

Det är tufft att vara fastighetsägare

DAGENS FASTIGHETER ANVÄNDER ca en tredjedel av all energi i Sverige. Med en livslängd på minst 50 år, kommer dessa att påverka energiförbrukningen under lång tid framöver. Med all rätta får därför sektorn stort fokus när man pratar om att minska energiåtgången i Sverige. För åtta år sedan sattes målet för fastigheter till 20% lägre energiförbrukning år 2020 (jämfört med 2008) och 50% lägre år 2050. I januari lade Energikommisionen fram sitt betänkande där det övergripande målet för Sverige är halverad energiförbrukning till 2030. Det är högst troligt att detta kommer att ersätta tidigare satta målsättningar, vilket förstås kommer att öka kraven på fastighetsägarna. Fastighetsägarna sitter i en ganska knivig sits. Visserligen innebär energieffektivisering oftast långsiktiga kostnadsbesparingar, men en stor del av energiförbrukningen styrs av beteendet hos de som använder fastigheterna, dvs hyresgästerna. Många hyresgäster har varmhya, dvs uppvärmningen ingår i hyreskostnaden. Uppvärmning står för ca 60% av energiförbrukningen i bostäder och lokaler. Det finns förstås många åtgärder som fastighetsägaren kan vidta för att minska värmespillet. Tilläggsisolering av både fasader, tak och fönster samt värmeåtervinning från ventilationen är några av de viktigaste åtgärderna. Men när detta är gjort handlar det mer om hyresgästernas beteenden.

UPPSALA UNIVERSITET HAR studerat hur elförbrukningen förändrades i 800 lägenheter i Stockholms förorter när man 2012 installerade elmätare i varje lägenhet, och elen inte längre ingick i hyran. Då sänktes elkonsumtionen med 36% (!). Studien gjordes mellan 2007-2015, vilket gjorde att resultaten kunde renas för tillfälliga variationer. Jämförelsegruppen som betalade sin egen el under hela perioden visade inga förändringar i sin elkonsumtion. Det är uppenbart att plånboken styr. Hur applicerbart är detta för värmeförbrukning? Jag kan inte alla tek-

niska detaljer, men vet att i en fastighet som värms upp med fjärrvärme är det inte helt enkelt att låta påföra hyresgästerna kostnaden för värmeförbrukningen i bostaden. Utan ekonomiska incitament för hyresgästerna att sänka värmen ställs fastighetsägare inför utmaningen att komforttemperatur för en individ kan jämföras med frysgader för en annan. Och den hyresvärd som distribuerar tofflor och ulltröjor till sina hyresgäster lär inte bli så populär!

KONTENTAN ÄR ATT fastighetsägare sitter med Svar-
te Petter på hand. De måste få ner energiförbrukningen i sina fastigheter samtidigt som de fortsätter vara attraktiva för sina hyresgäster.

Det är inte så värst mycket lättare för de som bygger nytt. Från och med 2021 ska alla nya byggnader vara så kallade nära nollenergibyggnader. Detta innebär mycket hög energiprestanda (dvs att nyttja väldigt lite energi för fastighetens drift) och att den energi som behövs kommer från förnybara energikällor i anslutning till fastigheten, t.ex. solenergi. Målsättningen leder till en förtydning i byggprocessen, men också att vi gör rätt från början.

Jag kan inte låta bli att undra om vi i vissa lägen försöker skjuta myggor med elefantbössa. Många åtgärder är långsiktigt lönsamma och bör genomföras. Men att få bort de där sista kWh kan kosta ganska mycket. Det är lite som att svära i kyrkan när man jobbar med miljöfrågor, men jag funderar över var marginalnyttan är som störst? Är det i de sista energieffektiviseringsåtgärderna i svenska fastigheter, eller skulle nyttan bli större om pengarna lades någon annanstans?

MAN SKULLE ÖNSKA att det fanns en enkel mekanism som styrde investeringar dit de skulle göra mest nytta. Jag har just rest i Vietnam tillsammans med några miljöteknikföretag. Vi besökte bl.a. en klädesfabrik med 10 000 anställda. De gjorde av med stora mängder el (producerad i kolkraftverk) och behövde dessutom ånga till strykjärn och

pressar, vilket producerades av en stor och smutsig kolpanna. Varje dag transporterades ca 5 ton tygrester till en deponi.

Genom att installera Norrköpingsföretaget Againitys lösning skulle de kunna elda upp soporna på plats, och därmed orsaka färre transporter och lägre metanutsläpp från deponier (organiska tygrester orsakar metanutsläpp). Lösningen skulle dessutom generera el och varmvatten till ånga. Man skulle slå fyra flugor i en smäll. Ett väldigt bra business case både för miljön och förmodligen mycket kort återbetalningstid för fabriken. Kommer investeringen att göras? Det återstår att se, men om det hade funnits någon typ av "grön investeringsfond" som hade kunnat bidra till finansieringen och i gengäld fått ta del av det genererade överskottet i form av minskade kostnader för sophantering, el- och kolinköp, då hade investeringen garanterat gjorts. Och frågan är om inte det hade varit ett bättre sätt att nyttja pengar än att minska energiförbrukningen med några kWh i en fastighet i Sverige. Tyvärr funkar det ju inte så och fastighetsägarna kan inte göra det valet.

SÅ DET ÄR BARA att gnetta på och visa världen att nära nollenergihus är möjligt även i vårt bistra klimat! ■

MALIN FORSGREN
Verksamhetsansvarig,
Cleantech Östergötland

