

# ”Hans Lind – det är visst lönsamt att energieffektivisera!”

**99 Professor Hans Lind på KTH i Stockholm påstår i nummer 11/2010 av VVS-Forum att det inte är lönsamt att halvera energianvändningen i miljonprogrammets bostäder. Hans bakomliggande resonemang bygger på ”business as usual”, vilket är helt visionslöst när det gäller att lösa en av vår tids största utmaningar. Dessutom motsägs hans slutsatser av studenter vid Lunds universitet i ett av Sweco prisbelönt examensjobb: ”Varför genomförs inte lönsamma energieffektiva investeringar?”.**

Studenterna, Christer Gerdin och Louise Hammarberg under handledning av professor Stefan Yard vid Ekonomihögskolan i Lund, pekar bland annat på bristande ekonomisk kunskap och otillräcklig energideklaration.

Hans Lind hävdar att det är lurendrejeri att paketera olika åtgärder för att nå en genomsnittlig lönsamhet i åtgärderna. Så länge vi bara tittar på den rena lönsamheten har han rätt. Men en lika kritisk faktor för allt företagande är kassaflödet. Och väger man in betydelse av kassaflöde är vissa investeringar högst motiverade. Gerdin och Hammarberg pekar tvärtom på nödvändigheten att paketera olika åtgärder ”för att kassaflödet från mycket lönsamma investeringar skall hjälpa till att finansiera nödvändiga investeringar”. Och fortsättningen av slutsatsen är inte mindre intressant: ”Paketeringen måste definieras utifrån ett strategiskt perspektiv och där energikonstruktionerna måste förmedla risken av att inte göra dessa energibesparingar.”

Trots denna och andra rapporter händer ganska lite. Fastighetsbranschen, inklusive värderingsföretag och finanssektor, har enligt vår mening ett alldeles för kortsiktigt synsätt vad gäller lönsamhet vid energieffektiviseringar. Det måste till korrekta kalkyler och inte minst en attitydförändring i branschen. Därtill krävs statliga styrmedel som stimulerar finansieringen.

Hans Lind lutar sitt resonemang mot de avkastningskrav fastighetsbranschen ställer på sina investeringar. Vi menar för det första att dessa inte kan betraktas som huggna i sten. För det andra menar vi att fastighetsbranschens kalkyler i grunden är felaktiga från början.

Låt oss förtydliga vad vi menar. Om en åtgärd för energieffektivisering bedöms

vara lönsam eller inte bestäms i huvudsak av tre faktorer: risk, energipriser och avskrivningstid.

**Risk: Energieffektivisering kräver förhållandevis stora investeringar** som med dagens referenskalkyler verkar avskräckande. Det beror bland annat på att banker och byggherrar schablonmässigt lägger in en affärsrisk i kalkylräntan vilket höjer kostnaden. Att kalkylera med en affärsrisk är i och för sig inte konstigt. Vakanser, hyresförluster, oförutsedda händelser av olika slag måste naturligtvis in i kalkylen.

Men kostnaden för själva energieffektiviseringen kan inte belastas med en affärsrisk, den ska vägas mot framtida högre uppvärmningskostnader. En investering i ökad energieffektivitet är att minimera den framtida kostnaden för driften. Affärsrisken i att energieffektivisera är med andra ord noll. Samtidigt ökar fastighetsvärdet på grund av att kassaflödet och den framtida energiklassningen förbättras. I själva verket borde därför investeringar i energieffektivisering tvärtom ge en affärsbonus som sänker räntekostnaden. Risken ligger snarare i att inte energieffektivisera, precis som understryks i Lundastudenternas examensarbete.

**Energipriser: Energieffektiviseringsåtgärder ska inte finansieras** med höjda hyror. Återbetalning ska ske genom lägre uppvärmningskostnader. Historiskt vet vi att el- och fjärrvärmepriserna har ökat cirka två procent mer per år än KPI under den senaste tjugooårsperioden.

Vi vet också att Sverige har förhållandevis låga elenergipriser jämfört med övriga länder i Europa. Nu öppnas elnäten upp över gränserna, vilket leder till en utjämning av priserna. Samtidigt arbetar man i övriga Europa på samma vis som i Sverige för att avskaffa beroendet av fossila bränslen, vilket sannolikt leder till högre energipriser. Det är därför en inte alltför djärv gissning att våra energipriser även fortsättningsvis kommer att öka mer än KPI.

**Avskrivningstid: Vilket tidsperspektiv ska vi ha** när vi talar om energieffektiviseringar på det befintliga byggnadsbe-



Conny Pettersson

FOTO: MARITABJÖRKLUND



Monica Björk

FOTO: JAN LÖÖF

ståndet? Miljonprogrammet har en ålder på 40–50 år och har troligtvis lika lång tid kvar innan de behöver åtgärdas igen. Och det rimliga är att avskrivningstiden är i paritet med varaktigheten hos åtgärden. Jämför med skogsbruket, där det perspektivet är självklart.

Med rätt tidsperspektiv och ingångsvärden i kalkylen avseende framför allt risk, energipriser och avskrivningstid är energieffektivisering av befintliga byggnader i de flesta fall lönsamt. Miljonprogrammets upprustning utgör därmed ett gyllene tillfälle att snabbt kunna få effekt i klimatarbetet. Bostadshus med 700 000–800 000 lägenheter är renoveringsmogna. Därtill kommer ungefär lika mycket som har byggts före och efter det vi kallar miljonprogrammet.

**Men för att detta ska bli verklighet** krävs två saker för att den till synes höga investeringskostnaden inte ska avskräcka:

1) Att aktörerna på fastighetsmarknaden lär sig mer om lågenergibygnader och utifrån det ändrar såväl inställning som kalkyler.

2) Statliga initiativ i form av styrmedel som stimulerar kreditgivarnas vilja att ge förmånliga villkor vid energieffektivisering av byggnader.

För att nå EU:s och riksdagens mål måste den förändringen ske nu. Vi har helt enkelt inte tid att fortsätta låta felaktiga beräkningar på återbetalning kontra investeringskostnader styra.

Monica Björk  
chef Byggmaterialindustrierna

Conny Pettersson, ordförande i  
Byggmaterialindustriernas  
Energiråd/vd Swedisol