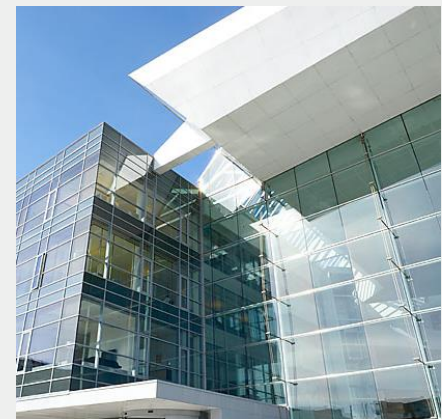


Incitamentsstruktur for energioptimering i erhvervsbygninger med lejemål - Projekt PSO 344-044

R&L



Juni 2014

Juridisk ramme for energioptimeringsaftale

Dokumenter:

1. Vilkårene for energioptimering reguleres i en særskilt aftale, som udgør et tillæg til lejeaftalen
2. Aftaletillægget skal bilægges en teknisk rapport, som beskriver de planlagte tiltag, og som skal indeholde et konklusionsafsnit, som angiver;
 - a. de planlagte tiltag
 - b. de forventede besparelser i Kwh
 - c. de forventede besparelser i kr.
 - d. specifikation af, hvorledes a. – c. fordeler sig på tiltag/besparelser, som er henholdsvis brugerafhængig (lejers adfærd) og som ikke er det.
3. Hvis udlejer ikke ønsker at påtage sig at gennemføre de pågældende tiltag, kan udlejer indgå en "back-to-back" aftale med en "esco-leverandør"

Overordnede vilkår i energioptimeringsaftalen

1. Pligt for udlejer til at gennemføre og bekoste bestemte energioptimeringstiltag

Kontrakten skal opregne de planlagte tiltag

2. Beskrivelse af det adfærdskodeks, som lejer skal efterleve

Generelt:

Lejer skal løbende påse, at lejers medarbejdere i rimeligt omfang bidrager til at minimere lejemålets energiforbrug ved at udvise mådehold med hensyn til enhver adfærd, som medfører unødigt energiforbrug (opregning af eksempler)

Konkret:

Lejer er forpligtet til at iagttage følgende konkrete vilkår med henblik på begrænsning af lejemålets energiforbrug:

- (i) lejemålet må kun anvendes til det formål og de retningslinjer, som er anført i lejekontraktens punkt [*]
- (ii) antallet af medarbejdere (omregnet til fuldtidsstillinger), som færdes i lejemålet en given dag, må i gennemsnit pr. dag i løbet af et regnskabsår ikke overstige [*]
- (iii) Lejers generelle driftstid forudsættes at være hverdage (ekskl. lørdage, søndage og helligdage, hvor lejers virksomhed forudsættes at være lukket) fra kl. [*] til kl. [*]
- (iv) Restriktioner omkring lejers elforbrugende udstyr
- (v) Restriktioner omkring temperatursæt
- (vi) Andet?

Overordnede vilkår i energioptimeringsaftalen (fortsat)

3. Målekriterier

Der foretages en registrering af ejendommens energiforbrug forud for implementeringen af energisparetiltag. Disse registreringer skal ligge til grund for udlejers (eller esco-partnerens) energisparegaranti.

Registreringerne foretages i kWh og ikke i kroner, da energisparegarantien skal være knyttet op på et konkret forbrug og ikke et beløb, idet der ikke garanteres for prisstigninger.

4. Afrapportering og kontrol

- (i) Kontrol af lejers energiforbrug i form af aflæsning af energimålere
- (ii) Kontrolbesøg i ejendommen
- (iii) Pligt for lejer til på udlejers forlangende at orientere om antal medarbejdere i ejendommen, enten i form af udskrifter af adgangskontrolsystem eller via log over antal medarbejdere opkoblet lejers datanetværk i lejemålet
- (iv) Andet?

5. Betalingsstruktur

Lejer skal til finansiering af udlejers energisparetiltag betale et årligt beløb i form af en energisparehenlæggelse via ejendommens driftsregnskab.

Overordnede vilkår i energioptimeringsaftalen (fortsat)

5. Betalingsstruktur (fortsat)

Principper for beregning af henlæggelsen?

Incitamentsstruktur, hvis lejer formår at få et mindre energiforbrug end forudsat?

6. Energibesparelsesgaranti

Forudsat, at lejer opfylder de fastsatte adfærdskodeks, afgiver udlejer (esco partneren) en energibesparelsesgaranti.

Energibesparelsesgarantien skal tages afsæt i et garanteret energiforbrug, der fastsættes med udgangspunkt i forbruget før iværksættelse af udlejers energibesparelsesforanstaltninger.

Hvis forbruget (på trods af lejers overholdelse af de fastsatte adfærdskodeks) overskrider det garanterede forbrug, skal udlejer kompensere lejer for overskridelsen.

Lejers eventuelle tilsidesættelse af de fastsatte adfærdskodeks skal kun have betydning for en eventuel overskridelse af de energiforbrug, der knytter sig til tiltag, hvor energiforbruget (helt eller delvist) er afhængigt af brugeradfærden.

Overordnede vilkår i energioptimeringsaftalen (fortsat)

7. Ophør af garanti

Garantien kan gøres tidsbegrænset til fx 3 år. Hvis garantien i garantiperioden har været aktualiseret, skal der i forbindelse med garantien s ophør dog ske en regulering af den henlæggelse lejer skal betale.

8. Andre lejemålsvilkår, som skal overvejes

Opsigelsesperiode?

Begrænsninger i parternes ret til at kræve markedslejerregulering, jf. erhvervslejelovens § 13

Begrænsninger i lejers ret til at foretage ændringer i lejemålet