

Handläggare:
Susanna Höglund, 08-508 29 758

Till
Kultur- och fastighetsroteln

Motion om uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller

Svar på remiss från Kultur- och fastighetsroteln (Dnr 315-1426/2013).

Sammanfattning

Jan Valeskog (S) föreslår i en motions att Stockholms stad ska pröva att hyra ut tak på stadens fastigheter, för att producera sol. Utveckling av solenergiproduktion sker relativt långsamt och det främsta skälet ligger i att kostnaderna för installationerna, i dagsläget, är relativt höga enligt motionären. En möjlighet till att öka investeringstakten för ökad solenergiproduktion, är att erbjuda energibolag möjlighet till att hyra utrymme på stadens tak.

Koncernledningen ser i huvudsak positivt på utbyggnad av solceller på stadens fastigheter, där så är lämpligt. Stadsledningen arbetar också för närvarande med en utredning om förutsättningarna för utbyggnad av solceller på stadens fastigheter. Det är viktigt att resultatet av denna analys tas tillvara inför fortsatta åtgärder, som planeras vidtas generellt inom staden. För stadens fastighetsägande bolag och förvaltningar måste dock hänsyn tas till fastigheternas kulturvärde, tekniska status och underhållsbehov, när lämplighet och tidplan för eventuell solcellsinstallation bedöms.

I första hand anser koncernledningen att den solcellsgenererade energin ska användas i de egna fastigheterna och därmed minska behovet av köpt elenergi. Idag finns också frågor om hur överskottsenergi från egen produktion ska ersättas vid inmatning till elnätet, som behöver regleras innan installation av solceller kommer ske på bred front hos alla sorters fastighetsägare, både stora och små. Frågeställningen aktualiseras även utifrån motionärens förslag. Koncernledningen gör, liksom bolagen, bedömningen att det är av både underhålls- och ansvarsskäl, lämpligast om respektive fastighetsägare gör investeringen och installerar och underhåller solceller på fastighetens tak.

Koncernledningen delar bolagens gemensamma synpunkt att ansvarsförhållandena mellan hyresgäst och hyresvärd, i samband med uthyrning av stadens tak, ska kartläggas och utredas innan ett sådant beslutas tas i ärendet. Koncernledningen delar också

bolagens synpunkt, att det, i normalfallet, är enklast om anläggning och fastighet har samma ägare.

Sammantaget är koncernledningen positiv till syftet med motionärens förslag, men gör bedömningen att den föreslagna solcellsutbyggnaden bör genomföras av de berörda fastighetsägarna och i första hand nyttjas för den egna förbrukningen.

Ärendet

Kultur- och fastighetsroteln har remitterat "*Motion om uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller*" till bland annat Stockholms Stadshus AB. Stockholms Stadshus AB har i sin tur remitterat vidare till dotterbolagen Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, Micasa och SISAB. Nedan följer en redovisning av bolagens remissvar i huvudsak. Remissvaren i sin helhet återfinns i bilagorna.

Jan Valeskog (S) föreslår att Stockholms stad ska pröva att hyra ut tak på stadens fastigheter, för att producera solel. Staden har enligt motionären ett stort antal fastigheter som har goda förutsättningar för produktion av solenergi.

Utveckling av solenergiproduktion sker relativt långsamt och det främsta skälet ligger i att kostnaderna för installationerna, i dagsläget, är relativt höga enligt motionären.

En möjlighet till att öka investeringstakten för ökad solenergiproduktion, är att erbjuda energibolag möjlighet till att hyra utrymme på stadens tak. Syftet är att energibolaget skulle kunna ha bättre förutsättningar, för att investera i storskaliga solenergianläggningar.

Underremiss

Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Bolaget ser positivt på intentionerna med förslaget, men ser även de juridiska och ekonomiska faktorer som komplicerar ett genomförande. En juridisk stötesten är ansvarsfrågan vid takunderhåll, snö- och istappsrojning och eventuella läckage, på grund av installationerna då dessa inte ägs av fastighetsägaren.

För att det ekonomiska incitamentet ska finnas för att hyra takyta för elproduktion, måste givet intäkten överstiga hyres- och investeringskostnaden. Sett per kvadratmeter ger en solcellsanläggning i snitt ca 100-150 kWh/år, som med ett energipris för närvarande på ca 0,35 kr/kWh ger en intäkt på ca 40 kr/år.

En hyreskostnad måste därför understiga denna summa, samt ge kostnadstäckning för investeringen som uppgår till ca 3000 kr/m² solcell, varför en årshyra hamnar på ca 10 kr/m² för att detta ska vara kommersiellt gångbart.

Till detta ska också läggas aspekten, att de investeringskostnader, som gäller i dagsläget, förutsätter en mycket lång kontraktstid vad gäller hyresavtalen. Det är omöjligt att bedöma hur kostnadsbilden ser ut om 10-15 år, men Svenska Bostäder ser också ett stort värde i att ha möjlighet att installera egna solcellsanläggningar i framtiden och inte begränsas av sådana avtal gällande externa installationer (*bilaga 1*).

Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Familjebostäder ser solcellstekniken som principiellt intressant, som ger särskilda möjligheter för fastighetsförvaltande verksamhet. Under 2013 – 2014 installerar Familjebostäder 4 000 kvadratmeter solceller, med beräknad produktion av förnybar el om drygt 500 MWh per år.

Med nuvarande regelverk tenderar solcellssatsningarna i Sverige att dimensioneras utifrån sannolikheten att överskott av el inte ska uppstå. Familjebostäder anser dock att om regelverk införs, som medger exempelvis nettodebitering av el, finns stor potential att utveckla solelproduktionen i egen regi. I detta sammanhang kan det vara till fördel att inte begränsa kommande projekt, genom att med långa avtal hyra ut de egna fastigheternas tak (*bilaga 2*).

Micasas remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Micasa arbetar i enlighet med stadens övergripande mål, för att minska energiförbrukningen genom att drift- och miljöoptimera bolagets fastigheter.

Bolaget kan själv använda all el som produceras inom den egna fastigheten i de flesta fastigheterna, som är lämpliga att installera solceller på. Ur energieffektivitetsperspektiv ser bolaget det som klokt använda elen lokalt, för att undvika transportförluster.

Bolaget ser också komplikationer, såväl praktiskt som juridiskt, kring att hyra ut tak, inte minst då behov av reparationer av taken uppstår och solceller/solfångare måste flyttas.

Om ett försök att hyra ut tak för produktion av solel kommer till stånd, ställer sig bolaget dock positiva till att medverka i detta (*bilaga 3*).

Stockholms hems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Stockholms hem är positivt till att Stockholms stad satsar på att öka elproduktionen från solenergi. Stadsledningskontoret arbetar just nu med en utredning om utbyggnad av solceller på stadens fastigheter. Det är viktigt att invänta denna analys, för att få ett bra underlag, om vilken potential det finns för solceller på bolagets fastigheter. Till grund för utredningen finns en solkarta som är tillgänglig på stadens hemsida.

Utifrån stadsledningskontorets analys sker en dialog om framtida möjliga utbyggnad av solcellsanläggningar, där det är lämpligt. Det är dock viktigt att ta hänsyn till fastigheternas kulturvärde, tekniska status och underhållsbehov.

I första hand anser Stockholmshem att den egenproducerade energin ska användas i de egna fastigheterna och därmed minska behovet av köpt elenergi. Det finns idag olösta frågor om hur överskottsenergi från egen produktion ska ersättas och beskattas vid inmatning till elnätet.

Stockholmshem anser att ansvarsförhållandena, som aktualiseras i samband med uthyrning av stadens tak ska kartläggas och utredas innan beslut tas i ärendet. Stockholmshem är gärna en aktiv samarbetspart i stadens utveckling av solceller och uppskattar de analyser om potentialen, som Stockholms stad gör inom området (*bilaga 4*).

SISAB:s remissvar har i huvudsak följande lydelse:

SISAB ingår i projektet ”Stadens energiarbete i egna fastigheter”. I projektet har en inventering redan gjorts av vilka av SISAB:s tak, som är lämpliga för förnybara energikällor såsom t.ex. solceller.

SISAB har redan idag ett eget internt utvecklingsprojekt, för hur användningen av solceller kan komma att se ut framöver och har sedan tidigare utrustat några fastigheter med solceller.

SISAB ser inga formella juridiska hinder att hyra ut tak till externa aktörer för produktion av sol-el. Bolaget vill noggrant undersöka riskerna med att hyra ut tak ur ett barnsäkerhetsperspektiv, samt se vilka aspekter detta kan få för drift- och underhåll av fastigheternas tak innan någon uthyrning kan ske (*bilaga 5*).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen ser i huvudsak positivt på utbyggnad av solceller på stadens fastigheter, där så är lämpligt. Redan idag görs stora satsningar, bl.a. på Järva där Familjebostäder och Svenska Bostäder kompletterat sina energieffektiviserings-åtgärder med utbyggnad av 10 000 kvm solceller. Även Stockholms Hamn har installerat solceller på Stora Tullhuset/Fotografiskas tak. Genom detta produceras och används elen så nära källan som möjligt, vilket medför minimala förluster av energi.

Stadsledningen arbetar också, för närvarande, med en utredning om förutsättningarna för utbyggnad av solceller på stadens fastigheter. Det är viktigt att resultatet av denna analys tas tillvara inför fortsatta åtgärder, som planeras vidtas generellt inom staden.

I samband med detta, bedöms bl.a. var möjlig utbyggnad av solcellsanläggningar är lämpligt. För stadens fastighetsägande bolag och förvaltningar måste dock hänsyn tas till fastigheternas kulturvärde, tekniska status och underhållsbehov, när lämplighet och tidplan för eventuell solcellsinstallation bedöms.

I första hand anser koncernledningen att den solcellsgenererade energin ska användas i de egna fastigheterna och därmed minska behovet av köpt elenergi. Idag finns också frågor om hur överskottsenergi från egen produktion ska ersättas vid inmatning till

elnätet som behöver regleras innan installation av solceller kommer ske på bred front hos alla sorters fastighetsägare, både stora och små.

Koncernledningen delar också bolagens gemensamma synpunkt, att ansvarsförhållandena mellan hyresgäst och hyresvärd, i samband med uthyrning av stadens tak, ska kartläggas och utredas innan ett sådant beslut tas i ärendet.

Koncernledningen delar också bolagens synpunkt, att det i normalfallet är enklast om anläggning och fastighet har samma ägare.

Idag är det inte möjligt att genomföra investeringar i solceller på stadens tak, med motsvarande lönsamhet som övriga investeringar. Det finns dock förutsättningar att detta förändras, genom att priserna för solceller sjunkit under de senaste åren och genom att el-priserna förutspås öka kraftigt. Stadens bolag har idag ambitiösa målsättningar att minska energianvändningen och nyttja förnyelsebara energikällor. Koncernledningen ser därför positivt på att stadens bolag, i samband med planering och utvärdering av övriga investeringar i energieffektiviseringar, även prövar möjligheten att komplettera dessa med solceller.

Samtliga av stadens fastighetsbolag genomför för närvarande stora satsningar, för energieffektiviserande åtgärder, både inom ramen för stadens miljöprogram, miljöprofilområden och inom satsningen ”Stimulans för Stockholm”. Därför sker kontinuerligt utredningar och inventeringar av bolagens fastigheter, utifrån möjliga åtgärder för energieffektivisering. Naturligtvis ska möjlighet till utnyttjande av solenergi beaktas i detta arbete.

Frågeställningen avseende om och hur stadens bolag kan kompenseras, om de periodvis kan leverera överskottsenergi till stadens fjärrvärmeleverantör aktualiseras, även utifrån motionärens förslag. Koncernledningen gör, liksom bolagen, bedömningen att det är av både underhålls- och ansvarsskäl, lämpligast om respektive fastighetsägare gör investeringen och installerar och underhåller solceller på fastighetens tak. Incitamenten för att göra och finansiera dessa anläggningar, skulle förbättras avsevärt för en bredare utbyggnad av solenergianläggningar om denna fråga löses.

Sammantaget är koncernledningen positiv till syftet med motionärens förslag, att i högre utsträckning utnyttja solenergi för energiproduktion och användning i stadens fastighetsbestånd. Koncernledningen anser dock att den föreslagna målsättningen om solcellsutbyggnaden, bör genomföras av de berörda fastighetsägarna och i första hand nyttjas för den egna förbrukningen.

Irene Svenonius

VD Stockholms Stadshus AB

Bilagor

1. Remissvar Svenska Bostäder
2. Remissvar Familjebostäder
3. Remissvar Micasa
4. Remissvar Stockholmshem
5. Remissvar SISAB



Svar på Motion angående uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller, dnr 315-1426/2013.

Motionären föreslår att Staden bör pröva att hyra ut yttertak på de av stadens fastigheter som har goda förutsättningar för produktion av el genom solenergi. Den politiska vilja i Staden skulle då markeras genom att man aktivt agerar för en omfattande utbyggnad av solceller på de egna fastigheterna. Förslaget skulle, enligt motionären, innebära att den miljövänliga elproduktionen skulle öka kraftigt, men också skapa intäkter för staden genom att hyra ut taktytor till exempelvis energibolag.

AB Svenska Bostäder anför följande svar på förslaget;

Vi ser positivt på intentionerna med förslaget, men ser även de juridiska och ekonomiska faktorer som komplicerar ett genomförande.

En juridisk stötesten är ansvarsfrågan vid takunderhåll, snö- och istappsröjning och eventuella läckage på grund av installationerna då dessa inte ägs av fastighetsägaren.

För att det ekonomiska incitamentet ska finnas för att hyra takyta för elproduktion, måste givet intäkten överstiga hyres- och investeringskostnaden. Sett per kvadratmeter ger en solcellsanläggning i snitt ca 100-150 kWh/år, som med ett energipris för närvarande på ca 0,35 kr/kWh ger en intäkt på ca 40 kr/år. En hyreskostnad måste därför understiga denna summa, samt ge kostnadstäckning för investeringen som uppgår till ca 3000 kr/m² solcell, varför en årshyra hamnar på ca 10 kr/m² för att detta ska vara kommersiellt gångbart.

Till detta ska också läggas aspekten, att de investeringskostnader som gäller i dagsläget förutsätter en mycket lång kontraktstid vad gäller hyresavtalen. Det är omöjligt att bedöma hur kostnadsbilden ser ut om 10-15 år, men vi ser också ett stort värde i att ha möjlighet att installera egna solcellsanläggningar i framtiden och inte begränsas av sådana avtal gällande externa installationer.

AB Svenska Bostäder

Pelle Björklund



Svar på Motion om uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller

Sammanfattning

Familjebostäder ser solcellstekniken som principiellt intressant som ger särskilda möjligheter för fastighetsförvaltande verksamhet. Under 2013 – 2014 installerar Familjebostäder 4 000 kvadratmeter solceller med beräknad produktion av förnybar el om drygt 500 MWh per år.

Med nuvarande regelverk tenderar solcellssatsningarna i Sverige att dimensioneras utifrån sannolikheten att överskott av el inte ska uppstå. Familjebostäder anser dock att om regelverk införs som medger exempelvis nettodebitering av el, finns stor potential att utveckla solelproduktionen i egen regi. I detta sammanhang kan det vara till fördel att inte begränsa kommande projekt genom att med långa avtal hyra ut de egna fastigheternas tak.

Bakgrund

Jan Valeskog (S) föreslår att Stockholm stad ska pröva att hyra ut tak på stadens fastigheter för att producera solel. Staden har enligt Jan Valeskog ett stort antal fastigheter som har goda förutsättningar för produktion av solenergi.

Utveckling av solenergiproduktion sker relativt långsamt och främst skälet ligger i att kostnaderna för installationerna i dagsläget är relativt höga enligt Valeskog.

En möjlighet till att öka investeringstakten för ökad solenergiproduktion är att erbjuda energibolag möjlighet till att hyra stadens tak. Syftet är att energibolaget skulle kunna ha bättre förutsättningar för att investera i storskaliga solenergianläggningar

Familjebostäders synpunkt

Familjebostäders uppdrag är att som en del av Stockholm stad bidra till långsiktig hållbar utveckling i enlighet med givna ägaruppdrag. En del av uppdraget består av att bidra till att minska utsläppen av växthusgaser som CO₂. I enlighet med detta uppdrag har Familjebostäder tagit beslut om en energistrategi. I energistrategin är det definierat att minst 10 procent av Familjebostäders energi ska komma från förnybara energikällor och den elökning som uppstår i samband med vissa lösningar för energieffektivisering ska kompenseras genom egen förnybar elproduktion.

Under 2013-2014 satsar Familjebostäder, i enlighet med energistrategin, på att installera 4 000 kvm solceller och årligen producera förnybar el om drygt 500 MWh.

Möjligheterna att hyra ut tak för att extern aktör ska investera i och ansvara för drift av solceller är principiellt intressant.

Familjebostäder befärar dock att takunderhåll och läckage kan komma i konflikt med en solcellsinstallation och ser att ansvarsfrågan kommer kunna bli komplicerad om solcellerna ägs av annan part än fastighetsägaren.

Generellt borde intresset för att hyra ut tak ligga i att hyran per kvadratmeter tak står i paritet till försäljningspriset per kWh. Spotpriset för el ligger normalt sett som lägst under sommarperioden. Dessutom behöver investerarens kalkyl förutom kostnadstäckning för investeringen också inkludera kostnaden för takhyran. Bedömningen blir därmed att fastighetsägarens möjliga intäkt vid uthyrning av fastigheternas tak riskerar blir så låg så att det inte kan försvara de risker uthyrning av tak medför.

I dagsläget är det visserligen tillåtet att sälja överskottsel till de elbolag som äger berörda elnät. Dock saknas regelverk för att sälja el ut på elnätet, genom t ex nettodebitering. Nettodebitering innebär ett överskott av el som kan uppstå soliga dagar får kvittas mot den el som tas ut från elnätet under solfattigare dagar. Detta system finns till exempel i Tyskland och Danmark.

Med nuvarande regelverk tenderar solcellssatsningarna i Sverige att dimensioneras utifrån sannolikheten att överskott av el inte ska uppstå. Familjebostäder anser dock att om regelverk införs om till exempel nettodebitering av el, finns stor potential att utveckla solelproduktionen i egen regi. I detta sammanhang kan det vara till fördel att inte begränsa kommande projekt genom att med långa avtal hyra ut de egna fastigheternas tak.

Magdalena Bosson
VD



Svar på remiss avseende motion av Jan Valeskog (S) om uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller

Micasa Fastigheter har fått rubricerat ärende på underremiss av Stockholms Stadshus AB för yttrande senast 2013-12-05.

Remissvaret kommer att anmälas i Micasa Fastigheters styrelse.

Ärendet

Motionären föreslår att Stockholm stad prövar att hyra ut tak på stadens fastigheter för produktion av sol-el.

Micasa Fastigheters synpunkter

Micasa Fastigheter vill med anledning av remissen lämna följande synpunkter.

Micasa Fastigheter arbetar i enlighet med stadens övergripande mål för att minska energiförbrukningen genom att drift- och miljöoptimera bolagets fastigheter.

Bolaget kan själv använda all el som produceras inom den egna fastigheten i de flesta fastigheterna som är lämpliga att installera solceller på. Ur energieffektivitetsperspektiv ser bolaget det som klokt använda elen lokalt för att undvika transportförluster.

Bolaget ser också komplikationer såväl praktiskt som juridiskt kring att hyra ut tak, inte minst då behov av reparationer av taken uppstår och solceller/solfångare måste flyttas.

Om ett försök att hyra ut tak för produktion av sol-el kommer till stånd ställer sig bolaget dock positiva till att medverka i detta.

Med vänlig hälsning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Patrik Emanuelsson

Remiss: Motion om uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller dnr 315-1426 2013

Med anledning av rubricerad motion får Stockholmshem anföra följande.

Förslaget

Jan Valeskog (S) vill att Stockholms stad ska hyra ut tak på stadens fastigheter för installation av solceller. Fördelar med detta menar motionären är att det skulle öka den miljövänliga elproduktionen kraftigt, samtidigt som det skulle ge intäkter till staden. Dessutom skulle det leda till att marknaden för solceller skulle öka och att priserna på solceller därmed skulle kunna hållas nere.

Stockholmshems synpunkter

Stockholmshem är positiv till att Stockholms stad satsar på att öka elproduktionen från solenergi. Stadsledningskontoret arbetar just nu med en utredning om utbyggnad av solceller på stadens fastigheter. Det är viktigt att invänta denna analys för att få ett bra underlag om vilket potential det finns för solceller på bolagets fastigheter. Till grund för utredningen finns en solkarta som är tillgänglig på stadens hemsida.

Utifrån stadsledningskontorets analys sker en dialog om framtida möjliga utbyggnad av solcellsanläggningar där det är lämpligt. Det är dock viktigt att ta hänsyn till fastigheternas kulturvärde, tekniska status och underhållsbehov.

I första hand anser Stockholmshem att den egenproducerade energin ska användas i de egna fastigheterna och därmed minska behovet av köpt elenergi. Det finns idag olösta frågor om hur överskottsenergi från egen produktion ska ersättas och beskattas vid inmatning till elnätet.

Stockholmshem anser att ansvarsförhållandena som aktualiseras i samband med uthyrning av stadens tak ska kartläggas och utredas innan beslutas tas i ärendet.

Stockholmshem är gärna en aktiv samarbetspart i stadens utveckling av sol-el och uppskattar de analyser om potentialen som Stocksholms stad gör inom området.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM

Ingela Lindh



Remiss av motion av Jan Valeskog (s) om uthyrning av tak på stadens fastigheter för installation av solceller, dnr 315-1426/2013

Rotel I har remitterat rubricerat ärende till koncernledningen för Stockholms Stadshus AB, som i sin tur som underremiss tillställt SISAB ärendet för besvarande.

SISAB ingår i projektet ”Stadens energiarbete i egna fastigheter”, i projektet har en inventering redan gjorts av vilka av SISAB:s tak som är lämpliga för förnybara energikällor såsom t.ex. solceller.

SISAB har redan idag ett eget internt utvecklingsprojekt för hur användningen av solceller kan komma att se ut framöver och har sedan tidigare utrustat några fastigheter med solceller.

SISAB ser inga formella juridiska hinder att hyra ut tak till externa aktörer för produktion av sol-el. Bolaget vill noggrant undersöka riskerna med att hyra ut tak ur ett barnsäkerhetsperspektiv samt se vilka aspekter detta kan få för drift- och underhåll av fastigheternas tak innan någon uthyrning kan ske.

Med vänlig hälsning
SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB

Åsa Öttenius