

Bättre koll på underhåll

Boverket oktober 2003

Titel: Bättre koll på underhåll

Utgivare: Boverket

Upplaga: 1:1

Antal: 1 000

Tryck: Lenanders Grafiska AB, Kalmar

ISBN: 91-7147-785-3

Sökord: Underhåll, underhållsbehov, eftersatt underhåll, bostäder, flerbostadshus, rekordåren, miljonprogrammet, kartläggning, orsaker, konsekvensanalyser, förslag.

Diarienummer: 2081-2114/2002

Omslag illustratör: Marianne Nilsson, Boverket

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

© Boverket 2003

Förord

”Alla människor ska ha hög kvalitet i sitt boende” lyder Boverkets vision. När det svenska bostadsbeståndet blir allt äldre, så blir förvaltning och underhåll av bostäder allt viktigare för en hög kvalitet i boendet. Särskilt har miljonprogrammets bostäder hamnat i centrum för uppmärksamheten. Under en kort period på 1960- och 1970-talet byggdes nära en fjärdedel av de svenska bostäderna som finns idag. Hur har de underhållits? Vilket är deras framtida underhåll?

Denna rapport är framtagen på uppdrag av Finansdepartementet. De som arbetat med rapporten är Martin Hedenmo (projektledare), Madeleine Hjortsberg, Rolf-Erik Román och Paul Silfwerberg. Lena Olofsson har varit projektsekreterare.

Karlskrona oktober 2003



Ines Uusmann
generaldirektör

Innehåll

1	Inledning	11
1.1	En allt viktigare samhällsfråga	11
1.2	Uppdraget	12
1.3	Projektorganisation	13
2	Sammanfattning	15
2.1	Statens ansvar	15
2.2	Rekordårens bostäder kräver stora framtida insatser	16
2.3	Det finns ett underhållsberg	16
2.4	Redan idag är underhållet eftersatt	16
2.5	Bostadsmarknadssituationens betydelse	17
2.6	Små och stora ägare	17
2.7	Utsatta områden?	18
2.8	Underhåll, i första hand ett ansvar för ägaren	18
2.9	Hinder för underhåll	19
2.10	Öka de ekonomiska och kunskapsmässiga förutsättningarna för underhåll – Förslag	20
2.11	Sammanfattning av konsekvensanalyser	21
2.12	Miljökonsekvenser	23
3	Avgränsningar, definitioner och tillvägagångssätt	25
3.1	Avgränsning och grundläggande begrepp	26
3.1.1	Bostadsbeståndet?	26
3.1.2	Underhållsbegreppet	26
3.1.3	En vid och dynamisk definition av underhåll	27
3.2	Hypoteser om orsaker bakom eftersatt underhåll	28
3.2.1	Bostadsbeståndets ålder	29
3.2.2	Situationen på bostads- och byggmarknaden	30
3.2.3	Upplåtelseformens betydelse	32
3.3	Tillvägagångssätt	36
3.3.1	Underhållsbehov	36
3.3.2	Det framtida underhållsbehovet	37
3.3.3	Kartläggning av eftersatt underhåll	38
3.3.4	Småhusbeståndet	41
3.3.5	Finns det resurser att möta underhållsbehovet?	41
3.3.6	Statens ansvar och hinder för underhåll	42
4	Det statliga bostadsfinansieringssystemet och bostädernas underhåll	43
4.1	Sammanfattning	43
4.2	Bostadsförbättring	43
4.3	Bostadssubventionerna	44
4.4	Subventioner för ombyggnad/modernisering	45
4.5	Underlätta för bruksvärdesystemet	47
4.6	Underhållsfondsutredningen	47
4.7	ROT-programmet	48
4.8	Kritiken mot ROT-programmet	49

4.9	Avregleringen av bostadspolitiken, Danellsystemet	50
5	Det nuvarande regelverket kring underhåll	53
5.1	Bygglagstiftningen ur underhållsperspektiv	53
5.1.1	Lagkrav	53
5.1.2	Förordningskrav	53
5.1.3	Föreskriftskrav och allmänna råd	54
5.1.4	Krav på underhåll av äldre byggnader och tomter	54
5.1.5	Avgränsning av underhållsbegreppet i bygglagstiftningen	54
5.1.6	Ansvarsfrågor	55
5.1.7	Statens kontroll och tillsyn över att underhållskraven följs	55
5.2	Bostadssubventioner	55
5.2.1	Räntebidragssystemet	55
5.2.2	Kreditgaranti	56
5.2.3	Tillfälliga stöd och lättnader	56
5.3	Hyreslagen ur underhållsperspektiv	57
5.3.1	Hyresvärdens underhållsskyldighet	57
5.3.2	Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten	59
5.3.3	Bruksvärdeprincipen och underhållet	60
5.4	Besiktning vid fastighetsförsäljning	61
5.4.1	Överlåtelsebesiktning	62
5.4.2	SBR	62
5.4.3	Anticimex	63
5.4.4	Byggfelsförsäkring	63
5.4.5	Småhusskadenämnden	63
6	Den aktuella underhållssituationen	65
6.1	Sammanfattning	65
6.2	Bostadsbeståndet	66
6.3	Boverkets enkät till bostadsföretagen	70
6.4	Boverkets enkät till länsstyrelsernas länsbostadsdirektörer/ länsexperter	70
6.4.1	Sammanfattning av enkätsvaren	71
6.5	De kommunägda bostadsföretagen – SABOs uppföljning av Boverkets enkätundersökning	73
6.5.1	Riktmärken för underhållskostnader	73
6.5.2	Underhållsbehov bland SABO-företag	78
6.5.3	Statistik över underhållskostnader i SABO-beståndet	79
6.6	Skiljer sig underhållsnivån mellan allmännyttan, privatägda hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter?	82
6.7	Industrifaktas rapport	84
6.7.1	Eftersatt underhåll	85
7	Det framtida underhållsbehovet	87
7.1	Sammanfattning	87
7.2	Flerbostadshusens förnyelse – behov och förutsättningar	87
7.2.1	Åldersgruppering av bostadsbebyggelsen	87
7.2.2	Åtgärder och åtgärdsgrupper som redovisas	88
7.2.3	Flerbostadshusbeståndet och förnyelsebehoven	89
7.2.4	Behov av stambyten de närmaste 20 åren	94
7.2.5	Underhåll och ombyggnad	101

7.3	Boverkets enkät till bostadsföretagen	102
8	Småhusens underhållsbehov	105
8.1	Slutsatser	105
8.2	Utgångspunkter	105
8.2.1	Tillvägagångssätt	105
8.2.2	Exempel på tidigare undersökningar	106
8.2.3	Undersökningar som har gjorts inom uppdraget	108
8.2.4	Byggfel och riskkonstruktioner i småhus	110
8.2.5	Exempel på byggregelfel	111
9	Möjligheterna att möta underhållsbehovet	113
9.1	Soliditeten	113
9.2	Kompetens och arbetskraft	119
9.2.1	Vad för slags kunskap?	119
9.3	Finns det planer för underhållsåtgärder?	120
9.4	Branschstrukturen	121
9.5	Arbetskraftsutbudet	121
10	Finns det ett underhållsproblem som motiverar statliga insatser?	123
10.1	Sammanfattning av kartläggningen	123
10.1.1	Det finns ett underhållsberg	123
10.1.2	Rekordårens bostäder kräver stora framtida insatser	123
10.1.3	Redan idag är underhållet eftersatt	123
10.1.4	Bostadsmarknadssituationens betydelse	124
10.1.5	Små och stora ägare	124
10.1.6	Utsatta områden?	125
10.2	Risker	126
10.3	Underhåll är ägarens ansvar men ett statligt problem utifrån andra utgångspunkter	126
10.4	Vad förhindrar idag underhåll av bostäder?	127
11	Öka de ekonomiska förutsättningarna för underhåll	129
11.1	Avsättning till underhållsfond	130
11.1.1	Behovet av ett system för finansiering av periodiskt underhåll	130
11.1.2	Förslag till system med reservationer för framtida underhåll	131
11.1.3	Kapitaluppbyggnad under 40 år vid reservationer för framtida underhåll – ett exempel	132
11.1.4	Redovisningsmässig hantering	133
11.1.5	Exempel – Avsättning till underhållsfond	133
11.1.6	Förslag till system med reservationer för framtida underhåll – ägare till större bostadsfastighetsbestånd	135
11.1.7	Förslag till system med reservationer för framtida underhåll – ägare till äldre bostadsfastighetsbestånd	137
11.1.8	Statsfinansiella konsekvenser	138

11.2 Boverkets förslag om investeringsstimulans för ombyggnad/förbättring/underhåll av flerbostadshus och studentbostäder	139
11.2.1 Bakgrund	140
11.2.2 Ekonomiska konsekvenser av förslaget	140
11.3 Bidrag till hissinstallationer	141
11.3.1 Bakgrund	141
11.3.2 Gällande regler	142
11.3.3 Det tillfälliga rambidraget till hissar under 1980-talet	142
11.3.4 Förutsättningarna för ett nytt hissbidrag	143
11.4 Stärk räntebidraget till ombyggnad	147
11.4.1 Bakgrund	148
11.4.2 Ombyggnadsåtgärder	148
11.4.3 Boverkets förslag	149
11.4.4 Konsekvenser för de boende	149
11.4.5 Varsamhetskrav	150
11.4.6 Husets värde före ombyggnaden	150
11.4.7 Boverkets förslag	151
11.4.8 Boverkets tidigare utredning	152
11.4.9 De statsfinansiella konsekvenserna av Boverkets förslag	152
11.5 Utvidga Småhusskadenämndens mandat	153
12 Plikten att underhålla – rätten att slippa onödiga ombyggnader	155
12.1 Varsamhetskriteriet i 3 kap. 10 § plan- och bygglagen	155
12.1.1 Bakgrund	155
12.1.2 Boverkets förslag	156
12.1.3 Skäl för förslaget	156
13 Öka kunskapen om underhåll	157
13.1 En statlig subvention för besiktning av bostadshus avsedda för permanent boende	158
13.1.1 Förslaget	158
13.1.2 Syftet med och ekonomiska konsekvenser av förslaget	159
13.1.3 Integritet när det gäller uppgifter i besiktningsprotokoll	159
13.1.4 Bakgrund	160
13.1.5 Stöd till besiktningar i Norge och Finland	162
13.1.6 Godkännande av behöriga besiktningsförrättare	163
13.2 Särskild databas för bostadsbeståndets tekniska status	163
13.2.1 Bakgrund	163
13.2.2 Boverkets förslag	164
13.2.3 Pågående utredningsarbete	164
13.2.4 Befintliga och planerade register om bebyggelse	164
13.3 Plan för underhållsåtgärder i flerbostadshus	166
13.3.1 Boverkets förslag	166
13.3.2 Bakgrund	167
13.4 Underhållsregler	170
13.4.1 Bakgrund och förslag	170
13.4.2 Vad skulle tekniska underhållsregler kunna omfatta?	170
13.5 Stärk forskning och utbildning kring underhåll	171

14 Samtal, intervjuer, kontakter under arbetet	173
15 Förteckning över illustrationer	177
15.1 Diagram	177
15.2 Kartor	177
15.3 Tabeller	178
16 Referensmaterial, litteratur och andra källor	179
16.1 Underlagsrapporter	179
16.2 Tryckta källor	179
16.3 Otryckta källor	182
16.4 Elektroniska källor	184
Bilagor	185
Bilaga 1	187
Bilaga 2	191
Bilaga 3	215
Bilaga 4	223

Inledning

1.1 En allt viktigare samhällsfråga

Den låga nivån på bostadsbyggandet innebär att förvaltningen av bostäderna blir en allt viktigare fråga. Det blir av central betydelse att ta hand om den befintliga bebyggelsen för att nå de av riksdagen antagna bostadspolitiska målen att "alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boendet och bebyggelsemiljön ska bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet vara grunden för verksamheten". (Regleringsbrev för Boverket 2002.)

Miljonprogrammet, dvs. de bostäder som byggdes 1965–1975, utgör nära en fjärdedel av det svenska bostadsbeståndet och har i början av 2000-talet kommit upp i en ålder då bostäder vanligtvis måste genomgå omfattande underhållsinsatser: stambyten, badrumsrenoveringar, byten av elinstallationer och ventilation. Dessa nödvändiga insatser ställer krav både på finansiella resurser och utbildad arbetskraft.

Samtidigt har många bostadsbolag haft ekonomiska svårigheter under 90-talet till följd av outhyrda lägenheter, men också till följd av stora räntekostnader efter det omfattande byggandet i slutet av 80-talet och början av 90-talet och den följande realräntechocken. Detta innebär i stora delar av landet att de ekonomiska förutsättningarna är snävare både för att möta dagliga krav på underhåll och för att planera för mer omfattande framtida underhållsinsatser.

Eftersatt underhåll drabbar självklart dem som bor i bostaden. Framför allt drabbas barn, äldre och funktionshindrade när inomhusklimatet försämras, det uppstår vattenläckor, hissar inte fungerar, ventilationssystemet behöver bytas ut eller trappträcket är löst. En dåligt underhållen bostad upplevs ofta som en otrygg bostad.

Att eftersätta underhållet är i regel dålig fastighetsekonomi. Akuta reparationer ersätter samordnade och förebyggande åtgärder. Underhåll ersätts med omfattande ombyggnadsinsatser som i det svenska bruksvärdesystemet driver upp hyresnivåerna.

Eftersatt underhåll förstärker segregationen då mindre attraktiva områden blir ännu mindre attraktiva. Det förstärker också de regionala skillnaderna på bostadsmarknaden då orter med bostadsöverskott får ännu svårare att locka till sig boende även om där skulle finnas både arbetsplatser och natursköna omgivning.

Eftersatt underhåll innebär vidare att kostnader vältras över från äldre generationer till yngre. Det innebär också att samhällets samlade förmögenhet urholkas.

1.2 Uppdraget

Boverket fick i mars 2002 i uppdrag att utreda bostadsbeståndets underhållsbehov, samt analysera vilka hinder det finns som kan motverka att ett tekniskt motiverat underhåll kommer till stånd.

Uppdraget motiveras med den sjunkande ombyggnadsverksamheten under senare år och därmed risken för ett försämrat skick i bostadsbeståndet. I regeringsbeslutet pekas vidare på signaler från branschorganisationer om ett uppdämt underhållsbehov. I synnerhet har miljonprogrammets fastigheter nämnts i detta sammanhang.

Boverket ska kartlägga underhållssituationen i landets bostadsbestånd, och särskilt om det finns ett uppdämt underhållsbehov. Uppdraget gäller först och främst flerbostadshus men också småhus.

I regeringsbeslutet anförs att bostadsbeståndet utgör en betydande del av samhällets totala förmögenhet. Om inte bostädernas skick upprätthålls, så leder detta till ökade krav på reparationer och på sikt en värdeförsämring. Ur rättvisesynpunkt ska ekonomiskt svaga grupper inte hänvisas till slitna och dåligt underhållna bostäder. Eftersatt underhåll ökar på sikt den enskildes boendekostnader.

Följande frågor ska särskilt belysas:

- Vilka är möjligheterna att åtgärda underhållsbehovet och vad är de ekonomiska konsekvenserna av detta för samhället, fastighetsägarna och de boende?
- Vad händer om inget görs?
- Hur påverkas underhållskostnaderna av den rådande konkurrenssituationen? Vad kan göras för att främja konkurrensen? Här ska samråd ske med Kommissionen om konkurrens, kvalitet och kostnader i byggsektorn.

Om underhållsverksamheten ligger under en nivå som är tekniskt motiverad så ska orsakerna till detta analyseras.

Hindrande regler för modernisering och upprustning bör redovisas.

Boverket ska redovisa förslag till alternativa lösningar för att upprätthålla underhållet. Det är då särskilt önskvärt att det skapas incitament till ett kontinuerligt underhåll av bostadsfastigheter. Här ska både kapitalförstörelsaspekterna och effekterna på hälsa, trygghet och trivsel beaktas.

Vidare ska miljökonsekvenserna av förslagen redovisas, inklusive konsekvenserna för kulturmiljön och kulturvärden och konsekven-

serna för konkurrensen mellan olika grupper av fastighetsägare – särskilt små företagare – ska uppmärksammas.

Uppdraget skulle enligt regeringsbeslutet redovisas senast den 30 april 2003. I december 2002 föreslog Boverket att få redovisa rapporten vid två tillfällen. Detta förslag accepterades av regeringen och slutdatumet för rapporteringen korrigerades i enlighet med detta.

Boverket gjorde en delrapportering den 28 april 2003 och hela uppdraget slutrapporteras den 1 augusti 2003 med denna huvudrapport.

1.3 Projektorganisation

För att planera utredningen, formulera uppdrag, samla resultat och skriva en slutrapport bildades ett projektsekretariat på Boverket bestående av enhetschefen för analysenheten Martin Hedenmo, som varit projektledare, utredaren Madeleine Hjortsberg, experterna Rolf-Erik Román och Paul Silfwerberg. Fr.o.m. januari 2003 har Lena Olofsson varit särskild projektsekreterare.

En styrgrupp bildades med ansvar för dialogen med Boverkets ledning, den verksövergripande resurssättningen och den interna kvalitetssäkringen. Styrgruppen har bestått av divisionscheferna Annika von Schéele och Ulf Troedson samt enhetscheferna Adrian Radocea, bygg- och förvaltningsenheten, och Gunilla Mejegård, bidragsenheten. Sekretariatet har varit närvarande och föredragande på styrgruppsmötena.

För den externa kvalitetssäkringen har anlåtats Bo Mattsson, Octopus förvaltnings AB, som fortlöpande kommenterat resultaten. Två forskar- och diskussionsseminarier har hållits, det ena den 5 mars 2003 på Boverket och det andra den 18 juni 2003 tillsammans med SABO i Stockholm.

Dessutom har metoden diskuterats med docenterna Sonja Vidén och Ingela Blomberg vid KTH.

Särskilda uppdrag har lagts ut på byggingenjör Stig Hedén kring bostadsrätter, byggnadshistoriker Urve Lepasoon kring varsamhetsregelns tillämpning i PBL, docent Sonja Vidén och docent Ingela Blomberg, BOOM-gruppen, KTH, kring bostadsbeståndets modernisering enligt statistiken, varsamhetskravet och hyreslagstiftningen. För att utföra och sammanställa enkätundersökningarna har Markör AB anlåtats, medan Industrifakta har framställt underlag för konkurrenssituationen inom underhåll och reparation samt inom hissinstallationsbranschen. Besiktningsförrättare Lars Fischer, Lars Fischer Byggkonsult, har varit behjälplig med underlag från besiktningar och vid utformningen av en enkät till besiktningsförrättare. Experten Lars Brask, Boverket, har tagit fram ett underlag för regelverket kring underhåll, och utredaren Åsa Karlsson, Boverket, ett underlag kring hissbidrag. Utredaren Per-Olof Svensson, Boverket, har gjort en genomgång av småhusbeståndet. Christina Johannesson har framställt kartorna.

2

Sammanfattning

Samhällets mål att alla ska ha möjlighet till god boendestandard gäller oavsett om man bor i en gammal eller ny bostad. Svensk bostadsmarknad har sedan 1970-talet kännetecknats av en generellt sett hög bostadsstandard, där äldre hus i de flesta fall varken är omodernare eller i sämre skick än yngre hus. De senaste åren har det dock funnits tecken på att fastighetsägarna under 1990-talets krisår inte kunnat hålla underhållet av bostäderna på en önskvärd nivå. Samtidigt står de många bostäderna från 1960-talet och 1970-talet sannolikt inför ett omfattande underhållsbehov.

I detta uppdrag kartlägger Boverket underhållsbehovet i bostadsbeståndet, anger orsaker till eftersatt underhåll och föreslår åtgärder för att varaktigt minska risken för eftersatt underhåll. Finns det ett underhållsbehov som motiverar statliga insatser? Hur ska ett kontinuerligt, varsamt och kunnigt underhåll av bostäderna säkerställas? Rapporten behandlar underhållsbehovet i hela bostadsbeståndet men med särskild betoning på flerbostadshusen och miljonprogrammets bostäder. Med underhåll menar vi de åtgärder som genomförs för att upprätthålla bostadens skick, dvs. dess olika funktioner, och som inte är skötsel. Reparationer är underhåll, liksom stambyten, medan städning är skötsel.

2.1 Statens ansvar

Staten kan ha skäl att stimulera underhållet av bostäderna utifrån andra utgångspunkter än ansvaret för just underhåll. I statens bostadssociala ambition har det dock alltid funnits en strävan att bostadsbeståndet ska ha en god standard, en strävan efter "modernisering". Idag innebär detta t.ex. ökade krav på att skapa ett tillgängligt samhälle och en god inomhusmiljö. År 2020 ska byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt, heter det i ett av inomhusdelmålen för miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Staten ska också sträva efter "väl fungerande och hållbara arbetsmarknadsregioner med god servicenivå i alla delar av landet" och minska segregationens negativa effekter.

Därför anser Boverket att dessa mål talar för ett ökat statligt engagemang för ett väl underhållet och modernt bostadsbestånd. Däremot ser vi inga sysselsättningskäl till att staten i nuvarande arbetsmarknadssituation ska stimulera underhåll och reparationer. Tvärtom ser vi stora framtida arbetskraftsproblem på detta område, som snarast talar för en offentlig strategi för ett ökat arbetskraftsutbud.

2.2 Rekordårens bostäder kräver stora framtida insatser

Under de närmaste 15 till 20 åren kommer mellan 500 000 och 1 300 000 lägenheter i flerbostadshus, framför allt inom rekordårens bostadsbestånd (1961–1975), men också i äldre delar av beståndet, att behöva åtgärda installationer och tekniska system som stammar, el och ventilation men också fönster, balkonger och fasader. Bostäderna har helt enkelt kommit upp i en ålder där dessa system enligt erfarenhet bör bytas ut för att de boende inte ska drabbas av standardsänkningar och bostädernas attraktivitet och kapitalvärde inte försämras. Detta innebär sannolikt en tredubbling av takten i dessa åtgärder jämfört med idag. Cirka 65 000 lägenheter per år beräknas behöva få vatten- och avloppsledningar utbytta jämfört med drygt 20 000 per år i början av 2000-talet.

Även i en betydande del av rekordårens småhus behövs liknande åtgärder. Här finns det fortfarande ett betydande behov av underhållsinsatser till följd av då oprövade tekniska lösningar och sentida ombyggnader t.ex. tilläggsisolering.

2.3 Det finns ett underhållsberg

De kartläggningar som genomförts för detta uppdrag indikerar tydligt att underhållet av bostadsbeståndet är eftersatt. De visar att det finns stora behov av underhållsinsatser i framtiden som kräver att väsentligt större resurser läggs på underhåll. De visar också att det finns högst varierande förutsättningar att möta detta underhållsbehov, regionalt och bland olika ägarkategorier. Vi bedömer det dock inte som meningsfullt att totalt försöka kvantifiera detta framtida underhållsbehov.

2.4 Redan idag är underhållet eftersatt

Det är svårare att bedöma det redan eftersatta underhållet än det framtida underhållsbehovet. Boverket har i en enkät frågat såväl allmännyttiga som privata fastighetsägare om hur de bedömer eftersatt underhåll. SABO har därefter särskilt undersökt de allmännyttiga bostadsföretag som uppgivit till Boverket att de har problem med eftersatt underhåll och jämfört hur mycket dessa företag de senaste tio åren avsatt till underhåll jämfört med den rekommenderade SABO-nivån. I denna studie uppskattas det eftersatta underhållet bland SABO-företagen till mellan 2,5 och 14 miljarder kronor, alltså sådana

investeringar som måste genomföras utöver det normala underhållet och utan hänsyn till framtida behov av mer omfattande åtgärder.

Bland privata fastighetsägare finns det inte någon motsvarande studie men sannolikt ligger underhållsnivån under nivån för allmännyttiga företag. Bostadsföretagen uppger att mängden akuta reparationer ökar och att man står inför ett växande underhållsbehov och då i synnerhet ett behov av yttre underhåll.

2.5 Bostadsmarknadssituationens betydelse

Det finns ett tydligt mönster som visar att bedömningen av eftersatt underhåll framför allt hänger samman med bostadsmarknadssituationen. Bostadsföretag på orter som haft många vakanta lägenheter har också haft mindre möjligheter att avsätta medel till underhåll. Det var också i dessa orter som många av "krisårgångarnas" (1987–1993) bostäder byggdes, vilket under en stor del av 1990-talet innebar en kombination av outhyrda lägenheter och höga ränteutgifter. Trots många år av bostadsöverskott och rivningar så har många kommuner fortfarande bostadsöverskott och skulle behöva riva. Däremot är det ytterst få bostadshus som behöver rivas eller radikalt byggas om på grund av ett dåligt underhållsskick. Det är också i kommuner med bostadsöverskott som de allmännyttiga bostadsföretagen i större utsträckning låter lägenhetsunderhållet ingå i hyran, medan det i kommuner med bostadsbrist är vanligare att företaget "erbjuder" valfritt lägenhetsunderhåll. Detta kan dels hänga ihop med att allmännyttiga företag i orter med bostadsöverskott ofta är mindre företag med begränsade resurser, men också på att en hög underhållsnivå som ingår i hyran faktiskt uppfattas som en god service av de boende i en situation där konkurrensen om hyresgästerna är stark.

2.6 Små och stora ägare

Rapporten belägger inte något tydligt samband mellan upplåtelseform och eftersatt underhåll. Privata ägare av flerbostadshus tycks, enligt enkätsvar, i större utsträckning än allmännyttiga bostadsföretag tillämpa samordnade ombyggnadsåtgärder framför återkommande och kontinuerliga underhållsinsatser.

Bostadsföretagets storlek, dvs. möjligheterna att sprida kostnader och risker över fastighetsbeståndet är givetvis av stor betydelse för vilka fastighetsägare som riskerar att få ett eftersatt underhåll. Den privatisering av bostadsbeståndet som skett sedan 70-talet med fler småhus och fler fristående bostadsrättsföreningar, framför allt i Stockholmsområdet, och ett ökat inslag av spekulativt ägande i tillväxtområdena överhuvudtaget har också inneburit varierande förutsättningar för underhåll. I en liten nybildad bostadsrättsförening där medlemmar betalat dyrt för att köpa ut sina tidigare hyreslägenheter finns det kanske en stor vilja att underhålla, men begränsade förutsättningar. Likaså kan motivationen att underhålla fastig-

heter vara låg i en etablerad bostadsrättsförening, där medlemmarna utgörs av dels unga människor som fortfarande inte etablerat sig på bostadsmarknaden, dels äldre människor som inte självklart vill göra omfattande investeringar för kommande generationer.

Många av ägarna till de småhus som byggdes under 1960- och 1970-talet har bott där sedan husen byggdes. Underhållet av huset beror här helt på vilja och intresse. Många anpassar sig till en lägre standard eller bor bara i en del av huset.

2.7 Utsatta områden?

Är underhållet sämre i "utsatta" områden? Utifrån de intervjuer, enkäter och studiebesök som Boverket genomfört går det inte generellt att säga att underhållet är sämre i det som nu kallas "utsatta" områden, dvs. "svensk-glesa" områden med boende som har lägre inkomster och lägre sysselsättningsgrad än boende i andra bostadsområden. I tillväxtregionerna ligger dessa utsatta områden ofta i de stadsdelar som pekats ut av Storstadsdelegationen som föremål för särskilda satsningar. Här har bostadsbristen i tillväxtregionerna medfört att det inte heller finns några större problem med vikande hyresintäkter som kan finansiera underhållet. Kommunernas och de allmännyttiga bostadsföretagens arbete för att höja attraktiviteten i dessa områden har ofta inneburit en minskad tolerans mot boende som är störande eller har svårt att betala hyran i tid. Problemtyngda grupper har då ofta hamnat utanför det allmännyttiga beståndet och ofta koncentrerats till vissa områden och vissa fastighetsägare. Detta innebär givetvis en risk för nedåtgående spiraler där ett områdes attraktivitet minskar, och fler vakanser leder till minskat underhåll och ytterligare minskad attraktivitet.

I regioner utanför tillväxtregionerna är utsatta områden ofta jämförelsevis mer utsatta ur underhållssynpunkt, eftersom risken för vakanser är större och det ofta finns andra områden som de boende kan flytta till. Ofta är miljonprogrammets/rekordårens bostäder dåligt tillgänglighetsanpassade, vilket leder till att de inte heller framstår som ett attraktivt alternativ för familjer med små barn eller för äldre människor. Nedgången förstärks av nödlösningar som att hyra ut vissa delar av beståndet som flyktingmottagning eller som olika slags genomgångslägenheter, vilket snabbt försämrar områdets rykte och attraktivitet. Detta innebär i sin tur att antalet outhyrda lägenheter och därmed svårigheterna att underhålla bostäderna snabbt ökar när dessa lösningar inte längre är möjliga.

2.8 Underhåll, i första hand ett ansvar för ägaren

Bostadens underhåll har historiskt sett varit ett ansvar för bostadens ägare. Vi menar att det också i fortsättningen måste vara den enskildes och inte statens ansvar att underhålla bostäderna. Statliga åtgärder måste i första hand syfta till att göra det möjligt för bostädernas ägare att ta detta ansvar, exempelvis genom att stimulera kunskaps-

uppbyggnad kring underhåll. Transfereringar, skattelagstiftning samt närings- och utbildningspolitik får inte missgynna underhåll.

2.9 Hinder för underhåll

Den nuvarande låga nivån på underhåll innebär att nödvändiga underhållsinsatser riskerar att tränga undan andra angelägna standardhöjande insatser. Ett kontinuerligt underhåll kräver ett ekonomiskt hållbart bostadsbestånd, där inkomster finansierar nödvändiga investeringar, vilket också måste innebära ett socialt hållbart bostadsbestånd med hög attraktivitet och tillgänglighet. Den nuvarande utvecklingen riskerar att öka både de regionala skillnaderna och segregationens negativa effekter. Områden som tidigare varit mindre attraktiva riskerar att bli ännu mindre attraktiva.

Det saknas idag tillräcklig beställar- och förvaltarkompetens för ett kontinuerligt, tillräckligt och varsamt underhåll. Staten måste mer aktivt stödja kunskapsutvecklingen för att underlätta för ägaren att ta sitt ansvar för underhållet.

För att kunskapsläget när det gäller underhåll ska förbättras, så krävs

- grundläggande data för att fortlöpande kunna följa utvecklingen av underhåll, ombyggnad och modernisering
- ökad kunskap hos beställaren om det enskilda husets skick, t.ex. genom en subventionerad förundersökning
- ökad spridning av kunskaper om hur den enskilda fastighetsägaren ska kunna uppfylla sina förpliktelser enligt byggnadsverkslagen
- ökad forskning och utbildning kring underhåll ur ett brukar- och helhetsperspektiv
- ökade kunskaper bland byggherrar om hur man undviker att redan vid projektering och nybyggnad göra material- och konstruktionsval som innebär höga framtida underhållskostnader.

Den undersökning av hur plan- och bygglagens paragrafer om varsamt underhåll tillämpas av rättssystemet som utförts inom ramen för detta uppdrag indikerar att det fortfarande finns liten förståelse inom rättssystemet för att underhåll och ombyggnader ska ta hänsyn till "vardagslandskapets värden".

Bristen på kompetent arbetskraft är ett stort hinder för att möta nuvarande och framtida underhållsbehov. Installatörsbranscherna har länge varit bristområden på arbetsmarknaden. Den undersökning av konkurrenssituationen inom reparation och underhåll som Boverket låtit utföra inom ramen för detta uppdrag visar att det finns en stor mängd små företag och att konkurrensen därför skenbart kan sägas vara god. Dessa små leverantörer tycks dock ofta vara beroende av relativt stora grossister. Samtidigt innebär denna stora mängd små leverantörer att dessa tillämpar lönekonkurrens, snarare

än konkurrens genom kvalitet och kompetens. De förvaltare som vill göra stora beställningar t.ex. av elinstallationer har blott ett fåtal leverantörer att vända sig till.

2.10 Öka de ekonomiska och kunskapsmässiga förutsättningarna för underhåll – Förslag

De hinder som finns för ett kontinuerligt, kunnigt och varsamt underhåll är

- ekonomiska, relaterade till ägarens skyldigheter och rättigheter eller
- kunskapsmässiga.

För att de ekonomiska förutsättningarna för underhåll av bostäderna ska öka, bör de insatser som krävs bli föremål för en långsiktig politik för en starkare bostadsfinansiering. Transfereringarna till bostadskonsumtionen bör stärkas genom ett generösare och mer förutsägbart system för bostadsbidrag eller på annat sätt. Fastighets- och tjänstebeskattningen ska inte missgynna hyres- och bostadsrätterna. Boverket menar också att bostadsfinansieringssystemet måste ta hänsyn till att bostadsmarknaden har olika förutsättningar i olika delar av landet. För de kommuner som fortfarande har problem med vakanser och underskott i de kommunala bostadsbolagen så är det angeläget, att Statens bostadsnämnd kan ge fortsatt stöd till rivningar, för att frigöra medel till förvaltning.

Kunskaperna kring bostädernas skick måste byggas upp från grunden. Kompetensen hos såväl beställare som utförare av underhållstjänster måste öka. Konkurrensförutsättningarna för kunskapsföretag inom reparation och underhåll kan härigenom stärkas.

I denna utredning föreslår Boverket

- att långsiktigt underhåll underlättas genom möjlighet att göra skatteavdrag för avsättningar till underhållsfond. På detta sätt tydliggörs utgifterna för underhåll vilket innebär att det finns förutsättningar att ta större hänsyn till dem vid hyressättning,
- en investeringsstimulans för ombyggnadsåtgärder av flerbostadshus, oavsett upplåtelseform, utanför tillväxtregionerna, byggt på att fastighetsägaren får möjlighet till en momsreduktion
- ett hissbidrag – en betydande del av husen med tre våningar eller fler byggda före 1977 saknar fortfarande hiss vilket innebär en sämre bostadsstandard för de boende i dessa hus, minskad valfrihet för personer med nedsatt rörelseförmåga och att bostadsbeståndet i stort inte passar en åldrande befolkning, samtidigt som en hissinstallation är en kostsam och riskfylld investering för den enskilda fastighetsägaren
- en förstärkning av de statliga räntebidragen till ombyggnad och att subventionen följer med kostnadsutvecklingen

- en subvention till besiktning inför en underhålls- eller ombyggnadsåtgärd eller innan en plan för underhållsåtgärder upprättas
- en utvidgning av Småhusskadenämndens uppdrag så att det omfattar även äldre årgångar av småhus, en förenkling av reglerna och ett tak för självriskan
- krav på en plan för underhållsåtgärder i alla flerbostadshus
- en översyn av hyreslagstiftningen ur ett underhållsperspektiv (hyreslagstiftningen uppmuntrar idag stora standardhöjande ombyggnadsåtgärder snarare än förebyggande och kontinuerliga underhållsinsatser och hyresgästens ställning vid en ombyggnad bör stärkas såsom varit intentionerna i de senaste förändringarna av hyreslagen – bör bruksvärdesystemet i större utsträckning ta hänsyn till drifts- och underhållskostnaderna i de enskilda fastigheterna?)
- en översyn av hur tillämpningen av varsamhetskriteriet i PBL ska kunna stärkas så att "vardagslandskapets värden" hävdas
- uppbyggnad av en offentlig databas, med uppgifter om byggnadernas material och konstruktion, utifrån bl.a. fastighetsregister, bidragsstatistik och kvalitetsdeklarationer
- en urvalsundersökning, liknande SIB och ELIB-undersökningarna och omfattande alla typer av permanenta bostäder genomförd av särskilt utbildade besiktningsförrättare för att snabbt bygga upp databasen
- underhållsregler för hur den enskilda fastighetsägaren kan fullfölja sitt ansvar för husets underhåll enligt byggnadsverkslagen
- specialdestinering av forskningsmedel för att gynna kunskapsuppbyggnad kring livscykelanalys och ett byggnadstekniskt kunligt och varsamt underhåll
- ett uppdrag till Boverket att i samarbete med Naturvårdsverket, byggherrar och förvaltare utarbeta hjälpmedel för planering av underhåll av byggnader baserat på livscykelanalyser
- en översyn av byggnadsutbildningarna när det gäller att kunna ta hand om det redan byggda och få ett helhetsperspektiv på underhålls- och ombyggnadsåtgärder, med möjligheter att kombinera fler yrkeskompetenser inom de olika utbildningarna.

2.11 Sammanfattning av konsekvensanalyser

Är detta en hög kostnad? Kostnaden kan dels ställas mot konsekvenserna om ingenting görs och de risker för regionala obalanser, segregation och minskad tillgänglighet som detta innebär. Kostnaden kan också jämföras med det totala marknadsvärdet av svenska bostäder år 2001, som var 1 700 miljarder kronor.

<i>Sammanställning konsekvensanalys av huvudförslagen</i>		
Förslag	Kostnad	Fördelar
11.1 Avsättning till underhållsfond.	Minskade skatteintäkter med 700 miljoner –1,5 miljarder kronor per år.	Medel frigörs till underhåll, tydligare underhållskostnader, ökat utrymme andra utgifter. Större förutsättningar att ta hänsyn till underhåll i hyresförhandlingarna.
11.2 Investeringsstimulans för ombyggnad/förbättring/underhåll av flerbostadshus och studentbostäder (icke tillväxtregioner).	210 miljoner – 670 miljoner kr per år (minskade skatteintäkter).	Tillgänglighet och attraktivitet ökar, regional balans uppnås.
11.3 Återinförande av hissbidrag.	62,5 miljoner – 375 miljoner kr.	Ökad tillgänglighet och kvarboende.
11.4 Stärk räntebidragen till ombyggnad.	En utökning av bidragsunderlaget innebär en ökad belastning på statsbudgeten med 22–79 miljoner kr per år. Subvention till energisparåtgärder och RBF-åtgärder innebär ytterligare utgifter på ca 6–20 miljoner kr per år. Ökad volym av ombyggnadsprojekten innebär att statsutgifterna ökar med 125 miljoner kr per år.	Utvidgning av ombyggnads-subventionen, lägenheterna mer attraktiva, bruksvärdet ökar, tillgängligheten ökar, äldre kan bo kvar längre, mindre samhällsociala kostnader samt att de ekonomiskt svagare fastighetsägarna stärks (avflyttning-kommuner/regioner).
11.5 Utvidga Småhusskadenämndens mandat till att omfatta även äldre hus.	30 miljoner kr per år.	Förbättring av inomhusmiljön.
13.1 Statlig subvention för besiktning av bostadshus.	Alternativ I (30 %) 15 miljoner kr till 48,75 miljoner kr, Alternativ II (50 %) 25 miljoner kr till 81 miljoner kr per år.	Ökad planmässig underhålls-verksamhet samt ökad kännedom om skicket av landets bostadsbestånd. Bättre konkurrensförutsättningar för kunskapsföretag inom reparation och underhåll.
13.2 Särskild databas för bostadsbeståndets tekniska status.	Initial kostnad 5 miljoner för anpassning/skapande av databas, sammanlagt 15 miljoner under två år för procentuell kartläggning, 5 miljoner kr årligen för drift, förvaltning och uppdatering av databasen.	Samlad teknisk basinformation över Sveriges bostadsmål att användas för forskning, kommuner, bostadsföretag etc.
Total kostnad: Ökade utgifter 477 till 1 386 miljoner per år. Minskade skatteintäkter 700 miljoner kr till 1,5 miljarder kronor per år. Total budgetpåverkan 1 177 till 2 886 miljoner kronor per år.		

2.12 Miljökonsekvenser

De förslag Boverket lägger innebär ett starkare hävdande av miljöaspekterna vid underhåll, såväl av naturmiljön som av inomhus- och kulturmiljön.

Boverkets förslag att ändra 2 § SBS-förordningen så att den uttryckligen omfattar energisparåtgärder och andra åtgärder som man tidigare fick RBF-stöd för, innebär förutsättningar för en väsentligare bättre energiekonomi och därmed minskad belastning på naturmiljön.

En subvention till besiktning och genomlysning av fastighetens tekniska standard innebär möjligheter att allmänt öka kunskaperna hos ägaren om fastighetens material, konstruktion och ekonomi, vilket ökar förutsättningarna för ett livscykelperspektiv på underhåll och ombyggnad och därmed större hänsyn till fastighetens miljöbelastning. Med all säkerhet innebär det också att en rad miljöproblem synliggörs i de hus som blir föremål för besiktning, t.ex. hur mycket PCB det fortfarande finns i miljonprogrammets bostadsbestånd. Det innebär också större förutsättningar att se och ta hänsyn till fastighetens betydelse för kulturmiljön samt dess historiska och identitetsskapande värden.

Förslaget att utvidga och förenkla Småhusskadenämndens uppdrag innebär att detta också omfattar de 476 000 småhus som byggdes under 1960- och 1970-talet. Det innebär vidare större förutsättningar att hävda inomhusmiljön i denna del av bostadsbeståndet.

Den väsentligt högre takt i ombyggnadsverksamheten som finns i Boverkets förslag innebär större risker för att varsamhetsaspekterna inte tas tillvara i tillräcklig utsträckning. Det är därför viktigt att förslagen att stärka räntebidrag och införa investeringsstöd till ombyggnad också balanseras med förslag att subventionera besiktningar, ta fram modeller för livscykelanalyser och stärka tillämpningen av varsamhetskriteriet i PBL.

3

Avgränsningar, definitioner och tillvägagångssätt

Boverket ska undersöka underhållsbehovet i bostadsbeståndet, dvs. i hus avsedda för permanentboende och med särskild betoning på flerbostadshus och miljonprogrammet – det senare menar vi bör handla om hela beståndet från rekordåren, dvs. bostadshus byggda 1961–1975. Med underhåll menar vi de åtgärder som genomförs för att upprätthålla bostadens skick, dvs. dess olika funktioner, och som inte är skötsel. Reparationer är underhåll, liksom stambyten, medan städning är skötsel. Utifrån uppdraget så ligger det förmodade ökade underhållsbehovet just i gränssnittet mellan underhåll och ombyggnad, dvs. i byten av installationer och byggnadsdelar.

Det råder idag stor brist på kontinuerlig statistik och tillförlitliga data kring underhåll. Bostadsbeståndets underhållsbehov har aldrig formulerats som ett särskilt politikområde i behov av kontinuerlig uppföljning. Statistiksituationen har dessutom förvärrats de senaste åren. Det finns också en stor förvirring kring vad som menas med "underhåll" respektive "ombyggnad" och "modernisering".

För att belägga om det finns ett underhållsbehov i bostadsbeståndet som är så stort att det utgör ett problem för fastighetsägare och boende och att detta problem är av sådan omfattning och karaktär att det motiverar statliga insatser, så är det fyra frågor som måste besvaras:

1. Finns det ett omfattande framtida underhållsbehov som måste tillgodoses de närmaste åren? Av stort intresse är då om miljonprogrammets bostäder kommit upp i en sådan ålder att byggnadsdelar och system måste bytas ut de närmaste åren – enligt en konventionell uppfattning om livslängden på olika byggnadsdelar och system.
2. Är de nuvarande underhållsinsatserna i bostadsbeståndet på en sådan nivå att man kan räkna med att underhållet redan nu är eftersatt och att det därför blir ekonomiskt tungt för många fastighetsägare att dessutom bekosta framtida "normala" periodiska underhållsinsatser?

3. Är bostadsbolagens förväntade intäkter på en sådan nivå att det går att möta det samlade behovet av underhållsinsatser och dessutom rimliga moderniseringsåtgärder, t.ex. nutida krav på tillgänglighet, inomhusmiljö och energihushållning?
4. Vad är statens ansvar för bostadsbeståndets underhållsbehov?

3.1 Avgränsning och grundläggande begrepp

Boverkets uppdrag går att bryta ned i ett antal frågor:

Finns det ett underhållsbehov i bostadsbeståndet som motiverar statliga insatser?

Vad är orsakerna bakom ett eftersatt underhåll?

Vad förhindrar ett motiverat, kunnigt, varsamt och kontinuerligt underhåll?

3.1.1 Bostadsbeståndet?

Med *bostäder* avses i rapporten permanentbostäder i såväl småhus som flerbostadshus. Enligt regeringsbeslutet ska Boverkets kartläggning omfatta både flerbostadshus och egnahem, men bakgrunden till uppdraget och fokuseringen på miljonprogrammet innebär en betoning på flerbostadshusens underhåll.

Med *miljonprogrammets* bostäder avses vanligtvis de bostäder som är byggda mellan 1965 och 1975.

Boverket menar dock att det här finns en stark byggtknisk aspekt, som fick sitt genomslag i början av 1960-talet, att ta hänsyn till. Då började relativt oprövade tekniker som montage och prefabricerade betongelement att användas vid byggandet av flerbostadshus, och den kritiska perioden borde därför istället vara 1961–1975. BOOM-gruppen vid KTH kallar denna period rekordåren och den omfattar också, och framför allt, miljonprogrammets tioårsperiod.

3.1.2 Underhållsbegreppet

Med *underhåll* avses i detta uppdrag åtgärder för att vidmakthålla bostadens skick, dvs. dess ursprungliga funktioner. Det kan handla om byte av hiss eller värmepanna, omläggning av yttertak, byte av vvs, målning, tapetsering eller byte av ledningar. Även underhåll som utförs genom reparation eller byte efter t.ex. felanmälan eller larm räknas som underhåll i detta uppdrag.

Underhållsbehov är den underhållsnivå som krävs för att bostadsbeståndets skick ska vidmakthållas. Detta kräver att vi känner till både det eftersatta underhållet och vilka framtida behov som finns.

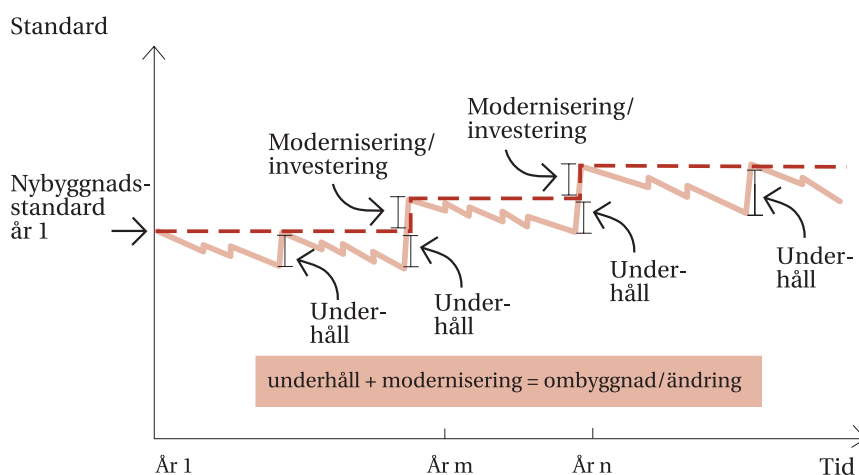
Skötsel handlar också om att vidmakthålla bostadens skick genom att ta hand om en byggnadsdel eller installation, t.ex. tvätta fasaden. Underhållet ska vidmakthålla bostadens funktioner på ett sätt som går utöver den dagliga skötseln, t.ex. genom att putsa om fasaden.

Ombyggnad eller *ändring* handlar om att ändra eller lägga till funktioner till en bostad. I uppdraget definieras ombyggnad som en ändring av konstruktion eller material eller som ett tillägg av funktioner till en bostad.

Modernisering definieras i detta uppdrag som att förbättra bostadens standard. En underhållsåtgärd, som byte av ett badrum från 1970-talet, innebär givetvis inte att ett nytt 1970-talsbadrum installeras utan ett badrum med dagens standard. Det handlar dock fortfarande om ett normalt badrum vilket innebär att det inte betraktas som en standardförbättring. En modernisering som att installera kabel-tv, är dock inte underhåll eftersom bostaden får en ny funktion.

Oväntat underhåll är åtgärder som avviker från vad som kan förväntas som normalt underhåll. Det kan vara åtgärder som inte ska behöva göras under en byggnads livslängd utan som orsakas av exempelvis en felaktig konstruktion. Det kan också vara en åtgärd som måste göras tidigare än beräknat på grund av t.ex. dåligt material.

Diagram 1. Principen för en bostadsfastighets standardförändring över tiden i relation till underhållsinsatser och moderniseringsinvesteringar



3.1.3 En vid och dynamisk definition av underhåll

I uppdraget används en vid och dynamisk definition av underhåll. Underhåll är att vidmakthålla bostadens skick, dvs. dess ursprungliga funktioner. Underhåll omfattar allt underhåll oberoende om det är "löpande" eller "periodiskt", dvs. utförs med långt eller kort intervall. Även insatser som stambyten och fasadrenovering betraktas som underhåll, till skillnad från synsättet i planer för underhållsåtgärder och subventionssystem.

Uppdraget utgår från *ett brukarperspektiv*. Det räcker inte att det finns avsatta medel för underhållsåtgärder i budgeten för att underhållssituationen ska betraktas som bra. Det ska handla om faktiska åtgärder som kommer de boende till del.

Underhåll för ett boende med hög kvalitet innebär också med nödvändighet ett inslag av modernisering, i betydelsen *effektivisering av befintliga funktioner*. Motiveringen till att staten ger räntebidrag till byte av byggnadsdelar och tekniska installationer är ursprungligen att det är en del av politiken för en modernisering av bostadsbeståndet.

Ur brukarperspektiv finns det ingen anledning att göra en skarp avgränsning mellan underhåll som utförs med långa intervall och underhåll som utförs med korta intervall. Det är brukarna, och framför allt de med funktionshinder, som drabbas om hissen är feljusterad i förhållande till golvet i trapphallen eller om entrébelysningen är trasig.

Investering eller underhåll?

I det ekonomiska redovisningssystemet är gränsdragningen mellan investering och underhåll oklar. En nyinvestering kan vara installation av hiss eller ett värmeåtervinningssystem. En reinvestering kan vara att en avskriven del byts ut, t.ex. fönster. Avskrivningstiden varierar beroende på byggnadsdel och tre olika typer av livslängd kan beräknas: teknisk, funktionell eller ekonomisk livslängd. Den funktionella livslängden är den tid som byggnadsdelen anses som ändamålsenlig och detta bestämmer i sin tur den ekonomiska livslängden och därmed avskrivningstiden.

Förbättring utifrån skatteregler

I skattelagstiftningen är förbättrande åtgärder ny-, till- och ombyggnader samt förbättrande reparation och underhåll. Exempel på ny- och tillbyggnad är utgrävning av källare och tillskapande av uterum. Exempel på ombyggnad är ändring av byggnadens konstruktion, planlösning eller funktion. Det kan vara omflyttning av kök, nytt extra badrum eller ändring av vind till bostadsutrymme. Förbättrande reparation och underhåll är åtgärder som medfört att fastigheten är i bättre skick vid försäljningen jämfört med förvärvstidpunkten, t.ex. stambyte.

Utbyte av kök från 1970-talsstandard till 1990-talsstandard räknas inte som förbättring om inte t.ex. antalet skåp utökas. Inte heller byte av vitvaror, värmepanna m.m. räknas som förbättring trots att de har bättre standard.

Reparation och underhåll är åtgärder som syftar till att återställa eller bibehålla en byggnad i samma skick som den hade när den en gång i tiden ny-, till- eller ombyggdes. Exempel på reparation och underhåll som inte är förbättrande är in- och utvändigt målning, utbyte av takpannor och tjärpapp, byte av vitvaror, element, värmepanna, golv och väggmaterial.

3.2 Hypoteser om orsaker bakom eftersatt underhåll

För att kartlägga framtida underhållsbehov, den aktuella underhållssituationen och ägarnas möjligheter att utföra underhåll så måste vi utgå från hypoteser om var underhållsbehovet finns.

Orsaker bakom eftersatt underhåll handlar både om orsakerna bakom faktiskt eftersatt underhåll i bostadsbeståndet idag och om riskerna för eftersatt underhåll i framtiden.

Orsakerna handlar om bristande resurser, ekonomiskt och kunskapsmässigt, åldersförändringar i bostadsbeståndet och om bostädernas användning.

3.2.1 Bostadsbeståndets ålder

Det är dags för omfattande underhållsinsatser

Bostadsbeståndets genomsnittliga ålder ökar och en inte obetydlig del av beståndet utgörs av rekordårens hus byggda med den tidens relativt oprövade teknik. En allt större del av bostadsbeståndet, framför allt 50- och 60-talets bostäder, kommer snart in i en ålder då det krävs omfattande åtgärder för att upprätthålla bostädernas skick.

Konstruktion och material har stor betydelse för möjligheterna att underhålla en byggnad. Nya oprövade konstruktioner och material kan leda till höga framtida underhålls- och saneringskostnader. I den danska Landsbyggefondens rapport pekar man särskilt på införande av montageteknik och betongelement som fasader under 60-talet som orsak till höga underhållskostnader idag. Eternit, PCB i rör och fogar samt PVC-mattor är exempel på material som förekommer i rekordårens bostäder och som kostar mycket att sanera.

Miljonprogrammet under åren 1965–1975 skiljer sig från tioårsperioden dessförinnan framför allt genom att det byggdes fler småhus. Också åren efter miljonprogrammet skedde ett omfattande småhusbygge finansierat genom ränteavdrag, räntesubvention och inflationen. Även i småhusbyggandet använde man sig i hög utsträckning av problematiska lösningar som kan kräva omfattande underhålls- och ombyggnadsåtgärder, t.ex. källare, krypgrund, platta på mark, plastgolv i badrum, golvbrunnar och nya kakeltekniker.

Senare ombyggnader kan ha lett till att det blivit svårare att underhålla bostäderna. Utrymmen som ursprungligen varit tänkta som uppvärmda kan idag vara uppvärmda och isolerade, vilket ställer krav på t.ex. ventilation och fuktskydd.

Ändrad belastning på bostäderna

Belastningen på badrummen har ökat markant under de senaste decennierna p.g.a. nya duschvanor samt tvättmaskiner och torktumlare i varje lägenhet. Bostäderna har blivit installationstätare och därmed i större behov av utbyten och reparationer.

På 1960-talet var det ett centralt mål att bygga bort trångboddheten, och man lyckades. Familjerna skulle utnyttja vardagsrummet för lek och arbete, som allrum, snarare än som finrum, barnens rum skulle användas för läsläsning och man badade en eller par gånger i veckan. På 1990-talet ökar emellertid trångboddheten, samtidigt som många familjer och många äldre bor i stora lägenheter där bara en del av rummen faktiskt utnyttjas. Platserna kring datorer och tv-spel är hårt nyttjade.

3.2.2 Situationen på bostads- och byggmarknaden

En bostadsmarknad i obalans

Bristande underhåll kan bero på bristande hyresintäkter eller på att en fastighetsägare har problem att täcka kostnaderna för underhåll på grund av tidigare uthyrningssvårigheter. Bostadsmarknaden har sedan början av 1990-talet befunnit sig i kraftig obalans. De områden där det funnits bostadsöverskott och lediga lägenheter har ofta varit de områden där byggandet var som intensivast i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet. Samma bostadsföretag som haft vikande hyresintäkter har också haft höga lånekostnader. Det ekonomiska utrymmet för underhållsinsatser har därför varit begränsat. Där det råder bostadsbrist har fastighetsägaren tillräckliga driftsinkomster för att bekosta underhållet. Den som äger fastigheter i dessa bristområden kan dock sägas ha minskade ekonomiska incitament att underhålla. Det går ju att hyra eller sälja fastigheten ändå: där det råder överskott på bostäder är det alltid svårare att finansiera underhåll. Står lägenheter och hela bostadshus tomma, är det kanske inte ens ekonomiskt motiverat.

Segregation

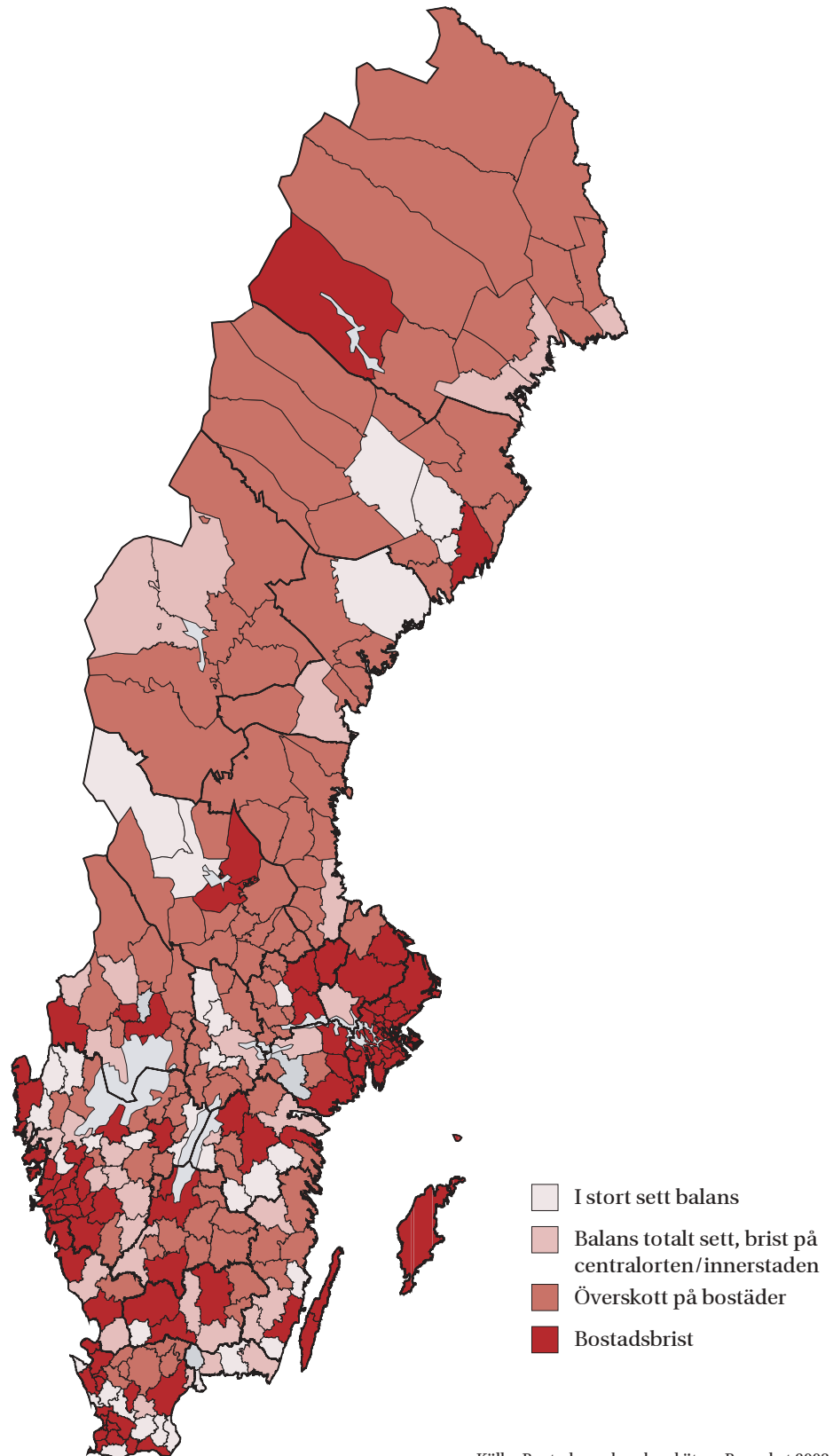
En socialt segregerad bostadsmarknad kan ha betydelse för underhållssituationen på olika sätt. De boende saknar betalningsförmåga för att bekosta underhållet. Ålderssegregation på grund av låg tillgänglighet skapar fler outhyrda lägenheter och därmed minskade möjligheter att bekosta underhållet. Social segregation innebär att vissa delar av bostadsbeståndet blir mindre attraktiva än andra, vilket innebär att det kan vara svårare att hyra ut eller sälja bostäder här. Detta innebär i sin tur en vikande förmåga att betala underhållskostnaderna.

De senaste tio årens låga bostadsbyggande innebär att många barnfamiljer är trångbodda i dyra lägenheter. Äldre människor förfogar å andra sidan i stor utsträckning över alltför stora lägenheter eller villor, där ofta bara en mindre del av utrymmet utnyttjas dagligen och den enskilda motivationen att underhålla är låg. Risken är stor att de boende successivt vänjer sig vid en försämrad boendestandard.

Minskade subventioner

De minskade bostadssubventionerna under 1990-talet har inneburit minskade subventioner också till ombyggnadsverksamhet och minskade resurser för underhållsverksamhet. Från slutet av 1990-talet har det framför allt varit stambyten som berättigat till räntebidrag, och i början av 2000-talet är taxeringsvärdena i storstadsområdena så höga att ombyggnadsåtgärder överhuvudtaget inte är berättigade till räntebidrag.

Skattereformen i början av 1990-talet innebar ett nytt skattesystem med ändrade regler för avskrivning och underhåll, högre tjänstebeskattnings och därmed också större skattebelastning på hyresrätt och

Karta 1. Bostadsmarknadsläget i januari 2003

Källa: Bostadsmarknadsenkäten, Boverket 2003

bostadsrätt. Ansvar för bostadsfinansieringen har nästan helt lagts på ägarna av fastigheterna och för hyresbostäder på hyresbostadsmarknadens parter.

Det finns inte tillräckligt med kompetens och arbetskraft

Följer underhållsinsatserna ett konjunkturellt mönster? Under senare delen av 1990-talet och början av 2000-talet har bostadsbyggnad varit lågt. Det totala byggandet har däremot under vissa år varit minst lika högt som i slutet av 1980-talet eller början av 1990-talet. Installatörer som vvs-tekniker har länge varit flaskhalsar på byggarbetsmarknaden. I texten till regeringsuppdraget anförs att ett högt kapacitetsutnyttjande i byggsektorn med låg byggarbetslöshet innebär att det kan finnas mindre utrymme för underhållsåtgärder.

Kostnadsutvecklingen

Bostädernas driftskostnader, t.ex. energikostnader liksom kommunala taxor och avgifter, har ökat snabbt de senaste åren och minskar utrymmet för underhåll.

Priserna på byggtjänster har fortsatt att öka i snabb takt, framför allt till följd av låg konkurrens. Även skattereformen i början av 1990-talet innebar att underhållstjänster blev dyrare. Det finns en långsiktig utveckling mot en allt dyrare tjänsteproduktion överhuvudtaget. Eftersom det är svårare att öka produktiviteten i tjänsteproduktion än i industriell produktion, så kommer tjänsteproduktion att långsiktigt bli dyrare än annan produktion.

Ökade kostnader för löpande och förebyggande underhåll uppmuntrar till stora samordnade insatser och till rivningar, men också till att försäkringsbolagen får bära en större del av kostnaderna.

Vi har under arbetet med denna utredning konstaterat att de prisindex som finns idag är otillräckliga för att belysa denna fråga. Vi vill därför senare göra en djupare analys kring detta byggt på en systematisk genomgång av tillgänglig statistik.

3.2.3 Upplåtelseformens betydelse

I *hyresrätten* står ägaren för fastighetsskötsel och underhåll. Insatserna kan samordnas, tas om hand professionellt och kostnaderna spridas på alla fastighetsägarens hyresgäster. Nackdelen är kanske att man som hyresgäst i allmänhet saknar det extra incitamentet att underhålla något som är ens " eget". Underhållsnivån blir beroende av fastighetsägarens ekonomi, kunskaper och ambitioner.

Missgynnar hyreslagstiftningen underhåll?

I det svenska bruksvärdesystemet utgör den totala utvecklingen av bygg- och boendekostnader en viktig del av underlaget för förhandlingar om hyresnivåer. Enligt bruksvärdesystemet tar dock hyran inte hänsyn till underhåll eller andra driftskostnader för den enskilda fastigheten.

Normala underhållsåtgärder är i den svenska hyreslagstiftningen heller inget skäl för att höja hyrorna. Ett vanligt stambyte medför ingen rätt till hyreshöjning. För att få höja hyran måste fastighets-

ägaren genomföra en standardförbättrande åtgärd i lägenheten, vilket innebär att fastighetsägaren har rätt att höja hyran om stambytet kombineras med en omfattande badrumsrenovering.

Hyresgästerna har här möjligheter att få åtgärden prövad i hyresnämnden och på så sätt åtminstone fördröja den. Lagstiftningen innebär att fastighetsägaren har ett ekonomiskt incitament att föredra omfattande ombyggnadsåtgärder framför förebyggande underhåll.

Ur varsamhetsynpunkt innebär detta att en fastighetsägare som försöker bevara 1950-talskök får svårare att finansiera en sådan varsam renovering framför en fastighetsägare som river ut hela köksinredningen och ersätter den med ett modernt kök.

Det är sedan 1992 inte tillåtet för bostadsföretag att göra avsättningar till underhållsfond.

Stärkta rättigheter för hyresgästerna?

Efter 1980-talets ROT-program blev det en reaktion mot det sätt på vilket hyresgäster behandlats vid större ombyggnadsinsatser. I stället har man betonat hyresgästens rätt att bo kvar i sin lägenhet och slippa utsättas för evakuering inför storskaliga ombyggnadsåtgärder. I hyreslagstiftningen finns det sedan 1997 en bestämmelse om hyresgästinflytande vid ombyggnad. En hyresvärd får bara utföra en standardhöjande åtgärd som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller en åtgärd som medför en inte obetydlig ändring av en lägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten om åtgärden har godkänts av den berörda hyresgästen eller, om åtgärden avser de gemensamma delarna av fastigheten, av hyresgästerna i minst hälften av de berörda lägenheterna. Vid en prövning ska dock hyresnämnden se till hyresgästernas allmänna intresse, vilket oftast har tolkats som den åtgärd som hyresvärden tänker vidta. Hyreslagen ändrades 2002 genom att hyresvärden nu måste ta hänsyn till hyresgästernas skilda, dvs. enskilda intressen. Detta kan innebära en förstärkning av hyresgästens rätt att säga nej till ombyggnader.

Allmännyttigt ägda hyresbostäder har tidigare gynnats och utgjort ett instrument i bostadspolitiken för att garantera bostäder och en god boendestandard åt alla till rimliga kostnader. Den enskilde ska inte behöva bära risken om värdet på fastigheten minskar. En del av denna politik har varit att skapa ett visst överskott på bostäder. Bra bostäder åt alla, i kombination med arbetslivets krav på rörlighet, och sociala ambitioner att avskaffa hemlöshet förutsätter att det funnits en buffert på bostadsmarknaden i form av lediga lägenheter. Det är ofta allmännyttan som fått utgöra denna buffert. En högre vakansgrad kan innebära svårigheter att finansiera underhåll. En kommun är nästan alltid ägare till ett allmännyttigt bostadsföretag.

Hyresnivåerna sätts i förhandlingar mellan allmännyttan och hyresgästernas organisationer. Detta borde innebära större förutsättningar att hyresnivån tar hänsyn till underhållskostnaden i allmännyttans bostäder.

Allmännyttan har för det mesta samordnad och storskalig förvaltning. Detta innebär självklart möjligheter till ett effektivt fastighetsunderhåll, där kostnader och risker kan spridas ut över ett stort bestånd. Om beställarfunktionen är svag och underhållet alltför hårt styrt av rekommenderade intervall innebär en storskalig förvaltning, som inte tar hänsyn till skicket i de enskilda dörrarna, fönstren eller spisarna, risk för kapitalförstöring.

Privatiseringens betydelse?

Under 1990-talet har bostadsbeståndet privatiserats allt mer med fler privata hyresvärdar och fler små bostadsrättsföreningar, i synnerhet i storstadsområdena. Framför allt under 1970-talet ökade antalet småhus väsentligt. Även under senare delen av 1990-talet har antalet småhus ökat och därmed har också privatiseringen av ansvaret för bostädernas underhåll fortsatt.

Olika upplåtelseformer innebär olika fördelning av risker och kostnader för underhåll.

När det gäller bostadshus är de *privata hyresvärdarna* betydligt fler än de allmännyttiga värdarna. Men de enskilda företagen är mätt i antal lägenheter och omslutning, oftast mindre än de allmännyttiga bostadsföretagen. Detta kan tolkas som en svaghet när riskerna och kostnaderna för bl.a. underhåll inte kan spridas över ett lika stort kollektiv som i de allmännyttiga bostadsföretagen.

Det är å andra sidan lättare att rekonstruera ekonomin i privata fastigheter genom att bolagen går i konkurs, något som inte är möjligt i det kommunalt ägda allmännyttiga beståndet. Samtidigt har kommunerna inte kunnat lägga samma sociala ansvar på de privata hyresvärdarna som på de allmännyttiga företagen. Bruksvärdesystem anses därför överkompensera privata hyresvärdar.

Å tredje sidan har större privata fastighetsägare ofta köpt fastigheter dyrt under 1980- och 1990-talet i tillväxtregionerna, vilket innebär att man har betydande kapitalkostnader som inte täcks av hyresintäkterna. Ytterligare ett nutida fenomen är sådana privata hyresvärdar, ofta internationella, som överhuvudtaget inte köper fastigheter för att förvalta dem utan som ett kortsiktigt spekulationsobjekt.

Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt finns i två former. Hyresgästerna bildar i det ena fallet en ekonomisk förening som äger fastigheten och där hyresgästerna hyr sina bostäder av föreningen. I det andra fallet bildar hyresgästerna en ekonomisk förening som hyr fastigheten av en fastighetsägare.

Fördelarna med kooperativ hyresrätt kan vara att hyresgästen får ett större inflytande över sitt boende men samtidigt slipper betala den ofta betydande insats som krävs för att köpa en bostadsrätt. Ur underhållssynpunkt kan kooperativ hyresrätt innebära att risker och kostnader sprids över ett begränsat kollektiv. Exempelvis är de danska erfarenheterna av den typ av allmännyttiga stiftelser, som mycket liknar kooperativ hyresrätt, att underhållet ofta blir lidande.

Ur underhållssynpunkt tycks därför den lösningen vara att föredra där de kooperativa hyresrättsinnehavarna gemensamt hyr fastigheten av en fastighetsägare med ett större bestånd.

Bostadsrätt innebär att risker och kostnader sprids över ett kollektiv av bostadsrättsinnehavare, med möjlighet till professionell fastighetsskötsel, samtidigt som den enskildes engagemang för sin "egen" bostad kan tas tillvara. I bostadsrättslagen (1992:614) finns det krav på underhåll. Styrkan att dela den ekonomiska risken kan under vissa omständigheter bli till en svaghet. En bostadsrättsförening med bristfällig ekonomi kan frestas att skjuta underhåll på framtiden. Olika generationer av bostadsrättsinnehavare i en bostadsrättsförening kan vara olika motiverade att underhålla fastigheten. Unga boende kan se bostadsrätten som ett genomgångsboende och är mindre intresserade av att underhålla, på samma sätt som äldre boende kan tycka att det löpande underhållet är angelägnare än det periodiska. Under 1990-talet har det bildats många små bostadsrättsföreningar. Här finns det ofta en stor entusiasm, men håller denna tills stammarna ska bytas?

Sannolikheten är givetvis hög att en *egnehemsägare* är motiverad att underhålla sitt hus. Svagheten är att det faktiska underhållet nästan helt är beroende av hur stark denna motivation är och vilka resurser småhusägaren är beredd att lägga på underhåll. Risker och kostnader sprids inte över ett större bostadsbestånd. En dansk studie pekar på att motivationen att bygga om och underhålla egnahem varierar starkt beroende på ägarens ålder och hur länge han eller hon har bott i huset. Benägenheten att bygga om, byta installationer och göra reparationer är störst dels när ägaren flyttar in, dels när barnen flyttar ut. I det senare fallet prioriteras i regel standardhöjande åtgärder. Unga barnfamiljer har ofta begränsade resurser. De prioriterar andra utgifter än underhåll av det ägda huset. En ensamstående förälder med småbarn har oftast mycket begränsade resurser att lägga på egnahemsunderhåll. Likaså saknar äldre egnahemsägare ofta både motivation och ekonomi att utföra fortlöpande underhåll. Ofta utnyttjas då bara en del av bostaden.

Tredimensionell fastighetsindelning och ägarlägenheter

Tredimensionell fastighetsindelning är en ny och oprövad förvaltningsform i Sverige. Regeringen har nyligen lämnat en proposition (2002/03:116) till riksdagen om tredimensionell fastighetsindelning, som föreslås införas den 1 januari 2004. Lagförslagen innebär att det skapas vissa, om än i flera avseenden begränsade, möjligheter att bilda en ny form av fastigheter – tredimensionella fastigheter.

Propositionen innehåller också nya regler om rättigheter och skyldigheter mellan ägare till grannfastigheter. Införandet av tredimensionell fastighetsindelning förändrar inte förutsättningarna för att på offentligt väg komma till rätta med vanskötsel. Bl.a. föreslås att ägaren till en del av en tredimensionell fastighet som vanvårdas ska kunna förpliktas att åtgärda bristerna (åtgärdsföreläggande) på sin del av fastigheten. Det finns frågor som ännu inte är helt klarlagda. Vem tar ansvar för hela byggnadens bärför-

måga? Kan förvaltningen av gemensamma tekniska system för värme, avlopp, och ventilation lösas genom samfällighetsföreningar? Kan kanske tredimensionell fastighetsindelning ge möjlighet till riskspridning, dvs. till att underhållskrävande konstruktioner och byggnadsdelar kan hyras ut?

Ägarlägenheter

Lagstiftningen kring tredimensionell fastighetsindelning är ett första steg mot ägarlägenheter och utredningen *Att äga sin lägenhet* (SOU 2002:21) lämnade sitt betänkande 2002. Boverket har i sitt remissytt-rande den 1 oktober 2002 (Dnr 10131-1532/2002) i stort samtyckt till ägarlägenhetsutredningens förslag. Utredningens förslag innebär att ägarlägenheter bara ska kunna bildas vid nyproduktion, vilket gör att befintliga hyresrätter och bostadsrätter inte kan ombildas till ägarlägenheter. Det måste alltid finnas en ägarlägenhetsförening som ska förvalta gemensamma utrymmen.

Reglerna om vanvård etc. som föreslås i propositionen om tre-dimensionell fastighetsindelning ska gälla även för ägarlägenheter. Förslaget innebär att åtgärdsföreläggande och skadestånd kan bli aktuellt om en fastighetsägare inte vårdar sin fastighet. Regler i t.ex. bostadsförvaltningslagen (1977:792) ger möjlighet till tvångsinlösen om en ägare missköter sin fastighet.

Att samma byggnad har flera olika ägare får givetvis betydelse för underhållet, men i utredningen står det ingenting om hur ansvaret för detta ska fördelas. Ägarlägenhetsföreningen ska, enligt förslaget, ansvara för förvaltningen av gemensamma utrymmen. Kan kanske föreningen även ta ansvar för underhåll av fasader och tak?

3.3 Tillvägagångssätt

3.3.1 Underhållsbehov

Begreppet *underhållsbehov* bygger på att det finns en önskvärd underhållsnivå. I uppdragets kartläggningar av framtida underhållsbehov används de underhållsintervall som exempelvis SABO eller konsultföretaget Repab rekommenderar för att byggnadens funktioner ska vidmakthållas.

För att kartlägga om det finns ett underhållsbehov som motiverar statliga insatser så måste fyra frågor besvaras:

1. Hur stort är det framtida behovet av underhåll utifrån bostadsbeståndets ålder, byggteknik och redan vidtagna åtgärder?
2. Vilket är bostadsbeståndets nuvarande skick? Finns det redan idag ett eftersatt underhåll?
3. Vilka resurser finns det i samhället att klara av dels det redan eftersatta underhållet och dels det framtida behovet?
4. Har staten ett ansvar?

3.3.2 Det framtida underhållsbehovet

För att besvara den första frågan så bygger vi i första hand på befintlig moderniserings-, bidrags- och fastighetstaxeringsstatistik. En kartläggning kräver både att vi kan uppskatta behovet av större underhållsinsatser och att vi kan bedöma omfattningen av redan eftersatt underhåll.

SCBs ombyggnadsstatistik

SCBs statistik är av central betydelse. SCBs moderniseringsstatistik är framför allt en statistik över periodiskt underhåll. Det finns idag ingen samlad statistik över total *underhållsstatus* eller vidtagna totala *underhållsåtgärder* i bostadsbeståndet. För flerbostadshus finns det offentlig statistik (SCB) när det gäller beståndets fördelning på olika åldersgrupper fram till 1990 (FoB 1990). För nuläget finns det uppgifter om nybyggandet efter 1990 samt skattningar av hur det då befintliga *totala* beståndet har ökat eller minskat. Det finns vissa uppgifter om moderniseringsåtgärder och ”övrig ombyggnad” från 1975 och framåt. Denna statistik ger, tillsammans med data för beståndet som helhet, indikationer på förnyelsebehoven.

För småhus finns det offentlig statistik (SCB) när det gäller beståndet och dess fördelning på olika årgångar fram till 1990 (FoB 1990). För nuläget finns det endast uppgifter om nybyggande efter 1990 samt skattningar av öknings-/minskningar av hur det då befintliga *totala* beståndet har ökat eller minskat. I fastighetstaxeringsregistret finns vissa användbara uppgifter om småhusbeståndets standard.

SCB definierar som ombyggda även ”hus vars lägenhetsfördelning ej ändrats (...) om husen erhållit en avsevärd standardhöjning, antingen genom att ny utrustning såsom centralvärme, eget WC eller eget bad/dusch installerats eller att utrustning byts ut. Vid utbyten ska minst husets rörsystem och utrustning i hygienutrymmena bytas ut för att räknas som ombyggnad”.

SCBs ombyggnadsstatistik innehåller – för ombyggnader med statligt stöd – uppgifter om län, kommun och församling, påbörjandeår, byggherrekategori, ursprunglig byggnadsperiod, lägenhetstyp (antal rum och kök), antal lägenheter, färdigställandeår för ombyggnad, typ av huvudsaklig ombyggnadsåtgärd, berörd bostadsarea före respektive efter åtgärd, uppgift om hissinstallation, upplåtelseform, av byggherren angiven produktionskostnad, större arbeten på grunden, större arbeten på stommen, typ av värmesystem, åtgärder på värmesystem, typ av ventilationssystem, samt utbyte av ventilation, värmerör, vattenledningar, avloppsledningar, elledningar, hygienutrustning och köksutrustning.

Kommunernas byggnadsnämnder skickar månadsvis eller kvartalsvis in uppgifter till SCB om beviljade bygglov för ombyggnader som berör bostadslägenheter. Kvartalsvis skickar SCB en förteckning över aktuella ombyggnadsprojekt till kommunerna, som kompletterar förteckningen med påbörjande- respektive färdigställandedatum. SCB får månadsvis kopior av ansökningshandlingar om statligt stöd till ombyggnad av flerbostadshus.

Uppgifterna om byggloven och de statliga stöden kompletteras genom kontakter med byggherrarna eller deras ombud med uppgifter som saknas och för de ärenden som saknar bygglov med uppgifter om påbörjande respektive färdigställande.

Begränsningarna i denna statistik är givetvis att den bygger på att ombyggnadsåtgärder är bygglovspliktiga och/eller berättigar till statliga subventioner. Eftersom bygglovsförfarandet förändrats mycket under senare år, så att bygglovsplikten inte längre gäller byggnaders interiörer, och subventionerna minskat och ändrat inriktning, så återspeglas detta i minskande siffror för ombyggnad, utan att detta nödvändigtvis innebär att ombyggnaden faktiskt minskat.

Åldersgruppering av bostadsbebyggelsen

Åldersgrupperna i SCBs statistik över modernisering och rivning av flerbostadshus för åren 1980–1988 omfattar normalt ett eller flera hela decennier. Grupperna är: före 1901, 1901–1920, 1921–1930, 1931–1940, 1941–1950, efter 1950. För åren 1975–1979 finns det endast totalsummor. För åren 1989–1998 särredovisar SCB decennierna efter 1950 (1951–1960, 1961–1970, efter 1970). Fr.o.m. 1999 särredovisas även 1971–1980 samt ”efter 1980”.

I de sammanställningar som redovisas här har beståndet delats in i andra åldersgrupper: hus/lägenheter byggda före 1931, 1931–1945, 1946–1960, 1961–1975 samt efter 1975. Det finns starka skäl för en sådan åldersgruppering av dessa hus/lägenheter. Omkring åren 1930, 1945, 1960 och 1975 ändrades lagar och regler som styr bostadsbyggandet. Nya byggnadssätt tillkom, med nya material och tekniska lösningar. Gränserna mellan tidsperioderna är inte knivskarpa – flertalet förändringar slår igenom successivt i det som byggs. Men runt dessa år förändrades vissa karaktäristiska egenskaper och bestämda särdrag i bostadsbebyggelsen.

3.3.3 Kartläggning av eftersatt underhåll

För att besvara den andra frågan – om bostadsbeståndets nuvarande skick – måste man uppskatta bostadsbeståndets nuvarande standard. I Sverige saknar vi ett tekniskt byggnadsregister av liknande typ som det danska. En kartläggning kommer i detta uppdrag mer att handla om att ge indikatorer på i vilka delar av bostadsbeståndet det kan finnas problem än att försöka kvantifiera hur stora dessa problem är.

Indikatorer på eftersatt underhåll kan vara

- bostadsföretagens egna bedömningar om det finns ett eftersatt underhåll och hur omfattande detta är
- bostadsföretagens bedömningar av underhållsbehov de närmaste åren
- vidtagna moderniseringar i beståndet
- mängden akuta reparationer och om den ökar
- utgifterna för underhåll under en längre period.

Givetvis ger SCBs moderniseringsstatistik en del svar på frågan om den nuvarande standarden på bostadsbeståndet. Likaså har SABO gjort undersökningar av hur medlemsföretagen redovisar underhåll och jämfört redovisade underhållsnivåer med rekommenderade.

Enkätundersökningarna

För att få en uppfattning om eftersatt underhåll och risken för eftersatt underhåll har vi kompletterat dessa uppgifter med enkäter, intervjuer och studiebesök. Enkäterna har handlat om förvaltarnas uppfattning om underhållsbehoven och om deras framförhållning när det gäller att åtgärda behoven. Enkäter har gått ut till alla SABO-företag, ett urval privata fastighetsägare och ett urval av bostadskooperationerna HSBs, Riksbyggens och SBCs regionala organ.

Ett antal referenskommuner har valts ut:

Stockholm, Botkyrka, Södertälje, Göteborg, Malmö, Norrköping, Helsingborg, Sundsvall, Gävle, Jönköping, Växjö, Örebro, Karlskrona, Halmstad, Kristianstad, Lycksele, Kiruna, Skellefteå, Umeå, Örnsköldsvik, Tidaholm och Karlsborg. Urvalet har gjorts utifrån hypoteser om orsakerna bakom eftersatt underhåll. Finns det planer för underhållsåtgärder och av vilken kvalitet är dessa?

I enkätundersökningarna ställer vi också frågor kring uppskattat underhållsbehov på kort och lång sikt och budgeterade medel för detta.

Ett metodproblem är givetvis risken att själva uppdraget leder till förväntningar om subventioner och därmed en benägenhet att överdriva underhållsbehovet. Vårt bestämda intryck är att enkätundersökningen inte givit upphov till några sådana förhoppningar. Det har därför varit viktigt att komplettera enkätsvaren med öppna frågor, intervjuer och studiebesök.

Sammanfattningar av enkäter till SABO-företagen, privata fastighetsägare, bostadsrättsföreningar samt SABOs undersökning av eftersatt underhåll:

Boverkets enkät till SABO-företagen

Undersökningen genomfördes som en totalundersökning bland samtliga 285 SABO-företag. Totalt 224 bostadsföretag (79 procent) besvarade enkäten.

Enkät till privata fastighetsägare

Privata fastighetsägare är den största kategorin ägare av hyresbostäder i Sverige. Sammanlagt finns det cirka 45 000 privata fastighetsföretag och av dessa har 85 procent bara en fastighet. Gruppen privata fastighetsägare är alltså mycket heterogen.

44 privata fastighetsägare, stora och små, svarade på Boverkets enkät som skickades till 124 fastighetsägare (35 procent svarsfrekvens). Ett antal privata bostadsföretag av olika storlek valdes ut på ett tjugotal orter. Då respondenterna endast utgör en bråkdel av landets privata fastighetsägare och bortfallet i undersökningen är stort, bör resultatet av enkäten främst behandlas som en indikation

på hur det ser ut och inte användas som ett underlag för generella slutsatser för landets privata fastighetsägare.

Enkät till bostadsrättsorganisationernas lokalkontor

Boverket skickade 56 enkäter till HSBs, Riksbyggens och SBCs lokala kontor på ett tjugotal utvalda orter och 24 svarade, vilket ger en svarsprocent på strax under 50 procent. Svaren omfattar uppskattningsvis cirka 10 procent av Sveriges bostadsrättsföreningar.

Enkät till länsbostadsdirektörerna

En enkät skickades ut till länsbostadsdirektörerna. Svarsfrekvensen var cirka 70 procent.

SABOs uppföljning av Boverkets enkätundersökning

SABO har systematiskt följt upp våra enkätfrågor med djupfrågor kring driftsekonomi och i synnerhet kartlagt situationen för de allmännyttiga företag som både lägger lite pengar på underhåll och samtidigt svarar att de har problem med underhållssituationen. SABO gjorde våren 2002 en enkätundersökning till sina egna medlemsföretag av hur mycket de avsatte till underhåll och om avsättningen ligger på en sådan nivå att den motsvarar den av SABO rekommenderade underhållsnivån. Denna ansats fullföljs i SABOs uppföljning våren 2003 av Boverkets enkät. Det har funnits stora metodproblem med denna ansats. Redovisar de olika företagen samma sak när de budgeterar för underhåll? Enligt redovisningsreglerna ska enbart periodiskt underhåll redovisas som underhåll, men här tycks det också finnas löpande underhåll och skötsel. Används budgeterade medel verkligen för underhåll eller aktiveras de för ny- och ombyggnadsåtgärder?

Något bostadsföretag har också gjort mer djupgående studier av underhållssituationen i det egna bolaget, exempelvis *AF bostäder i Lund*. Det finns också studier kring enskilda byggnadsdelar och system av byggnadsdelar.

Vi jämför resultaten i vår undersökning med resultaten i den danska Landsbyggefondens undersökning "Fysisk opretning og forbedring af almene boligafdelninger".

Industrifaktas intervjuer med fastighetsägare

Utredningsföretaget Industrifakta utförde under januari till mars 2003 för Boverkets underhållsuppdrag en intervjuundersökning med privata och kommunala bostadsföretag.

Totalt intervjuades ett urval med 100 större och medelstora ägare av bostadsfastigheter med följande fördelning:

Kategori	Antal intervjuer
Kommunägda bostadsbolag	50
Privatägda fastighetsbolag	50
Totalt	100

De flesta privata fastighetsbolagen äger både hyresbostäder och olika typer av kommersiella lokaler som kontor och butiker.

Urvalet var geografiskt fördelat över hela landet och de intervjuades svar sammanställdes för respektive kategori och med nedbrytning på orter större respektive mindre än 30 000 invånare.

Industrifaktas intervjuer genomfördes per telefon under perioden januari–februari 2003.

Intervjuerna fokuserades på följande frågeställningar:

- andelen underhåll/fastighetsskötsel som bedöms utföras med egen personal
- vanligaste typerna av arbeten som görs med egen personal
- utvecklingstrender för extern/intern arbetsvolym
- upplevda problem i samband med upphandling av externa tjänster
- skillnader mellan större och mindre orter
- tjänster som köps centralt inom SABO-företagen
- fördelning av underhållet på planerat/akut respektive punktinsatser i samband med större upprustningsarbeten.

3.3.4 Småhusbeståndet

För att få en bild av underhållssituationen inom småhusbeståndet har Boverket tagit del av de undersökningar som tidigare genomförts på området, bl.a. Vattenskadeundersökningen och ELIB-undersökningen. Som komplettering har Boverket genomfört en enkät- och intervjuundersökning till besiktningsförrättare samt studerat överlåtelsebesiktningar av småhus. Det finns information om småhusbeståndets skick i fastighetstaxeringen, som tyvärr inte varit möjlig att bearbeta inom ramen för detta uppdrag.

3.3.5 Finns det resurser att möta underhållsbehovet?

Möjligheterna att möta underhållsbehovet kontinuerligt och kunnigt handlar om vilken kunskap och vilka ekonomiska resurser beställaren förfogar över. Men det handlar också om vilken kunskap och vilka finansiella och personella resurser den som ska utföra jobbet förfogar över.

Det underlag vi har för att bedöma de ekonomiska resurserna är beställarnas egna bedömningar i enkätundersökningarna. Räcker hyresintäkterna? SABO går i sin uppföljning av Boverkets enkätundersökning igenom företagets årsredovisningar.

Indikatorer på möjligheterna att möta eftersatt underhåll är

- hur många som förfogar över en plan för underhållsåtgärder
- företagets egna bedömningar av framtida underhållsbehov och möjligheterna att möta dessa
- svårigheter att redan idag möta underhållsbehov

- förväntad kostnad
- eventuellt fonderade medel
- hyresutvecklingen
- soliditet
- förväntade driftskostnader
- bostadsmarknadssituationen
- förväntade kostnader för modernisering
- rimlig avkastning
- tillgång till arbetskraft/kompetens/kunskap
- branschstruktur/konkurrenssituation.

3.3.6 Statens ansvar och hinder för underhåll

För att belysa vad som är statens ansvar för underhåll så utgår vi från den bostadspolitiska historien. Har staten tagit ansvar för underhållet och har detta i så fall varit en del av bostadspolitiken? Tar staten ansvar för underhållet utifrån andra målsättningar än bostadspolitiska?

I uppdraget står det att Boverket ska analysera såväl orsaker som hinder. I det följande har vi betraktat detta som samma sak.

4

Det statliga bostadsfinansierings-systemet och bostädernas underhåll

4.1 Sammanfattning

Modernisering och standardförbättring av bostadsbeståndet har varit ett ansvar för statlig politik åtminstone sedan 1930-talet. Underhåll har betraktats som ett ansvar för bostadens ägare. Har staten uttryckligen subventionerat underhåll, har detta varit tillfälligt och motiverat av andra skäl än en målsättning för underhållet, t.ex. för att underlätta för hyresförhandlingsystemet, utjämna konjunkturen eller skapa sysselsättning. Ett undantag var ROT-programmet där det fanns en uttrycklig målsättning att ge alla möjlighet att bo i väl underhållna bostäder.

4.2 Bostadsförbättring

De första åtgärderna i fråga om bostadsförbättring beslutades av riksdagen år 1933 och bestod av dels lån och bidrag till förbättring och nybyggnad av bostäder på landsbygden, dels nybyggnadslån till bostäder i städer och stadsliknande samhällen.

Stödet till bostadsförbättring på landsbygden kunde motiveras med såväl jordbrukspolitiska och sysselsättningspolitiska som bostadspolitiska skäl. Kampen mot arbetslösheten och grundtanken att via byggandet få fart på Sveriges stagnerande ekonomi framstår dock som det avgörande motivet, och det var starkare än kraven på att förbättra bostäderna. De statliga åtgärder som genomfördes under 1930-talet hade i stort varit inriktade på att bygga billiga bostäder för industriarbetare eller andra grupper samt att genomföra slum-sanering.

I oktober 1933 tillsattes den s.k. bostadssociala utredningen. Den avlämnade en rad delbetänkanden under 1930-talet som ledde till sociala reformer. Dess huvudförslag, som på grund av andra världskriget kom först 1945, blev grundläggande för de bostadspolitiska besluten efter andra världskriget. Utgångspunkten i den bostadssociala utredningen var att de bostadspolitiska insatserna inte borde begränsas till punktvisa åtgärder utan inriktas på att förbättra

bostadsförhållandena i stort. Staten och kommunerna skulle i samverkan ge förutsättningar för att tillgodose behovet av bostäder, allmänt höja hushållens utrymmesstandard och avskaffa trångboddheten, förbättra de bostadshygieniska förhållandena och höja lägenheternas utrustningsstandard, påverka prisnivån för bostäder samt förändra ägarstrukturen på marknaden (bostadsförvaltning utan privat vinstintresse skulle uppmuntras). De former för finansiering och stöd till bostadsförsörjningen som beslutades under andra halvan av 1940-talet behölls under cirka 20 år.

I mitten av 1960-talet slutfördes en rad bostadspolitiskt inriktade utredningar. De allmänna målen för bostadspolitiken förändrades inte. I propositionen 1967:100 uttrycktes de på följande sätt:

”Syftet med samhällets bostadspolitiska åtgärder är att främja en god bostadsförsörjning. Det allmännas engagemang i denna uppgift motiveras av bostadens grundläggande betydelse för familjelivet, individens hälsa och arbetsförmåga, vila och rekreation. Samhällets mål för bostadsförsörjningen bör vara att hela befolkningen skall beredas sunda, rymliga, välplanerade och ändamålsenligt utrustade bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader.”

De åtgärder som vidtogs omfattade kommunernas markpolitik, främjandet av industrialiserat byggande, bostädernas finansiering, prisbildningen på bostäder och bidrag till vissa hushåll. Samtidigt lanserades det s.k. miljonprogrammet. Bedömningen var att det skulle byggas en miljon bostäder under tioårsperioden 1965–1975.

4.3 Bostadssubventionerna

Sedan bostadspolitiska åtgärder av mer generell natur började användas under 1940-talet, har staten bidragit med successivt ökade insatser i form av lån och subventioner. Staten har också främjat bostadsbyggandets kapitalförsörjning genom olika åtgärder.

En annan viktig del av bostadspolitiken var det ökade kommunala inflytandet över de allmännyttiga bostadsföretagen. De allmännyttiga bostadsföretagen skulle utgöra en prisstabiliserande faktor när prisregleringen upphörde. Hyran i privatägda bostadsföretag koplades till hyran i de allmännyttiga bostadsföretagen via bruksvärdesystemet.

Fram till 1960-talets slut förekom det betydande inslag av generella subventioner, främst kapitalsubventioner i form av tillägglån och andra räntefria delar av lån samt räntebidrag. Genom riksdagens beslut 1967 ersattes de generella subventionerna med dels utökade direkta, inkomstprövade subventioner, dels ett på sikt subventionsfritt lånesystem. Detta lånesystem – som bestod av paritetslån och räntelån – byggde på förutsättningen att kapitalutgifterna omfördelas över tiden, vilket innebar att låneskulden räknades upp årligen. På sikt var avsikten att staten skulle få tillbaka så mycket räntor att det skulle täcka kostnaderna för statens upplåning och administration.

Men till följd av utvecklingen på bostadsmarknaden och den höga räntenivån blev principerna för omfördelningen av kapitalutgifterna

inom lånesystemet allt svårare att upprätthålla. År 1975 avskaffades därför paritetslåne- och räntelånesystemet och ersattes av ett system med dels bostadslån, dels räntebidrag. Genom detta system, bostadsfinansieringsförordningen, infördes beräkningsfaktorn garanterad räntesats när det gällde att bestämma storleken på det statliga räntebidraget.

Räntebidraget hade fyra huvudsyften, nämligen att:

- begränsa kapitalkostnaderna i nyproduktionen
- utjämna kapitalkostnaderna mellan hus av olika ålder (paritetsmålet)
- frigöra hus med bidrag från effekten av ränteändringen på kreditmarknaden – så långt möjligt – och
- utjämna inkomstbeskattningens effekter för olika upplåtelseformer (neutralitetsmålet).

Möjligheterna att få statliga bostadslån upphörde 1992. Det är dock fortfarande möjligt att få statliga subventioner och då främst i form av räntebidrag.

Under år 1986 upphävdes bostadsfinansieringsförordningen och ersattes av ny- och ombyggnadslåneförordningarna för bostäder. Men detta innebar inga större förändringar i det tidigare systemet utan förändringarna var av mera redaktionell art.

I 1986 års bostadsfinansieringssystem behölls således det tudelade systemet med dels bostadslån, dels räntebidrag. Det var de dåvarande länsbostadsnämnderna som prövade såväl lån som räntebidrag. Bl.a. prövades produktionskostnaderna, eftersom de inte fick överstiga vissa normer om man skulle få bostadslån och bidrag. Huvuddelen av topplånen finansierades med statliga bostadslån och räntorna subventionerades kraftigt. Fram till den 30 juni 1985 finansierades bostadslånen över statsbudgeten. Under tiden därefter har finansieringen skötts av Statens bostadsfinansieringsaktiebolag, SBAB. Lånen har tagits upp i SBABs bokföring och SBAB har således varit den reella långgivaren, medan räntebidragen givetvis belastat statsbudgeten.

4.4 Subventioner för ombyggnad/modernisering

Från början av 1970-talet inriktades bostadspolitiken mer än tidigare på att främja moderniseringen av det äldre bostadsbeståndet. Därmed blev bostädernas underhåll en del av den statliga bostadspolitiken. Bakgrunden till detta var att andra bostadspolitiska frågor då betraktades som nära nog lösta. Det omfattande bostadsbyggandet under efterkrigstiden, som kulminerade i miljonprogrammet 1965–1975, hade ”byggt bort” bostadsbristen.

I början av 1970-talet kom en ny bostadssaneringslag med tydliga regler för lägsta godtagbara standard. Vissa kommuner blev skyldiga att upprätta särskilda bostadssaneringsprogram. Men i 1974 års bostadsfinansieringsutredning pekades på den växande skillnaden

mellan hyresintäkter och fastighetskostnader. Redan här konstaterades alltså att de medel som avsattes för underhåll av flerbostadshus var helt otillräckliga.

Det ökande antalet lägenheter i nybyggda hus gav stora hyresförluster och hyresvärdarna fick i vissa fall svårt att klara de löpande utgifterna. För att man skulle komma till rätta med detta infördes år 1972 s.k. hyresförlustlån.

Bostadsanpassningsbidrag för lägenheter som bebos av rörelsehindrade eller andra handikappade infördes år 1973. Det nya bidraget innebar ökade möjligheter att anpassa bostädernas utrustning och utformning till de handikappades behov.

Möjligheterna att få statliga subventionerade lån för ombyggnad stärktes genom det nya räntebidragssystemet 1975 men inte för att underlätta underhåll utan som en del i en önskvärd modernisering av bostadsbeståndet, inte minst när det gäller lägenhetssammansättning (prop. 1974:150). Vid ombyggnad/förbättring av bostäder krävdes bl.a. att ombyggnaden skulle ha en viss minsta omfattning, att bostadsvärdet skulle öka väsentligt genom ombyggnaden, t.ex. att ett omodernt hus skulle bli modernt, att ombyggnadskostnaden skulle vara skälig, att huset efter ombyggnaden skulle uppfylla kraven på lägsta godtagbara standard och att lägenheterna efter ombyggnaden inte skulle få en mycket högre standard än vad som var vanligt i nybyggda hus. Med lägsta godtagbara standard skulle kraven i bostadssaneringslagen vara uppfyllda.

Dessa var:

- kontinuerlig uppvärmning
- kontinuerlig tillgång på varmt och kallt vatten
- avlopp (stammar)
- toalett och tvättställ samt badkar eller dusch
- elektrisk ström för normalt hushållsbruk
- spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor för matlagning.

En del av det som vi i dag kallar underhållsåtgärder inryms i denna redovisning av förbättringsåtgärder.

Det fastslogs vidare att de grundläggande riktlinjerna för bostadspolitikerna skulle bibehållas. Som särskilt angeläget underströks att likvärdiga bostäder bör kosta lika mycket för de boende oavsett när de är byggda eller hur de disponeras. Även bostädernas närmiljö poängterades. Efter oljekrisen 1973 infördes dessutom möjligheterna till lån och bidrag för energibesparande ombyggnader av bostäderna. Från 1978 skulle de kommunala bostadsförsörjningsprogrammen ge en samlad syn på behovet av nybyggnad och förnyelse.

Dessa insatser innebär att fokus i den bostadspolitiska debatten förflyttades från nybyggnad till förvaltning av det existerande beståndet. Kring 1980 betraktas 93 procent av det svenska bostadsbeståndet som "modernt". Även om detta var en sanning med

modifikation, så innebar det att intresset dessutom försköts från modernisering till bostadssociala anpassningar och underhåll.

Underhållsfrågan har dock varit underordnad andra fördelnings-, sysselsättnings- och näringspolitiska frågor.

4.5 Underlätta för bruksvärdesystemet

Den statliga hyresregleringen som hade varit i kraft sedan 1942 avskaffades 1975 och ersattes av det lokalt anpassade bruksvärdesystemet. Som en tillfällig åtgärd infördes under åren 1979 och 1980 statliga lån till underhållskostnader. Syftet var fördelnings- och stabiliseringspolitiskt. Priser och löner hade ökat som en följd av oljekrisen, inte minst inom byggnadssektorn. Hyrorna i de allmännyttiga bostadsföretagen hade inte ökat i samma takt. Någon tillräcklig avsättning till underhåll hade därför inte skett. För att detta inte skulle slå igenom i stora hyreshöjningar, infördes möjligheter till underhållslån för hus byggda mellan åren 1965 och 1975. Lånen fick även användas för underhåll i andra hus som låntagaren ägde. Men redan här var subventionen alltså inriktad på miljonprogrammets bostäder.

4.6 Underhållsfondsutredningen

Underhållsfondsutredningen tillsattes 1978 för att se över förutsättningarna för underhåll av hyres- och bostadsrättsfastigheter. I utredningsuppdraget ingick att beskriva den aktuella underhållssituationen. Utredningen byggde här på i huvudsak två källor:

- en undersökning, utförd av Statens institut för byggnadsforskning (SIB) 1977, av husbeståndet ur energisynpunkt
- en undersökning, utförd av SABO, av planer för underhållsåtgärder för 24 allmännyttiga bostadsföretag.

I slutbetänkandet (*SOU 1982:65 Återinvestera i bostäder. Slutbetänkande av underhållsfondsutredningen*) konstaterades att de flesta SABO-företagen tvingats tillämpa längre åtgärdsintervall än som var förenligt med SABOs underhållsnorm. Hyrorna bedömdes redan i början av 1970-talet vara för låga för att täcka underhållet enligt normenliga intervall.

Underhållsfondsutredningen bedömde att bostäderna i miljonprogrammet skulle komma in i en underhållskrävande ålder under 1970- och 1980-talet. Hyrorna bedömdes vara otillräckliga i förhållande till detta. Utgifterna per m² för periodiskt underhåll hade under de senaste tio åren ökat mer än tre gånger så mycket som konsumentpriserna. Volymen planerade periodiska underhållsarbeten ökade under åren 1971 till 1980 med 160 procent, medan motsvarande utrymme i hyran endast ökade med 80 procent. Utredningen bedömde att underhållsvolymen skulle behöva öka med 35 procent under 1980-talet. Men de genomsnittliga underhållsreserverna beräknades bara till mellan en femtedel och en tredjedel av vad

som var nödvändigt för det framtida underhållet. I synnerhet de största SABO-företagen hade små reserver.

Undersökningen från SIB omfattade fönster, fasader och tak. Det konstaterade omedelbara behovet av underhållsinsatser fanns framför allt i hus byggda före 1945 och avsåg i synnerhet fönster, men också fasader och tak. SIB försökte också kartlägga kostnaderna för "extraordinärt underhåll" dvs. akutreparationer, men kunde inte konstatera några entydiga trender.

Utredningens förslag var principiellt hållet och innebar att det periodiska underhållet borde säkras genom lånefinansiering snarare än genom fondering. En lånefinansiering av det periodiska underhållet bedömdes underlätta hyresförhandlingarna, sambandet mellan åtgärd och finansiering blev klarare, behoven var närliggande och det fanns inte tid för någon långsiktig fonduppbyggnad och kravet på neutralitet i skattehänseende mellan olika ägarkategorier var lättare att uppnå.

4.7 ROT-programmet

I början av 1980-talet hade dock Sverige drabbats av en vikande konjunktur och ökande arbetslöshet. Den socialdemokratiska regering som tillträdde 1982 mötte situationen med en kraftig devalvering men också med offentliga investeringar. "Ett särskilt program för reparationer, ombyggnader och tillbyggnader kommer att utarbetas" hette det i regeringsförklaringen. Det var redan från början helt klart att det sysselsättnings- och stabiliseringspolitiska motivet vägde tungt också här.

Den grupp för stadsförnyelsefrågor som tillsattes av bostadsministern i december 1982 under ledning av statssekreterare Bengt Owe Birgersson lade i juni fram ett förslag till "ett tioårigt förnyelse- och underhållsprogram (ROT-program)" (Ds Bo 1983:2 *Bättre bostäder*).

I detta programförslag lyftes underhållet av bostäderna fram som ett centralt mål för själva bostadsförbättringsprogrammet: "Alla boende skall ha rätt till en bostad som är väl underhållen." Delvis mot bakgrund av de resultat som underhållsfondsutredningen presenterat konstaterades att det utförda underhållet låg på en betydligt lägre nivå än det planerade och att det under en följd av år skjutits på framtiden. Det eftersläpande underhållet berodde enligt detta programförslag framför allt på "svårigheterna att finansiera mer betydande underhållsåtgärder". I förslaget konstaterades också att det varit lättare att finansiera ombyggnad än underhåll. "Ett viktigt mål för bostadsförbättringsprogrammet" var därför "att se till att underhållet i bostadsbeståndet över lag förbättras och att förebygga att onödigt genomgripande ombyggnader tillgrips som ett medel för att få en gynnsam finansiering också av underhållsåtgärder. Detta bör åstadkommas genom att särskilda former för finansiering av underhållet tillskapas." (Ds Bo 1983:2 *Bättre bostäder*, s. 12).

Att det trots allt var just dessa omfattande ombyggnadsåtgärder som skulle komma att känneteckna ROT-programmen var en följd

av att underhållsmålet fick stark konkurrens av andra målsättningar inom investeringsprogrammet: modernisering av utrustningsstandard, lägenhetssammansättning, tillgänglighet, energihushållning, jämlikhet och integration och framför allt målsättningen att "kapaciteten inom byggsektorn måste utnyttjas bättre" dvs. att sysselsättningen inom byggsektorn måste upprätthållas, vilket blev centralt mot bakgrund av det dåvarande konjunkturläget.

Arbetsgruppens förslag innebar att de samlade kostnaderna för underhåll skulle öka från 2 500 miljoner kronor år 1981 till 4 100 miljoner kronor år 1986. Under perioden 1984 till 1993 skulle 275 000 lägenheter i flerbostadshus och 150 000 i småhus byggas om. Programmet skulle innebära en ökad sysselsättning på mellan 15 000 och 20 000 personer jämfört med slutet av 1970-talet.

Flera remissinstanser fruktade att sysselsättningsmålet skulle väga tyngre än de bostadssociala målsättningarna. Bl.a. mot bakgrund av denna kritik infördes kravet på ett "varsamt" underhåll i det förslag till plan- och bygglag som samtidigt höll på att utarbetas.

ROT-programmet innebar att det infördes ett särskilt statligt räntestöd i form av årliga räntebidrag för gemensamt underhåll samt gemensamma reparationer och energibesparande åtgärder i hyres- och bostadsrättshus. De allmännyttiga bostadsföretagens rätt till räntebidrag för underhåll m.m. gjordes beroende av om de inrättat en särskild "konsolideringsfond" på minst 2 procent av det kapital som fastighetsföretaget förvaldade. Räntestödet innebar framför allt att det blev enklare att få lån för ombyggnader av hus yngre än 30 år i områden med sociala problem och uthyrningssvårigheter. Tilläggs-lån som var amorteringsfria i minst fem år infördes för åtgärder mot byggfel.

Samtidigt förändrades reglerna för det befintliga bostadslånet till ombyggnad, så att några lån inte längre kunde lämnas till fastigheter som var yngre än 30 år. Lån skulle dock kunna ges till fastigheter utan lägsta godtagbara standard och för installation av hissar.

ROT-programmet började gälla 1984. BOOM-gruppen vid KTH har gjort bedömningen att dess effekter kulminerade under åren 1986–1987. Programmet begränsades i omfattning 1988.

4.8 Kritiken mot ROT-programmet

Under senare delen av 1980-talet skulle fokus i politiken återigen förflyttas från underhåll och ombyggnad mot nybyggnad. Sysselsättningskrisen var över. I stället avreglerades kreditmarknaden, samtidigt som nybyggande erbjöds räntebidrag. Detta ledde till en utlåningsexplosion hos bostadsinstituten men också till en snabb och okontrollerad ökning av statens kostnader för nybyggnader, som trängde undan andra utgifter inom det bostadspolitiska området, däribland ROT-programmet.

Boverket utförde 1989 en utvärdering av ROT-programmet, (Vidén, Blomberg, Hurtig, Schéele, Öresjö: *Bättre bostadsförnyelse – sammanställning och slutsatser av 19 FOU-projekt*. Boverket 1990).

Syftet var att beskriva sociala, tekniska och ekonomiska effekter av de olika stödformerna och stödets effekter i förhållande till sina mål. Denna översyn kom i stor utsträckning att behandla effekterna av ROT-programmet, dvs. regeringens tioåriga program för reparation, ombyggnad och tillbyggnad 1984–1994. I huvudsak är studierna inriktade på att beskriva konsekvenserna för varsamhet, brukarinflytande och delaktighet samt kvarboende. Konsekvenserna för underhåll behandlas indirekt.

I undersökningen sätts de boendes intresse av underhåll och reparationer av enskilda lägenheter och förbättring av gemensamma utrymmen i motsatsställning till fastighetsägarens intresse av att ”baka in” underhåll i de stödberättigade ombyggnadsåtgärderna.

I undersökningen konstaterades att erfarenheterna från de ombyggnadsprojekt man studerat med några få undantag varit negativa. De åtgärder som vidtagits i bebyggelsen från 1940- och 1950-talet hade varit alltför omfattande. De boende hade känt sig maktlösa och överkörda. I miljonprogrammet hade man ofta försökt lösa sociala problem med fysiska åtgärder, ”emellanåt så omfattande att områdenas yttre gestalt fullständigt omvandlats och inte ens hela stomkonstruktionen blev kvar av huset”. Ofta hade detta lett till att segregationen flyttat, inte minskat.

Undersökningen bedömde att många byggnadsdelar rent tekniskt hade varit mogna för utbyte, t.ex. installationer, balkongbjälklag och papptäckta flacka tak. De största behoven hade dock gällt ”reparationer och underhåll”. Men eftersom underhållsarbeten inte uttalat var berättigade till statliga lån med räntebidrag om de inte var föranledda av ombyggnadsåtgärder, så hade fastighetsägarna föredragit att kombinera underhållet med mer omfattande ombyggnadsåtgärder. I beskrivningen av förnyelsearbetet i Kortedala heter det:

”Våra erfarenheter från ombyggnaden av de allmännyttiga bostadshusen i Kortedala visar helt klart att ombyggnaderna används som ett medel att finansiera grovt eftersatt underhåll. Detta motiv har varit helt öppet från både bostadsföretag och hyresgästförening. Den hittillsvarande lånekonstruktionen har gjort det praktiskt taget omöjligt för hyresgästerna att hävda sitt intresse av enbart underhåll, eftersom de företagsekonomiska fördelarna med ombyggnad varit obestridliga.”

4.9 Avregleringen av bostadspolitiken, Danellsystemet

Våren 1991 beslutade regeringen att införa det s.k. räntelånesystemet. Det skulle innebära att det dåvarande låne- och räntebidragssystemet vid ny- och ombyggnad av bostadshus ersattes av ett system som bygger på att hela lånefinansieringen sker på den allmänna lånemarknaden och att en del av låneräntorna omfördelas över tiden med hjälp av räntelån som också tas upp på denna marknad. De bostadspolitiska krav som skulle tillgodoses i det nya systemet ansågs innebära att det blev neutralt mellan ägar- och upplåtelseformerna, att det gav paritet över tiden, att det var fördel-

ningspolitiskt effektivt och att det motverkade en kapitalisering. Av kreditpolitiska skäl skulle systemet utformas så att konkurrensen på kreditmarknaden främjades, ett ökat sparande inom bostadssektorn stimulerades och räntekänsligheten hos låntagarna ökades.

I december 1991 fattade riksdagen ett nytt beslut om att inte införa det s.k. räntelånesystemet. Samtidigt aviserade regeringen sin avsikt att under år 1992 lägga fram förslag om ett nytt bostadsfinansieringssystem fr.o.m. år 1993. I avvaktan på detta fick riksdagen ett regeringsförslag om bostadsbyggandets finansiering under år 1992. Förslaget, som antogs av riksdagen, innebar bl.a. att ett system med statliga kreditgarantier införs för lån som tas upp på den allmänna kreditmarknaden. Räntebidragen bibehölls i huvudsak enligt tidigare gällande regler, men vissa regler som markvillkor, konkurrensvillkor och förmedlingsvillkor togs bort. Alla lån gavs från och med den 1 januari 1992 på den allmänna lånemarknaden. Den statligt reglerade bostadslångivningen upphörde.

År 1993 infördes ett helt nytt system för bostadsfinansiering, det s.k. Danellsystemet, med betydligt lägre subventionsnivå än tidigare. Syftet med de nya reglerna var att:

- successivt minska de statliga subventionerna till bostadsbyggandet,
- göra boendet mer räntekänsligt,
- avreglera och förenkla i regelverket kring det statliga stödet till bostadsbyggandet, samt
- skapa press på produktionskostnaderna genom ändrade regler för beräkning av bidragsunderlaget.

I detta system kan räntebidrag ges till ombyggnadsåtgärder som ligger över ett visst bidragsgrundande belopp och med hänsyn till taxeringsvärdet på fastigheten. Först i och med detta nya system minskade tendenserna att fastighetsägare frestades att göra fler och större ingrepp än nöden krävde eller att skjuta på angeläget underhåll för att få till stånd ett ombyggnadsprojekt som dels omfattades av förmånligare finansiering, dels gjorde det möjligt att höja hyran.

Från 1991 viker dock sysselsättningen återigen. Från 1993 faller också nybyggnadsverksamheten snabbt. De stimulansåtgärder inom byggsektorn som sätts in under mitten av 1990-talet inriktas framför allt på underhåll och ombyggnad. Ett extra statligt stöd införs 1995 av framför allt arbetsmarknadspolitiska skäl och följs av vissa skattelättnader för underhålls- och upprustningsarbeten åren därefter. Det extra statliga stödet kunde beviljas för hyreshus fram till 1996 och för egnahem fram till 1997.

I bilaga 2 *Statens stöd till ombyggnad under perioden 1975 t.o.m. juni 2003 – en översikt* finns det en redogörelse för statens subventioner till ombyggnad/förbättring under dessa år.

5

Det nuvarande regelverket kring underhåll

5.1 Bygglagstiftningen ur underhållsperspektiv

5.1.1 Lagkrav

Byggnaders inre delar ska enligt PBL (plan- och bygglagen) och BVL (lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.) underhållas så att väsentliga tekniska egenskaper (bärförmåga, brand, hygien, hälsa, miljö, användning, energihushållning, värmeisolering och tillgänglighet) i huvudsak bevaras. Anordningar som ska tillgodose krav för brand, hygien, hälsa, miljö, användning, energihushållning, värmeisolering och tillgänglighet ska hållas i stand.

För byggnaders inre delar finns det inte något krav på varsamhet och anpassning till olika värden vid underhåll. Det finns det däremot för byggnaders yttre delar. De nybyggnadskrav som ska tillgodoses genom att byggnaden bevaras och hålls i stand enligt BVL gäller under förutsättning av *normalt underhåll och under en ekonomisk rimlig livslängd*. Det innebär att byggnader ska utföras och ändras med sådant material och på sådant sätt att reparations-, underhålls- och driftskostnaderna begränsas.

Byggnaders yttre delar ska enligt PBL hållas i vårdat skick. Underhållet ska anpassas till byggnadens värde från kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär.

Tomter ska enligt PBL hållas i vårdat skick. De ska skötas så att det inte uppstår några betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken och så att risken för olycksfall begränsas. Byggnadsnämnden kan besluta att plantering ska utföras och att befintlig växtlighet ska bevaras. Lekplatser och fasta anordningar på lekplatser ska underhållas så att risken för olycksfall begränsas.

5.1.2 Förordningskrav

Boverket har rätt att utfärda föreskrifter för underhåll av *byggnaders inre delar*. Däremot kan Boverket inte föreskriva om underhåll av *byggnaders yttre delar*. Regeringen kan dock bemyndiga Boverket att även föreskriva om underhåll av byggnaders yttre delar, vilket detta uppdrag föreslår.

5.1.3 Föreskriftskrav och allmänna råd

Boverket har bara ytterst sparsamt utnyttjat sitt bemyndigande att föreskriva om underhåll av byggnaders inre delar. I Boverkets byggregler finns det två avsnitt med föreskrifter och allmänna råd bl.a. om vilka drift- och underhållsinstruktioner som ska finnas innan en byggnad tas i bruk.

5.1.4 Krav på underhåll av äldre byggnader och tomter

Kraven på underhåll i PBL och BVL gäller för alla byggnader och tomter oberoende av om dessa uppförts före PBLs ikraftträdande eller inte och om de var bygglovspliktiga enligt 1959 års byggnadsstadga eller inte. Det som ska bevaras och hållas i stånd är *den kravnivå som gällde när byggnaden eller tomten uppfördes/anlades eller ändrades*. Kravnivån för byggnader har successivt höjts under många år, och det finns alltså ett stort antal byggnader som inte uppfyller kraven i dagens byggförfattningar.

5.1.5 Avgränsning av underhållsbegreppet i bygglagstiftningen

Nybyggnadsåtgärder

Nybyggnadsåtgärder är uppförande av byggnader från grunden eller nyanläggning av tomt. I BVL står det att kraven för byggnader ska uppfyllas under en ekonomiskt rimlig livslängd. Det innebär att byggnader ska utföras och ändras med sådant material och på sådant sätt att reparations-, underhålls- och driftskostnaderna begränsas. Kraven för nya byggnader finns i BVL och BVF (Förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m.) och för tomter i PBL.

Ändringsåtgärder

Ändring är tillbyggnad och andra ändringar. För att en åtgärd ska betraktas som en ändring krävs det någon form av standardhöjning eller att byggnaden tillförs någon ny funktion eller egenskap. Ändringsbegreppet är inte kopplat till om en byggnads brukstid förlängs eller inte utan utgår från åtgärden som sådan. Kraven för ändring av byggnader finns i BVL och BVF och för ändring av tomt i PBL.

Vid ändringsåtgärder ställs det nybyggnadskrav på tillbyggnaden eller den ändrade delen om byggnadens förutsättningar medger det, och det är rimligt med hänsyn till ändringens omfattning. Om en ändring medför att byggnadens brukstid förlängs avsevärt eller att användningen ändras väsentligt kan det dessutom ställas nybyggnadskrav under vissa förutsättningar även på de delar av byggnaden som inte direkt berörs av ändringen.

Underhållsåtgärder

Underhållsåtgärder innebär aldrig några nykrav. Med stöd av bestämmelserna om underhåll kan det därmed inte krävas några åtgärder som innebär att en byggnad tillförs nya egenskaper och funktioner eller att standarden höjs. Retroaktiva krav kan inte hävdas utan lagstöd, och retroaktiva krav är också mycket ovanliga i bygglagstiftningen.

5.1.6 Ansvarsfrågor

Byggnadens ägare

Byggnadens eller tomtens ägare ansvarar för att underhållsskyldigheten fullgörs. Ansvaret innebär att fastighetsägaren är skyldig att underhålla utan någon särskild uppmaning från byggnadsnämnden eller någon annan myndighet. Om underhållet eftersätts kan byggnadsnämnden förelägga fastighetsägaren att underhålla byggnadens inre delar.

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden kan enligt PBL uppdra åt en sakkunnig person att på ägarens bekostnad utreda behovet av underhållsåtgärder. Det kan t.ex. bli aktuellt efter ett påpekande från hyresgäster om eftersatt underhåll. Denna sakkunnigutredning ger byggnadsnämnden ett underlag för att ta ställning till föreläggande eller rivning.

5.1.7 Statens kontroll och tillsyn över att underhållskraven följs

Boverket har vid flera tillfällen, senast i en redovisning av ett regeringsuppdrag hösten 2002, uppmärksammat att kommunernas och länsstyrelsernas tillsyn på byggområdet är mycket bristfällig. Troligen är tillsynen av underhållsskyldigheten lågt prioriterad. Ett viktigt skäl till detta är att underhållsåtgärder inte är bygganmälningspliktiga. De kommer därför inte på något naturligt sätt upp på byggnadsnämndernas bord utan att någon anmäler eftersatt underhåll.

5.2 Bostadssubventioner

De nuvarande reglerna för statens stöd till bostadsfinansieringen började gälla den 1 januari 1993, förordningen (SFS 1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention. Syftet med de nya reglerna var att:

- successivt minska de statliga subventionerna till bostadsbyggande
- göra boendet mer räntekänsligt
- avreglera och förenkla i regelverket kring det statliga stödet till bostadsbyggandet samt
- skapa press på produktionskostnaderna genom ändrade regler för beräkning av bidragsunderlaget.

5.2.1 Räntebidragssystemet

Statlig bostadsbyggnadssubvention lämnas i form av periodiskt bidrag för ny- och ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus. Bostäderna ska vara avsedda för permanent bruk och självständigt boende. Numera prioriteras subventioner till små och medelstora bostäder.

Räntebidraget för nybyggnad grundas på ett bidragsunderlag som är en schablonberäknad byggkostnad. Den schablonberäknade byggkostnaden vid nybyggnad har även betydelse för beräkningen av bidragsunderlaget vid ombyggnad. Vid beräkningen av bidragsunderlaget utgår man från den sammanlagda lägenhetsarean (där även gemensamma ytor såsom tvättstugor etc. ingår).

Staten ger bidrag upp till 120 m²/lägenhet. Bygger man större lägenheter, ges inte bidrag till arean över 120 m².

Schablonbeloppet per m² varierar med storleken på lägenheten. Beräkningen vid ombyggnad är mer komplicerad och utgår från verklig kostnad. Bidragsunderlaget får normalt inte vara högre än 80 procent av det schablonberäknade bidragsunderlaget för en motsvarande nybyggnad minskat med husets värde före ombyggnaden.

Räntebidraget beräknas efter en subventionsränta som Boverket fastställer veckovis (den motsvarar i princip upplåningsränta) multiplicerad med bidragsunderlaget, vilket utgör den schablonberäknade räntekostnaden. Av den schablonberäknade räntekostnaden får den sökande en viss andel som räntebidrag.

För ombyggnad av hyres- och bostadsrättshus har räntebidraget trappats ned från 52 procent och uppgår idag i princip till 30 procent av den schablonberäknade räntekostnaden.

5.2.2 Kreditgaranti

De statliga bostadslånen har ersatts med en statlig kreditgaranti. Garantin är frivillig och administreras av Statens bostadskreditnämnd, BKN. För ny- och ombyggnad får garantin lämnas bara för lån som avser färdigställda bostäder.

5.2.3 Tillfälliga stöd och lättnader

Investeringsbidrag för nybyggnad av bostäder som upplåts med hyresrätt i områden med bostadsbrist

Investeringsbidrag lämnas som ett engångsbidrag. Bidraget är tillfälligt och kan ges till projekt som påbörjas under tiden den 17 april 2001 till och med den 31 december 2006. Bidraget är rambegränsat. En förutsättning för bidraget är att bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt. Vidare är bidraget främst riktat till nyproduktion av små och medelstora lägenheter. Bidraget ges endast till projekt som beviljats räntebidrag för ny- eller ombyggnad. Det är differentierat mellan storstadsregionerna och övriga landet.

Investeringsbidrag för ny- och ombyggnad av studentbostäder

Investeringsbidrag lämnas, som ett engångsbidrag, för ny- och ombyggnad som innebär nytillskott av studentbostäder på eller i anslutning till orter där det finns universitet eller högskola. Bidraget infördes den 1 juli 2000. Bidraget är tillfälligt och kan ges till projekt som påbörjas under tiden den 13 april 2000 till och med den 31 december 2003. Bidrag ges med högst 40 000 kr per studentrum. Bidraget är rambegränsat. Det ges endast i kombination med räntebidrag enligt förordningen om statlig bostadsbyggnadssubvention.

Solvärmebidrag

Bidrag kan ges till installation av solvärmeanläggning i både flerbostadshus, småhus och vissa lokaler.

Radonbidrag till egnahem

Bidrag kan ges för att sänka radonhalten i inomhusmiljön i egnahem så att luftens halt understiger 200 becquerel.

5.3 Hyreslagen ur underhållsperspektiv

De politiska intentionerna i fråga om hyrorna avser besittningsskydd, hyresnivå och hyresstruktur. *Besittningsskyddet* ska vara såväl formellt som reellt. Dessutom ska en hyresgäst inte behöva lämna sin bostad på grund av att värden försöker ta ut marknadshyra. Inte heller den *allmänna hyresnivån* på en ort ska pressas upp vid bostadsbrist. *Hyresstrukturen* ska återspegla marknadshyror på en bostadsmarknad i långsiktig jämvikt.

Hyrespolitiken ska även bidra till avtalsfrihet, effektivitet och ett tillfredsställande fastighetsunderhåll samt till att det statliga bostadsstödet kommer hyresgästerna till godo. (Bo Bengtsson, *Hyra och brukvärde – om hyrespolitikens intentioner*).

5.3.1 Hyresvärdens underhållsskyldighet

Hyresvärdens underhållsskyldighet regleras i 15 § hyreslagen.

”15 §. Under hyrestiden skall hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om ej annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, skall hyresvärden i bostadsdelen med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1983:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt denna lag.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, skall hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte annat har avtalats.”

Inledningsvis slås fast att hyresvärden ska hålla lägenheten i det skick som anges i 9 § första stycket hyreslagen. Det innebär att lägenheten ska hållas antingen fullt brukbar för det avsedda ändamålet eller i bättre skick om parterna har avtalat särskilt om detta.

Mot bakgrund av att den inledande hänvisningen till 9 § första stycket innebär att lägenheten ska vara i fullt brukbart skick eller bättre skick måste den inledningsvis berörda avtalsfriheten innebära möjlighet att avtala om ett sämre skick än fullt brukbar. Leif Holmqvist anger i *Hyreslagen – en kommentar*, att ”en sådan tolkning är förenlig med reglerna som gäller för lokaler och fritidsbostäder samt

för bostadslägenheter om bestämmelsen tagits in i en förhandlingsöverenskommelse.” Om det inte finns någon förhandlingsordning finns det inte heller något utrymme att avtala om att lägenheten får vara i sämre skick än i fullt brukbart skick. Har parterna avtalat om att lägenheten ska vara i bättre skick än fullt brukbart gäller detta under hela hyrestiden.

Paragrafens andra stycke stadgar att hyresvärden är skyldig att med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Till en bostadslägenhet hör vanligen även gemensamma utrymmen såsom en tvättstuga. Även sådana utrymmen torde omfattas av bestämmelsen.

Med sedvanliga reparationer menas här närmast tapetsering, målning, golvbehandling och liknande. Hyresvärdens underhållsskyldighet är dock inte begränsad till sådana åtgärder. Det gäller det sedvanliga löpande underhållet överhuvudtaget. Underhåll ska som angetts ovan ske med skäliga tidsmellanrum. Omloppstiden för reparationsarbeten kan inte läggas fast generellt. Denna omloppstid kan variera beroende på hushållets sammansättning, lägenhetens storlek etc. En förutsättning för att reparationskyldigheten ska inträda är att reparationen behövs och att hyresgästen inte kan göras ansvarig för förslitningen eller felet. Anmärkas bör i detta sammanhang att hyresgästen har rätt till en normal förslitning. En lägenhet förslits genom normal användning. Efterhand kan det genom förslitningen uppstå brister som är att betrakta som skador. En hyresgäst svarar inte för sådana skador som uppstår genom en normal förslitning. Inte heller svarar han eller hon för skador som uppstår genom en olyckshändelse.

Däremot svarar hyresgästen för skador som uppstår genom vårdslöshet eller försummelse. Det kan då röra sig om trasiga toalettstolar, handfat, fönster etc. I princip ligger bevisbördan på hyresvärden men man får även beakta omständigheterna kring skadan.

När reparationskyldigheten infördes uttalade departementschefen att det självfallet bör ankomma på hyresvärden att välja en tidpunkt för reparationerna som är lämplig från fastighetsekonomiska synpunkter, så långt det kan ske utan att hyresgästens berättigade intressen eftersätts. Hyresgästen bör därför i allmänhet vara skyldig att rätta sig efter en plan för fastighetsunderhållet som fastighetsägaren upprättat (prop. 1967:141 s. 212).

Om en hyresvärd inte fullgör sin reparationskyldighet kan denna sanktioneras både genom en s.k. vitessanktionerad dom av en fastighetsdomstol och ett åtgärdsföreläggande enligt 16 § andra stycket hyreslagen som innebär att hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ålägger hyresvärden att avhjälpa bristen.

Punkt 2 i 15 § hyreslagen infördes den 1 januari 1984. Innebörden var att hyresgästen skulle få ett utökat inflytande över reparationer i lägenheten. Det har överlämnats till förhandlingsordningens parter att bestämma hur en överenskommelse ska se ut. Den bakomliggande tanken med bestämmelsen är att den enskilda hyresgästen

som erbjuds en reparation ska kunna avstå från det och i gengäld få nytta av detta genom lägre hyra o.d. Anledningen till att hyresgästen avstår kan vara att reparationen inte behövs trots att det normala reparationsintervallet passerats. Detta kan bero på att hyresgästen har varit aktsam om lägenheten eller att han eller hon tänker utföra arbetet själv eller nöjer sig med en lägenhet i sämre skick.

I paragrafens fjärde stycke behandlas hyresgästernas gemensamma utrymmen. Enligt prop. 1983/84:137 s. 122 är innebörden av bestämmelsen att samma norm som gäller för lägenheterna bör tillämpas för de gemensamma utrymmena, dvs. att utrymmena ska hållas i sådant skick att de enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbara för det avsedda ändamålet men att parterna har möjlighet att avtala om något annat, dvs. både sämre och bättre skick.

5.3.2 Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten

Av 18 d, 18 e och 18 f §§ hyreslagen framgår följande.

En fastighetsägare vill utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller de gemensamma delarna av fastigheten. Innan dessa åtgärder vidtas måste de godkännas av de berörda hyresgästerna. Annars måste hyresnämnden, efter ansökan av fastighetsägaren, ha lämnat sitt tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna. Annars måste hyresnämnden ha lämnat sitt tillstånd till åtgärderna. Förfarandet är då att fastighetsägaren som vill utföra åtgärderna skriftligen ska meddela bostadshyresgästerna detta. Om en berörd hyresgäst inte godkänner åtgärden får fastighetsägaren/hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen. Hyresnämnden ska bifalla en sådan ansökan om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte genomförs. Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilda hyresgästen beaktas.

Skulle hyresvärden påbörja eller antas komma att påbörja en förbättrings- eller ändringsåtgärd utan godkännande eller tillstånd ska hyresnämnden, efter ansökan av en hyresgäst som är berörd, förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Ett sådant förbud får innehålla vitesföreläggande.

Något godkännande behövs dock inte om åtgärderna vidtas för att en hyreslägenhet ska uppnå minsta godtagbara standard.

5.3.3 Bruksvärdeprincipen och underhållet

Hyressättning enligt bruksvärdeprincipen, regleras i 55 § hyreslagen.

”55 §. Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till ett skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av sådana bostadsföretag som avses i 1 kap. 2 § lagen (2002:102) om kommunala allmännyttiga bostadsföretag. Om jämförelsen inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.”

Detta innebär att när hyrorna i en fastighet fastställs så tas i princip ingen hänsyn till just den fastighetens underhålls- eller andra driftskostnader. Däremot finns den genomsnittliga kostnadsutvecklingen givetvis med som en del av underlaget i förhandlingarna om den allmänna hyresnivån.

Det råder i princip avtalsfrihet när det gäller hyressättning av bostadslägenheter. En hyresvärd och en hyresgäst kan komma överens om vilken hyra de vill. Hyresförhandlingar kan bedrivas antingen individuellt mellan hyresgästen och hyresvärden eller kollektivt mellan hyresgästföreningen och hyresvärden.

De allmännyttiga bostadsföretagens bostadshyror bestäms alltid kollektivt. Lagstiftaren har förutsatt att dessa företags självkostnader ska täckas av hyror. Parterna förhandlar fram en hyrespott som fördelas mellan företagets olika lägenheter i förhållande till ett bruksvärde som parterna bedömt.

Även den privata sektorn bedriver till övervägande delen förhandlingarna kollektivt. De förs då endast med hyreslagens bruksvärde-regel som utgångspunkt. Lägenheterna ska då i första hand jämföras med likvärdiga lägenheter i hus på orten och som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag.

Skulle förhandlingarna inte leda till något resultat, kan hyran bestämmas av hyresnämnden med tillämpning av bruksvärdeprincipen. Normalt åberopar parterna adekvat jämförelsematerial men annars får nämnden göra en allmän skälighetsbedömning av den begärda hyran mot bakgrund av sin egen erfarenhet om hyresläget på orten.

Hyressättningen enligt bruksvärdeprincipen innebär en prövning i två led. Först gäller det att hitta andra lägenheter som till bruksvärdet är så lika de aktuella lägenheterna som möjligt. Detta gör man utan att titta på jämförelselägenheternas hyror eller yrkade hyror. Med ledning av de jämförelselägenheter som bildar den högsta hyresnivån bestäms sedan hyran för prövningslägenheterna.

Bruksvärdeprincipens syfte är att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt sätta en spärr mot oskäliga hyror och att trygga besittningsskyddet. Med bruksvärdet menas sannolikt vad lägenheten kan anses vara värd från hyresgästernas synpunkt med hänsyn till beskaffenhet och förmåner samt övriga faktorer och i förhållande

till likvärdiga lägenheter på orten. Vid denna bedömning ska man bortse från byggnadsår, produktions-, drifts- och förvaltningskostnader och andra sådana betingelser. I Hyreslagstiftningssakkunnigas betänkande (SOU 1966:14 s. 239 f) anfördes bland annat följande: "På bedömningen av lägenhetens beskaffenhet bör alla faktorer av betydelse inverka, såsom storlek, modernitetsgrad, planlösning och läge inom huset, reparationsstandard, ljudisolering. Dessa faktorer torde vara lätt konstaterbara. Det inbördes företrädet dem emellan kan bli föremål för delade meningar, vilket dock ej bör hindra att man genom en samfällad bedömning av dem kan bilda sig en uppfattning om lägenheternas beskaffenhet. Vissa faktorer, t.ex. modernitetsgrad och underhållsstandard, är av den arten att de påtagligt kan skilja en lägenhets bruksvärde från en annans."

Under förarbetena till regeln om hyresvärdens reparationsskyldighet framhölls att av de faktorer som inverkade på bruksvärdet borde underhållet tillmätas särskild betydelse. Det förhållande att underhållet var eftersatt borde därför leda till att bruksvärdet skulle anses väsentligt lägre än om lägenheterna var i gott skick.

5.4 Besiktning vid fastighetsförsäljning

Vid en fastighetsförsäljning har bestämmelserna om säljarens ansvar för faktiska fel i den överlåtna fastigheten eller ansvar på grund av andra utfästelser om denna stor praktisk betydelse. I sådana situationer tillämpas 4 kap. 19 § jordabalken, JB, samt en reklamationsregel i 4 kap. 19 a § JB och en preskriptionsregel i 4 kap. 19 b § JB.

I 4 kap. 19 § JB anges att köparen kan göra påföljder gällande, om fastigheten avviker från vad som kan anses utfäst eller från vad köparen som med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet. Köparen kan i så fall välja mellan att fordra avdrag på köpeskillingen eller att häva köpet. Dessutom har köparen rätt till ersättning för skada, men bara om avvikelsen avser någon egenskap som kan anses utfäst eller om säljaren förfarit svikligt. Om köpet är av ringa betydelse får det hävas endast om säljaren förfarit svikligt.

För att köparen ska kunna göra gällande felpåföljder, är det alltså i första hand avgörande vad som kan anses som utfäst. Då tar man inte bara hänsyn till vad som förekommer i de egentliga köpehandlingarna utan även till innehållet i andra handlingar i samband med köpet och till vad som uttalats muntligt. Det finns dessutom ett visst utrymme för att anse vissa kärnegenskaper vara utfästa fastän frågan inte berörts vid köpeförhandlingarna.

I andra hand får man bedöma vad köparen med hänsyn till omständigheterna haft anledning att räkna med vid köpet. En utgångspunkt är att en begagnad fastighet säljs sådan den är och har de ålderstecken och bristfälligheter som man kan räkna med för en begagnad fastighet. En konsekvens av detta är att köparen i allmänhet själv måste bära risken för fel som han eller hon visserligen inte känt till men *bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sak-*

kunskap företagen undersökning av fastigheten (utförs vanligen av anlita besiktningsförrättare). Av rättspraxis framgår det också att undersökningsplikten kan sträcka sig långt och omfatta även utrymmen som det bara med svårighet går att komma åt. Säljaren svarar dock för sådana fel som inte omfattas av köparens undersökningsplikt, s.k. dolda fel.

Utöver denna undersökningsplikt finns det inte några lagreglerade bestämmelser om besiktning av fastigheter/byggnader.

5.4.1 Överlåtelsebesiktning

Köparens undersökningsplikt enligt jordabalken omfattar hela fastigheten. Undersökningsplikten kan utökas om man hittar något fel, t.ex. dålig lukt eller om säljaren påtalar en misstanke om fel. En överlåtelsebesiktning är en byggteknisk undersökning av sådant som är av teknisk betydelse för byggnaden. Den omfattar dock inte hela köparens undersökningsplikt, så man måste vara observant på vad som ingår i besiktningen. Oftast ingår inte el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, rökgångar och eldstäder. Men man kan träffa särskilda avtal om besiktning av dessa delar. Besiktningsförrättaren gör normalt inga ingrepp i byggnaden eller t.ex. fukt- eller radonmätningar. Avtal om fortsatt teknisk utredning, kostnadsberäkningar etc. kan avtalas särskilt.

Det finns inga myndighetskrav för kompetensen hos en person som gör en överlåtelsebesiktning. SBR och Anticimex har kompetenskrav för besiktningsförrättare (se nedan) och de har också en ansvarförsäkring om något skulle bli fel. Förutom SBRs och Anticimex besiktningsförrättare finns det fristående besiktningsförrättare.

5.4.2 SBR

Svenska byggingenjörers riksförbund, SBR, är en ideell yrkesorganisation. De har cirka 170 certifierade/godkända besiktningsförrättare som finns i olika företag.

SBR har utarbetat en kravspecifikation efter vilken SITAC utför certifieringar. En av SITAC certifierad besiktningsförrättare har byggingenjörsexamen eller motsvarande med minst fem års självständigt, kvalificerat arbete inom byggverksamhet. Personen har med godkänt betyg genomgått ett prov som SITAC anordnar samt utfört minst 40 besiktningar eller motsvarande de två senaste åren.

Kraven för de godkända besiktningsförrättarna är lika, när det gäller utbildning, men det finns inget krav på antal utförda besiktningar. Minst vartannat år deltar den certifierade/godkända besiktningsförrättaren i ett tvådagars symposium för erfarenhetsutbyte. Alla certifierade och godkända besiktningsförrättare har en ansvarförsäkring.

5.4.3 Anticimex

Anticimex har cirka 125 anställda besiktningsförrättare och utbildar nyanställda tekniker under cirka 7 dagar inom sitt specialområde. Efter godkänd utbildning får de en behörighet som gäller i tre år. Besiktningsförrättarna deltar i minst en erfarenhetsdag varje år. Anticimex har inga krav på en särskild grundutbildning.

5.4.4 Byggefelsförsäkring

Sedan 1993 är det obligatoriskt med byggefelsförsäkring enligt lagen (1993:20) om byggefelsförsäkring vid nybyggnad av bostadshus för permanent bruk. Det är dock inte helt klart i vilken omfattning lagen verkligen tillämpas och på vilket sätt den tolkas, eftersom det verkar variera från kommun till kommun. Försäkringen gäller i 10 år efter slutbesiktningen och omfattar fel i byggnadens konstruktion, fel i material som använts i byggnadsarbetet, fel i utförandet av byggnadsarbetet samt skada på försäkrad byggnad som orsakats av sådana fel. Fel som uppstått p.g.a. ålder och bruk, vanvård, slitage, bristfälligt underhåll och felaktig skötsel är undantagna.

5.4.5 Småhusskadenämnden

Småhusskadenämnden (fonden för fukt- och mögelskador) är en statlig myndighet som lämnar bidrag för att åtgärda fukt- och mögelskador i småhus. Läs mer på www.smahusskadenamnden.se. Huset ska vara ett en- eller tvåfamiljshus byggt före 1989 och yngre än 25 år. Det innebär att bara hus byggda 1978–1989 kan komma ifråga 2003 och att antalet hus som kan få pengar från Småhusskadenämnden minskar för varje år. Den som får bidrag ska själv svara för en del av reparationskostnaden, en självrisk. Sedan starten 1986 har 13 000 ansökningar kommit in. Bidrag ges enbart till permanenthus och inte om skadan har uppstått av ålder och bruk, vanvård, bristfälligt underhåll eller liknande. Ägaren får heller inte något bidrag om skadan var känd när huset köptes.

6

Den aktuella underhållssituationen

6.1 Sammanfattning

Boverket konstaterar att bostadsunderhållet med största sannolikhet är eftersatt och att detta framför allt hänger samman med bostädernas ålder och bostadsmarknadssituationen. Där det funnits många vakanser under 1990-talet har det ekonomiska utrymmet att underhålla fastigheterna varit mindre. Det är dock inte meningsfullt att försöka kvantifiera volymen av detta eftersatta underhållsbehov.

Vi kan också peka på mindre bostadsföretag, små fristående bostadsrättsföreningar och egnahem från 1960- och 1970-talet som riskgrupper när det gäller eftersatt underhåll. Här är underhållssituationen mycket beroende av den enskilda ägarens motivation och kunskaper. Privata fastighetsägare tycks i större utsträckning tillämpa stora ombyggnadsåtgärder på bekostnad av ett förebyggande underhåll. Vi ser dock inga stora rivnings- eller ombyggnadsbehov på grund av att fastigheternas skick är så dåligt. Inte heller kan vi se att underhållet skulle vara mycket eftersatt i socialt utsatta områden. Underhållssituationen hänger också här samman med bostadsmarknadssituationen. Blir det bostadsöverskott så blir problemen med driftsekonomi sannolikt störst när det gäller dessa områden.

Kommunernas och de allmännyttiga bostadsföretagens arbete för att höja attraktiviteten i dessa områden har ofta inneburit en minskad tolerans mot boende som är störande eller har svårt att betala hyran i tid. Problemtungda grupper har då ofta hamnat utanför det allmännyttiga beståndet och ofta koncentrerats till vissa områden och vissa fastighetsägare. Detta innebär givetvis en risk för att hamna i nedåtgående spiraler, där områdets attraktivitet minskar, och fler vakanser leder till minskat underhåll och ytterligare minskad attraktivitet.

6.2 Bostadsbeståndet

Vid folk- och bostadsräkningen år 1990 fanns det 4 044 000 lägenheter i Sverige, varav 1 874 000 i småhus och 2 170 000 i flerbostadshus, dvs. 46 procent i småhus och 54 procent i flerbostadshus.

SCB har gjort en framräkning till årsskiftet 2001/2002. Då var antalet lägenheter i Sverige 4 307 000, varav 1 970 000 i småhus och 2 337 000 i flerbostadshus, vilket innebar samma fördelning mellan småhus och flerbostadshus som år 1990.

I tabellen nedan redovisas fördelningen på färdigställandeår år 1990 resp. år 2001. Av småhusbeståndet 2001 är en större andel (32 procent mot 18 procent) färdigställd före år 1941 resp. efter 1970 (38 procent mot 30 procent) än för flerbostadshusbeståndet. Den mellanliggande perioden 1941–1970 färdigställdes 53 procent av flerbostadshusbeståndet mot endast 30 procent av småhusbeståndet.

19 procent av småhusbeståndet 2001 är färdigställt före 1921 mot 7 procent av flerbostadshusbeståndet. och 22 procent av småhusbeståndet är färdigställt 1971–1980 mot 14 procent av flerbostadshusbeståndet.

<i>Lägenheter i 1 000-tal efter färdigställandeår år 1990, hela riket</i>							
	Färdigställandeår						Alla lägenheter
	–1920	1921–1940	1941–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	
Småhus	381	247	301	286	434	221	1 874
Flerbostadshus	150	245	651	599	324	199	2 170
Alla hus	532	492	953	886	759	420	4 044

<i>Procentuell fördelning</i>							
	Färdigställandeår						Alla lägenheter
	–1920	1921–1940	1941–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	
Småhus	20	13	16	15	23	12	100 %
Flerbostadshus	7	11	30	28	15	9	100 %
Alla hus	13	12	24	22	19	10	100 %

<i>Lägenheter i 1 000-tal efter färdigställandeår år 2001, hela riket</i>							
	Färdigställandeår						Alla lägenheter
	–1920	1921–1940	1941–1960	1961–1970	1971–1980	1981–2001	
Småhus	381	247	301	286	434	318	1 970
Flerbostadshus	157	246	643	593	321	374	2 337
Alla hus	538	493	944	879	756	693	4 307

<i>Procentuell fördelning</i>							
	Färdigställandeår						Alla lägenheter
	–1920	1921–1940	1941–1960	1961–1970	1971–1980	1981–2001	
Småhus	19	13	15	15	22	16	100 %
Flerbostadshus	7	11	28	25	14	16	100 %
Alla hus	13	11	22	20	18	16	100 %

Av de 1 970 000 småhuslägenheterna år 2001 fanns 22 procent i de tre storstadsområdena och 78 procent i övriga Sverige. Av de 2 337 000 lägenheterna i flerbostadshus fanns 42 procent i de tre storstadsområdena och 58 procent i övriga Sverige. Särskilt Storstockholm har en högre andel av Sveriges bestånd av lägenheter i flerbostadshus än av beståndet i småhus, 25 procent resp. 10 procent.

I tabellen nedan redovisas fördelningen på färdigställandeår i de olika regionerna för småhus resp. flerbostadshus.

Småhusbeståndet är i genomsnitt yngre i storstadsområdena än i övriga landet. I Storstockholm är 35 procent av lägenheterna i småhus färdigställda 1960 eller tidigare mot 51 procent i övriga landet.

Flerbostadshusbeståndet är i genomsnitt något äldre i storstadsområdena än i övriga landet. Det gäller särskilt Storstockholm. I Storstockholm är 26 procent av lägenheterna i flerbostadshus färdigställda 1940 eller tidigare mot 13 procent i övriga landet.

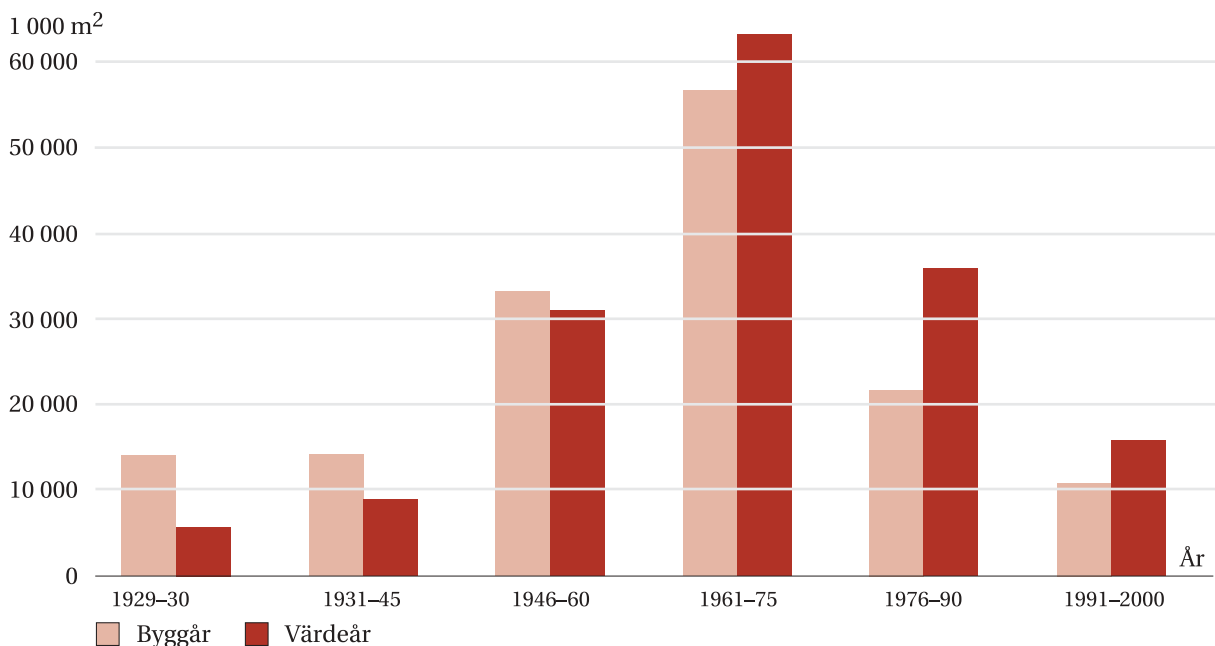
<i>Lägenheter i småhus i 1 000-tal efter färdigställandeår år 2001, olika regioner</i>								
	Färdigställandeår						Alla lägenheter	Andel totalt
	-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1970	1971-1980	1981-2001		
Storstockholm	18	25	29	36	51	45	203	10 %
Storgöteborg	15	16	21	26	31	32	139	7 %
Stormalmö	14	8	9	17	21	20	89	5 %
Övriga Sverige	336	198	243	208	332	222	1 539	78 %
Hela riket	382	247	302	286	435	319	1 970	100 %

<i>Procentuell fördelning</i>							
	Färdigställandeår						Alla lägenheter
	-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1970	1971-1980	1981-2001	
Storstockholm	9	12	14	18	25	22	100 %
Storgöteborg	10	11	15	19	22	23	100 %
Stormalmö	15	9	10	19	24	22	100 %
Övriga Sverige	22	13	16	14	22	14	100 %
Hela riket	19	13	15	15	22	16	100 %

<i>Lägenheter i flerbostadshus i 1 000-tal efter färdigställandeår år 2001, olika regioner</i>								
	Färdigställandeår						Alla lägenheter	Andel totalt
	-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1970	1971-1980	1981-2001		
Storstockholm	57	96	156	123	77	85	594	25 %
Storgöteborg	14	33	61	69	31	26	234	10 %
Stormalmö	9	25	43	42	24	22	165	7 %
Övriga Sverige	77	93	384	359	189	241	1 343	57 %
Hela riket	157	247	643	593	322	375	2 337	100 %

<i>Procentuell fördelning</i>							
	Färdigställandeår						Alla lägenheter
	-1920	1921-1940	1941-1960	1961-1970	1971-1980	1981-2001	
Storstockholm	10	16	26	21	13	14	100 %
Storgöteborg	6	14	26	30	13	11	100 %
Stormalmö	5	15	26	25	15	13	100 %
Övriga Sverige	6	7	29	27	14	18	100 %
Hela riket	7	11	28	25	14	16	100 %

Diagram 2. Byggår och värdeår, hyresfastigheter



Vid en ombyggnad som höjer taxeringsvärdet så får fastigheten ett nytt värdeår. Fördelningen av byggnadsår/värdeår visar att andelen äldre hyresbostäder är låg. Moderniseringar har skett genom 1970-talets räntebidrag, 1980-talets ROT-program och 1990-talets sysselsättningsinriktade åtgärder.

Diagram 3. Bostadsbyggandet 1945-2002

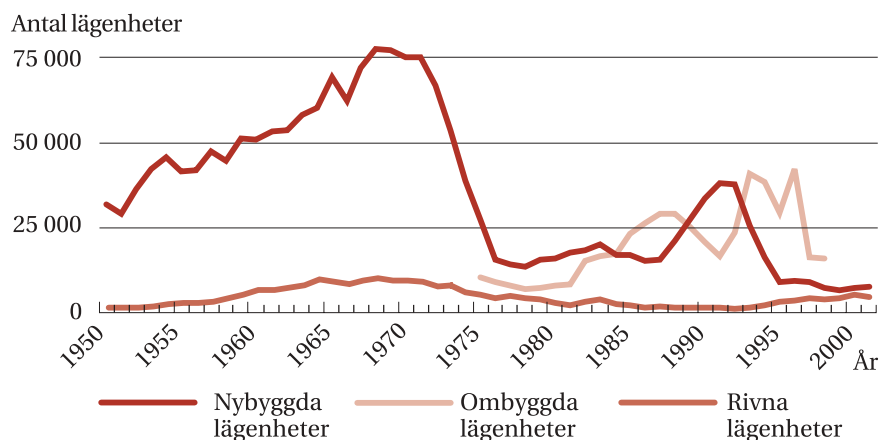
Antal lägenheter



* 1945-49 fördelade på hustyp enligt genomsnittet för åren 1946-50 (källa FoB 1960)

KTH BOOM-gruppen/sv
2003-06-30 Källa: SCB

Diagram 4. Antal nybyggda, ombyggda och rivna lägenheter under åren 1950–2001



När det gäller fördelningen på ägarkategorier och upplåtelseformer har SCB inte gjort någon framskrivning i förhållande till uppgifterna från folk- och bostadsräkningen 1990. I tabellen nedan redovisas fördelningen på ägarkategorier år 1990. För flerbostadshusen redovisas även fördelningen på ägarkategorier i de tre storstadsområdena resp. övriga landet.

När det gäller fördelningen på ägarkategorier är det mest anmärkningsvärda att Stormalmö hade en lägre andel lägenheter i flerbostadshus som ägdes av allmännyttiga bostadsföretag än övriga regioner och en högre andel lägenheter i flerbostadshus som ägdes av bostadsrättsföreningar. Dessutom hade Stormalmö och Storgöteborg en något högre andel lägenheter i flerbostadshus ägda av privata företag än Storstockholm och övriga landet.

Lägenheter i 1 000-tal efter ägarkategori år 1990, hela riket

	Ägarkategori Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga	Bostadsrätts- föreningar	Privata personer	Privata företag	Uppgift saknas	Alla lägenheter
Småhus	18	58	67	1 710	22	0	1 874
Flerbostadshus	33	827	616	289	364	40	2 169
Alla hus	51	885	683	1 999	386	40	4 043

Lägenheter i 1 000-tal efter ägarkategori år 1990, storstadsområdena och övriga landet, procentuell fördelning beträffande flerbostadshus

	Ägarkategori Staten, landsting, kommuner	Allmännyttiga	Bostadsrätts- föreningar	Privata personer	Privata företag	Uppgift saknas	Antal lägenheter
Storstockholm	1	39	29	14	17	1	555
Storgöteborg	1	39	25	12	22	1	220
Stormalmö	1	22	38	15	23	1	153
Övriga Sverige	2	40	28	13	15	2	1 241
Hela riket	2	38	28	13	17	2	2 169

6.3 Boverkets enkät till bostadsföretagen

I Boverkets enkät till SABO-företagen menar 68 procent att underhållet är eftersatt i hela (28 procent) eller delar av beståndet (40 procent). Eftersatt underhåll definieras i enkäten som att nivån på underhållet nu och i framtiden inte är tillräckligt för att vidmakthålla byggnadens skick. Bedömningen av om underhållet är eftersatt eller inte beror t.ex. på företagets ambitionsnivå och kan därför variera mellan företagen. Orsaken till att behovet av underhåll är större än vad som budgeterats är enligt 59 procent att det är svårt att förhandla hyror som täcker ett långsiktigt underhåll. Andra orsaker som nämns är hög vakansgrad (tomma lägenheter underhålls inte) eller att man vill samordna visst underhåll med ombyggnad. 57 procent anger att antalet akuta reparationer ökar p.g.a. otillräckligt underhåll och att det främst gäller läckage från ledningar och stammar.

Enkäten till privata fastighetsägare visar att underhållet är eftersatt i deras bostadsbestånd. De mest akuta problemen rör fönster och tätskikt i våtrum. Även när det gäller renovering av stammar tycks det eftersatta underhållet vara relativt stort. Viktigt att komma ihåg är dock att det handlar om små urval i denna undersökning, varför man bör vara försiktig med att dra slutsatser om hela populationen privata fastighetsägare. På frågan om orsaken till att det finns problem med eftersatt underhåll i vissa bostadsområden pekar någon på hög vakansgrad och hög omflyttning, medan någon annan anger hög omflyttning men låg vakansgrad som karaktäristika. Dålig byggteknik, historiskt bristande underhåll och bristande ekonomi är andra svar. En av fyra privata fastighetsägare i undersökningen tror att de akuta reparationerna kommer att öka de närmaste fem åren.

25 procent av bostadsrättsorganisationernas lokalkontor svarar att det finns ett eftersatt och ofinansierat behov av periodiskt tekniskt underhåll hos bostadsrättsföreningarna och 50 procent svarar att det delvis är så. Exempel på skäl till varför det inte avsätts tillräckligt med pengar är, enligt enkäterna, att bostadsrättsinnehavarna vill ha låga årsavgifter och att äldre personer inte vill att det ska renoveras – det blir dyrare att bo, det får nästa generation bekosta. 2/3 av föreningarna svarar ja på frågan om summan underhåll enligt planerna återfinns i budgeten och 4/5 svarar att den summa som budgeterats verkligen används för underhåll. På frågan om de akuta reparationerna ökat avsevärt som en följd av eftersatt underhåll eller för lite avsatta medel till större underhållsarbeten svarar 54 procent ja.

6.4 Boverkets enkät till länsstyrelsernas länsbostadsdirektörer/länsexperter

Boverket har under april–maj 2003 i en enkät ställt frågor till länsstyrelsernas länsbostadsdirektörer/länsexperter (21) om den nuvarande underhållssituationen när det gäller bostadsbeståndet inom respektive län, bilaga 4. Svarefrekvensen var god och uppgår till cirka 70 procent.

6.4.1 Sammanfattning av enkätsvaren

- Allmänt bedömer länsstyrelserna att underhållet är eftersatt i vissa områden och bestånd. Sannolikt kommer problemen att öka inom de närmaste åren. I främst norra delen av Sverige finns det ett stort antal kommuner där allmännyttiga bostadsföretag men även privata fastighetsägare inte, på grund av svag ekonomi, kommer att klara av att sköta underhållet av sitt fastighetsbestånd.
- Det är endast marginella skillnader mellan privata fastighetsägare och allmännyttiga bostadsföretag. Skillnaden är större inom gruppen bostadsrättsföreningar, där föreningar som nyligen har köpt sitt hus till hög kostnad har svårt att avsätta medel till underhåll.
- I stort sett finns det inte några områden som är i så dåligt skick att husen behöver rivs av det skälet.
- Hyressättningssystemet gör att fastighetsägaren inte får tillräcklig avkastning på sina investeringar, vilket gör att inte heller det ordinarie underhållet blir genomfört på ett långsiktigt nödvändigt sätt. Marknadens parter kan även ha olika uppfattning om hur hyreslagen ska tolkas, vilket fördröjer alternativt hindrar ett genomförande av planerat underhåll.
- Staten bör agera på ett sådant sätt att det finns ekonomiska incitament för fastighetsägare att hålla sina fastigheter väl underhållna, t.ex. genom generella stöd och riktade stöd samt genom skattesystemet (främst underhållsfonder).
- Tillgängligheten behöver uppmärksammas mer, främst på grund av att befolkningsstrukturen förändras. Det finns ett stort behov av ett hissbidrag.

Nedan följer ett axplock ur länsstyrelsernas svar.

- På orter med tomma lägenheter (många orter i Västmanlands län och Kronobergs län) finns det inget ekonomiskt utrymme för att klara det löpande underhållet på ett tillfredsställande sätt. Bostadsrättsföreningar på dessa orter som av konkurrensskäl prioriterar låga avgifter kan inte heller bygga upp några fonder för framtida underhåll. Kommunala bostadsföretag, ofta ägare till fastigheter i miljonprogrammet med ett stort antal tomma lägenheter, har påtalat svårigheten att säkerställa underhållet på lång sikt. Underhållet av va-ledningar under mark och platta åtgärdas generellt inte utan skjuts på framtiden. De stora underhållsproblemen berör klimatskärmar (fasader och tak), stammar, kök och badrum samt "äldreboendeanpassning". Hus som inte har bytt va-stammar, t.ex. i samband med ROT-programmet, riskerar att i framtiden inte ha ekonomiska möjligheter att genomföra detta.
- Problem med eftersatt underhåll finns enligt Länsstyrelsen i Västernorrlands län i sex av länets sju allmännyttiga bostadsföretag, och problemet kommer att vara större om fem år. Kommuner i riskzonen är Härnösand, Kramfors, Sollefteå, Timrå, Ånge och Örnsköldsvik. Underhållsproblemen gäller främst stambyten men

även det yttre underhållet är eftersatt och detta gäller i stort sett miljonprogrammet och bakåt.

- Länsstyrelsen i Västra Götalands län bedömer att det finns problem med eftersatt underhåll i vissa områden och bestånd. Sannolikt kommer problemen att öka under de närmaste åren. För hus byggda på 50-talet och tidigare har åldern tagit ut sin rätt, materialet är "slut". I miljonprogrammets hus finns tekniska brister på grund av att oprövade material och metoder användes vid byggandet. Då de valda materialen/metoderna inte har gått att underhålla på normalt sätt har underhållet i många fall skjutits upp. Vidare konstateras att utemiljön ofta är eftersatt. I det sammanhanget kan poängteras att tillgängligheten kommit i fokus under senare tid. Utifrån ekonomiska aspekter har man utgått ifrån att tillgängligheten ska förbättras i samband med ordinarie insatser (löpande underhåll). Men om inte ens det ordinarie underhållet kan genomföras i den omfattning som behövs, kommer inte heller tillgängligheten i utemiljön att förbättras i önskad grad.
- Länsstyrelsen i Jämtlands län uppger att problemet med eftersatt underhåll kommer att öka. I stort sett alla kommuner i länet förutom Östersunds kommun är i riskzonen för att inte klara av det underhåll som behövs, framför allt när det gäller husets försörjningssystem.
- Länsstyrelsen i Västerbottens län uppger att de flesta av länets kommuner kämpar med utflyttning och tomma lägenheter. Som en följd blir fastighetsägarens ekonomi lidande. Oftast tittar man bara på allmännyttans problem, men man glömmer bort den kategori privata fastighetsägare som byggde om eller byggde nytt under 1980-talets slut och som bara äger ett fåtal flerbostadshus. Dessa har underhållsbehov. De har ofta inte kunnat höja hyrorna de senaste 10 åren ty då tappar de ytterligare hyresgäster. De har ett årligt underskott i sin fastighetsförvaltning. Eftersom fastigheten går med underskott, finns det ingenting att skattemässigt dra underhållskostnaderna ifrån utan fastigheten samlar på sig ett allt större underskott. En fastighet i glesbygd kommer aldrig vare sig att kunna säljas med vinst eller gå med överskott. Dessa fastighetsägare måste jobba för att få in pengar till underhåll. Länsstyrelsen föreslår att dessa fastighetsägare antingen skulle få tillgodogöra sig sitt ackumulerade underskott på fastigheten och få detta belopp i bidrag för att använda det till underhåll alternativt att man återinför möjligheten att dra av underskott på fastigheten mot inkomster från annat än näringsverksamhet/hyresfastighet.
- Länsstyrelsen i Dalarnas län uppger att det finns ett eftersatt underhåll och att detta kommer att öka. – Särskilt poängteras att en mycket viktig framtidsfråga är hur behovet av tillgängliga bostäder för äldre ska kunna tillgodoses. Antalet äldre (över 65 år) ökar med en halv miljon i landet under de första två decennierna av 2000-talet. Statens ansvar är att verka för en attitydförändring när det gäller tillgänglighetsfrågor i samband med bostadsbyggande, ombyggnad

och underhåll. Kraven på tillgängliga bostäder kommer att öka när denna grupp äldre inte längre klarar ett villaboende. Ska också de äldre kunna bo i flerbostadshuset, så handlar det inte bara om eftersatt underhåll utan tillgänglighet i form av hiss blir ett måste. Underhåll och tillgänglighet går på något sätt hand i hand och ska inte behandlas var för sig.

- Vid intervjuerna har framkommit att någon typ av hissbidrag bör införas. Det har därutöver framkommit att underhållsfonder, riktade och enkla stöd behövs.

Av det som framkommit ovan kan konstateras att det uppenbarligen finns ett behov av en "morot", att staten i någon form säkerställer att underhållet av bostäder inte eftersätts. Det borde övervägas att införa någon form av skattefria underhållsfonder (såväl kommunala som privata).

6.5 De kommunägda bostadsföretagen – SABOs uppföljning av Boverkets enkätundersökning

6.5.1 Riktmärken för underhållskostnader

I SABO-skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt* (2002) görs en genomgång av kostnaderna för drift och underhåll i flerbostadshus. I skriften redovisas riktmärken för underhållskostnader för att vidmakthålla byggnader och markanläggningar under 40 år. SABO rekommenderar ett riktvärde på 40 år för den ekonomiska livslängden. Som en konsekvens av att den ekonomiska livslängden sätts till 40 år, bör vidmakthållandeåtgärder med underhållsintervall upp till 40 år generellt räknas till underhåll.

Åtgärder med längre livslängder räknas som reinvesteringar. Hit hör bl.a. genomgripande förnyelse av fasader, fönster, balkonger, yttertak, kök, våtenheter och installationssystem.

Standardkrav och olönsamhet leder oftast till behov av ombyggnader i intervallet 30–50 år. I skriften konstateras att det finns argument både för att sänka gränsen för underhåll till 30 år och för att höja den till 50 år. För att gränsen mellan underhåll och ombyggnad ska bli klarare tillämpas tidsgränsen 40 år i SABO-skriften.

Underhållet underindelas i:

- lägenhetsunderhåll av ytskikt på golv, väggar och tak samt utrustning.
- lokalunderhåll enligt hyresavtal.
- gemensamt underhåll av markytor och tomtanläggningar, av byggnadens yttertor (fasad och yttertak), av gemensamma utrymmen (bl.a. trappor och tvättavdelningar) samt av installationer och tekniska utrymmen.

I SABOs *Nyckeltal för kostnadsjakt* anges underhållsintervall, där åtgärden bör utföras under en femårsperiod med underhållsintervallet som mittpunkt. Tidsperspektivet är 40 år, och de medtagna åtgär-

Tabell 1. Åtgärdsintervaller enligt SABO

Åtgärd	Intervall enl. SABO
<i>Byggnad invändigt – Lägenheter</i>	
Målning och tapetsering, snickerijustering	13 år
Slipning och lackning av trägolv, justering och komplettering av fogar	15–20 år
Byte plastmatta, linoleum, laminat	20–25 år
Byte vitvaror	15–20 år
Byte badrumsutrustning, ej porslin	20 år
<i>Byggnad invändigt – gemensamma utrymmen</i>	
Målning trapphus, tvättavdelning	12–15 år
Målning övriga gemensamma utrymmen	20–25 år
Byte tvättutrustning	10–12 år
Byte soputrustning	15 år
Byte trapphustavla, lås, nätväggar i lägenhetsförråd	20–26 år
<i>Markytor och tomtanläggningar</i>	
Byte leksand	2 år
Marktäckning, planteringsytor och beskärning	5 år
Justering hårdgjorda ytor och kantstöd	10–15 år
Omläggning hårdgjord yta	30 år
Målning staket, hägnader och byggnadskonstruktioner	5–10 år
Byte utrustning, staket, hägnader och byggnadskonstruktioner	20–30 år
<i>Fasader och yttertak</i>	
Ommålning fönster och byte av tätningslist	10–12 år
Målning dörrar, portar, partier samt räcken, plåt och smide	10–12 år
Byte lås och dörrstängare	20 år
Lagning och målning av betongplatta samt byte av räcken och plåt till balkonger	20–25 år
Renovering fasadyta, fuktisolering och omläggning dränering för grundmur	30 år
Utbyte takbeklädnad samt byte av plåtdetaljer	30–40 år
<i>VVS-installationer</i>	
Renovering av golvbrunn	15 år
Byte blandare	20 år
Rensning avlopp	30 år
Byte porslin	35 år
Byte reglersystem	10 år
Byte känselkropp och termostatventil	10 år
Injustering radiatorsystem	10 år
Byte stamventiler	20 år
Byte rör och radiatorer (10%)	20 år
Byte radiatorventil	20 år
Byte undercentral	30 år
Ventilationskontroll	3 år
Byte alt. justering av fläktar	15 år
Injustering flöden byte don	20 år
<i>El- tele -och hissinstallationer</i>	
Byte belysningsarmaturer och motorer	20 år
Byte gruppcentral, strömbrytare, uttag samt omdragning kabel	30 år
Byte förstärkare och antennutrustning	10–15 år
Byte huvudcentral i grundenhet	20 år
Byte tidur och porttelefon	15 år
Byte telefonanläggning	20 år
Renovering hisskorg, manövertablå samt linbyte	10 år
Renovering maskin och apparatställ	15 år
Byte hissanläggning	30 år

derna har ett längsta underhållsintervall på 35 år. Detta innebär att en del åtgärder, som stambyten, inte räknas till det periodiska underhållet i SABOs rekommendationer.

Ett problem med redovisningen av nyckeltal är att underhållsbehovet är ojämnt fördelat i tid och växer över tiden. Samtidigt styr det praktiska genomförandet mot att man samlar t.ex. fasadåtgärder till ett samordnat genomförande. Kostnaderna för hjälpmedel, som bl.a. ställningar, blir på så sätt mer effektivt utnyttjade. Ju mindre ett fastighetsbestånd är, desto tydligare blir både variationen och den successiva tillväxten i underhållsbehovet. Ytterlighetsfallet inträffar när man vill analysera underhållet i ett enda hus mot representativa riktmärken.

Problemet med den ojämnna tidsfördelningen kan bara hanteras genom att man skapar nyckeltal som avser genomsnittet för en tidsperiod och som är avsedda att jämföras med verkliga, genomsnittliga, årliga underhållsutgifter för motsvarande tidsperiod. I SABO-skriften har man valt att skapa riktmärken som avser genomsnittliga årliga underhållsutgifter för femårsperioder. Dessutom redovisas ett medelvärde för 40-årsperiodens underhållsutgifter.

I SABO-skriften beräknas ett genomsnitt för 40-årsperioden, där hänsyn tas till när i tiden underhållsutgifterna inträffar genom att man sätter ett pris på tiden i form av en ränta. När man uttrycker ett riktmärke på detta sätt speglar det avsättningsbehovet för underhåll. Om man årligen fonderar eller avsätter en summa som motsvarar den årliga kostnaden, kommer allt underhåll som krävs för att vidmakthålla standard och funktion under den ekonomiska livslängden att kunna genomföras.

Upp till en ålder av cirka 15 år efter ny- och ombyggnad kommer sannolikt årlig kostnad att vara större än vad som behövs för att täcka de faktiska utgifterna för underhåll. Det blir pengar över som växer med den valda räntan. Dessa pengar kan användas för det

Tabell 2. Årlig underhållskostnad kr/m² BOA per femårsperiod i flerbostadshus för att vidmakthålla byggnad och markanläggning under 40 år enligt "Nyckeltal för kostnadsjakt" (2002). Fast pris, 2002 års prisnivå, kr/m²

Byggnadens ålder	Underhållsutgift, kr/m ² BOA						Summa
	Byggnad invändigt		Markytor, tomtanläggn.	Fasad och yttertak	VVS- installationer	El-, tele- och hissinstallationer	
	Lägenheter	Gemensamma utrymmen					
1-5	0	0	2	0	0	0	2
6-10	19	5	5	15	6	1	51
11-15	92	25	6	17	8	7	155
16-20	47	9	20	14	22	15	127
21-25	73	27	13	32	13	8	166
26-30	76	24	16	63	17	20	216
31-35	11	14	12	44	32	14	127
36-40	111	12	18	24	33	12	210
Genomsnitt	54	15	12	26	16	10	132

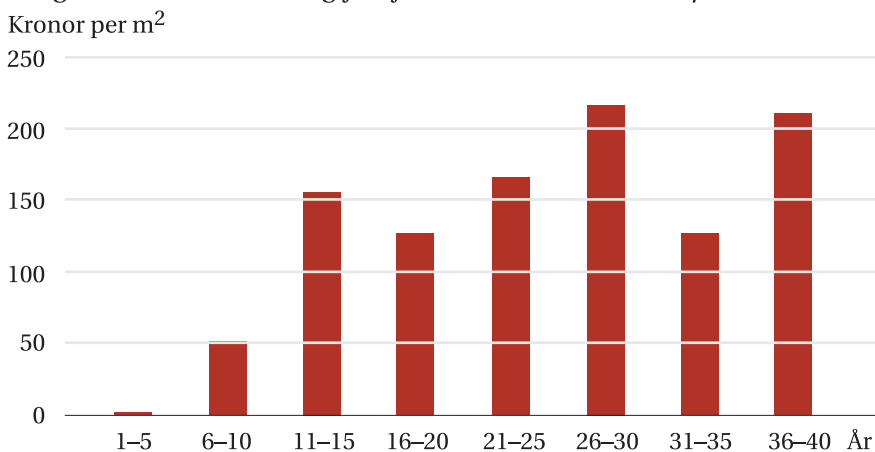
framtida underhållsbehovet när de faktiska underhållsutgifterna är större än årlig kostnad.

I SABO-skriften är årliga kostnader beräknade med realräntan 5 procent och uttryckta i 2002 års kostnadsläge. Ränteeffekten kommer att leda till att nyckeltalet *årlig kostnad* blir lägre än nyckeltalet *genomsnittlig underhållsutgift*.

Boverket tvivlar på realismen i antagandet om 5 procent som realränta, och dessutom är uppgiften om genomsnittlig underhållsutgift egentligen intressantare och lättare att begripa än uppgiften om årlig kostnad enligt SABO-skriftens definition. I tabellen nedan redovisas därför genomsnittliga underhållsutgifter under femårsperioder enligt SABO-skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt*.

De sammanlagda underhållsutgifterna fördelas över 40-årsperioden enligt diagram 5.

Diagram 5. Underhållsutgifter fördelade över en 40-årsperiod



I SABO-skriften presenteras ett diagram med en delvis annan fördelning av utgifterna över tiden till följd av att utgifterna för lägenhetsunderhållet antas ha ett annat tidsmässigt mönster än utgifterna för det övriga underhållet. På grund av att lägenhetsunderhållet är hyresgäststyrt och omflyttningsfrekvensen hög, tenderar lägenhetsunderhållet att bli relativt konstant över åren och lika med det årliga genomsnittet, dvs. den årliga förslitningen. I redovisningen av underhållsutgifterna i diagrammet är därför lägenhetsunderhållet utjämnat mellan åren.

Till skillnad från lägenhetsunderhållet är det övriga underhållet mer ojämnt fördelat i tiden. I redovisningen i diagram 6 antas underhållsåtgärderna genomföras med utgångspunkt från enskilda åtgärder och deras underhållsintervall. Genomförandet av varje underhållsåtgärd fördelas i redovisningen över en femårsperiod. I diagrammet redovisas femårsgenomsnitt för underhållsutgifterna.

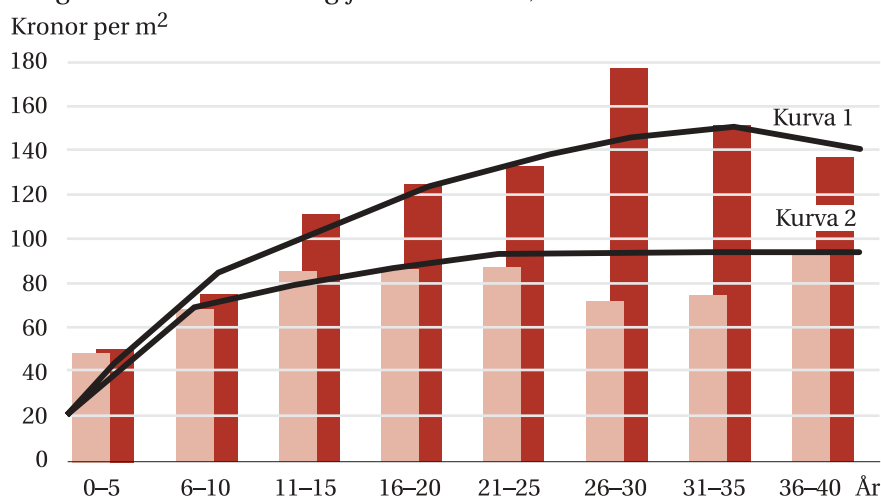
Diagram 6 är hämtat från SABO-rapporten *Underhållsbehov bland SABO-företag* (2003) som skapats med utgångspunkt från analysen i *Nyckeltal för kostnadsjakt* med mindre justeringar av de värden som ligger till grund för diagrammet.

Den nivå som krävs för att vidmakthålla standard och funktion under 40-årsperioden motsvaras av de mörkare staplarna för resp. femårsperiod och Kurva 1. De ljusare staplarna för resp. femårsperiod och Kurva 2 motsvarar en genomsnittlig standard i SABO-företag. Kurva 2 motsvarar även utfallet av en strategi med något sänkt underhållsstandard inför en planerad ombyggnad.

I skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt* är den genomsnittliga årliga underhållsutgiften under 40-årsperioden 130 kr/m² BOA vid vidmakthållande (Kurva 1) resp. 84 kr/m² BOA vid en strategi med sänkt underhållsstandard (Kurva 2).

Det är inte självklart att alla hus har en sådan utformning, eller ligger på sådana orter, att deras standard och funktion ska vidmakthållas för evigt. Även om husen ska vidmakthållas är det inte självklart att det ska gälla för varje tidsperiod. En vanlig underhålls-

Diagram 6. Underhållsutgifter kr/m² BOA, år



strategi innebär att man sänker underhållsstandarden när huset blivit drygt 20 år gammalt. I förhållande till målet vidmakthållande börjar man eftersätta visst underhåll. Detta skjuter man sedan framför sig tills man beslutar att huset ska byggas om. Ombyggnaden innebär då en viss standardhöjning men i ännu högre grad att man åtgärdar eftersatt underhåll. Det är inte ovanligt att ombyggnadskostnaderna till 50–80 procent består av kostnader för åtgärder av underhållskaraktär.

Kurva 2 i diagram 6 har konstruerats med utgångspunkt från att åtgärder med ett underhållsintervall på 24 år eller längre eftersätts, liksom generellt vissa underhållsåtgärder som avser markytor, vvs- och elinstallationer. Att på detta sätt sänka ambitionsnivån för underhållet medför ett visst ökat reparationsbehov, vilket reducerar besparingseffekten av de minskade underhållskostnaderna i förhållande till den nivå som krävs för vidmakthållande (Kurva 1).

6.5.2 Underhållsbehov bland SABO-företag

I juni 2003 presenterade SABO en rapport där man presenterade en teoretisk beräkning av SABO-företagens uppdämda underhållsbehov.

Urvalet av företag i SABOs undersökning genomfördes i två steg. I *steg 1* jämfördes faktiska utgifter för underhåll med ett teoretiskt beräknat underhållsbehov för SABO-företagen (motsvarande Kurva 1 i diagram 6 i avsnittet om riktmärken för underhållskostnader). Jämförelsen gjordes under en nioårsperiod, från 1993 fram till och med 2001. Underhållsbehovet beräknades utifrån riktvärden för underhåll samt fastigheternas ålder. Differensen mellan faktiska utgifter och beräknat behov visar om underhållet, teoretiskt sett, är eftersatt.

I *steg 2* samkördes utfallet från steg 1 med hur företagen enligt Boverkets enkätundersökning själva upplever sin underhållssituation. Efter samkörningen grupperades företagen efter utfallet i steg 1 och vad de svarat på frågan om underhållet i företagets bestånd är eftersatt. De företag som har utgifter för faktiskt underhåll som överstiger det teoretiskt beräknade och/eller själva har uppgivit att underhållet inte är eftersatt plockades bort ur studien. Kvar i undersökningsgruppen blev efter detta 166 företag. Dessa företag upplever själva att underhållet i deras bestånd är eftersatt, vilket även framkom i den teoretiska beräkningen.

De 166 företagen i undersökningsgruppen har olika förutsättningar. De befinner sig på skilda marknader, deras fastigheters underhållsstatus ser olika ut och klimatförhållandena skiljer sig beroende på var i landet de ligger. Klimatförhållanden, underhållsstatus och byggt teknik gör att fastigheterna behöver olika mycket underhåll. Olika marknadsförutsättningar leder dock till olika ambitionsnivå hos företagen. Därför har två olika ambitionsnivåer använts för att beräkna det teoretiska underhållsbehovet.

Den högsta tänkbara nivån är att fastigheterna ska hållas i nyproduktionsstandard. Det betyder att fastigheten hela tiden ska underhållas så att den behåller samma standard som den hade det år den byggdes. Den lägsta nivån som använts i undersökningen är den som motsvarar SABO-företagens genomsnittliga underhåll. De olika nivåerna beskrivs i diagram 6 som stapelserier. Stapelserierna visar underhållsutgiften i olika skeden i en fastighets livscykel. Den mörkare stapelserien visar hur underhållsutgiften varierar under livscykeln om fastigheten hela tiden ska bibehållas i nyproduktionsstandard. De ljusare staplarna visar i vilken utsträckning SABO-företagen i genomsnitt har underhållit sina fastigheter. För att göra diagrammet mer lättläst har två linjer dragits, kurva 1 och kurva 2.

Den mörkare stapelserien symboliserar en genomsnittlig underhållsutgift på 123 kr/m² i 40 år. Underhållsutgiften fördelas enligt följande:

År	%	År	%
0-5	5	21-25	14
6-10	8	26-30	18
11-15	11	31-35	16
16-20	13	36-40	15

Den genomsnittliga underhållsutgiften för den ljusare stapelserien är 78 kr/m². Underhållsutgiften fördelas enligt följande:

År	%	År	%
0-5	8	21-25	14
6-10	11	26-30	12
11-15	14	31-35	12
16-20	14	36-40	15

Staplarna i diagram 6 visar ett teoretiskt behov av underhåll för varje enskilt företag och år under perioden 1993 till 2001. Detta teoretiska behov har sedan jämförts med vad företaget faktiskt har lagt på underhåll enligt den ekonomiska statistiken.

Skulle bostadsbeståndet i de 166 företagens fastigheter behållas i nyproduktionsstandard (Kurva 1) borde det teoretiskt sett ha underhållits för 14 miljarder kronor mer än vad som gjorts under de nio år som har studerats, hävdas det i SABO-studien. Det skulle ha inneburit att företagen i genomsnitt borde ha underhållit för 55 kronor mer per m² och år.

102 av de företag som undersökts (61 procent) har underhållit under SABO-genomsnittet (Kurva 2). För dessa företag innebär det att underhållet enligt SABO-studien teoretiskt har varit 2,5 miljarder kronor för lågt under de senaste nio åren för att komma upp till SABO-snittet. Det innebär att dessa företag skulle ha behövt underhålla för 20 kronor mer per m² och år för att nå upp till vad SABO ser som lägsta ambitionsnivå i den aktuella studien.

Hur stort det uppdämda underhållsbehovet är beror således helt på vad man jämför med. En jämförelse mellan vad företagen har lagt ner och SABO-genomsnittet ger alltså vid handen ett belopp på 2,5 miljarder kronor, medan en jämförelse med vad som borde ha lagts ner för att vidmakthålla ursprunglig standard ger ett belopp på 14 miljarder kronor.

Dessa belopp är totalbelopp för alla SABO-företag som har eftersatt underhåll. Det finns därtill stora skillnader mellan dessa företag när det gäller såväl omfattningen av det eftersatta underhållet som förutsättningarna att på egen hand åtgärda detta. Dessa förutsättningar varierar med hänsyn till både den lokala marknaden och företagets ekonomiska styrka.

6.5.3 Statistik över underhållskostnader i SABO-beståndet

Enligt SABO-skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt* har de totala underhållskostnaderna, kostnaderna för lägenhetsunderhåll och kostnaderna för gemensamt underhåll i ett genomsnittligt SABO-bestånd under en dryg tioårsperiod utvecklats enligt tabell 3.

I SABO-skriften redovisas siffrorna i fast pris, 2000 års prisnivå. I tabellen har vi justerat upp siffrorna till 2002 års prisnivå.

De kostnader som redovisas är avsedda att spegla förhållandena i ett renodlat bostadsbestånd där lägenhetsunderhåll ingår i bostadsföretagets åtagande. Enligt SABO-skriften är det i storleksordningen 50 företag som inte redovisar några kostnader för lägenhetsunderhåll. Uppgiften är en indikation på antalet företag som tillämpar valfritt lägenhetsunderhåll (VLU).

Tabell 3. Underhållsutgifter kr/m² BOA i SABO-företagen 1990–2000 enligt "Nyckeltal för kostnadsjakt" (2002). Fast pris, 2002 års prisnivå, kr/m²

År	Totala underhållsutgifter	Lägenhetsunderhåll	Gemensamt underhåll
1990	125	63	62
1991	118	65	53
1992	111	67	44
1993	84	55	28
1994	95	66	29
1995	94	69	25
1996	91	69	22
1997	91	42	49
1998	94	35	60
1999	97	36	62
2000	105	45	60

Medelvärdet för lägenhetsunderhållet är 39 kr/m² BOA för de fyra åren 1997–2000. Det innebär att underhållskostnaderna minskat markant, eftersom medelvärdet för de sju föregående åren under 1990-talet är 65 kr/m² BOA. En orsak till de stora differenserna är skillnader i redovisningen. Från 1997 ingår enbart de företag som kunnat dela upp sina underhållskostnader i lägenhets-, lokal- och gemensamt underhåll i underlagsmaterialet. Ett jämförbart medelvärde för lägenhetsunderhållet 1990–1996 skulle vara 49 kr/m² BOA i stället för 65 kr/m² BOA.

I tabell 4 har värdena justerats med hänsyn till att kostnaderna för lägenhetsunderhållet 1990–1996 egentligen borde vara 49 kr/m² BOA i genomsnitt och kostnaderna för det gemensamma underhållet dessa år i motsvarande grad högre.

Medelvärdet för lägenhetsunderhållet är liksom enligt föregående tabell 39 kr/m² BOA för de fyra åren 1997–2000. Medelvärdet för de

Tabell 4. Underhållsutgifter kr/m² BOA i SABO-företagen 1990–2000, konstruerade värden med ledning av "Nyckeltal för kostnadsjakt" (2002). Fast pris, 2002 års prisnivå, kr/m²

År	Totala underhållsutgifter	Lägenhetsunderhåll	Gemensamt underhåll
1990	125	48	77
1991	118	49	69
1992	111	51	60
1993	84	42	42
1994	95	50	45
1995	94	52	42
1996	91	52	39
1997	91	42	49
1998	94	35	60
1999	97	36	62
2000	105	45	60

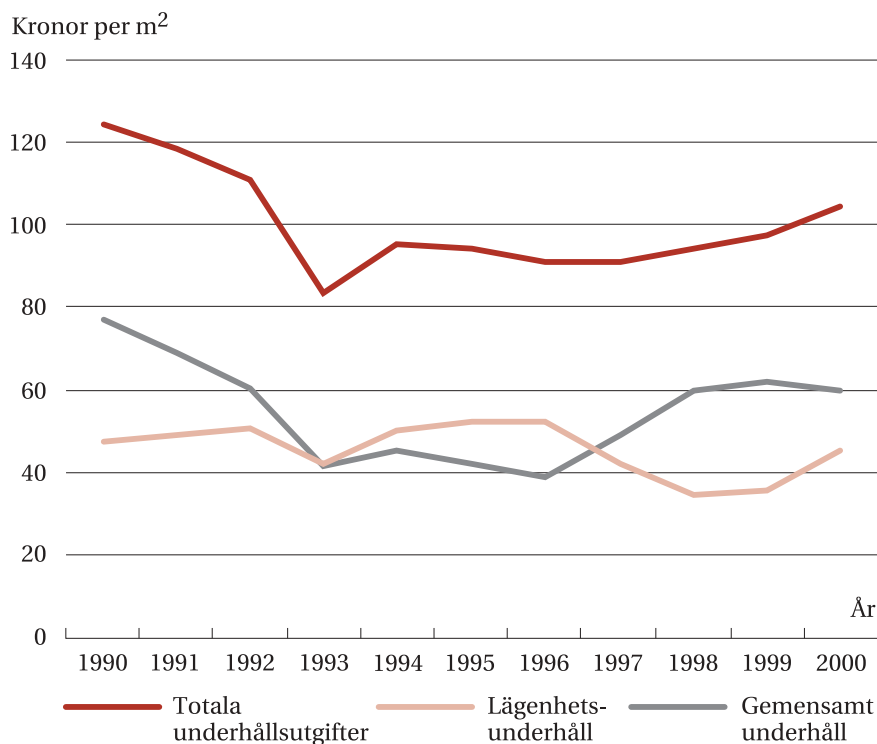
föregående sju åren under 1990-talet uppgår till 49 kr/m² BOA enligt bedömningen i Nyckeltal för kostnadsjakt. Det innebär fortfarande att underhållskostnaderna minskat, men inte så markant som enligt redovisningen i föregående tabell.

SABO-företagen ser ut att snart vara tillbaka på de nivåer som gällde i början av 1990-talet för det gemensamma underhållet. Medelvärdet är drygt 60 kr/m² BOA för åren 1998–2000 och för år 2001 sannolikt ytterligare ca 10 kr/m² BOA högre. Medelvärdet för de fyra åren 1993–1996 uppgår till 42 kr/m² BOA. Satsningarna på gemensamt underhåll har således troligen ökat med mer än 50 procent i det genomsnittliga SABO-företaget och mellan 1996 och 2001 nästan fördubblats.

I diagram 7 illustreras utvecklingen av kostnaderna för lägenhetsunderhåll, gemensamt underhåll och totalt underhåll i 2002 års penningvärde under åren 1990–2000 enligt de värden vi konstruerat med ledning av uppgifter i *Nyckeltal för kostnadsjakt*. Samtidigt som kostnaderna för lägenhetsunderhåll ökade i mitten av 1990-talet minskade satsningen på det gemensamma underhållet. De sista åren på 1990-talet ökade åter kostnaderna för det gemensamma underhållet medan kostnaderna för lägenhetsunderhållet minskade.

I skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt* skiljer sig de redovisade underhållsutgifterna från dem som redovisas i SABO-företagens årligen publicerade ekonomiska statistik. I båda fallen redovisas lägenhetsunderhållet i kr/m² BOA och skillnaderna är ganska små. Däremot redovisas kostnaderna för det gemensamma underhållet i

Diagram 7. Underhållsutgifter 1990–2000



SABO-företagens ekonomiska statistik i kr/m² BOA + LOA, vilket försvårar jämförelsen med siffrorna i *Nyckeltal för kostnadsjakt*.

I *Nyckeltal för kostnadsjakt* ingår utgifter som lagts på avskrivningsplan under de första åren på 1990-talet men inte i redovisningen av underhållskostnader i SABO-företagens ekonomiska statistik. I den ekonomiska statistiken utesluts även underhållskostnader med statligt räntestöd, medan de ingår i *Nyckeltal för kostnadsjakt*. I den ekonomiska statistiken har underhållskostnaderna reducerats med hänsyn till effekten av s.k. ROT-avdrag, vilket inte skett i *Nyckeltal för kostnadsjakt*.

6.6 Skiljer sig underhållsnivån mellan allmännyttan, privatägda hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter?

Det finns inte något underlag för privatägda hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter i flerbostadshus som motsvarar de ovan refererade teoretiska beräkningarna för SABO-företagen.

Ett sätt att ge en bild av satsningen på underhåll bland privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar skulle kunna vara att redovisa jämförande statistik. Den statistik som finns är SCBs årliga intäcks- och kostnadsundersökning för flerbostadshus (IKU). I nedanstående tabell 5 redovisas tidsserier för åren 1993–2001.

Tabell 5. Underhålls- och reparationskostnader 1993–2001 fasta priser, 2002 års prisnivå, kr/m² BOA + LOA enligt SCBs IKU

År	Kommunägda bostadsföretag	Privata bostadsföretag	Bostadsrättsföreningar
1993	102	100	49
1994	120	115	56
1995	120	112	58
1996	119	113	64
1997	129	123	71
1998	130	123	73
1999	136	126	80
2000	143	128	80
2001	144	120	87

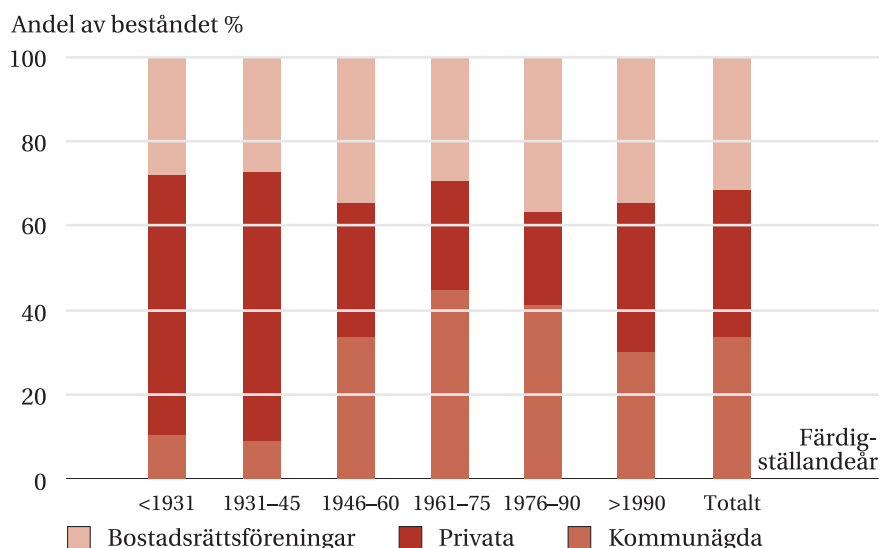
Det är problematiskt att jämföra underhållskostnader i kommunala bostadsföretag, privata bostadsföretag och bostadsrättsföreningar.

I tabell 5 återges summan av underhålls- och reparationskostnader. I SCBs statistik särredovisas underhålls- och reparationskostnader bara för kommunägda bostadsföretag.

I bostadsrättsföreningar är det vanligtvis lägenhetsinnehavarna som står för underhållet av lägenheterna medan föreningen står för övrigt underhåll. Detta medför att den genomsnittliga kostnaden för underhåll och reparation blir betydligt lägre för bostadsrättsföreningar än för kommunägda och privata bostadsföretag, vilket också är fallet i tabell 5.

Åldersstrukturen är olika i de tre kategorierna. Gruppen privata bostadsföretag har den avgjort största andelen äldre bestånd. Cirka 56 procent av bostadsarean i det privatägda beståndet är byggt före eller t.o.m. 1960 jämfört med 42 procent för bostadsrättsföreningar och 28 procent för kommunägda bostadsföretag. Diagram 8 illustrerar skillnaderna mellan de tre kategorierna i fråga om åldersstruktur. Ett äldre bestånd betyder högre underhållskostnader.

Diagram 8. Ägarkategorier i beståndet



Nedan har gjorts ett försök att skapa en tabell där underhållskostnader för de olika kategorierna jämförs. Helt på fri hand har vi antagit att den i statistiken redovisade underhållskostnaden för bostadsrättsföreningarna alla åren 1993–2001 endast motsvarar 60 procent av den nivå som skulle vara jämförbar med de båda övriga ägarkategorierna. Därtill har antagits att reparationskostnaden per m² varje år är lika för de tre ägarkategorierna. För kommunägda bostadsföretag har underhålls- och reparationskostnader särredovisats

Tabell 6. Underhållskostnader 1993–2001 fasta priser, 2002 års prisnivå, kr/m² BOA + LOA baserat på SCB:s IKU med kompletterande antaganden

År	Kommunägda bostadsföretag	Privata bostadsföretag	Bostadsrättsföreningar
1993	71	69	52
1994	84	79	57
1995	84	76	60
1996	83	77	71
1997	90	84	79
1998	91	84	83
1999	94	83	91
2000	102	86	91
2001	105	81	106

endast från och med år 1997. För de tidigare åren har vi antagit att reparationskostnaderna stått för 30 procent och underhållskostnaderna för 70 procent av de totala underhålls- och reparationskostnaderna. Med dessa grova antaganden får vi tabell 6.

Det förefaller som om underhållskostnaderna under åren 1993–2001 har ökat starkast för bostadsrättsföreningarna och svagast för de privata bostadsföretagen. Om detta motsvarar den verkliga utvecklingen är omöjligt att säga, eftersom Boverket p.g.a. att det saknas data har gjort grova antaganden om relationerna mellan lägenhetsunderhåll och övrigt underhåll och mellan reparationer och underhåll för de tre ägarkategorierna. Än mer osäkert är om nivårelationen mellan bostadsrättsföreningarna och de andra ägarkategorierna stämmer.

6.7 Industrifaktas rapport

Den rapport som Industrifakta tagit fram inom Boverkets underhållsuppdrag, ger indikatorer på underhållssituationen genom att ta upp bostadsföretagens kortsiktiga bedömningar av framtida underhållsbehov, deras bedömningar av ökande underhållsbehov samt bedömningen av om antalet akuta reparationer ökar.

Bostadsföretagen har också svarat på hur de angriper underhållsproblem strategiskt.

De 100 intervjuade företagen väntade sig följande utveckling av sina totala underhålls- och reparationsbehov under de närmaste fem åren:

Tabell 7. Väntad utveckling av underhållsbehov och fördelning på ägarkategorier, procent

Svarsalternativ	Kommunägda	Privata	Totalt
Minska kraftigt	0	0	0
Minska måttligt	12	4	8
Ungefär oförändrade	46	40	43
Öka måttligt	34	54	44
Öka kraftigt	8	0	4
Vet ej	0	2	1
Totalt	100	100	100

Svaren pekar på en måttlig ökning av underhållsbehoven hos båda kategorierna under den kommande femårsperioden med tyngdpunkt på de privatägda bostadsföretagen. Man kan dock notera att det bara är bland de kommunägda bostadsbolagen som det förekommer bedömningar om en kraftig ökning, men då endast hos ett fåtal företag. Stambyten ingår normalt inte i definitionen av underhåll hos fastighetsägarna.

Det finns tecken på att underhållsbehoven väntas öka något mer på de större orterna än på de mindre.

Tabell 8. Bedömd fördelning av underhåll på typ av åtgärdssituation, procent

Svarsalternativ	Kommunägda	Privata	Totalt
Planerat periodiskt underhåll	52	43	48
Akuta punktinsatser	33	26	29
Större utbytes- / upprustningsarbeten	15	31	23
Totalt	100	100	100

Svaren indikerar att man kan ha något olika strategier för fastighetsunderhåll hos de både ägarkategorierna. De kommunägda bolagen tycks tillämpa planerat periodiskt underhåll i något större utsträckning än de privatägda men samtidigt ha en större andel akuta punktinsatser. De privata ägarna verkar däremot försöka utföra en större del av sitt fastighetsunderhåll i samband med att man genomför större upprustningsarbeten.

Relaterat till ortsstorlek verkar skillnaderna vara måttliga med en något större andel akuta punktinsatser på de mindre orterna.

Totalt inte mindre än 60 procent av de intervjuade såg tecken på en förändrad andel akuta punktinsatser och en relativt tydlig majoritet på omkring 55 procent trodde på en ökning. Det senare gällde för både kommunägda och privatägda bolag. Andelen företag som förutsåg en ökning var störst på de mindre orterna.

6.7.1 Eftersatt underhåll

Nästan 60 procent av de kommunägda bostadsbolagen och cirka 40 procent av de privata fastighetsföretagen uppgav att man hade någon form av eftersatt behov av underhåll eller upprustning. I första hand dominerade följande typer av behov:

Tabell 9. Behov av eftersatt underhåll. Andel berörda företag, procent

Typ av behov	Kommunägda	Privata
Stambyten	36	8
Badrum	22	4
Yttre underhåll	26	30
Tvättstugor	2	6
Övrigt inre underhåll	14	8

Behov av stambyten inom tre år hade 86 procent av de kommunägda bostadsföretagen och i genomsnitt berörde detta cirka 8 procent av deras bostadsbestånd. Bland de privata fastighetsägarna uppgav 78 procent att de hade sådana behov inom tre år och i genomsnitt berördes drygt 7 procent av bostadsbeståndet.

En fjärdedel av de kommunägda bolagen och en knapp femtedel av de privata såg tecken på att andelen förebyggande underhåll minskar.

7

Det framtida underhållsbehovet

7.1 Sammanfattning

Under de närmaste 15 till 20 åren kommer mellan 500 000 och 1 300 000 lägenheter i flerbostadshus, framför allt inom rekordårens bostadsbestånd (1961–1975) men också i äldre delar av beståndet, att behöva åtgärda installationer och tekniska system som stammar, el och ventilation men också fönster, balkonger och fasader. Bostäderna har helt enkelt kommit upp i en ålder där dessa system enligt erfarenhet bör bytas ut för att de boende inte ska drabbas av standardsänkningar och bostädernas attraktivitet och kapitalvärde inte försämras. Detta innebär sannolikt en tredubbling av takten i dessa åtgärder jämfört med idag. Cirka 65 000 lägenheter per år beräknas vara i behov av stambyten eller andra stora underhållsinsatser jämfört med drygt 20 000 per år i början av 2000-talet.

7.2 Flerbostadshusens förnyelse – behov och förutsättningar

På uppdrag av Boverket har BOOM-gruppen, Arkitekturskolan, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) försökt göra en uppskattning av förnyelsebehoven i flerbostadshusbeståndet.

7.2.1 Åldersgruppering av bostadsbebyggelsen

I BOOM-gruppens redovisning har bostadsbeståndet delats in i följande åldersgrupper:

- före 1931
- 1931–1945
- 1946–1960
- 1961–1975
- efter 1975

Skälen för denna åldersgruppering av bostadshus/lägenheter som BOOM-gruppen anför är följande:

Omkring åren 1930, 1945, 1960 och 1975 ändrades lagar och regler som styr bostadsbyggandet. Nya sätt att bygga infördes, med nya material och nya tekniska lösningar. Gränserna mellan tidsperioderna är inte knivskarpa: De flesta förändringarna slår igenom successivt i det som byggs, och även för en del viktiga förändringar av byggnormerna har en viss övergångstid medgivits. Men vissa bestämda särdrag och karaktäristiska egenskaper hör samman med bostadsbebyggelsen i respektive åldersgrupp. Dessa karaktäristika påverkar ofta såväl behoven av förnyelse som de lämpliga typerna av åtgärder.

7.2.2 Åtgärder och åtgärdsgrupper som redovisas

Följande åtgärder/åtgärdsgrupper redovisas i BOOM-gruppens rapport, dels för flerbostadshusbeståndet som helhet, dels för de valda åldersgrupperna var för sig:

- *Stambyten med tillhörande byten av ytskikt och inredning/utrustning i hygienrum.* Intervall för stambyte (vatten- och avloppsledning) är 30–50 år (erfarenhetsvärden).
SABOs riktvärde är 45 år eller mer. För rensning av avlopp och byte av wc, tvättställ, badkar är normalintervallet 30–35 år, för byte av blandare 25 år (SABOs riktvärden).
- *Kök och tvättstugor: utbyte av inredning/utrustning.* Det finns inget enhetligt intervall för utbyte av inredning och utrustning i kök. SABOs riktvärde för utbyte av köksluckor är 35 år, för utbyte av vitvaror i kök 12–20 år (den längre tiden för spisar). Äldre, hantverksmässigt byggd skåpsinredning kan dock hålla betydligt längre, och en hel del köksskåp ända från förra sekelskiftet fyller ännu sin funktion.
Maskinell utrustning i tvättstugor byts normalt med intervall på mellan 7 och 12 år.
- *Ventilationssystem/-ledning: utbyte.* Intervall för utbyte av fläktar är 15–20 år (SABOs riktvärde), men många går dock längre.
- *Elledning: utbyte.* Intervall för utbyte av ledningar och uttag/strömbrytare är normalt 30–50 år; SABOs riktvärde är 30 år.
- *Fasader och tak: utbyte/reparation av ytskikt, eventuellt inklusive tilläggsisolering.* Intervall för byte/reparation av fasader är 30–45 år; för målning trä 7–10 år, allt enligt SABOs riktvärden. Puts av god kvalitet behöver sällan bytas, bara lagas och avfärgas.
Intervall för byte av takens ytskikt och detaljer är 25–45 år, beroende på material: för takpapp 25–30 år, för tegel 30–35 år, för plåt 40–45 år.
- *Fönster: byte till 3-glas, balkonger: reparation.* Intervall för fönsterbyte är 35 år eller mer (SABOs riktvärde), och detta gäller både trä-

och aluminiumfönster. Fönster i hus byggda t.o.m. 1950-talet har normalt så god tråkvalitet att renovering/komplettering är att föredra.

- *Hissinstallation*. Intervall för utbyte av hissar är normalt 30–40 år; SABOs riktvärde är 30 år. Brist på reservdelar till äldre hissar kan bidra till förnyelsebehoven.
- *Gårdar/tomtmark, "sanering"/upprustning*. Intervall för nyanläggning av hårdgjorda gång- och körytor är 30 år, för planteringar o.d. 40–50 år. Beskärning, marktäckning, sandbyten, målning m.m. behöver dock göras med 2–5 års mellanrum, byte av utrustning i trä vart 20 år; allt enligt SABOs riktlinjer.

7.2.3 Flerbostadshusbeståndet och förnyelsebehoven

I BOOM-gruppens rapport hävdas att enligt beräkningar grundade på SCBs statistik fanns det vid årsskiftet 2002/03 drygt 2 350 000 lägenheter i flerbostadshus och knappt 1 980 000 lägenheter i småhus. De största åldersgrupperna bland flerbostadshusen är rekordårens hus från 1961–1975 (cirka 830 000 lägenheter) och folkhemmets hus från 1946–1960 (cirka 550 000 lägenheter). I dessa åldersgrupper ökar nu snabbt behoven av större förnyelseåtgärder, även för de fastigheter som underhållits väl under åren.

Totalt har drygt 570 000 lägenheter moderniserats åren 1975–2002, enligt SCBs statistik.¹ Drygt en miljon lägenheter byggda 1946–1975 har *inte* berörts av moderniseringar. Bland dem nås nu den "normala" livslängden för avloppsledning, 30–50 år, i rask takt. Sannolikt har få lägenheter berörts av så stora åtgärder som fullständiga stambyten *utan* att hamna i statistiken, dvs. *utan* att bygglov eller statligt stöd har sökts.

Mycket få (cirka 5 000) av *efterkrigstidens* lägenheter torde ha moderniserats *före* 1975, men 200 000–250 000 genomgick någon bygglovspliktig ombyggnad/ändring 1961–1980. En ganska stor andel av dessa projekt torde enligt BOOM-gruppen ha gällt fasadrenovering med (ibland utan) tilläggsisolering, eftersom en förmånlig finansiering då främjade sådana åtgärder.

En betydande andel av lägenheterna i hus byggda *före* 1946 som inte finns med i SCBs moderniseringsstatistik torde enligt BOOM-gruppen ha moderniserats före 1975. Bland dem som inte är stambytta är behoven enligt BOOM-gruppen troligen mer eller mindre akuta. Bland de tidigt moderniserade kan det i många fall vara dags för nya åtgärder.

Flera stora och dyrbara förnyelseåtgärder torde enligt BOOM-gruppen behövas under de närmaste decennierna, med tanke på normala intervall för underhåll/förnyelse. En rad åtgärder, särskilt förnyelse av invändiga ytskikt och vitvaror, kan däremot vara genomförda mer frekvent under årens lopp utan att synas i statistiken.

¹ Åren 1999–2002 ingår "övrig ombyggnad" i summorna.

- *Stambyten med tillhörande byten av ytskikt och inredning/utrustning i hygienrum* kan enligt BOOM-gruppen vara eller bli aktuellt för minst cirka 1,3 miljoner lägenheter. Så många lägenheter finns det som är byggda t.o.m. 1975 och inte har moderniserats/byggt sedan 1975. Även bland moderniserade lägenheter kommer det troligen att uppstå ett visst behov av sådana åtgärder. Genomsnittligt har ledningar för avlopp bytts i omkring 85 procent av alla utförda moderniseringar; mer än så i hus byggda före 1960 och betydligt mindre i senare byggda hus. Hygienrummens inredning/utrustning har bytts eller nyinstallerats i något större omfattning.

- *Utbyte av inredning/utrustning i kök och tvättstugor* kan enligt BOOM-gruppen behövas i någon andel av de cirka 1,3 miljoner lägenheter byggda t.o.m. 1975 som inte ännu moderniserats. Merparten av berörda kök fungerar dock troligen tämligen väl. Under åren 1989 till 2002 har andelen kök som fått ny inredning vid modernisering/ombyggnad minskat stadigt, från 87 procent till 17 procent. För tvättstugor kan behoven av förbättringar vara mer omfattande, men mycket utförs troligen i form av löpande underhåll. Utbytet av tvättstugornas inredning vid modernisering minskade från 1988 till 1998 från 66 procent till 25 procent, och nyinstallationerna minskade från 12 procent till ca 5 procent.

- *Ventilationssystem/-ledningar: utbyte.* Omkring 60 procent av alla flerbostadshus byggda t.o.m. 1975 ventilerades med självdrag år 1980. Det motsvarar enligt BOOM-gruppen troligen mer än 1 miljon lägenheter. I många av dessa hus behövdes det sannolikt förbättringar/förstärkning med hjälpfläktar eller dylikt. Under perioden 1975–2002 har ventilationssystemen bytts ut, helt eller delvis, i samband med modernisering av hus med totalt drygt 400 000 lägenheter. Vad utbytena avser framgår inte av statistiken, men en betydande del av dem kan röra hus med självdrag. Byten har dock även genomförts i hus med illa fungerande mekaniska system; vissa sådana system har aldrig fungerat väl.

I hus med ursprunglig, fläktstyrd F-ventilation byggda t.o.m. 1975 fanns det år 1980, grovt skattat, cirka 700 000 lägenheter, enligt BOOM-gruppens bedömning. F-ventilation blev vanligt i hus med sex eller fler våningar redan under 1940-talet. I hus från 1960-talet och framåt fick även 4 till 5-våningshus fläktventilation, t.o.m. många trevåningshus. Fläktstyrd till- och frånluft (FT-ventilation) infördes under 1950-talet och fanns 1980 i hus med cirka 100 000 lägenheter. En hel del av dessa hus med ursprunglig fläktventilation kan höra till dem som moderniserats, bland annat genom att ventilationen rustats upp. Där inga omfattande åtgärder ännu har vidtagits kan byten av fläktar och ledningar, införande av datoriserade styr- och reglersystem m.m. bli mycket tunga kostnadsposter framöver. Mycket grovt uppskattat kommer enligt BOOM-gruppen minst 500 000 lägenheter att beröras av sådana åtgärder.

- *Elledningar: utbyte.* Utbyte av elledningar och tillhörande don kommer enligt BOOM-gruppen att behövas dels för de cirka 1,3 miljoner lägenheter byggda t.o.m. 1975 som inte är moderniserade efter 1975, dels för dem som moderniserats utan att sådana byten gjorts. Åtgärder kan även behövas för lägenheter som moderniserats under 1970- och 1980-talen och för en del av dem som producerats efter 1975. Ökad belastning på näten genom fler maskiner i hushållen kan göra att det behövs ökad kapacitet även för relativt nya elsystem. Åtskilliga lägenheter byggda under rekordåren (1961–1975) har t.ex. inte trefasssystem. Till detta kommer relativt nya säkerhetskrav på elinstallationer: jordning, jordfelsbrytare och kanske också skydd mot elektrisk och magnetisk strålning. Uppskattningsvis kan enligt BOOM-gruppen behovet inom ett par decennier röra sig om 1,5 miljoner lägenheter.

- *Fasader och tak: utbyte/repairation av ytskikt, eventuellt inklusive tilläggsisolering.* Underhållsbehoven för fasader och tak är svåra att uppskatta på grund av stora mörkertal i statistiken. Fasad- och takrenovering liksom tilläggsisolering av tak har i många fall utförts utan samband med modernisering enligt SCBs definition och har därmed inte registrerats systematiskt. Vid moderniseringar 1975–2002 har enligt BOOM-gruppen omkring 50 procent av lägenheterna berörts av fasadåtgärder och ca 56 procent av takåtgärder. Ser man enbart till detta skulle inemot 1,6 miljoner lägenheter finnas i hus där fasadåtgärder kommer att krävas; för takåtgärder är antalet lite mindre. Detta är enligt BOOM-gruppen sannolikt kraftiga överskattningar, och kanske är hälften av dessa summor närmare sanningen.

När det gäller tilläggsisolering är mörkertalen i statistiken ännu större. Behoven framöver kan därför enligt BOOM-gruppen vara mindre än för ytskikten, i synnerhet när det gäller tilläggsisolering av tak. Tilläggsisolering av fasader är enligt BOOM-gruppen inte heller alltid någon nödvändig eller rimlig åtgärd.

Åtgärder på fasader och tak kan försvåras av att miljöfarliga material kan förekomma i stor mängd, konstaterar BOOM-gruppen. Fasader kan vara klädda med asbestskivor eller ha fogar med PCB mellan betongelement eller kring fönster och dörrar. Tak kan vara täckta med takpannor av asbestcement. Arbetena med dessa material medför särskilda krav på arbetarskydd och omhändertagande av avfall, vilket medför betydande extra kostnader.

- *Fönster: byte till 3-glas, balkonger: repairation.* Av varsamhetskäl – med hänsyn till de ursprungliga fönstrens estetiska och tekniska kvaliteter – borde utbyte av fönster inte vara någon större uppgift i hus byggda före 1960-talet, anser BOOM-gruppen. Underhåll och eventuell komplettering med ”tredje rutan” räcker normalt. Liksom när det gäller fasader är mörkertalen för vad som är utfört troligen stora; maximalt kan behoven av mer omfattande åtgärder enligt

BOOM-gruppen röra cirka 900 000 lägenheter. För hus byggda 1961–1975 kan behoven av byte till bättre fönster eller motsvarande förbättringar maximalt beröra cirka 750 000 lägenheter.

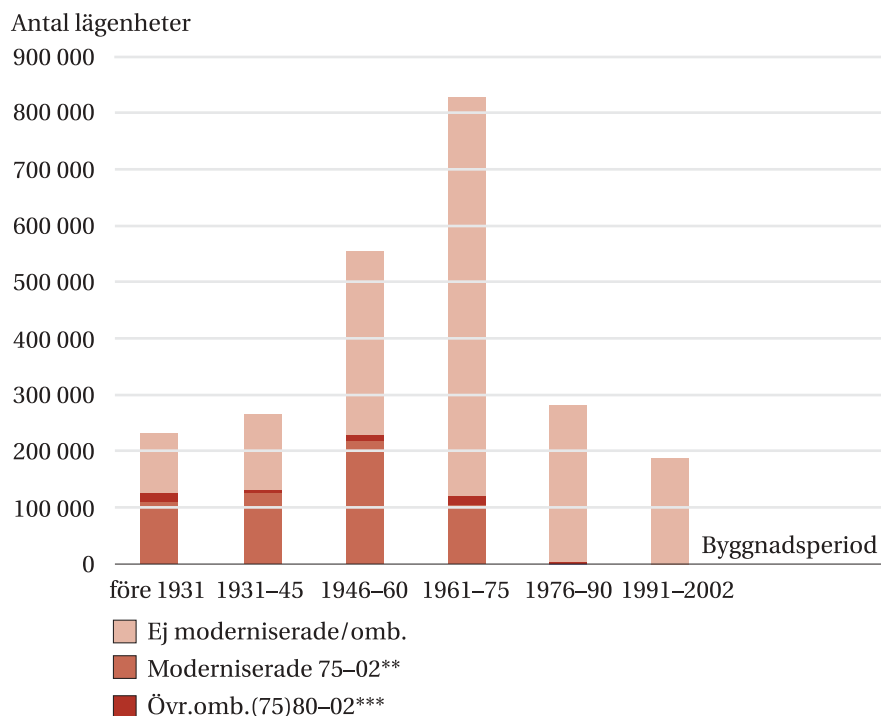
Balkonger är ovanliga i de äldsta husen, medan de flesta lägenheter som byggdes efter 1945 försågs med balkong. Undantagen där är vanligtvis de minsta lägenheterna och lägenheter i bottenvåningen; lägenheter i markplan fick dock ofta direktutgång till en uteplats på mark i stället. De flesta balkonger som inte har renoverats efter 1975 torde enligt BOOM-gruppen behöva omfattande åtgärder inom en tjugoårsperiod – lagningar, förstärkningar, utbyte av hela balkongplattor etc. Sammanlagt kan enligt BOOM-gruppen inemot 1,5 miljoner lägenheter beröras. Åtgärder som förstoring och inglasning av balkonger kan bli aktuella i många fall, anser BOOM-gruppen.

- *Hissinstallation.* År 1977 infördes krav på hiss i hus med mer än två våningar. Det finns idag sannolikt drygt 1 miljon lägenheter i hisslösa bostadshus, med tre, fyra, t.o.m. fem våningar, enligt BOOM-gruppens bedömning. Endast cirka 20 procent av de hus/lägenheter som har moderniserats 1975–2002 har fått hiss vid moderniseringen. De stora ingrepp och höga kostnader som åtgärderna innebär har troligen varit en tillbakahållande faktor. Hisskrav kan vara ett följdkrav när en byggnad ändras. Nya krav på hiss säkerhet kan dessutom förstärka behoven av renovering av befintliga hissar. Enligt BOOM-gruppen finns det omkring 400 000 lägenheter i hus byggda t.o.m. 1975 som har hiss, och merparten av dessa hissar torde vara aktuella för åtgärder eller bli det inom 20 år. Till behoven av hissinstallation kommer andra åtgärder för förbättrad tillgänglighet, t.ex. för att övervinna nivåskillnader i entréer och utanför husen.

- *Gårdar/tomtmark, sanering/upprustning.* Behoven av upprustning/förnyelse av gårdar och tomtmark är mycket svåra att uppskatta. Samlad statistik över vad som utförts saknas efter 1988. Under åren 1975–1988 sanerades enligt BOOM-gruppens bedömning drygt 200 000 gårdar i samband med modernisering. Åren 1975–1986 förbättrades också mer än 400 000 gårdar, främst inom rekordårsbebyggelsen från 1961–1975, med stöd av speciella statliga bidrag till miljöförbättring. Även om många varaktiga förbättringar genomfördes kan behoven av kostsamt underhåll och nya förändringar vara mycket stora redan idag och än mer under de kommande decennierna. Runt 1,5 miljoner lägenheter torde enligt BOOM-gruppen kunna beröras av mer eller mindre genomgripande åtgärder, både när det gäller gårdsmiljöer för lek, rekreation och social kontakt och parkeringsytor med tillhörande byggnationer och utrustning: kallgarage, motorvärmare etc.

I diagram 9 redovisas ombyggda och icke ombyggda lägenheter i flerbostadshus under perioden 1975–2002 enligt BOOM-gruppens bedömning.

Diagram 9. Lägenheter i flerbostadshus år 2002, ombyggda – ej ombyggda

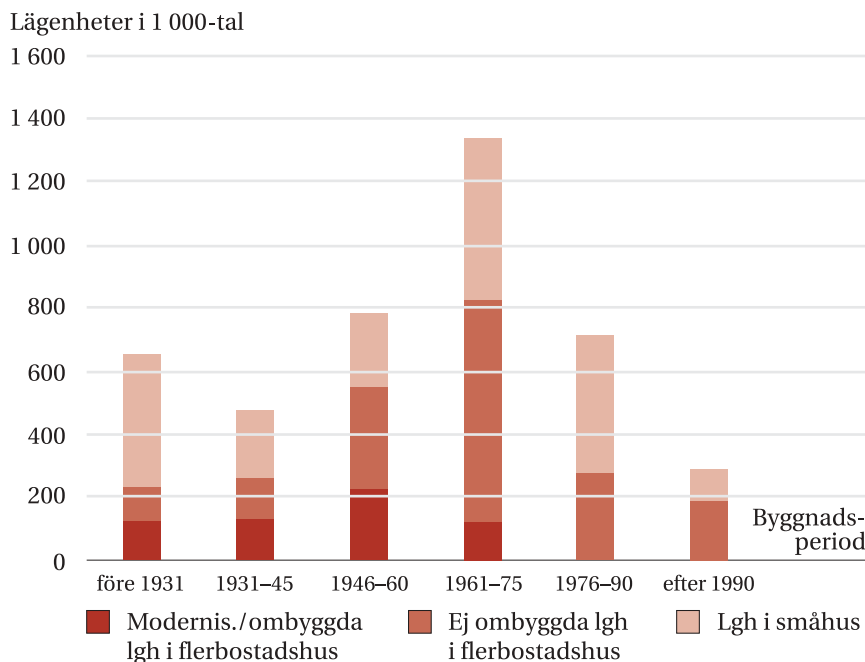


** Siffror från blad Modperår 1975–2002 i KTHs underlagsrapport. Siffrorna avser lägenheter som av SCB har klassat som "modernisering" åren 1980-1998. Efter 1998 särskiljer SCB inte "modernisering" och "övrig ombyggnad". För dessa år har antalet lägenheter som berörts av "modernisering" skattats.

*** För åren 1975-1979 finns inga uppgifter. Då "övrig ombyggnad" under dessa år knappast berört mer än 2 500 lägenheter, varav sannolikt hälften avgick genom åtgärderna (jfr. åren 1980-1983, blad Övr.omb. 80-98(02) i detta dokument) beaktas dessa år inte här. För perioden 1980-1988 saknas uppgifter fördelade på byggnadsperiod. Det totala antalet berörda lägenheter efter ombyggnaden har då fördelats med ledning av de följande åren; se blad Övr.omb. 80-98(02). För hus/lgh byggda efter 1960 har all "övrig ombyggnad" 1980-1998 förts till lägenheter byggda 1961-1975. Troligen hör dock någon andel (max c 1 000 lgh) till åldersgruppen 1976-1990. För åren 1999-2002 har hela tillskottet av lägenheter räknats som "övrig ombyggnad", vilket kan medföra en viss extra osäkerhet. Summorna har hämtats från blad Övr.omb. 80-98(02).

KTH BOOM-gruppen/sv 2003-07-08. Källa SCB, egna bearbetn.

Diagram 10. Bostadsbeståndet 2002, småhus och flerbostadshus



KTH BOOM-gruppen/sv 2003-07-08
Källa SCB, egna bearbetn.

I tabell 10 sammanfattas BOOM-gruppens uppskattning av genomförda ombyggnads- och moderniseringsåtgärder 1975-2002 och behoven av åtgärder.

7.2.4 Behov av stambyten de närmaste 20 åren

Stambyten med tillhörande byten av ytskikt och inredning/utrustning i hygienrum kan enligt BOOM-gruppen bli aktuellt för *minst* cirka 1,3 miljoner lägenheter. Så många lägenheter finns det som är byggda t.o.m. 1975 och inte har moderniserats/byggt om sedan 1975. Drygt 1 miljon lägenheter byggda 1946-1975 har *inte* berörts av moderniseringar. Bland dem nås nu den normala livslängden för avloppsledningar, 30-50 år, i rask takt. Sannolikt har få lägenheter berörts av så stora åtgärder som fullständiga stambyten *utan* att hamna i statistiken, dvs. *utan* att bygglov eller statligt stöd har sökts.

Om 20 år har de sista årgångarna från miljonprogrammet funnits i cirka 50 år, vilket torde vara den normala bortre gränsen för avloppsledningarnas livslängd. Det betyder att de drygt 1,3 miljoner lägenheter som är byggda t.o.m. 1975 och som inte berörts av stambyten behöver byggas om under de närmaste 20 åren. Det betyder en ombyggnadstakt på cirka 65 000 lägenheter per år. Det betyder en tredubbling jämfört med ombyggnadstakten de senaste sex åren och en ökning med mer än 50 procent jämfört med de av statligt stimulerade intensiva ombyggnadsåren 1993-1996.

Tabell 10. Modernisering och ombyggnad i olika ålderskategorier av flerbostadshusbeståndet enligt BOOM-gruppen

	Färdigställandeperiod				Summa 1975 och tidigare	1976 och senare
	1930 och tidigare	1931– 1945	1946– 1960	1961– 1975		
Antal lägenheter 2002	230 000	265 000	550 000	830 000	1 875 000	470 000
Andel av beståndet	10 %	11 %	24 %	35 %	80 %	20 %
Ombyggda 1975–2002	115 000	130 000	215 000	110 000	570 000	3 000
Andel ombyggda av resp. årgångsgrupp	50 %	49 %	39 %	13 %	30 %	0,6 %
Stambyte 1975–2002	100 000	115 000	190 000	80 000	485 000	2 000
Andel med stambyte av resp. årgångsgrupp	43 %	43 %	35 %	10 %	26 %	0,4 %
Nyinstallerade kök 1975–2002	25 000	10 000	20 000	15 000	70 000	
Ny utrustning i kök 1975–2002	90 000	100 000	130 000	45 000	365 000	
Summa åtgärder i kök	115 000	110 000	150 000	60 000	435 000	
Andel åtgärder i kök i resp. årgångsgrupp	50 %	42 %	27 %	7 %	23 %	
Andel lgh med tillgång till tvättstugor från starten 2/3 (1980)		>90 %	90 %	<90 %		
Nyinstallerade tvättstugor, berörda lägenheter	50 000	20 000	15 000	3 000	88 000	
Ny utrustning i tvättstugor, berörda lägenheter		85 000	100 000	45 000	230 000	
Lägenheter med hisskrav	190 000	220 000	455 000	695 000	1 560 000	
Andel lägenheter med hisskrav i resp. årgångsgrupp	83 %	83 %	83 %	84 %	83 %	
Hiss installerad 1975–2002, berörda lägenheter	25 000	25 000	45 000	25 000	120 000	
Hissinstallation, andel av ombyggda lägenheter	22 %	19 %	21 %	23 %	21 %	
Hissinstallation, andel av lägenheter med hisskrav	13 %	11 %	10 %	4 %	8 %	
Hisskrav ej uppfyllt, berörda lägenheter	130 000	110 000	320 000	370 000	930 000	
Andel hisskrav ej uppfyllt	68 %	50 %	70 %	53 %	60 %	
Ventilation/ledning: förbättringar 1975–2002	90 000	90 000	150 000	75 000	405 000	
Andel berörda lägenheter i resp. årgångsgrupp	39 %	34 %	27 %	9 %	22 %	
Behov av åtgärder, antal lägenheter (max.)	140 000	175 000	400 000	550 000	1 265 000	
Behov av åtgärder, procent (max.)	61 %	66 %	73 %	66 %	67 %	
Elledningar, förbättringar 1975–2002	100 000	110 000	150 000	50 000	410 000	
Andel berörda lägenheter i resp. årgångsgrupp	43 %	42 %	27 %	6 %	22 %	
Behov av åtgärder, antal lägenheter (max.)	130 000	155 000	400 000	780 000	1 465 000	
Behov av åtgärder, procent (max.)	57 %	58 %	73 %	94 %	78 %	
<i>Fasader</i>						
Förnyelse av ytskikt 1975–2002	70 000	70 000	100 000	50 000	290 000	
Andel berörda lägenheter i resp. årgångsgrupp	30 %	26 %	18 %	6 %	15 %	
Tilläggsisolering 1975–2002	55 000	50 000	75 000	35 000	215 000	
Andel berörda lägenheter i resp. årgångsgrupp	24 %	19 %	14 %	4 %	11 %	
<i>Tak</i>						
Förnyelse av ytskikt 1975–2002	75 000	75 000	110 000	55 000	315 000	
Andel berörda lägenheter i resp. årgångsgrupp	33 %	28 %	20 %	7 %	17 %	
Tilläggsisolering 1975–2002	85 000	80 000	100 000	45 000	310 000	
Andel berörda lägenheter i resp. årgångsgrupp	37 %	30 %	18 %	5 %	17 %	
<i>Fasader & tak</i>						
Behov av åtgärder, antal lägenheter (max.)	150 000	190 000	450 000	750 000	1 540 000	
Behov av åtgärder, procent (max.)	65 %	72 %	82 %	90 %	82 %	
3-glasfönster 1975–2002	50 000	70 000	95 000	40 000	255 000	
Andel berörda lägenheter i resp. årgångsgrupp	22 %	26 %	17 %	5 %	14 %	
Behov av åtgärder, antal lägenheter (max.)	180 000	195 000	320 000	750 000	1 445 000	
Behov av åtgärder, procent (max.)	78 %	74 %	58 %	90 %	77 %	
Balkonger, ursprungligt antal	Okänt	140 000	450 000	700 000	1 290 000	
Andel av antal lägenheter i resp. årgångsgrupp		53 %	82 %	84 %	69 %	
Balkonger, renovering 1975–2002	15 000	50 000	90 000	35 000	190 000	
Balkonger, nyinstallation 1975–2002	8 000	8 000	8 000	4 000	28 000	
Behov av åtgärder, antal lägenheter (max.)		90 000	360 000	650 000	1 100 000	
Behov av åtgärder, procent av balkonger (max.)		64 %	80 %	93 %	85 %	
Gårdssanering 1975–2002, berörda lägenheter	90 000	95 000	160 000	85 000	430 000	
Andel berörda lägenheter i resp. årgångsgrupp	39 %	36 %	29 %	10 %	23 %	
Behov av åtgärder, antal lägenheter (max.)	140 000	150 000	390 000	500 000	1 180 000	
Behov av åtgärder, procent (max.)	61 %	57 %	71 %	60 %	63 %	

Ombyggnadsstatistik 1989–2002

Antalet ombyggda lägenheter åren 1989–2002 totalt och med respektive utan statligt stöd redovisas i nedanstående tabell 11.

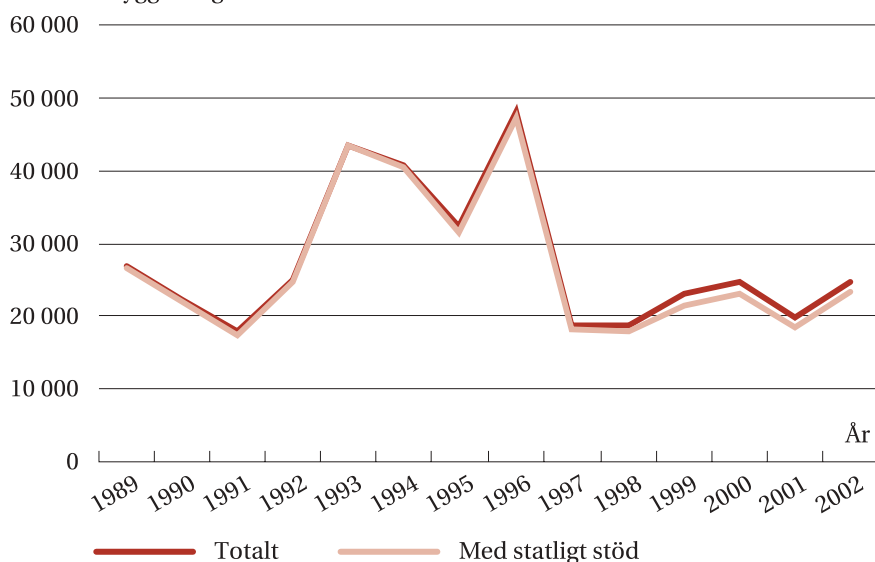
Tabell 11. Hela riket, ombyggnad 1989–2002, antal lägenheter

År	Med statligt stöd	Utan statligt stöd	Totalt
1989	26 608	334	26 942
1990	21 908	425	22 333
1991	17 351	454	17 805
1992	24 715	141	24 856
1993	43 312	195	43 507
1994	40 329	433	40 762
1995	31 563	728	32 291
1996	47 294	815	48 109
1997	18 062	768	18 830
1998	17 859	775	18 634
1999	21 362	1 622	22 984
2000	23 033	1 590	24 623
2001	18 331	1 508	19 839
2002	23 368	1 332	24 700

Utvecklingen under perioden 1989–2002 illustreras med diagram 11.

Diagram 11. Antal ombyggda lägenheter under perioden 1989–2002

Antal ombyggda lägenheter



Fördelningen på ägarkategorier av antalet ombyggda lägenheter med statligt stöd framgår av tabell 12.

Tabell 12. Ombyggnad med statligt stöd 1989–2002, ägarkategorier. Antal lägenheter, procentandelar

År	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Totalt, samtliga ägarkategorier, antal lägenheter
1989	35	34	22	6	26 600
1990	40	33	19	4	21 900
1991	41	33	14	7	17 400
1992	39	28	21	9	24 700
1993	38	22	26	10	43 300
1994	45	21	22	7	40 300
1995	37	25	18	12	31 600
1996	26	30	28	9	47 300
1997	35	30	18	13	18 100
1998	24	21	31	20	17 900
1999	27	15	31	20	21 400
2000	27	13	28	24	23 000
2001	22	19	31	24	18 300
2002	22	23	28	25	23 400

Åren 1989–1992 stod hyresrätterna (allmännyttan samt de privatägda) i runda tal för mellan 2/3 och 3/4 av de ombyggda lägenheterna. Åren 1999–2002 stod hyresrätterna för 40–45 procent av de ombyggda lägenheterna. De kommunägda allmännyttiga bostadsföretagens andel ökade från 35 procent 1989 till 45 procent 1994 för att sedan minska till 22 procent 2001–2002. De övriga bostadsrättsföreningarnas andel ökade från ca 5 procent 1989–1990 till cirka 25 procent 2000–2002.

Produktionskostnaderna per m² vid ombyggnad för olika ägarkategorier framgår av tabell 13.

Tabell 13. Ombyggnad med statligt stöd 1989–2002, ägarkategorier. Produktionskostnader per m², 2002 års priser

År	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier
1989	7 800	7 500	7 100	7 200	7 600
1990	7 800	7 600	6 600	7 100	7 500
1991	8 000	7 900	6 400	5 900	7 700
1992	8 100	8 600	6 400	5 600	7 800
1993	6 800	7 700	5 000	4 400	6 500
1994	6 600	7 000	3 400	3 200	6 000
1995	6 300	7 300	2 300	3 100	5 900
1996	6 200	6 900	2 200	3 100	5 300
1997	5 700	6 200	3 000	2 300	5 300
1998	6 800	7 800	1 800	2 500	4 500
1999	6 500	8 000	1 900	3 200	4 700
2000	6 100	8 000	2 200	3 000	4 700
2001	7 100	8 300	2 100	2 900	4 700
2002	6 500	7 800	2 300	3 000	4 800

Som framgår av tabellen minskade produktionskostnaderna per m² vid ombyggnad ganska kraftigt för bostadsrättsföreningarna, till mindre än en tredjedel av den tidigare nivån, som låg i paritet med hyreshusägarnas produktionskostnader. För allmännyttiga bostadsföretag och privata bostadsföretag finns det inte någon sådan tendens. Efter att i början av perioden ha legat ungefär lika har produktionskostnaderna mot slutet av perioden blivit högre för de privatägda bostadsföretagen än för de kommunägda allmännyttiga bostadsföretagen. Samma tendens kan iaktas för ägarkategorin andra bostadsrättsföreningar jämfört med de rikskooperativa.

I tabell 14 redovisas för olika typer av åtgärder, hur stor andel av de ombyggda lägenheterna under åren 1989–2002 som berörts av respektive åtgärd. Det framgår att andelen ombyggda lägenheter där köksutrustningen bytts minskat drastiskt under perioden, men mycket mer för bostadsrättsföreningarna än för de allmännyttiga och privata företagen. Andelen ombyggda lägenheter med byte av hygienutrustning ligger högre för bostadsrättsföreningarna än för de båda övriga kategorierna. Detsamma gäller byte av vattenledning respektive avloppsledning, men mot slutet av perioden närmar sig även de båda övriga kategorierna 100 procent. När det gäller åtgärder på värmesystemet, utbyte av värmerör och utbyte av ventilationssystem ligger bostadsrättsföreningarnas andelar klart under de båda övriga kategoriernas. I fråga om utbyte av elledningar är skillnaderna mellan de fyra ägarkategorierna måttliga, förutom att man för de allmännyttiga bostadsföretagen, men inte för de övriga ägarkategorierna, kan konstatera en successivt ökande andel under perioden.

Tabell 14. Ombyggnadsåtgärder i färdigställda lägenheter (procent) i ombyggda flerbostadshus med statligt stöd 1989–2002 efter ägarkategori

År	Utbyte av hygienutrustning		HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier
	Allmännyttiga företag	Privatägda			
1989	88	74	96	90	85
1990	82	76	92	92	82
1991	82	70	95	86	80
1992	91	72	97	96	87
1993	92	76	99	96	89
1994	92	79	98	97	90
1995	86	83	98	96	86
1996	85	74	95	91	83
1997	88	71	95	98	83
1998	87	56	98	96	84
1999	81	57	98	92	84
2000	83	64	89	86	80
2001	61	47	85	73	69
2002	71	68	95	98	83

År	<i>Utbyte av köksutrustning</i>				
	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier
1989	88	74	90	90	83
1990	86	72	81	87	79
1991	87	69	73	77	76
1992	83	71	66	65	72
1993	78	68	60	49	65
1994	68	68	44	42	58
1995	57	63	23	18	43
1996	39	57	7	12	31
1997	47	45	12	6	33
1998	39	35	3	8	19
1999	24	26	0	5	12
2000	32	47	4	9	19
2001	38	23	5	4	16
2002	29	30	7	7	17

År	<i>Utbyte av vattenledning</i>				
	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier
1989	71	90	92	98	84
1990	81	87	81	98	83
1991	78	87	88	96	84
1992	78	88	92	91	85
1993	72	86	83	97	81
1994	80	86	90	99	84
1995	78	93	97	98	88
1996	84	93	100	98	93
1997	90	90	97	93	92
1998	91	98	99	100	96
1999	98	94	97	100	98
2000	99	100	100	100	100
2001	93	98	100	100	98
2002	98	97	99	99	98

År	<i>Utbyte av avloppsledning</i>				
	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier
1989	63	88	83	97	78
1990	72	87	83	97	80
1991	72	85	94	97	81
1992	76	86	92	90	83
1993	70	85	92	95	82
1994	79	86	90	99	83
1995	81	87	96	99	88
1996	90	94	99	100	95
1997	93	91	97	100	94
1998	94	96	100	100	98
1999	86	100	94	100	95
2000	76	100	96	100	92
2001	100	98	100	100	100
2002	97	100	100	100	99

År	<i>Åtgärder på värmesystemet</i>				
	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier
1989	62	68	47	53	60
1990	62	69	54	38	62
1991	50	68	45	53	55
1992	48	67	37	33	49
1993	40	55	29	34	40
1994	39	37	27	10	34
1995	29	42	17	11	29
1996	22	32	7	9	21
1997	18	40	2	16	23
1998	18	32	4	8	15
1999	41	35	11	10	24
2000	46	40	23	20	33
2001	49	48	37	17	38
2002	27	31	10	9	20

År	<i>Utbyte av värmerör</i>				
	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier
1989	40	50	27	29	40
1990	36	54	23	35	39
1991	45	51	27	17	43
1992	45	60	31	27	45
1993	46	49	23	33	40
1994	38	37	21	18	32
1995	34	35	7	8	27
1996	26	26	8	8	21
1997	26	28	2	4	21
1998	26	33	2	7	16
1999	51	44	4	15	29
2000	52	44	6	22	32
2001	44	39	23	22	32
2002	56	44	13	27	34

År	<i>Utbyte av elledningar</i>				
	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier
1989	55	82	71	91	71
1990	68	85	70	90	75
1991	67	81	68	50	71
1992	64	86	75	75	74
1993	67	80	71	58	71
1994	66	75	50	44	63
1995	69	71	34	54	64
1996	69	83	43	44	65
1997	73	77	35	48	65
1998	73	82	37	47	59
1999	81	96	38	64	67
2000	63	97	45	52	63
2001	93	88	61	62	75
2002	94	82	72	79	82

År	<i>Utbyte av ventilationssystem</i>				
	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier
1989	48	61	46	48	52
1990	58	60	52	42	56
1991	54	56	40	42	53
1992	50	63	38	38	51
1993	47	51	36	30	45
1994	50	44	22	23	42
1995	53	43	12	15	40
1996	38	33	13	12	30
1997	23	31	6	4	22
1998	35	41	3	3	21
1999	64	64	19	14	42
2000	81	75	18	19	48
2001	80	61	21	18	43
2002	73	73	9	27	44

I tabell 15 redovisas andelen hissinstallationer av det totala antalet ombyggda lägenheter 1989–2002 för olika ägarkategorier. Andelen lägenheter berörda av hissinstallationer har minskat från cirka 40 procent under perioden 1989–1992 till cirka 10 procent under perioden 1996–2002. Minskningen är särskilt stark bland bostadsrättsföreningarna.

7.2.5 Underhåll och ombyggnad

BOOM-gruppen konstaterar i sin rapport att en stor del av de förnyelseåtgärder som genomförs i bostadsbeståndet innebär en kombination av underhåll och standardhöjning. När byggnader eller mark behöver underhåll på grund av åldrande, klimatpåverkan och/

Tabell 15. Ombyggnadsåtgärder i färdigställda lägenheter (procent) i ombyggda flerbostadshus med statligt stöd 1989–2002 efter ägarkategori

År	<i>Hissinstallation i samband med ombyggnad</i>					Totalt, samtliga ägarkategorier antal lägenheter
	Allmännyttiga företag	Privatägda	HSB/Riksbyggen	Andra bostadsrättsföreningar	Samtliga ägarkategorier	
1989	44	29	47	43	39	26 600
1990	38	37	46	54	40	21 900
1991	49	33	54	26	42	17 400
1992	49	32	35	25	39	24 700
1993	29	21	17	17	23	43 300
1994	31	15	12	9	22	40 300
1995	26	18	8	3	17	31 600
1996	17	13	3	2	10	47 300
1997	16	9	3	0	10	18 100
1998	26	13	1	5	11	17 900
1999	24	11	1	7	12	21 400
2000	20	13	4	7	12	23 000
2001	26	18	2	4	12	18 300
2002	12	14	2	5	9	23 400

eller slitage väljs ofta åtgärder som är tänkta att förbättra byggdelen s.k. prestanda – bruksvärde, isolerförmåga/täthet, hållbarhet etc. – i förhållande till den ursprungliga funktionen. På motsvarande sätt medför de flesta åtgärder som höjer standarden eller prestandan hos en byggnad (lägenhet, gård) ett underhåll av de delar som berörs. Utredningar under 1980-talet och senare har visat att runt hälften av kostnaderna för en genomgripande ombyggnad ("modernisering") kan ligga på åtgärder som måste hänföras till underhåll. I SABO-skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt* hävdas att andelen kan vara 50–80 procent.

Flera av de åtgärder som tas upp i SCBs moderniseringsstatistik är primärt och i huvudsak rent underhåll, t.ex. byte av avloppsledning eller byte av inredning/utrustning i tvättstuga. Med dagens förnyelsemetoder och förnyelsebehov går ett byte av avloppsstammar knappast att genomföra utan samtidig helrenovering av hygienrum, dvs. byte av utrustning, ytskikt m.m. Vanligtvis höjs då standarden i något avseende. Vilka av de sammanlagda kostnaderna för åtgärder och oundvikliga följdåtgärder som då kan ses som orsakade av underhåll respektive standardhöjning varierar kraftigt.

Omvänt är t.ex. en hissinstallation självklart en standardhöjande åtgärd, men den innebär också med nödvändighet ett omfattande underhåll av berörda byggnadsdelar, när de återställas efter ingreppen.

I rapporten om underhållsbehov bland SABO-företag och i SABOs skrift *Nyckeltal för kostnadsjakt* ligger fokus på underhållsåtgärder med intervall på mindre än 40 år. I BOOM-gruppens rapport om förnyelsebehoven i flerbostadshusbeståndet ligger fokus på underhållsåtgärder med intervall på 30–50 år, huvudsakligen åtgärder som vidtas i samband med ombyggnad.

Redovisningarna i SABO-rapporten och i skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt* pekar mot att insatserna i större delen av det kommunägda beståndet ligger klart under vad som krävs för vidmakthållande av standard och funktion. Den genomsnittliga nivån på underhållsinsatserna i SABO-beståndet är dock sådan att det kan ligga inom räckhåll att återvända till nivån för vidmakthållande i samband med ombyggnad. Men samtidigt tyder de data som läggs fram i BOOM-gruppens rapport på att ombyggnadsåtgärderna i flerbostadshusbeståndet på senare år legat på en alltför låg nivå i förhållande till behoven. Av de data som läggs fram i rapporten kan man sluta sig till att antalet ombyggda lägenheter per år de närmaste 20 åren behöver tredubblas i förhållande till de senaste sex årens nivå och öka med mer än 50 procent i förhållande till nivån i mitten av 1990-talet, då staten lämnade ganska kraftiga subventioner till ombyggnad.

7.3 Boverkets enkät till bostadsföretagen

I enkäten till SABO-företagen ombads företagen att bedöma inom vilka områden som underhållet under de närmaste tio åren kommer att vara eftersatt. Störst sannolikhet för eftersatt underhåll finns

inom vvs-området (59 procent). Näst störst behov bedöms finnas när det gäller fönster (43 procent). Övriga områden – förutom tak som tros ha minst sannolikhet (25 procent) – kommer på en relativt likvärdig nivå med en dryg tredjedel av SABO-företagen, som bedömer sannolikheten för eftersatt underhåll som mycket eller ganska stor. I kommuner med överskott av bostäder är det genomgående en högre andel som bedömer sannolikheten som mycket eller ganska stor på de olika områdena. Intressant att notera är att endast några enstaka svarade ”vet ej” på frågan, vilket tyder på att SABO-företagen har en god uppfattning om vilket slags underhåll som kommer att behövas de närmaste åren. Däremot gick det inte att sammanställa svaren på frågan om behov och budget i kronor för de kommande 5 åren. Många företag verkar inte budgetera för mer än något år framåt, och andra har en annan indelning i sina planer för underhållsåtgärder. Det tyder på att hanteringen av dessa uppgifter inte sker enhetligt.

Enkäten till de privata fastighetsägarna visar att det på 5 års sikt är mest sannolikt att underhåll av fönster kommer att vara eftersatt. Cirka 25 procent av de privata fastighetsägare som ingick i undersökningen tror inte att de har tillräckliga ekonomiska resurser för att kunna underhålla bostadsbeståndet de kommande 5 åren. Främsta orsaken är svårigheten att förhandla fram hyror som täcker ett långsiktigt underhåll. Andra orsaker är att det finns ett bostadsöverskott på orten och att vakansgraden är hög eller att man vill samordna visst underhåll tills det blir aktuellt med en större ombyggnad.

Två tredjedelar av bostadsrättsorganisationernas lokalkontor bedömer att det finns ett underhållsbehov om 5–10 år som det idag i stort sett saknas ekonomisk beredskap för. Generellt sett finns det dock ingen anledning till oro för bristande underhåll i de ”normala” större föreningarna, eftersom man i praktiken kan omprioritera eller låna pengar till större underhållsåtgärder. Det finns en viss risk för eftersatt underhåll i äldre, mindre föreningar eller nya ”felplacerade”. Lokalkontoren är dock inte alltid tillfreds med vad som avsätts i budgeten, jämfört med de planerade behoven.

Enkätens täckning är inte helt tillfredsställande när det gäller sådana privata bostadsrättsföreningar som kommit till genom ombildning av hyresrätter. De boende i dessa föreningar kan vara trängda ekonomiskt av höga insatser, och det kan därför finnas risk för eftersatt underhåll på grund av otillräckliga avsättningar till periodiskt underhåll. Risken är troligen störst i de föreningar som inte har någon professionell hjälp och vars stadgar kanske inte omfattar några krav på underhållssystem.

8

Småhusens underhållsbehov

8.1 Slutsatser

Kartläggningen visar att det finns brister i småhusbeståndet som inte är kvantifierbara och som oftare beror på bygg- och konstruktionsfel än på bristande underhåll. Mest problem finns det i de småhus från 1960- och 1970-talet som byggts med olika typer av riskkonstruktioner. Småhusens skick beror naturligtvis också på husets ålder och ägarens intresse för underhåll.

8.2 Utgångspunkter

Småhusen, dvs. en- och tvåbostadshus, utgör knappt hälften av samtliga bostäder. Enligt uppgifter från SCB fanns det 1 962 580 småhus år 2002. Merparten av småhusen (87 procent) ägs av privatpersoner, 3 procent av bostadsrättsföreningar och 3 procent tillhör allmännyttan. Under rekordåren (1961–1975) byggdes det 476 000 småhus, vilket motsvarar 24 procent av hela småhusbeståndet.

I uppdraget poängteras att småhusen är en del av landets samlade bostadskapital och att det är av vikt att även de underhålls och moderniseras. Underhållsbehovet i småhusen är sannolikt mindre än för flerbostadshus, vilket antas bero på att förslitningen är mindre samt att många småhusägare själva genomför underhåll. Det framhålls också att det finns småhusägare som av olika skäl inte kan utföra underhålls- och reparationsarbeten själva och inte heller har råd att köpa tjänsten. Även småhussektorn har fått stöd i olika former, bl.a. genom ROT-avdraget, som var i bruk under perioden 1993–1999.

8.2.1 Tillvägagångssätt

Det är svårt, för att inte säga omöjligt, att via offentlig statistik få uppgifter om standard och underhållsbehov för småhusbeståndet. Någon heltäckande undersökning har inte gjorts, och de stickprovsundersökningar som genomförts tidigare är några år gamla. Det finns information om småhusbeståndets skick i fastighetstaxeringen, som tyvärr inte varit möjlig att bearbeta inom detta uppdrag.

Boverket har naturligtvis tagit del av de undersökningar som utförts tidigare, bl.a. Vattenskadeundersökningen (VVS-installatörerna 2002), det danska miljöministeriets studie av villaägares benägenhet att underhålla sina hus och ELIB-undersökningen. Som komplettering har Boverket genomfört en enkätundersökning, intervjuat besiktningförrättare och studerat överlåtelsebesiktningar av småhus.

8.2.2 Exempel på tidigare undersökningar

Vattenskadeundersökningen (VVS-installatörerna 2002)

VVS-installatörerna initierade tillsammans med de fyra största försäkringsbolagen en vattenskadeundersökning år 2000. Vattenskador i bostäder kostar lika mycket som brand-, storm-, och inbrottsskador tillsammans. Rapporten fångar upp samtliga besiktigade vattenskador under tidsperioderna 15 mars–15 juni 2001 och 1 november 2001–1 mars 2002. Totalt omfattar undersökningen 7 382 skador, varav 6 346 i småhus. Anledningen till att skador i småhus utgör en så stor andel är dels att villaförsäkringarna utgör en mycket stor del av försäkringsbeståndet, dels att självriskerna i fastighetsförsäkringarna är lägre i villaförsäkringarna.

Undersökningen visar att nära hälften av alla skador orsakas av installationer och tätskikt som installerades under 1960- och 1970-talet. Undantag är läckage i tätskiktssystem under klinkergolv, där den högsta skadefrekvensen finns hos installationer som är 10 år eller yngre.

Utströmmande vatten från ledningssystem för vatten, värme och avlopp orsakar 60 procent av alla skador. De flesta skador inträffar på ledningssystem som är yngre än 40 år, vilket är den livslängd som ledningssystemen beräknas ha. Korrosion och frysning är de vanligaste skadeorsakerna.

37 procent av alla skador inträffar i bad- och duschutrymmen, där ju skador på ledningssystem, utrustning och våtisolering kan uppstå. Läckage genom golvets anslutning till golvbrunn utgör 50 procent av golvskadorna. 23 procent av skadorna inträffar i kök, och det är framför allt läckage från diskmaskiner som är orsaken.

VASKA är ett projekt om vattenskadesäkert byggande som genomfördes i två bostadsområden i Umeå i mitten av 1980-talet ("Bygg vattenskadesäkert – VASKA visar vägen", Byggeforskningsrådet, T3:2000). Resultatet är över förväntan. Inga vattenskador har uppstått i de lägenheter som ingick i projektet eller i lägenheter som byggts med liknande tekniker. Det finns alltså kunskap om att bygga vattenskadesäkert.

ELIB-undersökningen

ELIB-undersökningen (Statens institut för byggnadsforskning TN:29) är en statistisk urvalsundersökning av bostäder i 60 kommuner, utförd under vintern 1991/92. Det är den senaste urvalsundersökningen som genomförts i Sverige. Den har visserligen 10 år på nacken men kan kanske ändå säga något om småhusens skick även idag.

ELIB-undersökningen redovisas i flera rapporter, där rapport nummer 6 (TN:29) handlar om Bostadsbeståndets tekniska egenskaper. Den redovisar uppvärmning, ventilation, byggnadsteknik, fastighetsel, hushållsel och fuktskador i bl.a. småhus. Totalt besiktigades 737 småhus av särskilt utbildade besiktningsförrättare.

Skicket på *fasaderna* bedömdes som mycket bra. Det är ommålning av träfasader och omfärgning av putsfasader som behöver göras. *Taken* var också i gott skick, men av tegeltaken behövde cirka 25 procent olika slag av reparation. I cirka 10 procent av småhusbeståndet fanns det grava *fuktskador* (inte i våtrum) som behövde åtgärdas i stort sett omedelbart. Det handlar om mögel, fukt och röta. I *våtutrymmen* hade cirka 16 procent av småhusen fuktproblem. Problemen var lika stora i nya som i gamla hus.

Enkätundersökning till besiktningsförrättare (Enkätställning Temo-undersökning Besiktning av hus, Temo AB 2001)

Temo genomförde år 2001 en undersökning om besiktning av småhus. Ett antal besiktningsförrättare intervjuades om vilka fel och brister som var vanligast i besiktningsprotokollen.

I hus byggda före 1940 är fukt och luft i uppreglade källarmellansväggar, otäta tak och punkterade treglasfönster vanliga fel. I hus byggda på 1950-talet är fuktgenomslag i källarväggar samt fukt och luft i uppreglade källarmellansväggar vanliga problem. För hus byggda på 1960-talet är fukt och luft i reglat golv på betongplatta i källare det vanligaste problemet. I 1970- och 1980-talshusen är det helt dominerande felet fukt och luft i uppreglat golv på betongplatta på mark.

Sammantaget visar denna enkätundersökning att fukt och luft i uppreglade golv på betongplatta på mark är den vanligaste bristen, följt av samma typ av problem i golv i källare. Även otäta tak är ett stort problem. Ventilation och våtutrymmen är enligt denna undersökning, inte ett så stort problem som man skulle kunna tro.

Danska miljöministeriets undersökning

Många småhus i Danmark från 1960- och 1970-talet står inför omfattande underhåll och renovering. Rapporten *Økologisk renovering og vedligeholdelse af parcelhuse – (mars 1999 – november 2001)* vill visa att det går att göra dessa bostäder mer miljöriktiga när de ändå ska åtgärdas. Den fokuserar på kök, fönster och vatten. 90 småhusägare valdes ut och 70 av dessa svarade på en enkät om sina hus. 9 boende intervjuades. Inga hus har undersökts, och rapporten visar bara vad husägarna vill göra med sina hus och om de är intresserade av att göra husen mer miljövänliga.

Ägarna har delats in i tre grupper; hus med ursprungliga ägare, medelålders ägare med utflyttade barn och nya ägare med barn. De som gjort minst i sina hus är de som bott i husen sedan de byggdes. Husen i denna grupp har inte underhållits som de borde och måste ofta totalrenoveras när den ursprungliga ägaren flyttar.

Undersökningen är inriktad på att resonera kring hur motiverade

småhusägare är att investera i sina hus och säger egentligen ingenting om skicket på husen.

Hur bor morgondagens äldre?

Boverket har undersökt hur morgondagens äldre bor idag (*Hur bor morgondagens äldre?* Rapport från Boverket december 2002). Undersökningen visar att en betydande del av morgondagens äldre (de som idag är 50–64 år) bor i småhus byggda under 1970-talet. Av de 512 000 hushåll som bor i småhus byggda 1969–1981 hör 230 000 till morgondagens äldre, och cirka 83 000 är pensionärshushåll.

Småhus från 1970-talet har ofta problem med fukt och mögel, och detta visar sig ofta vid överlåtelsebesiktningar som görs vid försäljning. Äldre människor som bott länge i sina hus riskerar att få hälsoproblem om det finns brister i inomhusmiljön som inte upptäcks. Om fuktskadorna inte åtgärdas finns det dessutom risk för kapitalförstöring. Det kan också finnas risk för inlåsningseffekter till följd av eftersatt underhåll i kombination med vikande efterfrågan på vissa marknader. Det gäller särskilt om villabyggandet kommer igång innan 1970-talshusen kommer ut på marknaden.

Småhusskadenämndens undersökning

Småhusskadenämndens erfarenheter har bearbetats i rapporten *Skador i småhus Gamla beprövade misstag?* arbetsrapport 2001:6, KTH. Fem skadeutredare intervjuades om skador och problem, och en enkät skickades till ett hundratal konsulter som gjort uppdrag åt Småhusskadenämnden. Dessutom undersöktes ett hundratal akter från Småhusskadenämndens arkiv. I rapporten beskrivs ett stort antal skador på småhus, och det konstateras också att brist på kunskap om skötsel och underhåll är ett problem. Många problem skulle kunna undvikas med en god skötsel. Rapporten pekar också på riskkonstruktioner, som t.ex. uteluftsventilerade krypgrunder, när det gäller problem och skador i småhus.

Småhusskadenämnden ger inte bidrag till skador på grund av bristande underhåll. Det innebär att det bara är skador som uppstått p.g.a. konstruktionsfel som kan få bidrag.

Småhusskadenämnden gör av resursskäl ingen egen heltäckande bearbetning/statistik av de skadefall som de ger bidrag till. Materialet går enbart att bearbeta manuellt, och det krävs en stor arbetsinsats för att bearbeta materialet. Arkivet är offentligt och tillgängligt för bearbetning.

8.2.3 Undersökningar som har gjorts inom uppdraget

Boverket har försökt skaffa sig en kompletterande bild av underhållssituationen i småhus bl.a. genom att studera överlåtelsebesiktningar och göra en enkätundersökning bland besiktningsförrättare (via e-post och telefonintervjuer).

Vi har granskat ett slumpvis urval av protokoll från överlåtelsebesiktningar som utförts över hela landet, med betoning på Blekinge.

Överlåtelsebesiktning är en byggnadsteknisk undersökning av byggnaden och den mark som har teknisk betydelse för byggnaden (se avsnitt 5.4.1). Det finns inga krav på vad ett protokoll från en överlåtelsebesiktning ska innehålla eller hur det ska se ut. Protokollen har därför ganska olika detaljeringsnivå beroende på vem som utfört besiktningen. En del beskriver utförligt vilka material som finns och hur konstruktionen är uppbyggd, andra antecknar bara skador, fel och brister. Besiktningsförrättaren ska i första hand hitta fel och skador och därför berörs underhållsfrågorna inte särskilt mycket i protokollen. Bedömningsgrunderna redovisas inte alltid helt öppet. Om utrymmet är ”utan anmärkning” bedöms det vara i normalt skick med hänsyn till byggnadens ålder och byggnadssätt. Riskanalyserna i protokollen är mer allmänt hållna och i många fall inte specifika i analysen av påtagliga risker för det enskilda objektet. Eftersom överlåtelsebesiktningarna har så olika utformning, har det inte varit helt enkelt att dra generella slutsatser från materialet.

En enkät skickades via e-post i maj 2003 till alla besiktningsförrättare (cirka 170) som är godkända/certifierade av Sveriges Byggingenjörer (SBR). Ett tjugotal personer svarade. Därefter intervjuades per telefon cirka 25 besiktningsförrättare under juni 2003. Enkätfrågorna finns i bilaga 4.

Boverkets studie bland besiktningsförrättarna och genomgången av överlåtelsebesiktningarna visar att fel eller brister i småhus oftare beror på konstruktionsfel än på bristande underhåll. Besiktningsförrättarna ger en samstämmig bild av att det är hus från 1970-talet som har ett stort antal brister som kan hänföras till bygg- och konstruktionsfel.

Kartläggningen visar att vatten och fukt är dominerande orsaker till skadorna. Exempel på skador orsakade av bristande underhåll är dåligt fungerande dränering eller otillräckligt tätskikt i badrum. Andra fel eller brister som noterats i överlåtelsebesiktningarna är att underlagspappen på taket är uttjänt eller att det finns brister i målningsarbetena runt fönster och på fasader.

Fuktskador går i många fall att hänföra till s.k. riskkonstruktioner. Besiktningsförrättarna pekar ut skadedrabbade konstruktioner som uteluftsventilerade krypgrunder, platta på mark med ovanliggande isolering, stående träreglar ingjutna i betongvägg, syllar i betongplatta utan fuktspärr, invändig isolering av källarytterväggar och isolering i vindsbjälklaget.

Vilka hinder möter då småhusägarna när de ska underhålla sina hus? Ett återkommande svar från besiktningsförrättarna är att intresset och motivationen hos den enskilde spelar större roll än ekonomin för skötsel och underhåll av ett hus. Det går inte, utifrån materialet, att peka ut vissa hushållsgrupper som har problem med underhåll. En del av besiktningsförrättarna pekar på livssituationer som uppstår, t.ex. skilsmässa eller att äldre personer bor kvar länge i sitt hus, och som gör att benägenheten att underhålla huset blir mindre. Ändrade levnadsvanor, t.ex. ökat duschande, kan bidra till ökat underhåll och att skador behöver åtgärdas. Besiktningsförrätt-

arna betonar vikten av information och rådgivning till småhusägaren. Många passar på att informera och förmedla kunskaper i samband med en överlåtelsebesiktning. Gång efter annan återkommer besiktningsförrättaren till att det är viktigt att småhusägaren har grundläggande kunskap om sitt hus; hur det är uppbyggt och konstruerat, och hur det fungerar.

8.2.4 Bygghel och riskkonstruktioner i småhus

Bygg- och konstruktionsfel behöver inte bero på slarv eller fusk. Många hus från 1960- och 1970-talet med fuktproblem byggdes helt enligt de byggregler som fanns vid den tiden. Det är alltså byggregel- och kunskapsmissar som orsakat många skador. Med begreppet riskkonstruktion avses sådana konstruktioner eller bygghel som av erfarenhet visat sig drabbas oftare än andra av skador. Exempel på skadedrabbade konstruktioner är uteluftsventilerade krypgrunder, platta på mark, stående träreglar i betongvägg, syllar i betongplatta utan fuktspärr, invändig isolering av källaryttervägg eller isolering av vindbjälklag. Skador kan inträffa i alla slags konstruktioner, men i samband med riskkonstruktioner lyfts frågan kring drift och underhåll fram på ett centralt sätt. Många småhus har åtgärdats genom åren, men det finns fortfarande en hel del kvar att göra. Staten har tagit en del av sitt ansvar genom att inrätta Småhusskadenämnden. Deras mandat urholkas dock år från år, vilket innebär att hus byggda före 1978 inte längre kan få bidrag under 2003. Bidraget täcker inte hela kostnaden för åtgärden, vilket kan innebära att kostnaden för att åtgärda hus, t.ex. i avfolkningsbygder, inte står i rimlig proportion till husets värde.

Hur många småhus från 1946–1975 är byggda med någon typ av riskkonstruktion?

Hus byggda 1946–1960

Det finns 270 000 hus byggda mellan 1946 och 1960 (Småhus R50:1985), och de utgör cirka 14 procent av hela småhusbeståndet. Cirka 80 procent av husen i denna åldersgrupp har källare, 10 procent torpargrund och 10 procent platta på mark. Cirka 80 procent av alla plattor på mark har ovanliggande isolering. En stor andel av husen har tegelklädda fasader, vilket medfört att fasaderna tilläggsisolerats i mindre omfattning än i det äldre beståndet. Däremot har vindbjälklaget ofta tilläggsisolerats i efterhand.

Hus byggda 1961–1975

Det finns 476 000 småhus byggda mellan 1961 och 1975 (Småhus R50:1985), och de utgör cirka 24 procent av hela småhusbeståndet. Cirka 50 procent av husen har källare, 33 procent platta på mark och ca 15 procent torpargrund. 90 procent av plattorna på mark är isolerade, varav 50 procent har värmeisoleringen på ovansidan och knappt 40 procent under plattan. Källarvåningar från denna tid används ofta som bostadsvåning (gillestuga) och källarytterväggarna är isolerade på insidan.

8.2.5 Exempel på byggregel fel

Tryckimpregnerat virke i syllar

I Statens Planverks kommentarer 1970/3 SBN 32:241 står det: "I de fall kapillärsugning till syllen kan befaras bör detta beaktas antingen genom att kapillärbrytande skikt anbringas eller genom att tryckimpregnerat virke används till syllen." Denna regelkommentar har orsakat många fuktskador i småhus från 1960- och 1970-talet.

Lättklinker material som kapillärbrytande skikt

Statens planverk typgodkände lättklinker material bl.a. för användning under plattor på mark redan 1968. Det visade sig dock att lättklinker inte hade de kapillärbrytande egenskaper som testerna visade. Fukt sögs upp i betongplattan och vidare upp i väggar och orsakade fuktskador. I kommentarsamlingen till SBN 1975 (32:222 K) varnar Statens planverk för användandet av lättklinker och skriver att materialvalet kan vålla stora tekniska och ekonomiska svårigheter vid reparationer.

9

Möjligheterna att möta underhållsbehovet

De resurser som kan stå till förfogande för att möta ett eftersatt underhåll, liksom behovet av framtida underhållsinsatser är:

- De intäkter och den finansiella soliditet som ägarna förfogar över.
- Fastighetsägarens kunskaper när det gäller underhåll.
- Attityden och intresset.
- Branschens struktur och kompetensnivå.
- Tillgången på kunnig och kompetent arbetskraft.

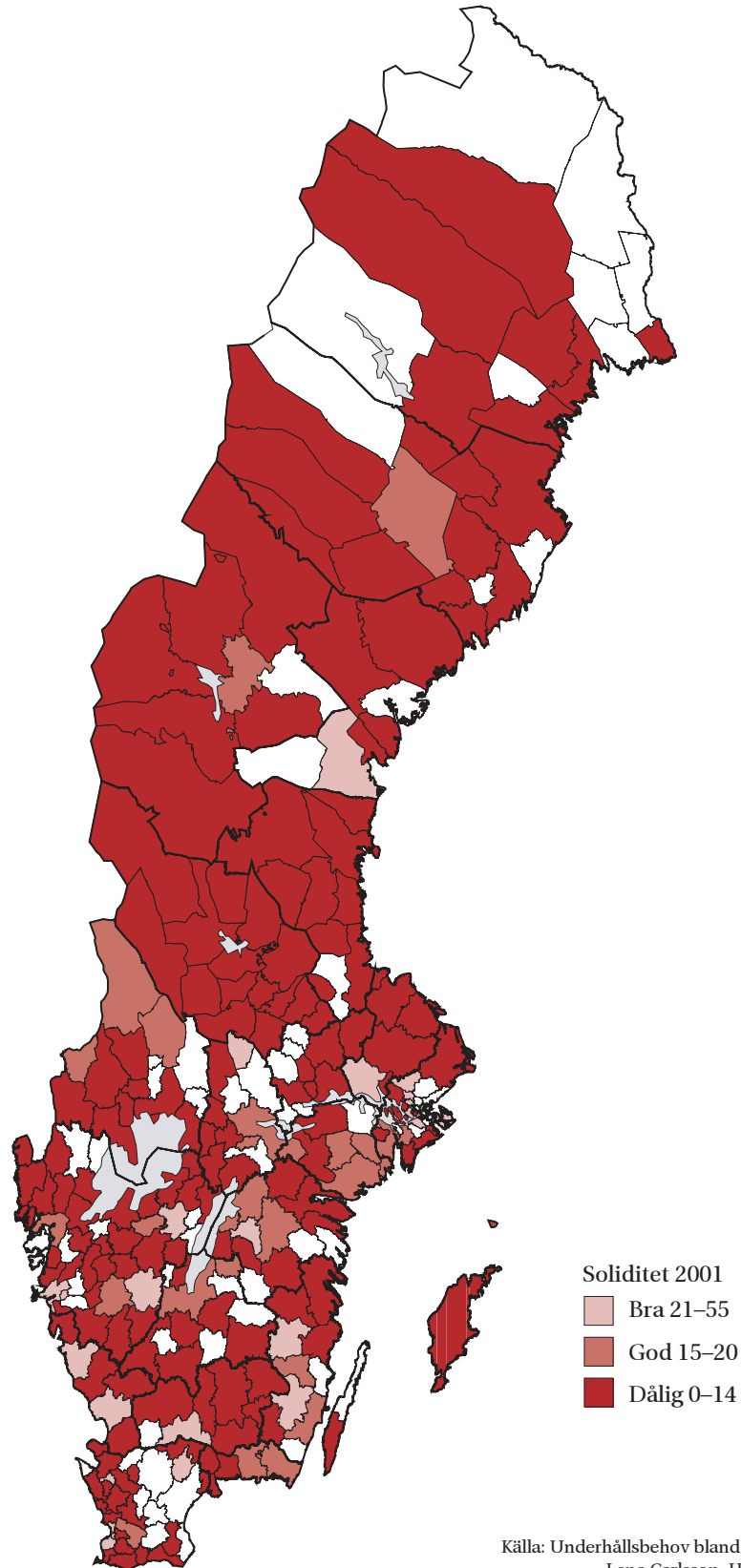
9.1 Soliditeten

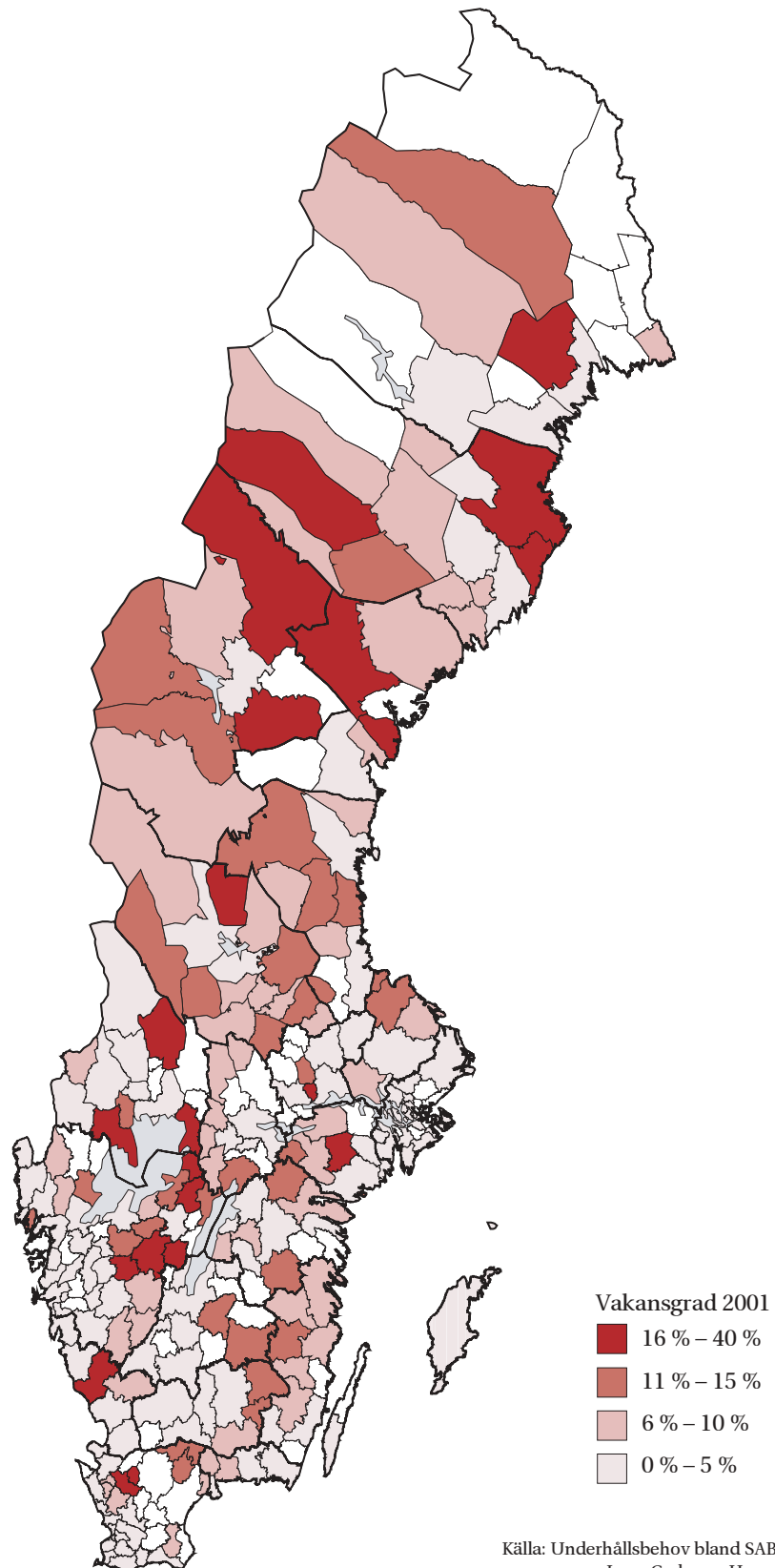
Den överväldigande majoritet av allmännyttiga och privata bostadsföretag som svarat på Boverkets enkät hävdar att hyresintäkterna inte täcker underhållsbehoven. SABO har i rapporten *Underhållsbehov bland SABO-företag* undersökt soliditeten hos de företag som i Boverkets enkät uppger att de har problem med eftersatt underhåll.

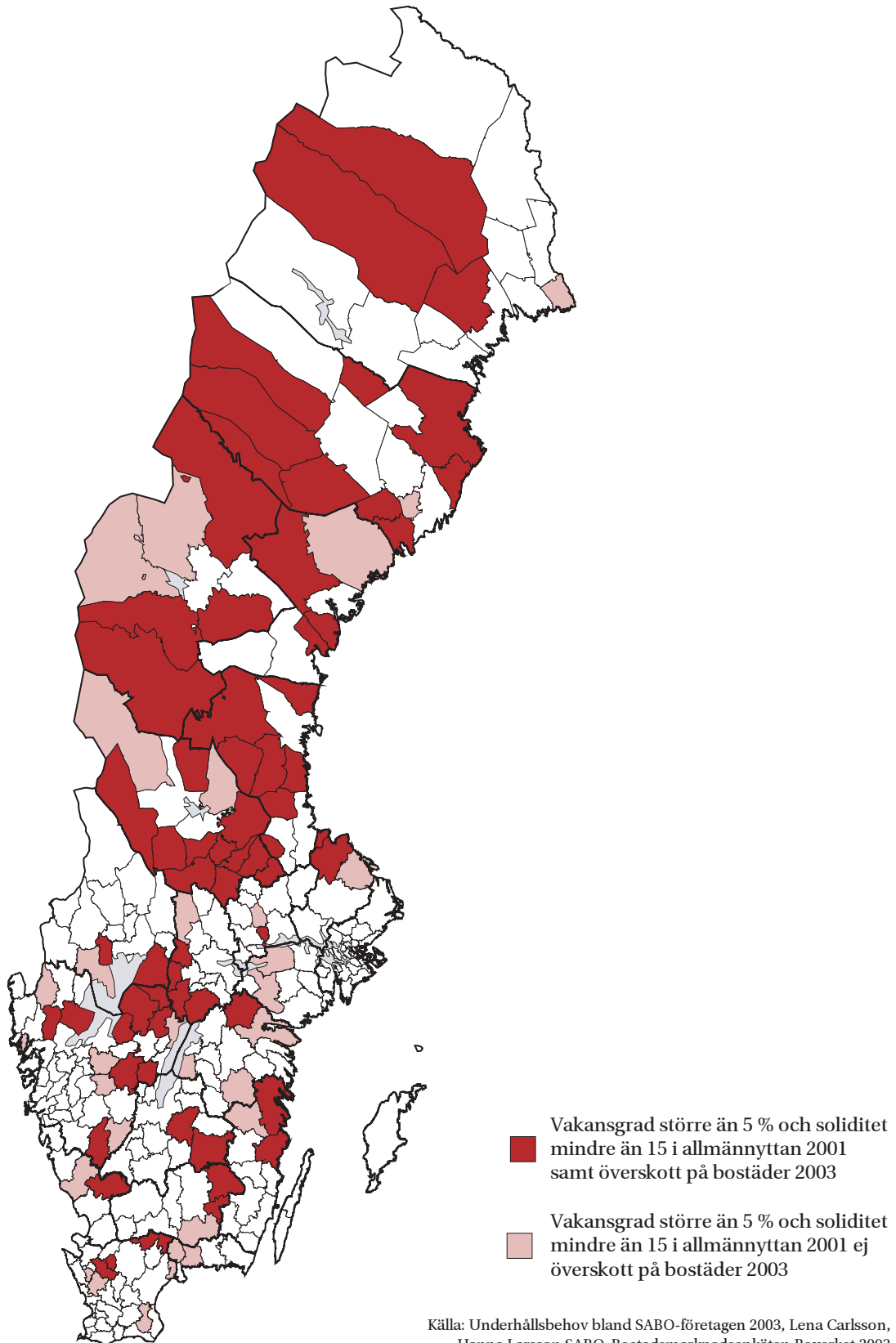
Företagen har delats in i grupper. Grupperna är tänkta att beskriva företagets marknadssituation och ekonomiska styrka att i framtiden klara av att underhålla bostadsbeståndet. Företagens marknadssituation beskrivs genom vakansgraden² för bostäder år 2001. Den framtida ekonomiska styrkan för företagen beskrivs med soliditeten³ för företagen år 2001. Bland de allmännyttiga bostadsbolagen anses god soliditet ligga mellan 15 och 20 procent. (SABO-snittet för 2001 var 17 procent). I grupperingen har den lägre soliditeten använts. Det betyder att gränsen är satt till 15 procents soliditet.

² Vakansgrad bostäder = hyresbortfall bostäder / varmhyra bostäder

³ Soliditet = (Eget kapital + 0,72 · Obeskattade reserver) / Totalt kapital

Karta 2. Kommunala bostadsbolagens soliditet 2001

Karta 3. Kommunala bostadsbolagens vakansgrad 2001

Karta 4. Kommuner med och utan bostadsöverskott

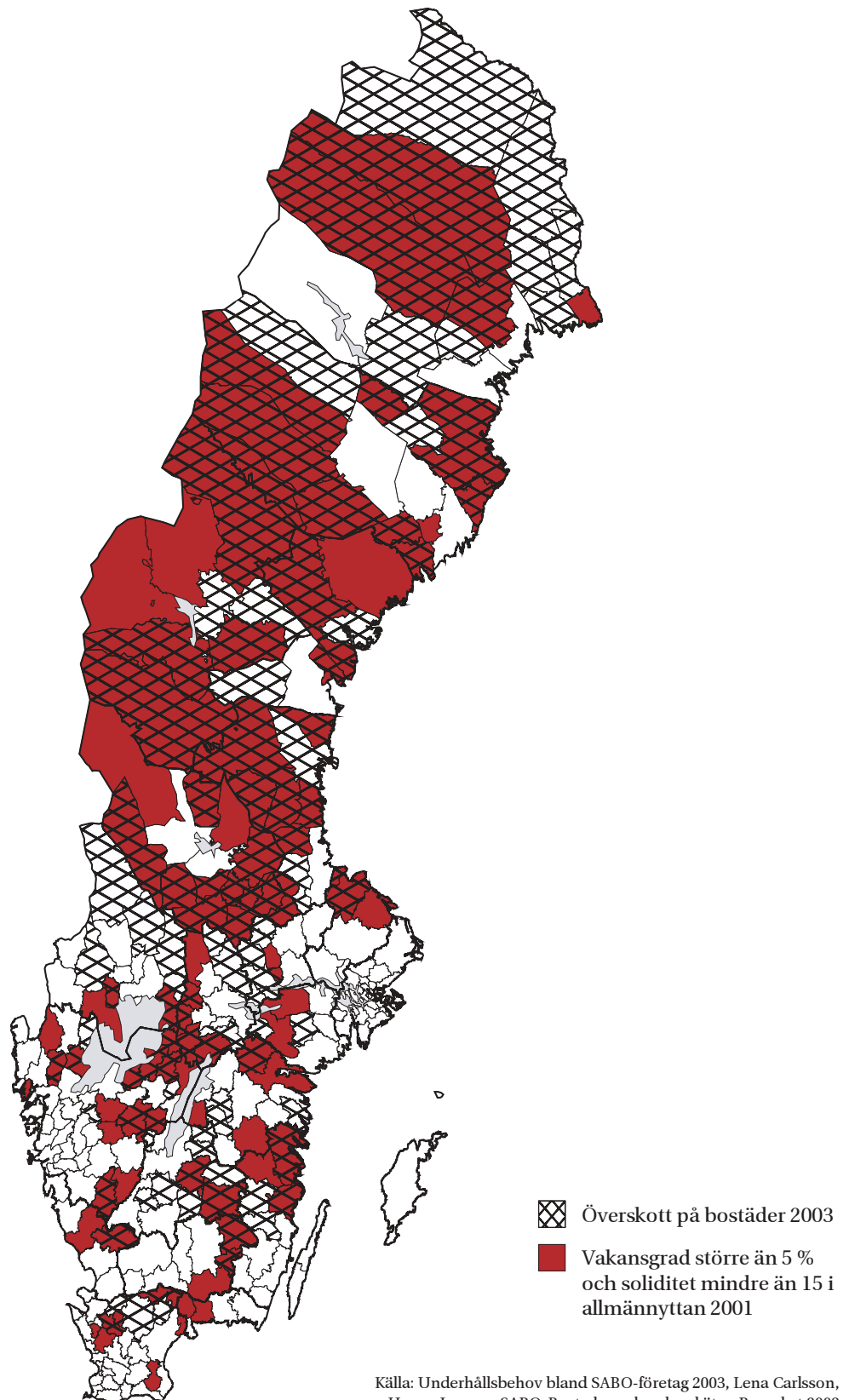
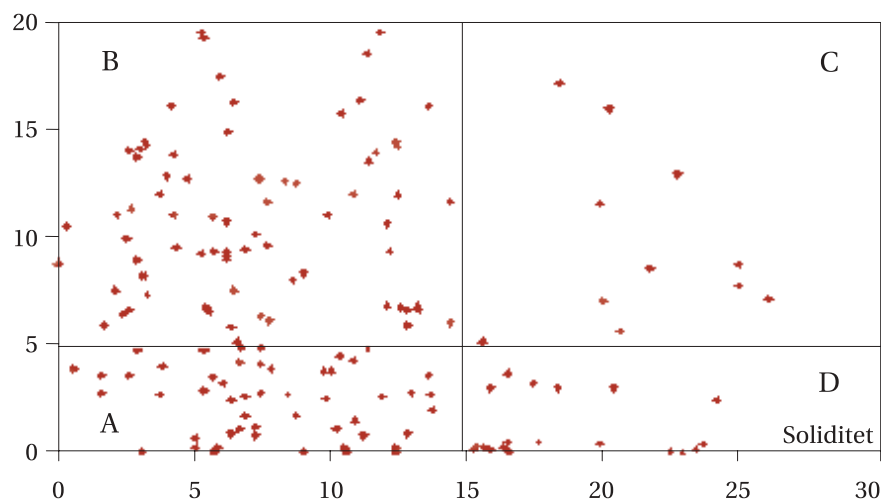
Karta 5. Kommuner med bostadsöverskott

Diagram 12. Ambitionsnivå nyproduktionsstandard
166 företags vakansgrad och soliditet, procent, 2001

Vakanser



Grupp A är företag med en godtagbar vakansgrad. Troligen finns det inga större strukturproblem i kommunen för tillfället. Det kan naturligtvis vara så att några av dessa företag har haft högre vakansgrad bakåt i tiden men anpassat sitt bestånd till en nivå som bättre stämmer överens med bostadsefterfrågan. Företag i denna grupp har en relativt låg soliditet, vilket betyder att de har en begränsad ekonomisk styrka att åtgärda ett uppdämt underhållsbehov.

Grupp B innehåller företag som befinner sig i kommuner som troligen har strukturproblem. Den höga vakansgraden tyder på att det finns ett överskott av bostäder på orten. Dessa företag har även en relativt låg soliditet och därmed inte någon större egen ekonomisk styrka. Denna grups problem är möjligen att bestämma vilka fastigheter som ska finnas kvar i beståndet. Men även strukturomvandlingar i beståndet kräver god soliditet, vilket dessa företag saknar.

Grupp C har hög vakansgrad och befinner sig därför antagligen på en ort med strukturproblem. Denna grupp av företag har relativt sett ganska goda förutsättningar för att klara av eventuella underhållsbehov eller strukturförändringar med egna eller lånade medel.

Grupp D har utifrån denna indelning bäst förutsättningar för att ekonomiskt klara ett eftersatt underhåll, eftersom de både har låg vakansgrad och hög soliditet.

Av 166 företag	Grupp A	Grupp B	Grupp C	Grupp D	Totalt
Andel företag	31,3 %	49,4 %	7,2 %	12,0 %	166 företag
Andel m ² lgh	34,5 %	30,3 %	4,9 %	30,3 %	28,4 milj. m ²
Eftersatt underhåll jämfört med nyproduktionsstandard	4,4 mdkr	5,1 mdkr	0,7 mdkr	3,7 mdkr	14 mdkr

Om ambitionsnivån är att hålla fastigheterna i nyproduktionskick är, enligt denna beräkning, underhållet eftersatt i upp emot 53 procent av SABO-beståndets bostadsyta.

De 64 företag som hade underhållit över SABO-snittet, och som därmed inte återfinns i diagram 12, fanns spridda i alla grupperna. Företag i grupperna A och B har de svåraste förutsättningarna för att klara av ett eftersatt underhåll.

Av 102 företag	Grupp A	Grupp B	Grupp C	Grupp D	Totalt
Andel företag	27,5 %	57,8 %	6,9 %	7,8 %	102 företag
Andel m ² lgh	35,0 %	42,0 %	3,5 %	19,5 %	14,3 milj. m ²
Eftersatt underhåll jämfört med SABO-snittet	0,8 mdkr	1,2 mdkr	0,1 mdkr	0,5 mdkr	2,5 mdkr

Denna beräkning innebär att 27 procent av SABO-beståndets bostadsyta har eftersatt underhåll.

I SABO-rapporten uttalas starka reservationer när det gäller den egna studiens tillförlitlighet.

Beräkningsmetoden som använts är teoretisk. Fastigheterna har inte besiktigats okulärt och därmed är utgångsläget okänt.

Undersökningen innefattar bara 9 år, vilket är en relativt kort period utifrån en fastighets livslängd. Teoretiskt är en fastighets livscykel när det gäller underhåll 40 år. I praktiken finns det företag som av olika skäl både förkortar och förlänger denna livscykel.

Det kan enligt SABO-rapporten ifrågasättas om dessa 9 år är representativa för hela perioden. Övervägande delen av bostadsbeståndet i de 166 företagen är under undersökningsperioden mellan 21 och 30 år gamla. Med ambitionsnivån att hålla bostadsbeståndet i nyproduktionsstandard innefattar nioårsperioden de år som är mest kostsamma. Det gör inte beräkningen utifrån SABO-snittet. Den högsta underhållsutgiften kommer senare vid cirka 36–40 års ålder. Det skulle kunna betyda att även företag som idag inte upplever att de har ett eftersatt underhåll i sitt bestånd kommer att få det på grund av att fastigheterna blir äldre. Att bara studera 9 år innebär också att man i studien inte tagit hänsyn till de underhållsåtgärder som har gjorts före den undersökta perioden.

9.2 Kompetens och arbetskraft

9.2.1 Vad för slags kunskap?

Större allmännyttiga bostadsföretag liksom större privata fastighetsägare med professionell förvaltning har givetvis större förutsättningar för att administrera planer för underhållsåtgärder och göra samordnade beställningar än små allmännyttiga företag eller små privata fastighetsägare, fristående bostadsrättsföreningar eller småhusägare. Å andra sidan kan en mindre fastighetsägare ha större överblick och djupare kunskaper om sitt bostadsbestånd än det

större företaget. Man bör dock betänka den fortfarande ganska höga arbetslösheten bland fastighetsköpare.

Kunskap om underhåll kan handla om olika saker. Dels handlar det om kunskap om bygghandlarnas och systemans tekniska livslängd, kunskap om kostnader, kunskaper om hur åtgärder kan samordnas samt kunskaper om konsekvenserna för ekonomi, miljö, kulturarv. Men dels handlar det också om hur boende beter sig och om hur boendeflyttandet ska hanteras.

Det finns säkert vitt spridda kunskaper utifrån erfarenheter också bland amatörer kring livslängden på olika byggnadsdelar. Här handlar det snarast om hur den enskilda fastighetsägaren använder sin kunskap. Är attityden till underhåll att reagera och åtgärda när problemen väl uppstår, ett i taget? Eller försöker han eller hon att samordna och förebygga?

Kunskaper om marknaden och om hur åtgärder kan samordnas är dock en ekonomisk och teknisk kunskap som kräver professionella överväganden. Kunskaperna om de långsiktiga konsekvenserna av olika tekniska val är det definitivt sämre beställt med. Här handlar det i hög utsträckning om att bygga upp ny kunskap och systematiskt samla ihop tidigare erfarenheter.

9.3 Finns det planer för underhållsåtgärder?

För att ett bostadsföretag ska kunna möta ett kommande underhållsbehov på ett bra sätt bör det finnas en planering av vilka underhållsåtgärder som måste göras och när. Planen måste uppdateras kontinuerligt för att vara användbar. Att det finns en plan för underhållsåtgärder är ingen garanti för att det verkligen avsätts pengar i budgeten och att de budgeterade medlen sedan kan användas för underhåll. Även om så är fallet får bostadsföretaget genom underhållsplaneringen kunskap om bostadsbeståndets underhållsbehov och kan agera strategiskt och långsiktigt.

De enkäter och intervjuer som Boverket gjort inom detta uppdrag visar att många fastighetsägare saknar en dokumenterad plan för underhåll av sitt bostadsbestånd. Av de allmännyttiga företag som svarade på Boverkets enkät har 66 procent en dokumenterad plan för underhåll av bostadsbeståndet, med åtgärder och kostnader. För bostadsrättsföreningar är siffran högre, cirka 80 procent. Det finns inga tillförlitliga uppgifter om hur vanligt det är med planer för underhållsåtgärder i det privata bostadsbeståndet.

Underhållsplanernas innehåll, tidshorisont etc. varierar mycket mellan bostadsföretagen. Många har mer detaljerade planer för inre underhåll i lägenheter och översiktligare planering för yttre underhåll. De flesta som använder en plan för underhållsåtgärder uppger att de uppdaterar den kontinuerligt, dvs. minst en gång varje år. Det är dock inte helt troligt att det alltid görs med en teknisk besiktning som underlag.

Orsaken till att ett bostadsföretag inte använder någon plan för underhållsåtgärder är enligt enkäterna bl.a. att de saknar resurser,

har ett litet överblickbart bestånd, tror mer på situationsanpassad kort planering eller anser att det är ett alltför omfattande arbete i relation till behovet. Vissa företag anser att de har kontroll över underhållsplaneringen utan skriftlig dokumentation. I sådana företag kan dock problem uppstå om en nyckelperson slutar.

9.4 Branschstrukturen

Branschens, dvs. underhålls-, reparations- och installationsbranschernas, struktur kännetecknas av en stor mängd mycket små företag. Dessa företag finns företrädda inom alla inriktningar över alla regioner i stor mängd, men inte nödvändigtvis lokalt.

Innebär detta att konkurrenssituationen är god inom underhåll? Inte nödvändigtvis, beställaren är ofta beroende av att det finns en lokal leverantör. Saknas det t.ex. en glasmästare på orten så är detta ett problem. Beställaren är ofta relativt okunnig om material och tekniska lösningar och känner varken till den nationella eller internationella marknaden för byggdelar och material. Att många av företagen är små innebär att de i regel är levebrödsföretag, med låg teknisk nivå och kostnaden för sin arbetskraft som främsta konkurrensmedel. Dessa många företag är dessutom ofta beroende av sina grossister. Detta innebär att kunskapsnivån tenderar att vara låg samtidigt som företagen inte är inriktade på eller är förhindrade att växa.

Stora beställare med ordentliga planer för underhållsåtgärder och professionell förvaltning är hänvisade till ett fåtal stora leverantörer.

9.5 Arbetskraftsutbudet

Utbudet av arbetskraft är idag, med undantag för vvs-installatörer, tillräckligt för att just utföra underhåll på dagens nivå. Strävar vi därefter att höja ambitionsnivån och öka samhällets totala investeringar med kanske 10 eller 20 procent, så är dagens arbetskraftsutbud helt otillräckligt. I synnerhet om vi samtidigt vill öka nybyggandet från 20 000 lägenheter om året till 30 000.

Arbetsmarknadsstyrelsen har i sin prognos för arbetsmarknadssituationen 2003–2004 (Arbetsmarknadsverket Ura 2003:5) gjort den bedömningen att det fram till och med 2015 kommer att ske stora pensionsavgångar inom byggsektorn. Idag har 255 000 personer byggtutbildning, varav 230 000 är sysselsatta inom byggyrken. Av dem som har byggtutbildning kommer cirka 38 procent att ha lämnat arbetsmarknaden fram till år 2015. Inom området husbyggnad – murare, betongarbetare, byggnadsträarbetare, takmontörer, målare, golvläggare samt byggnadsarbetare med allroundkompetens – kommer 33 000 personer eller 36 procent av dem som idag arbetar inom dessa områden att ha lämnat arbetsmarknaden år 2015. Tillskottet från utbildningssystemet beräknas under samma period bli 23 000 personer (Ura 2002:9).

Trots att byggprogrammet är populärt så motsvarar det ändå inte behovet. Bristen på vvs-installatörer är omfattande redan idag och rekryteringssituationen bedöms av AMS snarast förvärras under de närmaste åren. AMS bedömer behovet av fler vvs-installatörer som ett riksintresse.

Bland yrkesgrupper med högskoleutbildning, som byggnadsingenjörer, kommer t.ex. mer än hälften av Sveriges 35 000 byggnadsingenjörer att lämna arbetsmarknaden fram till 2015. Tillskottet från utbildningssystemet beräknas under motsvarande tid till 7 000 personer. AMS bedömer att antalet nyexaminerade måste öka tre till fyra gånger för att motsvara arbetsmarknadens behov.

Finns det ett underhållsproblem som motiverar statliga insatser?

10.1 Sammanfattning av kartläggningen

10.1.1 Det finns ett underhållsberg

De kartläggningar som genomförts inom ramen för detta uppdrag indikerar att underhållet av bostadsbeståndet är eftersatt. De visar att det finns stora behov av underhållsinsatser i framtiden, som kräver att väsentligt större investeringar läggs på underhåll. De visar också att det finns högst varierande förutsättningar att möta detta underhållsbehov, regionalt och bland olika ägarkategorier. Vi bedömer det dock inte som meningsfullt att totalt försöka kvantifiera detta framtida underhållsbehov.

10.1.2 Rekordårens bostäder kräver stora framtida insatser

Under de närmaste 15 till 20 åren kommer mellan 500 000 och 1 300 000 lägenheter i flerbostadshus, framför allt inom rekordårens bostadsbestånd (1961–1975) men också i äldre delar av beståndet, att behöva åtgärda installationer och tekniska system som stammar, el och ventilation men också fönster, balkonger och fasader. Bostäderna har helt enkelt kommit upp i en ålder där dessa system enligt erfarenhet bör bytas ut för att de boende inte ska drabbas av standardsänkningar och bostädernas attraktivitet och kapitalvärde inte försämras. Detta innebär sannolikt en tredubbling av takten i dessa åtgärder jämfört med idag. Cirka 65 000 lägenheter per år måste få vatten- och avloppsledningar utbytta jämfört med drygt 20 000 per år i början av 2000-talet.

Även i en betydande del av rekordårens småhus behövs liknande åtgärder. Här finns det dock fortfarande ett betydande behov av oförutsedda underhållsinsatser till följd av då oprövade tekniska lösningar och senare genomförda investeringar, t.ex. energibesparande åtgärder som genomförts sedan energikriserna på 1970-talet.

10.1.3 Redan idag är underhållet eftersatt

Det är ännu svårare att ange siffror för det redan eftersatta underhållet än för det framtida underhållet.

Boverket har i en enkät frågat såväl allmännyttiga som privata fastighetsägare om hur de bedömer eftersatt underhåll. SABO har därefter särskilt undersökt de allmännyttiga bostadsföretag som uppgett till Boverket att de har problem med eftersatt underhåll och jämfört hur mycket dessa företag de senaste tio åren avsatt till underhåll jämfört med den rekommenderade SABO-nivån. I denna studie uppskattas det eftersatta underhållet bland SABO-företagen till mellan 2,5 och 14 miljarder kronor, alltså sådana investeringar som måste genomföras utöver det normala underhållet och utan hänsyn till framtida behov av mer omfattande byten av installationer.

Bland privata fastighetsägare finns det inte någon motsvarande studie, men sannolikt ligger underhållsnivån under nivån för allmännyttiga företag. En betydande del av alla tillfrågade företag uppger att mängden akuta reparationer ökar och att man står inför stora omedelbara underhållsbehov.

Ett annat resultat av enkäten och de intervjuer som gjorts är att en ytterst liten del av bostadsbeståndet utmärks av förfall. Det är ytterst få hus som är mogna att rivras på grund av eftersatt underhåll eller därför att underhållsbehovet är så stort att det är lönsammare att bygga om. Däremot vet vi utifrån bostadsmarknadsenkäten att det finns behov av fortsatta rivningar på grund av uthyrningssvårigheter.

10.1.4 Bostadsmarknadssituationens betydelse

Det finns ett tydligt mönster att bedömningen av eftersatt underhåll framför allt hänger samman med bostadsmarknadssituationen. Bostadsföretag på orter som haft många vakanta lägenheter har också haft mindre möjligheter att avsätta medel till underhåll. Det var också i dessa orter som "krisårgångarnas" (1987–1993) bostäder byggdes, vilket under en stor del av 1990-talet innebar en kombination av outhyrda lägenheter och höga ränteutgifter. Trots många år av bostadsöverskott och rivningar så har många kommuner fortfarande bostadsöverskott och skulle behöva riva. Det är också i kommuner med bostadsöverskott som de allmännyttiga bostadsföretagen i större utsträckning låter lägenhetsunderhållet ingå i hyran, medan det i kommuner med bostadsbrist är vanligare att företaget "erbjuder" valfritt lägenhetsunderhåll. Detta kan dels hänga ihop med att allmännyttiga företag i orter med bostadsöverskott ofta är mindre företag med begränsade resurser, men också på att en hög underhållsnivå som ingår i hyran faktiskt uppfattas som en god service av de boende i en situation där konkurrensen om hyresgästerna är stark.

10.1.5 Små och stora ägare

Rapporten belägger inte något tydligt samband mellan upplåtelseform och eftersatt underhåll. Privata ägare av flerbostadshus tycks, enligt enkätsvar, i större utsträckning än allmännyttiga bostadsföretag tillämpa samordnade ombyggnadsåtgärder framför återkommande och kontinuerliga underhållsinsatser.

Bostadsföretagets storlek, dvs. möjligheterna att sprida kostnader och risker över fastighetsbeståndet, är givetvis av stor betydelse för

vilka fastighetsägare som riskerar att få ett eftersatt underhåll. Den privatisering av bostadsbeståndet som skett sedan 1970-talet med fler småhus och fler fristående bostadsrättsföreningar, framför allt i Stockholmsområdet, och ett ökat inslag av spekulativt ägande i tillväxtområdena överhuvudtaget har också inneburit varierande förutsättningar för underhåll. I en liten nybildad bostadsrättsförening där medlemmarna betalat dyrt för att köpa ut sina tidigare hyreslägenheter finns det kanske en stor vilja att underhålla, men begränsade förutsättningar. Likaså kan motivationen att underhålla fastigheter vara låg i en etablerad bostadsrättsförening där medlemmarna utgörs av dels unga människor som ännu inte etablerat sig på bostadsmarknaden, dels äldre människor som inte självklart vill göra omfattande investeringar för kommande generationer.

Många av ägarna till de småhus som byggdes under 1960- och 1970-talet har bott i dessa hus sedan dom byggdes. Underhållet av huset beror här helt på vilja och intresse. Många anpassar sig till en lägre standard eller bor bara i en del av huset.

10.1.6 Utsatta områden?

Är underhållet sämre i "utsatta" områden? Utifrån de intervjuer, enkäter och studiebesök som Boverket genomfört går det inte att säga generellt att underhållet är sämre i det som nu kallas "utsatta" områden, dvs. "svensk-glesa" områden med boende som har lägre inkomster och lägre sysselsättningsgrad än boende i andra bostadsområden. I tillväxtregionerna ligger dessa utsatta områden ofta i de stadsdelar som pekats ut av Storstadsdelegationen som föremål för särskilda satsningar. Här har bostadsbristen i tillväxtregionerna medfört att det inte heller finns några större problem med vikande hyresintäkter som kan finansiera underhållet. Kommunernas och de allmännyttiga bostadsföretagens arbete för att höja attraktiviteten i dessa områden har ofta inneburit en minskad tolerans mot boende som är störande eller har svårt att betala hyran i tid. Problemtyngda grupper har då ofta hamnat utanför det allmännyttiga beståndet och ofta koncentrerats till vissa områden och vissa fastighetsägare. Detta innebär givetvis en risk för nedåtgående spiraler där området attraktivitet minskar, och fler vakanser leder till minskat underhåll och ytterligare minskad attraktivitet.

I regioner utanför tillväxtregionerna är utsatta områden ofta ännu mer utsatta ur underhållssynpunkt, eftersom risken för vakanser är större och det i regel finns andra områden som de boende kan flytta till. Ofta är miljonprogrammets/rekordårens bostäder dåligt tillgänglighetsanpassade, vilket leder till att de inte heller framstår som ett attraktivt alternativ för familjer med små barn eller för äldre människor. Nedgången förstärks av nödlösningar som att hyra ut vissa delar av beståndet som flyktingmottagning eller som olika slags genomgångslägenheter, vilket snabbt försämrar områdenas rykte och attraktivitet, och detta innebär i sin tur att antalet outhyrda lägenheter och därmed svårigheterna att underhålla bostäderna snabbt ökar när dessa lösningar inte längre är möjliga.

10.2 Risker

Vad händer om underhållet liksom beredskapen inför framtiden ligger på dagens nivå?

Ur boendesynpunkt får vi räkna med fler akuta problem och reparationer.

Vi får också räkna med fler stora ombyggnader i stället för förebyggande insatser, ombyggnader som riskerar att både bli ovarsamma och ske med åtgärder som kanske är sämre ur ett livscykelperspektiv.

Andra nödvändiga investeringar i husen som ökad tillgänglighet, riskerar att eftersättas.

De regionala obalanserna riskerar att öka, eftersom en del av bostadsbeståndet på orter utanför tillväxtregionerna kommer att fortsätta försämrans, vilket kommer att gå ut över moderniseringar och attraktivitet. Personer i en etableringsfas på bostadsmarknaden kommer att få svårare att finna attraktiva och billiga lägenheter också utanför tillväxtregionerna.

Den sociala segregationen riskerar att öka utanför tillväxtregionerna, där den ekonomiska soliditeten i områden med flerbostadshus inte är tillräcklig för underhållet av rekordårens bostäder och man lätt hamnar i en negativ spiral. Nu råder det bostadsbrist i tillväxtregionerna, men i en annan bostadsmarknadssituation kommer givetvis också problemen i de socialt segregerade områdena i storstäderna att fördjupas, om inte några investeringar görs i moderniseringar, tillgänglighet och service.

10.3 Underhåll är ägarens ansvar men ett statligt problem utifrån andra utgångspunkter

Underhåll av bostaden är i första hand ett ansvar för ägaren.

Boverket menar dock att det statliga engagemanget i bostädernas underhåll bör öka utifrån miljöpolitiska, handikappolitiska, regionalpolitiska och integrationspolitiska skäl.

Bostadens underhåll ska i första hand vara ett ansvar för bostadens ägare, och detta har till exempel uttryckts i byggnadsverkslagen. Boverket menar att det också i fortsättningen är den enskildes och inte statens ansvar att underhålla bostäderna. Statliga åtgärder måste i första hand syfta till att göra det möjligt för bostädernas ägare att ta detta ansvar, t.ex. genom att minska den enskildes kostnader. Transfereringar, skattelagstiftning, närings- och utbildningspolitik får inte missgynna underhåll.

Staten kan dock ha anledning att *intervenera* för att stimulera underhållet av bostäderna utifrån andra utgångspunkter än ansvaret för just underhåll. I statens bostadssociala ambition har det dock alltid funnits en strävan att bostadsbeståndet ska ha en god standard, en strävan efter "modernisering". Idag innebär detta t.ex. ökade krav på att skapa ett tillgängligt samhälle och en god inomhusmiljö.

År 2020 ska byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt, heter det i inomhusdelmålet God bebyggd miljö. Att uppnå detta delmål kan t.ex. innebära ökade ambitioner att förebygga allergiframkallande fuktskador.

Staten ska också sträva efter ”väl fungerande och hållbara arbetsmarknadsregioner med god servicenivå i alla delar av landet”. Detta kan innebära att det ska finnas möjligheter att bo där det finns arbetsplatser. Staten ska också minska segregationens negativa effekter, t.ex. att eftersatt skick eller bristande tillgänglighet leder till tomma lägenheter och ännu större svårigheter att upprätthålla skick och tillgänglighet.

Boverket menar att dessa mål talar för ett ökat statligt engagemang för ett väl underhållet och modernt bostadsbestånd. Däremot ser vi inga sysselsättningskäl till att staten ska stimulera underhåll och reparationer. Tvärtom ser vi stora framtida arbetskraftsproblem på detta område, som snarast talar för en offentlig strategi för ett ökat arbetskraftsutbud.

10.4 Vad förhindrar idag underhåll av bostäder?

Den nuvarande utvecklingen innebär att nödvändiga underhållsinsatser riskerar att tränga undan andra standardhöjande insatser. Samtidigt är det också tydligt att ett kontinuerligt underhåll kräver ett ekonomiskt hållbart bostadsbestånd, där inkomster finansierar nödvändiga investeringar, men också ett socialt hållbart bostadsbestånd med hög attraktivitet och tillgänglighet. Den nuvarande utvecklingen riskerar att öka både de regionala skillnaderna och segregationens negativa effekter. Områden som tidigare varit mindre attraktiva riskerar att bli ännu mindre attraktiva.

Idag saknas det också regler och kompetens för att märkbart öka ett kontinuerligt, förebyggande, kunnigt och varsamt underhåll.

Inom ramen för detta uppdrag har vi utfört en undersökning av hur plan- och bygglagens paragraf (3 kap. 10 § PBL) om varsamt underhåll tillämpas av rättssystemet. Undersökningen visar att det fortfarande finns liten förståelse inom rättssystemet för att man vid underhåll och ombyggnad ska ta hänsyn till ”vardagslandskapets värden”.

Bristen på arbetskraft för att möta underhållsbehovet är ett allvarligt problem. Installatörsbranscherna har länge varit bristområden på arbetsmarknaden. Den undersökning av konkurrenssituationen inom reparation och underhåll som Boverket låtit utföra inom ramen för detta uppdrag visar att det finns en stor mängd små företag och att konkurrensen därför skenbart kan sägas vara god. Dessa små leverantörer tycks dock ofta vara beroende av relativt stora grossister. Denna stora mängd små leverantörer leder till lönekonkurrens, snarare än konkurrens genom kvalitet och kompetens. De förvaltare som vill göra stora beställningar t.ex. av elinstallationer har blott ett fåtal leverantörer att vända sig till.

Öka de ekonomiska förutsättningarna för underhåll

De hinder som finns för ett kontinuerligt, kunnigt och varsamt underhåll är ekonomiska, relaterade till ägarens skyldigheter och rättigheter, eller kunskapsmässiga.

För en väsentlig del av det svenska bostadsbeståndet förbättras förutsättningarna för väl underhållna bostäder bäst om Statens bostadsnämnd får fortsatta möjligheter att bidra till omstruktureringar av allmännyttiga bostadsföretag.

För att de ekonomiska förutsättningarna för underhåll av bostäderna ska öka, bör underhållet bli föremål för en långsiktig politik för en starkare bostadsfinansiering. I en sådan måste transferringarna till bostadskonsumtionen stärkas genom ett generösare och mer förutsägbart system för bostadsbidrag eller på något annat sätt. Samtidigt måste också neutraliteten i fastighets- och tjänstebeskattningen bli tydligare.

I detta uppdrag föreslår Boverket:

- *Underlätta långsiktigt underhåll genom en möjlighet att göra skatteavdrag för avsättningar till underhållsfond.* På detta sätt tydliggörs utgifterna för underhåll, vilket innebär att det finns förutsättningar att ta större hänsyn till dem vid hyressättning.
- *En investeringsstimulans för ombyggnadsåtgärder av flerbostadshus, oavsett upplåtelseform, utanför tillväxtregionerna, byggt på att fastighetsägaren får möjlighet till en momsreduktion.*
- *Stärk de statliga räntebidragen till ombyggnad och låt subventionen få följa med kostnadsutvecklingen.*
- *Inför ett hissbidrag.* En betydande del av de hus som är 3 våningar eller högre och byggda före 1977 saknar fortfarande hiss, vilket innebär en sämre bostadsstandard för de boende i dessa hus, minskad valfrihet för personer med nedsatt rörelseförmåga och att bostadsbeståndet i stort inte passar en åldrande befolkning. Samtidigt är en hissinstallation en kostsam och risk-

fyllt investering för den enskilda fastighetsägaren, medan samhället och de boende har störst nytta.

- *Inför ett bidrag till förundersökning inför en mer omfattande underhålls- eller ombyggnadsåtgärd, med möjlighet till en sakkunnig undersökning av bostadens arkitektur och kulturhistoriska värden.*
- *Utvidga uppdraget för Småhusskadenämnden så att det omfattar även äldre årgångar av småhus men också så att det sätts ett tak för småhusägarens självrisk i bidraget från Småhusskadenämnden.*

11.1 Avsättning till underhållsfond

Boverket föreslår:

- *Ändra skattereglerna så att konventionellt beskattade bostadsföretag kan göra reservationer för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel.*

11.1.1 Behovet av ett system för finansiering av periodiskt underhåll

Utgifterna för periodiskt underhåll är ojämnt fördelade över tiden. Kostnaderna ökar med fastighetens ålder. Enligt undersökningar i SABO-beståndet presenterade i skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt* (2002) är de genomsnittliga utgifterna för det periodiska yttre och gemensamma underhållet per m² bostadsyta i 26–30 år gamla hus mer än fyra gånger högre än i 6–10 år gamla hus. Utgifterna för det inre underhållet kan ha en jämnare fördelning.

I ett större och åldersdifferentierat bestånd kan utgifterna för det periodiska underhållet vara relativt jämnt fördelade över tiden. Då kan en del av årets inkomster från *hela* beståndet användas till utgifter för periodiskt underhåll i *en del* av beståndet detta år. Nästa år används inkomsterna till periodiskt underhåll i en annan del av beståndet osv.

I små förvaltningar är möjligheterna till utjämning mindre, i vissa fall obefintliga. Inte ens i stora och åldersmässigt jämnt fördelade bestånd går det att klara samtliga utgifter för det periodiska underhållet enbart genom att använda en del av hyresinkomsterna, utan det behöver byggas upp fonder under vissa år. Några av de största kommunägda bostadsföretagen har en mycket stor del av sitt bostadsbestånd inom de s.k. miljonprogramårgångarna (1965–1975). Trots dessa bostadsföretags storlek kan de inte bara använda en del av hyresinkomsterna från delar av beståndet med överskott för att finansiera det periodiska underhållet i andra delar av beståndet.

För enskilt ägda och kommunägda bostadsföretag tillämpas konventionell beskattning. Då gäller som huvudregel att kostnader för underhåll och reparationer är omedelbart avdragsgilla. Till underhåll räknas förutom löpande underhåll även åtgärder i det periodiska underhållet. Kostnader för ny-, till- och ombyggnadsåtgärder får

dras av i form av årliga värdeminskningsskatt. Avsättningar av medel till underhållsfond för att finansiera framtida underhåll får inte dras av. En underhållsfond måste således finansieras med beskattade vinstmedel.

För fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar tillämpas schablonbeskattning. Som intäkt ska redovisas 3 procent av taxeringsvärdet. Avdrag medges i huvudsak bara för räntekostnader. Detta innebär att bostadsrättsföreningar kan sätta av medel till underhållsfonder för att finansiera framtida underhåll utan att det överskott under vissa år som krävs för detta blir beskattat. Fram till mitten av 1990-talet hade även allmännyttiga bostadsföretag denna möjlighet, då även dessa företag var schablonbeskattade.

Om privatägda och kommunägda bostadsföretag ska få samma möjligheter som bostadsrättsföreningar har och som allmännyttiga bostadsföretag hade fram till mitten av 1990-talet att göra reservationer för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel, krävs det ändrade skatteregler för bostadsföretag inom ramen för den konventionella företagsbeskattningen. En sådan förändring skulle också skapa nya möjligheter att i samband med hyresförhandlingarna få acceptans för att skapa överskott i fastighetsförvaltningen under år med låga underhållsutgifter för att finansiera framtida underhåll.

Enligt en uppskattning i en tidigare refererad rapport från SABO torde underhållet vara eftersatt i ungefär hälften av SABO-beståndets bostadsyta, om ambitionen är att hålla fastigheterna i nyproduktionsskick. Med en lägre ambitionsnivå som motsvarar SABO-genomsnittet och som kan innebära en återgång till nyproduktionsskicket i samband med ombyggnad efter cirka 40 år, torde underhållet vara eftersatt i ungefär en fjärdedel av SABO-beståndets bostadsyta. Det är sannolikt att en än större andel av det privatägda bostadsbeståndet har eftersatt underhåll.

Livslängden hos ett bostadshus varierar men är i hög grad beroende av hur omfattande underhållet är och hur ofta det genomförs. Eftersatt underhåll kan medföra kapitalförstöring. Eftersatt underhåll kan också innebära dålig ekonomi genom att i stället öka reparationskostnaderna.

11.1.2 Förslag till system med reservationer för framtida underhåll

Boverket föreslår att skattereglerna ändras så att konventionellt beskattade bostadsföretag ska kunna göra reservationer för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel. Reglerna ska ge möjligheter att avsätta medel till framtida underhåll upp till en nivå där summan av avsättningen och årets utgifter för underhåll motsvarar underhållsplanens genomsnittliga årliga kostnad.

En förutsättning ska vara att det finns en plan för underhållsåtgärder och att genomfört underhåll redovisas tydligt. Det underhåll som ska redovisas i planen är sådana åtgärder av vidmakthållandekarakter som avses genomföras under planerade former. Underhållsintervallen för åtgärderna ska vara längre än ett år och vara avgränsade från å ena sidan ombyggnad och tillbyggnad och å andra sidan löpande drift och skötsel.

Det ska vara godtagbart att sätta av obeskattade vinstmedel för framtida underhåll med en begränsning till åtgärder med t.ex. högst 40 års underhållsintervall, dvs. den riktning som tillämpas inom SABO-beståndet. Det ska också vara godtagbart att arbeta med längre underhållsintervall, som även kan inbegripa stambyten.

Det kapital som byggs upp genom reservationer för framtida underhåll ska vara fastighetsägarens egendom. När fastigheten byter ägare ska de reserverade medlen övergå till den nya ägaren.

Uttag ska endast kunna göras för sådana insatser som finns i planen för underhållsåtgärder. Planen ska dock vara ett levande dokument som revideras årligen med hänsyn till den individuella fastighetens underhållsstatus. Det kan då bli fråga om både förlängda och förkortade underhållsintervall. Det ska också vara möjligt att utnyttja fonderade medel för reparationer, när det egentligen handlar om tidigarelagda insatser i förhållande till planen.

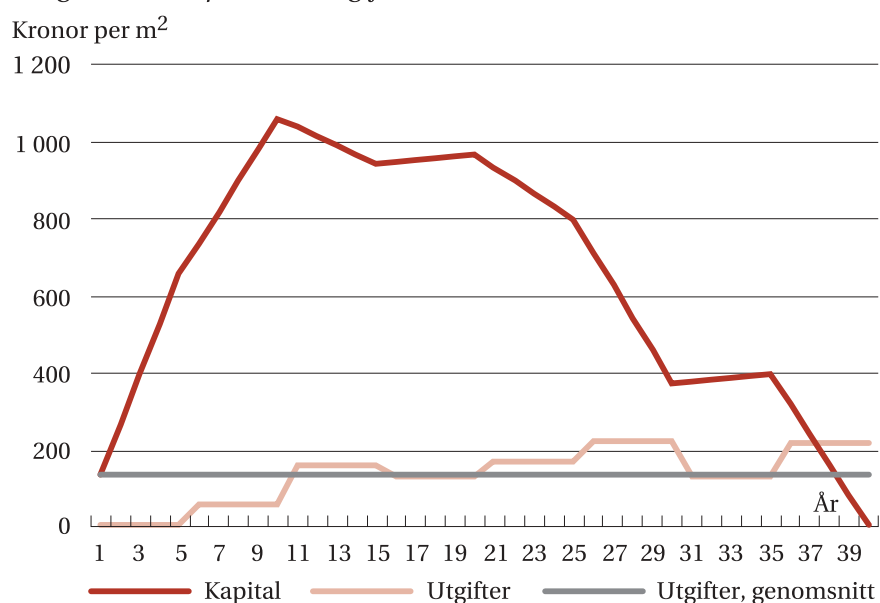
Avkastningen på det kapital som byggs upp vid reservationer för framtida underhåll bör beskattas först i samband med att medel ur fonden utnyttjas för finansiering av planerat underhåll. Vår motivation för detta är att det är viktigt att fonderade medel kan värdesäkras, vilket torde vara omöjligt vid löpande beskattning av avkastningen på det fonderade kapitalet.

Det föreslagna systemet innebär inte någon definitiv skattelättnad. Vid reservationer för framtida underhåll reduceras den skattepliktiga inkomsten med motsvarande belopp. Vid senare uttag ökas den skattepliktiga vinsten med motsvarande belopp som uttagen.

11.1.3 Kapitaluppbyggnad under 40 år vid reservationer för framtida underhåll – ett exempel

I diagram 13 illustreras hur kapitaluppbyggnaden skulle kunna se ut under 40 år för en bostadsfastighet vid maximala reservationer för framtida underhåll. Med utgångspunkt från kalkyler i SABO-skriften

Diagram 13. Kapital och utgifter



Nyckeltal för kostnadsjakt (2002) har vi antagit att den genomsnittliga utgiften för periodiskt underhåll under de 40 åren är cirka 132 kr per m². Utgifterna redovisas i fast penningvärde. Vi antar att den årliga avkastningen på kapitalet är lika med inflationen, så att realräntan blir noll. Enligt förslaget ska avkastningen inte beskattas löpande utan först i samband med uttag ur underhållsfonden för finansiering av planerat underhåll. Efter 40 år antas bostadsfastigheten byggas om.

I exemplet har kapitalet vuxit till över 1 000 kr per m² efter 10 år, och det ligger kvar över 1 000 kr per m² ännu efter 12 år. Detta beror på att utgifterna för periodiskt underhåll är mycket små under de första åren. Därefter minskar kapitalet successivt under resten av 40-årsperioden, då uttagen ur underhållsfonden är större än insättningarna till följd av att de årliga underhållsutgifterna oftast är högre än 132 kr per m². Efter 40 år finns det inga reservationer för framtida underhåll kvar. Underhållsåtgärder med längre intervall än 40 år antas bli lånefinansierade i samband med ombyggnaden.

11.1.4 Redovisningsmässig hantering

Fonderingen för framtida underhåll hanteras i resultaträkningen som en bokslutsdisposition. Den motsvaras i balansräkningen av att underhållsfondens ackumulerade medel redovisas som en obeskattad reserv.

Resultatmässigt kommer kostnaderna för underhåll under ett år att utgöras av summan av faktiska underhållsutgifter och avsättningen till framtida underhåll. I redovisningen ingår underhållskostnaderna i förvaltningskostnaderna medan avsättningen ingår bland bokslutsdispositionerna. Med denna uppdelning påverkar förslaget inte beräkningen av driftnetto eller vanliga fastighetsekonomiska nyckeltal.

Konsekvensen av förslaget för företagets balansräkning blir att de obeskattade reserverna utökats med en reserv – förslagsvis benämnd *Reservation för framtida underhåll*. Reservens storlek uppgår till summan av alla avsättningar efter avdrag för de uttag som gjorts under de år då de faktiska underhållskostnaderna överstigit underhållsplanens årliga genomsnittliga underhållskostnad.

11.1.5 Exempel – Avsättning till underhållsfond

AB Bostad har ett fastighetsbestånd som omfattar 1 500 lägenheter med sammantaget 100 000 m² BOA. För samtliga fastigheter finns planer för underhållsåtgärder. Om man summerar dessa får man fram företagets årliga genomsnittliga underhållskostnad. Denna uppgår till 13 miljoner kronor.

Innevarande år har de faktiska underhållsutgifterna uppgått till 10 miljoner kronor. Jämfört med genomsnittsåret har man således lagt mindre på underhållet. Skillnaden är 3 miljoner kronor. Eftersom företaget har ett positivt resultat före skatt vill man utnyttja möjligheten att fondera för framtida underhåll. Företaget vill göra den maximalt tillåtna avsättningen med 3 miljoner kronor. Detta leder till att resultaträkningen får följande utseende:

<i>Resultaträkning (belopp i tkr)</i>	
Hyrer	69 000
Driftkostnader	-28 000
Underhållskostnader	-10 000
<i>Driftnetto</i>	31 000
Avskrivningar	-6 000
<i>Bruttoresultat</i>	25 000
Centrala administrationskostnader	-1 300
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-700
<i>Rörelseresultat</i>	23 000
Ränteintäkter, -bidrag	1 500
Räntekostnader	-15 500
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	9 000
Bokslutsdispositioner	
Avsättning för framtida underhåll	-3 000
Periodiseringsfond	-1 000
<i>Resultat före skatt</i>	5 000
Skatt	-1 400
<i>Årets resultat</i>	3 600

Konsekvenserna för balansräkningen blir att obeskattade reserver utökas med en post, Reservation för framtida underhåll. Siffermässigt innebär detta följande (företaget har inte gjort några avsättningar tidigare):

<i>Balansräkning (belopp i tkr)</i>	
Obeskattade reserver	
Reservation för framtida underhåll	3 000

Exempel – Minskning av underhållsfond

Påföljande år är underhållsbehovet större än det som planen för underhållsåtgärder anger som årlig genomsnittlig underhållskostnad. De faktiska underhållsutgifterna uppgår till 17 miljoner kronor. De överstiger följaktligen de genomsnittliga årliga underhållskostnaderna med 4 miljoner kronor. Samtidigt är företagets resultat inte så stort att det kan bära den totala underhållsutgiften utan att det uppstår ett underskott. Företaget vill därför utnyttja föregående års reservering för framtida underhåll med beloppet 2 miljoner kronor. Detta leder till att resultaträkningen får följande utseende:

<i>Resultaträkning (belopp i tkr)</i>	
Hyrer	70 000
Driftkostnader	-29 500
Underhållskostnader	-17 000
<i>Driftnetto</i>	23 500
Avskrivningar	-6 100
<i>Bruttoresultat</i>	17 400
Centrala administrationskostnader	-1 400
Övriga rörelseintäkter och -kostnader	-3 000
<i>Rörelseresultat</i>	13 000
Ränteintäkter, -bidrag	600
Räntekostnader	-15 500
<i>Resultat efter finansiella poster</i>	-1 900
Bokslutsdispositioner	
Avsättning för framtida underhåll	2 000
Periodiseringsfond	0
<i>Resultat före skatt</i>	100
Skatt	-28
<i>Årets resultat</i>	72

Konsekvenserna för balansräkningen blir att reservationen för framtida underhåll minskar med 2 miljoner kronor. Siffermässigt innebär detta följande:

<i>Balansräkning (belopp i tkr)</i>	
Obeskattade reserver	
Reservation för framtida underhåll	1 000

11.1.6 Förslag till system med reservationer för framtida underhåll – ägare till större bostadsfastighetsbestånd

För ägare av många fastigheter med spridning i fråga om färdigställandeår kan i många fall överskott från en del av fastighetsbeståndet finansiera stora planerade underhållsinsatser i en annan del av fastighetsbeståndet. För sådana ägare är behovet att göra reservationer för framtida underhåll mindre än för fastighetsägare vars bestånd är koncentrerat till en viss färdigställandeperiod eller till och med ett visst färdigställandeår.

Även ägare av fastigheter med spridning i fråga om färdigställandeår bör dock ha rätt att för en bostadsfastighet göra reservationer för framtida underhåll upp till en nivå där summan av avsättningen och årets utgifter för underhåll motsvarar underhållsplanens genomsnittliga årliga kostnad för den aktuella fastigheten. Det ska också stå ägare av bostadsfastigheter fritt att inte göra några reservationer alls för framtida underhåll.

Det kapital som byggs upp genom reservationer för framtida underhåll ska vara fastighetsägarens egendom, men uttag ska endast kunna göras för planerat underhåll. När fastigheten byter ägare ska de reserverade medlen övergå till den nye ägaren. När en del av ett större fastighetsbestånd, t.ex. en enda fastighet i ett större fastighetsbestånd, byter ägare måste det finnas regler för vad som ska hända med medel som reserverats för framtida underhåll.

En lösning är att ha öronmärkta medel för varje fastighet. När en fastighet i ett större bestånd avyttras följer då de reserverade medel som avsatts för den fastigheten med till den nya ägaren.

En annan lösning är att med utgångspunkt från de samlade reserveringarna för framtida underhåll hos den fastighetsägare som säljer en del av sitt bestånd beräkna den andel som hör till den avyttrade fastigheten och låta den följa med till den nya ägaren. Då måste man med utgångspunkt från planer för underhåll i alla fastigheter hos den säljande fastighetsägaren beräkna vad fonderingen maximalt kunde uppgå till och vad den i själva verket uppgår till. Om den totala fonderingen för hela fastighetsbeståndet exempelvis uppgår till hälften av vad den maximalt kunde uppgå till enligt gällande planer för underhåll, följer för den avyttrade fastigheten hälften av det fondbelopp som maximalt kunde ha avsatts för den fastigheten enligt den fastighetens plan för underhåll med till den nya fastighetsägaren.

Om denna modell med proportionering vid försäljning av del av ett fastighetsbestånd skulle tillämpas, skulle det också vara nödvändigt att ha samma principiella synsätt när det gäller löpande uttag från underhållsfonder för att finansiera det periodiska underhållet. En fastighetsägare vars totala reserveringar för framtida underhåll uppgår till hälften av vad som maximalt skulle kunna reserveras enligt gällande underhållsplaner i samtliga fastigheter skulle för en enskild fastighet endast kunna disponera hälften av vad som enligt den fastighetens plan för underhåll maximalt skulle kunna ha reserverats för framtida underhåll.

Boverket förordar, framför allt för att förenkla och tillgodose hyresgästernas möjligheter till inflytande, en lösning med öronmärkta medel för varje fastighet. Det betyder att en ägare av ett större fastighetsbestånd kan utnyttja systemet med reservationer för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel i en valfri del av sitt fastighetsbestånd och avstå från att utnyttja systemet i en annan del av sitt fastighetsbestånd. Vid en försäljning av en fastighet som ingår i ett större bestånd hos samma ägare följer det fondbelopp som avsatts för fastigheten med till den nya ägaren helt utan hänsyn till hur den gamla ägarens planer för underhåll och underhållsfonder ser ut när det gäller det övriga fastighetsbeståndet.

En lösning med öronmärkta medel för varje fastighet innebär att de medel som reserverats för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel inte kan användas för något annat ändamål än för planerat underhåll i den aktuella fastigheten. Dessa öronmärkta medel

kan exempelvis inte användas för att finansiera planerat underhåll i en annan del av fastighetsägarens bestånd.

Det kan uppfattas som krångligt att en ägare av ett större fastighetsbestånd måste redovisa en fond för varje fastighet i stället för en enda fond för hela fastighetsbeståndet. Men alternativet skulle vara ett system med proportionering vid försäljning av fastigheter och vid uttag ur underhållsfonder med hänsyn till den samlade fonderingen i förhållande till underhållsplanerna i alla individuella fastigheter i fastighetsägarens bestånd. För att utnyttja möjligheten att reservera obeskattade vinstmedel för framtida underhåll för en enda fastighet skulle det krävas en fullständig bild av underhåll och fondering för alla fastigheter i fastighetsägarens bestånd. Det skulle knappast vara enklare än ett system med öronmärkta medel för varje fastighet.

11.1.7 Förslag till system med reservationer för framtida underhåll – ägare till äldre bostadsfastighetsbestånd

Under de första 10 åren av en bostadsfastighets livslängd är utgifterna för det periodiska underhållet låga. Enligt undersökningar i SABO-beståndet som presenterats i skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt* är de genomsnittliga utgifterna för det periodiska yttre och gemensamma underhållet per m² bostadsyta i 26–30 år gamla hus mer än fyra gånger högre än i 6–10 år gamla hus.

Det bör dock vara möjligt att göra reservationer för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel oavsett när under fastighetens ekonomiska livslängd som man börjar med detta. De största vinsterna med systemet och den största fonduppbyggnaden skulle en fastighetsägare kunna få om reservationerna för framtida underhåll började från första året av fastighetens ekonomiska livslängd. Det skulle dock inte vara helt poänglöst att börja senare, eftersom det under hela den ekonomiska livslängden är en ojämn fördelning av utgifterna för periodiskt underhåll.

Med utgångspunkt från de genomsnittsbelopp för femårsperioder för det periodiska underhållet som presenteras i SABO-skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt* skulle de genomsnittliga kostnaderna för det periodiska underhållet, om man startar reservationerna för framtida underhåll år 1, bli 132 kronor per m² under 40 år, som tidigare nämnts. Om man i stället startade år 11 skulle de genomsnittliga kostnaderna för det periodiska underhållet bli 167 kronor per m² under 30 år, men den högsta nivån för utgifterna skulle vara 216 kronor per m² under en femårsperiod. Om man startade år 21 skulle de genomsnittliga kostnaderna för det periodiska underhållet bli 180 kronor per m² under 20 år.

Eftersom ett system med reservationer för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel skulle ge de största förbättringarna i möjligheterna att finansiera det periodiska underhållet för nyproducerade bostäder, kan man undra om systemet överhuvudtaget på något väsentligt sätt skulle underlätta för de stora fastighetsbestånden inom exempelvis miljonprogramårgångarna. Svaret är att det skulle

det och det efter ombyggnad. Efter ombyggnad uppstår en situation liknande den efter nybyggnad med låga utgifter för det periodiska underhållet under en tioårsperiod. Då skulle det bli möjligt att göra stora reservationer för framtida underhåll även i miljonprogram-årgångarna.

Innan det blir aktuellt med ombyggnad är det svårt att se några större möjligheter att underlätta finansieringen av underhållet i t.ex. miljonprogramårgångarna. En åtgärd som skulle kunna ha betydelse i detta sammanhang är att avskaffa dubbelbeskattningen av bostadsföretagens avkastning genom att ta bort fastighetsskatten för hyres- och bostadsrättsfastigheter.

Fastighetsskatten tas inte ut alls under de första 5 åren efter det att en bostadsfastighet färdigställts och under de därpå följande 5 åren endast till hälften av ordinarie nivå. Först från och med det elfte året tas full fastighetsskatt ut. Detta innebär att under de år då underhållsutgifterna är låga är fastighetsskatten reducerad till noll eller till hälften. När utgifterna för det periodiska underhållet börjar bli kännbara, måste också fastighetsskatten börja betalas fullt ut. Om man ska ha en fastighetsskatt för hyresfastigheter och ett system med reducerad fastighetsskatt under vissa år förefaller det mer logiskt att ta ut reducerad skatt efter år 10 i stället för som nu under de första 10 åren.

Boverket har bl.a. i sitt remissvar på Fastighetsbeskattningskommitténs betänkande *Likformig och neutral fastighetsbeskattning (SOU 2000:34)* förordat att fastighetsskatten för hyres- och bostadsrätter avskaffas, eftersom det handlar om en dubbelbeskattning av avkastningen. Avkastningen på hyresrätter beskattas både genom den konventionella företagsbeskattningen och fastighetsskatten. Avkastningen på bostadsrätter beskattas både genom schablonintäktsbeskattningen och fastighetsskatten.

11.1.8 Statsfinansiella konsekvenser

De stora effekterna av förslaget om ändrade skatteregler för att möjliggöra reservationer för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel skulle komma i det framtida nybyggda och ombyggda beståndet. Även för de senaste av de redan befintliga årgångarna skulle det bli fråga om stora fonderingar, eftersom utgifterna för underhåll fortfarande är låga. Omedelbart vid införandet av det föreslagna systemet skulle fastighetsägare kunna göra betydande reservationer för framtida underhåll av 10 årgångar bostäder med obeskattade vinstmedel.

Om vi utgår från den nybyggnadsvolym för flerbostadshus på cirka 12 000 lägenheter som Boverket prognostiserat och en ombyggnadsvolym som både 2000 och 2002 var 23 000 lägenheter, får vi 35 000 lägenheter som undre gräns i vår kalkyl över tillkommande bostäder med låga underhållsutgifter de närmaste 10 åren och därmed stora möjligheter till reservationer för framtida underhåll.

Som övre gräns väljer vi det av Boverket uppskattade behovet av nybyggnad de närmaste åren om cirka 20 000 lägenheter i flerbostadshus per år plus det i denna rapport uppskattade behovet av

ombyggnad på cirka 65 000 lägenheter per år, vilket ger summan 85 000 lägenheter per år.

Vi antar att fastighetsägarna för tillkommande lägenheter med maximala reservationsmöjligheter för periodiskt underhåll i genomsnitt tillämpar normen för vidmakthållande enligt SABO-skriften *Nyckeltal för kostnadsjakt*, vilket betyder cirka 132 kronor per m² bostadsyta. Vi antar vidare att den genomsnittliga bostadsytan är 65 m².

Vi antar vidare att det inte blir några uppjusteringar av hyrorna till följd av det nya systemet utan att det genomgående handlar om sådana vinster som skulle ha funnits i nuvarande system och som i det föreslagna systemet inte omedelbart skulle beskattas.

Slutligen antar vi att den nominella räntesatsen på det fonderade kapitalet i genomsnitt är 3 procent.

Med dessa antaganden till grund kan vi göra den grova uppskattningen att skatteintäkterna till följd av det föreslagna systemet skulle minska med cirka 700 miljoner kronor per år de närmaste 10 åren enligt det lägre antagandet om nybyggnads- och ombyggnadsvolym och med cirka 1,5 miljarder kronor per år de närmaste 10 åren enligt det högre antagandet.

11.2 Boverkets förslag om investeringsstimulans för ombyggnad/förbättring/underhåll av flerbostadshus och studentbostäder

Boverket föreslår:

- *Inför en investeringsstimulans för att främja ombyggnad/ förbättring/underhåll av flerbostadshus och studentbostäder utanför tillväxtregionerna.* Stimulansen bör ges med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan den mervärdesskatt som fastighetsägaren betalat till säljaren vid inköp av varor eller tjänster som avser den stödberättigade delen av projektet och den mervärdesskatt som fastighetsägaren skulle ha betalat till säljaren om mervärdesskattesatsen skulle ha varit 6 procent. Beloppet krediteras på fastighetsägarens skattekonto i efterhand. Ett tak bör införas för hur stort belopp per m² lägenhetsyta som kan tillföras fastighetsägarens skattekonto.

Byggprojektet bör till sin karaktär vara inriktat på att säkerställa rimliga boendekostnader och det bör krävas att fastighetsägaren kan visa att projektet bidrar till ett långsiktigt hållbart byggande. Projekt där fastigheten huvudsakligen värms med direktverkande el bör inte komma i fråga. Dock bör projekt där man helt eller delvis byter från elvärme (direktverkande el eller elpanna) till individuell uppvärmning vara bidragsberättigade.

Bidraget bör vara rambegränsat och för att det ska få effekt bör det gälla under en längre period (5 till 6 år).

Ett villkor bör, när det gäller allmännyttiga bostadsföretag, vara att stimulansstödet samordnas med nuvarande regler för

överenskommelser med Statens bostadsnämnd om att avveckla överskottslägenheter.

11.2.1 Bakgrund

Bostadssituationen i Sverige varierar mellan olika delar av landet. I många kommuner minskar befolkningen, vilket gör att bostadsmarknaden präglas av en stor andel tomma lägenheter. Detta gäller främst inom allmännyttan. Genom att Statens bostadsnämnd inrättades den 1 augusti 2002 togs initiativ till att hjälpa kommuner och allmännyttiga bostadsföretag att omstrukturera verksamheten och fastighetsinnehavet. Dessa företag har dock trots dessa åtgärder stora svårigheter att finansiera ombyggnad, förbättring och underhåll av sitt bostadsbestånd.

De ekonomiska förutsättningarna för fastighetsägarna varierar stort regionalt. I kommuner med befolkningsminskning (avflyttningsregioner) har många bostadsbolag, främst de allmännyttiga men också privata fastighetsägare, problem med outhyrda lägenheter. Befolkningen blir också äldre i dessa kommuner, då det främst är den arbetsföra befolkningen som flyttar till andra delar av landet. De ekonomiska svårigheterna beror också på det omfattande byggandet i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet och den följande realräntechocken. Följden blir att dessa fastighetsägare har mindre ekonomiska marginaler att möta det dagliga underhållet och att planera för omfattande framtida underhållsinsatser.

Ett eftersatt underhåll innebär merkostnader för samhället och den enskilde i form av ökat behov av kommunal hemtjänst, färdtjänst, bostadsanpassningsbidrag och inte minst institutionsboende. Genom ett investeringsstöd för ombyggnad/förbättring/underhåll av flerbostadshus och studentbostäder utanför tillväxtregionerna skulle det vara möjligt att skapa mer attraktiva lägenheter med ökat bruksvärde och att se till att nämnda merkostnader för samhället och den enskilde inte uppstår.

11.2.2 Ekonomiska konsekvenser av förslaget

Uppskattningsvis 25 till 50 procent av bostadsbeståndet finns utanför tillväxtregionerna. För närvarande byggs cirka 20 000 lägenheter om per år. Enligt en bedömning utifrån detta uppdrag behöver det bytas stammar i 65 000 lägenheter under i vart fall de kommande 15 åren. Behovet av ombyggnad uppgår således i vart fall till 65 000 lägenheter per år. Ombyggnadstakten torde därför på sikt stiga till denna nivå. Med dessa siffror som grund kan man anta att antalet ombyggnadsprojekt uppgår till mellan dagens 1 000 och framöver 3 250. Om man antar att 33 procent av ombyggnadsprojekten sker utanför tillväxtregionerna, innebär det att det för närvarande byggs om mellan 6 000 och 7 000 lägenheter utanför tillväxtregionerna och att antalet om några år torde ha ökat till mellan 20 000 och 22 000 lägenheter.

Den nuvarande kostnadsnivån uppgår till cirka 200 000 kronor per lägenhet. Detta innebär en investering per år mellan 1,2 och 4,4 miljarder kronor. Momskostnaden som fastighetsägaren får tillbaka i form av investeringsstimulans uppgår till 30 400 kr per lägenhet

(200 000 kronor · 20 % · 19/25⁴). Det innebär att återföringen av momskostnaden skulle uppgå till mellan 210 miljoner kronor och 670 miljoner kronor per år.

11.3 Bidrag till hissinstallationer

Boverket föreslår:

- Återinför ett engångsbidrag till hissinstallationer i såväl hyres- som bostadsrättshus. Bidraget bör vara rambegränsat och för att det ska hinna få effekt bör det gälla under en längre period (5 till 6 år). Kommunen bör ges möjligheten att frivilligt åta sig att delfinansiera hissinstallationen. Det bör även övervägas om bidraget bör villkoras med att kommunen delfinansierar hissinstallationen.

11.3.1 Bakgrund

Samhällets målsättning om allas möjligheter till en god bostadsstandard måste innebära att samhället kan underlätta för standardförbättrande åtgärder och på så sätt både göra bostäderna mer attraktiva för de boende och underlätta för fastighetsägaren att ta sitt ansvar för bostadens skick.

Det som tycks särskilt angeläget är att samhället tar initiativ för att öka bostädernas tillgänglighet.

Statistik, hämtad från SCBs urvalsundersökning *Bostads- och Hyresundersökningen*, pekar på att det finns ett relativt stort antal hushåll på tredje våningen och uppåt i flerbostadshus som inte har tillgång till hiss (tabell 1). Av tabellen kan man utläsa att cirka 320 000 lägenheter på tredje våningen och uppåt saknar tillgång till hiss i trappuppgången år 2000. Av dessa är cirka 260 000 lägenheter placerade på tredje våningen. Om man gör en grov uppskattning och antar att en "normalbyggnad" som saknar hiss är fyra våningar hög och att det finns tre lägenheter per plan, får man fram att cirka 50 000 trappuppgångar med tre eller fler våningsplan saknar hiss.⁵

Även statistik⁶ som huvudsakligen baseras på SCBs byggstatistik antyder att det finns ett stort antal lägenheter i hisslösa bostadshus, med tre, fyra och till och med fem våningar. I enlighet med dessa uppgifter rör det sig om cirka 1 miljon lägenheter. Om man gör antagandet att det finns i medeltal 10 lägenheter per trappuppgång, landar man på en summa av cirka 100 000 trappuppgångar med tre eller fler våningsplan som saknar hiss.⁷

Uppgifterna ovan antyder att det i medeltal således handlar om cirka 75 000 trappuppgångar med tre eller fler våningsplan som saknar hiss i Sverige i dagsläget.

⁴ Momskostnaden uppgår idag till 25 procent av den totala kostnaden. Förslaget innebär att bidragstagaren/fastighetsägaren endast skulle betala 25 procent av den totala kostnaden, innebärande att bidragstagaren kompenseras med 19/25 av normal momskostnad.

⁵ Efter samtal med Jaan Karsna, Boverket.

⁶ Vidén, S. (2003), Flerbostadshusens förnyelsebehov, Underlag till Boverkets utredning..., sidan 6.

⁷ Efter samtal med Sonja Vidén, BOOM-gruppen.

Detta innebär växande svårigheter för dem som bor i eller skulle vilja besöka dessa lägenheter. Det innebär att många äldre är hänvisade till ett mindre bostadsutbud än om det fanns fler lägenheter med hiss. Det innebär vidare att kommunernas kostnader för särskilt boende ökar. Bristen på hiss gör också att fastighetsägare drar sig för större nödvändiga ombyggnader, eftersom de då får ett krav på att också installera hissar.

Ur underhållssynpunkt innebär lägenheter med låg tillgänglighet en ökad risk för vakanser och därmed lägre hyresintäkter för att underhålla fastigheten. Eftersom det är dyrt att installera hiss, så riskerar angelägna utgifter för att öka tillgängligheten att tränga ut lika angelägna utgifter för att förbättra bostädernas skick.

11.3.2 Gällande regler

Från år 1977 gäller att nybyggda flerbostadshus med tre våningar och fler ska ha hiss. Även vid större ombyggnader (det vill säga omfattande ombyggnader som kräver bygglov/byggnmälan) krävs det installation av hiss.

(För en mer utförlig beskrivning av bestämmelserna om förekomst av hiss – se dokumentet *God bebyggd miljö; tillgänglighet.*)

11.3.3 Det tillfälliga rambidraget till hissar under 1980-talet

Under andra hälften av 1980-talet fanns ett tillfälligt rambidrag för hissinstallationer i framför allt trevåningshus. Bidraget hade en initial fördelning på 100 miljoner kronor per år under perioden 1984–1986 (totalt 300 miljoner kronor) men på grund av att medlen inte utnyttjades fullt ut under dessa år utbetalades bidrag ända fram till 1990.

Syftet med detta bidrag var att öka tillgängligheten i bostadsbeståndet (se proposition 1983/84:40, bilaga 9, s. 56–57).

Som nämnts ovan fick bidrag, enligt riksdagens beslut, ges inom en ram av 100 miljoner kronor för vart och ett av åren 1984–1986. Medel som inte hade tagits i anspråk flyttades över till följande år.

Vad gavs bidrag till?

Statsbidrag lämnades för flerfamiljshus. Bidraget gavs i första hand för ombyggnad och i andra hand för åtgärder i samband med tillbyggnad som inte kunde anses som ombyggnad. Bidrag lämnades bara om huset huvudsakligen innehöll bostäder.

Andra åtgärder än installation av hiss som kunde komma ifråga för statsbidrag var t.ex. anordnande av handikappvänliga entréer med ramper m.m., åtgärder för att det första våningsplanet skulle bli tillgängligt eller anordnande av lyftplattor. Särskilt skäl att ge bidrag för installationer i hus med mer än tre våningar kunde vara t.ex. att kostnaden för hissen blev förhållandevis hög per ytenhet. I hus med fler än tre våningar gavs bidrag till hiss endast om den area som hissen betjänade var liten. Den area som avsågs var primär bruksarea för bostäder och lokaler. Med liten area menades en primär bruksarea som understeg cirka 800 m² inklusive bottenvåningen.

Hur stort var bidraget?

Statsbidraget var högst 30 procent av den kostnad som kommunen godkände och uppgav i ansökan. Kommunen skulle lämna ett bidrag på minst 20 procent av kostnaden. Fastighetsägaren fick således i normalfallet 50 procent av kostnaden täckt av bidrag. För den del av kostnaden som inte täcktes av bidrag kunde bostadslån för ombyggnad beviljas.

Stöd till billigare hissar

Till stöd för teknikutveckling och serieupphandling som skulle syfta till att pressa kostnaderna för hissinstallationer avsattes 6 miljoner kronor av medlen för bidrag till hissinstallationer. Stödet avsåg kostnader som inte kunde finansieras inom ramen för BFRs (Byggnadsnäringsrådet) och STUs (Styrelsen för teknisk utveckling) ordinarie verksamhet eller med bostadslån och hissbidrag. Regeringen beslutade om fördelningen av stödet. Vid planering och genomförande av projekt med teknikutveckling eller serieupphandling kunde den så kallade hissgruppen hjälpa till. Hissgruppen var en expertgrupp knuten till Byggnadsnäringsrådet. Gruppen skulle stimulera till utveckling och experiment med bättre och billigare teknik för hissinstallationer i äldre hus.

Räkneexempel – Vad kunde det kosta att installera hiss med stöd av hissbidraget?

- Godkänd ombyggnadskostnad för hissinstallation var 500 000 kronor.
- Hissbidrag lämnades av kommunen med 20 procent och av staten med 30 procent. Låneunderlaget var således i detta fall 250 000 kronor.
- För allmännyttiga bostadsföretag med flera gavs lån till hela låneunderlaget. Räntekostnaderna år 1 uppgick till 3 procent av 250 000 kronor, dvs. 7 500 kr. Amorteringen det första året var 0,6 procent eller 1 500 kronor.
- År 5 uppgick räntekostnaderna till 4 procent eller 10 000 kronor. Amorteringen var cirka 1 750 kronor.

Boverket övertog ansvaret för bidraget när Bostadsstyrelsen avvecklades.

Sammanlagt utbetalades cirka 300 miljoner kronor. Cirka 1 900 hissinstallationer blev subventionerade och cirka 18 000 lägenheter berördes.

11.3.4 Förutsättningarna för ett nytt hissbidrag

- Utbyte av gammal hiss (hisschakt finns således): cirka 400 000–500 000 kronor (uppgifter från Hissförbundet, april 2003). (Stöds av statistik från rapporten Sammanställning av data för hissinstallationer, där det står att ”antalet nyinstallerade personhissar

2001 bör ha uppgått till i storleksordningen 1 400 hissar med ett installationsvärde på omkring 700 miljoner kronor”).

- Installation av hiss i hus som inte haft hiss innan (hisschakt finns inte): från 1 miljon kronor och uppåt.

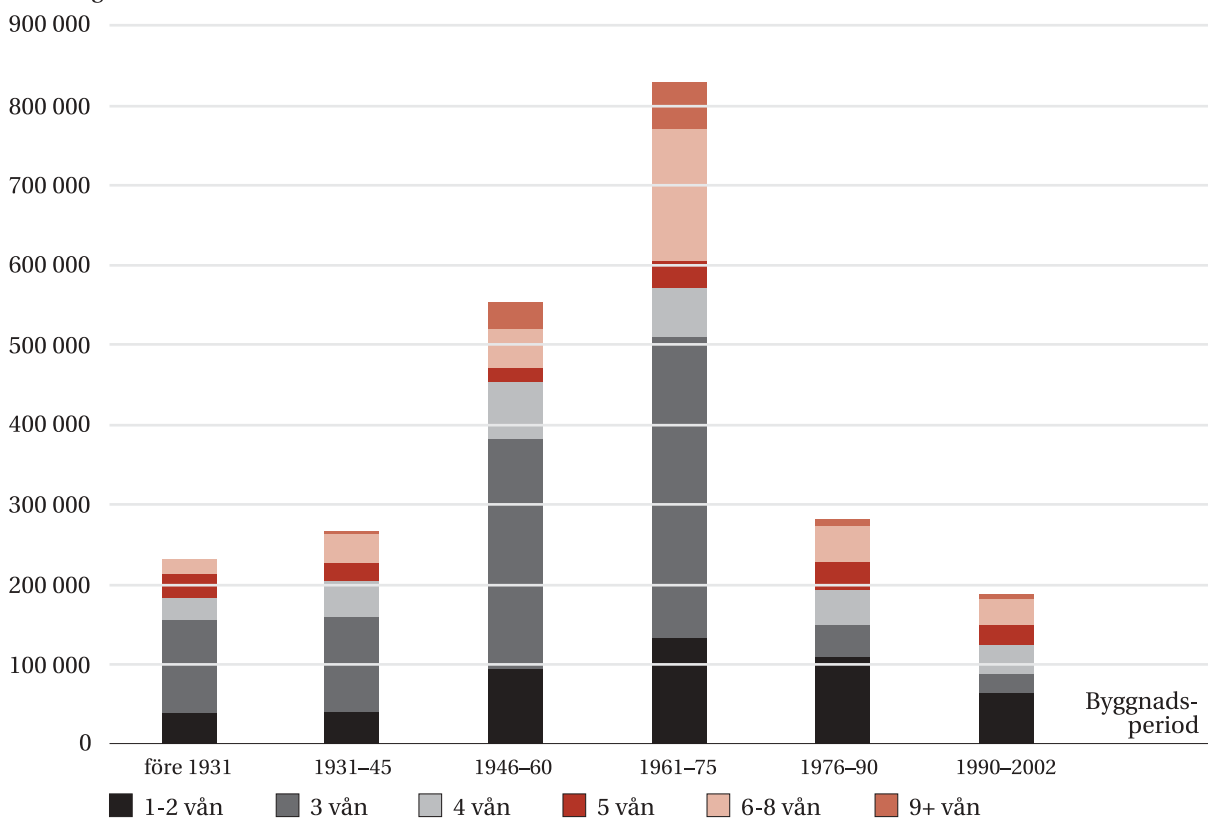
Tabell 16. Kostnader för att installera hiss. Hushåll efter lägenhetens våningsplan och förekomst av hiss

	Antal hushåll	Lägenhetens våningsplan/förekomst av hiss %				
		1-2	3		4+	
			Med hiss	Utan hiss	Med hiss	Utan hiss
Hyreslägenheter						
1995	1 471 000	61	8	13	15	2
1999	1 672 000	68	7	10	15	2
2000	1 318 000	55	11	14	16	3
Bostadsrätter						
1995	650 000	64	6	14	13	3
1999	617 000	65	6	13	14	2
2000	557 000	60	7	13	15	4

Källa: Byggnadsstatistisk årsbok (från BHU, 2000, tabell 27)

Diagram 14. Våningsantal i flerbostadshus 2002

Antal lägenheter



KTH BOOM-gruppen/sv 2003-07-08. Källa SCB, egna bearbetn.

Incitament för fastighetsägare att installera hiss?

Att installera en ny hiss är mycket dyrt. Som nämnts ovan finns det bestämmelser om att det vid större ombyggnader ska införas hiss i bostadshus med tre eller fler våningar. På grund av detta krav drar sig många fastighetsägare för att genomföra större ombyggnader. Om ett hissbidrag infördes, skulle troligtvis antalet större ombyggnader öka och därmed skulle även bostadsbeståndets tillgänglighet, attraktivitet och kvalitet öka.

På orter med bostadsbrist behöver inte fastighetsägarna konkurrera med varandra med hjälp av attraktivitetshöjande åtgärder. Exempelvis blir lägenheter i flerbostadshus utan hiss uthyrda utan problem – trots avsaknaden av hiss. Fastighetsägarna saknar således i många fall incitament för att installera hiss.

På orter med överskott på bostäder, ofta mindre avflyttningsorter, har inte fastighetsägarna ekonomiska möjligheter att genomföra hissinstallationer. Om en hissinstallation skulle genomföras i ett bostadshus kommer lägenheternas bruksvärde att öka, men fastighetsägaren har sannolikt inte möjlighet att höja hyrorna för att kunna täcka investeringskostnaderna för hissen, eftersom den målgrupp som man riktar sig till troligtvis inte har tillräcklig betalningsvilja⁸.

Allmännyttiga bostadsföretag verksamma på orter med överskott på bostäder skulle kunna skapa ett attraktivt och tillgängligt bostadsbestånd med hjälp av en kombination av ett bidrag till hissinstallationer och en överenskommelse med Statens bostadsnämnd om avveckling av överskottsbostäder. Ett kommunalt bostadsföretag som exempelvis har ett bestånd av 10 flerbostadshus, varav 7 inte är tillgängliga (saknar hiss) och 3 icke uthyrbara, skulle med hjälp av ett hissbidrag kunna tillgänglighetsanpassa 7 av husen. Samtidigt skulle man kunna avveckla de 3 överskottsbostäderna.

Införandet av ett hissbidrag – ett förslag från Boverket

- Boverket föreslår att ett engångsbidrag till hissinstallationer återinförs.
- Bidraget bör vara rambegränsat och, för att det ska hinna få effekt, bör det gälla under en längre period (5–6 år).
- Det kan i och för sig diskuteras om det ska vara ett riktat bidrag (omfattande bara trevåningshus) eller om det ska vara ett generellt bidrag (omfattande trevåningshus och uppåt). Med hänsyn till de positiva effekter som redovisas nedan bör bidraget vara generellt, främst med hänsyn till att tillgängligheten ökar.
- Som krav för bidrag bör ställas att det aktuella flerbostadshuset används till bostäder under en viss period – till exempel 10 år.

⁸ En icke subventionerad hissinstallation som kostar cirka en miljon kronor, skulle i ett hyreshus kunna medföra en ökning av hyreskostnaden med cirka 150 kronor/m² per år (Bo Mattsson, byggeexpert).

Tabell 17. Två exempel på hur ett nytt bidrag för hissinstallationer skulle kunna se ut:

Subventionsgrad: 30 procent

Maximal bidragssumma: 150 000

Totalkostnad för installation av hiss: cirka 1 miljon kronor.

Av detta är cirka hälften materialkostnad för själva hissen och hälften är arbetskostnad.

Ett statligt bidrag med en subventionsgrad på 30 procent av materialkostnaden (inköp av hiss) skulle generera en bidragssumma motsvarande 150 000 kronor ($0,30 \cdot 500\,000$).

För kostnaden för arbetet (cirka 500 000 kronor) ges ett "mer generöst räntebidrag".

Räntebidrag ombyggnad: $500\,000 \cdot 0,05$ procent (fiktiv subventionsränta som gäller i 5 år) $\cdot 0,30$ procent = 7 500 kronor

Kapitalkostnaden skulle bli cirka 20 000 per år. 30-årig amorteringsplan på de 500 000 kronorna.

Subventionsgrad: 50 procent

Maximal bidragssumma: 250 000

Totalkostnad för installation av hiss: cirka 1 miljon kronor. Av detta är cirka hälften materialkostnad för själva hissen och hälften är arbetskostnad.

Ett statligt bidrag med en subventionsgrad på 50 procent av materialkostnaden (inköp av hiss) skulle generera en bidragssumma motsvarande 250 000 kronor ($0,50 \cdot 500\,000$).

För kostnaden för arbetet (cirka 500 000 kronor) ges ett "mer generöst räntebidrag".

Räntebidrag ombyggnad: $500\,000 \cdot 0,05$ procent (fiktiv subventionsränta som gäller i 5 år) $\cdot 0,30$ procent = 7 500 kronor

Kapitalkostnaden skulle bli cirka 20 000 per år. 30-årig amorteringsplan på de 500 000 kronorna.

Kostnad för staten?

I tabell 18 redovisas exempel på kostnader per år för staten vid olika subventionsgrader och olika antal ärenden per år. Subventionsgraden är andelen subvention av hissens inköpspris (vilket beräknas vara cirka 500 000 kronor). Maximala bidragssumman är då 150 000 kronor vid en subvention på 30 procent och 250 000 kronor vid en subvention på 50 procent.

Intervall 250–1 500 hissar per år är valt på grund av att det inom ramen för det föregående bidraget beviljades maximalt cirka 600 ärenden på ett år och på grund av att ett nytt hissbidrag uppskattningsvis genererar hissinstallationer i maximalt 10 procent av de hisslösa trappuppgångarna (vilka ovan uppskattades till cirka 75 000).

Om bidragsperioden sträcker sig över 5 år skulle kostnaden för staten bli exempelvis 150 miljoner per år om 1 000 hissinstallationer subventioneras med 30 procent och 250 miljoner per år om installationerna subventioneras med 50 procent.

Tabell 18. Vad skulle ett bidrag kunna kosta staten? (om maximal bidragssumma utbetalas i varje ärende)

Antal hissar per år	Subventionsgrader	
	30 %	50 %
250	37 500 000	62 500 000
500	75 000 000	125 000 000
750	112 500 000	187 500 000
1 000	150 000 000	250 000 000
1 250	187 500 000	312 500 000
1 500	225 000 000	375 000 000

Effekter på hyreskostnaderna av subvention av hissinstallation

Om en subvention införs, skulle med största sannolikhet den skattade hyreskostnadshöjning som nämndes ovan (150 kronor per m² och år) till följd av en hissinstallation bli avsevärt lägre.

Positiva effekter av hissinstallationer

- Lägenheterna blir mer attraktiva och bruksvärdet ökar (se rapporten "Vad kostar handikappande bostäder?", 1988).
- Tillgängligheten ökar.
- Äldre kan bo kvar längre, vilket medför dels mindre underhåll för fastighetsägarna (ju högre omflyttningsfrekvens desto mer underhåll eftersom nya hyresgäster ofta vill ha en viss "förnyelse"), dels minskat behov av särskilt boende.
- Minskat behov av hemtjänst (se rapporten "Vad kostar handikappande bostäder", 1988)
- Kommunen slipper i många fall betala bostadsanpassningsbidrag.
- Minskat antal trappolyckor (se rapporten "Vad kostar handikappande bostäder", 1988).

11.4 Stärk räntebidraget till ombyggnad

Boverket föreslår

- Ändra 2 § förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnads-subvention på så sätt att även vissa förbättringsåtgärder blir bidragsberättigade.
- Ändra 11 § 2 stycket förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention på så sätt att bidragsunderlaget för ombyggnad får uppgå till maximalt 100 procent i stället för 80 procent av nybyggnadsschablonen minskat med husets värde före ombyggnaden samt att husets värde före ombyggnaden ska vara 100 procent i stället för 133 procent av taxeringsvärdet när bidragsunderlaget fastställs.
- Ändra förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnads-subvention så att subventionen följer med kostnadsutvecklingen.

11.4.1 Bakgrund

Dagens räntebidragssystem började gälla den 1 januari 1993. Villkoren för bidraget framgår av förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnadssubvention, fortsättningsvis kallad SBS-förordningen, och Boverkets föreskrifter till denna (BFS 1992:42). SBS-stödet lämnas enbart för ett tämligen litet antal åtgärder som kan definieras som ombyggnad enligt SBS-förordningen. Dessutom kan bidragsunderlaget vid ombyggnad aldrig uppgå till ett högre belopp än 80 procent av den s.k. nybyggnadsschablonen minskat med husets värde före ombyggnaden. Detta värde är taxeringsvärdet för byggnaden, till den del det avser bostäder, multiplicerat med 1,33.

De kraftigt höjda taxeringsvärdena inom vissa regioner har inneburit att det med nuvarande regler inte beviljas några räntebidrag alls eller med mycket låga belopp. Detta innebär i sin tur sannolikt att ett stort antal ombyggnadsprojekt inte genomförs eller senareläggs.

11.4.2 Ombyggnadsåtgärder

Nuvarande bestämmelser

I och med att dagens räntebidragssystem infördes minskade antalet bidragsberättigade åtgärder vid ombyggnadsprojekt.

För bidrag krävs att åtgärderna omfattas av ombyggnadsdefinitionen i 2 § SBS-förordningen. I samma paragraf har Boverket bemyndigats att meddela närmare föreskrifter om innebörden av ord och uttryck som används i paragrafen.

Ombyggnadsdefinitionen, såsom den formuleras i 2 § SBS-förordningen och preciseras i Boverkets föreskrifter och allmänna råd, baseras på propositionsuttalanden i samband med att SBS-stödet presenterades för riksdagen (prop. 1991/92:150, bilaga I:5, s. 54–55). Bidrag lämnas för vissa typer av nyinvesteringar och vissa underhålls- och reparationsåtgärder. Åtskilliga energisparåtgärder faller dock utanför SBS-stödet.

Nyinvesteringar måste, för att berättiga till bidrag, i väsentlig mån förbättra sådana grundläggande funktioner som krävs för att huset skall fungera tillfredsställande för bostadsändamål. Vidare får nyinvesteringar inte dubblera eller ersätta funktioner som redan finns eller tillföra funktioner eller kvaliteter utöver normal nybyggnadsnivå.

Förutom till nyinvesteringar lämnas SBS-bidrag till vissa underhålls- och reparationsåtgärder, närmare bestämt sådana ”åtgärder som syftar till att vidmakthålla eller förbättra husets grundläggning eller dess huvudsakliga försörjningssystem för el, uppvärmning, vatten och avlopp, ventilation samt transporter och andra kommunikationer”, 2 § SBS-förordningen. I den tidigare nämnda propositionen anfördes att det även för denna typ av åtgärder skulle ”handla om sådana grundläggande funktioner som är nödvändiga för att huset skall fungera tillfredsställande för bostadsändamål”. Vidare uttrycktes att med begreppet huvudsakliga försörjningssystem avses att stödet inte avser underhåll eller byte av sådana apparater och reglerdon m.m. som är anknutna till systemen, exempelvis köks-

fläktar, värmeväxlare, värmepannor, termostatventiler eller tappkranar, se prop. 1991/92:150, s. 55.

Det påpekades vidare i propositionen att sådant underhåll som hamnar utanför ombyggnadsdefinitionen i stället, om övriga förutsättningar var uppfyllda, skulle kunna få RBF-stöd, dvs. stöd enligt förordningen (1983:974) om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus. RBF-förordningen har dock numera upphört och något RBF-stöd lämnas således inte längre (SFS 2000:1386).

11.4.3 Boverkets förslag

Boverket föreslår

- *Ändra ombyggnadsdefinitionen i 2 § SBS-förordningen så att den uttryckligen omfattar energisparåtgärder och andra åtgärder som man tidigare fick RBF-stöd för. De energisparåtgärder som bör beviljas stöd är sådana åtgärder som medför att energibehovet för rumsuppvärmning, tappvarmvatten och uppvärmning av ventilationsluft minskar i byggnaden. Bidrag bör dock inte beviljas till värmeproduktionsanläggningar eller för sådana energisparåtgärder som ingår i det löpande underhållet inne i enskilda lägenheter eller i tvättstugor, t.ex. byte av vitvaror, tvättutrustning eller belysningsarmaturer.*

Bidrag eller skattelättnader är ibland ett nödvändigt incitament för att fastighetsägare ska utföra angelägna åtgärder i sina hus. Nämnas kan att när det gäller ombyggnadsprojekt i flerbostadshus uppförda mellan 1989 och 1999 är det en försvinnande andel som genomförts helt utan statligt stöd.

Boverket har ansvaret för ett av de av riksdagen beslutade femton miljö kvalitetsmålen, nämligen *God bebyggd miljö*. Boverket och Miljömålskommittén har tidigare påpekat att om 25 år kommer vi att ha kvar 90 procent av den byggnadsstock som vi ser omkring oss idag och att det med hänsyn till detta i första hand är i det befintliga byggnadsbeståndet som byggsektorn ska begränsa sin stora miljöpåverkan, som framför allt handlar om energianvändning. Det är därför, enligt Boverkets mening, orimligt att ur miljösynpunkt utestänga så viktiga åtgärder som energisparåtgärder från SBS-stödet. Det kan i sammanhanget förtjänas att påpeka att miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* omfattar en vid syn på miljöbegreppet och inkluderar kultur, arkitektur, ekonomi, socialt välbefinnande, gott inomhusklimat och frihet från buller. Även dessa värden bör beaktas vid det fortsatta arbetet med detta förslag.

11.4.4 Konsekvenser för de boende

Förslaget omfattar åtgärder som direkt påverkar boendemiljön. I hyreslagen finns bestämmelser om hyresgästinflytande vid vissa särskilt angivna förbättrings- och ändringsarbeten. Flera energisparåtgärder torde dock hamna utanför detta system för hyresgästinflytande.

11.4.5 Varsamhetskrav

För SBS-stöd krävs det att projektet uppfyller de krav som följer av bygglagstiftningen, 5 § SBS-förordningen. Hit hör bland annat varsamhetskraven i plan- och bygglagen. Varsamhet innebär att man betraktar huset som en resurs, både i form av det material och arbete och den energi som en gång lagts ned i huset och i form av det historiska, arkitektoniska och kulturhistoriska värde som huset besitter.

Skulle SBS-stödet utvidgas enligt förslaget bör det understrykas hur viktigt det är att varsamhetskraven beaktas.

11.4.6 Husets värde före ombyggnaden

Nuvarande bestämmelser

Med dagens subventionssystem måste ett ombyggnadsprojekt omfatta minst 250 000 kronor för att överhuvudtaget komma i fråga för SBS-bidrag, detta dels på grund av det avdrag på 100 000 kr som enligt huvudregeln ska göras, dels på grund av att räntebidraget upphör helt när det totala räntebidraget för en aviseringsperiod understiger 500 kr.

Samtidigt gäller en övre gräns. Bidraget vid ombyggnad får nämligen uppgå till högst 80 procent av den s.k. nybyggnadsschablonen minskat med husets värde före ombyggnaden.

Att gränsen sattes till just 80 procent av nybyggnadsschablonen motiverades med att cirka 80 procent kunde anses utgöra byggnadsdelen av nybyggnadsschablonen, som ju även innefattar markkostnad (prop. 1991/92:150, bilaga I:5, s. 53).

Som utgångspunkt för att bestämma husets värde före ombyggnaden används taxeringsvärdet för byggnaden till den del det avser bostäder.

Boverkets föreskrifter anger vidare att taxeringsvärdet ska multipliceras med 1,33. Motivet bakom denna föreskrift är att taxeringsvärdet ju endast utgör 75 procent av ett uppskattat marknadsvärde.

Den övre gränsen för SBS-stöd vid ombyggnadsprojekt styrs således dels av nybyggnadsschablonen, dels av taxeringsvärdet uppräknat med 1,33.

Nybyggnadsschablonen har bestämts med utgångspunkten att den tillsammans med förutsatt eget kapital (cirka 10 procent av investeringen) ska ligga i underkant av de produktionskostnader som man hade att räkna med våren 1992. För att inte vara kostnadsdrivande ska den ligga fast och således inte automatiskt följa prisutvecklingen.

Schablonen gäller på samma sätt i hela landet och tar inte hänsyn till att produktionskostnaden varierar mellan olika orter. Taxeringsvärdet däremot – som baserar sig på marknadsvärdet – varierar, framför allt geografiskt men också från en tid till annan. Detta innebär att projekt som är lika till omfattning och utformning kan få olika stora bidrag alternativt att det ena projektet får bidrag och det andra inte alls.

11.4.7 Boverkets förslag

Boverket föreslår

- *Ändra 11 § SBS-förordningen så att nybyggnadsschablonen överhuvudtaget inte ska minskas vid ombyggnadsprojekt, dvs. någon reducering av nybyggnadsschablonen inte ska ske (enligt nuvarande regler sker en reducering med 20 procent).*
- *Låt husets värde före ombyggnaden vara fastställt taxeringsvärdet för byggnaden, till den del den avser bostäder. Husets värde före ombyggnad ska inte räknas upp med 33 procent från taxeringsvärdet till det beräknade marknadsvärdet.*
- *Låt högsta tillåtna värdet på bidragsunderlaget vid ombyggnad följa kostnadsutvecklingen.*
- *Ställ som villkor för statlig bostadssubvention – under förutsättning att förslaget om subventionerad besiktning införs – att det vid tidpunkten för ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention finns en underhållsplan baserad på en sådan besiktning.*

Boverket anser att 11 § SBS-förordningen bör ändras så att nybyggnadsschablonen överhuvudtaget inte ska minskas vid ombyggnadsprojekt. På så sätt kommer bidragsutrymmet att begränsas enbart av nybyggnadsschablonen. Boverket föreslår vidare att alla bidragsunderlag som fastställs enligt SBS-förordningen för en och samma fastighet ska läggas samman vid jämförelse med nybyggnadsschablonen.

Enligt nuvarande bestämmelser gäller att som utgångspunkt för att bestämma husets värde före ombyggnaden ska användas taxeringsvärdet för byggnad till den del byggnaden avser bostäder. Boverket har rätt att meddela närmare föreskrifter för beräkning av husets värde före ombyggnad. Boverket har föreskrivit att taxeringsvärdet ska räknas upp med 1,33. Vi föreslår nu att taxeringsvärdet inte ska räknas upp, utan att samma värde ska användas som vid uttag av fastighetsskatt. På så sätt uppnås en likformighet mellan de båda systemen.

Förslaget leder till att bidragsutrymmet utökas, vilket får till effekt att fastighetsägare stimuleras att genomföra de ombyggnads- samt förbättrings- och underhållsåtgärder som är nödvändiga. Produktionskostnaderna varierar, framför allt regionalt, vilket innebär att förslaget är ekonomiskt gynnsammare för kommuner med befolkningsminskning utanför tillväxtregioner än för tillväxtregioner. Förändringen innebär dock att det är de ekonomiskt svagare fastighetsägarna som framför allt stärks och stimuleras att genomföra önskvärda/nödvändiga åtgärder.

I kombination med att ett hissbidrag införs innebär denna utvidgning av ombyggnadssubventionen att lägenheterna blir mer attraktiva och att deras bruksvärde ökar, att tillgängligheten ökar, att äldre kan bo kvar längre och att de samhällsociala kostnaderna blir mindre.

11.4.8 Boverkets tidigare utredning

Boverket har tidigare lagt fram förslag på detta område, se skrivelse 2001-04-23. I samband därmed gick Boverket igenom ett tiotal SBS-ärenden i Göteborg, Lund, Malmö, Stockholm och Umeå och undersökte då effekten av de höjda taxeringsvärdena om ärendena skulle ha prövats våren 2001 eller inom några år från den tidpunkten.

Boverket har då funnit att dessa projekts bidragsutrymme minskat avsevärt och att vissa projekt skulle bli helt utan bidrag. Det har under våren 2003 också visat sig att flera ombyggnadsärenden blivit utan bidrag vid prövningen, främst i storstadsregionerna.

11.4.9 De statsfinansiella konsekvenserna av Boverkets förslag

De förslag som presenterats ovan innebär naturligtvis en ökad belastning på statsbudgeten. Under år 2002 betalades räntebidrag ut med 530 miljoner kronor för ombyggnad av bostadshus. Uppskattningsvis tillkommer varje år räntebidragsutgifter med 40–50 miljoner kronor. Om förslaget om utökning av bidragsunderlaget genomförs, innebär det att statens utgifter ökar med 22,5–79,0 miljoner kronor per år. Skulle även förslaget om subvention till energisparåtgärder och andra åtgärder som man tidigare fick RBF-stöd för genomföras, innebär det ytterligare utgifter för staten på uppskattningsvis cirka 20–30 procent, 6–20 miljoner kronor per år. Därtill kommer statsutgifterna att öka med 125 miljoner kronor per år p.g.a. att ombyggnadsprojekten ökar med 225 procent (65 000 lägenheter), detta oavsett om förslagen genomförs eller ej.

Sifferuppgifterna ovan baseras på följande beräkningsunderlag.

Räkneexempel baserat på olika volymer

För närvarande byggs cirka 20 000 lägenheter om per år. Enligt en bedömning utifrån detta uppdrag behöver stammarna bytas ut i 65 000 lägenheter per år under i vart fall de kommande 15 åren. Behovet av ombyggnader uppgår således i vart fall till 65 000 lägenheter per år. Ombyggnadstakten torde därför på sikt stiga till denna nivå.

20 000 lägenheter

Nya årliga räntebidragsutgifter = 50 000 000 kr

Ingen reducering av nybyggnadsschablonen = 20 procent högre bidragsunderlag

Ingen uppräknings av husets värde före ombyggnaden = 25 procent högre bidragsunderlag.

$50\,000\,000\text{ kr} \cdot 1,45 (20\% + 25\%) = 22,5\text{ mnkr}$

65 000 lägenheter

Nya årliga räntebidragsutgifter = 175 000 000 kr

Ingen reducering av nybyggnadsschablonen = 20 procent högre bidragsunderlag

Ingen uppräknings av husets värde före ombyggnaden = 25 procent högre bidragsunderlag

$175\,000\,000\text{ kr} \cdot 1,45 (20\% + 25\%) = 78,75\text{ mnkr}$

11.5 Utvidga Småhusskadenämndens mandat

Småhusskadenämnden lämnar bidrag till kostnaderna för att åtgärda fukt och mögelskador i småhus. Men för attsmåhusägaren ska kunna få bidraget, så måste huset vara byggt före 1989 men yngre än 25 år. Detta innebär att hus med byggnadsår före 1978 inte kan få bidrag från Småhusskadenämnden. Samtidigt visar våra intervjuer, enkäter, liksom andra undersökningar att det finns betydande problem med fukt och mögelskador i hus byggda på 1960- och 1970-talet t.ex. på grund av felbyggda kryppgrunder, tryckimpregnerat virke eller felaktig isolering av vindsutrymmen. Det stämmer illa med riksdagens beslut om inomhusmiljön att inte utvidga Småhusskadenämndens mandat så att även äldre hus omfattas och då i synnerhet hus byggda på 1960- och 1970-talet. Vi antar att antalet årgångar utökas med ytterligare 21 årgångar, åren 1961–1979, dvs. med 637 000 småhus, vilket innebär att tre gånger så många småhus som idag skulle vara tänkbara för bidrag. Detta skulle innebära att den årliga kostnaden ökade från 15 miljoner kronor till 45 miljoner kronor. Detta måste dock betraktas som ett minimum, eftersom skadefrekvensen sannolikt är högre i de äldre årgångarna. Vi tror därför att de årliga kostnaderna kommer att ligga mellan 30 och 50 miljoner kronor.

Reglerna för bidraget är idag komplicerade och vi föreslår därför att en översyn görs av gällande regler.

Vid en förenkling av reglerna blir givetvis den högre summan för de totala kostnaderna mer sannolik.

Plikten att underhålla – rätten att slippa onödiga ombyggnader

Boverket föreslår

- Inför krav på en plan för kontinuerliga underhållsåtgärder i alla flerbostadshus.
- Se över hur hyresförhandlingssystemet lyckas hävda underhållsnivån i bostadsbeståndet. Hyreslagstiftningen uppmuntrar idag stora standardhöjande ombyggnadsåtgärder snarare än förebyggande och kontinuerliga underhållsinsatser. I detta uppdrag menar Boverket att det i hög utsträckning hänger samman med en generell svag bostadsfinansiering. Hyresgästens ställning vid en ombyggnad bör stärkas såsom varit intentionerna i de senaste förändringarna av hyreslagen. Vi menar dock att den nyligen initierade översynen av hyreslagstiftningen bör se över i vilken uträkning hyreslagstiftningen, bortsett från andra åtgärder, gynnar respektive missgynnar underhållsinsatser. Ska större hänsyn tas till drift- och underhållskostnader för enskilda fastigheter?
- Ge PBL-utredningen i uppdrag att se över tillämpningen av ett varsamt underhåll enligt PBL också av den vardagliga bostadsbebyggelsen.

12.1 Varsamhetskriteriet i 3 kap. 10 § plan- och bygglagen

Boverket föreslår att

- regeringen uppdrar åt den parlamentariskt sammansatta kommitté som fått i uppdrag att se över plan- och bygglagstiftningen att särskilt beakta den problematiska tillämpningen av varsamhetskravet i 3 kap. 10 § i plan- och bygglagen.

12.1.1 Bakgrund

Varsamhetsbegreppet och dess tillämpning behandlas i kapitel 11 under rubriken "Hur har varsamhetsaspekten beaktats vid underhåll och ombyggnad?" och i underlagsrapporten *Vardagslandskapets värden*.

Varsamhetsbegreppet infördes år 1987 i bygglagstiftningen genom plan- och bygglagen (PBL), 3 kap. 10 § PBL. Den nu gällande lydelsen är: "Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska,

historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara." Detta varsamhetskrav gäller all bebyggelse, inte enbart den som är klassad som "kulturhistoriskt intressant". För sådan bebyggelse gäller dessutom bestämmelsen i 3 kap. 12 § PBL: "Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas." Varsamhetskravet uppfattas ofta som tillämpligt enbart på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Så är alltså inte fallet.

Av Urve Lepasoons rapport *Vardagslandskapets värden* framgår att "För den vardagliga bebyggelsen är det för närvarande inte möjligt att med framgång hävda varsamhetskravet av en kommun eftersom inget prejudikat finns. Kravet på varsamhet enligt PBL är i princip inte möjligt att driva mot en fastighetsägare som inte vill." Vidare konstateras i rapporten att "Bygglovsärenden enligt 3 kap. PBL avgörs av kammarrätterna eller regeringsrätten. Regeringen avgör planärenden. Domstolarna har inte normalt anledning att fördjupa sig i planlagstiftningen. Det finns ingen koppling dem emellan i praktiken."

12.1.2 Boverkets förslag

Boverket föreslår att regeringen uppdrar åt den parlamentariskt sammansatta kommitté som fått i uppdrag att se över plan- och bygglagstiftningen att särskilt beakta den problematiska tillämpningen av varsamhetskravet i 3 kap. 10 § i plan- och bygglagen.

12.1.3 Skäl för förslaget

Varsamhet innebär att man betraktar huset som en resurs, både i form av det material och arbete och den energi som en gång lagts ned i huset och i form av det historiska, arkitektoniska och kulturhistoriska värde som huset besitter.

Boverket har, liksom andra bedömare, dragit slutsatsen att varsamhetskravet inte tillämpas starkare än i den gamla byggnadsstadgan. Det allmännas intresse av varsamt underhåll enligt PBL tillgodoses inte enligt lagstiftningens ursprungliga intention, då det saknas tillförlitlig praxis på området. Därtill kommer att det i praktiken är hyreslagen som, med hänsyn till att PBL endast gäller det yttre underhållet, har fått hävda varsamhetskravet när fastighetsägaren vid periodiskt underhåll även har velat utföra ändringar av fastighetens inre. Hyreslagen innehåller dock inte någon bestämmelse om varsamhetskravet, och hyresnämnden har att tillämpa hyreslagen. Det är då andra kriterier som vägs in om hyresgästen motsätter sig fastighetsägarens åtgärdsförslag. Hyresnämnden ska pröva om fastighetsägaren har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och att det inte är oskäligt mot hyresgästen att så sker. Hyresgästens motstånd till att åtgärden genomförs kan dock vara ekonomiskt betingat och inte ha något med varsamhet att göra.

Mot denna bakgrund finns det enligt Boverkets mening ett stort intresse av att tillämpningen av varsamhetskravet enligt PBL ses över i samband med PBL-utredningen.

Öka kunskapen om underhåll

Boverket föreslår

- *Inför en statlig subvention för att genomföra besiktning av bostadshus avsedda för permanent boende.* Ändamålet med besiktningen ska vara att dels gå igenom byggnadens skick inför en planerad ändring (ombyggnad/underhåll) av byggnaden, dels gå igenom byggnadens skick inför upprättandet av en plan för underhållsåtgärder. Det bör finnas en möjlighet att med visst intervall få subventionen för uppdatering av planen. Subventionsgraden för kostnaderna för besiktningen bör, beroende på besiktningens ändamål, uppgå till mellan 30 och 50 procent av de godtagbara kostnaderna för undersökningen. Besiktningen ska utföras av behöriga besiktningsförrättare. Dessa får, efter en lämplighetsprövning, en tidsbegränsad behörighet.
- *Inrätta en särskild databas över bostadsbeståndets utförande och skick.* Det ska vara ett obligatorium att besiktningsförrättarna efter utförd statligt subventionerad besiktning översänder ett besiktningsprotokoll till databasen. En urvalsundersökning omfattande alla typer av permanenta bostäder genomförs av särskilt utbildade besiktningsförrättare för att snabbt bygga upp den föreslagna databasen.
- *Inför krav på att det ska finnas en dokumenterad plan för underhållsåtgärder av bostadshus avsedda för permanent boende.*
- *Ge Boverket i uppdrag att närmare utforma förutsättningarna och riktlinjerna kring förslagen ovan.*
- *Inför enhetliga regler för underhåll på lag- och/eller förordningsnivå för bostadshus för permanent boende.* I samband med detta bör regeringen överväga att ge Boverket bemyndigande att meddela föreskrifter även om underhåll för byggnaders yttre delar.
- *Specialdestinera forskningsmedel för att gynna kunskapsuppbyggnad kring livscykelanalys och ett byggnadstekniskt kunnigt och varsamt underhåll.*

- Ge Boverket i uppdrag att i samarbete med Naturvårdsverket, byggherrar och förvaltare utarbeta hjälpmedel för planering av underhåll av byggnader baserat på livscykelanalyser.
- Gör en översyn av byggnadsutbildningarna för att gynna långsiktigt hållbart förvaltningstänkande och ett helhetsperspektiv på underhålls- och ombyggnadsåtgärder, med möjligheter att kombinera fler yrkeskompetenser inom de olika utbildningarna.

13.1 En statlig subvention för besiktning av bostadshus avsedda för permanent boende

13.1.1 Förslaget

Boverket föreslår att det införs en statlig subvention för besiktning av bostadshus avsedda för permanent boende. Ändamålet med besiktningen ska vara att dels gå igenom byggnaden inför en planerad ändring (ombyggnad/underhåll), dels gå igenom byggnaden inför upprättandet av en plan för underhållsåtgärder. Besiktningen ska omfatta såväl en teknisk undersökning och bedömning av byggnaden utifrån olika aspekter som en byggnadshistorisk undersökning. Den tekniska undersökningen bör omfatta en genomgång av byggnadens status när det gäller material och konstruktionsmetoder. Vidare ska den omfatta en bedömning ur teknisk och energiekonomisk synvinkel samt ur tillgänglighetssynpunkt av t.ex. konstruktioner och byggnadsdelar, värme- och ventilationssystem, vatten- och avloppsanordningar, elsystemet samt markens skick. Vissa mätningar, t.ex. av radon och fukt, bör också ingå. Bedömningen av vad som är i behov av underhåll, reparation och renovering ska framgå av besiktningens protokoll. Dessutom bör de åtgärder som ska utföras utföras på ett varsamt sätt.

I framför allt äldre byggnader finns det giftiga och miljöstörande ämnen. Enligt miljö kvalitetsmålet *Giftfri miljö* så ska Sverige vara fritt från gifter om en generation, och då kommer de flesta av dagens bostäder att finnas kvar. En inventering av förekommande farliga ämnen bör ingå i besiktningen så att fastighetsägaren kan ta hand om det farliga avfallet på rätt sätt vid ombyggnad eller underhåll. När man tillför byggnaden nya material genom en underhållsåtgärd, bör man tänka på att undvika material som innehåller farliga ämnen eller måste underhållas med stora mängder kemikalier för att bibehålla sin funktion.

Många fastighetsägare/förvaltare har inte tillräcklig kunskap för att utföra nämnda åtgärder på ett riktigt sätt. Av propositionen till plan- och bygglagen (prop. 1987:10 s. 500) framgår följande när det gäller varsamhet: ”Oberoende av åtgärdens omfattning kan varje ändring göras på ett varsamt eller ovarsamt sätt. Ett varsamt tillvägagångssätt skall användas vid genomförandet av såväl ombyggnad som värden byggnaden har och att man tar tillvara dessa värden så långt det är möjligt med hänsyn till kraven i de följande styckena.” Om en besikt-

ning enligt förslaget utförs kan varsamhetskriterierna uppfyllas på ett bättre sätt än idag.

13.1.2 Syftet med och ekonomiska konsekvenser av förslaget

Syftet med besiktningen är långsiktigt hållbara byggnader. Den ska uppmuntra till en projektering som mindre grundas på en administrativ hantering än på en praktisk undersökning av den konkreta byggnaden. Besiktningen ska även leda till att en planmässig underhållsverksamhet inleds genom att ligga till grund för arbetet med att ta fram en skriftlig plan för underhållsåtgärder.

En vidareutveckling vad avser varsamhetskriterierna finns i underlagsrapporten *Vardagslandskapets värden*.

För att subventionen ska få avsedd verkan bör den uppgå till mellan 30 och 50 procent av de godtagbara kostnaderna för undersökningen. Takbelopp (de godtagbara kostnaderna) bör grunda sig på kvadratmeter bostadsyta i en bostadsbyggnad.

En besiktning enligt förslaget torde uppskattningsvis kosta cirka 50 000 kronor för ett flerbostadshus med 20 lägenheter. Med utgångspunkt från ett flerbostadshus med 20 lägenheter à 70 m² bostadsyta kan takbeloppet fastställas till cirka 36 kronor (50 000 kr / [70 m² · 20 lgh]). Enligt förslaget skulle denna kostnad subventioneras med 30 till 50 procent av de godtagbara kostnaderna för undersökningen.

För närvarande bygger man om cirka 20 000 lägenheter per år. Enligt en bedömning utifrån denna rapport behöver stammarna bytas ut i 65 000 lägenheter per år under i vart fall de närmaste 15 åren. Behovet av ombyggnad uppgår således till 65 000 lägenheter per år. Ombyggnadstakten torde därför på sikt stiga till denna nivå. Med dessa siffror som grund kan man anta att antalet ombyggnadsprojekt kommer att uppgå till mellan 1 000 och 3 250. Besiktningens kostnaden uppgår till i genomsnitt 50 000 kr per projekt, vilket innebär att den sammanlagda kostnaden uppgår till mellan 50,0 och 162,5 miljoner kronor per år.

Subvention med 30 procent av den godtagbara kostnaden för undersökningen

Den årliga kostnaden uppgår då till mellan 15,00 och 48,75 miljoner kronor (50 miljoner · 30 % = 15,00 miljoner kronor alternativt 162,5 miljoner · 30 % = 48,75 miljoner kronor).

Subvention med 50 procent av den godtagbara kostnaden för undersökningen

Den årliga kostnaden uppgår då till mellan 25,00 och 81,25 miljoner kronor (50 miljoner · 50 % = 25 miljoner kronor alternativt 162,5 miljoner · 50 % = 81,25 miljoner kronor).

13.1.3 Integritet när det gäller uppgifter i besiktningensprotokoll

Handlingar som ges in till en myndighet är allmänna handlingar. En myndighet har en skyldighet att tillhandahålla och lämna uppgifter

ur allmänna handlingar. Serviceskyldigheten begränsas dock av de regler som har med sekretess att göra (sekretesslagen). En ytterligare begränsning ligger i att skyldigheten gäller ”i den utsträckning som är lämplig med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp och myndighetens verksamhet”.

Vid prövningen av om uppgifter ska/får lämnas ut ska hänsyn tas till bl.a. skyddet för den enskildes personliga eller ekonomiska förhållanden eller något annat jämförbart förhållande. En undantagslös sekretess gäller för uppgifter som en enskild lämnat i förtroende till en myndighet i sådan verksamhet som avser framställning av statistik och där uppgifterna avser den enskildes personliga eller ekonomiska förhållanden och kan hänföras till den enskilde (statistiksekretess). Detta kan få betydelse för det förslag som läggs fram nedan om att inrätta en särskild databas över bostadsbeståndets utförande och skick.

13.1.4 Bakgrund

Många fastighetsägare har inte tillräcklig kunskap om sitt bostadsbestånds tekniska skick och prioriterar inte heller att ta in en konsult till hjälp. De besiktningar/deklarationer som finns idag omfattar inte någon genomgång av hela byggnadens tekniska status. Överlåtelsebesiktningar som görs vid försäljningar är kanske det närmaste man kan komma en heltäckande besiktning, men där undantas ofta viktiga delar som el, värme, vatten och sanitet. De obligatoriska tredjepartsbesiktningarna avser särskilda produkter i byggnader, med undantag av den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK. Andra deklarerationer, t.ex. MIBB och P-märkning (se nedan), är ofta inriktade på yttre och inre miljö och behandlar inte underhåll eller varsamhet i någon större utsträckning.

Exempel på besiktningar som genomförs:

Obligatoriska besiktningar

Följande obligatoriska, återkommande tredjepartskontroller som avser bostadsbyggnader och/eller installationer finns idag:

- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK
- Eldstäder/Sotning
- Mätare (el, kall- och varmvatten, fjärrvärme m.m.)
- Hissar, rulltrappor, lyftbord, m.m.
- Motordrivna portar
- Köldbärare
- Oljetankar (Gastankar)
- Gasapparater, gasledning

Överlåtelsebesiktningar

En överlåtelsebesiktning är en byggteknisk besiktning av en byggnad och omfattar oftast inte el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, rökgångar och eldstäder. Särskilda avtal om besiktning av dessa delar kan träffas.

MIBB

Metod för Miljöinventering av inomhusmiljön i befintlig bebyggelse har arbetats fram av Hyresgästerna, Fastighetsägarna, SABO, HSB och Riksbyggen. Husets inomhusmiljö bedöms, och energianvändningen och annan resursanvändning deklarerar. Undersökningen görs genom enkäter till de boende och fördjupade undersökningar om det behövs.

P-märkning

P-märkning av inomhusmiljö görs av Sveriges Provnings- och Forskningsinstitut, och reglerna omfattar såväl befintliga hus som nyproduktion. Egenskaper och krav avser termisk komfort, luftkvalitet, fukt, buller, radon, elektriska och magnetiska fält samt tappvarmvattentemperatur, vilket framgår av *Kriterier för sunda byggnader och material*, Boverket, 1998.

Vid P-märkning av en befintlig byggnad ska byggnadens inomhusmiljöstatus kartläggas genom besiktning och mätning. Byggnadens konstruktioner, väggar, golv och tak, ska besiktigas med avseende på eventuella fuktskador och/eller materialemissioner som kan inverka på inomhusmiljön. Brister och fel som identifierats ska åtgärdas. De brister och fel som är av långsiktig karaktär ska införas i en plan för underhållsåtgärder. Injusteringar av bl.a. värme, vatten och ventilation ska göras och dokumenteras.

Tidigare och pågående utredningar om byggnadsdeklarationer

I juli 2003 påbörjade *Kommittén för frågor om byggnadsdeklarationer, byggnadsregister och byggfelsförsäkring* sitt arbete. De ska vara klara senast den 1 mars 2004. I direktivet står att utredningen ska belysa och göra en analys av ändamål med och utformning av en obligatorisk eller frivillig byggnadsdeklaration, som innehåller uppgifter om radon, ventilation och energianvändning.

I miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* pekar regeringen på byggnadsdeklarationer som ett sätt att öka medvetandet om och förståelsen för samband mellan brukarvanor, kostnader, teknisk utformning, drift och underhåll. I prop. 2001/02:128 om vissa inomhusmiljöfrågor står det att såväl nya som befintliga byggnaders egenskaper bör deklarerar i vissa avseenden och att deklarationerna bör kunna användas både vid uppföljning av miljömålen och ägarbyten.

Boverkets senaste förslag till bostadsdeklaration (regeringsuppdrag M1999/3328/Hs) redovisades i juni 2001. Målgruppen är brukaren, vilket innebär att informationen och utformningen måste vara tydlig och lätt att förstå. Deklarationen ska kunna upprättas av fastighets-

ägaren och vara enkel att fylla i. Den omfattar t.ex. byggnadsbeskrivning, tillgänglighet, energianvändning, buller, radon, ventilation och miljö- och hälsofarliga ämnen.

13.1.5 Stöd till besiktningar i Norge och Finland

Norge

I Norge ger Husbanken bidrag till tillståndsbesiktning till bostadsrättsföreningar och samägare. Bebyggelsen ska omfatta minst 10 lägenheter och det förutsätts att det finns en förvaltningsplan för ekonomi och drift. Bidrag kan ges till kontroll och enkla undersökningar av byggnader, tekniska anläggningar, utemiljö och byggcertifiering. Undersökningen bör omfatta bl.a.

- beskrivning av bostadsområdet (arkitektonisk kvalitet och bevarandehänsyn)
- byggnadens tekniska standard och behov av förbättring och förnyelse
- tillgänglighet, service
- underhåll
- ekonomisk plan som visar investeringsbehov och hyresutveckling.

Med den första övergripande besiktningen som underlag finns det möjlighet att få bidrag till utökad besiktning av vissa delar. Det kan vara värdering av behovet av att installera en hiss eller byggtekniska förbättringar.

För en enkel besiktning kan man få bidrag med 50 procent av kostnaden eller max 25 000 norska kronor. Till den utvidgade besiktningen kan man få bidrag med 80 procent av kostnaderna eller max 85 000 norska kronor. Stora bostadsrättsföreningar eller bostadsområden med omfattande förnyelsebehov prioriteras. Läs mer på www.husbanken.no.

Finland

I Finland kan man få understöd som syftar till bättre planering av reparationer för

- kostnader för bedömning av husets skick
- kostnader för undersökning av husets skick
- kostnader för en servicebok
- planering av en grundlig reparation eller ombyggnad.

Bedömningen av husets skick ska omfatta en teknisk bedömning, en omfattande energiekonomisk bedömning och vid behov en bedömning av hur funktionell bostaden är. I samband med bedömningen undersöks vilket skick strukturer och byggnadsdelar, värme- och luftväxlingssystem, vatten och avlopp, elsystem och gårdsområden

befinner sig i. Understödet till kostnaderna för en bedömning av skicket är högst 65 cent/m², dock högst 50 procent av de godtagbara kostnaderna.

Understöd till kostnaderna för undersökning av skicket kan beviljas då det gäller en betongfasad, en rappad fasad, inomhusklimatet, vatten- och avloppsnätet, det elektriska systemet eller en fuktskadad byggnad. Understödet till undersökningen av skicket uppgår till högst 1,35 euro/m², dock högst 30 procent av de godtagbara kostnaderna.

Understöd till kostnaderna för serviceboken kan beviljas för att utföra servicedelen. Bedömningen av skicket bör vara gjord tidigare eller också ska både underhålls- och servicedelen utföras. Man kan få högst 65 cent/m² i bidrag, men högst 50 procent av de godtagbara kostnaderna.

Understödet kan beviljas för planering av en ombyggnad, om de kalkylerade ombyggnadskostnaderna uppgår till minst 50 euro/m² eller om det är fråga om installering av hiss i ett gammalt flervåningshus. Understödet till planering av ombyggnad uppgår till högst 4,20 euro/m², dock högst 50 procent av de godtagbara planeringskostnaderna. Stödet ges i allmänhet till ägare av permanentus. Läs mer på www.vyh.fi.

13.1.6 Godkännande av behöriga besiktningsförrättare

Boverket föreslår att besiktningen ska utföras av behöriga besiktningsförrättare. Dessa får, efter ansökan och prövning av lämpligheten, tidsbegränsad behörighet som utfärdas av ett ackrediterat certifieringsorgan.

Det är av stor vikt att en besiktningsförrättare har nödvändig byggnadsteknisk utbildning, är väl förtrogen med byggverksamhet, har utbildning i fastighetsrätt samt i företags- eller fastighetsekonomi, detta för att det ska bli en bra och professionell besiktning. En besiktningsförrättare bör, enligt Boverkets mening, inte ha någon anknytning till det projekt som ska besiktigas. Behörigheten bör vara tidsbegränsad, exempelvis till 3 år.

Boverket eller någon annan myndighet bör få bemyndigande att utfärda föreskrifter för besiktningsförrättarnas kompetens.

13.2 Särskild databas för bostadsbeståndets tekniska status

13.2.1 Bakgrund

Statistiken om Sveriges bostadsbestånd är mycket bristfällig. Det finns flera register som ger teknisk information om byggnader, men det finns inget sammanhållande och översiktligt register med teknisk basinformation om Sveriges *alla* byggnader.

Skälet för att inrätta en särskild databas är dels att man därigenom på ett ställe skulle få samlad teknisk basinformation om Sveriges bostadsbestånd, dels att denna information skulle kunna göras tillgänglig för forskare, bostadsföretag, kommuner, byggbransch m.fl. En forskningsinstitution eller liknande bör få i uppdrag att följa

bostadsbeståndets utveckling, bl.a. med hjälp av informationen i databasen för bostadsbeståndets tekniska status.

13.2.2 Boverkets förslag

Boverket föreslår att det inrättas en särskild databas över bostadsbeståndets utförande och skick. Det ska vara obligatoriskt för besiktningsförrättare att efter utförd besiktning sända över besiktningsprotokollet eller uppgifter ur detta till databasen. För att kunna bygga upp databasen snabbt föreslår Boverket att en urvalsundersökning, liknande SIB och ELIB-undersökningarna och som omfattar alla typer av permanenta bostäder genomförs av särskilt utbildade besiktningsförrättare.

13.2.3 Pågående utredningsarbete

Kommittén för byggnadsdeklarationer, byggnadsregister och byggförsäkringar ska bl.a. belysa utformning och uppbyggnad av ett nationellt register med byggnadsanknutna uppgifter som ger underlag för uppföljning av relevanta delmål till de nationella miljökvalitetssmålen. Arbetet med ett nationellt register ska klargöra hur byggnadsdelen i fastighetsregistret kan läggas till grund för ett nationellt register där vissa uppgifter om byggnader kan läggas in. Radon, ventilation och energianvändning nämns som exempel. Radonutredningen har i sitt betänkande redovisat hur ett radonregister skulle kunna kopplas till fastighetsregistret. Kommittén ska rapportera uppdraget senast den 1 mars 2004.

13.2.4 Befintliga och planerade register om bebyggelse

Kulturmiljövårdens bebyggelseregister

Det finns redan idag ett register med bl.a. teknisk information om byggnader. Riksantikvarieämbetets kunskapsavdelning ansvarar för förvaltning och vidareutveckling av kulturmiljövårdens bebyggelseregister. Regionerna, t.ex. läns museer, stift och länsstyrelser, fyller på med information om byggnader. För närvarande finns det cirka 20 000 byggnader i registret och ungefär lika många är på gång att registreras. Riksantikvarieämbetet försöker aktivt marknadsföra registret mot t.ex. kommunerna, men tvingar inte in informationen.

Det finns inga kriterier för vilka byggnader som kan registreras. Det är alltså inte bara byggnader som i dagsläget är intressanta för kulturmiljövården som kan registreras. Grunden är Lantmäteriverkets fastighetsdatabas och de kulturhistoriska byggnadsinventeringar som utförs av t.ex. museer. Målgruppen är såväl personer som arbetar med fysisk planering och bygglov som allmänheten.

I registret finns bl.a. en beskrivning av byggnaden med uppgifter om antal våningar, stomme/konstruktion, fasadmaterial, takform, taktäckningsmaterial etc. Uppgifter om underhållsbehov kan redan idag läggas in och ändring av t.ex. fasadmaterial kan uppdateras efter hand.

Läs mer i *Kulturmiljövårdens bebyggelseregister – beskrivning* som kan hämtas på www.raa.se.

Miljöinformation i fastighetsregistret

Lantmäteriet har utrett möjligheterna att komplettera fastighetsregistret med en miljödel (Lantmäteriets rapport Dnr 519-2002/1623). I rapporten finns en bruttolista på informationsslag som skulle kunna vara aktuella att föra in i fastighetsregistrets miljödel. Intressant för detta uppdrag är referenser till ventilationskontroll, radonmätningar och kvalitetsdeklaration. Information av byggteknisk karaktär föreslås inte ingå i miljödelen.

OVK-register

Uppgifter om ventilation eller genomförande av obligatorisk ventilationskontroll finns inte i ett centralt register. Ventilationskontrollen hanteras i princip på följande sätt. Byggnadens ägare är ansvarig för att kontrollen genomförs. Funktionskontrollanten upprättar ett besiktningsprotokoll som bl.a. skickas till kommunen. Det är kommunerna som kontrollerar, registrerar och förvarar protokollen som normalt används i tillsynsverksamheten. Protokollen handläggs olika från kommun till kommun, och det finns ingen skyldighet för kommunen att ha ett register. I förordningen (1991:1273) om funktionskontroll av ventilationssystem står det att kommunens byggnadsnämnd ska övervaka att ägare till byggnader uppfyller sina skyldigheter enligt förordningen. Men i och med att kommunerna inte får ta betalt för sin hantering av protokollen (se RegR dom 6/12-99 mål nr 6237-1997) har intresset i många kommuner minskat.

Energicertifikat

Direktiv 202/91/EG antogs i januari 2003, och senast den 4 januari 2006 ska ändringar i lagar och föreskrifter vara genomförda. Syftet med direktivet är att främja en effektivare energianvändning i bebyggelsen inom EU för att minska EU:s behov av att importera energi samt att hjälpa till att nå Kyotoprotokollets mål att minska utsläppen av koldioxid till atmosfären. Direktivet innebär bl.a. att ett energicertifikat som beskriver byggnadens energiprestanda ska visas upp i samband med att byggnader uppförs, säljs eller hyrs ut. Certifikatet får inte vara äldre än 10 år och ska göras tillgängligt för köparen eller hyresgästen. Det ska innehålla referensvärden så att byggnadens energiprestanda kan bedömas samt förslag på kostnadseffektiva åtgärder. En regelbunden kontroll av värmepannor (undantag för de flesta villapannor) kan också komma att införas liksom kontroll av luftkonditioneringssystem.

Uppgifterna från energicertifikaten, eventuell pannkontroll och kontroll av luftkonditioneringssystem behöver troligen registreras i någon form av nationellt register.

Lantmäteriets fastighetsregister

Information om Sveriges samtliga fastigheter, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar finns i Lantmäteriets fastighetsregister, tidigare benämnt fastighetsdatasystemet. I registret, som är uppbyggt av ett antal delar såsom allmänna delen, inskrivningsdelen,

adressdelen, byggnadsdelen och taxeringsuppgiftsdelen, finns det uppgifter om ägare, adress, koordinater, rättigheter, in-teckningar m.m. Det finns ytterligare register som innehåller uppgifter om t.ex. fastighetspriser och pantbrev.

Fastighetstaxeringsregister

SCB bearbetar och sammanställer statistik från fastighetstaxeringen. I statistiken redovisas uppgifter om taxeringsvärden, antal taxeringsenheter, arealer m.m. för Sveriges samtliga fastigheter. Faktauppgifterna bygger på de allmänna och särskilda fastighetstaxeringarna. Från fastighetstaxeringen kan man få fram uppgifter av teknisk karaktär, främst för småhus. Exempel på uppgifter för småhus är: elbyte efter 1989, fasadbyte efter 1989, fasad, takbyte efter 1975 och köksstandard. För hyreshus är den tekniska informationen inte alls lika detaljerad, men det går att se värdeåret. Mer information om statistik från fastighetstaxeringen finns på www.scb.se.

Hissregister

Fram till 1995 fanns ett centralt register för alla hissar hos SA (Statens anläggningsprovning).

Danska Bygnings- och boligregistret

I Danmark finns sedan 1977 ett register med uppgifter om alla byggnader i Danmark, *Bygnings- och boligregistret eller BBR-registret*. Registret är omfattande och används för många olika ändamål, t.ex. värderingar, hyresberäkningar och statistiska beräkningar. Registret förs av kommunerna och grundas på uppgifter som fastighetsägarna skickade in vid den allmänna värderingen 1977. En byggnad registreras när den är nybyggd och därefter ska kommunen uppdatera registret vid bygglovsärenden och tillsynsverksamhet. Fastighetsägaren är skyldig att rapportera om det finns fel i registerutdragen som skickas ut eller självmant rapportera om det görs väsentliga förändringar som inte kräver bygglov.

Registret håller inte den kvalitet som det bör göra och vissa undersökningar visar att det finns många fel i registret. Det beror bl.a. på att den grundinformation som inrapporterades 1977 inte har granskats tillräckligt noga. En annan orsak kan vara att kommunerna inte har förstått hur registret används och därför inte sköter uppdateringarna helt korrekt.

BBR-registret innehåller bl.a. uppgifter om användning, belägenhet, byggnadsår, storlek, tekniska förhållanden, installationer, ägarförhållanden, antal lägenheter etc. För enskilda byggnader finns det även uppgifter om byggmaterial, energideklaration m.m.

13.3 Plan för underhållsåtgärder i flerbostadshus

13.3.1 Boverkets förslag

Boverket föreslår att det införs krav på en plan för underhållsåtgärder i flerbostadshus avsedda för permanentboende. Var kravet ska regleras får utredas särskilt, men det finns många möjligheter,

t.ex. i plan- och bygglagen, hyreslagstiftningen, miljöbalken och bostadsrättslagen. För att kravet ska få genomslag är det viktigt att planen används och efterfrågas t.ex. av låneinstitut och försäkringsbolag. Det skulle också kunna vara ett krav för att få t.ex. bidrag eller lägre fastighetsskatt.

Grundläggande krav på en plan för underhållsåtgärder är bl.a. att informationen bygger på en besiktning, att detaljeringsnivån är på åtgärdsnivå och att det finns en tidshorisont. Planen ska ha ett långsiktigt livscykelperspektiv och visa vad som är i behov av underhåll, reparation och ombyggnad.

En plan för underhållsåtgärder bör omfatta bl.a. värme- och ventilationssystem, vatten- och avloppsanordningar, el- och telesystemet, mark, maskinell utrustning, vvs samt in- och utvändiga byggnadsdelar. Den bör också innehålla en beskrivning av hur huset är byggt och med vilka material samt en inventering av farliga ämnen och kommentarer om hur dessa ska tas om hand på rätt sätt. Planen bör dessutom behandla frågor om energihushållning, varsamhet och tillgänglighet.

13.3.2 Bakgrund

De enkäter som Boverket genomfört samt intervjuerna med företrädare för olika bostadsföretag visar att många fastighetsägare inte har någon dokumenterad plan för underhållsåtgärder.

Idag finns det krav på att en plan för underhållsåtgärder ska finnas när en byggnad tas i bruk. För driftskedet finns det inga regler kring underhållsplanering eller hur en plan för underhållsåtgärder ska utformas. Planer för underhållsåtgärder efterfrågas inte i tillräcklig utsträckning, t.ex. vid hyresförhandlingar eller av låneinstitut eller försäkringsbolag, för att fastighetsägaren ska vara motiverad att upprätta en plan för underhållsåtgärder.

En plan för underhållsåtgärder måste uppdateras kontinuerligt och vara dokumenterad så att den är tillgänglig för dem som behöver informationen. De flesta allmännyttiga bostadsföretag som har en plan för underhållsåtgärder uppdaterar den minst en gång per år och använder någon form av datalösning.

Krav på plan för underhållsåtgärder för nya byggnader

I Boverkets byggregler (BFS 1993:57 med ändringar t.o.m. 2002:19) står det att det ska finnas skriftliga instruktioner för drift, provning, skötsel och underhåll innan en byggnad tas i bruk. Detta krav gäller alla byggnader. Där står också att det bör finnas en plan för periodiskt underhåll som bör omfatta 30 år. Däremot står det ingenting om instruktionernas och planens omfattning och innehåll.

I bygglagstiftningen har det länge funnits krav på instruktioner om kontroll, handhavande och underhåll för mekaniska och elektriska anordningar liksom skötselinstruktioner med underhållsrutiner och krav både för enbostadshus och större byggnader. Enligt t.ex. SBN 1975 39:7 skulle handlingarna finnas tillgängliga vid slutbesiktning och förvaras på lämplig plats inom eller i anslutning till byggnaden.

Underhåll och plan för underhållsåtgärder i bostadsrättsföreningar

I bostadsrättslagen (1992:614) står det att föreningen är skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick och att bostadsrättsinnehavaren på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick. Bostadsrättsinnehavaren svarar inte för ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten eller mark om den tillhör lägenheten.

Bostadsrättsföreningarna har egna stadgar som kan reglera underhållet mer i detalj, men det är inte säkert att det finns krav på någon plan för underhållsåtgärder. I HSBs normalstadgar står det att styrelsen ska upprätta en plan för underhållsåtgärder och årligen budgetera och säkerställa erforderliga medel. Styrelsen ska besiktiga huset varje år. En HSB-förening ska ha två fonder, en för yttre och en för inre underhåll. Avsättningar till den yttre fonden ska följa planen för underhållsåtgärder.

Kravet i bostadsrättslagen om föreningens underhållsskyldighet kan uppfattas som alltför oklart för att det ska minska riskerna för eftersatt underhåll. Om kravet på en plan för underhållsåtgärder skulle uttryckas tydligare och kompletteras med krav på en auktoriserad revisor i föreningens styrelse, skulle underhållsskyldigheten framgå tydligare.

Livscykelanalyser och underhållsintervall

Livscykelanalyser och uppskattning av livslängd hos byggnadsdelar är viktigt när framtida underhållskostnader ska beräknas och planer för underhållsåtgärder upprättas. Vissa underhållsåtgärder kostar mycket – antingen för att åtgärden måste göras ofta eller att den är kostsam. Vilket material och vilken placering och konstruktionsmetod borde ha valts från början? Det är viktigt att ha ett långsiktigt perspektiv både vid projektering och under brukstiden.

Om bostadsbeståndet har ett omfattande underhållsbehov är det naturligtvis viktigt att utföra åtgärderna på rätt sätt, med bra kvalitet och med hänsyn till livscykelkostnader i stället för initialkostnader. Livscykelkostnaden för en byggnadsdel är den totala kostnaden under hela livslängden, dvs. kostnader för inköp, installation, drift, underhåll och deponering. Byggnader har en lång livslängd och bör förvaltas med ett långsiktigt perspektiv.

En av Bygga/Bo-dialogens grupper har arbetat med *Systemval och upphandling med livscykelperspektiv och helhetssyn*. I samband med projekteringen av en byggnad väljs utformning, tekniska system, material etc., och alltför ofta fokuserar man idag mer på själva investeringskostnaden än på livscykelkostnaden. Om man vid projekteringen tar större hänsyn till driftskedet än vad som vanligen görs idag, kan ofta kostnaderna under hela livscykeln minskas. Livscykelkostnadsberäkningar görs tyvärr inte i alla projekt, vilket t.ex. kan bero på att det ofta är olika aktörer som betalar investering, drift och underhåll eller att investeringar som ger lägre driftkostnader sett över hela livslängden inte påverkar marknadsvärdet. Kunskapen hos ledning, medarbetare och leverantörer om samband mellan investering och driftkostnad är ofta bristande.

I Skärpning gubbar! (SOU 2002:115) poängteras också att livscykelkostnaden påverkas av hur mycket underhåll som krävs för att en produkt ska fungera långsiktigt. Ju längre en byggnadsdel håller utan att behöva repareras eller bytas, desto lägre blir kostnaden. Kunskap om hur en varus livscykelkostnad förhåller sig till inköpspriset kan vara avgörande för om det går att sänka sina förvaltningskostnader. Ett av utredningens förslag är att ge bl.a. Boverket i uppdrag att utarbeta modeller och hjälpmedel för upphandling och förvaltning av byggnader baserat på livscykelbedömningar. Boverket skriver i sitt remissvar att kunskapsläget när det gäller förvaltning i ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv är otillräckligt och föreslår därför att behovet av forskning och utveckling inom detta område kartläggs.

Underhållsintervall – brukstid

För att kunna upprätta en plan för underhållsåtgärder måste förvaltaren uppskatta byggnadsdelarnas underhållsintervall. Intervallen beror naturligtvis på hur lång livslängd byggnadsdelarna har, vilket inte är helt lätt att förutse.

Det finns olika livslängdsbegrepp för byggnadsdelar (*Rätt begrepp*, Svenska Kommunförbundet, UFOS, 1997):

Teknisk livslängd är den tid under vilken en byggnadsdel fungerar rent tekniskt.

Funktionell livslängd är den tid inom vilken en byggnadsdel är ändamålsenlig. Ändrade funktionella krav kan motivera ett byte av en byggnadsdel innan den tekniska livslängden är slut.

Ekonomisk livslängd är den tid under vilken en byggnadsdel fortfarande är lönsam.

Den funktionella brukstiden bestämmer den ekonomiska livslängden.

Brukstid definieras i TNC 95 (Plan- och byggtermer 1994, Tekniska nomenklaturcentralen) som den tidsperiod under vilken en byggnad kan användas för sitt ändamål utan andra åtgärder än normalt underhåll och åtgärder för att främja rationell och ekonomisk drift.

Håkan Bejrums skriver i *Se om sitt hus – Strategier för underhåll av offentliga fastigheter* att en byggnadsdels livslängd påverkas av klimat, brukare och skötsel. Dessutom påverkas vissa byggnadsdelar av estetiska och ekonomiska begränsningar. Den ekonomiska brukstiden är därför oftast mer intressant än den tekniska. System och byggnadsdelar byts ut när brukstiden har gått ut, dvs. när det framstår som rimligt att göra en återinvestering för att vidmakthålla bostadens skick.

Brukstiden bestäms av ekonomiska och estetiska bedömningar och motsvarar inte nödvändigtvis den tekniska livslängden, som bestäms av hur länge en byggnadsdel eller ett system rent fysiskt kan fungera.

I SABOs *Nyckeltal för kostnadsjakt* anges underhållsintervall, där åtgärden bör utföras under en femårsperiod med underhållsintervallet som mittpunkt. Tidsperspektivet är 40 år och de åtgärder som är med är de som har ett längsta underhållsintervall på 35 år.

Livslängd för konstruktioner

I Boverkets konstruktionsregler finns regler om *beständighet*. Livslängden för byggnadens konstruktion bör minst dimensioneras till 50 år för byggnadsdelar som är åtkomliga för inspektion och underhåll och till minst 100 år för byggnadsdelar som inte är åtkomliga för inspektion.

13.4 Underhållsregler

13.4.1 Bakgrund och förslag

De senaste 10 åren har det byggts relativt få bostäder i Sverige. Eftersom bygglagstiftningen är inriktad på nybyggnad, är möjligheterna att påverka bostadsbeståndets tekniska kvalitet genom bygglagstiftningen i stort sett begränsade till nya byggnader. Boverket anser därför att det finns behov av någon form av regler för byggnaders driftsskede.

Boverket föreslår att regeringen överväger att införa enhetliga regler för underhåll av byggnader på lag- och/eller förordningsnivå. I samband med detta bör regeringen överväga att ge Boverket bemyndigande att meddela föreskrifter om underhåll även för byggnaders yttre delar.

Boverket arbetar sedan en tid med att revidera byggreglerna och som en del i detta arbete diskuteras någon form av tekniska förvaltnings- och underhållsregler utifrån det bemyndigande Boverket har idag. Ett ställningstagande i denna fråga kommer under hösten 2003. De nybyggnadskrav som ställs i bygglagstiftningen gäller under förutsättning av normalt underhåll och under en ekonomiskt rimlig livslängd. Det senare talar för att Boverket bör arbeta mer med driftsskedet än idag, dock inte nödvändigtvis ske genom föreskrifter utan även på många andra sätt.

Boverkets byggregler gäller för nya byggnader. När den färdiga byggnaden tas i drift kan andra lagstiftningar, t.ex. miljöbalken och hyreslagen, träda in. Reglerna för nya byggnader och byggnader i drift bör samordnas så att projektörer, byggherrar och förvaltare vet vad som gäller. Även reglerna för byggnader i drift (t.ex. Boverkets planerade underhållsregler) måste samordnas så att de inte strider mot varandra.

13.4.2 Vad skulle tekniska underhållsregler kunna omfatta?

Tekniska underhållsregler för byggnader kan ha olika karaktär och syften. Det är flera regelverk inblandade i de exempel på parametrar som finns nedan, t.ex. hyreslagstiftningen, miljöbalken och arbetsmiljölagestiftningen.

Underhållsregler kan omfatta:

- definition av underhåll och plan för underhållsåtgärder
- krav på planer för underhållsåtgärder (underlag, information, tidshorisont)

- krav på drift- och skötselinstruktioner
- krav på byggnadsdeklarationer
- krav på byggnadens skötsel och provning, kontroll och byte av delar med vissa intervall
- krav på tredjeparts funktionskontroller av ventilation, energi, pannor, oljetankar, köldmedia, sotning etc.
- kompetenskrav för ägare och förvaltare (jämför t.ex. Boverkets regeringsuppdrag om undantag från OVK).

Retroaktiva krav kan ställas på:

- enkelt avhjälpta hinder (tillgänglighet)
- förbättring av hissar etc.
- förbättrad energihushållning
- taksäkerhet
- barnsäkerhet
- sophantering.

Prestanda vid drift (byggregler anger vad byggnaden ska kunna presteras, inte den faktiska prestationen vid drift):

- energianvändning
- buller
- lägsta varmvattentemperatur.

13.5 Stärk forskning och utbildning kring underhåll

Boverket föreslår en specialdestinering av forskningsmedel för att gynna kunskapsuppbyggnad kring livscykelanalys samt ett byggnadstekniskt kunnigt och varsamt underhåll. Boverket föreslår detta därför att underhåll är ett område av stort samhällsintresse som det idag i stort sett saknas forskning kring. Boverket tror också att forskningsinsatser gynnar mer grundläggande utbildning och ökar kunskapsnivån i branschen överhuvudtaget.

Boverket föreslår att regeringen ger Boverket i uppdrag att i samarbete med Naturvårdsverket, byggherrar och förvaltare utarbeta hjälpmedel för planering av underhåll av byggnader baserat på livscykelbedömningar. Det finns idag ett omedelbart behov av att stärka byggherrarnas kompetens kring underhåll och underhållskostnader, kring de byggtekniker och material som finns i bostadsbeståndets olika typer av hus och boendemiljöer, kring varsamhet och hur beslut påverkar livscykelkostnaderna. Kompetenta beställare skulle vara en fördel för de företag inom branschen som vill satsa på bred och långsiktig kunskapsuppbyggnad.

Boverket föreslår en översyn av byggnadsutbildningarna för att kunna ta hand om det redan byggda och ett helhetsperspektiv på

underhålls- och ombyggnadsåtgärder, med möjligheter att kombinera fler yrkeskompetenser inom de olika utbildningarna. Bristen på kompetent arbetskraft är ett stort problem för att tillgodose de växande behoven inom underhåll, reparation och ombyggnad. Detta måste bli attraktivare utbildnings- och yrkesval. Även här behövs kunskap kring olika historiska byggtekniker och livscykelanalyser av de åtgärder som vidtas.

Samtal, intervjuer, kontakter under arbetet

2002-08-30

SABO, (Carl-Göran Ek)

Fastighetsägarna, Stockholm, (Per-Åke Eriksson)

2002-09-19

Fastighetsägarna Syd, Karlskrona, (regionchef Tommy Svensson)

2002-10-09

BOOM-gruppen, KTH, (Sonja Vidén, Ingela Blomberg)

SABO, (Carl-Göran Ek)

2002-10-21

Småhusskadenämnden, Stockholm, (Johan Hedström)

2002-11-14

SBR, (förbundsdirektör Rolf Enequist) och Jaeger&J.son, (Torbjörn Fundin)

2002-12-02

Fischer Byggkonsult, Karlskrona, (Lars Fischer)

2002-12-19

BOOM-gruppen, KTH, (Sonja Vidén, Ingela Blomberg)

2002-12-20

Hyresgästföreningen, Stockholm, (Håkan Olson)

2003-01-08

Landsbyggefonden Köpenhamn, (Jette Søndergård, Gert Nielsen, Birger R. Kristensen, Bent Madsen, Anker Jensen)

2003-01-29

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, (Henrik Bromfält, Leif Burman, Thorbjörn Nilsson)

HSB, Stockholm, (Jahn Wahlbäck)

Kungliga Tekniska Högskolan, (Håkan Bejrums)

2003-01-30

SBC, (Thomas Lagerqvist och Staffan Carlsson)

AB Svenska Bostäder, (Gillis Edholm och VD Charlotte Axelsson)

2003-01-31

PBA, Karlskrona, (Rune Tjäder)

2003-02-25

Poseidon, Göteborg, (affärsutvecklare Göran Helgegren, affärsstöd Olle Lundgren, husvärd Johnny Ulf)

Repab, (VD Göran Johansson och vVD Åke Jansson)

Hyresgästföreningen, (Arnold Wittgren, Marianne Fagberg, Göran Moberg, Lennart Sjöstedt)

2003-02-28

AF Bostäder, Lund, (VD Rolf Svensson, Pontus Sturk, Bengt Persson, Sven Telander, Miklos Molnár)

2003-03-03

AB Kristianstadbyggen, Kristianstad, (VD Leif Persson, Per-Ola Pershaf)

2003-03-05

Expertmöte, Karlskrona

2003-03-06

Bostads AB, Vätterhem, Jönköping, (Tommy Johannesson)

Fastighetsförvaltnings AB Lustgården, Jönköping, (Gunnar Järvhammar)

2003-03-07

Bostadsstiftelsen Platen, Motala, (VD Kenneth Söderman)

Hyresgästföreningen i Motala, (Gunnar Flodin)

2003-03-14

Malmö Kommunala Bostadsföretag, Malmö, (VD Lars Birve och fastighets- och teknisk chef Christer Sandgren)

Fastighetsägarna Stockholm, (Henrik Tufvesson och Ronny Bergens)

Drott Bostad AB, (VD Daniel Skoghäll)

AP Fastigheter, (adm controller Lars Mattsson)

Heba Fastigheter AB, (VD Nils Hedberg o utvecklingschef Jan Forslund)

Lars Wallenstam Byggnads AB, (Informationsdirektör Thomas Dahl)

Wallenstam Stockholm AB, (VD Mathias Aronsson)

Mandamus Fastigheter AB, (regionchef Christer Carlsson)

Einar Mattsson Byggnads AB, (förvaltningschef Bengt Olsson)

Byggnadsfirma Olov Lindgren AB, (VD Björn Lindgren)

Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare, (VD Jan Ellström)

Gyllenforsen fastigheter KB, (förvaltare Stefan Lärfars)

Anders Bodin Förvaltning AB, (VD Anders Bodin)

Fahlin Förvaltning, (VD Bengt Fahlin)

Togo Danielsson Byggnads AB, (VD Jonas Danielsson)

Malmegårds Fastighets AB, (VD Bengt Malmegård)

Carl-Johan Kastengren

Olle Ljungfeldt

Neurologiskt Handikappades Riksförbund, (Karin Månsson)

2003-04-03

Länsbostadsdirektörskonferens, Stockholm

2003-04-16

Industrifakta, Helsingborg, (Rolf Persson)

2003-04-23

Vattenskadeutredningen, (Rolf Kling)

2003-04-24-25

Länsstyrelsen i Östersund, (Bo Wallskog och Bo Hamberg)

Krokombostäder (VD Ragnar Åkerblom)

Östersundsostäder (VD Ulf Werner och teknisk förvaltningschef Bo Svensson)

2003-05-12

Stiftelsen Kommunhus i Tingsryd, (VD Frank Larsson och Rune Olsson)

2003-05-12

Olofströmshus, (teknisk chef Ulf Grönberg och ekonomichef Thomas Püschl)

2003-05-16

SABO, Stockholm, (Lena Carlsson och Hanna Larsson)

2003-06-10

Torsåsostäder, (Irmgardt Strand)

2003-06-18

Offentligt seminarium, Stockholm

Expertseminarium 5 mars 2003

Deltagare

Bo Mattsson, Octopus Förvaltningsutvecklings AB

Sonja Vidén, BOOM-gruppen, KTH

Håkan Bejrums, KTH

Miklos Molnár, LTH

Urve Lepasoon

Stig Hedén

Gunnevi Petersson

Projektet

Martin Hedenmo

Rolf-Erik Roman

Paul Silfwerberg

Madeleine Hjortsberg

Lena Olofsson

Annika von Schéele

Ulf Troedson

Adrian Radocea

Gunilla Mejegård

Seminarium 18 juni 2003, "Finns det ett underhållsberg i Sverige?"

Arrangörer

Boverket:

Ines Uusmann

Martin Hedenmo

Madeleine Hjortsberg

Rolf-Erik Román

Paul Silfwerberg

Lena Olofsson

Sonja Vidén, KTH

Ingela Blomberg, KTH

Bengt-Owe Birgersson, SABO AB

Lena Carlsson, SABO AB

Cecilia Werner, SABO AB

Anmälda deltagare

Kajetonas Ceginskas, Boverket

Dan Jansson, Boverket

Fredrik von Platen, Boverket

Ulla Bengtson, Byggindustrin

Ann-Marie Lundholm, Fastighetstidningen

Per-Åke Eriksson, Fastighetsägarna Sverige

Henrik Tufvesson, Fastighetsägarna Stockholm

Carl-Henric Jarenius, HSO i Stockholms län

Anders Mattsson, Hyresgästföreningen Riksförbundet

Jonas Hagetoft, Hyresgästföreningen Stockholm

Ebbe Holmberg, Hyresgästföreningen Stockholm

Georgios Tsiroyannis, Hyresgästföreningen Stockholm

Håkan Bejrums, KTH

Ulla Huzell, Länsstyrelsen i Stockholms län

Karin Månsson, Neurologiskt Handikappades Riksförbund

Bo Mattsson, Octopus Förvaltnings AB

Gösta Gustavsson, SABO AB

Jessica Johansson, Sveriges Industrier

Peter Stoltz, Sveriges Industrier

Kerstin Bergkvist, Uppsala kommun

Jan Lööf, VVS-forum

Rolf Kling, VVS-installörerna

Urve Lepasoon, konsult

Förteckning över illustrationer

15.1 Diagram

1. Principen för en bostadsfastighets standardförändring över tiden i relation till underhållsinsatser och moderniseringsinvesteringar
2. Byggår och värdeår, hyresfastigheter, 1929–2000
3. Bostadsbyggandet 1945–2002
4. Antal nybyggda, ombyggda och rivna lägenheter under åren 1950–2001
5. Underhållsutgifter fördelade över en 40-årsperiod
6. Underhållsutgifter kr/m² BOA, år
7. Underhållsutgifter 1990–2000
8. Ägarkategorier i beståndet
9. Lägenheter i flerbostadshus år 2002, ombyggda – ej ombyggda
10. Bostadsbeståndet 2002, småhus och flerbostadshus
11. Antal ombyggda lägenheter under perioden 1989–2002
12. Ambitionsnivå nyproduktionsstandard 166 företags vakansgrad och soliditet, 2001
13. Kapital och utgifter
14. Våningsantal i flerbostadshus 2002

15.2 Kartor

1. Bostadsmarknadsläget i januari 2003
2. Kommunala bostadsbolagens soliditet 2001
3. Kommunala bostadsbolagens vakansgrad 2001
4. Kommuner med och utan bostadsöverskott
5. Kommuner med bostadsöverskott

15.3 Tabeller

1. Åtgärdsintervaller enligt SABO
2. Årlig underhållskostnad kr/m² BOA per femårsperiod i flerbostadshus
3. Underhållsutgifter kr/m² BOA i SABO-företagen 1990–2000 enligt "Nyckeltal för kostnadsjakt"
4. Underhållsutgifter kr/m² BOA i SABO-företagen 1990–2000, konstruerade värden med ledning av "Nyckeltal för kostnadsjakt"
5. Underhålls- och reparationskostnader 1993–2001 fasta priser enligt SCBs IKU
6. Underhållskostnader 1993–2001 enligt SCBs IKU med kompletterande antaganden
7. Industrifakta, väntad utveckling av underhållsbehov och fördelning på ägarkategorier.
8. Industrifakta, bedömd fördelning av underhåll på typ av åtgärdssituation
9. Industrifakta, behov av eftersatt underhåll
10. Modernisering och ombyggnad i olika ålderskategorier av flerbostadshusbeståndet enligt BOOM-gruppen
11. Hela riket, ombyggnad 1989–2002, antal lägenheter
12. Ombyggnad med statligt stöd 1989–2002, ägarkategorier, antal lägenheter
13. Ombyggnad med statligt stöd 1989–2002, ägarkategorier, produktionskostnader per m²
14. Ombyggnadsåtgärder i färdigställda lägenheter (procent) i ombyggda flerbostadshus med statligt stöd 1989–2002 efter ägarkategori, hygienutrustning, köksutrustning m.m.
15. Ombyggnadsåtgärder i färdigställda lägenheter (procent) i ombyggda flerbostadshus med statligt stöd 1989–2002 efter ägarkategori, hissinstallationer
16. Kostnader för att installera hiss
17. Två exempel på hur ett nytt bidrag för hissinstallationer skulle kunna se ut
18. Vad skulle ett bidrag kunna kosta staten?

Referensmaterial, litteratur och andra källor

16.1 Underlagsrapporter

Flerbostadshusens förnyelse – behov och förutsättningar 2002/03, (BOOM-gruppen, KTH).

Vardagslandskapets värden, (Urve Lepasoon)

Byggnadsunderhåll/-reparationer inklusive teknisk service och fastighetskötsel, (Industrifakta).

Hissinstallationer, (Industrifakta).

Anteckningar från expertseminariet 5 mars 2003.

Sammanställning av enkät angående underhållssituationen för bostadsbeståndet bland privata fastighetsägare, (Markör).

Sammanställning av enkät angående underhållssituationen för bostadsbeståndet bland SABO-företag, (Markör).

Sammanställning av enkät till lokalkontor för de större bostadsrättsorganisationerna, HSB, Riksbyggen och SBC, (Stig Hedén).

16.2 Tryckta källor

Arbetsmarknadsstyrelsen. (2002). *Den framtida personalförsörjningen inom Bygg och anläggning – tillgång och rekryteringsbehov till år 2015*. (Ura 2002:9). Stockholm: Arbetsmarknadsstyrelsen. ISSN 1401-0844.

Blomberg, Ingela. (2003). *Varsamt & Sparsamt – Förnyelse av 1950-talets bostäder*. (T5:2003). Sundbyberg: Alfa Print. ISBN 91-540-5902-X.

Bostadsrättslagen. (1992). Stockholm: Gotab. ISBN 91 38 50109 0.

Boverket. (1990). *Bättre bostadsförnyelse – sammanställning och slutsatser av 19 FoU-projekt*. Stockholm: Allmänna Förlaget. ISBN 91-38-12407-6.

Boverket. (1991). *Bygga om och underhåll – på husens villkor*. Stockholm: Allmänna Förlaget. ISBN 91-38-12692-3.

Boverket. (1993). *En kartläggning av bostadsbeståndet ur ett ombyggnadsperspektiv*. Karlskrona: Boverket. ISBN 91-7147-117-0.

- Boverket. (1996). *Bidrag till förbättring av inomhusklimatet och bidrag för förbättring av inomhusmiljön – En lägesrapport om stimulansbidragen Del II (III)*. (1996:6). Karlskrona: Boverket. ISBN 91-2147-282-7.
- Boverket. (1996). *Extra statligt stöd för förbättring av bostäder – En lägesrapport om stimulansbidragen Del I (III)*. (1996:6). Karlskrona: Boverket. ISBN 91-2147-281-9.
- Boverket. (1996). *Statligt investeringsbidrag för nybyggnad av bostäder – En lägesrapport om stimulansbidragen Del III (III)*. (1996:6). Karlskrona: Boverket. ISBN 91-2147-283-5.
- Boverket. (2001). *Säkerhetshöjande åtgärder i befintliga hissar – ett regeringsuppdrag*. Karlskrona: Boverket. ISBN 91-7147-657-1.
- Boverket. (2002). *Boverkets byggregler, BBR – BFS 1993:57 med ändringar till och med 2002:19*. Vällingby: Elanders Gotab. ISBN 91-7147-718-7.
- Boverket. (2002). *Hur bor morgondagens äldre?* Karlskrona: Boverket. ISBN 91-7147-727-6.
- Boverket. (2003). *Regelsamling för konstruktion – Boverkets konstruktionsregler, BKR, byggnadsverkslagen och byggnadsverksförordningen*. Vällingby: Elanders Gotab. ISBN 91-7147-740-3.
- Bygga, bo och förvalta för framtiden – rapport från en arbetsgrupp. (2003). *Systemval och upphandling med livscykelperspektiv och helhetssyn*. Stockholm: Elanders digitaltryck. ISBN 91-974580-2-3.
- Byggeforskningsrådet. (1990). *PORTAR – Underhåll, renovering och byte. Exempel på varsamma lösningar*. T20:1990. Stockholm: Ljunglöfs Offset AB. ISBN 91-540-5219-X.
- Byggeforskningsrådet. (1990). *LÄGENHETSDÖRRAR – Underhåll, renovering och byte. Exempel på varsamma lösningar*. T19:1990. Stockholm: Ljunglöfs Offset AB. ISBN 91-540-5217-3.
- Byggeforskningsrådet. (1991). *HISSAR – Komplettering och nyinstallation – Exempel på varsamma lösningar*. T15:1991. Stockholm: Ljunglöfs Offset AB. ISBN 91-540-5339-0.
- Byggeforskningsrådet. (1991). *KÖKSSNICKERIER – Renovering, komplettering och målning – Exempel på varsamma lösningar*. T14:1991. Stockholm: Ljunglöfs Offset AB. ISBN 91-540-5337-4.
- Byggeforskningsrådet. (1992). *Miljonprogrammets bostäder – Bevara – Förnya – Förbättra*. Stockholm: Ljunglöfs Offset AB. ISBN: 91-540-5449-4.
- Byggeforskningsrådet. (1996). *Det levande husets ekonomi – Livscykel-ekonomiska perspektiv på drift och förnyelse*. (A3:1996). Stockholm: Byggeforskningsrådet. ISBN 91-540-5737-X.
- Byggeforskningsrådet. (2000). *Bygg vattenskadesäkert – VASKA visar vägen*. T3:2000. Stockholm: Byggeforskningsrådet. ISBN 91-540-5845-7.
- Ds 2002:9. *Staten fick Svarte Petter – en ESO-rapport om bostadsfinansieringen 1985-1993*. Stockholm: Edita Norstedts Tryckeri AB. ISBN 91-38-21659-0.
- Ds 2003:6. (2003). *Bostadsbyggandets hinderbana – en ESO-rapport om utvecklingen 1995-2001*. Stockholm: Edita Norstedts Tryckeri AB, ISBN 91-38-21962-X.

- Ds Bo 1983:2. (1983). *Bättre bostäder. Ett 10-årigt förnyelse- och underhållsprogram (Rot-program)*. Stockholm: LiberFörlag. ISBN 91-38-07714-0.
- FOI Totalförsvarets forskningsinstitut. (2001). *Befintligt bostadsbestånd och en bedömning av beståndets förnyelse till år 2050 samt dess energianvändning*. Stockholm. ISSN 1650-1942.
- Hall, Thomas. (1999). *Rekordåren – en epok i svenskt bostadsbyggande*. Malmö: Daleke Grafiska AB. ISBN 91-7147-568-0.
- Johansson, Ralph & Karlberg Björn. (1979). *Bostadspolitiken*. Helsingborg: Schmidts Boktryckeri AB. ISBN 91-38-04821-3.
- Krakenberg, Gunnar. (1996). *Byggvägledning – en handbok i anslutning till Boverkets byggregler*. Stockholm: Svensk byggtjänst. ISBN 91-7332-793-X.
- Kungl. Maj:ts proposition 1974:150. *Riktlinjer för bostadspolitiken m. m.* Stockholm: GOTAB.
- Kungliga Tekniska Högskolan. (2001). *Skador i småhus – Gamla beprövade misstag?* Arbetsrapport 2001:6. Stockholm: KTH. ISSN 1404-9457.
- Riksrevisionsverket. (1997). *Sysselsättningseffekter av ESS och FIM*. (RRV 1997:50) Stockholm. Bromma-Tryck. ISBN 91-7498-282-6.
- Riksdagen 1978/79. *Regeringens propositioner Nr 54–72*. Stockholm: Norstedts Tryckeri.
- Riksdagen 1983/84. *Regeringens propositioner Nr 40–50*. Stockholm: Norstedts Tryckeri.
- Riksdagens protokoll 1982/83:1-9*. Stockholm: GOTAB.
- SABO. (1999). *Ekonomisk statistik 1997*. Stockholm. Trycksak 13322/1999. Enskede: Enskede Offset. ISBN 91-86160-974.
- SABO. (2002). *Nyckeltal för kostnadsjakt*. Växjö: Grafiska Punkten. ISBN 91-86161-04-0.
- SCB. (1998). *Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus 1997 (IKU)*. BO 32 SM 9801. Örebro: SCB. ISSN 0085-6991.
- SCB. (1999). *Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus 1998 (IKU)*. BO 32 SM 9901. Örebro: SCB. ISSN 0085-6991.
- SCB. (2001). *Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus 1999 (IKU)*. BO 32 SM 0001. Örebro: SCB. ISSN 0085-6991.
- SCB. (2001). *Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU) 2000*. BO 32 SM 0101. Örebro: SCB. ISSN 0085-6991.
- SCB. (2003). *Intäkts- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus (IKU) 2001*. BO 32 SM 0201. Örebro: SCB. ISSN 0085-6991.
- SOU 1945:63. *Slutbetänkande avgivet av bostadssociala utredningen Del 1 Allmänna riktlinjer för den framtida bostadspolitiken Förslag till låne- och bidragsformer*. Stockholm: LiberFörlag. ISBN 91-38-02918-9.
- SOU 1965:32. *Höjd bostadsstandard. Betänkande avgivet av bostadsbyggnadsutredningen*. Stockholm: Esselte AB.
- SOU 1974:17. *Solidarisk bostadspolitik. Betänkande av boende- och bostadsfinansieringsutredningarna*. Stockholm: Allmänna Förlaget. ISBN 91-38-01851-9.

- SOU 1982:65. *Återinvestera i bostäder. Slutbetänkande av underhållsfondsutredningen*. Stockholm: Jernström Offsettryck AB. ISBN 91-38-07358-7.
- SOU 1996:156. (1996). *Bostadspolitik 2000 – från produktions- till boendepolitik, Expertrapporter, bilaga till slutbetänkande av bostadspolitiska utredningen*. Stockholm: Graphic Systems AB, ISBN 91-38-20404-5.
- SOU 2000:76. *Hyresgästinflytande vid ombyggnad. Besittningsskydd vid lokalhyra. Andra hyresrättsliga frågor*. Slutbetänkande av 1997 års hyreslagstiftningsutredning. Stockholm: Elanders Gotab, ISBN 91-38-21280-3.
- SOU 2002:21. (2002). *Att äga sin lägenhet. Betänkande av 2000 års ägarlägenhetsutredning*. Stockholm: Edita Norstedts Tryckeri AB. ISBN 91-38-21633-7.
- SOU 2002:115. *Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kvaliteten, kostnaderna och kompetensen i byggsektorn*. Betänkande av byggkommissionen. Stockholm: Edita Norstedts Tryckeri AB. ISBN 91-38-21807-0.
- Statens institut för byggnadsforskning. (1993). *Bostadsbeståndets tekniska egenskaper*. Forskningsrapport TN:29. Gävle: SIB. ISBN 91 7111-054-2.
- Statens råd för byggnadsforskning. (1985). *En beskrivning av beståndets tekniska uppbyggnad och standard*. BFR R50:1985. Stockholm: BFR. ISBN 91-540-4374-3.
- Svenska kommunförbundet. (1997). *Rätt begrepp – Nomenklatur, definitioner och mätregler för nyckeltal i offentlig fastighetsförvaltning*. Stockholm: Katarina Tryck AB. ISBN 91-7099-670-9.
- Svenska kommunförbundet. (1999). *Se om sitt hus – strategier för underhåll av offentliga fastigheter*. Stockholm: Arne Löfgren Offset. ISBN 91-7099-849-3.
- Svenska kommunförbundet. (2002). *Nya principer för avskrivning*. Nacka: Repro8. ISBN 91-7289-074-6.
- Tekniska nomenklaturcentralen. (1994). *Plan- och byggtermer 1994*. Stockholm: Gotab. ISBN 91-7196-095-3.
- VVS-installatörerna. (2002). *Vattenskadeundersökningen*. Stockholm: Strokirk-Landströms AB. ISBN 91-631-3022-X.

16.3 Otryckta källor

- AB Kristianstadsbyggen. (2001). *Lokalt investeringsprogram för Österängsområdet, Kristianstads kommun*. Kristianstad: AB Kristianstadsbyggen.
- AB Kristianstadsbyggen. (2002). *Årsredovisning 2001*. Kristianstad: Bohlins Grafiska.
- AB Kristianstadsbyggen (2002). *Framtidsredovisning 2002*. Kristianstad: Bohlins Grafiska.
- AF Bostäder. (2001). *Årsredovisning 2001*. Lund.

- AF Bostäder. (2003). *UFFÄ – En samlad genomgång av utvecklings- och underhållsbehovet inom AF Bostäders fastighetsbestånd med 10-årsplan för genomförandet*. Lund.
- BOOM-gruppen KTH. (2000). *Flerbostadshusen i Sverige – ombyggnader 1980–1997/1999*.
- Bostadsstiftelsen Platen. *Informationsmateriel*. Trycksak.
- Boverket. (1990). *Bostadsförnyelse på 90-talet – Förslag till nytt ekonomiskt stöd till underhåll, ombyggnad och förnyelse*. Karlskrona. Stencil.
- Carlsson, Lena, Ek, Carl-Göran & Larsson, Hanna. (2003). *Underhållsberget – en förstudie*. Stockholm. Stencil.
- Draxler, Maria. (2003). *Campus Kopparberg Byggakademin, arbetsmaterial, version 2.0*. Stencil.
- Fall, Åsa. *Steg för steg – hur arbeta med miljöanpassad förnyelse av bostäder i förvaltningsprocessen*. Examensarbete.
- Gustavsson, Tomas. (2003). *Rostande armering i tegelmurverk från 1940-1970 – Projektidé*. Lund. Stencil.
- Hyresgästföreningen. (2002) *Analys av 302 kommunala bostadsföretags bokslut 2000*. Stencil.
- Hyresgästföreningen. (2002) *De kommunägda bostadsföretagens ekonomi i Västsverige år 2001 med utblick mot år 2003*. Stencil.
- Hyresgästföreningen. (2002) *De kommunägda bostadsföretagens ekonomi i Västsverige år 2001 med utblick mot år 2003 – Tabellbilaga*. Stencil.
- Industrifakta. (2003). *Byggnadsunderhåll/-reparationer inklusive teknisk service och fastighetsskötsel – En översikt*. Helsingborg. Stencil.
- Industrifakta. (2003). *Sammanställning av data för hissinstallationer*. Helsingborg. Stencil.
- Lantmäteriet. *Miljödel i fastighetsregistret – Förslag till rapport, Arbetshandling 2002–09–27*. Gävle: Lantmäteriet. Stencil.
- Larsson, Claes-Göran. (2002). *Utvärdering av den finansiella förvaltningen i tio kommunala bostadsföretag i Göteborg med omnejd – Bokslutsåret 2001*. Umeå. Stencil.
- Ratzka, Adolf D. (1986). *Har vi råd med hiss i gamla hyreshus? – En samhällsekonomisk analys*. Stockholm: Tekniska Högskolan, Byggnadsfunktionslära.
- SABO. (1996). *Ekonomisk statistik 1995*. Stockholm. Trycksak 13260/1996-11. Stencil.
- SABO. (1997). *Ekonomisk statistik 1996*. Stockholm. Trycksak 13284/1997-12. Stencil.
- SABO. (2000). *Ekonomisk statistik 1998*. Stockholm. Trycksak 13331/2000. Stencil.
- SABO. (2000). *Ekonomisk statistik 1999*. Stockholm. Trycksak 13344/2000-12. Stencil.
- SABO. (2000). *Midnattstimmen – en fråga om överlevnad*. Stockholm. Trycksak 619/2000-12. Stencil.
- SABO. (2001). *Gryningstimmen – fem förslag för en ljusare framtid*. Stockholm. Trycksak 6211/2001-07. Stencil.

- SABO. (2001). *Ekonomisk statistik 2000*. Stockholm. Trycksak 13355/2001-12. Stencil.
- SABO. (2002). *Ekonomisk statistik 2001*. Stockholm. Trycksak 13365/2002-10. Stencil.
- SABO. (2002). *Sammanfattning av Vitbok – statens särskilda stöd till fastighetsmarknaden 1991–2001*. Stockholm. Stencil.
- SABO. (2003). *Underhållsbehov bland SABO-företag*. Stockholm. Trycksak: 6249/2003-06.
- Svenska Kommunförbundet. (2003). *Sammanställning av intervjuerna med byggnadsinspektörer*. Stencil.
- Sveriges Fastighetsägare. (1989). *Varsam förbättring av små hyreshus*.
- Temo AB. (2001). Enkätsammanställning Temo-undersökning *Besiktning av hus*. Karlskrona: Temo AB. Stencil.
- Villaägarnas Riksförbund. (2002). *Underhållsplan – Villaägarens Samfällighetsförening*. Stencil.
- Wittgren, Arnold. (2003). *Noll koll på underhåll?* Göteborg. Tidningsartikel.

16.4 Elektroniska källor

- Bejrum, Håkan & Sjöström, Ch. (2001). *Livssyklus kostnader*. Tillgänglig på <http://www.statsbygg.no/veiledning/aarskostnader/Svenske.html>. Hämtat 2002-06-27.
- Miljöstyrelsen Danmark. (2002). *Økologisk byfornyelse og spildevandsrensning – Økologisk renovering og vedligeholdelse af parcelhuse*. (Nr. 21, 2002). Tillgänglig på <http://www.mst.dk/udgiv/publikationer/2002/87-7972-164-8/html/helepubl.htm>. Hämtat 2003-01-06.
- Riksantikvarieämbetet. (2003) *Kulturmiljövårdens bebyggelseregister*. Tillgänglig på <http://www.raa.se/bebygg/index.asp>. Hämtat 2003-07-01.