

ENERGIOPTIMERING med tredobbelt jackpot

Kontorbygninger kan spare meget på energien, men der mangler de rette værktøjer til at fordele gevinster mellem ejere og lejere. Det retter et ELFORSK-projekt nu op på.

// Af Steen Hartvig Jacobsen, journalist

Handel- og servicesektoren kan spare 4 mia. kilowatttimer svarende til elforbruget i en million enfamiliehuse. Det viser rapporten 'Energibehov i bygninger 2050' fra Statens Byggeforskningsinstitut (SBI).

Ifølge senior manager Peter Svendsen fra Deloitte Sustainability er langt de fleste besparelser yderst rentable. Han har med udgangspunkt i Deloitte's københavnske hovedsæde, der blev taget i brug i 2005, undersøgt sagen på 'hjemmebane': Elforbruget er nu reduceret med en tredjedel, og Deloitte sparer ca. 2,4 mio. kr. om året.

Prisen for at optimere en række tekniske installationer var så lav, at investeringen var tjent hjem på mindre end et år. Med sådan en business case er der grund til at spekulere over, hvorfor der ikke sker mere på dette område, som er kendetegnet ved ofte at være erhvervslejemål, siger Peter Svendsen.

Beregningsværktøj

Mange bygningsejere ved ikke nok om, hvilke muligheder for optimering, der er, og de mangler også viden om, hvordan de skal skruer en aftale sammen, der kan gavne bundlinjen på kort sigt. Det handler basalt set om at fordele risici og gevinster på en rimelig måde, vurderer han.

For at komme videre har Deloitte deltaget i et projekt støttet af Dansk Energijs pulje for effektiv elanvendelse, ELFORSK.

Projektet er ved at være færdigt og vil resultere i et beregningsværktøj, der bygger videre på den såkaldte EISE-strategi, der er udviklet på Teknologisk Institut. På grundlag af en energianalyse af en bygning skal værktøjet tegne en business case for aktørerne og vise, hvordan de forventede gevinster og risici kan fordeles mellem ejer og lejere.

Desuden udarbejder Deloitte en operationel vejledning til værktøjet samt en skabelon, som parterne kan bruge til den juridiske kontrakt, der formaliserer aftalen. Skabelonen udvikles i

forbindelse med optimeringen af en pilotbygning, der skal demonstrere projektets operationelle tilgang.

Større fleksibilitet

Erhvervslejeloven gør det muligt for ejere at øge huslejen efter energioptimering i et omfang, der svarer til den øgede brugsværdi. Men Deloitte har valgt i stedet at satse på lovens bestemmelser om aftalefrihed, fordi det giver en større fleksibilitet.

Med et sådant afsæt bliver det overskueligt at udforme det helt rigtige beslutningsgrundlag. Ejere får indsigt i, hvor meget energioptimeringen vil forbedre bygningens driftsøkonomi, og hvilket direkte afkast investeringen kan give. Lejerne har udsigt til en lavere bruttoudgift - leje plus drift - og et bedre indeklima, og aftalefriheden giver parterne adgang til selv at fordele risici og gevinster på den måde, der passer dem bedst, siger Peter Svendsen.

Herudover kan reduceret energiforbrug og forbedret indeklima have en markant indvirkning på bygningens attraktivitet.

Regneeksempel

Peter Svendsen giver et eksempel med en bygning, der har en årlig husleje på 1.000 kr./m² og et energiforbrug på 300 kr./m². Ved energioptimering indgås en tillægsaftale til lejekontrakten på 80 kr./m² samtidig med, at lejerne får garanti for, at energiforbruget højst bliver 200 kr./m² (garantien vil være på energienheder).

'Med den rigtige tilgang er der udsigt til tredobbelt jackpot: Bygningen får en større værdi for ejer med mindre risiko for tomgangstab i form af tomme lejemål, der øger vedligeholdelsesbehovet, lejerne får en mindre bruttoudgift og ofte et bedre indeklima, mens energiselskaberne kan realisere besparelser'

Peter Svendsen, senior manager, Deloitte Sustainability

MINDRE ENERGIFORBRUG. Deloitte Sustainability har som forberedelse til et ELFORSK-projekt taget sin egen medicin: Elforbruget i firmaets københavnske hovedsæde er blevet reduceret med en tredjedel. Investeringen havde en tilbagebetalingstid på mindre end et år. - Foto: Adam Mørk

Barrierer skal nedbrydes

Ejeren af en kontorbygning skal finansiere energiprojekter og påtager sig dermed risikoen, mens lejerne får gevinsten i form af lavere driftsudgifter. Erhvervslejelovens bestemmelser om aftalefrihed kan imidlertid bruges til at indgå juridisk bindende aftaler om at fordele risici og gevinster, så det passer til de lokale forhold.

Da der i dette tilfælde stilles en garanti for energiforbruget, løber ejeren den primære risiko og får derfor en forholdsvis stor del af besparelsen - lejers gevinst udgør garanteret 20 kr./m² svarende til 20 procent af besparelsen.

Ejeren kan også vælge at tilbyde lejerne at 'nøjes' med en tillægsaftale på f.eks. 60 kr./m² mod, at lejer selv løber risikoen for, at den beregnede energibesparelse ikke realiseres i fuldt omfang. I begge tilfælde sikres incitamentet for både ejer og lejer.

Win-win-win

For at afprøve konceptet er Deloitte i samarbejde med et af projektets parter i gang med at finde en kontorejendom. Pilotbygningen er afgørende for at sikre, at resultaterne kan ramme markedet bredt.

Når de konkrete resultater foreligger, bliver de stillet frit til rådighed for alle. Dermed vil de fleste barrierer for en omfattende indsats for energioptimering af nyere kontorbygninger - håber projektdeltagerne - være ryddet af vejen. Tilbage står at motivere bygningsejerne, og her kan energiselskaberne spille en central rolle.

Den indledende energianalyse udgør en barriere, som man typisk ikke kan aftale sig ud af mellem ejer og lejer. Hvis analysen viser, at det faktisk ikke kan betale sig at optimere den konkrete ejendom, står ejeren med en regning, som bliver en ren udgift. Her kan energiselskaberne tilbyde at gennemføre energianalysen som del af deres energispareforpligtelser. Vigtigt her er, at analyserne bliver dybdegående og helhedsorienterede, så aktørerne kan opnå den største økonomiske gevinst, ligesom det skal tydeliggøres for kunden, at energiselskaberne yder services mod at få tilskrivningsretten til besparelsen, siger Peter Svendsen.

Han påpeger, at energiselskaberne dermed ofte kan få projektet til at vokse i omfang, fx med solceller, CTS-anlæg, klimaskærmudbedringer og lignende. //

// Læs mere på www.deloitte.dk og på www.elforsk.dk under projekt 342-044