

# I fastighetsbolagets vardag: detta styr besluten om energieffektiviserande åtgärder

Energiprestanda hos landets fastigheter ligger till stor del i fastighetsägarnas händer. Vilka energieffektiviserande åtgärder som ägarna genomför styrs av framför allt ekonomiska aspekter. Investeringar som är lätta att räkna hem, med vinster som uppkommer direkt, och som heller inte i onödan stör hyresgästerna prioriteras oftast. Enligt forskare vid Luleå tekniska universitet påverkas dessa utvecklingsbeslut även av tillgången på kompetens, som det råder brist på, samt interna lednings- och organisationsaspekter.

## Fastighetsägare viktiga aktörer för klimatmål

Fastighetsbeståndets energiprestanda är avgörande för att nå Sveriges miljö- och klimatmål. Det gör landets fastighetsägare till nyckelaktörer. Frågan om vad som faktiskt styr vilka effektiviseringsåtgärder som fastighetsbolagen väljer att genomföra är därför högtintressant eftersom den ger en fingervisning om de barriärer och hinder som finns när det kommer till

att dra nytta av tekniska och metodmässiga innovationer.

## Ekonomi sätter ofta ramarna

Med utgångspunkt i konkreta alternativ och val i olika beslutssituationer är det möjligt att kartlägga prioriteringar och avvägningar som fastighetsbolag gör i sina energirelaterade utvecklingsbeslut. I syfte att nå fördjupad förståelse kring styrande faktorer och beslutsgrunder har forskare vid Luleå tekniska universitet genomfört en rad intervjuer, dialogprocesser och workshoppar med fastighetsbolag och andra aktörer inom bygg- och fastighetssektorn i Norrbotten.

Vid energirelaterade beslut står ekonomiska avvägningar i fokus. Bolagen har också pekat ut en intern fråga, lednings-



## Viktiga resultat

- Fastighetsägare prioriterar åtgärder med låg investeringskostnad/kort återbetalningstid. Enkelt uppskattningsbar effekt och kort egen tidsåtgång beskrivs också som viktigt.
- Finansieringsmöjligheter, krav på kortsiktig lönsamhet och risktagande för olika åtgärder styr fastighetsägare mot "lågt hängande frukter" såsom byte av belysning och justering av ventilation.
- Nästa steg i energieffektiviseringsarbetet förutsätter ett strategiskt arbete i fastighetsägarens egen organisation. Lednings- och organisationsaspekter är väsentliga för att få ut full effekt av gjorda investeringar och bättre kunna nyttja teknik- och metodinnovationer för mer långtgående energieffektivisering i beståndet.
- Tillgång till kunskap och kompetens inom energieffektiviseringsområdet är en knäckfråga för många fastighetsbolag i studien.
- Specialistkompetens som i ökande grad byggs upp utan systemförståelse, såväl inom fastighetsägares egna organisationer som bland leverantörer, är ett problem i energieffektiviseringsarbetet.

och organisation, som väsentlig för att få ut full effekt av gjorda investeringar och ytterligare energieffektivisera beståndet. Kunskap kring energieffektivisering är också avgörande för att bland annat stärka beställarkompetensen.

### Kompetens och kunskap - en knäckfråga

Tillgången till kompetens, inte minst systemförståelse, beskrivs av många som en bristvara i verksamheter där det dagliga, operativa arbetet lätt tar resurserna. Den snabba tekniska utvecklingen, med nya material och lösningar, behöver enligt forskarna bli en del av fastighetsbolagens vardag för att tillämpas.

Studien visar på behov av ökad medvetenhet om de process- och organisationsrelaterade förutsättningar som

många gånger är helt avgörande för om innovationernas tekniska potential ska kunna realiseras i praktiken. I sina organisationer behöver fastighetsbolagen vässa strukturer och arbetssätt för att möjliggöra ökad integrering över traditionella kompetens- och organisationsgränssnitt. Arenor och nätverk för utbyte av kunskaper mellan olika aktörer inom energieffektivisering av fastighetsbestånd efterlyses. Fastighetsbolagens representanter skulle tillsammans med konsulter, entreprenörer och teknikinnovatörer med fördel kunna utveckla kunskap och "skapa gemensam verkstad" även på lokal nivå.

### Fullständig rapport

Rapporten "Vad styr energirelaterade beslut hos fastighetsägare?" kan laddas ner utan kostnad på

[www.e2b2.se](http://www.e2b2.se)

### Rapportens författare

Sofia Lidelöv, Susanne Engström och Erika Renström.

### Utförare

Avdelningen Industriellt och hållbart byggande vid Luleå tekniska

### Samfinansiärer

Fastighetsbolag, leverantörer och rådgivande intresse- och branschorganisationer som är aktiva på den lokala marknaden i Norrbotten.

*I forskningsprogrammet E2B2 arbetar forskare och olika samhällsaktörer tillsammans för att utveckla samhällets byggande och boende och effektivisera energianvändningen. E2B2 pågår mellan åren 2013–2017 och är ett samverkansprogram mellan Energimyndigheten och IQ Samhällsbyggnad.*