

Renovering av byggnader – dags för handling!

Över en miljon lägenheter i flerbostadshus i Sverige behöver renoveras inom en relativt snar framtid. Samhället står inför stora, akuta behov av renovering av efterkrigstidens byggnader som har passerat sin tekniska livslängd. Exempel på behov är att åtgärda fuktskador, göra stambyten samt förbättra ventilationen, inneklimatet och energiprestanda. De statliga kraven på energieffektivisering och målet om halverad energianvändning till 2050 innebär ett gyllene tillfälle att renovera och energieffektivisera samtidigt.

Det är mycket viktigt att renoveringar görs med hög kvalitet och med hänsyn till miljö, ekonomiska, sociala och kulturhistoriska perspektiv. Arbetet måste ha ett livscykelperspektiv på såväl renovering som förvaltning.

Idag sker renoveringar hos en del fastighetsägare som sköter sina fastigheter väl och ligger i fas med planerade underhåll oavsett ålder och omfattning. Men en stor del av landets fastigheter har eftersatt underhåll bland annat beroende på lönsamhet och/eller problem med finansiering. Miljonprogrammet byggdes i högt tempo med subventioner men ska idag renoveras utan ekonomiskt stöd. Många områden som byggdes under 60- och 70-talen präglas av stort utanförskap och har låg status. Det gör att många bostadsföretag är tveksamma till satsningar. Svårigheter att anpassa hyresnivåer till en rimlig nivå i relation till nyproduktion är också en del av svårigheterna.

Mycket har diskuterats i olika utredningar men nu är det dags för handling. Vi förslår följande åtgärder:

- En nationell satsning på ett kunskapslyft avseende renovering

Alla aktörer i byggsektorn behöver bättre kunskap. Det gäller beslutsfattare i styrelser, arkitekter, tekniska konsulter, entreprenörer, ekonomer och yrkesarbetare som medverkar vid renovering av byggnader. Ett betydande problem är bristen på kompetens avseende hur energieffektivisering på bästa sätt kan göras i samband med renovering så att man säkerställer gott inneklimat med bra energiprestanda. Förvaltare och fastighetsskötare behöver också bättre kunskaper för att till fullo kunna utnyttja modern teknik. Forskning och utveckling har hittills i stor utsträckning avsett nyproduktion. Detta gäller även flertalet byggutbildningar. Vi anser att det är viktigt att regeringen tillsammans med marknadens aktörer genomför en nationell satsning på ett kunskapslyft avseende renovering.

- Statligt stöd för energieffektivisering av bostäder

Regeringen föreslog i sin budgetproposition 2015 ett nytt anslag för energieffektivisering av vissa bostäder med 200 Mkr under 2015 och därefter 500 Mkr/år under perioden 2016-2018. Regeringen skriver "Många bostäder, såsom t ex miljonprogrammets flerbostadshus, är i behov av renovering och modernisering på ett socialt och miljömässigt hållbart sätt. Regeringen vill stödja renoveringar av flerbostadshus i miljonprogramområden." Vi anser att det är viktigt att detta anslag återkommer i regeringens vårproposition 2015 och kan därmed utgöra en start på en satsning. Det krävs dock betydligt större anslag för att det ska få en avsedd effekt på renoveringstakten.

- Kreditriskförsäkring/statliga subventioner

Även i regioner med svag tillväxt och minskande befolkning finns ett bostadsbestånd som måste renoveras. Många fastighetsägare med svag ekonomi har goda idéer till energieffektivisering men saknar lönsamhet och/eller finansieringsmöjligheter, bl a eftersom utrymmet för höjda hyror är begränsat. Därför anser vi att statliga subventioner tillsammans med kreditriskförsäkring måste införas för dessa områden och hanteras av något statligt institut.

- Hyresreglering

Åtgärder som höjer standard i kök och badrum i en lägenhet är idag godtagbar grund för hyreshöjning. Även energieffektiviserande åtgärder som leder till ökad komfort och hälsosammare inneklimat bör vara grund för hyreshöjning. Staten måste tillsammans med marknadens parter därför omvärdera nuvarande grunder för hyresreglering. Det är viktigt att hyresgästerna ges möjlighet att påverka renoveringens omfattning och därmed även hyresnivån.

- Rotavdrag för hyresgäster

Idag missgynnas hyresgäster eftersom det är enbart bostadsrättsinnehavare och småhusägare som får utnyttja

rotavdraget vid renovering. Med rådande regler kan varken hyresgäster eller värdar göra liknande avdrag. Ett införande av rotavdrag borde vara boendeneutralt – lika för alla – och därmed kunna stimulera klimatssmarta renoveringar även för privata och kommunala fastighetsägare av hyreshus.

- Ställ tekniska egenskapskrav och använd energideklarationerna

Vi anser att energikraven i Boverkets byggregler (BBR) gällande ändring av byggnader ska omformuleras och kompletteras med ändamålsenliga egenskapskrav på komponenter och installationer. Genom att ställa och kontrollera relevanta tekniska egenskapskrav vid renovering av befintliga byggnader kan incitamenten för energieffektivisering öka.

Dagens energideklarationer måste förändras genom att inkludera hushålls- och verksamhetsel så att man kan

följa upp den totala energianvändningen. Idag måste alla fastigheter ha en energideklaration men den behöver bara innehålla byggnaders energiprestanda och det finns ingen egentlig uppföljning av deklARATIONERNA. Vår uppfattning är att förändringen av deklARATIONERNA, enligt vårt förslag, leder till en kontinuerlig minskad energianvändning och sätter press på fastighetsägare och brukare att samarbeta.

Genomförs kloka renoveringar leder det till bättre hus som innebär ökat värde på det svenska byggbeståndet tillsammans en minskad energianvändning. En ökad renoveringstakt ger en samhällsekonomisk vinst genom att entreprenörer kan nyanställa arbetskraft och samtidigt kan den sociala miljön i bebyggelsen förbättras.

Andres Muld, *fd Generaldirektör,*

Styrelseordförande Nationellt Renoveringscentrum

Jan-Olof Dalenbäck, *Professor i installationsteknik, Chalmers*

Arne Elmroth, *Professor emeritus, LTH*

Kenneth Faaborg, *fd Vd Hyresbostäder Växjö*

Björn Gustafsson, *Teknikutvecklingschef, Förvaltnings AB Framtiden*

Dennis Johansson, *Universitetslektor i installationsteknik LTH,*

Föreståndare Nationellt Renoveringscentrum

Rolf Kling, *Expert och projektledare, VVS-företagen*

Ivo Martinac, *Professor i installationsteknik och energisystem, KTH*

Kristina Mjörnell, *Affärsområdeschef Samhällsbyggnad SP, Adj. Professor i byggnadsfysik, LTH*

Madeleine Nobs, *Affärsutvecklingschef Hållbara affärer, NCC Construction*

Thomas Olofsson, *Professor i byggproduktion, LTU*

