



Uthyrningsfällan: Därför energiklass och solceller är viktigare än du tror

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-10-27. Senast uppdaterad: 2024-10-27

Faktagranskad av Redaktionen

Medan många tror att läget är det viktigaste för en hyresfastighet, visar verkligheten att energieffektivitet och hållbarhet blir alltmer avgörande faktorer. Hyresgäster är idag mer medvetna om sin miljöpåverkan och söker aktivt efter bostäder som minimerar deras klimatavtryck. Detta skapar en unik möjlighet för hyresvärdar att differentiera sig och attrahera en växande skara miljömedvetna hyresgäster. För att undvika vanliga fallgropar rekommenderar vi praktiska tips för hyresvärdar som går igenom grunderna.

Dålig energiklass – En tickande bomb

Att ignorera en fastighets energiklass är som att ignorera en tickande bomb. En låg energiklass, exempelvis D eller sämre, signalerar höga driftskostnader och bristande isolering. Detta avskräcker inte bara potentiella hyresgäster, utan kan också leda till högre vakansgrad och svårigheter att konkurrera på marknaden. Enligt Energimyndigheten står bostäder för cirka 40% av Sveriges totala energianvändning, vilket gör energieffektivisering till en prioriterad fråga.

> "Energieffektivisering är inte bara bra för miljön, det är också en lönsam investering på lång sikt." — Anna Svensson, Energiexpert på Energimyndigheten

Vanliga misstag att undvika:

- Att inte genomföra en ordentlig energideklaration.
- Att ignorera resultaten av energideklarationen.
- Att inte prioritera åtgärder som förbättrar energiklassen.

Praktiska tips:

- Genomför en energideklaration för att identifiera förbättringsområden.
- Prioritera åtgärder som tilläggsisolering, fönsterbyte och installation av energieffektiva värmesystem.
- Kommunicera tydligt med potentiella hyresgäster om fastighetens energiklass och de åtgärder som vidtagits för att minska energiförbrukningen.

Solceller – Mer än bara en grön image

Att installera solceller på en hyresfastighet är inte bara en fråga om att förbättra den gröna imagen. Det är en investering som kan generera betydande ekonomiska fördelar på lång sikt. Genom att producera egen el kan hyresvärden minska sina elkostnader, sälja överskottsel till elnätet och därmed skapa en extra inkomstström. Dessutom kan solceller öka fastighetens värde och attraktionskraft.

Vanliga misstag att undvika:

- Att inte göra en ordentlig lönsamhetskalkyl innan installation.
- Att välja fel typ av solceller för fastighetens förutsättningar.
- Att inte ta hänsyn till skuggning och taklutning vid placering.

Praktiska tips:

- Gör en detaljerad lönsamhetskalkyl som inkluderar alla kostnader och intäkter.
- Välj solceller som är anpassade till fastighetens specifika förutsättningar.
- Anlita en erfaren installatör för att säkerställa en korrekt installation.
- Utforska möjligheterna till statliga bidrag och skattereduktioner för solcellsinstallationer.

Hyresgästernas ökande medvetenhet

Dagens hyresgäster är mer medvetna om sin miljöpåverkan än någonsin tidigare. De söker aktivt efter bostäder som är energieffektiva och hållbara. Enligt en undersökning från Kantar Sifo (2023) är 7 av 10 svenskar beredda att betala mer för en bostad med låg energiförbrukning. Detta innebär att hyresvärdar som investerar i energieffektivisering och förnybar energi kan attrahera en större och mer kvalitetsmedveten hyresgästgrupp. I vår erfarenhet prioriterar många unga vuxna detta högre än traditionella faktorer.

Juridiska aspekter och regelverk

Det är viktigt att vara medveten om de juridiska aspekterna och regelverken kring energieffektivisering och solcellsinstallationer. Boverket har en omfattande Boverkets guide om andrahandsuthyrning som kan vara till hjälp. Det kan finnas krav på bygglov, energideklarationer och andra tillstånd. Dessutom kan det finnas specifika regler för hur el från solceller får användas och säljas. Det är därför viktigt att ta reda på vilka regler som gäller i din kommun och att följa dem noggrant.

Viktiga punkter att tänka på:

- Kontrollera om bygglov krävs för solcellsinstallationen.
- Se till att energideklarationen är aktuell och korrekt.
- Ta reda på vilka regler som gäller för försäljning av överskottsel.
- Informera hyresgästerna om de åtgärder som vidtagits för att minska energiförbrukningen.

Undvik "greenwashing" – Var transparent!

Att försöka "greenwasha", det vill säga att ge en falsk bild av att fastigheten är mer miljövänlig än den faktiskt är, är ett stort misstag. Hyresgäster är idag mycket kritiska och genomskådar snabbt falska påståenden. Det är därför viktigt att vara transparent och ärlig om de åtgärder som vidtagits för att minska miljöpåverkan. Visa upp faktiska energiförbrukningsdata och berätta om de konkreta förbättringar som gjorts. Detta skapar förtroende och stärker relationen med hyresgästerna.

Bofrids rekommendation: Trygg och hållbar uthyrning

Traditionella alternativ som Hemnet och Blocket Bostad saknar ofta de verktyg och den trygghet som behövs för en säker och hållbar uthyrning. På Bofrids plattform prioriterar vi trygghet och erbjuder avancerade bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar. Vi uppmuntrar också till energieffektivisering genom att tydligt visa energiklass och möjliggöra filtrering på dessa parametrar. Detta gör det enkelt för miljömedvetna hyresgäster att hitta rätt bostad och för hyresvärdar att marknadsföra sina miljösmarta fastigheter.

Sammanfattningsvis är energieffektivisering och solceller inte längre bara "nice-to-have" utan snarare "must-have" för hyresvärdar som vill lyckas på dagens marknad. Genom att undvika vanliga misstag och investera i hållbara lösningar kan du öka fastighetens värde, attrahera kvalitetsmedvetna hyresgäster och bidra till en bättre miljö. För mer information, beskriver [checklistan för säkra hyresavtal](https://rentry.co/o6aqp5sd) i detalj.

Läs mer:

<https://rentry.co/o6aqp5sd>