbrukningen, i vissa fall ännu mer, genom dessa investeringar. Upprustningen pågår just nu för fullt i Järvaområdet och när renoveringen är klar har staden ett gott exempel på hur man kan miljöprofilera befintliga miljonprogramsfastigheter. Detta sker parallellt med arbetet med att utveckla Nor-

ra Djurgårdsstaden och slutföra arbetet i Hammarby Sjöstad, områden där stadens bolag varit viktiga aktörer.

Vad gäller fastighetsnämndens bestånd slår motionären in öppna dörrar. En del av fastighetsnämndens hyresgäster vidaredebiteras redan idag för användning av verksamhetsel och i samband med att nya hyresavtal tecknas ser nämnden över möjligheten att debitera hyresgästen.

#### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2010:32) av Yildiz Kafkas (MP)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Bifalla motionen
2. Anföra följande

Det är angeläget att ge hyresgäster som hyr av staden ges incitament att spara el. Det är nödvändigt att kunna särskilja elförbrukningen i de olika fastigheterna och att elkostnaden blir synlig för alla hyresgäster. Detta skall givetvis göras när nya avtal tecknas med hyresgäster, men även befintliga avtal bör i möjligaste mån omförhandlas för att åstadkomma en separering av elförbrukningen från hyran. Detta är en av många viktiga åtgärder för att åstadkomma en kraftfull energieffektivisering i stadens samtliga fastigheter.

Staden bör därtill införa tydliga mål och styrsystem för att åstadkomma tillräckliga energieffektiviseringar i stadens fastighetsbestånd. Styrning och kontroll måste förbättras framförallt inom Familjebostäder, Stockholmshem, MICASA och Fastighetsnämnden där det idag finns stora brister. Det behöver också införas individuell mätning av värme och vatten och krav på rapportering av energianvändning behöver föras in i det integrerade ledningssystemet (ILS). Tyvärr har energieffektiviseringen både fördröjts och minskats i omfattning under de senaste moderatstyrda åren i Stockholms stad.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2010:32) av Yildiz Kafkas (MP) om ”Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet” anses besvarad med hänvisning till vad som anförs i detta utlåtande.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Joakim Larsson

*Ylva Tengblad*

## ÄRENDET

Yildiz Kafkas (MP) tar i sin motion (2010:32) upp frågan om hur staden ska vidta energibesparande åtgärder genom att omförhandla de befintliga hyresavtalen och i nya avtal inte inkludera elräkningen i hyran.

Stockholms stad bör prioritera frågor om energibesparingar och ta sitt ansvar för energibesparingarna i sin roll som stor fastighetsförvaltare i Stockholm.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, Stockholms Stadshus AB, fastighetsnämnden, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Älvsjö stadsdelsnämnd samt Skärholmens stadsdelsnämnd. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat motionen till dotterbolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholms Stads Parkerings AB, vars svar redovisas i moderbolagets tjänsteutlåtande.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Sänkt energianvändning är en väsentlig fråga för såväl staden, stadens hyresgäster som samhället i stort. Åtgärder som bidrar till sänkt energianvändning ligger i linje med stadens nuvarande ambitioner inom miljöområde och stadsledningskontoret är i huvudsak positivt till sådana förslag. Tendensen med över tiden kraftigt ökade kostnader för el gör det dessutom särskilt angeläget att reducera användningen samt att förbättra möjligheterna för uppföljning och prognoser.

Under pågående hyrestid kan normalt inte villkoren i ett hyresavtal ändras såvida parterna inte är eniga om förändringen. I samband med att ett avtal är möjligt att säga upp kan staden begära villkorsändringar och förhandla om dessa. En stor del av stadens lokalbestånd för de egna verksamheterna hyrs av Micasa Fastigheter i Stockholm AB samt Skolfastigheter i Stockholm AB. I dessa fall har kommunfullmäktige redan rådgivit i frågan via de ramavtal som reglerar hyresförhållandena.

Lösningar där den part som påverkar elanvändningen inte har något direkt ekonomiskt incitament att minska denna är inte optimala. Mest optimalt är om så kallad verksam-

hetsel (belysning, datorer, vitvaror, med mera) respektive fastighetsel (ventilation, pumpar, med mera) är separerade så att fastighetsägaren och hyresgästen kan teckna var sitt abonnemang och direkt svara för sina kostnader för de delar som de kan påverka. Denna konstruktion är också den vanligaste på marknaden. Det förekommer dock att olika lokaler inte är konstruerade med separata elsystem. Kostnaden för att åtgärda detta kan sannolikt variera kraftigt beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet. Nyttan med en sådan åtgärd måste i så fall vägas mot kostnaden och möjlighet till finansiering, till exempel genom hyresjustering. Via stadens satsning ”Stimulans för Stockholm” har flera fastighetsförvaltande bolag getts utrymme att investera stort i energibesparande åtgärder vilket i nuläget underlättar insatser inom området.

En viktig aspekt på frågan om hur kostnaden för el ska hanteras är hur hyresförhållandet ser ut. Ansvar för underhåll och reinvesteringar rörande viss elektrisk utrustning överensstämmer inte alltid med kostnadsansvaret för den elanvändning som denna utrustning ger upphov till. Exempel kan vara byggnader med elvärme, utan separerad el, där fastighetsägaren ansvarar för värmesystemet och hyresgästen tecknar elabonnemang. Kostnaden för fastighetsel plus värme svarar då sannolikt för majoriteten av den samlade elanvändningen och rimligen har fastighetsägaren störst rådighet och incitament att genomföra energibesparande åtgärder. Följdriktigt borde fastighetsägaren i detta fall även svara för elen.

På hyresmarknaden förekommer i ökad omfattning så kallade ”gröna hyresavtal”. Gemensamt för dessa är att energifrågan finns med i det dagliga arbetet och som en punkt på fastighetsmöten, alternativt vid återkommande energimöten. Ett gemensamt energimål avseende elanvändningen kan bestämmas för berörd fastighet och följas upp. Genom denna process finns utrymme att parterna fördelar minskade kostnader för elen och därmed får ett gemensamt incitament att minska elanvändningen. Ett sådant grönt avtal kan enligt kontoret vara ett intressant alternativ jämfört med en kanske dyr och komplicerad ombyggnad för att separera elsystemet i en specifik byggnad.

Stadsledningskontoret föreslår att motion 2010:32 av Yildiz Kafkas (mp) om att staden måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet anses besvarad med hänvisning till vad som anförts ovan.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** tjänsteutlåtande daterat den 22 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Underremisser

***Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

Svenska Bostäder delar motionärens uppfattning att hyresgästens egen elförbrukning

inte bör ingå i hyran av bl a miljöskäl. Vad gäller bostäder betalar hyresgästen alltid sin egen hushållsel på separat abonnemang. De fall av sk kollektiv el, där hushållselen ingick i hyran, som tidigare fanns i vissa områden avvecklades under 1980- och 90-talen. Även vad gäller lokalhyresavtal har Svenska Bostäder och Stadsholmen som princip att inte träffa avtal där hyresgästens elförbrukning (verksamhetselen) ingår i hyresavtalet. För fastigheter som förvärvas, och där separata elabonnemang för varje lokal inte funnits vid förvärvet, görs en elseparering så att varje hyresgäst skall kunna bli debiterade sin elförbrukning.

I ett fåtal fastigheter där lokalförhyrningarna ofta ändrar omfattning och där det bara finns ett elabonnemang fördelas elkostnaden på lokalerna efter kvadratmeter kontorsyta och justeras årligen efter aktuell förbrukning. Motivet är att det skulle bli dyrbart och komplicerat att i dessa fall återkommande justera abonnemangens omfattning.

För vissa mindre förrådslokaler med mycket låg elförbrukning (avseende endast belysning) ingår kostnaden för elen i hyran. Om abonnemangen separerades i dessa fall skulle den fasta abonnemangskostnaden öka väsentligt och tom kunna överstiga hyran. Samtidigt skulle separeringen knappast leda till någon besparing med tanke på den redan i utgångsläget mycket låga förbrukningen (*bilaga 1*).

***Familjebostäder remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

Bolaget har haft ett flertal fastigheter där elförbrukning (hushållselen) ingått i hyran för bostäderna. Det har oftast gällt i fastigheter byggda eller ombyggda i början på 1970-talet. År 1976 fanns det ca 7 000 lägenheter hos Familjebostäder där hushållsel ingick i hyran. Elpriset var då lågt och kostnaden för att installera individuella elmätare för varje lägenhet, sammantaget med den fasta avgiften för varje abonnemang, bidrog till att man valde lösningen med kollektiv hushållsel i hyran som det bästa och billigaste alternativet.

Över tid har Familjebostäder konverterat flera fastigheter med hushållsel ingående i hyran till individuell debitering och ett antal fastigheter har sålts till nya ägare. Idag har Familjebostäder endast en fastighet, kv Väktaren 37 vid Fridhemsplan (56 lägenheter), med hushållsel ingående i hyran. En övergång från kollektiv mätning av el (där hushållselen ingår i hyran) till individuell mätning och debitering kan vanligtvis inte genomföras enbart genom en ändring av villkoren i hyresavtalet. Elinstallationer i hela fastigheten måste byggas om med nya matarledningar och elmätare till respektive lägenhet innan villkorsändringen kan genomföras. För att en sådan ombyggnad ska bli ekonomiskt försvarbar bör den samordnas med andra åtgärder/ombyggnader i fastigheten (*bilaga 2*).

***Stockholmshems remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

Stockholmshem har idag som regel inga lokaler där elförbrukningen ingår i hyran. Undantag från denna regel görs vad gäller små förrådsutrymmen där normalt ingen verksamhet bedrivs och elförbrukningen huvudsakligen utgörs av belysningen. I dessa fall med ringa elförbrukning anser vi det medföra onödiga kostnader för bolaget och kunden att installera mätare och nytt kablage i lokalen. Till detta kommer att den fasta abonnemangsavgiften vida torde överskrida förbrukningsavgiften (*bilaga 3*).

***Micasa Fastigheters remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

Micasa Fastigheters avsikt är att i möjligaste mån se till att alla hyresgäster har egna elabonnemang så att hyresgästen själv kan påverka kostnaden. I de fall då el ingår i hyran saknas oftast ett eget elabonnemang samt att kostnaden för att skapa egna elmätare är orimligt hög. Anledningen till att hyresgäster inte har egna elabonnemang är att fastigheter inom Micasa Fastigheters bestånd i huvudsak har hyrts ut till en och samma hyresgäst, d v s Stockholms stad. Elinstallationer i fastigheten har då inte tagit hänsyn till att flera hyresgäster kan komma att hyra fastigheten i ett framtida läge. För att varje hyresgäst ska kunna få ett eget elabonnemang måste elen separeras vilket innebär stora ombyggnadskostnader. I dagsläget är en sådan investering inte ekonomiskt genomförbar på den långa återbetalningstiden (*bilaga 4*).

***SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

SISAB förvaltar och tillhandahåller i huvudsak lokaler för skolor och förskolor. Den övervägande merparten av lokalerna hyrs ut till Stockholms stad. Stadens hyresmellanhavanden med SISAB regleras genom ett övergripande ramavtal. Enligt ramavtalet svarar hyresgästen för och bekostar abonnemang rörande el.

Avtalen visavi skolor och förskolor med privata anordnare är till stora delar uppbyggda utifrån ramavtalets konstruktion där hyresgästen bland annat svarar för och bekostar elförbrukningen. Utöver uthyrning av skol- och förskolelokaler hyr SISAB ut ett fåtal bostäder och kommersiella lokaler. Samtliga hyreskontrakt för de kommersiella lokalerna anger hyresgästen som ansvarig för elförbrukningen. För bostäderna innehar hyresgästerna i huvudsak egna abonnemang för elförbrukningen (*bilaga 5*).

***Stockholm Parkerings remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

Stockholm Parkerings principiella synpunkt är att det alltid är att föredra att den som brukar en lokal också ska stå för ett eget elabonnemang. Det innebär störst möjlighet att ha kontroll över energiförbrukning, vilket i sin tur ger incitament till energibesparingar.

Bolaget verkar därför aktivt för att få bort de fåtaliga avtal som fortfarande finns där el ingår i lokalhyresgästens hyra. Stockholm Parkering arbetar mycket aktivt, inte minst inom ramen för Stimulans för Stockholm, för att minska energiförbrukningen och därmed inte bara spara miljön utan också göra vad som går för att sänka kostnaderna för bl.a. el. Bolaget har sedan många år en speciell funktion som ansvarar för att följa upp energiförbrukningen och att minska densamma i enlighet med intentionerna i stadens fastlagda miljöprogram. Härutöver kan tilläggas att energiförbrukningen också redovisas inom ramen för ILS (*bilaga 6*).

Bolagen anger i sina svar att de till största del redan idag tillämpar separerade elräkningar. I enstaka fall är det dock inte försvarbart att göra de installationer som krävs för en separering, men det är endast i relativt marginella delar av fastighetsbestånden.

Koncernledningen anser dock att det är viktigt att fastighetsägaren har möjlighet att erhålla en ekonomisk nytta av de energieffektiviserande åtgärder som genomförs. Som exempel kan nämnas att utbyte av moderna vitvaror för lägre elförbrukning bör ses som en standardhöjning och medföra en viss hyreshöjning, eftersom åtgärderna inte



medför en ekonomisk besparing hos fastighetsägaren, men hos hyresgästen. Om dessa inte ger möjlighet till viss hyreshöjning finns det risk för att stadens bolag inte kan genomföra angelägna åtgärder eftersom dessa inte kan motiveras ekonomiskt.

Under de senaste två åren har stadens bolag genomfört stora åtgärder avseende energieffektivisering, främst genom åtgärds paketet Stimulans för Stockholm, där ca 30% av åtgärderna avser energieffektivisering. Bland dessa ingår bl.a. närvarostyrd belysning, byte av armaturer till mer lågförbrukande m.m.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolag i huvudsak arbetar enligt motionärens förslag och att stora, ytterligare energibesparingsåtgärder pågår inom stadens fastighetsförvaltande bolag.

## **Fastighetsnämnden**

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 15 februari 2011 i enligt med fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av Ewa Larsson m.fl. (MP) och Mattias Ericson (V), *bilaga 1*.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

En del av fastighetskontorets hyresgäster vidaredebiteras redan idag för användning av verksamhetsel och i samband med att nya hyresavtal tecknas ser kontoret över möjligheten att debitera hyresgästen för verksamhetsel. Kontoret har på sina ställen installerat undermätare eller ombett hyresgästen att teckna eget abonnemang för verksamhetsel där det varit ekonomiskt försvarbart genom åren. Det har inte funnits något systematiskt arbetssätt eller handlingsplan för arbetet med separering av verksamhetsel och fastighetsel tidigare, men i samband med att kontoret antagit en miljöinriktning och en energistrategi har en handlingsplan tagits fram.

Under våren 2011 ska kontoret registrera byggnader >500 kvm i Fortums system Fortex. I Fortex kan fastighetskontoret se alla elabonnemang som är knutna till en byggnad och på så sätt få en bättre överblick över vilka hyresgäster som har egna abonnemang och vilka som inte har det. Möjligheten att separera verksamhetselen för de hyresgäster som inte har egna abonnemang kommer sedan utredas vidare. I det fall verksamhetsel och fastighetsel ligger på samma grupp eller i det fall flera hyresgäster hyr samma plan i en byggnad kan det bli kostsamt att separera. Kontoret avser inte omförhandla gällande hyresavtal förrän avtalstiden gått ut.

*Utlåtande*

### **Bakgrund**

Till fastighetsnämnden har inkommit en motion från Yildiz Kafkas (MP) om Stock-

holms stads avtal om elförbrukning. I motionen föreslår Yildiz Kafkas att kommunfullmäktige ska ge fastighetsförvaltande nämnder och bolag i uppdrag att omförhandla befintliga hyresavtal så att elräkningen separeras från hyresavtalet samt att i fortsättningen inte skriva nya avtal där elräkningen ingår i hyran.

En del av fastighetskontorets hyresgäster vidaredebiteras redan idag för användning av verksamhetsel och i samband med att nya hyresavtal tecknas ser kontoret över möjligheten att debitera hyresgästen för verksamhetsel. Kontoret har på sina ställen installerat undermätare eller ombett hyresgästen att teckna eget abonnemang för verksamhetsel där det varit ekonomiskt försvarbart genom åren.

Fastighetskontoret har antagit en miljöinriktning samt en energistrategi som säger att verksamhetsel ska separeras från fastighetsel i större utsträckning. Till och med 2015 ska fastighetskontoret separera verksamhetsel från fastighetsel i alla kontorets byggnader >500 kvm. Där det är möjligt ska varje hyresgäst få separat mätning, i det fall det inte är möjligt med separat mätning separeras den del som hör till fastighetsel ut för att fastighetskontoret ska ha möjlighet att följa upp den el som är påverkansbar. Det har inte funnits något systematiskt arbetssätt eller handlingsplan för arbetet med separering av verksamhetsel och fastighetsel tidigare, men i samband med att kontoret antagit en miljöinriktning och en energistrategi har en handlingsplan tagits fram.

Kontoret ska under våren 2011 registrera byggnader >500 kvm i Fortums system Fortex. I Fortex kan fastighetskontoret se alla elabonnemang som är knutna till byggnaden och på så sätt för en bättre överblick över vilka hyresgäster som har egna abonnemang och vilka som inte har det. Möjligheten att separera verksamhetselen för de hyresgäster som inte har egna abonnemang utreds sedan vidare. I det fall verksamhetsel och fastighetsel ligger på samma grupp eller i det fall flera hyresgäster hyr samma plan i en byggnad kan det bli kostsamt att separera. Kontoret kommer inte omförhandla gällande hyresavtal förrän avtalstiden gått ut.

I Fortex har kontoret även möjlighet att se hur mycket el respektive hyresgäst använder. Dessa uppgifter kan kontoret använda för att hjälpa hyresgästen att minska sin elanvändning. Under 2011 planerar fastighetskontoret att starta en miljödialog med hyresgästerna och i miljödialogen kommer energianvändningen att behandlas.

Under 2010 har kontoret även upprättat energispartips för kontorshyresgäster, dessa tips ska sammanställas i en broschyr som sänds ut till kontorshyresgästerna under 2011. Energispartips ska även upprättas för fler kategorier av hyresgäster under 2011.

Kontoret har fokuserat på många andra aktiviteter inom energiområdet under 2010. Bland annat har planeringen av ”energiprojekt 2010-2013” tagit mycket tid. Kontoret har också arbetat vidare med energistatistiken för att få den tillförlitlig och jämförbar mellan åren samt påbörjat utvecklandet av ett system för energistatistik. Andra energi-relaterade projekt som drivits är konverteringar från olja och test av lysdioder.

## **Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd**

**Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2011 i enlighet med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av ledamoten Jakob Dencker m.fl. (MP) och tjänstgörande ersättare Anki Erdmann (V), *bilaga 1*.

**Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till åtgärder som leder till att förbrukningen av energi kan minskas för att uppnå de mål som anges i stadens miljöprogram för 2008 - 2011. Ett av delmålen är att energianvändningen i stadens egna byggnader och anläggningar ska minska med 10 procent jämfört med år 2006. Delmålet innebär att förvaltningar och bolag effektiviserar sin energianvändning, att bolagen inför individuell mätning och debitering av varmvatten samt att krav ställs på energiförbrukningen vid nybyggnation.

Förvaltningen anser att det gagnar effektiviseringen av elförbrukningen att avtal om fastighetsel ingås mellan elleverantören och fastighetsägaren. I många - men inte alla - byggnader där stadsdelsnämnden driver verksamhet finns redan sådana avtal. Exempel på fastighetsel är elförbrukning för hissar, ventilation och annan teknisk utrustning för driften av själva fastigheten.

Nämnden har redan som regel separata avtal om verksamhetsel. Exempel på verksamhetsel är el för belysning, kyl, frys, datorer m.m. Uppdelningen mellan fastighetsel och verksamhetsel kan ge incitament för hyresvärden att vidta tekniska åtgärder för att minska energiförbrukningen i fastigheten och verksamheten/hyresgästen motiveras att minska förbrukningen av verksamhetsel.

Förvaltningen anser att frågan om energianvändningen, liksom andra miljöfrågor som behandlas i stadens miljöprogram, ska hanteras inom ramen för miljöprogrammet.

### **Skärholmens stadsdelsnämnd**

**Skärholmens stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2011 i enlighet med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av Rebwar Hassan (MP), *bilaga 1*.

**Skärholmens stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Skärholmens stadsdelsförvaltning är ingen fastighetsförvaltare eller fastighetsägare. Förvaltningen har för närvarande inte heller några avtal där elförbrukningen ingår i hyresavtalet. Förvaltningen hyr lokaler för parklekar och gruppboenden av fastighetskontoret men i dessa hyresavtal ingår inte verksamhetselen, den betalar verksamheten själv för. Dock är det bara fastighetsägaren som kan göra större investeringar i fastigheterna som kan bidra till minskad elförbrukning, till exempel investeringar och val av uppvärmningsanläggning.

## **Älvsjö stadsdelsnämnd**

**Älvsjö stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 17 februari 2011 i enlighet med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Viktor Morawski (MP), *bilaga 1*.

**Älvsjö stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 27 januari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen är positiv till att stadens fastighetsbolag satsar mer på energibesparingar. Samtidigt är förvaltningen orolig för att kostnaderna för de energibesparande åtgärderna läggs på oss som hyresgäst.

Inga av de lokaler stadsdelsförvaltningen hyr av kommunala bolag eller fastighetskontoret har el inkluderat i hyran. Tvärtom står stadsdelsförvaltningen för både verksamhetsel (för belysning, datorer, vitvaror m.m.) och fastighetsel (ventilation, ev hissar och elvärme) i de flesta lokalerna eftersom dessa båda typer av el är kopplade till samma elmätare. Det är främst verksamhetselen som förvaltningen kan påverka genom att till exempel släcka belysning, stänga av datorer och byta ut gamla vitvaror mot mer energieffektiva. Fastighetselen används för de fasta installationerna såsom ventilation och uppvärmning. Åtgärder i dessa installationer kan spara mycket energi, men stadsdelsförvaltningen har inte möjlighet att göra sådana investeringar eftersom vi inte äger lokalerna och inte har rätt att göra investeringar i andras lokaler.

Att lägga kostnaden för verksamhetsel på hyresgästen och kostnaden för fastighetsel på fastighetsägaren är bra ur miljösynpunkt eftersom det skapar incitament till besparingar hos respektive part. Problemet är att det oftast är mycket dyrt att göra en sådan separering av elabonnemanget om elinstallationerna inte är gjorda så från början. I mindre lokaler såsom förskolor är det definitivt inte ekonomiskt försvarbart. Eftersom fastighetselen oftast ligger på förvaltningen som hyresgäst genomförs inga energibesparande investeringar eftersom fastighetsägaren saknar

incitament och stadsdelsförvaltningen saknar såväl juridiska som ekonomiska möjligheter att investera i energibesparande åtgärder i lokalerna.

När det gäller verksamhetsel har förvaltningen gjort energibesparande åtgärder såsom närvarostyrd belysning på huvudkontoret och i vissa verksamhetslokaler. En inventering av förskolornas vitvaror har också nyligen genomförts och en plan för utbyte av äldre utrustning har tagits fram.

Förslagsställaren nämner inte i motionen att de kommunala fastighetsbolagen, t.ex. Micasa fastigheter i Stockholm AB och Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab) fått stimulansmedel för att göra energibesparande åtgärder i sina lokaler. Förvaltningen är mycket positiv till dessa satsningar, vilka inte ska påverka hyresnivån för förvaltningen som hyresgäst. När det gäller de friliggande förskolorna skulle stora energibesparingar kunna göras genom en satsning på just dessa. Älvsjö stadsdelsförvaltning drev 2005-2009 ett projekt finansierat genom miljömiljarden som till största delen handlade om energibesparingar på ett antal förskolor i stadsdelen. Projektet visade att störst effekt fick investeringar i tilläggsisolering, fönsterbyten och framför allt konvertering från direktverkande el till vattenburen värme med fjärrvärme eller bergvärme.

Ytterligare en viktig erfarenhet från miljömiljardsprojektet som staden bör ta tillvara var att vid om- och nybyggnader bör förvaltningen som beställare kunna beställa en byggnad med tydliga funktionskrav, till exempel en maximinivå för energiförbrukning.

## RESVERATIONER M.M

### **Fastighetsnämnden**

*Reservation* anfördes av Ewa Larsson m.fl. (MP) och Mattias Ericson (V) med hänvisning till följande.

Fastighetsnämnden tillstyrker motionen med tillägget:

Stadens hyresgäster måste få ekonomiska incitament till energibesparande åtgärder.

Det är därför viktigt att säkerställa att elräkningen separeras från hyran när nya hyresavtal tecknas.

### **Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd**

*Reservation* anfördes av ledamoten Jakob Dencker m.fl. (MP) och tjänstgörande ersättare Anki Erdmann (V) enligt följande.

Stadsdelsnämnden beslutar

att i huvudsak godkänna förvaltningens förslag till beslut

att därutöver anför

Miljöpartiet Rinkeby-Kista stöder Yildiz Kafkas (MP) motion om att separera elräkningen från hyresavtalet. Vi tycker också att idén om att separera fastighets el och verksamhets el är helt rimlig.

Att minska energiförbrukningen är en av nyckelinsatserna för att nå ett ekologiskt hållbart samhälle. Fastighetssektorn är en av de stora energikonsumenterna. Att skapa incitament för både fastighetsägare och hyresgäst att spara energi är angeläget.

### **Skärholmens stadsdelsnämnd**

*Reservation* anfördes av Rebwar Hassan (MP) enligt följande.

Förslag till beslut

att Bifalla motionen

att därutöver framföra

Vi tycker som motionären att det är hög tid för staden att agera kraftfullt vad gäller energibesparande åtgärder genom att använda sig av sin roll som stor fastighetsägare och genom att omförhandla de befintliga avtalen och i nya avtal inte inkludera elräkningen i hyran.

Fastighetsägaren kan göra större investeringar i fastigheten för att minska elförbrukning. Staden ska minska energianvändningen i sina fastigheter och arbetet med

energieffektivisering måste intensifieras. Vi miljöpartiet avsätter 300mnkr till år 2013, vilket innebär 100 mnkr per år för energieffektivisering av stadens fastigheter. Staden ska vara en förebild vad gäller energieffektiviseringar.

Vi tycker att programmet för miljöanpassat byggande i Stockholm ska återinföras och utvecklas. Erfarenheter från Hammarby Sjöstad ska tas till vara. I programmet ska det bl.a. ingå krav på följande: låg energianvändning, energi- och miljöansvarig i varje byggprojekt, individuell mätning och debitering av varmvatten, förnybar energiproduktion, miljödeklarerade och etiskt producerade byggmaterial. Alla bostäder som markanvisas ska vara energisnåla.

## **Älvsjö stadsdelsnämnd**

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Viktor Morawski (MP) enligt följande.

Miljöpartiet ansluter sig i huvudsak till förvaltningens förslag till svar på remissen. Att minska elförbrukning är av stor vikt och ett effektivt sätt att göra detta är genom att öka incitamenten för både hyresgästen och fastighetsägaren. Motionären pekar på situationen när elen ingår i hyran, vilket kan innebära att elförbrukningen blir onödigt stor eftersom fastighetsägaren står för hela kostnaden. Vår inställning är att både hyresgästen och fastighetsägaren har ett gemensamt ansvar för att minska elförbrukningen. Det kan till exempel handla om att byta ut vitvaror till mer energisnåla, övergå från eluppvärmning till en annan uppvärmningsform, sätta upp solceller på taken, minska inomhusvärmen mm. I de fall förvaltningen bekostar även fastighetselen borde kostnaden åtminstone fördelas schablonmässigt mellan parterna och en dialog inledas med fastighetsägaren för att få upp frågan på dagordningen.



## KOMMUNFULLMÄKTIGE

### Motioner

2010:32

2010:32

**Motion av Yildiz Kafkas (mp) om Stockholms stad måste sluta med att skriva avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i avtalet**

*Dnr 302-2314/2010*

På hemsidan till Offentliga fastigheter vårt ansvar (\*) från 22 juni 2010 kan man läsa följande: "I oktober 2009 var 23 procent av byggnader inom den offentliga sektorn energideklarerade. Vad som är mer anmärkningsvärt är att Boverket konstaterade i en nyligen genomförd utvärdering att endast 56 procent av deklARATIONERNA innehåller åtgärdsförslag".

Dessa uttalanden bör tas på ett större allvar av de politiker och tjänstemän som ansvarar för fördröjningen av energisparande åtgärder. I detta sammanhang är det nödvändigt att lyfta upp en aldrig prioriterad fråga, nämligen hur Stockholms stad använder sig av sin position som en stor fastighetsförvaltare (genom sina fastighetsbolag och sitt fastighetskontor) för att vidta åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen i sina egna fastigheter.

I Fastighetsnämndens tertialrapporter, bland mycket annat, redovisas stadens energisparande åtgärder. Trots våra årligen återkommande påminnelser om att staden bör se till att Fastighetsnämnden inte gör avtal med sina kunder där elförbrukningen ingår i hyran händer ingenting. Fastighetskontorets kommentar till frågan om elförbrukning per kvadratmeter i tertialrapport 2, 2010 på sid 13(45) är fortfarande det samma som i föregående tertialrapporter: "Det är mycket svårt att göra en prognos på årsutfallet eftersom många hyresgäster har verksamhetsel som ingår i hyreskontraktet. Denna mängd el kan kontoret inte påverka och är i stor grad beroende av hyresgästernas produktion/förbrukning. Det råder även stor osäkerhet gällande nyckeltalet eftersom kontoret inte genomfört någon närmare uppföljning av de ytor som förses av den el kontoret köper." Kommentaren i tertialrapport 2, 2010 avslutas med följande: "Kontoret kommer under hösten 2010 se över möjligheten att separe-



ra verksamhetsel från fastighetsel i större utsträckning”. Eftersom vi nu befinner oss i mitten av hösten 2010 och inget märkbart händer bör frågan lyftas upp på en övergripande politisk nivå, nämligen till kommunfullmäktige.

Det är hög tid för staden att agera kraftfullt vad gäller energibesparande åtgärder genom att använda sig av sin roll som stor fastighetsförvaltare och genom att omförhandla de befintliga avtalen och i nya avtal inte inkludera elräkningen i hyran.

Med hänvisning till ovanstående föreslår jag

- att kommunfullmäktige ger fastighetsförvaltande nämnder och bolag i uppdrag att omförhandla de befintliga hyresavtalen så att elräkningen separeras från hyresavtalet och att i fortsättningen inte skriva nya avtal där elräkningen ingår i hyran.

Stockholm den 11 oktober 2010

*Yildiz Kafkas*

(\*) = Utveckling av Fastighetsföretagande i Offentlig Sektor, U.F.O.S. där Sveriges Kommuner och Landsting, Samverkansforum, Fortifikationsverket, Statens fastighetsverk, Specialfastigheter i Sverige AB, Statens Energimyndighet och Akademiska huset är medlemmar.