

Äga eller hyra lokal – avgör det om energieffektivisering blir av?

Energieffektivisering lyfts ofta fram som en viktig del av klimatomställningen. Tekniken finns redan: smart styrning av ventilation, energieffektiv belysning, bättre isolering och solceller kan minska energianvändningen och sänka kostnaderna. Trots detta genomförs många lönsamma åtgärder aldrig. Varför?

En vanlig förklaring är att fokus ofta hamnar på teknik och ekonomi, medan en annan avgörande fråga glöms bort: vem har egentligen möjlighet att fatta beslut?

Detta undersöks i examensarbetet *Företagsägda fastigheter och rådighet för energieffektivisering – en fallstudie av Lunds kommun*, genomfört vid Lunds Tekniska Högskola. Studien visar att ägarformen – om företaget äger eller hyr sina lokaler – ofta har stor betydelse för om energieffektivisering faktiskt blir av.

När viljan finns men möjligheten saknas

Många företag vill minska sin energianvändning. Lägre kostnader, ökad konkurrenskraft och hållbarhetskrav från kunder och omvärld gör energifrågan allt mer relevant. Men för företag som hyr sina lokaler är möjligheterna ofta begränsade.

Ett företag som hyr kan sällan själv byta ventilationssystem, installera solceller eller förbättra byggnadens klimatskal. Sådana beslut fattas normalt av fastighetsägaren. Samtidigt är det ofta hyresgästen som påverkas av energikostnaderna i vardagen.

Resultatet kan bli att ingen part driver frågan fullt ut. Hyresgästen har intresse men saknar rådighet. Fastighetsägaren har rådighet men inte alltid samma direkta nytta av investeringen. Då riskerar åtgärder att utebli, trots att de både är möjliga och lönsamma.

När företaget äger lokalen förändras förutsättningarna

För företag som äger sina verksamhetslokaler ser situationen annorlunda ut. Då finns ofta både beslutsmandat och ekonomiska incitament samlade hos samma aktör.

Företaget kan själv besluta om investeringar i exempelvis värmesystem, ventilation eller energistyrning – och samtidigt ta del av besparingarna genom lägre driftkostnader. Ägandet kan därför skapa bättre förutsättningar för långsiktiga investeringar.

Studien visar också att ägande ofta signalerar ett mer permanent lokalbehov. Företag som äger sin fastighet är i regel mer långsiktigt knutna till platsen, vilket kan göra investeringar i byggnadens energiprestanda mer attraktiva.

Många lösningar är enklare än man tror

Energieffektivisering behöver inte alltid innebära stora ombyggnationer. I intervjuerna med företag framkom att flera åtgärder var relativt enkla att genomföra:

- justering av drifttider för ventilation och värme
- byte till energieffektiv belysning
- förbättrad styrning av tekniska system
- bättre uppföljning av energianvändning
- ökad intern medvetenhet kring energifrågor

Det handlar alltså ofta om att använda befintliga resurser smartare, snarare än att investera stort direkt.

Ett viktigt resultat för kommunen

Studien genomfördes i samarbete med Lunds kommun och visar hur kommuner kan arbeta mer träffsäkert med energi- och klimatrådgivning till företag.

Genom att kombinera företagsregister, fastighetsdata och geografisk analys gick det att identifiera vilka företag som sannolikt äger sina lokaler och därmed har större möjlighet att genomföra byggnadsrelaterade åtgärder. Det kan hjälpa kommunen att prioritera rådgivning till aktörer där sannolikheten för genomförande är högre.

Energieffektivisering handlar också om organisation

Debatten om klimatomställningen handlar ofta om ny teknik, investeringar och innovationer. Den här studien visar att en minst lika viktig fråga är organisatorisk: vem har ansvar, vem betalar och vem kan fatta beslut?

Många energibesparingar uteblir inte för att de är för dyra eller svåra, utan för att ansvar och möjligheter är splittrade mellan olika aktörer.

Slutsatsen är därför tydlig, energieffektivisering handlar inte bara om energi. Det handlar också om rådighet.

Författare: Anthony Chin & Elin Svahn

Baserad på: Examensarbete i fastighetsvetenskap

Utbildning: Civilingenjör Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola

Handledare: Riikka Kyrö

År: 2026