

RAPPORT 2021:8



Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden

Del 2: Analys av styrmedel
och förslag på åtgärder

Titel: Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden

Rapportnummer: 2021:8

Utgivare: Boverket, maj 2021

ISBN pdf: 978-91-7563-751-8

Diarienummer: 3793/2020

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats: www.boverket.se

Alternativa format kan beställas från Boverket.

E-post: publikationsservice@boverket.se

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Förord

Boverket fick i juli 2020 i uppdrag av regeringen att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden.

I oktober 2020 redovisade Boverket en delrapport med utvärderingen av det avvecklade stödet för renovering och energieffektivisering och med förslag på en enklare utformning av det nya stöd som aviserades i regeringens budgetproposition för 2021.

Den här rapporten omfattar övriga delar av uppdraget, dvs. olika analyser av ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden liksom förslag på relevanta styrmedel och åtgärder för en ökad renovering och energieffektivisering i det befintliga bostadsbeståndet utan att äventyra hyresgästernas trygghet.

Deltagare i arbetsgruppen har varit Linda Lagnerö (projektledare), Ulrika Hägred, Lin Liljefors, Assar Lindén, Erik Olsson, Carl-Magnus Oredsson och Pål Sjöberg.

Karlskrona maj 2021

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	6
2	Summary in English.....	11
3	Inledning.....	12
3.1	Om uppdraget.....	12
3.2	Metod.....	14
3.3	Avgränsningar	15
4	Renoveringsvågen.....	16
4.1	Bakgrunden till strategin.....	16
4.2	Fokusområden för renovering av byggnader	17
4.3	Huvudprinciper som bör beaktas.....	20
4.4	EU:s återhämtningsfonder.....	21
4.5	EU:s taxonomi för att styra mot hållbara investeringar	21
5	Övergripande om strategier för renovering.....	23
5.1	Om några begrepp som används i samband med renovering	23
5.2	Beskrivning av olika renoveringsstrategier	26
5.3	Slutsatser.....	32
6	Förutsättningar för långsiktig förvaltning samt genomförandet av renoveringar och energieffektiviserande åtgärder.....	34
6.1	Omfattning av renovering i olika ägargrupper	34
6.2	Skillnader i energieffektivisering mellan olika ägargrupper	35
6.3	Skillnader i energieffektivisering vid olika omfattande renovering	36
6.4	Skillnader i energieffektivisering mellan inkomstgrupper	38
6.5	Finansieringslösningar.....	39
6.6	Förutsättningar för långsiktig förvaltning	41
6.7	Slutsatser.....	46
7	Risker och möjligheter för hyresgästerna	48
7.1	Ägarförhållanden och renoveringar kopplat till de boendes inkomst	48
7.2	Hyresökningar inom olika ägargrupper	51
7.3	Eventuella kopplingar mellan ägarförhållanden, affärsmodeller och risker/möjligheter för hyresgästerna	55
7.4	Finansieringsförutsättningar och finansieringslösningar	58
7.5	Slutsatser.....	59
8	Olika sätt att värna hyresgästers besittningsskydd vid renovering.....	62
8.1	Krav på utökat hyresgästinflytande	63
8.2	Reglering av hyreshöjningen	66
8.3	Ekonomiskt stöd till hyresgästerna.....	67
8.4	Mer övergripande och långsiktiga strategier	69
8.5	Slutsatser.....	71
9	Mest relevanta styrmedel.....	73
9.1	Behövs det fler styrmedel för att öka renoverings- och energieffektiviseringstakten?.....	73
9.2	Vilka mål ska en förstärkt och ändrad styrning bidra till?	76
9.3	Bedömning av mest relevanta styrmedel och åtgärdsförslag	78
10	Boverkets åtgärdsförslag	81
10.1	Konkreta åtgärdsförslag för att främja renovering och energieffektivisering	81
10.2	Kompletterande bostadssociala (fördelningspolitiska) styrmedels- eller åtgärdsförslag	83

10.3	Boverket stödjer Energimyndighetens äskande i budgetunderlag för 2022–2024	83
11	Bilaga 1: Ägarstrukturens utveckling	88
12	Bilaga 2: Renoveringskategorier och ägarfördelning i studerade byggnader	92

1 Sammanfattning

Boverkets rapport omfattar tre särskilda analyser kopplade till ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden:

- Övergripande om strategier för renovering.
- Förutsättningar för långsiktig förvaltning samt genomförandet av renoveringar och energieffektiviserande åtgärder.
- Risker och möjligheter för hyresgästerna.

Med ovanstående analyser och underlag som grund har Boverket bedömt vilka styrmedel som är mest relevanta för ökad renovering och energieffektivisering utan att äventyra hyresgästernas trygghet samt utifrån det föreslagit åtgärder.

Viktigt i sammanhanget är EU-kommissionens strategi för renoveringsvågen som har nära koppling till det här uppdraget och där särskilda fokusområden och huvudprinciper för renovering av byggnader fastställs.

Övergripande om strategier för renovering

En slutsats är att energieffektivisering vid renovering inte kan ses i isolation. Energieffektivisering beaktas ofta vid renoveringar men är samtidigt bara en av flera faktorer som påverkar hur en byggnadsägare går tillväga, och frågan är ofta av sekundär betydelse. Likaså behöver vid renovering flera andra hållbarhetsaspekter beaktas som rör ekonomiska, sociala och miljömässiga frågor.

Underhållsåtgärder med inriktning på långsiktig värdesäkring, såsom åtgärder för att säkerställa livslängden på byggnaden, komponenter och tekniska funktioner, har en nära koppling till energieffektiviseringsåtgärder. Det skapar förutsättningar att den typen av åtgärder också utformas med beaktande av energieffektivisering. Insatser för att främja genomförandet av underhållsåtgärder bör därmed kunna ge positiva effekter även avseende energieffektivisering.

Detta kan ställas mot renoveringsstrategier som huvudsakligen är inriktade på standardhöjande insatser i lägenheter med mindre fokus på åtgärder som krävs för långsiktig värdesäkring. Sådana strategier är inte gynnsamma sett till energieffektivisering. Om strategin är inriktad på höjda hyror leder det till ökad risk att boende tvingas flytta. I fallet med så kallade konceptrenoveringar leder det även till att personer med lägre inkomster får svårare att efterfråga dessa lägenheter, vilket kan bidra till en mer segregerad bostadsmarknad. Av bland annat dessa skäl är konceptrenoveringar problematiska ur ett hållbarhetsperspektiv.

Förutsättningar för långsiktig förvaltning samt genomförandet av renoveringar och energieffektiviserande åtgärder

Andelen flerbostadshus som har genomgått en renovering under den studerade tioårsperioden (2008–2018) är låg. Skillnaderna i energieffektivisering mellan byggnader som genomgått större eller mindre renovering eller ingen renovering alls är små för samtliga ägargrupper. Först vid totalrenovering sker en större energieffektivisering hos alla ägargrupper. Särskilt hög energieffektivisering har genomförts vid totalrenovering i byggnader som ägs av privata bolag.

Långsiktigheten hos olika ägargrupper verkar bero mindre på vilken typ av finansieringslösning som bolaget väljer och mer på den strategi som bolaget jobbar efter.

Fastighetsägarna agerar för att uppnå lönsamhet givet de ramar som de bostadspolitiska styrmedlen ger. För att säkerställa en långsiktig förvaltning måste de bostadspolitiska styrmedlen ge fastighetsägaren rätt incitament och rätt stöd. De olika ägargrupperna har olika förutsättningar vad gäller organisation, kunskaper och styrning, vilket självklart påverkar hur förvaltningen genomförs. Vilka faktorer som påverkar och inte påverkar bruksvärdet bidrar också till att ge fastighetsägaren incitament till vilken typ av renovering som faktiskt genomförs.

Risker och möjligheter för hyresgästerna

Inom ramen för utredningen har framkommit att det går att tala om en trend mot ökat fokus på hållbarhetsfrågor och socialt ansvar. Det har också framkommit att flera av de största företagen på den privata sidan arbetar efter affärsmodeller där konceptrenovering utgör ett standardiserat och viktigt inslag. Det bör dock beaktas att de åtta största privata bostadsbolagen endast äger drygt fem procent av det totala flerbostadshusbeståndet. Konceptrenoveringar innebär inte i sig ökade risker för sittande hyresgäster, åtminstone inte i termer av hyresökningar.

De årliga hyresförhandlingarna leder normalt sett till successiva höjningar av hyrorna i såväl allmännyttiga som privata fastigheter, oavsett om det genomförts någon renovering eller inte. Privata fastighetsägare har under perioden 2014–2020 i genomsnitt höjt hyran mer än allmännyttiga bolag. Vid renovering har hyresökningarna i byggnader ägda av privata fastighetsägare varit något högre i byggnader med hyresgäster i de lägsta inkomstdecilerna, särskilt i byggnader uppförda före 1975. De högsta hyresökningarna har dock gjorts i byggnader uppförda före 1945 och med hyresgäster i de högsta inkomstdecilerna. För allmännyttiga bolag har hyresökningarna generellt varit något högre i byggnader uppförda före 1945 och under folkhemstiden (1945–1959), men varit ungefär lika stora oavsett hur inkomstspredningen ser ut bland hyresgästerna.

För privata bolag finns också en geografisk skillnad då hyrorna i fastigheter där hyresgästerna tillhör de lägsta inkomstdecilerna ökat betydligt mer i storstäder och storstadsnära kommuner vid renovering jämfört med hyrorna i mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner. Motsvarande geografiska skillnad i hyresökning finns inte hos de allmännyttiga bolagen.

Finansiering genom kapitalmarknaden har ökat påtagligt, inte minst genom emission av företagsobligationer varav en växande del utgörs av så kallade gröna obligationer. Kapitalet används både till renoveringar, energieffektiviseringar och förvärv av fastigheter.

Det finns inget som tyder på att finansiering via kapitalmarknaden i sig skulle vara kostnadsdrivande jämfört med mer traditionell finansiering som banklån, snarare tvärtom. Eventuella risker för hyresgästerna beror snarare på vilken affärsmodell och renoveringsstrategi som företagen använder sig av.

Olika sätt att värna hyresgästernas besittningsskydd vid renovering

Ett utökat hyresgästinflytande i samband med renovering skulle göra att färre hyresgäster tvingades flytta av ekonomiska skäl men sannolikt också bidra till en generellt minskad omfattning av renoveringsåtgärder i hyreshus. I den mån energieffektiviseringsåtgärder kan betraktas som standardhöjande eller finansieras via standardhöjande åtgärder, så kan även omfattningen av energieffektiviseringsåtgärder komma att påverkas.

Ett statligt stöd till renovering skulle kunna villkoras med att en förhandlad hyreshöjning som överstiger en viss procent ska fasas in successivt under flera år. Till exempel att en total hyreshöjning på mer än 10 procent ska läggas ut så att den årliga höjningen inte blir mer än 10 procent. Mot bakgrund av det nu aktuella förslaget om ändring av trappningsregeln, som förväntas träda i kraft 1 januari 2022 och som syftar till att denna regel i högre utsträckning ska tillämpas just i samband med renovering, ter det sig inte orimligt att ha trappning av hyran som villkor för statligt stöd till renovering.

Andra möjliga åtgärder, varav Boverket tidigare tillstyrkt en del, kräver lagändringar och bör vara generella, inte knutna till ett statligt stöd. Det gäller till exempel krav på att vid större renoveringar tillhandahålla ett basalternativ samt att förbättra föreutsättningarna för hyresgäster att få igenom ett nekande i hyresnämnden. En förstärkning av bostadsbidraget genom höjning av boendekostnadstaket och en utvidgad målgrupp skulle bidra till att återupprätta bostadsbidragets bostadspolitiska roll och bidragets effekt i förhållande till ekonomiskt svaga hushåll som drabbas av kraftiga hyreshöjningar till följd av renovering.

Slutligen kan konstateras att vissa mer övergripande förändringar sannolikt också skulle ha betydelse för att främja socialt hållbara renoveringar. Det gäller till exempel ett återinförande av skattefria underhållsfonder eller en möjlighet till skatteavdrag för renovering av hyreslägenheter. För parterna på bostadsmarknaden skulle det kunna handla om att komma överens om att medge hyreshöjningar för vissa större underhållsåtgärder och att premiera god förvaltning vid årliga hyresförhandlingar. För att sådana överenskommelser skulle få genomslag behöver hyresnämnderna få mandat att beakta dem vid prövningar av bruksvärdet, lämpligen genom ett tillägg i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Mest relevanta styrmedel

De styrmedel som Boverket bedömer vara mest relevanta är principiellt av två slag:

1. Styrmedel som främjar en ökad renoverings- och energieffektiviseringstakt, i syfte att bidra till uppfyllelsen av politiskt uppsatta mål om effektivare energianvändning. Styrmedlen kan även ta sikte på att korrigera för effekterna av ett marknadsmisslyckande.
2. Kompletterande styrmedel med det ”fördelningspolitiska” syftet att öka hyresgästernas ekonomiska trygghet vid renoveringar. Detta är en viktig fråga redan idag, men blir än mer angelägen om styrningen mot en ökad renoveringstakt förstärks.

I det här sammanhanget är det också viktigt att ta hänsyn till de styrmedel som ligger i strategin för renoveringsvågen och som sannolikt kommer att ställa krav på införande av ytterligare styrmedel från EU:s sida. Förslagen från EU-kommissionen kommer under året att förhandlas och beroende på utgång bör de beaktas, oavsett vilka styrmedel och åtgärdsförslag som Boverket i övrigt bedömer vara relevanta utifrån bedömningskriterierna för en effektiv styrning.

Boverkets åtgärdsförslag

Utöver de åtgärder som kan komma framöver som en följd av renoveringsvågen inom EU föreslår Boverket följande.

Åtgärdsförslag för att främja renovering och energieffektivisering

Utredning om

- huruvida skattefria underhållsfonder för hyresbostäder bör införas,
- huruvida obligatoriska underhållsplaner bör införas,
- vilka åtgärder som kan främja genomförande av underhållsåtgärder i samband med renovering.

Boverket föreslår även att mer resurser satsas på forskning kring mervärden vid energieffektiviserande renovering.

Kompletterande bostadssocialt (fördelningspolitiskt) åtgärdsförslag

- En förstärkning av bostadsbidraget.

Övrigt

Energimyndigheten föreslår i sitt budgetunderlag för 2022–2024 en insats om ökad kapacitet för energi- och resurseffektiv renovering. Boverket bedömer att insatsen ligger i linje med inriktningen på och satsningarna inom EU och att den har förutsättningar att komplettera och förstärka det planerade energieffektiviseringsstödet och Boverkets informationscentrum för hållbart byggande. Boverket stödjer den föreslagna insatsen, men anser samtidigt att det vore värdefullt om insatsen, om den skulle genomföras, breddas med målet att stärka arbetet avseende fler hållbarhetsaspekter.

2 Summary in English

The Swedish National Board of Housing, Building and Planning (Boverket) has made three analyses related to ownership on the rental housing market. These includes

- Renovation strategies.
- Basis for long term management and realisation of renovation and improved energy efficiency.
- Risks and possibilities for tenants.

Boverket has from these analyses assessed which policy instruments are most relevant to increase the renovation rate and for improving energy efficiency without jeopardising the security of the tenants, including proposing measures.

To promote an increased renovation rate and improved energy efficiency Boverket proposes an investigation

- if maintenance funds should be exempted from the current taxes,
- if maintenance funds should be made mandatory, and
- an investigation into policy instruments that could promote that maintenance measures in conjunction with renovation are realized in a higher degree than today.

Boverket also proposes that more resources should be invested into research concerning added values from improved energy efficiency when renovating.

Boverket identifies a need for improving the security of tenants, especially if policy instruments are implemented that promote a higher renovation rate. Therefore, Boverket also proposes an investigation if housing allowances should be expanded, or similar measures be taken, that will help the tenants managing rental increases.

3 Inledning

3.1 Om uppdraget

Boverket fick i juli 2020 i uppdrag av regeringen att:

- utvärdera det avvecklade stödet för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden,
- analysera vilka styrmedel eller kombinationer av styrmedel som är mest relevanta för att främja renoveringar samt miljö- och energieffektiviserande åtgärder i det befintliga bostadsbeståndet utan att äventyra hyresgästernas trygghet, och
- lämna förslag på sådana åtgärder som myndigheten bedömer kan medföra att kostnadseffektiva renoveringar och energi-effektiviseringar genomförs i en högre takt än för närvarande.

Enligt det ursprungliga beslutet skulle uppdraget redovisas till regeringen senast den 15 januari 2021.¹

Med anledning av att ett nytt stöd för energieffektivisering aviserades i regeringens budgetproposition för 2021 ändrades uppdraget. Ändringen innebar att Boverket skulle redovisa en delrapport med utvärderingen av det avvecklade stödet redan i oktober 2020.² Boverket förordnades även att bistå regeringen vid utformningen av det nya stödet för energieffektiviseringsåtgärder i flerbostadshus.

Datum för övriga delar av uppdraget ändrades genom beslutet till att redovisas senast den 31 maj 2021.³

3.1.1 Analyser som ska ingå i redovisningen till regeringen

Förutom de tre huvudpunkterna ovan ska följande analyser ingå i redovisningen till regeringen:

- Boverket ska redogöra för hur olika strategier som används vid renovering och energieffektivisering kan tillföra kunskaper om hur, och under vilka förutsättningar, renoveringar bäst genomförs. Myndigheten ska vidare, i dialog med Informationscentrum för hållbart byggande, sprida eventuella kunskaper.

¹ Regeringsbeslut Fi2020/03080/BB: Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden.

² Boverket rapport 2020:25 Utvärdering av stödet för renovering och energieffektivisering.

³ Regeringsbeslut Fi/2020/04140: Ändring av uppdraget att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden.

- Inom ramen för uppdraget ska Boverket även analysera vilka risker och möjligheter ägarförhållanden och finansieringsförutsättningarna på hyresbostadsmarknaden medför för bland annat hyresgästerna.⁴
- I uppdraget ingår också att analysera hur olika ägarförhållanden och finansieringslösningar på hyresbostadsmarknaden påverkar förutsättningarna för en långsiktig förvaltning samt genomförandet av renoveringar och energieffektiviserande åtgärder.

Dessa tre analyser redovisas i särskilda avsnitt i rapporten och kan därmed läsas självständigt.

3.1.2 Samråd och inhämtning av synpunkter

Samråd med andra myndigheter och inhämtning av synpunkter från berörda organisationer har också ingått i Boverkets uppdrag.

De myndigheter som Boverket enligt uppdraget skulle samråda med var:

- Bolagsverket
- Energimyndigheten
- Finansinspektionen
- Lantmäteriet
- Länsstyrelserna

Boverket har valt att även samråda med Konjunkturinstitutet och Upphandlingsmyndigheten.

De organisationer som synpunkter enligt uppdraget skulle inhämtas från var:

- Fastighetsägarna Sverige
- Hyresgästföreningen
- Sveriges Allmännyttan
- och andra berörda organisationer.

Boverket har som andra berörda organisationer valt att inhämta synpunkter från Energieffektiviseringsföretagen⁵, Sveriges kommuner och regioner (SKR), Riksbyggen, HSB, SBC och Byggföretagen.

⁴ Denna del ingår i regeringens handlingsplan mot segregation: *Ett Sverige som håller ihop*. Regeringens insatser för minskad segregation och goda livschanser för alla. Diarienummer: A2020/02652. Delmålet för *Boende* i strategin är: Minskad boendesegregation, bra bostäder för alla och stärkt samhällsservice. Boverkets uppdrag nämns under rubriken *En bättre fungerande bostadsmarknad*.

⁵ Med särskild inbjudan till Energieffektiviseringsföretagen, Swedisol, Svensk ventilation, Installatörsföretagen, Isoleringsfirmornas förening och Belysningsbranschen.

Samordnarna för Energimyndighetens nätverk Lågan, Bebo och Belok har deltagit i diskussioner tillsammans med Energimyndigheten.

3.2 Metod

3.2.1 Underlag från RISE

Boverket har valt att inhämta underlag från RISE (Research Institutes of Sweden). Inom projektet NBI (Nationell Byggnadsspecifik Information) samkörs registerdata från energideklarationerna, Statistiska centralbyrån, fastighetsregistret och årsredovisningar för att kunna ta fram underlag till bland annat sådana analyser som regeringsuppdraget efterfrågar.

RISE har gjort analyser och skrivit fem delrapporter som underlag till Boverkets uppdrag.

3.2.2 Möten med myndigheter och berörda organisationer

De samråd med andra myndigheter som Boverket har haft under arbetet med uppdraget har bidragit med idéer kring styrmedel och vilka åtgärder som kan behövas för en ökad renovering och energieffektivisering. Även idéer kring hur hyresgästerna kan skyddas vid renovering har framförts.

Likaså har mötena med berörda organisationer bidragit med idéer och har givit oss bättre kunskap om olika aktörers skilda syn på renovering och energieffektivisering.

3.2.3 Tidigare analyser och förslag

Boverket har liksom andra myndigheter under lång tid arbetat med frågan hur incitament för en ökad renovering och energieffektivisering i byggnader kan skapas. För Boverkets och Energimyndighetens del har detta varit fokus i arbetet med de nationella renoveringsstrategier som tagits fram som underlag för rapportering till EU-kommissionen enligt krav i energiprestandadirektivet.⁶

Även berörda organisationer har lagt fram förslag till regeringen och i vissa fall direkt till Boverket i olika sammanhang. Boverket har i dialogerna med berörda organisationer försökt lyfta de förslag som tidigare har framförts för att undersöka om de fortfarande är aktuella.

⁶ Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda (omarbetning). Ändrad genom:
Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 av den 30 maj 2018 och Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/1999 av den 11 december 2018
Krav på nationell renoveringsstrategi finns i artikel 2a.

I de åtgärder som Boverket föreslår och i analysen av relevanta styrmedel har Boverket försökt ta tillvara på tidigare analyser liksom tidigare förslag på åtgärder som har framförts i olika sammanhang.

3.3 Avgränsningar

Avgränsningar görs främst i analysen av styrmedel. En styrmedelsanalys kan göras olika omfattande. I det här uppdraget har Boverket valt att framför allt avgränsa analysen till vilka styrmedel som är mest relevanta som komplement till det nya energieffektiviseringsstödet. Det vill säga, vad som krävs för att stödet ska bli så effektivt som möjligt och för att skyddet av sittande hyresgäster ska bli så bra som möjligt.

Boverket har även valt att titta närmare på EU-kommissionens strategi för renoveringsvägen, eftersom den har nära koppling till det här uppdraget. Strategin är omfattande och Boverket har fokuserat på de fokusområden för renovering av byggnader som EU-kommissionen pekar ut.

4 Renoveringsvågen

I uppdraget till Boverket nämns EU-kommissionens meddelande *Den europeiska gröna given* från december 2019.⁷ Den gröna given omfattar en handlingsplan som ska:

- främja ett effektivt utnyttjande av resurser genom att ställa om till en ren, cirkulär ekonomi
- återställa förlorad biologisk mångfald och minska föroreningarna.

Byggande och renovering är ett av de politikområden som pekas ut i handlingsplanen för den europeiska gröna given. I oktober 2020 presenterade EU-kommissionen den s.k. ”renoveringsvågen”, en strategi för att förbättra byggnaders energiprestanda. Målet i strategin är att minst fördubbla den årliga energirenoveringstakten för bostadshus och andra byggnader under de kommande tio åren och se till att renoveringarna leder till bättre energi- och resurseffektivitet.⁸

EU-kommissionen vill främja omfattande energirenoveringar (deep energy renovations), men renoveringsvågen handlar även om att modernisera byggnaderna för att anpassa dem till ett grönare och mer digitalt samhälle och att samtidigt skapa sysselsättning och tillväxt som en del av återhämtningsplanen efter Covid19.⁹

Eftersom renoveringsvågen har nära koppling till det här uppdraget, har Boverket valt att titta närmare på strategin. Särskilt med avseende på de fokusområden för renovering av byggnader som EU-kommissionen pekar ut och planerade åtgärder kopplade till dessa. EU-kommissionen anger även ett antal huvudprinciper som enligt strategin bör beaktas vid renovering.¹⁰

4.1 Bakgrunden till strategin

Inom EU har ett nytt mål antagits som innebär att nettoutsläppen av växthusgaser ska minska med minst 55 procent till 2030 jämfört med 1990 i stället för som tidigare en minskning med 40 procent. Åtgärder för att anpassa klimat- och energilagstiftningen till det nya klimatmålet har samlats under det s.k. fit for 55-paketet. Det innefattar bland annat en översyn av olika direktiv¹¹ och EU:s system för handel med utsläppsrätter

⁷ COM (2019) 640 final, Den europeiska gröna given.

⁸ COM (2020) 662 final, En renoveringsvåg för Europa – miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv.

⁹ Ibid.

¹⁰ Rådslutsatser för strategin för renoveringsvågen beräknas enl. RK antas i juni.

¹¹ Direktiv (2009/28/EG) om främjande av användningen av energi från förnybara energikällor, Direktiv (2012/27/EU) om energieffektivitet och Direktiv (2010/31/EU) om

under 2021. För att uppnå klimatmålet på 55% till 2030 jämfört med 1990 bör enligt strategin för renoveringsvågen byggnadernas utsläpp av växthusgaser minska med 60%¹², den slutliga energianvändningen med 14% och energianvändning för uppvärmning och kylning med 18% jämfört med 2015. Strategin understryker även att byggnader ska göras mindre koldioxidintensiva under hela sin livscykel.¹³

4.2 Fokusområden för renovering av byggnader

EU-kommissionen pekar ut tre områden där potentialen för en ökad renoveringstakt är stor och som därför enligt strategin bör prioriteras politiskt och finansiellt:

- Åtgärder mot energifattigdom och byggnader med sämst prestanda.
- Renovering av offentliga byggnader för till exempel förvaltning, utbildning och hälso- och sjukvård.
- Utfasning av fossila bränslen från uppvärmning och kylning.

Att just dessa fokusområden har valts beror till stor del på den höga andelen fossila bränslen i energin som används för uppvärmning och kylning av byggnader inom EU.¹⁴ Läget är dock ett annat i Sverige då andelen fossila bränslen vid produktion av el och fjärrvärme är betydligt lägre och utsläppen från direkt förbränning i byggnader redan 2019 hade minskat med 90 procent jämfört med 1990.¹⁵

byggnaders energiprestanda.

Se även:

- COM (2020) 562 final, Höjning av Europas klimatambition för 2030, Investering i en klimatneutral framtid till förmån för våra medborgare.
- Europeiska rådets möte (10 och 11 december 2020) – Slutsatser (EUCO 22/20,)
- Europeiska rådet, Outcome of proceedings 8440/21, hämtad den 14 maj 2021, <https://data.consilium.europa.eu/doc/document/ST-8440-2021-INIT/en/pdf>
- Bilagor till COM (2020) 690 final, Kommissionens arbetsprogram 2021, Ett livskraftigt EU i en känslig omvärld. Med ändring/översyn avses ”lagstiftning, inkl. konsekvensbedömning” som enligt EU-kommissionen ska finnas på plats kv2 respektive kv4 för de olika direktiven och för handelssystemet för utsläppsrätter.

¹² Utsläpp av växthusgaser från byggnader brukar i detta avseende omfatta utsläpp från direkt förbränning i bostäder och lokaler, s.k. utsläpp från ”egen uppvärmning i byggnader”. Utsläpp från produktion av el och fjärrvärme omfattas därmed inte i den här statistiken. Se Naturvårdsverket, <https://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Statistik-A-O/Vaxthusgaser-utslapp-fran-uppvarmning-av-bostader-och-lokaler/>, hämtad den 14 maj 2021.

¹³ COM (2020) 662 final, En renoveringsvåg för Europa – miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Se Naturvårdsverket: [Utsläpp av växthusgaser från egen uppvärmning av bostäder och lokaler - Naturvårdsverket \(naturvardsverket.se\)](https://www.naturvardsverket.se/Utslapp-av-vaxthusgaser-fran-egen-uppvarmning-av-bostader-och-lokaler-Naturvardsverket-naturvardsverket.se) hämtad den 14 maj 2021.

4.2.1 Föreslagna åtgärder kopplade till fokusområdena

4.2.1.1 Energifattigdom

EU-kommissionen har som en åtgärd mot energifattigdom lagt fram en rekommendation kring hur medlemsländerna bör hantera energifattigdom. Rekommendationen hänvisar till det omarbetade eldirektivet¹⁶ och medlemsländernas skyldighet att fastställa antalet energifattiga hushåll.¹⁷

Sveriges hållning vad gäller energifattigdom har hittills varit att Sverige inte särskiljer energifattigdom från fattigdom generellt och att begreppet energifattigdom därför inte används. Frågan hanteras i stället inom socialpolitiken.¹⁸ Denna hållning kan dock komma att behöva ses över i och med att krav på IMD införs den 1 juli 2021.¹⁹

4.2.1.2 Byggnader med sämst energiprestanda

För att öka incitamenten att renovera byggnader med sämst energiprestanda avser EU-kommissionen enligt strategin att införa minimikrav på energiprestanda för befintliga byggnader. Detta kommer att göras i samband med ändringen av energiprestandadirektivet som planeras till kv4 2021 inom fit for 55-paketet (se avsnitt 4.1).²⁰ Diskussioner kring hur minimikraven ska utformas och vad som ska definieras av EU och vad som ska definieras av respektive medlemsland pågår.

Kommissionen kommer även att föreslå att det införs en stärkt skyldighet att upprätta en energideklaration. För att skapa bättre villkor för att genomföra djuprenoveringar stegvis och tillgängliggöra data som kan användas under hela renoveringsprocessen kommer även digitala loggböcker för byggnader att införas. Tanken är att i loggböckerna integrera information från byggnadsrenoveringspass, indikatorer för smart beredskap, Level(s) och energideklarationer.²¹

4.2.1.3 Renovering av offentliga byggnader

Offentliga byggnader (förvaltningsbyggnader, subventionerade bostäder, kulturinstitutioner, skolor och sjukhus) kan enligt EU-kommissionen leda vägen för renoveringsvågen och tjäna som förebild. Inom ramen för detta kommer kommissionen bland annat ta fram en vägledning för hållbara

¹⁶ Direktiv (EU) 2019/944 om gemensamma regler för den inre marknaden för el.

¹⁷ C (2020) 9600 final, Kommissionens rekommendation av den 14.10.2020 om energifattigdom. Medlemsstaterna måste också fastställa och offentliggöra de kriterier som ligger till grund för denna bedömning.

¹⁸ Sveriges tredje nationella strategi för energieffektiviserande renovering. Rapportering i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda.

¹⁹ [Individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten - Boverket](#) hämtad den 15 maj 2021.

²⁰ COM (2020) 662 final, En renoveringsvåg för Europa – miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv.

²¹ Ibid.

offentliga investeringar genom upphandling. Kommissionen kommer även att undersöka möjligheten att ta fram kriterier för grön offentlig upphandling för till exempel offentliga kontorsbyggnader och skolor. Kriterierna ska baseras på ett livscykelperspektiv, omfatta klimatresiliens och baseras på Level(s). Ytterligare en åtgärd är att kraven på renovering av offentliga byggnader i energieffektiviseringsdirektivet²² kommer att ses över och sannolikt skärpas. Kommissionen kommer också att utfärda vägledande milstolpar för renovering av både offentliga och privata byggnader till 2030, 2040 och 2050.²³

4.2.1.4 Utfasning av fossila bränslen från energi till uppvärmning, kylning och varmvatten

Inom EU står byggnader för omkring 40 procent av den totala energianvändningen. Av byggnadernas slutliga energianvändning går inom EU cirka 80 procent till uppvärmning, kylning och varmvatten²⁴ och cirka 78 procent utgörs av fossila bränslen.²⁵ För att uppnå det nya klimatmålet till 2030 skulle energin för uppvärmning, kylning och varmvatten i byggnader totalt inom EU behöva minska med 19–23 procent jämfört med 2015.²⁶

Strategin för renoveringsvägen utgår från ett genomsnittligt europeiskt byggnadsbestånd. I Sverige står byggnader för ca 35 procent av den totala slutliga energianvändningen.²⁷ Normalt utgör energi till uppvärmning och varmvatten i Sverige cirka 60 procent av byggnadernas slutliga energianvändning och cirka 22 procent utgörs av fossila bränslen.²⁸ Situationen i Sverige är således annorlunda än genomsnittet inom EU.²⁹

En åtgärd för att minska andelen fossila bränslen inom EU är att i juni 2021 se över förnybarhetsdirektivet för att eventuellt skärpa de nuvarande målen för andelen förnybar energi för uppvärmning, kylning och varmvatten och att införa en miniminivå för andelen förnybar energi i

²² Direktiv (2012/27/EU) om energieffektivitet.

²³ COM (2020) 662 final, En renoveringsväg för Europa – miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv

²⁴ Ibid.

²⁵ Avser år 2020. Källa: Eurostat, [Statistics | Eurostat \(europa.eu\)](https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&plugin=1). Table: Share of energy from renewable sources, Energy balance: Renewable energy sources in heating and cooling. Hämtad den 16 maj 2021.

²⁶ COM (2020) 662 final, En renoveringsväg för Europa – miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv

²⁷ Energimyndigheten, Energiläget i siffror 2021. Sektorn ”bostäder och service” använde år 2019 39% av den totala slutliga användningen i Sverige. Byggnader, dvs. sektorn ”bostäder och lokaler”, använde 90% av den energin, dvs. byggnader använde 35% av den totala slutliga energianvändningen i Sverige.

²⁸ Avser år 2020. Källa: Eurostat, [Statistics | Eurostat \(europa.eu\)](https://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=en&plugin=1). Table: Share of energy from renewable sources, Energy balance: Renewable energy sources in heating and cooling. Hämtad den 16 maj 2021.

²⁹ Sveriges tredje nationella strategi för energieffektiviserande renovering. Rapportering i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda.

byggnader. Även ekodesigndirektivet kommer att ses över liksom EU:s handelssystem för utsläppsrätter som kan komma att utvidgas till att även omfatta utsläpp från uppvärmning av byggnader.³⁰

I övrigt uppmanar EU-kommissionen medlemsländerna att överväga att använda energibeskattnings- och koldioxidskatter för att främja en övergång från fossila bränslen,³¹ vilket länge har varit den svenska strategin.

4.3 Huvudprinciper som bör beaktas

EU-kommissionen anger i strategin att huvudprinciperna för renovering av byggnader ska vara följande:

- **”Energieffektivitet först”** ska vara vägledande och endast den energi som verkligen behövs ska produceras.
- **Överkomlighet**, dvs. hållbara byggnader med god energiprestanda ska vara överkomliga för alla.
- **Utfasning av fossila bränslen och integrering av förnybar energi**, dvs. renoveringen av byggnader ska påskynda användningen av förnybar energi, särskilt från lokala källor, främja användning av spillvärme, liksom energisystem på lokal och regional nivå och hjälpa dem att fasa ut fossila bränslen.
- **Ett livscykelbaserat och cirkulärt tänkande**, t.ex. genom att främja grön infrastruktur och användning av hållbara material.
- **Höga hälso- och miljöstandarder**. Bl.a. att säkerställa god luftkvalitet, god vattenförvaltning, skydd mot klimatrelaterade risker, avskaffande och skydd mot skadliga ämnen som asbest och radon, brandsäkerhet, seismisk säkerhet och tillgänglighet.
- **Ett samlat grepp på den dubbla utmaningen med grön och digital omställning**. Smarta byggnader och smarta system för energidistribution kan främja effektiv produktion och användning av förnybar energi.
- **Respekt för estetik och kvalitetsarkitektur**. Renoveringen måste baseras på principerna för design, hantverkskunnande, kultur och bevarande av offentliga rum.

³⁰ COM (2020) 662 final, En renoveringsväg för Europa – miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv.

³¹ Ibid.

Dessa huvudprinciper ska enligt strategin användas vid all typ av renovering av byggnader, även kopplat till fokusområdena som enligt EU-kommissionen bör prioriteras.³²

4.4 EU:s återhämtningsfonder

NextGenerationEU är ett återhämtningspaket som EU:s stats- och regeringschefer enades om i juli 2020 för att mildra de ekonomiska och sociala effekterna av Covid19-pandemin. Paketet omfattar 750 miljarder euro i lån och bidrag till medlemsstaterna. I strategin för renoveringsvågen skriver KOM att återhämtningspaketet resurser som också kan användas för att rivstarta arbetet med renoveringar.

Huvudparten av dessa medel kommer att kanaliseras genom den så kallade Faciliteten för återhämtning och resiliens.³³ För att kunna få ta del av medel behöver medlemsstaterna lämna in nationella återhämtningsplaner som beskriver de reformer och offentliga investeringar de ansöker finansiellt stöd för. Medel kan gå till insatser med olika mål men kommissionen förordar bland annat att medlemsstaterna i sina återhämtningsplaner inkluderar åtgärder för ökad renoveringstakt för att främja mer energi- och resurseffektiva privata och offentliga byggnader.³⁴

4.5 EU:s taxonomi för att styra mot hållbara investeringar

EU-kommissionen antog i april 2021 ett åtgärds paket som syftar till att styra investerare till att göra mer hållbara investeringar och därmed bidra till målet om ett klimatneutralt Europa 2050.³⁵ Detta är ytterligare ett initiativ från EU som kan öka incitamenten för fastighetsägarna att energieffektivisera i högre grad. Den så kallade taxonomin handlar till stor del om att sätta kriterier för att tydliggöra vilka ekonomiska verksamheter som bidrar mest till EU:s miljömål. Kriterier kommer att sättas för sektorerna energi, skogsbruk, tillverkningsindustri, transporter och byggnader.

När det gäller byggnader handlar det om att investerare ska kunna använda de satta kriterier för att bedöma vilka befintliga byggnader som

³² Ibid.

³³ Recovery and Resilience Facility

³⁴ Kommissionen uppmanar medlemsstaterna att i sina återhämtningsplaner beakta kommissionens så kallade flaggskeppsinitiativ som utgörs av områdena nya energikällor, renovering, laddning och tankning, konnektivitet, modernisering, kapacitetsökning, samt omskolning och fortbildning. COM(2020) 575 final. Meddelande från kommissionen till Europaparlamentet, Europeiska rådet, Europeiska centralbanken, Europeiska ekonomiska och sociala kommittén, Regionkommittén och Europeiska investeringsbanken - Årlig strategi för hållbar tillväxt 2021.

³⁵ Europeiska kommissionen – Pressmeddelande: Hållbar finansiering och EU:s taxonomi, EU-kommissionen vidtar nya åtgärder för att styra investeringar mot hållbara verksamheter, Bryssel den 21 april 2021.

ska anses gröna vid utlåning och finansiering. Kriterierna kommer enligt plan att fastställas i slutet av maj 2021.³⁶

³⁶ Ibid.

5 Övergripande om strategier för renovering

Boverket ska enligt regeringsuppdraget redogöra för om de strategier förvaltare har vid renovering och energieffektivisering kan tillföra kunskaper om hur och under vilka förutsättningar som renoveringar bäst genomförs. Om så är fallet ska Boverket sprida sådana kunskaper i dialog med Informationscentrum för hållbart byggande.³⁷

Mot den bakgrunden beskrivs nedan olika strategier förvaltare kan ha. I avsnittet beskrivs även olika hållbarhetsaspekter som kan ingå vid en bedömning av renoveringsstrategier.

5.1 Om några begrepp som används i samband med renovering

I samband med renovering används begrepp som till exempel totalrenovering, ombyggnad, stegvis renovering, styckevis renovering, upprustning, energirenovering med mera. I det följande ges en kort övergripande beskrivning av sådana vanligt förekommande begrepp och vilken innebörd de kan ges.

På ett övergripande plan kan renoveringar exempelvis delas in i sådana som är av större eller mindre omfattning. Man kan även göra en distinktion mellan renoveringar som huvudsakligen omfattar underhållsåtgärder och sådana som är standardhöjande.

5.1.1 Renoveringar med större omfattning

För att beskriva renoveringar av mer omfattande slag används till exempel begrepp som *större renovering*, *totalrenovering*, *djup renovering* och *ombyggnad*.

Större renovering definieras i energiprestandadirektivet och avser åtgärder på byggnadens klimatskärm och installationssystem med en viss omfattning.³⁸ I direktivet används även uttrycket

³⁷ Regeringen har för år 2021 avsatt medel till Boverket för att i nära samråd med Energimyndigheten driva Informationscentrum för hållbart byggande. Uppdraget till Boverket kommer att specificeras framöver.

³⁸ Definition av större renovering enligt energiprestandadirektivet: renovering av en byggnad där a) totalkostnaden för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 % av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen, eller b) mer än 25 % av klimatskalets yta renoveras. Europaparlamentets och rådets direktiv E 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda.

energieffektiviseringsrenovering i anslutning till krav om långsiktiga renoveringsstrategier.³⁹

I energiprestandadirektivets krav om långsiktiga renoveringsstrategier förekommer även begreppet *totalrenovering*. Det är en översättning från engelskans *deep renovation*.⁴⁰ EU kommissionen har gett uttryck för att med *deep renovation* menas en renovering som åstadkommer en energibesparing över 60 procent.⁴¹ Totalrenovering kan även ges innebörden ”stomrent”, det vill säga en renovering där i stort sett enbart bärande konstruktionsdelar behålls och där alla icke bärande ytter- och innerväggar byts ut i en byggnad liksom merparten av de tekniska installationerna.⁴² Begreppet kan även användas i samband med större insatser i en enskild lägenhet. I denna rapport används det i båda avseendena beroende på sammanhang.

Ombyggnad används också ibland för att beskriva mer omfattande insatser i en enskild lägenhet. Begreppet är samtidigt definierat i plan- och bygglagen (PBL) som en ändring av en byggnad som innebär att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas, vilket inte motsvarar omfattande åtgärder i en enskild lägenhet.⁴³

Renoveringar av mer omfattande slag enligt ovan kännetecknas ofta av att åtgärderna huvudsakligen genomförs vid ett tillfälle.⁴⁴

5.1.2 Renoveringar med mindre omfattning

För att beskriva renoveringar av mindre slag används till exempel begrepp som *stegvis renovering*, *styckevis renovering* och *varsam*

³⁹ Artikel 2a i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet.

⁴⁰ Artikel 2a, p. 1c.

⁴¹ Se till exempel Horizon 2020 Energy Efficiency Call 2015 Frequently Asked Questions Update 23/02/2015 (version 2), eller https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/qanda_20_1836.

⁴² Se <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/andring-av-byggnader/exempel---krav-vid-andring/>.

⁴³ Plan- och bygglag (2010:900) 1 kap. 4 §. Med avgränsbar del av en byggnad menas en funktionell enhet av en byggnads volym. Det kan till exempel vara en bostad eller en lokal. Beroende på husets storlek kan också en eller flera funktionella enheter behöva omfattas av åtgärden för att åtgärden ska kunna anses omfatta en betydande del av byggnaden. Exempel på betydande och avgränsbar del av en byggnad kan vara ett trapphus med omkringsliggande lägenheter, samtliga lägenheter på ett våningsplan, eller en hel råvind.

⁴⁴ Se exempelvis Femenías, P., et al., Rethinking deep renovation: The perspective of rental housing in Sweden, Journal of Cleaner Production (2018), <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.12.282>. Värt att notera är att EU kommissionen kommer genomföra insatser för att skapa bättre villkor att genomföra djuprenoveringar stegvis (se avsnitt 4.2.1.2.)

renovering.⁴⁵ Med *stegvis renovering* menas renoveringar där man av olika anledningar väljer att begränsa genomförandet av möjliga åtgärder vid ett enskilt renoveringstillfälle och i stället planerar för att genomföra dessa över tid. Till exempel att byggnadens tekniska system underhålls och renoveras allt eftersom.⁴⁶ Några fördelar som lyfts fram med tillvägagångssättet är att det kan skapa balans mellan energibesparing och sociala frågor, att det är enklare att kombinera med skyddet av kulturhistoriska värden, och att det kan vara fördelaktigt ur ett resurs- och miljöperspektiv om det leder till att en mindre byggmaterial behöver bytas ut.⁴⁷ Sådana aspekter kopplas samman med uttrycket *varsamhet* vilket gör att stegvis renovering och begreppet *varsam renovering* ibland används med likvärdig innebörd. Varsamhet vid ändring av en byggnad är också ett krav enligt PBL. I PBL har det innebörden att man vid ändring av en byggnad ska ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och ta tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.⁴⁸

Stegvis renovering kan särskiljas från så kallad *styckevis renovering*. Begreppet används ibland för att beskriva en process där lägenheter renoveras en efter en, framförallt i takt med att de blir lediga och innan en ny hyresgäst flyttar in.⁴⁹ En styckevis renovering kan omfatta totalrenovering av en lägenhet. Renoveringar som genomförs enligt detta tillvägagångssätt med syfte att höja bruksvärdet benämns ofta som *konceptrenovering*.

Renoveringar av mindre omfattning kännetecknas ofta av att de genomförs över tid.⁵⁰

5.1.3 Standardhöjande renovering

Med *standardhöjande renovering* avses renoveringar som förbättrar standarden för de boende. Det omfattar huvudsakligen åtgärder i de boendes lägenheter i form av till exempel nya badrum, byten av kök och nya golvmaterial. Vissa installationstekniska åtgärder och åtgärder på byggnadens klimatskärm kan också bedömas vara standardhöjande om de

⁴⁵ Se exempelvis Af Klintberg, T., Högberg, L., och Björk, F., "Stegvis renovering," KTH, TRITA-ABE-RPT-2023, 2020, och, Hållbar renovering ur ett helhetsperspektiv - En antologi från forskarmiljön SIREn. SIREn rapport 2019:2.

⁴⁶ Af Klintberg, T., Högberg, L., och Björk, F., "Stegvis renovering," KTH, TRITA-ABE-RPT-2023, 2020.

⁴⁷ Femenías, P., et al., Rethinking deep renovation: The perspective of rental housing in Sweden, Journal of Cleaner Production (2018), <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.12.282>.

⁴⁸ Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap. 17 §.

⁴⁹ Af Klintberg, T., Högberg, L., och Björk, F., "Stegvis renovering," KTH, TRITA-ABE-RPT-2023, 2020.

⁵⁰ Se exempelvis Femenías, P., et al., Rethinking deep renovation: The perspective of rental housing in Sweden, Journal of Cleaner Production (2018), <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.12.282>.

medför en bättre inomhusmiljö.⁵¹ Det kan till exempel gälla nya fönster eller nytt ventilationssystem. Sådana åtgärder medför ofta energibesparing vilket innebär att energieffektiviserande åtgärder också kan vara standardhöjande.

5.1.4 Underhållsåtgärder

En renovering kan ha som syfte att bibehålla eller återställa byggnadens ursprungliga skick och funktion, det vill säga bestå av *underhållsåtgärder*.⁵² Begreppet *upprustning* används ibland med samma innebörd.⁵³ Underhållsåtgärder eller upprustning kan omfatta samma typ av åtgärder som nämns för standardhöjande renoveringar men också exempelvis åtgärder avseende vatten- och avloppsstammar och elinstallationer.

5.2 Beskrivning av olika renoveringsstrategier

Nedan beskrivs några av de renoveringsstrategier förvaltare kan ha. Strategierna bör betraktas utifrån vad som kan anses vara ett hållbart sätt att renovera på, det vill säga sammantaget utifrån den ekonomiska, sociala och miljömässiga dimensionen. Därför ges först exempel på olika hållbarhetsaspekter vid renovering.

5.2.1 Ekonomiskt hållbar renovering

I ekonomisk hållbarhet kan ur en byggnadsägarens perspektiv exempelvis läggas in att ett renoveringsprojekt ska ge acceptabel avkastning på investerat kapital.⁵⁴ Även till exempel långsiktiga möjligheter att finansiera åtgärder som svarar mot det underhållsbehov som finns i det aktuella byggnadsbeståndet. Ur en boendes perspektiv ingår att man inte tvingas flytta som en följd av att renoveringen leder till en höjd hyra man inte klarar av. Detta kan även sägas ingå i den sociala dimensionen.⁵⁵

Omflyttningar som en följd av höjd hyra kan även ses ur ett samhällsperspektiv. Om renoveringsprojekt leder till ökade offentliga utgifter i form av ekonomiskt stöd kan de anses vara mindre ekonomiskt hållbara.⁵⁶

⁵¹ Mjörnell, K., Femenías, P., Annadotter, K., Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden—Profit-Driven or Socioeconomically Responsible? Sustainability (december 2019).

⁵² Underhåll definieras i plan- och bygglagen (2010:900) 1 kap. 4 § som en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

⁵³ Se till exempel Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt (Hyresgästföreningen, juli 2015).

⁵⁴ Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L., och Af Klintberg, Sustainable Renovation Strategy in the Swedish Million Homes Programme: A Case Study, Sustainability (april 2016).

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ Ibid.

5.2.2 Socialt hållbar renovering

Boendeflyttande och att hyresnivån efter renoveringen kan hanteras av hyresgästerna är viktiga sociala frågor, både för den boende och ur ett samhällsperspektiv. Omflyttningar som en följd av renoveringar kan bidra till ökad socioekonomisk segregation.⁵⁷ En process där hyresgästerna exempelvis erbjuds olika alternativ på omfattningen av renoveringsåtgärderna, som innebär olika grad av hyreshöjning, är ett sätt som detta kan beaktas på.⁵⁸

I den sociala dimensionen kan även frågor rörande hälsa och säkerhet i boendemiljön läggas in. Inomhusmiljömiljön påverkas av faktorer som ventilation, termisk komfort, bullerskydd, fukt, ljusförhållanden, etc. Brandskydd utgör exempel på en viktig säkerhetsaspekt.

5.2.3 Miljömässigt hållbar renovering

I den miljömässiga dimensionen ingår den positiva eller negativa miljöpåverkan som renoveringen leder till. Förutom att bidra till hushållning med energi som resurs bidrar energieffektivisering bland annat till minskade utsläpp av växthusgaser. Ur ett livscykelperspektiv uppkommer merparten av utsläppen av växthusgaser från driftenergin i byggnadens användningsskede och från byggskedet.⁵⁹ I byggskedet uppkommer utsläppen framförallt från de byggprodukter som används, från råvaruförsörjning, transporter och tillverkning. Vid uppförande av nya byggnader idag kan utsläppen från byggskedet vara av samma storleksordning som från byggnadens driftenergi.⁶⁰ Med tanke på byggprodukternas betydelse är det viktigt att vid renovering även beakta den miljöpåverkan som uppkommer från utrivning av befintliga byggprodukter och användning av nya material, och att tillämpa cirkulära principer till exempel genom att återanvända material i så hög utsträckning som möjligt och att vid val av nya välja hållbara alternativ.

5.2.4 Tekniskt hållbar renovering

Ibland omnämns teknisk hållbarhet som ytterligare en dimension, antingen för att man vill bryta ner den vanliga uppdelningen i miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet till en praktisk nivå⁶¹ eller för att

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Boverkets miljöindikatorer visar miljöpåverkan från bygg- och fastighetssektorn ur ett livscykelperspektiv. De redovisar utöver utsläpp av växthusgaser även utsläpp till luft av kväveoxider och partiklar samt sektorns användning av energi, hälso- och miljöfarliga kemiska produkter samt avfallsproduktion.

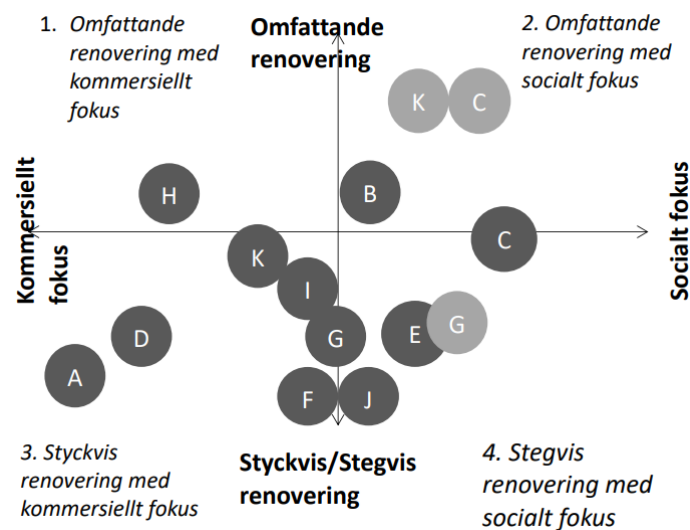
⁶⁰ Se till exempel Utveckling av regler om klimatdeklaration av byggnader - förslag på färdplan och gränsvärden (rapport 2020:13, Boverket)

⁶¹ Hållbar renovering ur ett helhetsperspektiv - En antologi från forskningsmiljön SIREn (2019). Inom SIREn valde man att utgå från DGNBs uppdelning som utöver miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet även lägger till teknik och processeffektivitet. DGNB är

denna aspekt anses vara svår att reducera till miljömässig eller ekonomisk hållbarhet⁶². Vid en renovering ställs byggnadsägaren inför olika val och kan välja beprövad teknik med lång förväntad livslängd eller nyare förknippad med en högre grad av osäkerhet. Beprövad teknik kan då av byggnadsägare ses som en mer tekniskt hållbar lösning.

5.2.5 Olika renoveringsstrategier

Vid beskrivning av renoveringsstrategier kan man exempelvis beakta vilka generella utgångspunkter och strategier byggnadsägaren har för sin affärsmässiga verksamhet liksom själva processen för renoveringen och vilka åtgärder som vidtas i samband med denna. Figur 5.1 visar en typologisk indelning av renoveringsstrategier som kan sägas omfatta åtminstone de två förstnämnda delarna.⁶³



Figur 5.1. Den vertikala och horisontella linjen beskriver en typologi avseende renoveringsstrategier, enligt Femenías med flera (2018). Hörnen i figuren representerar fyra ytterligheter. Med kommersiellt fokus avsåg författarna en strategi med målet att höja marknadsvärdet och hyrorna, och med socialt fokus en strategi med inriktning långsiktig förvaltning, inklusive energieffektivisering, och med sociala mål. Baserat på intervjuer med elva byggnadsägare, åtta offentliga och tre privata, har en bedömning gjorts av vilken strategi de använder sig av. Till resultatet har även lagts tre pilot-projekt (C, G och K). De flesta företagen bedömdes befinna sig på skalan mellan ytterligheterna. Illustrationen är hämtad ur Klintberg med flera (2020).

den tyska föreningen för hållbart byggande, Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.

⁶² Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L., och Af Klintberg, Sustainable Renovation Strategy in the Swedish Million Homes Programme: A Case Study, Sustainability (april 2016).

⁶³ Illustrationen kommer från Af Klintberg, T., Högberg, L., och Björk, F., "Stegvis renovering," KTH, TRITA-ABE-RPT-2023, 2020. Den publicerades ursprungligen av Femenías, P., et al., Rethinking deep renovation: The perspective of rental housing in Sweden, Journal of Cleaner Production (2018), men i en engelsk version.

Nedan ges en schematisk kategorisering av renoveringsstrategier som bedöms vara relevant sett till uppdraget. Med renoveringsstrategi menas här framförallt tillvägagångssättet och innehållet i en renovering.⁶⁴ Det kan röra omfattningen på renoveringen, vilka åtgärder som vidtas och till exempel formerna för boendeinflytande.

Omfattningen på renoveringen:

- Stegvisa mindre renoveringar, ofta med kvarboende och över tid, eller
- mer omfattande renoveringar, där evakuering är aktuell och där renoveringen ofta genomförs vid ett tillfälle.⁶⁵

Underhåll och/eller standardhöjande renovering:

- Fokus på byggnadstekniska underhållsåtgärder med utgångspunkten i långsiktig förvaltning som säkrar byggnadens värde på sikt, eller
- fokus på bruksvärdeshöjande åtgärder som medger hyresökningar, det vill säga primärt standardhöjande renoveringar av lägenheter.

Formerna för boendeinflytande kan ta sig olika uttryck inom ramen för ovanstående, till exempel om hyresgäster erbjuds möjligheten att välja mellan olika nivåer på åtgärder eller inte.

Renoveringsstrategierna kan skapa olika förutsättningar för och möjligheter till energieffektivisering.

Nedan beskrivs några av de förutsättningar och utgångspunkter som byggnadsägaren kan ha och som påverkar valet av renoveringsstrategi.

- Hur byggnadsägaren värderar ekonomiska, sociala och miljömässiga aspekter i samband med renoveringar, inklusive vilken vikt denne lägger vid energieffektivisering och boendeinflytande.
- Om byggnadsägaren är vinstdrivande på kortare sikt och har ett särskilt fokus på åtgärder som ökar fastighetens marknadsvärde, eller har ett mer långsiktigt perspektiv med fokus på egen förvaltning där större vikt läggs vid byggnadstekniska underhållsåtgärder.
- Storleken på byggnadsägarens bestånd och dess underhållsbehov.
- Finansieringsförutsättningar, etc.

⁶⁴ Motsvarande beskrivning återfinns till exempel i Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L., och Af Klintberg, Sustainable Renovation Strategy in the Swedish Million Homes Programme: A Case Study, Sustainability (april 2016).

⁶⁵ Vid så kallade konceptrenoveringar, som kan vara omfattande, renoveras lägenheter en efter en i takt med att de blir lediga och innan en ny hyresgäst flyttar in vilket innebär att evakuering inte är aktuellt.

5.2.6 Mer om huvuddragen i olika renoveringsstrategier

Nedan beskrivs först den potentiella målkonflikt som kan finnas mellan mindre renoveringar och energieffektiviseringsmål. Därefter ges ett par exempel på renoveringsstrategier som bland annat berör hyresgästinflytande och underhållsåtgärder.

5.2.6.1 Renoveringens omfattning och förutsättningar för energieffektivisering

Renovering kan medföra höjda hyror och risk för att hyresgäster tvingas flytta. Byggnadsägare som vill ta ett särskilt ansvar att minska den risken planerar tekniskt underhåll och renoveringsåtgärder baserat på hyresgästernas inkomst och förmåga att betala hyran.⁶⁶ Det ligger även i dennes ekonomiska intresse att undvika flyttningar eftersom en hög omsättning av hyresgäster kan vara kostsamt för företaget.⁶⁷ Ytterligare en faktor som påverkar omfattningen på renoveringen i enskilda fall är byggnadsägarens finansiella förutsättningar i förhållande till storleken på byggnadsbeståndet och dess renoveringsbehov. Om byggnadsägaren har investerat i en omfattande renovering i ett projekt kan denne behöva välja mer försiktiga åtgärder i andra.⁶⁸ En ytterligare omständighet gäller nödvändigheten av evakuering av boende. Om hyresgäster ska evakueras behöver också ersättningsbostäder ordnas vilket kan vara en komplicerad och kostsam process, samtidigt som det medför problem för hyresgästerna. Av den anledningen kan byggnadsägare vilja genomföra renoveringar som medger kvarboende.

Detta utgör exempel på sociala och ekonomiska omständigheter som bidrar till en trend mot mindre och stegvisa renoveringar, såväl bland offentliga som privata byggnadsägare.⁶⁹ Samtidigt motiveras ofta totalrenoveringar av höga energieffektiviseringsmål. För att uppnå en hög energieffektivitet kan åtgärder behöva genomföras som innefattar tilläggsisolering av klimatskärm och byte av ventilationssystem, åtgärder som exempelvis kan göra det nödvändigt med evakuering av hyresgästerna.⁷⁰ Det finns därför en potentiell målkonflikt mellan en trend mot mindre renoveringar och en ökad energieffektivisering.

⁶⁶ Mjörnell, K., Femenías, P., Annadotter, K., Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden—Profit-Driven or Socioeconomically Responsible? Sustainability (december 2019).

⁶⁷ Se till exempel Af Klintberg, T, Lind, H., Högberg, L., Björk, F., Knivstamodellen BoKvar för renovering av bostäder - Hur man kan få en vettig avvägning mellan insatser och hyreshöjning, KTH, TRITA-FOB-RAPPORT-2016:7.

⁶⁸ Mjörnell, K., Femenías, P., Annadotter, K., Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden—Profit-Driven or Socioeconomically Responsible? Sustainability (december 2019).

⁶⁹ Femenías, P., et al., Rethinking deep renovation: The perspective of rental housing in Sweden, Journal of Cleaner Production (2018), <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.12.282>.

⁷⁰ Ibid.

Å andra sidan förs det även fram att stegvisa mindre renoveringar har potentialen att i hög grad bidra till energieffektivisering, men över tid. Den balans som strategin har förutsättningar att skapa mellan energieffektivisering och andra hållbarhetsaspekter, så som sociala hänsyn, skyddet av kulturhistoriska värden och att det kan vara fördelaktigt ur ett resurs- och miljöperspektiv⁷¹, är viktiga att beakta.⁷²

En risk med trenden mot mindre renoveringar, utöver den lägre grad av energieffektivisering i byggnadsbeståndet som strategin kan innebära, är att det tekniska underhållet blir eftersatt om byggnadsägare bara tar hand om det mest akuta vilket riskerar att byggnader blir nedgångna.⁷³

5.2.6.2 Exempel på strategier och koppling till underhållsåtgärder, standardhöjning och hyresgästinflytande

Nedan ges ett par exempel på renoveringsstrategier och bland annat hur de förhåller sig till hyresgästinflytande och underhållsåtgärder.

En metod, som inte är ovanlig, är att hyresgäster i samband med renovering erbjuds renoveringsalternativ med olika nivåer på åtgärderna.⁷⁴ Beroende på insatsernas omfattning leder nivåerna till olika grad av hyreshöjning. Metoden förbättrar därmed möjligheterna för hyresgästerna att bo kvar efter renoveringen. Strategin innebär att ett basalternativ behöver tas fram. Utgångspunkten kan då tas i att de åtgärder som bedöms vara tekniskt nödvändiga i ett långsiktigt perspektiv ska ingå i detta. Det innebär att ett basalternativ kan innefatta relativt omfattande insatser.⁷⁵ Det kan bli fallet särskilt i byggnader med eftersatt underhåll och sämre standard. I sådana fall kan därför basalternativet leda till högre hyreshöjningar. Stegvis ökning av hyran över flera år kan då vara ett sätt för att undvika en omedelbar alltför hög hyresökning.⁷⁶

Renoveringsalternativ med olika nivåer enligt ovan är ett exempel på hyresgäst Anpassning. Fall där fokus huvudsakligen ligger på underhållsåtgärder kan exempelvis mynna ut i andra typer av strategier. Underhållsåtgärder påverkar inte bruksvärdet eftersom det inte anses ha ett värde för hyresgästen. För att finansiera underhållsåtgärder kan

⁷¹ Om det leder till att en mindre andel byggmaterial rivs ut och byts ut.

⁷² Femenías, P., et al., Rethinking deep renovation: The perspective of rental housing in Sweden, Journal of Cleaner Production (2018), <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.12.282>.

⁷³ Ibid.

⁷⁴ Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt (Hyresgästföreningen, juli 2015).

⁷⁵ I Lind med flera (2016) beskrivs en strategi som användes av ett kommunalt bostadsbolag och där hyresgästerna erbjöds tre alternativ benämnda Mini, Midi och Maxi. I Mini-alternativet genomfördes VVS-åtgärder, elinstallationer byttes ut och badrum renoverades, det vill säga förhållandevis omfattande åtgärder men dessa bedömdes vara tekniskt nödvändiga i ett långsiktigt perspektiv. Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L., och Af Klintberg, Sustainable Renovation Strategy in the Swedish Million Homes Programme: A Case Study, Sustainability (april 2016).

⁷⁶ Hållbar ombyggnad – enda vägen framåt (Hyresgästföreningen, juli 2015).

byggnadsägaren välja att genomföra standardhöjande åtgärder som medger hyreshöjningar trots att sådana inte efterfrågas av hyresgästen. Om en berörd hyresgäst inte godkänner åtgärderna kan byggnadsägaren ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att trots det utföra åtgärden. Erfarenheten visar att hyresnämnden i de allra flesta fall bifaller byggnadsägarens begäran.

Ett exempel på strategi som kan sägas stå för en jämkning av intressen i en sådan situation är om de lokala parterna kommer överens om en hyressättningsmodell som innebär att byggnadsägaren får höja hyran för delar av underhållsåtgärderna. Det kan ge byggnadsägaren möjlighet att få ekonomi i underhållsåtgärderna men utan att göra standardhöjande åtgärder, vilket i sin tur kan ge upphov till lägre hyreshöjningar än vad som annars hade blivit fallet. I detta exempel erbjuds inte hyresgästerna några alternativ som enligt ovan men strategin innebär i likhet med det en hyresgäst Anpassning.

Ytterligare ett exempel på strategi som kan lyftas fram är så kallade konceptrenoveringar. Kännetecknande för konceptrenoveringar är att fastighetsägaren köper upp hyresfastigheter med upprustningsbehov och renoverar lägenheterna en i taget när hyresgäster flyttat ut, i syfte att kunna ta ut en högre hyra för en höjd standard när nästa hyresgäst flyttar in.⁷⁷ Eftersom åtgärderna genomförs när lägenheterna är tomställda påverkas inte innevarande hyresgäster.

5.3 Slutsatser

Ovan har huvuddragen i några renoveringsstrategier beskrivits. En slutsats är att energieffektivisering vid renovering inte kan ses i isolation. Energieffektivisering beaktas ofta vid renoveringar men är samtidigt bara en av flera faktorer som påverkar hur en byggnadsägare går tillväga, och frågan är ofta av sekundär betydelse.⁷⁸ Likaså behöver flera andra hållbarhetsaspekter beaktas som rör ekonomiska, sociala och miljömässiga frågor.

Det finns en målkonflikt mellan stegvisa mindre renoveringar och energieffektivisering i den utsträckning en sådan strategi medför att byggnadsägare väljer bort energibesparande åtgärder. Samtidigt ger den typen av renovering andra fördelar ur ett hållbarhetsperspektiv. Därför

⁷⁷ Konceptrenoveringens konsekvenser – Ekonomiska och socioekonomiska konsekvenser, (Hyresgästföreningen).

⁷⁸ Femenías, P., et al., Rethinking deep renovation: The perspective of rental housing in Sweden, Journal of Cleaner Production (2018), <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.12.282>. I studien av Mjörnell med flera (2019) visades att tolv av fjorton bolag primärt fokuserade på basåtgärder med koppling till teknisk funktion och med målet att förlänga den tekniska livslängden vid renovering så som renovering av tak, byte fönster, stambyte eller relining och åtgärder på elsystemet.

bör en strategi värderas utifrån hur den balanserar mellan hållbarhets- aspekterna och vad den med sådana hänsynstaganden åstadkommer avseende energieffektivisering. När det gäller renoveringar som kan betraktas vara av mindre slag finns det exempel på fall som inneburit både måttlig och hög energibesparing. Det leder till slutsatsen att om energieffektivisering lyfts på agendan även i mindre projekt så bör även sådana i hög grad kunna bidra till effektivisering i byggnadsbeståndet.

Underhållsåtgärder med inriktning långsiktig värdesäkring, såsom åtgärder för att säkerställa livslängden på byggnaden, komponenter och tekniska funktioner, har en nära koppling till energieffektiviserings- åtgärder. Det skapar förutsättningar att den typen av åtgärder också utformas med beaktande av energieffektivisering. Insatser för att främja genomförandet av underhållsåtgärder bör därmed kunna ge positiva effekter även avseende energieffektivisering.

Detta kan ställas mot konceptrenoveringar som innebär mindre fokus på åtgärder som krävs för långsiktig värdesäkring.⁷⁹ Strategin riskerar därför att leda till en ökad ”underhållsskuld”. Strategin är heller inte gynnsam sett till energieffektivisering. Eftersom strategin har fokus på höjda hyror leder den även till att personer med lägre inkomster får svårare att efterfråga dessa lägenheter, vilket kan bidra till en mer segregerad bostadsmarknad.⁸⁰ Av bland annat dessa skäl är konceptrenoveringar problematiska ur ett hållbarhetsperspektiv.

⁷⁹ Rise– underlagsrapport 6

⁸⁰ Konceptrenoveringens konsekvenser – Ekonomiska och socioekonomiska konsekvenser, (Hyresgästföreningen).

6 Förutsättningar för långsiktig förvaltning samt genomförandet av renoveringar och energieffektiviserande åtgärder

I uppdraget från regeringen ingår att analysera hur olika ägarförhållanden och finansieringslösningar på hyresbostadsmarknaden påverkar förutsättningarna för en långsiktig förvaltning samt genomförandet av renoveringar och energieffektiviserande åtgärder.

I detta avsnitt visas vilken typ av renoveringar som har genomförts av olika ägargrupper i olika delar av byggnadsbeståndet under senare tid och i vilken omfattning energieffektiviseringen har genomförts i samband med renovering. Avsnittet omfattar också en beskrivning av olika finansieringslösningar och slutligen en diskussion om förutsättningarna för en långsiktig förvaltning.

RISE har bidragit med analyser och underlag. I det här avsnittet används en annan indelning i olika renoveringskategorier än de som tidigare beskrivits i avsnitt 5. Närmare beskrivning finns i bilaga 2.

6.1 Omfattning av renovering i olika ägargrupper

I den här analysen har de studerade byggnaderna delats in i olika renoveringskategorier baserat på byggnadens värdeår. Värdeåret baseras på byggnadens generella skick och förväntade livslängd och är från början samma som nybyggnadsåret. Värdeåret kan dock ändras vid renovering förutsatt att åtgärden anmäls till Skatteverket. Om åtgärden anmäls har fastighetsägaren möjlighet att få skattereduktion.⁸¹ (Mer information om indelningen i renoveringskategorier finns i bilaga 2.)

Tabell 6.1 visar i vilken omfattning olika typer av renovering har genomförts i olika ägargrupper under perioden 2008–2018. Totalt sett är det endast en liten del av det studerade beståndet som under den studerade perioden överhuvudtaget har genomgått en renovering. Drygt 89 procent av den uppvärmda arean faller under kategorin ”ingen renovering”. Nio procent av beståndet har genomgått någon slags renovering, men endast 0,3 procent en totalrenovering.⁸²

Från tabell 6.1 kan utläsas att allmännyttiga bostadsbolag generellt har renoverat sitt bestånd mer än övriga ägargrupper. Knappt 15 procent av

⁸¹ RISE, delrapport 5.

⁸² Ibid.

beståndet har under perioden genomgått någon typ av renovering och knappt två procent en totalrenovering.

För både privata bolag och bostadsrättsföreningar är den renoverade andelen under perioden ungefär åtta procent. Andelen totalrenovering är något högre i bostadsrättsföreningar än i privata bolag, men fortfarande lägre än i allmännyttiga bolag.

Tabell 6.1: Andel av studerade byggnader som har genomgått olika typer av renovering under perioden 2008–2018 efter ägargrupp

Ägargrupp	Ingen renovering	Mindre renovering	Större renovering	Totalrenovering	N/A	Total uppvärmd area (miljoner m ² BOA)
Privata bolag	90,6%	3,8%	3,7%	0,3%	1,6%	12,0
Privatägda byggnader	95,0%	1,6%	3,3%	0,1%	-	1,29
Sveriges Allmännytta	84,6%	6,5%	6,2%	1,9%	0,8%	29,3
Bostadsrättsföreningar	91,9%	4,5%	2,4%	1,2%	-	39,5
Övrigt	93,4%	2,7%	2,7%	0,6%	0,6%	4,23
Totalt	89,4%	4,9%	3,9%	0,3%	1,5%	86,5

Källa: RISE.

Det bortfall som finns (N/A) beror på att renoveringsinformation saknas för vissa byggnader. Bortfallet är dock så pass litet att det inte bör påverka det övergripande resultatet.

6.2 Skillnader i energieffektivisering mellan olika ägargrupper

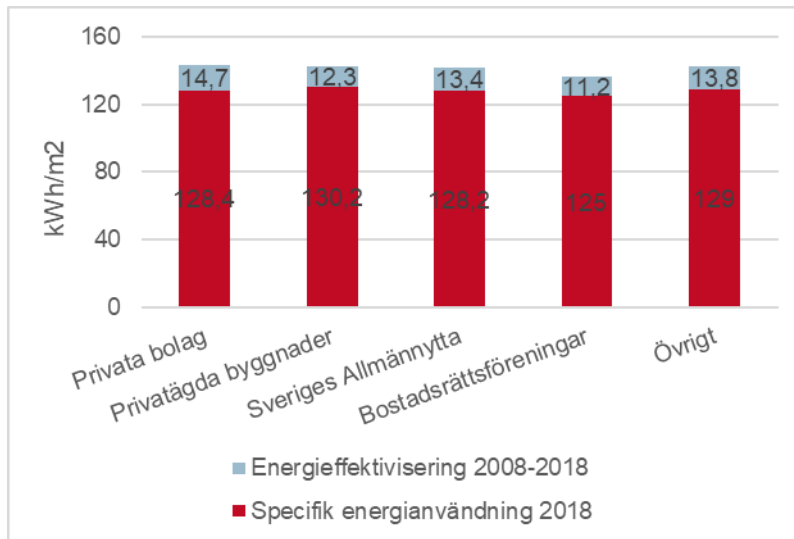
För samtliga ägargrupper har det i de studerade byggnaderna genomförts en energieffektivisering under perioden 2008–2018 utifrån byggnadens specifika energianvändning (se diagram 6.1).⁸³ Den specifika energianvändningen skiljer sig från det så kallade primärenergitalet som är måttet för byggnaders energiprestanda i Sverige. Vid beräkning av byggnadens primärenergital ges olika energislag olika vikt, medan den specifika energianvändningen är oviktad dvs. det är den faktiskt levererade (köpta) energin för uppvärmning, kylning, tappvarmvatten och fastighetsel som avses, mätt i kWh per m² och år.⁸⁴

⁸³ Ibid.

⁸⁴ Det motsvarar definitionen av *Byggnadens energianvändning* enligt Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR, delat med Atemp.

Den energieffektivisering som skett mellan den första och andra energideklarationen i de studerade byggnaderna uttryckt i specifik energianvändning påverkas därmed inte av ändrade byggregler (ändrad viktning) under perioden 2008–2018.

Diagram 6.1: Specifik energianvändning och genomförd energieffektivisering för olika ägargrupper. Alla byggnader (n = 41 501)



Källa: RISE

Samtliga ägargrupper har i genomsnitt förbättrat sin specifika energianvändning med 8–10 procent mellan den första och den andra energideklarationen. Privata bolag har genomfört störst genomsnittlig energieffektivisering utifrån specifik energianvändning med 10,3 procent. Allmännyttiga bolag har i genomsnitt energieffektiviserat med 9,5 procent, privatägda byggnader med 8,6 procent och bostadsrättsföreningar med 8,2 procent.

6.3 Skillnader i energieffektivisering vid olika omfattande renovering

Tabell 6.2 visar i vilken omfattning energieffektivisering har skett i samband med olika omfattande renovering. Av de totalt 41 501 studerade byggnaderna faller knappt 75 procent under kategorin ”ingen renovering”. Det kan jämföras mot resultatet i tabell 6.1 som visar att detta motsvarar drygt 89 procent av den uppvärmda arean, vilket kan tyda på att de renoverade byggnaderna till ytan är något mindre än genomsnittet.⁸⁵

⁸⁵ RISE, delrapport 5

Tabell 6:2: Energieffektivisering (specifik energianvändning, kWh/m² och år) under perioden 2008–2018 vid olika typer av renovering

Ägargrupp	Ingen renovering (n=31 121)	Mindre renovering (n=1 588)	Större renovering (n=1 248)	Totalrenovering (n=105)
Privata bolag	15,1	11	8	60,9
Privatägda byggnader	12	17,2	17,9	-
Sveriges Allmännytta	13,1	11,8	18,2	29,4
Bostadsrättsföreningar	11,2	12,8	7,1	39,5
Övrigt	13,5	14,7	18,3	44,2

Källa: RISE

Sett till antal byggnader i det studerade beståndet har 2 941 byggnader (ca 7 procent) genomgått någon typ av renovering. Generellt har högst genomsnittlig energieffektivisering i samtliga ägarkategorier uppnåtts vid totalrenovering. Särskilt hög energieffektivisering har genomförts vid totalrenovering i byggnader som ägs av privata bolag. Sett till antal byggnader är dessa få, men de drar ändå upp genomsnittet för denna ägargrupp (jämför diagram 6.1).

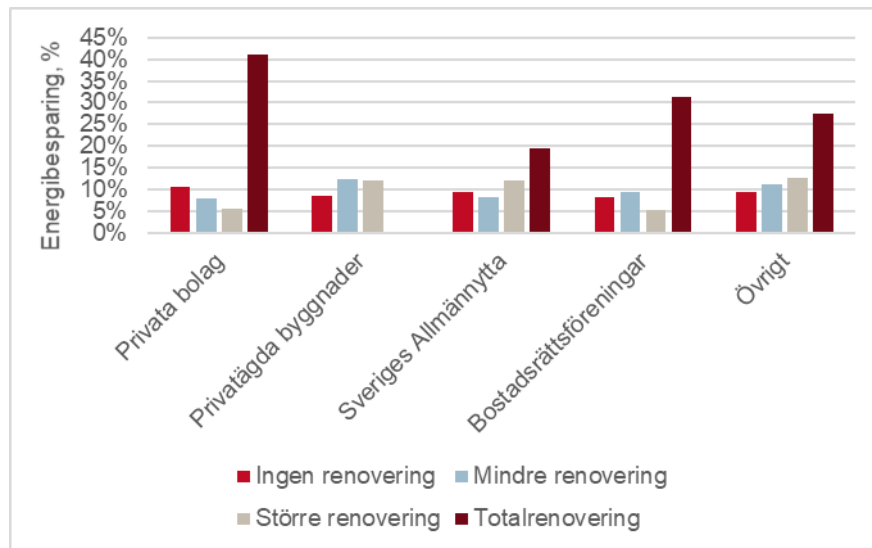
Av de totalt 105 byggnader som genomgått en totalrenovering under perioden ägs dock de flesta, 85 stycken, av allmännyttiga bolag. Sju av byggnaderna ägs av privata bolag och fyra av bostadsrättsföreningar. På grund av det låga antalet renoverade byggnader, särskilt för totalrenovering, bör resultaten tolkas med viss försiktighet.⁸⁶

Diagram 6.2 visar procentuell energieffektivisering för olika ägargrupper vid olika omfattande renovering. Det är tydligt att högst energieffektivisering mätt i specifik energianvändning har genomförts i samband med totalrenovering, då privata bolag i genomsnitt har energieffektiviserat med 40 procent, bostadsrättsföreningar med 30 procent och allmännyttiga bolag med 20 procent.⁸⁷

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ Ibid.

Diagram 6.2: Olika ägargruppers energieffektivisering (specifik energianvändning, kWh/m² och år) i procent vid olika omfattande renovering.



Källa: RISE

6.4 Skillnader i energieffektivisering mellan inkomstgrupper

Diagram 6.3 visar energieffektivisering i olika inkomstgrupper vid olika omfattande renovering för ägargrupperna privata bolag och allmännyttiga bolag. Övriga ägargrupper liksom renoveringskategorin totalrenovering har uteslutits på grund av bristande dataunderlag.⁸⁸

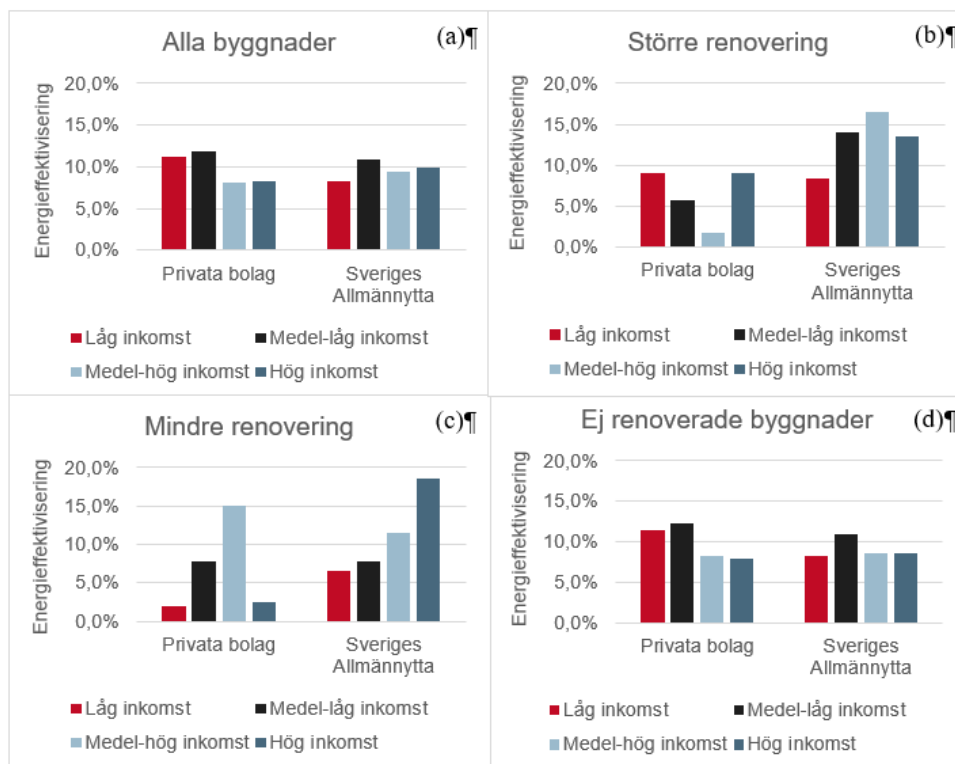
För kategorin **alla byggnader**, oavsett renoveringskategori, ser trenden olika ut för byggnader ägda av privata bolag jämfört med byggnader ägda av allmännyttiga bolag (se diagram 6.3 (a)). Privata bolag verkar ha energieffektiviserats mer i byggnader där de boende har låg eller medellåg inkomst jämfört med medelhög och hög inkomst.

Allmännyttiga bolag visar generellt en jämnare energieffektivisering mellan olika inkomstgrupper, men den är något högre i byggnader där de boende har en medellåg inkomst.

Bilden för **ej renoverade byggnader** är i princip densamma som för alla byggnader, då de allra flesta byggnader inte har genomgått någon renovering alls under perioden 2008–2018 (se diagram 6.3 (d) jämfört med (a)).

⁸⁸ Ibid.

Diagram 6.3 (a-d): Energieffektivisering (specifik energianvändning, kWh/m² och år) i olika inkomstgrupper, uppdelat på ägande och renoveringskategori.



Källa: RISE

För byggnader som genomgått **en mindre renovering** under den studerade perioden verkar privata bolag ha energieffektiviserat mer i byggnader där de boende har medellåga och medelhöga inkomster jämfört med låga och höga. För allmännyttiga bolag verkar det ha skett en högre energieffektivisering i byggnader där de boende har högre inkomster jämfört med lägre (se diagram 6.3 (c)).⁸⁹

För byggnader som genomgått **en större renovering** verkar det i byggnader ägda av privata bolag ha skett en ungefär lika stor energieffektivisering i byggnader där de boende har låga inkomster som i byggnader där inkomsterna är höga (se diagram 6.3 (d)). För allmännyttiga bolag verkar trenden vara ungefär samma som vid mindre renovering, dvs. en högre energieffektivisering i byggnader där de boende har högre inkomster jämfört med lägre (se diagram 6.3 (d)).⁹⁰

6.5 Finansieringslösningar

RISE har också på uppdrag av Boverket intervjuat några av de största fastighetsbolagen i Sverige, både allmännyttiga och privata fastighetsbolag, för att få en bättre bild av kopplingen mellan företagens

⁸⁹ Ibid.

⁹⁰ Ibid.

finansieringslösning och affärsmodell. Fördjupad information om fastighetsbolagens finansieringslösningar finns i avsnitt 7.4.

Av intervjuerna framkom att både allmännyttiga och privata fastighetsbolag använder sig av kapital från kapitalmarknaden. Finansiering genom kapitalmarknaden ses som ekonomiskt fördelaktigare än banklån idag. Kapitalet används både till renoveringar, energieffektiviseringar och förvärv av fastigheter.

6.5.1 Allmännyttiga bostadsbolag

Även om de allmännyttiga bostadsbolagen ofta är styrda av olika policydokument och lagar som begränsar finansieringsalternativen så förekommer lite olika sätt att finansiera investeringar. Finansiering via eget kapital framhålls som en bra lösning, men den är inte alltid möjlig. Lånefinansiering sker framför allt genom upplåning från den interna kommunbanken⁹¹ eller från Kommuninvest⁹² (vilket också kan ske via den interna kommunbanken).

Upplåning från privata banker förekommer också, men merparten av bostadsföretagens upplåning verkar ske via kommunbankerna eller Kommuninvest. Enligt Kommuninvest är möjligheterna för allmännyttiga bostadsbolag att låna genom dem mycket goda. Kommuninvest erbjuder även särskild lånefinansiering till ”gröna investeringar” eller sociala hållbarhetsprojekt, genom emission av gröna respektive sociala obligationer. Obligationerna emitteras mot ett borgensåtagande från medlemskommunerna. Detta förfarande ger en mycket hög kreditvärdighet och låga kapitalkostnader. Flera av de intervjuade allmännyttiga bostadsbolagen hade vissa erfarenheter av grön finansiering. Vissa av de allmännyttiga bolagen, särskilt de med verksamhet i storstäderna, har resurser att emittera egna obligationer via kommunbankerna och det ger ibland ekonomiskt fördelaktigare lån.

Allmännyttiga fastighetsägares förutsättningar att renovera sina fastighetsbestånd ser dock olika ut, mycket beroende på hur stor del av beståndet som utgörs av byggnader med stora renoveringsbehov. Detta gör att vissa allmännyttiga bolag väljer att sälja delar av sitt orenoverade bestånd (fastigheter eller enskilda byggnader) för att få medel till att renovera resten av beståndet. Noterbart är också att en del privata fastighetsägare har som affärsmodell att förvärva och konceptrenovera just dessa bestånd.

⁹¹ En kommun kan skapa en intern kommunbank som lånar upp kapital på marknaden för att sedan låna ut till sina egna bolag.

⁹² Kommuninvest är ett medlemsägt kreditmarknadsbolag som bland annat erbjuder finansieringslösningar till sina medlemmar (kommuner och regioner).

6.5.2 Privata bostadsbolag

De i studien ingående privata fastighetsbolagen har olika strategier för finansiering, men flera menar att kapitalmarknaden ger bäst finansiering just nu. Att finansieringslösningar via kapitalmarknaden blir billigare än banklån uppges bland annat bero på att bankerna är bundna av regler om säkerheter med mera, samtidigt som banklånen har kortare löptider än de emitterade obligationslånen.

Flera av de stora privata fastighetsbolagen har dock ändå haft och har kvar banklån. Man är mån om att behålla bankens förtroende. Även om det just nu är mer ekonomiskt fördelaktigt att gå till kapitalmarknaden så är man väl medveten om att detta kan förändras.

När det gäller gröna obligationer så ser flera av bolagen det som en intressant finansieringslösning, bland annat för att investerarna är tryggare med gröna obligationer, menar man.

Flera av de intervjuade fastighetsbolagen har ett tillvägagångssätt där man slår samman de finansieringar som finns tillgängliga. Utifrån detta så fattas sedan beslut om prioriteringar för renoveringar, energieffektivisering och nyförvärv. Ett antal av de intervjuade bolagen har ett internationellt fokus, vilket verkar vara en fördel för att kunna emittera obligationer med god kreditvärdighet.

6.6 Förutsättningar för långsiktig förvaltning

Långsiktigheten hos olika ägargrupper verkar bero mindre på vilken typ av finansieringslösning som bolaget väljer och mer på den strategi som bolaget jobbar efter. Olika typer av strategier har översiktligt beskrivits i avsnitt 5.

I slutsatserna om olika strategier för renovering lyfts att en strategi bör värderas utifrån hur den balanserar mellan olika hållbarhetsaspekter och vad den med sådana hänsynstaganden åstadkommer avseende energieffektivisering. Vidare leder renoveringar som fokuserar på underhållsåtgärder (såsom åtgärder för att säkerställa livslängden på byggnaden, komponenter och tekniska funktioner) framför standardhöjande renovering till en långsiktig värdesäkring av byggnaden.

För att förstå vilket fokus olika ägargrupper har, har en uppdelning i undergrupper gjorts i tabell 6.4.

Tabell 6.4 Ägargrupper och förhållanden till långsiktighet i ägandet

Övergripande ägar-grupp	Undergrupp	Långsiktighet i ägandet
Privata bolag	De 9 största fastighetsbolagen	Vissa av dessa företag har figurerat i media och har omnämnts som exempel på företag som har ett kortsiktigt ägande då de köper och säljer fastigheter oftare än andra aktörer. Vissa har även internationella ägare och har kapitaltillgångar från kapitalmarknaden. De flesta är börsnoterade aktiebolag.
	Familjeföretag	Dessa företag har generellt en långsiktighet i sitt ägande, framför allt för de byggnader som utgör kärnverksamhet.
	Övriga företag	Gruppen privata bolag är i övrigt heterogen och i forskning betraktas gruppen oftast som referens mot vilken andra ägande former mäts.
Privatägda byggnader	Mycket liten värdeenhets	Denna grupp av byggnader är mindre än 300 m ² och ägs som flerbostadshus av privatpersoner. Denna ägandeform skiljer sig relativt mycket från andra typer av ägande i sitt avtryck i registerdata. Privatpersoner har svårare att ha struktur för sina kontakter med myndigheter. Denna grupp äger dock fastigheter som en investering, ofta med långsiktighet, men med begränsade kapitaltillgångar.
	Liten värdeenhets	Denna grupp kan väntas agera på ett sätt som ligger nära privata företag som är familjeägda, dock med mindre professionalism i ägandet. Gruppen är liten, medelinkomsterna bland de boende är högre än snittet för byggnader som ägs av privata företag. Denna grupp äger fastigheter som en investering, ofta med långsiktighet, men med begränsade kapitaltillgångar.

Övergripande ägar-grupp	Undergrupp	Långsiktighet i ägandet
Sveriges Allmännytta	Företaget är helt dominant som bostadsförsörjare i kommunen.	Bestämmelser begränsar möjligheten att spara eller periodisera medel för investeringar. Det har rapporterats om förskjutningar av kapital mellan kommunala företag och kommunala tillgångar. Det råder också en viss osäkerhet vad affärsmässigt agerande i praktiken innebär för kommunal fastighetsbolags investeringsmöjligheter.
	Företaget konkurrerar med flera olika aktörer som försörjare av hyresbostäder.	Gruppen kan väntas vara mer granskad och ha mer utbyten med andra aktörer i sin verksamhet. Jämfört med allmännyttiga företag i mer dominant ställning.
Bostadsrättsföreningar	BRF stöttad av Riksbyggen, HSB eller motsvarande central organisation.	Gruppen bostadsrättsföreningar är generellt en heterogen grupp. Inom parametern långsiktighet finns dock en generaliserbarhet i att boende som äger sin byggnad ger långsiktighet. Kapitaltillgångar för bostadsrättsföreningarna har naturligtvis restriktioner så tillvida att man inte kan ta medel från andra fastigheter. Denna grupp är dock generellt kapitalstark.
	Fristående BRF	
Övrigt	Stiftelser	Många studentboenden är ägda av stiftelser. Denna grupp har en långsiktighet i sitt ägande.
	Samfund	Denna grupp har en långsiktighet i sitt ägande.
	Omsorg och äldreboenden	Denna grupp har en långsiktighet i sitt ägande.

Källa: RISE

6.6.1 Privata bolag

Privata bolag har delats in i undergrupperna *De nio största bolagen*, *Familjeföretag* och *Övriga företag*.

De nio största bolagen äger till största del fastigheter där de boende har låga till medellåga inkomster. I intervjuer med bolagen har det framkommit att konceptrenoveringar är vanliga. Det kan innebära att de köper fastigheter med stort renoveringsbehov och genomför en större

renovering av lägenhet för lägenhet efterhand hyresgästerna flyttar ut. Även om de själva ser sig som långsiktiga förvaltare, kan detta innebära att de äger en fastighet i exempelvis fem år.⁹³

Vilken grad av energibesparing som uppnås vid större renovering framgår inte. I intervjuerna framgår dock att bolagen beaktar energieffektivisering i sin förvaltning, dock inte alltid i samband med renovering.⁹⁴

Viktigt i det här sammanhanget är att de nio största fastighetsbolagen endast äger 5,7 procent av det totala flerbostadshusbeståndet i Sverige. Till gruppen privata bolag hör också familjeföretag och övriga företag som kan ha en mer långsiktig förvaltning.⁹⁵

Den empiriska analysen av energieffektivisering i samband med renovering visar att privata bolag verkar ha energieffektiviserats mer i byggnader där de boende har låg eller medellåg inkomst jämfört med medelhög och hög inkomst (se avsnitt 6.4). Analysen visade också att särskilt hög energieffektivisering har genomförts vid totalrenovering i byggnader som ägs av privata bolag (se avsnitt 6.3).

6.6.2 Privatägda byggnader

Denna grupp av ägare förvaltar till största del små eller mycket små fastigheter. Generellt verkar fastigheterna ägas som en investering, ofta långsiktig, men med begränsade kapitaltillgångar.⁹⁶

Ägare till de något större fastigheterna (liten värdeenheter i tabell 6.4) kan väntas agera ungefär som familjeägda privata företag, men med lägre professionalism i sitt ägande. Denna grupp av ägare är liten och medelinkomsterna bland de boende är högre än snittet för byggnader som ägs av privata företag.⁹⁷

Analysen av energieffektivisering visar att inga totalrenoveringar har genomförts för denna ägargrupp under den studerade tioårsperioden. Genomförd energieffektivisering var marginellt större vid *större renovering* jämfört med *mindre renovering*. Den procentuella energieffektiviseringen för denna ägargrupp var ungefär samma som för övriga ägargrupper (se avsnitt 6.3).

6.6.3 Allmännyttiga bostadsbolag

Generellt har allmännyttiga bolag ett långsiktigt ägande. Hur ett allmännyttigt bostadsbolag agerar beror till stor del på vilken ställning

⁹³ RISE, delrapport 6.

⁹⁴ Ibid.

⁹⁵ Ibid.

⁹⁶ Ibid.

⁹⁷ Ibid.

bolaget har i kommunen. En indelning på undergrupper har gjorts utifrån detta (se tabell 6.4).

Allmännyttiga bolag har generellt renoverat sitt bestånd mer än övriga ägargrupper (se avsnitt 6.1). Allmännyttan är också den ägarkategori som har genomfört flest och störst andel totalrenoveringar under den studerade tioårsperioden, även om den genomsnittliga energieffektiviseringen vid totalrenovering varit lägre än för privata bolag och bostadsrättsföreningar (se avsnitt 6.3).

Allmännyttiga bolag visar en ganska jämn energieffektivisering mellan olika inkomstgrupper, men den är något högre i byggnader där de boende har en medellåg inkomst. I samband med renovering verkar det dock ha skett en högre energieffektivisering i byggnader där de boende har högre inkomster. (Se avsnitt 6.4).

6.6.4 Bostadsrättsföreningar

Ägargruppen delas in i undergrupper utifrån om de är anslutna till någon central organisation eller ej. Centrala organisationer som Riksbyggen, HSB eller SBC kan bistå anslutna bostadsrättsföreningar med förvaltning, vilket ger bättre förutsättningar för en långsiktig förvaltning.

Även genom att medlemmarna äger sitt eget boende uppnås i sig en viss långsiktighet i förvaltningen. Även om bostadsrättsföreningarnas styrelser ofta leds av lekmän, bedöms ägargruppen generellt vara ganska kapitalstark.⁹⁸

Andelen totalrenovering är något högre i bostadsrättsföreningar än i privata bolag, men fortfarande lägre än i allmännyttiga bolag (se avsnitt 6.1). I övrigt har något större energieffektivisering skett i samband med *mindre renovering* jämfört med *större* (se avsnitt 6.3).

6.6.5 Övrigt ägande

Gruppen övrigt ägande delas upp i *stiftelser, samfund och omsorg och äldreboende*. Ägargruppen är relativt liten, knappt 5 procent av total uppvärmd area i flerbostadshusbeståndet. Gruppen övrigt ägande bedöms dock generellt ha en långsiktighet i sitt ägande.

Generellt verkar energieffektivisering ha genomförts i större omfattning i samband med större renovering än mindre och i ungefär samma omfattning som övriga ägargrupper (se avsnitt 6.4).

6.6.6 Förutsättningarna kan skilja sig åt

Om man likställer långsiktig förvaltning med långsiktigt ägande kan det skilja sig åt mellan olika ägargrupper. Generellt verkar de största privata

⁹⁸ Ibid.

företagen agera mer kortsiktigt än övriga fastighetsbolag, både inom gruppen privata bolag och jämfört med övriga ägargrupper. Generellt skiljer sig dock inte den genomsnittliga energieffektiviseringen så mycket mellan olika ägargrupper. Det är också viktigt att komma ihåg att de nio största fastighetsbolagen endast äger 5,7 procent av det totala flerbostadshusbeståndet i Sverige.

De olika ägargrupperna har olika förutsättningar vad gäller organisation, kunskaper och styrning, vilket självklart påverkar hur förvaltningen genomförs. Vilka faktorer som påverkar och inte påverkar bruksvärdet bidrar också till att ge fastighetsägaren incitament till vilken typ av renovering som faktiskt genomförs.

I vilken omfattning ägargruppernas fokus är kommersiellt eller socialt och i vilken utsträckning hyrorna har ökat under senare tid analyseras närmare i avsnitt 7 *Risker och möjligheter för hyresgästerna*.

6.7 Slutsatser

Andelen byggnader som har genomgått en renovering under perioden 2008–2018 är låg. Allmännyttiga bostadsbolag har generellt renoverat sitt bestånd mer än övriga ägargrupper. Andelen totalrenovering är något högre i bostadsrättsföreningar än i privata bolag, men fortfarande lägre än i allmännyttan.

När det gäller energieffektivisering visar analysen att variationerna i energieffektivisering mellan byggnader som genomgått ingen, mindre eller större renovering är små för samtliga ägargrupper. I dessa tre renoveringskategorier ligger energieffektiviseringen (uttryckt i specifik energianvändning) runt 10 procent i alla ägargrupper. Först vid totalrenovering sker en större energieffektivisering hos alla ägargrupper.⁹⁹

Genomsnittlig energieffektivisering (uttryckt i specifik energianvändning) är vid totalrenovering 20–40 procent (allmännyttiga bolag ca 20%, bostadsrättsföreningar ca 30% och privata bolag ca 40%). Det faktum att endast 0,3 procent av totalt 41 501 studerade byggnader under tioårsperioden har genomgått en totalrenovering och att den energieffektivisering som då uppnåtts varit 20–40 procent uttryckt i specifik energianvändning bör dock beaktas.

Långsiktigheten hos olika ägargrupper verkar bero mindre på vilken typ av finansieringslösning som bolaget väljer och mer på den strategi som bolaget jobbar efter.

Fastighetsägarna agerar för att uppnå lönsamhet givet de ramar som de bostadspolitiska styrmedlen ger. För att säkerställa en långsiktig förvalt-

⁹⁹ De renoveringskategorier som används i detta avsnitt beskrivs närmare i bilaga 2.

ning måste de bostadspolitiska styrmedlen ge fastighetsägaren rätt incitament och rätt stöd. De olika ägargrupperna har olika förutsättningar vad gäller organisation, kunskaper och styrning, vilket självklart påverkar hur förvaltningen genomförs. Vilka faktorer som påverkar och inte påverkar bruksvärdet bidrar också till att ge fastighetsägaren incitament till vilken typ av renovering som faktiskt genomförs.

En risk uppkommer i de fall standardhöjande renovering genomförs utan att det samtidigt sker en teknisk värdesäkring av byggnaden, dvs. byggnadens marknadsvärde ökar till följd av ökade hyror, men underhåll och energieffektivisering uteblir.

7 Risker och möjligheter för hyresgästerna

Boverket ska enligt uppdraget analysera vilka risker och möjligheter ägarförhållanden och finansieringsförutsättningar på hyresbostadsmarknaden medför för bland annat hyresgästerna.

I uppdraget från regeringen framförs också en oro för att kortsiktiga vinstintressen kan göra att underhållet i byggnaderna blir eftersatt och att bostäder renoveras i syfte att höja hyrorna.

RISE har på uppdrag av Boverket analyserat hur mycket fastighetsägare ur olika ägarkategorier investerat i renoveringar under senare tid, samt hur stora hyresökningar som gjorts, både med och utan renovering. För att även undersöka frågan om vilka möjligheter och risker som finansieringsförhållandena på hyresbostadsmarknaden kan medföra för hyresgästerna, har Boverket genom RISE intervjuat ett antal företag om hur de ser på finansieringsförutsättningarna och vilka finansieringslösningar de använder sig av.

Boverket har valt att tolka begreppet ”möjligheter” som investeringar i hållbara renoveringar. I avsnitt 5 beskrivs övergripande olika sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekter som bör beaktas i en hållbar renoveringsstrategi. Sett ur hyresgästernas perspektiv är inte minst den sociala hållbarhetsdimensionen viktig (se avsnitt 5.2.2.).

När det gäller risker tolkas detta främst i termer av hyresökningar till följd av oönskade standardhöjande renoveringar. Det skulle också kunna avse andra saker som exempelvis negativa följd effekter som hälsoeffekter med mera som skulle kunna uppkomma till följd av eftersatt underhåll, vilket också lyfts i EU-kommissionens strategi för renoveringsvågen (se avsnitt 4).

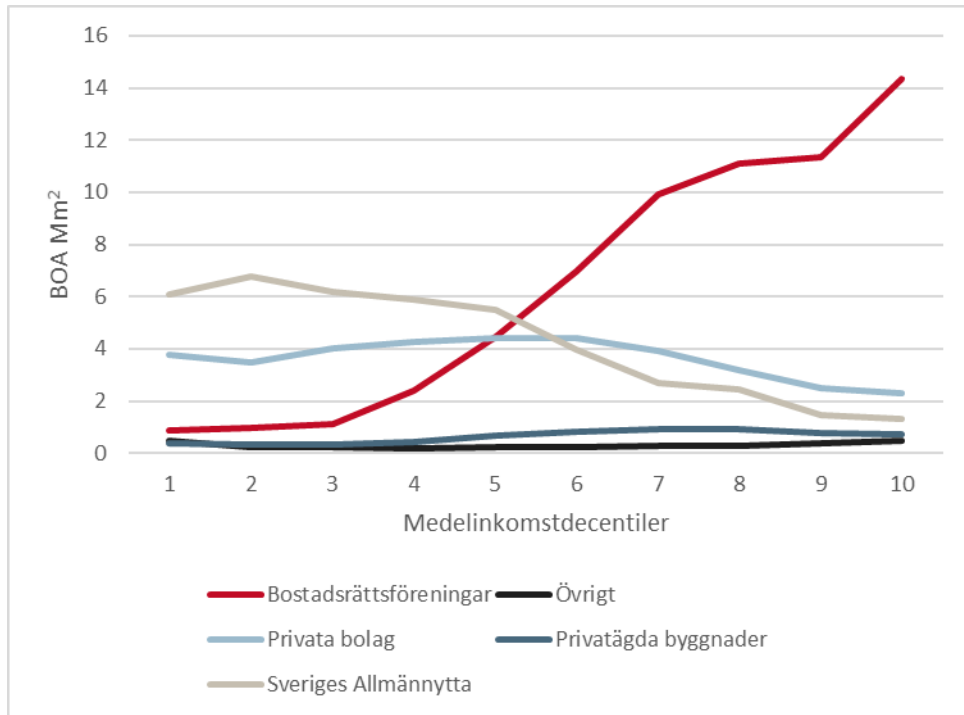
7.1 Ägarförhållanden och renoveringar kopplat till de boendes inkomst

Eftersom oönskade hyresökningar främst bedöms vara en risk för hyresgäster med låga inkomster, är det av intresse att först analysera vilka ägarkategorier som äger fastigheter med hyresgäster i de lägsta inkomstsegmenten.

Som framgår av diagram 7.1 svarar allmännyttiga kommunala bostadsbolag för det största ägandet av bestånd med de lägsta medelinkomsterna, följt av gruppen privata fastighetsägare. Bostadsrättsföreningar är dominerande ägare av flerbostadshus med boende i de högre inkomstdecilerna.

Generellt gäller att större företag är överrepresenterade som ägare av bestånd med låginkomsthushåll.

Diagram 7.1 Ägarkategoriernas fastighetäggande indelat efter medelinkomstdeciler under perioden 2014–2020.

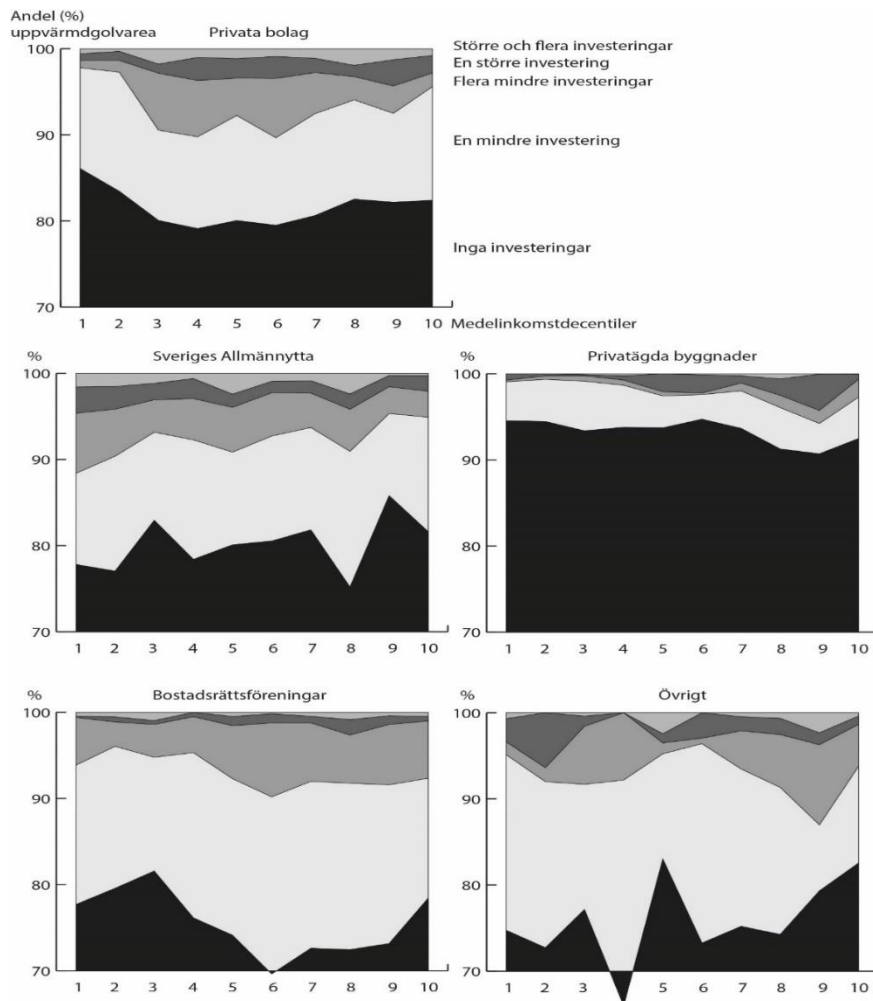


Källa: RISE

Som konstaterats ovan kan investeringar i renoveringar betraktas som möjligheter för berörda hyresgäster, förutsatt att de är efterfrågade av hyresgästerna och att de är hållbara ur så många aspekter som möjligt.

Av diagram 7.2 framgår hur många och hur omfattande renoveringsinvesteringar som de olika ägargrupperna registrerat under perioden. Diagrammet visar också hur andelen renoverad yta varierar med de boendes inkomstförhållanden.

Diagram 7.2: Registrerade renoveringar (inklusive mer omfattande renoveringar) per ägarkategori och per inkomstdecil under perioden 2014–2020.



Källa: RISE.

Som vi tidigare har konstaterat har de allra flesta byggnader inte genomgått någon renovering alls under de senaste åren. Från diagram 7.2 går det även att utläsa att privata fastighetsbolag investerat något mindre i renoveringar i byggnader med låginkomsthushåll. Detta samband är genomgående och inte beroende av byggnadsstorlekar, bolagsstorlekar eller geografisk kommunindelning.

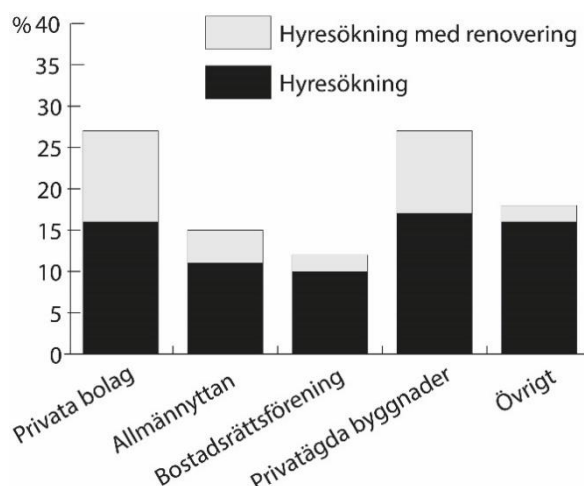
När det gäller de allmännyttiga bostadsföretagen är bilden snarast den omvända, det vill säga dessa företag verkar ha investerat något mer i renoveringar i bestånd med låginkomsthushåll.

För övriga ägargrupper är det svårt att se något särskilt mönster.

7.2 Hyresökningar inom olika ägargrupper

Diagram 7.3 visar genomsnittliga hyresökningar i olika ägargrupper under perioden 2014–2020. Som framgår av diagrammet har hyresökningar skett i samtliga ägargrupper, både i samband med och utan genomförda renoveringar.¹⁰⁰

Diagram 7.3: Genomsnittliga hyresökningar i de övergripande ägargrupperna - med och utan renovering under perioden 2014–2020.



Källa: RISE.

Ett tydligt resultat är att privata fastighetsägare under den studerade perioden höjt hyran mer än exempelvis allmännyttiga bolag. Som framgår av diagram 7.3 uppgår den genomsnittliga hyresökningen för privata fastighetsbolag och privatägda byggnader till cirka 15 procent utan genomförd renovering, medan motsvarande siffra för allmännyttiga bolag är cirka 10 procent. Om man i stället jämför hyresökningarna efter renovering så är skillnaden något större. Där är den genomsnittliga hyresökningen för privata fastighetsägare i stället drygt 25 procent jämfört med knappt 15 procent i allmännyttiga bolag.

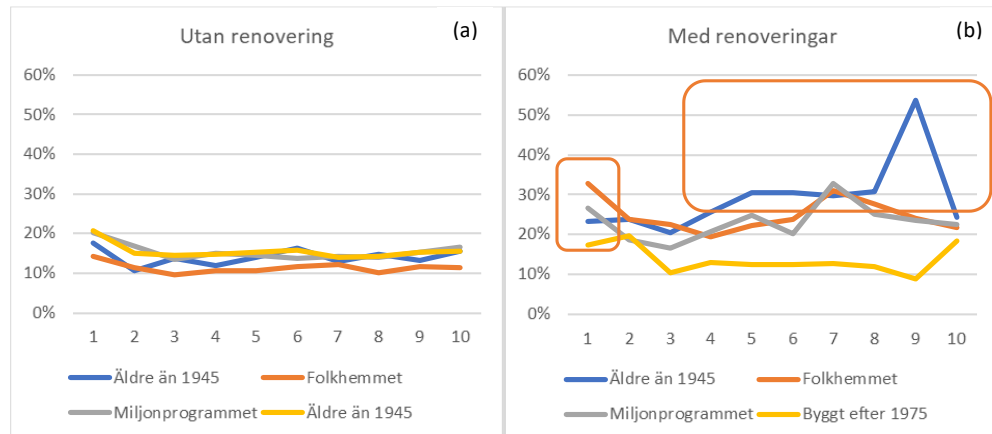
7.2.1 Jämförelse mellan byggnadsår och inkomstförhållanden

Skillnaderna i hyresökningar mellan privata fastighetsägare och allmännyttiga bolag framgår även av diagram 7.4 som visar hur hyresökningarna varierar med de boendes inkomstförhållanden och byggnadsbeståndens ålder.

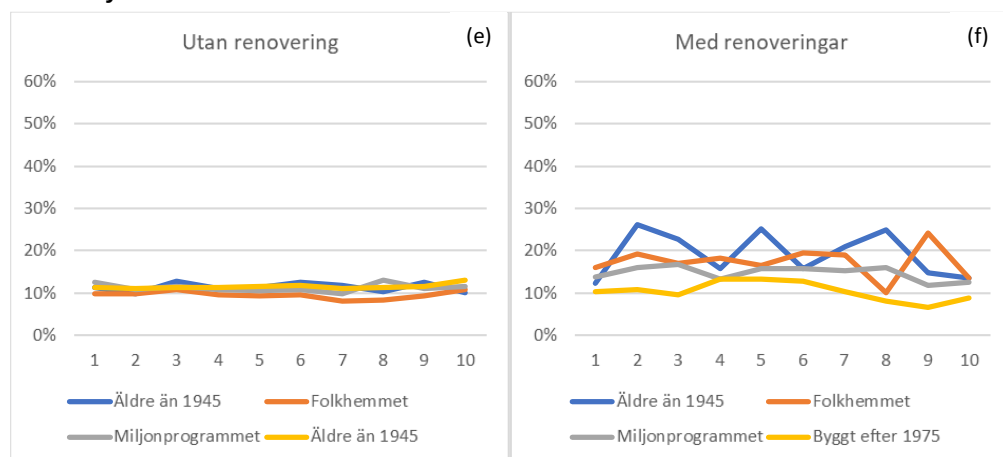
¹⁰⁰ Vid jämförelsen bör noteras att "hyresökningen" för bostadsrättsföreningar sannolikt är underskattad, eftersom bostadsrättsföreningar tenderar att enbart rapportera in avgiftsnivåerna till Skatteverket. Avgiften utgör endast en del av boendeutgiften i bostadsrätt, därutöver tillkommer räntekostnader och amortering.

Diagram 7.4: Hyresökningar för privata fastighetsägare (a-b) jämfört med allmännyttan (e-f) per byggnadsåldrar och medelinkomstdeciler för resp. ägarkategori under perioden 2014–2020.

Privata fastighetsägare



Allmännyttan



Källa: RISE

Flerbostadshusen har delats in i fyra kategorier baserat på byggnadsår: byggt innan 1945; folkhemstiden (1945 - 1959); miljonprogrammet (1960 - 1974) samt byggt efter 1975. Indelningen syftar till att separera övergripande skillnader i byggnadskonstruktion då dessa tidsepoker från ett bygghistoriskt perspektiv skiljer sig från varandra avseende arkitektur och teknik.

Utan renovering är hyresökningarna ganska jämna mellan olika byggnadsåldrar och inkomstdeciler, både för privata fastighetsägare och för allmännyttiga bolag (se diagram 7.4 (a och e)).

Med renovering syns däremot större skillnader mellan olika byggnadsåldrar och inkomstdeciler för privata fastighetsägare än för allmännyttiga bolag (se diagram 7.4 (b och f)).

En närmare titt på de privata fastighetsägarnas hyresökningar visar att de vid renovering har varit något högre i byggnader med hyresgäster i de

lägsta inkomstdecilerna, särskilt i byggnader uppförda före 1975. De högsta hyresökningarna har dock gjorts i byggnader med hyresgäster i de högsta inkomstdecilerna uppförda före 1945.

För allmännyttiga bolag varierar hyresökningarna mellan olika byggnadsåldrar under den studerade perioden mer vid renovering än utan. Hyresökningarna har generellt varit något högre i byggnader uppförda före 1945 och under folkhemstiden (1945–1959), men varit ungefär lika stora för hyresgäster i alla inkomstgrupper.

7.2.2 Geografisk jämförelse

Hyresökningarna varierar även beroende på vilken typ av geografisk marknad som företagen verkar på. Detta framgår av diagram 7.5 som visar hyresökningarna för privata bolag respektive allmännyttiga bolag uppdelat på geografisk kommunindelning.

Den största skillnaden i hyresökningar finns för privata bolag i mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner jämfört med privata bolag i storstäder och storstadsnära kommuner.

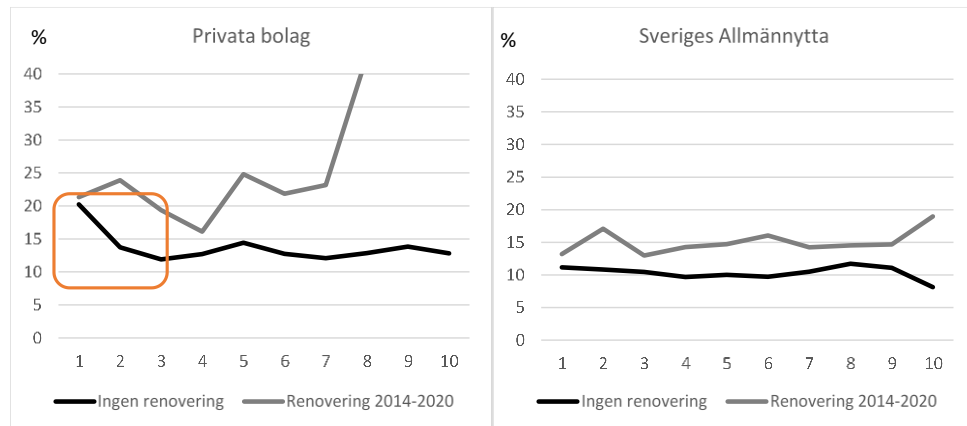
För privata bolag har hyrorna i de lägsta inkomstdecilerna ökat betydligt mer i storstäder och storstadsnära kommuner vid renovering jämfört med hyrorna i mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner.

Bilden är däremot den omvända i de högre inkomstdecilerna, där hyrorna har ökat betydligt mer i mindres städer/tätorter och landsbygdskommuner vid renovering än i storstäder och storstadsnära kommuner.

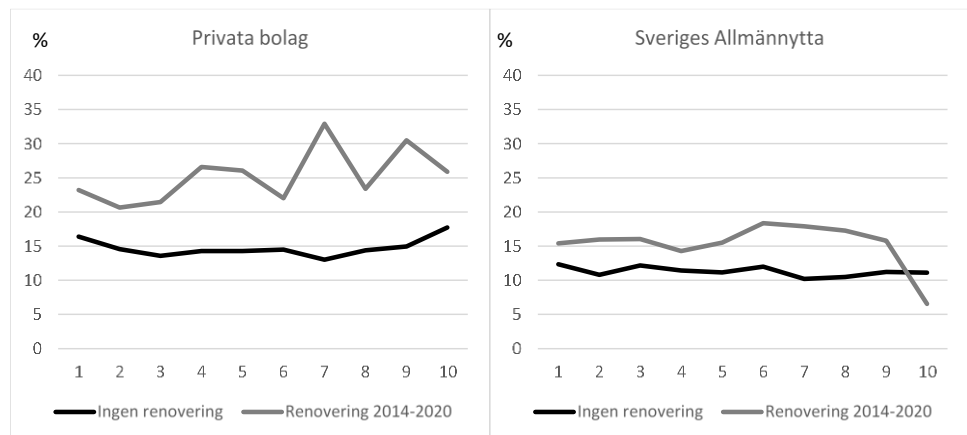
Motsvarande geografiska skillnad i hyresökning finns inte hos de allmännyttiga bolagen.

Diagram 7.5: Hyresökningar fördelade efter SKRs geografiska kommunindelning och per medelinkomstdecil för resp. ägarkategori. (privata fastighetsbolag och allmännyttan) under perioden 2014–2020).

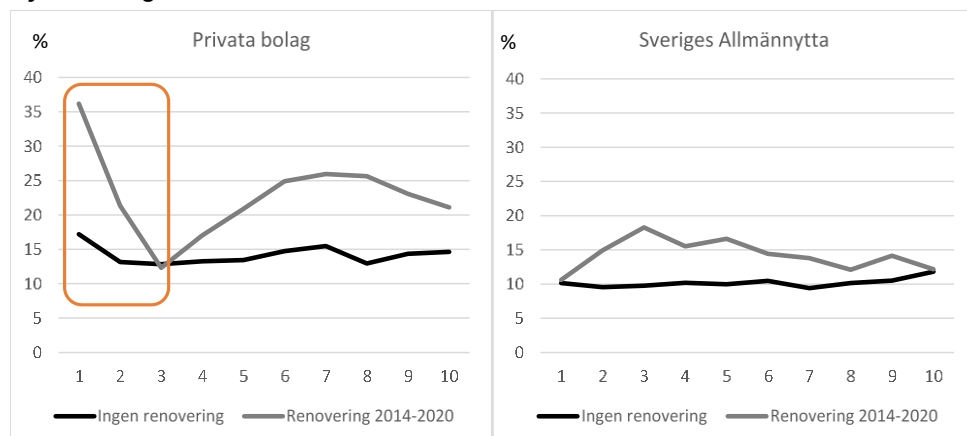
Hyresökningar i mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner



Hyresökningar i större städer och kommuner nära större stad



Hyresökningar i storstäder och storstadsnära kommuner



Källa: RISE

7.3 Eventuella kopplingar mellan ägarförhållanden, affärsmodeller och risker/möjligheter för hyresgästerna

Vid bedömningen av vilka risker och möjligheter som olika ägarförhållanden kan innebära för hyresgästerna, är det förstås inte bara av relevant hur stora renoveringsinvesteringar som görs. En väl så viktig fråga är *hur* renoveringarna görs, vilket anknyter till företagets affärsmodell och strategi för renovering. För att kunna belägga eventuella samband eller mönster mellan ägarförhållanden och risker/möjligheter för bland annat hyresgästerna, krävs alltså kännedom om vilka renoveringsstrategier som är typiska eller mer vanligt förekommande inom de olika ägarkategorierna.

Mycket övergripande kan vissa förekommande renoveringsstrategier anses inrymma mer möjligheter än risker, medan det i andra fall är tvärtom. Inom ramen för vad som framkommit under arbetet med uppdraget, är det Boverkets bedömning att det går att urskilja två parallella renoveringstendenser:

- Å ena sidan en trend mot ökat fokus på hållbarhetsfrågor och socialt ansvar, vilket ges uttryck för i strategier av typen hyresgästanpassad eller socialt hållbar renovering med mer beskedliga hyresökningar som följd. Den här trenden märks tydligast inom allmännyttan¹⁰¹, men förekommer också bland privata fastighetsägare.¹⁰²
- Å andra sidan har det inom ramen för utredningen framkommit att så kallade konceptrenoveringar ofta förekommer bland de större privata fastighetsbolagen.¹⁰³ Kännetecknande för en konceptrenovering är att fastighetsägaren köper upp hyresfastigheter med upprustningsbehov och renoverar lägenheterna en i taget när hyresgäster flyttat ut, i syfte att kunna ta ut en högre hyra för en höjd standard när nästa hyresgäst flyttar in.¹⁰⁴

¹⁰¹ Samråd med Hyresgästföreningen 21-04-13.

¹⁰² Se t ex ”Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden—Profit-Driven or Socioeconomically Responsible?” av Mjörnell, K., Femenias, P. och Annadotter, K., *Sustainability*, vol. 11.

¹⁰³ Utredningen erfar att konceptrenoveringar även förekommer bland mindre bolag, men då utan det standardiserade tillvägagångssätt som de större bolagen typiskt sett använder sig av (enligt samråd med Hyresgästföreningen). Det har dock varit svårt att avgöra i vilken utsträckning som konceptrenoveringar förekommer bland mindre bolag.

¹⁰⁴ ”Konceptrenovering innebär att en fastighetsägare köper upp hyresfastigheter med upprustningsbehov och renoverar lägenheterna en i taget när hyresgäster flyttat ut, i syfte att kunna ta ut en högre hyra för en höjd standard när nästa hyresgäst flyttar in” (Hyresgästföreningen, *Konceptrenoveringens konsekvenser – Ekonomiska och socioekonomiska konsekvenser*).

En första bild av att fastighetsbolagen arbetar efter olika affärsmodeller ges av tabell 7.1. Tabellen visar i vilka inkomstsegment som de största privata bolagen samt några av de allmännyttiga bolagen fokuserar sitt fastighetsägande. Av tabellen framgår tydligt att de privata bolagen fokuserar på olika ägarsegment vilket kopplar till skillnader i affärsmodell mellan de olika bolagen.

Tabell 7.1: Fastighetsägande för ett urval av de största företagen, indelat efter medelinkomstdeciler.

Typ av	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Matchnings- problem	BOA 103 m ²
P	0%	0%	6%	30%	25%	15%	2%	5%	3%	1%	14%	867
P	16%	8%	17%	13%	4%	9%	6%	1%	5%	3%	19%	753
P	12%	14%	11%	11%	7%	11%	9%	5%	2%	4%	14%	1606
P	13%	36%	21%	8%	4%	1%	3%	1%	1%	2%	11%	1524
P	12%	9%	11%	24%	7%	9%	6%	4%	2%	2%	15%	1520
P	8%	16%	19%	20%	10%	4%	6%	3%	4%	5%	5%	454
P	5%	9%	8%	15%	15%	16%	15%	6%	1%	3%	6%	1538
P	30%	22%	17%	5%	4%	2%	0%	7%	2%	6%	5%	996
P	6%	15%	14%	11%	18%	8%	7%	4%	2%	5%	10%	1652
A	7%	19%	12%	16%	11%	10%	8%	9%	2%	0%	6%	1455
A	30%	20%	6%	6%	6%	1%	7%	4%	5%	4%	11%	1542
A	0%	17%	43%	21%	8%	6%	0%	1%	0%	0%	3%	745

Källa: RISE

I tabellen har företagen oidentifierats och ersatts med kodnamn. P =privat bolag, A=allmännyttigt bolag. Värdena avser nationell nivå.

Som visats ovan (se diagram 7.2) så finns tendenser till att de privata fastighetsbolagen höjt hyran något mer i bestånd med låginkomsthushåll, även om denna bild inte är entydig om man tittar på de hyreshöjningar som gjorts i samband med renoveringar där de största hyresökningarna gjorts i byggnader med hyresgäster i de högsta inkomstdecilerna uppförda före 1945 (se diagram 7.4).

Det är dock motiverat att närmare undersöka vilken affärsmodell och renoveringsstrategi de privata bolag har vars ägande och verksamhet i stor utsträckning är koncentrerat till bestånd med hyresgäster i de lägsta inkomstdecilerna. För att få ökad klarhet i detta har Boverket genom RISE genomfört intervjuer med de utvalda bolagen angående finansieringslösningar och de privata bolagens renoveringsstrategier.¹⁰⁵ Intervjuundersökningen besvarades av sex stycken av de privata fastighetsbolagen i tabellen ovan, varav ett par av bolagen relativt nyligen förvärvats av ett utländskt fastighetsbolag med liknande affärsidé. De sex bolagen innefattar bland annat de bolag som har ett stort ägande i bestånd med låginkomsthushåll (inkomstdecil 1 och 2) enligt tabell 7.1. I

¹⁰⁵ ”Intervjuer om fastighetsbolagens finansiering- Delrapport 6”, RISE, 2021-04-16.

undersökningen om finansieringslösningar intervjuades även fem allmännyttiga bostadsbolag, en kommunal internbank samt Kommuninvest.

Resultatet från undersökningen visar att samtliga sex privata bolag fokuserar på konceptrenoveringar i någon form. Konceptrenoveringar innebär typiskt ett fokus på bruksvärdeshöjande åtgärder i syfte att maximera hyreshöjningarna och i förlängningen värdeökningen på fastigheten. Men eftersom åtgärderna görs lägenhet för lägenhet och först efter att en hyresgäst flyttat ut, så innebär strategin att sittande hyresgäster inte påverkas av de hyreshöjningar som hänför sig till renoveringar. Däremot skulle hyresgäster kunna påverkas negativt på annat sätt till exempel genom försämrade inomhusmiljö i de fall underhållet eftersätts. Vid konceptrenoveringar är det istället nästkommande hyresgäst som får acceptera en ny högre hyra.

Om konceptrenoveringar skulle öka i omfattning och bli än mer vanligt förekommande kan detta bidra till en successiv minskning av det ekonomiskt åtkomliga bostadsutbudet för låginkomsthushåll, och därmed riskera att förvärra bostadsbristproblematiken.¹⁰⁶

En annan potentiell risk som framkommit i utredningen är att vissa av de undersökta största privata fastighetsbolagen använder kapitalmarknaden för att finansiera affärsmodeller som baseras på konceptrenovering. Detta är ett agerande som ökar riskerna för fastighetsbubblor.¹⁰⁷ Denna risk har även tidigare uppmärksammats i en undersökning av Hem & Hyra.¹⁰⁸

Även om intervjuresultaten alltså tyder på att konceptrenovering används som strategi är det samtidigt viktigt att understryka att de åtta största privata fastighetsbolagen endast utgör 5,7 procent av Sveriges flerbostadshusbestånd. Detta kan jämföras med allmännyttans ägarandel på cirka 27 procent eller ägarandelen för landets bostadsrättsföreningar som sammantaget uppgår till cirka 42 procent.¹⁰⁹ Jämförelsen antyder att konceptrenoveringar kan vara en mer begränsad företeelse. Hur begränsad kommer an på i vilken utsträckning som konceptrenoveringar förekommer bland mindre företag. Vi vet att det förekommer, men inte i vilken omfattning.

Men eftersom de hyresökningar som görs i samband med konceptrenoveringar som sagt inte påverkar sittande hyresgäster, så är det snarare

¹⁰⁶ Enligt en rapport från Hyresgästföreningen leder konceptrenoveringar till ökad boendesegregation. [https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/extern-nyhet/hyresgastforeningen-kritiserar-konceptrenoveringar!\\$3575263/](https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/extern-nyhet/hyresgastforeningen-kritiserar-konceptrenoveringar!$3575263/)

¹⁰⁷ ”Intervjuer om fastighetsbolagens finansiering – Delrapport 6”, RISE, 2021-04-16.

¹⁰⁸ <https://www.hemhyra.se/nyheter/renoveringsmodell-kan-vara-bostadsbubbla/>

¹⁰⁹ Se Bilaga 1.

andra typer av renoveringsstrategier med fokus på oönskade standardhöjande åtgärder som görs under pågående hyresavtal som är utgör en större risk för sittande hyresgäster.

7.4 Finansieringsförutsättningar och finansieringslösningar

I uppdraget till Boverket efterfrågas även en analys av vilka möjligheter och risker som finansieringsförutsättningarna på hyresbostadsmarknaden kan medföra för bland annat hyresgästerna. I uppdraget konstateras att en del fastighetsägare finansierar sina investeringar genom kapitalmarknaderna, vilket bedöms kunna innebära såväl möjligheter som risker.

Vad gäller risker så uttrycks en oro för att ”kortsiktiga vinstintressen” ska påverka förvaltningen och renoveringsbeteendet på ett sätt som kan leda till såväl eftersatt underhåll som större hyreshöjningar.

Mot bakgrund av vad som framkommit under utredningen konstaterar Boverket att det under senare tid skett en påtaglig diversifiering av finansieringen inom fastighetsbranschen, vilket även innefattar hyresbostadssektorn. Finansiering via kapitalmarknaden har ökat kraftigt.¹¹⁰ Det är dock viktigt att skilja mellan olika typer av finansieringslösningar via kapitalmarknaden. En tydlig tendens är att finansiering genom emission av företagsobligationer ökat inom branschen. År 2010 uppgick andelen obligationer av totala räntebärande skulder till endast ca 1,7 procent. År 2020 hade motsvarande andel ökat till ca 37 procent.¹¹¹ En annan tendens är att en växande andel av de emitterade obligationerna utgörs av så kallade gröna obligationer. Andelen gröna obligationer är dock ännu så länge jämförelsevis låg, cirka 10 procent, bland bostadsföretag. Motsvarande siffra för fastighetsbranschen i övrigt är klart högre, eller ca 68 procent.¹¹²

En annan förekommande företeelse är att riskkapitalbolag (även utländska) går in som ägare i svenska fastighetsbolag alternativt att utländska fastighetsbolag förvärvar svenska fastighetsbolag med liknande affärsidé. Två utländska ägare med särskilt höga marknadsandelar på den svenska hyresbostadsmarknaden är tyska Vonovia SE (som förvärvat de svenska fastighetsbolagen Victoria Park AB och Hembla AB) samt norska Fredensborg 1994 AS (som är ägare till Heimstaden AB). Vonovia SE och Fredensborg 1994 AS är numera fjärde respektive femte

¹¹⁰ Samråd med Finansinspektionen 14 april 2021.

¹¹¹ Beräkningsunderlag från Finansinspektionen. Värdena avser börsnoterade fastighetsföretag på Nasdaq Nordic Main Market.

¹¹² Beräkningsunderlag från Finansinspektionen Avser såväl noterade som onoterade fastighetsbolag med utestående obligationer.

enskilt största ägare av bostadsfastigheter i Sverige.¹¹³ Ägarförhållandena varierar mycket på det lokala planet och i vissa kommuner är dessa företags ägarandelar ännu högre än på riksplanet.

Boverket bedömer att den ökade finansieringen via kapitalmarknaden i princip är välkommen, dels för att företagen blir mindre beroende av bankerna, dels för att den minskade exponeringen mot bankerna är bra ur finansiell stabilitetssynpunkt.¹¹⁴ Det finns heller inget som tyder på att finansiering via kapitalmarknaden skulle vara kostnadsdrivande jämfört med mer traditionell finansiering som banklån, snarare tvärtom.¹¹⁵

Dock är det så att marknaden för exempelvis gröna obligationer behöver fortsätta utvecklas och bli mer transparent. Exempelvis är det välkommet med ett tydligare ramverk angående själva begreppet ”gröna obligationer” och vad det innefattar. På EU-nivå pågår ett arbete med att ta fram ett regelverk i form av en standard för gröna obligationer, inom ramen för taxonomin (se avsnitt 4).

Boverket bedömer att den ökade exponeringen mot kapitalmarknaden vad gäller bostadsföretagens finansiering, i sig inte innebär ökade risker för hyresgästerna. Riskbilden kopplar snarare till vilken affärsmodell och renoveringsstrategi som företagen arbetar efter.

7.5 Slutsatser

Inom ramen för utredningen har framkommit att det går att tala om en trend mot ökat fokus på hållbarhetsfrågor och socialt ansvar, vilket ges uttryck för i strategier av typen hyresgästanpassad eller socialt hållbar renovering, med mer beskedliga hyreshöjningar som följd. Att hyresgästen ges möjlighet att välja renoveringsnivå ingår ibland som en del av dessa typer av strategier. Den här trenden märks tydligast inom allmännyttan, men förekommer även bland privata fastighetsägare.

Det har också framkommit att flera av de största företagen på den privata sidan arbetar efter affärsmodeller där konceptrenovering utgör ett standardiserat och viktigt inslag. Förfarandet kan syfta till att snabbt öka fastighetens marknadsvärde inför en försäljning. I de fall underhållsåtgärder inte samtidigt genomförs, kan det innebära att fastigheten inte värdesäkras långsiktigt. Även om de åtta största bostadsbolagen endast äger drygt fem procent av det totala flerbostadshusbeståndet, kan ett sådant förfarande leda till en växande diskrepans mellan fastighetens

¹¹³ Enligt statistik från marknadsinformationsportalen Datscha i maj 2021. Detta gäller både om ägandet mäts i termer av taxerad bostadsyta eller i antal lägenheter. Om man enbart jämför privata ägare så är Vonovia SE och Fredensborg 1994 AS största respektive nästa största ägare av bostadsfastigheter i Sverige.

¹¹⁴ Samråd med Finansinspektionen 14 april 2021.

¹¹⁵ Samråd med Finansinspektionen 14 april 2021.

marknadsvärde och det värde som fastigheten borde betinga med hänsyn till teknisk status. Genom att marknadsvärdena trissas upp bidrar strategin även till en ökad risk för fastighetsbubblor. På lite sikt kan konceptrenoveringar dessutom bidra till att försvåra för låginkomsttagare att hitta en ekonomiskt överkomlig bostad. Å andra sidan innebär inte konceptrenoveringar ökade risker för sittande hyresgäster, åtminstone inte i termer av hyresökningar.

Under senare tid har det gjorts större eller mindre hyreshöjningar inom alla ägarkategorier, oavsett om renovering gjorts eller inte. Privata fastighetsägare har i genomsnitt höjt hyran mer än allmännyttiga bolag. När det gäller hyreshöjningar vid renoveringar så visar resultaten att dessa varierar med parametrar såsom beståndets ålder eller vilken geografisk marknad företaget verkar på.

Vid renovering har hyresökningarna i byggnader ägda av privata fastighetsägare varit något högre i byggnader med hyresgäster i de lägsta inkomstdecilerna, särskilt i byggnader uppförda före 1975. De högsta hyresökningarna har dock gjorts i byggnader med hyresgäster i de högsta inkomstdecilerna uppförda före 1945. För allmännyttiga bolag har hyresökningarna generellt varit något högre i byggnader uppförda före 1945 och under folkhemstiden (1945–1959), men varit ungefär lika stora för hyresgäster i alla inkomstgrupper.

För privata bolag finns också en geografisk skillnad då hyrorna i de lägsta inkomstdecilerna ökat betydligt mer i storstäder och storstadsnära kommuner vid renovering jämfört med hyrorna i mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner. Motsvarande geografiska skillnad i hyresökning finns inte hos de allmännyttiga bolagen.

Finansiering genom kapitalmarknaden har ökat påtagligt, inte minst genom emission av företagsobligationer varav en växande del utgörs av så kallade gröna obligationer. Andelen gröna obligationer är dock ännu så länge relativt låg inom hyresbostadsmarknaden jämfört med den kommersiella fastighetsbranschen i övrigt. Både allmännyttiga och privata fastighetsbolag använder sig av kapital från kapitalmarknaden. Detta eftersom finansiering genom kapitalmarknaden ses som ekonomiskt fördelaktigare än banklån idag. Kapitalet används både till renoveringar, energieffektiviseringar och förvärv av fastigheter.

Det finns inget som tyder på att finansiering via kapitalmarknaden i sig skulle vara kostnadsdrivande jämfört med mer traditionell finansiering som banklån, snarare tvärtom. I grunden borde det därför vara en fördel att fastighetsbolagen kan diversifiera sin finansiering genom lösningar som i nuläget är väl så konkurrenskraftiga som exempelvis banklån.

Om den ökade finansieringen via kapitalmarknaden medför risker för hyresgästerna beror snarare på vilken affärsmodell och renoveringsstrategi som företagen använder sig av.

8 Olika sätt att värna hyresgästers besittningsskydd vid renovering

När renoveringstakten ökar och totalrenoveringar blir mer vanligt förekommande för att åstadkomma energieffektivisering, är det troligt att fastighetsägarna samtidigt genomför standardhöjande åtgärder, som ett sätt att finansiera åtgärder som inte påverkar bruksvärdet. I ett sådant läge kan det behöva vidtas särskilda åtgärder för att värna hyresgästerna reella besittningsskydd i samband med renovering.

Hyresgäster i Sverige har i grunden ett starkt besittningsskydd, men med standardhöjande åtgärder kan bruksvärdet höjas så pass mycket att det motiverar en kraftig hyreshöjning, vilket kan innebära att hyresgästen inte har råd att bo kvar och att besittningsskyddet därmed undergrävs. Boverket har visat att omfattande renoveringar leder till ökad utflyttning och att dessa flyttningar har ett klart samband med inkomst. De som har låg inkomst flyttar i högre utsträckning än de med högre inkomster och flyttningarna från renoverade bostadsområden tenderar att gå mot områden med lägre genomsnittsinkomster och även sämre skolresultat. Detta senare tyder på att renoveringarna bidrar till att förstärka boendesegregationen.¹¹⁶

Det finns olika tänkbara strategier för att värna hyresgästernas besittningsskydd i samband med renovering. Principiellt sett kan man skilja mellan:

- Krav på utökat hyresgästinflytande inför en renovering
- Reglering av hyreshöjningar i samband med renovering
- Ekonomiskt stöd till hyresgästerna efter en renovering

Lite förenklat skulle man kunna säga att det handlar om att *förebygga*, *reglera* respektive *kompensera* för kraftiga hyreshöjningar. Vi går här igenom och ger exempel på hur respektive strategi eventuellt skulle kunna tillämpas. Boverket har här inte gjort någon utredning eller konsekvensanalys utan framställningen är mer hypotetisk, med hänvisningar till tidigare utredningar, yttranden, artiklar eller rapporter.

En aspekt som är särskilt relevant i det här sammanhanget är om respektive metod skulle behöva införas generellt, och kräva en

¹¹⁶ Boverket 2014: Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar.

lagändring, eller om metoden skulle kunna knytas till ett statligt stöd till renovering, genom särskilda villkor för att få stödet.

8.1 Krav på utökat hyresgästinflytande

Vid renovering kan fastighetsägaren och hyresgästerna ha delvis motstående intressen. Båda bör vara intresserade av att upprätthålla fastighetstekniska kvaliteter och säkerställa en ekonomiskt hållbar förvaltning men medan fastighetsägaren också gärna vill utveckla och öka värdet på fastigheten så är hyresgästerna ofta mer angelägna om att hålla ner hyrorna. Ett utökat hyresgästinflytande över renoveringar skulle därför göra att färre hyresgäster tvingades flytta av ekonomiska skäl men sannolikt också bidra till en generellt minskad omfattning av renoveringsåtgärderna. I vilken utsträckning det skulle gå ut över energieffektiviseringsåtgärder är svårare att ha någon uppfattning om. Energieffektivisering är i sig ingen åtgärd som berättigar till en hyreshöjning och därmed knappast något som hyresgäster motsätter sig, men i den mån åtgärderna finansieras via samtidiga standardhöjande åtgärder, så kan även omfattningen av energieffektiviseringsåtgärder komma att påverkas av ett ökat hyresgästinflytande över renoveringar. Vissa energiåtgärder, till exempel fönsterbyten, kan dessutom bedömas höja standarden och därmed utgöra grund för hyreshöjning.

8.1.1 Möjlighet att välja ett basalternativ för renovering

Jämlikhetskommissionen föreslår en ändring i 12 kap. jordabalken (hyreslagen)¹¹⁷ som gör att hyresgästerna i samband med en renovering som omfattar standardhöjande åtgärder alltid ska erbjudas ett basalternativ som innebär minsta möjliga standardhöjning.¹¹⁸ Detta skulle kunna förhindra långtgående standardhöjande åtgärder som hyresgästerna inte vill ha och kanske inte har råd med.

Det förekommer redan att fastighetsägare på frivillig basis ger sina hyresgäster möjlighet att välja mellan olika nivåer på renoveringen av den egna lägenheten. Boverket ställde sig positiv till förslaget från Jämlikhetskommissionen att införa detta upplägg som regel, men pekade på den målkonflikt som kan finnas i förhållande till målet om långtgående energieffektiviseringar. I ett tidigare remissyttrande har Boverket tillstyrkt ett liknande förslag, men framhöll då att aktörernas storlek är en viktig aspekt att ta hänsyn till och att hyresnämnderna vid prövning borde ges ett lämpligt utrymme för avvägningar utifrån olika orters och olika stora fastighetsägares olika förutsättningar.¹¹⁹

¹¹⁷ Jordabalk (1970:994)

¹¹⁸ SOU 2020:46 En gemensam angelägenhet.

¹¹⁹ Boverkets yttranden över SOU 2020:46 respektive SOU 2017:33.

Ett krav på att hyresvärden alltid ska erbjuda ett basalternativ skulle möjligen kunna sättas som villkor för ett statligt stöd till renovering, som omfattar standardhöjande åtgärder. Men det är tveksamt att sätta ett sådant villkor för ett statligt stöd som avser åtgärder som inte är standardhöjande, till exempel de flesta energieffektiviseringsåtgärder. Normalt sett knyts villkoren för ett stöd enbart till de åtgärder som är stödberättigande. Boverket bedömer därför att det i så fall är bättre att satsa på ett generellt lagkrav.

8.1.2 Ökade möjligheter att få genomslag för ett nekande

Hyresgästutredningen föreslog en ändring i hur avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen ska göras när hyresvärden vänder sig till hyresnämnden för att få tillstånd till att genomföra åtgärder som en hyresgäst motsätter sig. Idag gäller att hyresnämnden ska ge tillstånd till ansökan om att utföra åtgärderna om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och *det inte är oskäligt mot hyresgästen* att den genomförs. Hyresgästutredningen föreslog att ”*inte är oskäligt*” ändras till ”*är skäligt*”, vilket skulle göra att tonvikten i bedömningen skulle förskjutas till hyresgästens fördel. Utredningen föreslog tre punkter som hyresnämnden särskilt ska beakta vid bedömningen av om det är skäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs:

- om hyresgästen har kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning,
- om åtgärden är rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kan antas följa med åtgärden, eller
- om ombyggnadsprocessen i övrigt genomförs i överensstämmelse med god sed i hyresförhållanden.¹²⁰

Boverket tillstyrkte förslaget men hade synpunkter på författningskommentaren.

Detta är en typ av åtgärd som måste införas generellt, genom en ändring i hyreslagen, dvs. den går inte att rikta speciellt mot fastighetsägare som erhåller statligt stöd för renovering.

8.1.3 Inflytande över utformning och omfattning av renoveringen

Boverket menar att utökat boendeinflytande tidigt i en renoveringsprocess kan bidra till bättre resultat, nöjdare hyresgäster och en snabbare process.¹²¹

¹²⁰ SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster, sid. 178.

¹²¹ Se Boverkets webbaserade vägledning till fastighetsägare om Boendeinflytande i samband med renovering. [Boendeinflytande - Boverket](#).

8.1.3.1 Bättre information om möjligheterna att påverka

En förutsättning för att hyresgästerna ska kunna ha något inflytande över en renovering är att de får tidig och relevant information om planerade åtgärder. Hyresgästutredningen föreslog en reglering av fastighetsägarens informationsansvar i samband med renovering. Förutom vilka åtgärder som hyresvärderna vill genomföra ansåg utredningen att det bland annat ska finnas en skyldighet att informera om i vilken utsträckning hyresgästerna har möjlighet att påverka utformningen och omfattningen av åtgärderna och om vad som gäller om hyresgästen inte godkänner åtgärderna. Det skulle förhindra att hyresgästerna inte får mer än ytterst kortfattad information på en godkännandebblankett. Hyresgästutredningen övervägde om även uppgift om hyra skulle ingå i hyresvärdens informationsskyldighet men fann att det visserligen var önskvärt men av flera skäl inte lämpligt att reglera i lag.¹²²

Att koppla hyresvärdens informationsplikt till ett statligt stöd bedömer Boverket som olämpligt. Ur hyresgästernas synvinkel blir det svårt att motivera varför rätten till information skulle variera beroende på om fastighetsägaren fått statligt stöd eller inte. Möjligen skulle ett statligt stöd till renovering kunna villkoras med att fastighetsägaren i samband med den obligatoriska informationen till hyresgästerna även informerar om hur åtgärderna sammantaget – eller olika nivåer av renovering – kan komma att påverka hyrorna. Ett sådant krav skulle dock inte i sig ge någon möjlighet för hyresgästerna att förhindra hyreshöjningen.

8.1.3.2 Krav på samråd med hyresgästorganisation

Ett sätt att främja hyresgästernas möjligheter till inflytande i samband med renovering kan vara att hyresvärderna i ett tidigt skede i processen träffar ett samrådsavtal med Hyresgästföreningen. Parterna på bostadsmarknaden – Sveriges Allmännyttan, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna – har tagit fram en mall för avtal om lokala samrådsprocesser mellan bostadsbolaget och Hyresgästföreningen i samband med genomgripande ombyggnader. Den innehåller bland annat en målsättning att den nya hyran ska vara förhandlad innan hyresgästen ska ta ställning till fastighetsägarens förslag till åtgärder. Men om samrådsgruppen inte kan komma överens om vilka åtgärder som ska genomföras ska samrådet enligt avtalsmallen avslutas.¹²³

Ett statligt stöd till renoveringar som omfattar standardhöjande åtgärder skulle kunna förenas med ett krav på samrådsavtal, men eftersom samrådet när som helst kan avslutas utan att parterna kommit överens är det tveksamt om ett sådant krav skulle få någon effekt, jämfört med att

¹²² SOU 2017:33, sid. 171.

¹²³ Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sabo december 2017: Samråd vid ombyggnad. Ett stöd för en bättre samrådsprocess.

detta sker på frivillig basis. Dessutom är samråd i sig ingen garanti för att man i slutändan verkligen värnar hyresgästernas besittningsskydd.

Hyresgästutredningen menade att det borde löna sig för en fastighetsägare att bedriva seriösa förhandlingar med hyresgästerna, genom att det gavs betydelse för den eventuella prövningen i hyresnämnden.¹²⁴ Detta skulle kunna få betydelse på sikt men kan inte knytas till ett statligt stöd.

8.2 Reglering av hyreshöjningen

Att, som i exemplen ovan, utöka hyresgästernas inflytande är ett indirekt sätt att komma åt problemet med stora hyreshöjningar i samband med renovering. En annan strategi är att reglera själva hyreshöjningen.

8.2.1 Spärr mot hyreshöjningar

I samband med investeringsstöd till nyproduktion har en viss högsta hyresnivå angetts som villkor för stödet. Det fungerar sämre i samband med renovering, där standard och bruksvärde kan variera såväl efter som före renoveringen. Möjligen skulle man kunna tänka sig någon form av spärr mot hyreshöjningar utöver en viss procentsats. Men även det är problematiskt. Såväl omfattningen på renoveringen som den ursprungliga hyresnivån kan motivera betydande skillnader i vilken hyreshöjning som är rimlig. Dessutom kan det finnas en risk för att det blir svårt att förhandla fram en höjning som är lägre än den högsta tillåtna, dvs. en viss angiven högsta procentuell höjning riskerar i praktiken att bli normerande för hyreshöjningar efter renovering.

Hyresgästutredningen diskuterade en modell med en spärr mot hyreshöjningar men avfärdade det alternativet med motiveringen att det skulle kunna hindra hyresvärden från att vidta lämpliga åtgärder och att fastighetsägare som före renoveringen tagit ut en för låg hyra skulle drabbas hårt.¹²⁵

Teoretiskt skulle det vara möjligt att kombinera statligt stöd till renovering med en spärr mot alltför höga hyreshöjningar. För att vara meningsfull måste spärren i så fall avse effekterna på hyran av en renovering i sin helhet, inte enbart de renoveringsåtgärder som är stödberättigande. Vilket som nämnts ovan är ett tveksamt sätt att villkora statliga stöd.

8.2.2 Trappning av hyran

Det finns idag en möjlighet för hyresgäster att begära att en förhandlad hyreshöjning läggs ut över flera år, genom den så kallade trappnings-

¹²⁴ SOU 2107:33, sid. 171.

¹²⁵ SOU 2017:33, sid. 191.

regeln i hyreslagen (1970:994).¹²⁶ I förarbetena till lagändringen, som genomfördes 2011, uttalades att trappningen inte bör läggas ut över mer än tre till fem år och endast i undantagsfall närmare tio år. Lagstiftaren siktade inte på hyreshöjningar till följd av renovering utan menade tvärtom att om bruksvärdet höjts efter standardhöjande åtgärder så kan det motivera att trappningsregeln *inte* ska tillämpas, förutsatt att åtgärderna godkänts av hyresgästen eller tillåtits av hyresnämnden.

För att trappningsregeln ska fungera som ett effektivt sätt att värna besittningsskyddet för hyresgäster i samband med en renovering skulle infasningen av den nya hyran ofta behöva vara längre än tre till fem år. Det kan också behöva uttalas att regeln är avsedd att användas just i det sammanhanget.

Hyresgästutredningen föreslog en ändring så att tiden för när hyran ska betalas med lägre belopp ska bestämmas med hänsyn till hyreshöjningens storlek, oavsett anledning till hyreshöjningen och att den skäligen tiden får högst vara tio år.¹²⁷ Regeringen har nu lämnat förslag till en mindre förändring i trappningsregeln, som syftar till att underlätta för hyresgäster som får en väsentligt höjd hyra efter en renovering. Genom att i paragrafen slå fast att infasningsperioden till den nya hyran ska fastställas utifrån hyreshöjningens storlek avses hyresgästerna skyddas mot alltför branta upptrappningar av hyran.¹²⁸

Ett statligt stöd till renovering skulle kunna villkoras med att hyreshöjningen läggs ut på flera år, till exempel så att en total hyreshöjning på mer än exempelvis 10 procent läggs ut så att den årliga höjningen inte blir mer än 10 procent. Fastighetsägaren skulle i så fall som villkor för statligt stöd kunna presentera en plan för årlig upptrappning av hyrorna efter avslutad renovering och denna plan ska ha godkänts av berörda hyresgäster.

8.3 Ekonomiskt stöd till hyresgästerna

Den tredje strategin för att värna hyresgästernas reella besittningsskydd i samband med renovering är att säkra hyresgästernas möjligheter att betala en högre hyra.

8.3.1 Stärkt bostadsbidrag

Barnfamiljer med svag ekonomi kan få bostadsbidrag för del av boendekostnader upp till 5 300, 5 900 eller 6 300 kr/månad, beroende på antal barn. För personer under 29 år utan barn är den övre boendekostnads-

¹²⁶ 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken. Regeln kom till för att motverka effekterna av att kopplingen till Allmännyttan vid hyresförhandling släpptes, men har kommit att tillämpas vid hyreshöjningar efter ombyggnad.

¹²⁷ SOU 2017:33, sid 183ff.

¹²⁸ Lagrådsremiss Stärkt skydd för hyresgäster 2021-04-22.

gränsen 3 600 kr/månad.¹²⁹ Det innebär att de flesta av de hushåll som idag är berättigade till bostadsbidrag inte skulle få höjt bostadsbidrag till följd av en hyreshöjning efter en renovering. För att bostadsbidragen ska innebära något skydd för hushåll som drabbas av stora hyreshöjningar efter genomgripande renoveringar måste boendekostnadstaket höjas väsentligt. Men bostadsbidrag lämnas bara till barnfamiljer och till personer under 29 år, så reformen skulle inte hjälpa personer som är 29 år eller äldre, som inte har hemmavarande barn och inte är ålderspensionärer.

Bostadstillägget för pensionärer ger ett något bättre skydd, genom att såväl ersättningsnivåer som boendekostnadstak är högre. Det lämnas för boendekostnader upp till 6 540 kr/månad. Men det är ofta inte tillräckligt för att kompensera för en hyreshöjning efter en större renovering. Boverket har föreslagit en höjning till minst 8 000 kr/månad.¹³⁰

Boverkets uppfattning är att en höjning av boendekostnadstaket skulle bidra till att återupprätta bostadsbidragets bostadspolitiska roll och förstärka effekten av bostadsbidraget i förhållande till ekonomiskt svaga hushåll som får kraftigt höjd hyra efter en renovering. En förstärkning av bostadsbidraget skulle dock behöva omfatta alla som är berättigade till detta stöd, oavsett upplåtelseform och oavsett om deras hus renoverats eller inte. Men det skulle som sagt inte träffa alla hushållstyper. För att bostadsbidraget ska skydda även personer över 29 år utan barn som har låga inkomster i förhållande till sin boendekostnad måste även målgruppen vidgas.

8.3.2 ”Hyresbidrag” eller hyresrabatt

En annan tanke som framförts är att inrätta ett särskilt ”hyresbidrag” vid genomgripande renoveringar. Det skulle då lämnas till ekonomiskt svaga hushåll som får en plötslig och kraftig hyreshöjning till följd av en statligt subventionerad renovering.¹³¹

Det blir emellertid svårt att motivera varför hushåll som bor i ett nyligen renoverat hyreshus med förhandlad hyra skulle få bidrag till hyran medan hushåll med samma ekonomiska förutsättningar men boende i ett annat, eventuellt tidigare renoverat, hus inte skulle få det. Om hushållsinkomst, hyra och förutsättningar i övrigt är desamma kommer det sannolikt att uppfattas som orimligt om det faktum att den ena hyresvärden erhållit statligt stöd till renoveringen berättigar till ett särskilt hyresbidrag för dennes hyresgäster.

¹²⁹ 97 kap. 18 § resp. 27 § SFB.

¹³⁰ Yttrande över Os 2018:8 Översyn av grundskyddet för pensionärer - inriktning för ett nytt grundskydd.

¹³¹ Boverkets och Energimyndigheten 2019: Underlag till den tredje nationella strategin för energieffektiviserande renovering.

Ett villkor för det förra stödet till renovering var att hyresgästerna efter genomförd renovering skulle få en hyresrabatt under en period av sju år efter renoveringen. Den sammanlagda rabatten skulle efter sjuårsperiodens slut motsvara renoveringsstödet slutliga storlek. Det innebär i praktiken att stödet i denna del överfördes på hyresgästerna. Av samma skäl som ovan avvisar Boverket en sådan lösning. Riksrevisionen menade dessutom att eftersom hyresrabatten innebär minskad priskänslighet bland hyresgästerna kunde det öka incitamentet att genomföra standardhöjande åtgärder och kunna förhandla fram en högre hyra.

8.4 Mer övergripande och långsiktiga strategier

Utöver dessa strategier för att värna hyresgästernas besittningsskydd i samband med renovering genom att förebygga, reglera eller kompensera för kraftiga hyreshöjningar, kan man tänka sig mer övergripande förändringar, som på sikt skulle kunna ta bort en del av orsakerna till att renoveringar tenderar att leda till kraftiga hyreshöjningar.

8.4.1 Skattefria underhållsfonder

Fram till 1990-talet kunde såväl allmännyttiga som privata hyresvärdar avsätta medel för underhåll i skattebefriade underhållsfonder men med skattereformen i början av nittioåret infördes en årlig beskattning av sådana medel. Ett återinförande av denna möjlighet skulle minska behovet av att finansiera underhållsåtgärder via standardhöjande åtgärder, som inte efterfrågas av hyresgästerna.

8.4.2 Medge en hyreshöjning för vissa större underhållsåtgärder

I syfte att minska incitamentet att genomföra standardhöjande åtgärder har förslag framförts om att medge hyreshöjningar även för vissa underhållsåtgärder. Det sker redan i viss utsträckning, genom lokala överenskommelser mellan parterna. Vissa energieffektiviseringsåtgärder kan till exempel ibland läggas till grund för hyreshöjningar, om de anses få effekter på bruksvärdet. Det gäller framförallt fönsterbyten. Om bostadsmarknadens parter kunde komma överens om att generellt ha en mer generös syn på vilka underhållsåtgärder som kan anses påverka bruksvärdet och därmed betraktas som hyresgrundande skulle det möjligen kunna minska incitamentet att genomföra av hyresgästerna oönskade standardhöjande åtgärder. För att en sådan överenskommelse ska få effekt vid prövningar av hyror efter renoveringar skulle det sannolikt behövas ett tillägg i hyresförhandlingslagen om att hyresnämnden vid sin bedömning kan ta hänsyn till sådana centrala överenskommelser mellan parterna. Men det finns ingen garanti för att fastighetsägaren skulle avstå från standardhöjande åtgärder bara för att en del av de åtgärder som hittills inte ansetts höja bruksvärdet skulle komma att värderas annorlunda.

8.4.3 Premiera god förvaltning vid årliga hyresförhandlingar

Om parterna i de årliga hyresförhandlingarna fick större möjligheter att premiera en god förvaltning, inklusive relevanta löpande större underhållsåtgärder, inte minst energiåtgärder, skulle det möjligen kunna minska incitamentet för onödiga standardhöjande åtgärder. Problemet är att hyresnämnderna idag inte kan ta hänsyn till annat än bruksvärdet vid en prövning av hyran.

8.4.4 Skatteavdrag för renovering av hyreslägenheter

En motsvarighet till ROT-avdraget, som skulle kunna utnyttjas vid renovering av hyresbostäder, hade minskat kostnaderna för fastighetsägaren och därmed behovet av hyreshöjningar. Det skulle i så fall även kunna gå att utnyttja för bostadsrättsföreningar för övergripande renoveringsåtgärder.

8.4.5 Marknadsanpassade hyreshöjningar

Förslag har framförts om att ”marknadsanpassa” hyreshöjningar som görs efter renovering. Det skulle innebära att distinktionen mellan underhåll och standardhöjande åtgärder togs bort och likaså jämförelsen med nyproduktionen vid hyressättningen efter renoveringen. Hyran skulle i stället sättas utifrån förändringen i kundnytta genom renoveringen, oavsett om det beror på underhåll eller standardhöjning. Det skulle bli tillåtet att höja hyran så mycket som en genomsnittlig hyresgäst kan antas värdera förbättringen. Med andra ord skulle hyreshöjningen få motsvara skillnaden i betalningsvilja före och efter renoveringen, oavsett hur lägenhetens bruksvärde förhåller sig till nybyggda lägenheter. En sådan ordning skulle ta bort incitamentet för fastighetsägare att vidta standardhöjande åtgärder som inte drivs av hyresgästernas betalningsvilja och därmed inte är samhällsekonomiskt motiverade.¹³²

Det här förslaget förutsätter att man kan fastställa hur stor kundnytta olika typer av åtgärder har. Det skulle också krävas att renoverade lägenheter som fått hyran satt på detta sätt undantogs från möjlighet till bruksvärdeprövning.

8.4.6 Spekulationsstopp

I Danmark infördes 1 juli 2020 vad man kallar ett spekulationsstopp i samband med förvärv av äldre hyresfastigheter. Det görs genom ett förbud mot hyreshöjningar utöver självkostnaden för renoveringar utförda inom en femårsperiod efter förvärvet av fastigheten. I praktiken innebär detta att det inte blir ekonomiskt möjligt att genomföra större renoveringar under de första fem åren. Denna karenstid gäller dock

¹³² Lind, Hans, Ekonomisk Debatt nr 5 2015: Hyresreglering och renovering – en förbisedd dimension.

inte om fastighetens energiklass höjs minst tre nivåer, eller om fastigheten energieffektiviseras för minst 3 000 danska kronor per kvadratmeter.¹³³ En reflektion är att en sådan karensperiod även innebär väl tilltagen tid för den nya fastighetsägaren att diskutera den framtida renoveringen med hyresgästerna.

Bakgrunden är att det i Danmark finns en möjlighet att efter genomgripande renovering av äldre fastighet sätta en hyra utifrån lägenhetens värde i stället för, som i normalfallet, en omkostnadsbestämd hyra. En möjlighet som man menar har lockat utländska investerare att spekulera i privata hyresfastigheter i Danmark – lagändringen kallas även ”Blackstone-indgrebet”.¹³⁴

8.5 Slutsatser

Ett utökat hyresgästinflytande i samband med renovering skulle göra att färre hyresgäster tvingades flytta av ekonomiska skäl men sannolikt också bidra till en generellt minskad omfattning av renoveringsåtgärder i hyreshus. I den mån energieffektiviseringsåtgärder kan betraktas som standardhöjande eller finansieras via standardhöjande åtgärder, så kan även omfattningen av energieffektiviseringsåtgärder komma att påverkas.

Ett statligt stöd till renovering av flerbostadshus, inklusive energieffektiviseringsåtgärder, skulle möjligen kunna kombineras med villkor som förhindrar att hyresgäster tvingas flytta på grund av kraftiga hyreshöjningar till följd av renoveringen. Men det har visat sig svårt att utforma den här typen av villkor för statliga stöd. Den myndighet som ska fatta beslut om stöd, kan få en roll som liknar hyresnämndens då den ska bedöma ansökningar om stöd. Och det kan uppstå omotiverade skillnader i förutsättningarna för hyresgäster i olika delar av beståndet beroende på om fastighetsägaren fått statligt stöd eller inte.

Förutsatt att renoveringen omfattar standardhöjande åtgärder, skulle stödet möjligen kunna villkoras med att hyresvärden erbjuder alla hyresgäster ett basalternativ, som omfattar minsta möjliga standardhöjande åtgärder. Men det kan vara svårt för länsstyrelserna att i ett enskilt fall bedöma om det som presenteras som ett basalternativ verkligen är det. Det är också tveksamt om ett villkor för stödet kan knytas till något annat än de åtgärder som är stödberättigande och ett statligt stöd bör inriktas mot åtgärder som inte går att finansiera över hyrorna. De stödberättigande åtgärderna ska alltså normalt sett inte kunna ligga till grund för hyreshöjningar.

¹³³ Nyt fra Focus Advokater P/S, den 8.6.2020.

¹³⁴ Transport- og Boligministeriet 2019: Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Att knyta subventionen till en spärr mot hyreshöjningar över en viss nivå bedömer Boverket som mindre lämpligt. Eftersom omfattningen av renoveringarna varierar kraftigt är det svårt att få legitimitet för sådana gränsvärden. Det finns också en risk för att den satta nivån blir ett riktmarke i stället för att en övre gräns.

Möjligt att villkora statligt stöd med hyrestrappning

Ett statligt stöd till renovering skulle däremot kunna villkoras med att en förhandlad hyreshöjning som överstiger en viss procent ska fasas in successivt under flera år. Till exempel att en total hyreshöjning på mer än 10 procent ska läggas ut så att den årliga höjningen inte blir mer än 10 procent. Mot bakgrund av det nu aktuella förslaget om ändring av trappningsregeln, som förväntas träda i kraft 1 januari 2022 och som syftar till att denna regel i högre utsträckning ska tillämpas just i samband med renovering, ter det sig inte orimligt att ha trappning av hyran som villkor för statligt stöd till renovering.

Generella åtgärder för att främja socialt hållbara renoveringar

Andra möjliga åtgärder, varav Boverket har tillstyrkt en del, kräver lagändringar och bör vara generella, inte knutna till ett statligt stöd. Det gäller till exempel ovan nämnda krav på att vid större renoveringar tillhandahålla ett basalternativ samt att förbättra förutsättningarna för hyresgäster att få igenom ett nekande i hyresnämnden. En förstärkning av bostadsbidraget genom höjning av boendekostnadstaket och en utvidgad målgrupp skulle bidra till att återupprätta bostadsbidragets bostadspolitiska roll och bidragets effekt i förhållande till ekonomiskt svaga hushåll som drabbas av kraftiga hyreshöjningar till följd av renovering.

Slutligen kan konstateras att vissa mer övergripande förändringar sannolikt också skulle ha betydelse för att främja socialt hållbara renoveringar. Det gäller till exempel ett återinförande av skattefria underhållsfonder eller en möjlighet till skatteavdrag för renovering av hyreslägenheter. För parterna på bostadsmarknaden skulle det kunna handla om att komma överens om att medge hyreshöjningar för vissa större underhållsåtgärder och att premiera god förvaltning vid årliga hyresförhandlingar. För att sådana överenskommelser skulle få genomslag behöver hyresnämnderna få mandat att beakta dem vid prövningar av bruksvärdet, lämpligen genom ett tillägg i hyresförhandlingslagen.

9 Mest relevanta styrmedel

Boverket ska enligt regeringsuppdraget analysera vilka styrmedel eller kombinationer av styrmedel som är mest relevanta för att främja renoveringar samt miljö- och energieffektiviserande åtgärder i det befintliga bostadsbeståndet utan att äventyra hyresgästernas trygghet.

Liknande analyser har gjorts tidigare, i många fall dock utan särskilt fokus på att värna hyresgästernas trygghet.

I det här sammanhanget är det också viktigt att ta hänsyn till de styrmedel som ligger i strategin för renoveringsvågen och som sannolikt kommer att ställa krav på införande av ytterligare styrmedel från EU:s sida.

9.1 Behövs det fler styrmedel för att öka renoverings- och energieffektiviseringstakten?

Det existerar ett stort antal styrmedel för ökad energieffektivisering inom byggsektorn, både generella sektorsövergripande styrmedel och mer sektorsspecifika styrmedel.¹³⁵ Basen för den svenska styrmedelspolitiken för energieffektivisering är påverkan på prissignaler via sektorsövergripande energi- och koldioxidskatter.

Den befintliga styrmedelsarsenalen inrymmer både ekonomiska, informativa och administrativa styrmedel, samt styrmedel inom forskning och innovation. De flesta styrmedel kompletterar varandra och syftar till att korrigera för olika marknadsmisslyckanden kopplade till energieffektivisering och renovering, exempelvis delade incitament eller bristande tillgång till information. Styrmedel kan även syfta till att skynda på en utveckling för att beslutade mål ska nås till så låg kostnad som möjligt för samhället.

Merparten av de befintliga styrmedlen syftar till att öka energieffektiviseringstakten och får endast en indirekt påverkan på renoveringstakten. Dock finns några styrmedel med en mer direkt styrning mot ökad renoveringstakt, såsom det tidigare renoveringsstödet, Boverkets kreditgarantier och ROT-avdraget (inte tillämpligt för fastighetsägare eller bostadsrättsföreningar men användbart för enskilda bostadsrättsinnehavare).

¹³⁵ Se till exempel den styrmedelskartläggning som gjordes inom ramen för Boverkets och Energimyndighetens senaste underlag (det tredje) till nationell strategi för energieffektiviserande renovering (Boverkets rapport 2019:26).

9.1.1 Individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten

Ett kommande styrmedel som kan påverka renovering och energieffektivisering i befintliga byggnader är individuell mätning och debitering av uppvärmning och tappvarmvatten.

Regeringen beslutade i november 2019 om en ändring i förordningen (2014:348) om energimätning i byggnader¹³⁶ som innebär att krav ställs på installation av mätare för uppvärmning och tappvarmvatten på lägenhetsnivå i flerbostadshus. Dessa krav börjar gälla den 1 juli 2021. Boverket har beslutat om tillämpningsföreskrifter till förordningen.¹³⁷ Även föreskrifterna börjar gälla den 1 juli 2021.

Kravet på individuell mätning och debitering (IMD) för *uppvärmning* omfattar de flerbostadshus som har sämst energiprestanda, vilket motsvarar cirka 14 procent av beståndet.¹³⁸ Kraven gäller dock inte om fastighetsägaren kan visa att IMD inte är lönsamt eller tekniskt genomförbart i det enskilda fallet. Kravet gäller inte heller om fastighetsägaren kan styrka att det finns andra planerade energieffektiviserande åtgärder som förväntas leda till en energiprestanda som understiger gränsvärdet för krav på IMD. Denna senare undantagsmöjlighet förväntas kunna innebära att energieffektiviserande renoveringsåtgärder genomförs i högre grad i flerbostadshus med sämst energiprestanda.

När det gäller *tappvarmvatten* så innebär reglerna att IMD ska installeras i flerbostadshus efter den 1 juli 2021, om det sker en ombyggnad som innefattar en ny installation av tappvarmvatten eller en väsentlig ändring av befintligt system. Även när det gäller IMD-kravet för tappvarmvatten finns möjligheten till undantag om byggnadsägaren kan påvisa att det inte är tekniskt genomförbart eller lönsamt att installera IMD i den enskilda byggnaden.

9.1.2 Nuvarande styrning otillräcklig

I Boverkets och Energimyndighetens senast föreslagna nationella renoveringsstrategi¹³⁹ från 2019, konstaterades att med dagens befintliga styrmedel ökar graden av energieffektivisering inte tillräckligt mycket och att det därför krävs ytterligare åtgärder för att mer ambitiösa och fler energieffektiva renoveringar ska genomföras. Därefter har EU-kommis-

¹³⁶ Förordning om ändring i förordningen (2014:348) om energimätning i byggnader (SFS 2019:656).

¹³⁷ Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energimätning i byggnader (BFS 2020:3).

¹³⁸ Enligt bestämmelserna i förordningen omfattas flerbostadshus med ett primärenergital överstigande 200 kWh/m² (180 kWh/m² i Jämtlands, Västerbottens och Norrbottens län).

¹³⁹ ”Underlag till den tredje nationella strategin för energieffektiviserande renovering” (Boverkets rapport 2019:26).

sionens strategi *Renoveringsvågen* tillkommit, vilket sannolikt kommer ställa krav på ytterligare åtgärder (se avsnitt 4 *Renoveringsvågen*).

Boverket och Energimyndigheten konstaterade att med dagens befintliga styrmedel ökar graden av energieffektivisering inte tillräckligt mycket, även om nyligen införda styrmedel inte hunnit nå väntade resultat ännu. Myndigheterna bedömde att mer insatser krävs för att mer ambitiösa och fler energieffektiva renoveringar ska genomföras, befintliga styrmedel behöver mer långsiktighet och tidigare föreslagna styrmedel som syftar till att öka renoveringstakten behöver utredas.¹⁴⁰

Samtidigt pekade myndigheterna på betydelsen av att befintliga styrmedel finns kvar. Befintliga styrmedel adresserar och korrigerar marknadsmisslyckanden. I de fall befintliga styrmedel upphör finns risk att marknadsmisslyckanden återkommer och förväntade energieffektiviseringseffekter kan då utebli.¹⁴¹

Det är också viktigt att ta hänsyn till att det redan existerar ett stort antal styrmedel för ökad energieffektivisering inom byggsektorn¹⁴², samtidigt som det är oklart hur alla dessa styrmedel samspelar med varandra. Detta faktum kan i sig tala för att en viss ”försiktighetsprincip” bör iakttas med att tillföra nya styrmedel.¹⁴³

För att nya styrmedel ska vara samhällsekonomiskt motiverade ska de antingen bidra till ökad samhällsekonomisk effektivitet genom att korrigera för de snedvridningar i resurshushållningen som ett identifierat marknadsmisslyckande bedöms leda till, eller bidra till att uppnå politiskt uppsatta mål.

En efterföljansvärd princip är även den om ”ett medel för varje mål”, samt att valet av styrmedel och utformningen av detta ska bestämmas av vilken typ av marknadsmisslyckande som styrmedlet ska korrigera för. Dessa egenskaper är viktiga för styrmedlens ekonomiska effektivitet, men även för att de ska vara möjliga att utvärdera på ett bra sätt.¹⁴⁴

¹⁴⁰ Ibid.

¹⁴¹ Ibid.

¹⁴² Antalet styrmedel som specifikt tar sikte på ökad renoveringstakt är dock betydligt färre.

¹⁴³ Bland annat så ger Konjunkturinstitutet uttryck för uppfattningen att det finns (för) många styrmedel och att det är osäkert hur dessa samspelar. Och att det därför skulle behöva rensas upp bland dessa innan nya föreslås. (Samråd med Konjunkturinstitutet 210309).

¹⁴⁴ ”Kostnadseffektiva styrmedel i den svenska klimat- och energipolitiken? – Metodologiska frågeställningar och empiriska tillämpningar”, Söderholm, P. och Hammar, H., Luleå tekniska universitet och Konjunkturinstitutet (2005).

9.2 Vilka mål ska en förstärkt och ändrad styrning bidra till?

Boverket ska enligt uppdraget föreslå åtgärder som leder till att kostnadseffektiva renoveringar och energieffektiviseringar genomförs i högre takt än för närvarande, i syfte att minska byggnadsbeståndets energianvändning och klimatbelastning. Detta ska samtidigt ske på ett sätt som värnar eller stärker hyresgästernas ekonomiska trygghet jämfört med idag. Häri finns en potentiell målkonflikt, eftersom det kan vara svårt att genomföra de större investeringar som krävs för att uppnå en mer betydande energieffektivisering, såsom tilläggsisolering av byggnaders klimatskärm eller effektivare värme- och ventilationssystem, utan att detta åtminstone delvis måste finansieras genom hyreshöjningar.¹⁴⁵

Den bostadssociala hållbarhetsaspekten motiverar strategier som är mer försiktiga och fokuserar på hyresgästers möjligheter att ha råd att bo kvar efter renovering. Idag finns en trend mot mer socialt hållbar renovering, företrädesvis bland allmännyttiga kommunala bostadsföretag.^{146,147} Å andra sidan riskerar sådana mer försiktiga och hyresgästpassade strategier att gå ut över energieffektiviseringen, eftersom det oftast krävs mer omfattande renoveringar för att åstadkomma en högre energieffektivisering. Med den nuvarande trenden mot mer försiktig renovering bedöms energieffektiviseringstakten inte vara tillräcklig i byggnadsbeståndet för att i tillräcklig grad bidra till att det nationella målet om energieffektivisering uppnås. En viktig slutsats från forskarhåll är att energieffektiviseringsmålen måste vara bättre samordnade med bostadssociala mål för att de renoveringar som görs ska vara socialt ansvarsfulla och hållbara.¹⁴⁸

9.2.1 Betydelsen av underhållsåtgärder vid renovering

Det finns en hög renoveringsskuld inom det svenska flerbostadshusbeståndet. Många flerbostadshus uppfördes för drygt 50 år sedan, och många av dessa har ett eftersatt underhåll och är renoverade i liten

¹⁴⁵ Detta konstateras bland annat i artikeln ”Bostadsbolagen tenderar att göra mer varsam renovering”, *Energi & Miljö* nr 2 februari 2020, Mjörnell, K. (RISE), Femenias, P. (Chalmers) och Annadotter, K. (KTH).

¹⁴⁶ Detta framgår av studien ”Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden—Profit-Driven or Socioeconomically Responsible?” av Mjörnell, K., Femenias, P. och Annadotter, K., *Sustainability*, vol. 11. Resultaten från studien finns även sammanfattade i artikeln ”Bostadsbolagen tenderar att göra mer varsam renovering”, *Energi & Miljö* nr 2 februari 2020, Mjörnell, K. (RISE), Femenias, P. (Chalmers) och Annadotter, K. (KTH).

¹⁴⁷ Samråd med Hyresgästföreningen 210413.

¹⁴⁸ ”Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden—Profit-Driven or Socioeconomically Responsible?” av Mjörnell, K., Femenias, P. och Annadotter, K., *Sustainability*, vol. 11.

utsträckning.¹⁴⁹ Problematiken med bristande underhåll har uppmärksamats i flera tidigare utredningar av Boverket.¹⁵⁰

Å andra sidan kan den grundläggande standarden i de bestånd som står inför renovering bedömas som god sett ur ett historiskt perspektiv, varför det numera kan vara svårare att motivera standardhöjningar utifrån något tydligt samhällsintresse.¹⁵¹

Trots detta är det fortfarande mycket vanligt att standardhöjande åtgärder görs i samband med renoveringar. Detta styrks bland annat av statistik för det avvecklade stödet – i 95 procent av de beviljade ansökningarna planerades standardhöjande åtgärder. I endast 6 av 129 beviljade ansökningar hade fastighetsägaren uppgivit att enbart underhålls- och energieffektiviseringsåtgärder planerades att genomföras.¹⁵²

Utredningen erfar att det både görs standardhöjande renoveringsåtgärder som kan ses som motiverade utifrån något samhällsintresse, och sådana som inte är det.¹⁵³ Att det görs standardhöjningar som inte tillgodoser något samhällsintresse och som inte heller medför någon större kundnytta för hyresgästerna kan kopplas till regelverket för hyressättning (bruksvärdessystemet) som ger starka incitament att göra standardhöjningar upp mot nybyggnadsnivå, eftersom detta medger stora hyreshöjningar.¹⁵⁴

9.2.2 Minskad energianvändning och klimatbelastning i driftsfasen – eller ur ett livscykelperspektiv?

Det är inte säkert att mer omfattande totalrenoveringsstrategier, med fokus på kraftigt minskad energianvändning i driftsfasen, är det bästa för miljön ur ett livscykelperspektiv. Det skulle istället kunna vara så att mer varsamma renoveringsstrategier, med fokus på återanvändning snarare än att ”riva ut och ersätta med nytt material”, innebär jämförelsevis lägre växthusgasutsläpp sett ur ett livscykelperspektiv.

Effektivare energianvändning är ett viktigt mål i sig, eftersom det förutom att leda till minskad miljö- och klimatbelastning och ökad hushåll-

¹⁴⁹ Boverkets rapport 2019:26.

¹⁵⁰ Se bland annat ”Bättre koll på underhåll” (2003), och resultaten från Boverkets tidigare uppdrag om byggnaders energi, tekniska status och inomhusmiljö (BETSI).

¹⁵¹ ”Knivstamodellen BoKvar för renovering av bostäder – Hur kan man få en vettig avvägning mellan insatser och hyreshöjning”, Klintberg, Lind, Högberg och Björk, KTH (2016).

¹⁵² ”Stöd till renovering och energieffektivisering – en riktad satsning till vissa bostadsområden” (RIR 2019:25).

¹⁵³ Samråd med Hyresgästföreningen 210413. Exempel på åtgärder som tillgodoser ett samhällsintresse kan vara ventilationsåtgärder som leder till förbättrad inomhusluft och i förlängningen bättre hälsa.

¹⁵⁴ Se t ex Lind, H. (2015), ”Leder hyreslagens regler till rätt renoveringar – analys och förslag.”, Sustainable Integrated Renovation, rapport 2015:1.

ning med energi (ökad ekologisk hållbarhet) även bidrar till övriga övergripande mål med den svenska energipolitiken (ökad försörjningstrygghet och ökad konkurrenskraft) liksom till andra samhällsekonomiska nyttoeffekter (mervärden) som till exempel förbättrad inomhusmiljö eller ökad sysselsättning.

I takt med att utsläppen från byggnaders energianvändning under driftfasen har minskat, dels på grund av ökad användning av förnybar energi dels på grund av energieffektivisering, blir det dock mer och mer relevant att också fokusera på utsläppen under byggnadernas byggske. Utsläpp från byggskedet uppstår både vid nybyggnad och vid renovering. Vid renovering är det därför viktigt att inte enbart fokusera på graden av energieffektivisering utan även på att hållbara material används som innebär låg klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

9.2.3 Sammanfattning angående den förstärka styrningens syfte enligt Boverket

Sammanfattningsvis ser Boverket behov av en styrning som ökar incitamenten att genomföra underhålls- och energieffektiviseringsåtgärder, samtidigt som nuvarande starka incitament till att överrenovera istället bör försvagas. Styrningen bör därutöver ta sikte på att främja en ökad renoverings- och energieffektiviseringstakt med utgångspunkt i livscykelperspektivet och på ett mer hållbart holistiskt perspektiv (ekonomiskt, miljö- och klimatomfattande såväl som socialt).

9.3 Bedömning av mest relevanta styrmedel och åtgärdsförslag

Valet av relevanta styrmedel hänger nära ihop med Boverkets konkreta åtgärdsförslag i avsnitt 10. De styrmedel som Boverket bedömer vara mest relevanta är principiellt av två slag:

3. Styrmedel som främjar en ökad renoverings- och energieffektiviseringstakt, i syfte att bidra till uppfyllelsen av politiskt uppsatta mål om effektivare energianvändning. Förslagen kan även ta sikte på att korrigera för effekterna av ett marknadsmisslyckande.
4. Kompletterande styrmedel med det ”fördelningspolitiska” syftet att öka hyresgästernas ekonomiska trygghet vid renoveringar. Detta är en viktig fråga redan idag, men blir än mer angelägen om styrningen mot en ökad renoveringstakt förstärks.

Vissa övervägda styrmedelsförslag kan anses bidra till uppfyllelsen av båda dessa mål. Det gäller till exempel sådana styrmedelsförslag som gör det mer lönsamt att göra underhållsåtgärder, vilket då samtidigt minskar fastighetsägares behov av att göra standardhöjningar i syfte att kunna bekosta underhållsåtgärderna. Detta medför lägre hyreshöjningar

samtidigt som det alltså blir mer lönsamt att renovera på ett sätt som är önskvärt ur samhällelig synvinkel.

9.3.1 Bedömningskriterier för en effektiv styrning

Boverkets åtgärdsförslag har gjorts utifrån en sammanvägd bedömning av ett antal kriterier. Dessa är följande:

- I vilken utsträckning som förslaget ökar de ekonomiska incitamenten att renovera på ett sätt som bidrar till långsiktig värdesäkring, såsom åtgärder för att säkerställa livslängden på byggnaden, komponenter och tekniska funktioner. Styrningen bör premiera underhåll framför invändiga bruksvärdeshöjande åtgärder.
- I vilken utsträckning som förslaget ökar de ekonomiska incitamenten att energieffektivisera i samband med renovering.
- Åtgärdsförslaget bör antingen avhjälpa ett identifierat marknadsmisslyckande (alternativt regleringsmisslyckande) eller bidra till måluppfyllelse på ett kostnadseffektivt sätt.¹⁵⁵

9.3.2 Styrmedel och åtgärder som kommer via renoveringsvågen

Utifrån fokusområdena i strategin för renoveringsvågen och de åtgärder som föreslås där (se avsnitt 4) avser EU-kommissionen att införa följande styrmedel och åtgärder för att påverka renoverings- och energieffektiviseringstakten inom EU:

- Införandet av minimikrav för befintliga byggnader i energiprestandadirektivet.
- Möjligheter till EU-finansiering och vägledning.
- Införandet av digitala loggböcker för byggnader.
- Utökade krav för renovering av offentliga byggnader i energieffektiviseringsdirektivet.
- Kriterier för grön offentlig upphandling.

¹⁵⁵ Med kostnadseffektivitet avses att ett uppsatt mål nås till lägsta möjliga samhällsekonomiska kostnad. Kostnadseffektivitet innebär att de effektivaste åtgärderna genomförs först och till en nivå som innebär att alla fastighetsägare har samma marginalkostnad för den sista sparade kilowattimmen (marginalkostnadsvillkoret). Om det finns ett politiskt mål för energianvändningen är det möjligt att göra en kostnads-effektivitetsanalys för att analysera hur målet ska nås till lägsta möjliga kostnad.

- Milstolpar för renovering av offentliga och privata byggnader till 2030, 2040 och 2050.
- Utvidgningen av EU ETS.

Ovanstående förslag från EU-kommissionen kommer under året att förhandlas och beroende på utgång bör de beaktas, oavsett vilka styrmedel och åtgärdsförslag som Boverket i övrigt bedömer vara relevanta utifrån bedömningskriterierna för en effektiv styrning.

10 Boverkets åtgärdsförslag

Boverket lämnar följande åtgärdsförslag för att främja en ökning av kostnadseffektiva renoveringar och energieffektiviseringar. Notera att bostadssociala åtgärdsförslag med det explicita syftet att skydda sittande hyresgäster genom att avhjälpa problemet med för höga hyreshöjningar vid renovering hanteras separat (se nedan). Men även om Boverket lämnar särskilda åtgärdsförslag för att värna hyresgästers trygghet, bedöms det ändå som viktigt att även de åtgärder som syftar till att främja ökade renoveringar, inte gör det på ett sätt som motverkar social hållbarhet utan tvärtom understödjer hållbarhet socialt såväl som i övriga dimensioner.

I syfte att främja en energieffektiviseringstakt som bidrar till uppsatta mål och till EU-kommissionens strategi för att förbättra byggnaders energiprestanda, den s.k. ”renoveringsvågen” (se avsnitt 4), väljer Boverket även att stödja Energimyndighetens föreslagna insats om ökad kapacitet för energi- och resurseffektiv renovering. Boverket föreslår samtidigt att insatsen, om den genomförs, breddas med målet att stärka arbetet avseende fler hållbarhetsaspekter, som till exempel den sociala hållbarhetsaspekten.

10.1 Konkreta åtgärdsförslag för att främja renovering och energieffektivisering

10.1.1 Skattefria underhållsfonder för hyresbostäder

Utreda ett införande av skattefria underhållsfonder för hyresbostäder. Ett införande av skattefria underhållsfonder för hyresfastigheter skulle uppmuntra fastighetsägare till ett sparande vilket möjliggör att renoveringar i större utsträckning kan finansieras med egna reserver. Skattefria underhållsfonder bedöms därför innebära förbättrade ekonomiska möjligheter för bostadsföretag att renovera och underhålla hyresbostäder. Styrmedlet får alltså en direkt påverkan på incitamenten att renovera men däremot ingen direkt påverkan på incitamenten att energieffektivisera.

10.1.2 Obligatoriska underhållsplaner

Boverket föreslår att utreda om bostadsrättsföreningars underhållsplaner bör göras obligatoriska. I nuläget finns inget uttalat lagkrav om att ta fram en underhållsplan, även om bland annat Bostadsrättslagen antyder att en sådan bör finnas. Eftersom de flesta större energieffektiviseringar sker i samband med renoveringar när dessa behöver göras enligt underhållsplanen, så bedöms förslaget om obligatoriska planer leda till såväl ökad renovering som energieffektivisering.

10.1.3 Utredning kring genomförandet av underhållsåtgärder i samband med renovering

Boverket föreslår en utredning om åtgärder som kan främja genomförande av underhållsåtgärder i samband med renovering. Utredningen bör omfatta att undersöka

1. dels vilka åtgärder som minskar fastighetsägares behov av att göra standardhöjningar i syfte att kunna bekosta underhållsåtgärder,
2. dels vilka åtgärder som motverkar överrenoveringar, det vill säga standard- och hyreshöjande renoveringsåtgärder som tillför ingen eller liten kundnytta och som därför inte efterfrågas av hyresgästerna och/eller går längre än vad som kan motiveras sett till långsiktig förvaltning.

Utredningen kan omfatta möjliga insatser inom ramen för nuvarande regelverk och dess tillämpning, men även en översyn av incitamentsstrukturen i bruksvärdessystemet, liksom att ta fram ett kunskapsunderlag om hyressättning med syfte att förbättra lönsamheten för energieffektiviseringsåtgärder som samtidigt är komforthöjande och därmed bidrar till ökad kundnytta med mera.¹⁵⁶

Bostadsmarknadens parter kan komma överens om att ha en mer generös syn på vilka underhållsåtgärder som kan anses påverka bruksvärdet och därmed betraktas som hyresgrundande vilket möjligen skulle kunna minska incitamentet att genomföra av hyresgästerna oönskade standardhöjande åtgärder. För att en sådan överenskommelse ska få effekt vid prövningar av hyror efter renoveringar skulle det sannolikt behövas ett tillägg i hyresförhandlingslagen om att hyresnämnden vid sin bedömning kan ta hänsyn till sådana centrala överenskommelser mellan parterna. Men det finns ingen garanti för att fastighetsägaren skulle avstå från standardhöjande åtgärder bara för att en del av de åtgärder som hittills inte ansetts höja bruksvärdet skulle komma att värderas annorlunda.

10.1.4 Forskning kring mervärden vid energieffektiviserande renovering

Boverket bedömer att det behövs mer forskning inom området för värdering av mervärden vid energieffektiviserande renovering. Exempel på mervärden kan vara bättre inomhusmiljö och hälsa, ökad sysselsättning, ökad områdestrygghet och minskad brottslighet. Det skulle även kunna stärka affärsmodeller baserade på cirkulär ekonomi genom att värdet av minskad klimatpåverkan från själva renoveringsåtgärden kan sättas i relation till värdet av minskad klimatpåverkan i driftskedet. Med kännedom om mervärdenas storlek kan

¹⁵⁶ Detta förslag framfördes redan i ”Underlag till den andra nationella strategin för energieffektiviserande renovering (Energimyndighetens rapport ET 2016:15).

kalkyler för vad som är en samhällsekonomiskt motiverad nivå på energirenoveringar tas fram.¹⁵⁷

10.2 Kompletterande bostadssociala (fördelningspolitiska) styrmedels- eller åtgärdsförslag

10.2.1 En förstärkning av bostadsbidraget

Det tidigare stödet för renovering och energieffektivisering i socio-ekonomiskt svaga områden var utformat så att det skulle skydda de boende från höga hyreshöjningar.¹⁵⁸ Hyresrabatten var i det avvecklade stödet knuten till den del av stödet som avsåg renovering och är inte aktuell när syftet renodlas till att genomföra energieffektiverande åtgärder.¹⁵⁹

Boverket bedömer att det behövs särskilda åtgärder för att värna och öka hyresgästernas ekonomiska trygghet vid renoveringar, särskilt om styrningen mot en ökad renoveringstakt förstärks. En förstärkning av bostadsbidraget, till exempel genom en höjning av boendekostnadstaket, skulle värna de ekonomiskt svaga hushåll som riskerar att drabbas hårdast av kraftiga hyreshöjningar.

Behovet av ett utökat bostadsbidrag framfördes även i Riksrevisionens granskning av det avvecklade stödet. Enligt Riksrevisionen skulle ett utökat bostadsbidrag eller annan form av behovsprövat bostadsstöd (hyresbidrag) kunna vara motiverat för att avhjälpa problemet med hyreshöjningar vid renovering.¹⁶⁰

Inom ramen för de samråd som Boverket har haft har framkommit att flera aktörer ställer sig positiva till utökade bostadsbidrag som ett kompletterande bostadssocialt styrmedel till energieffektiviseringsstödet.

10.3 Boverket stödjer Energimyndighetens äskande i budgetunderlag för 2022–2024

I detta avsnitt kommenteras en förslagen insats från Energimyndigheten om ökad kapacitet för energi- och resurseffektiv renovering. Insatsen har koppling till renoveringsvågen (se avsnitt 4) och kan komplettera det planerade energieffektiviseringsstödet och Boverkets

¹⁵⁷ Det här förslaget framfördes även i "Underlag till den tredje nationella strategin för energieffektiverande renovering (Boverkets rapport 2019:26).

¹⁵⁸ Förordning (2016:837) om stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden.

¹⁵⁹ Promemoria – "Förslag till förordning om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus", (FI 2021/00200).

¹⁶⁰ "Stöd till renovering och energieffektivisering – en riktad satsning till vissa bostadsområden" (RIR 2019:25).

¹⁶⁰ Ibid.

informationscentrum för hållbart byggande. Boverket stödjer Energimyndighetens föreslagna insats, och anser samtidigt att det vore värdefullt om insatsen skulle den genomföras, breddas med målet att stärka arbetet avseende fler hållbarhetsaspekter.

10.3.1 Energimyndighetens budgetunderlag för 2022–2024

Bland de satsningar Energimyndigheten föreslår i sitt budgetunderlag för 2022–2024 ingår bland annat ökad kapacitet för energi- och resurseffektiv renovering.¹⁶¹ Syftet är att åtgärden ska komplettera de finansiella satsningar som görs av EU och Sverige, till exempel det planerade energieffektiviseringsstödet.

Myndigheten pekar på att man inom sina nätverk med byggnadsägare har utvecklat renoveringslösningar men att insatser behövs för att sprida metoder och tekniska lösningar och främja en bred implementering hos offentliga och privata byggnadsägare. Man pekar även på att renoveringsmarknaden är fragmenterad och domineras av små hantverksbaserade företag och att det därför är viktigt att öka kunskapen och stimulera samordnade lösningar för att främja djuprenovering.

Den föreslagna satsningen består av tre delar:

- Kompetenslyft som riktas till nyckelaktörer inom fastighetssektorn.

I detta ingår dels utbildning av beställare i affärsmässig renovering av fastigheter, dels utbildning i energi- och klimatkartläggning med diplomering för personer som tillhandahåller energitjänster.

- Demonstrationsstöd för djuprenovering och nya renoveringslösningar.

Detta föreslås omfatta cirka hundra lokaler och flerbostadshus och omfattar dels energikartläggning och framtagande av åtgärds paket och beslutsunderlag, dels test, utvärdering och spridning av ny energieffektiviserande teknik.

- Plattformar för erfarenhetsutbyte och gemensam utveckling.

Detta bygger vidare på Energimyndighetens befintliga behovsägarnätverk men avser att öka kapaciteten för erfarenhetsutbyte. Myndigheten lyfter bland annat fram att plattformarna kan ge expert- och mentorstöd och att kapacitet kan byggas upp för ökad renoveringstakt på lokal och regional nivå. Likaså lyfts samverkan med Boverkets kommande informationscentrum för hållbart byggande fram.

10.3.2 Samråd med myndigheter och organisationer

I samrådet med olika aktörer har framkommit att stöd i arbetsprocessen är en viktig del för att främja renovering och energieffektivisering, från

¹⁶¹ Budgetunderlag för 2022–2024, Statens energimyndighet (DNR 2020–024249).

framtagande av beslutsunderlag till uppföljning av genomförda åtgärder. Detta gäller särskilt mindre byggnadsägare som har begränsade resurser och kompetens inom sina organisationer. Beslutsunderlag och stöd för upphandling är de delar som särskilt har lyfts fram. Beslutsunderlag behöver bland annat utformas så att osäkerheten inför investeringsbeslut minskar. Det är av särskild betydelse om beslutsfattaren inte är sakkunnig inom energieffektivisering. Flera aktörer har understruket vikten av att energikartläggning genomförs som en del av underlaget och som tydliggör paket med möjliga åtgärder och lönsamhet. Upphandlingsstöd beskrivs generellt som en nyckelfråga. Flera aktörer har i det sammanhanget pekat på EnOff-modellen som en modell som kan främja energieffektivisering.¹⁶²

Utöver stöd i renoveringsprocessen har flera aktörer även lyft fram förvaltningsfasen och pekat på vikten av underhållsplaner och att energieffektivisering ingår som en del i sådana. Likaså har det framkommit att det är förhållandevis ovanligt idag att energieffektivisering ingår vid upphandling av teknisk förvaltning.

10.3.3 Energimyndighetens föreslagna insats kan bidra till ökad renovering och energieffektivisering

Energimyndighetens föreslagna insats om ökad kapacitet för energi- och resurseffektiv renovering ligger i linje med inriktningen på och satsningarna inom EU, och bedöms ha förutsättningar att komplettera och förstärka det planerade energieffektiviseringsstödet och Boverkets informationscentrum för hållbart byggande. Boverket stödjer Energimyndighetens föreslagna insats med följande kommentarer.

10.3.3.1 Det vore fördelaktigt om Energimyndighetens planerade insatser breddas

I anslutning till sitt förslag för Energimyndigheten fram att även om renoveringstakten ökar är det inte givet att energieffektivisering sker samtidigt och att målet med insatsen är att öka energieffektiviseringsgraden i samband med renovering, samt att främja djuprenovering. Med djuprenovering menar myndigheten renovering där samtliga kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder genomförs.

För att främja ökad renoveringstakt, och därmed möjligheter till energieffektivisering, behöver bland annat de behov av stöd som byggnadsägare har adresseras. I samrådet med olika aktörer har, som nämnts ovan, behovet av olika typer av stöd kopplat till arbetsprocessen vid renovering kommit fram. Det knyter an till ett av de exempel på åtgärder som KOM lyfter fram i ett stöddokument till medlemsstaterna vid framtagande av

¹⁶² EnOff – Energieffektivisering i Offentlig sektor, ett projekt som drivs av Energieffektiviseringsföretagen (EEF). Modellen är framtagen i samarbete med Upphandlingsmyndigheten, Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) samt Installatörsföretagen. Den är framtagen för att förenkla upphandling av energieffektivisering i offentlig sektor och är främst avsedd att användas i lite större byggnadsbestånd.

nationella återhämtningsplaner, nämligen så kallade one-stop shops.¹⁶³ Med one-stop shops avses gemensamma kontaktpunkter som tillhandahåller integrerade energirenoveringstjänster och som stödjer byggnadsägare genom hela renoveringsprocessen från start till mål.^{164,165} Detta genom att till exempel bistå med tekniskt stöd och finansiell rådgivning, och genom att ha en stark förankring med lokala aktörer. Sådana kontaktpunkter, eller plattformar, utgår således från renoveringsprocessen med byggnadsägaren i centrum. Boverket anser att det bör övervägas om en åtgärd som motsvarar sådana lokala kontaktytor också kan vara en värdefull insats i sammanhanget. Energimyndighetens föreslagna åtgärd om plattformar för erfarenhetsutbyte och gemensam utveckling tycks ligga relativt nära en insats av det här slaget.

Andra hållbarhetsaspekter är av stor vikt tillsammans med målet att främja en så hög energieffektiviseringsgrad som möjligt i samband med renovering. De huvudprinciper KOM lyfter fram för renovering av byggnader på vägen mot 2030 och 2050 understryker detta (se avsnitt 4.4.2). Bland dessa huvudprinciper rör framförallt ”energieffektivitet först”, ”utfasning av fossila bränslen och integrering av förnybar energi”, samt ”ett samlat grepp på den dubbla utmaningen med grön och digital omställning”, användningen av energi och system för produktion och distribution. Övriga huvudprinciper rör andra hållbarhetsaspekter. ”Överkomlighet” fokuserar på betydelsen av att se till att hållbara byggnader med god energiprestanda blir tillgängliga i stor omfattning, i synnerhet för medel- och låginkomsttagare och utsatta personer och områden. Principen ”ett livscykelbaserat och cirkulärt tänkande” rör bland annat vikten av att använda hållbara material. Inom ramen för ”höga hälso- och miljöstandarder” lyfter KOM till exempel fram klimatanpassning men även inomhusmiljöfrågor som rör hälsa och säkerhet till exempel om farliga ämnen och brandsäkerhet liksom säkerställande av tillgänglighet för äldre och personer med funktionsnedsättning. I principen ”respekt för estetik och kvalitetsarkitektur” ingår till exempel kulturvärden. I bland annat avsnitt 5 om renoveringsstrategier i denna rapport framkommer exempel som också

¹⁶³ Recovery and Resilience Plans. Example of component of reforms and investments – Renovation wave aimed at enhancing energy and resource efficiency (Commission services). I dokumentet ges exempel på ytterligare åtgärder, nämligen nationell plan för kompetensutveckling och certifiering av professionella aktörer, samt utveckling av relevant lagstiftning som rör energi- och resurseffektivitet i byggnader. Det förstnämnda adresserar nödvändigheten av att det finns tillräckligt med kompetent arbetskraft att planera, genomföra och följa upp åtgärder.

¹⁶⁴ Se skäl 16 i EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV (EU) 2018/844 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet. I den engelska versionen används uttrycket one-stop shops som i den svenska översättningen benämna gemensamma kontaktpunkter.

¹⁶⁵ One-stop shops beskrivs som ett verktyg för att öka takten på renoveringar genom att informera, motivera och assistera byggnadsägare att genomföra energiinvesteringar, och att de också genomsnittligt kan bidra till att det genomförs mer långtgående energieffektiviseringsåtgärder i samband med renovering genom det stöd kontaktpunkten ger genom hela renoveringsprocessen från start till mål. Likaså att de kan underlätta tillgången till finansiering. Boza-Kiss Benigna, Bertoldi Paolo, One-stop-shops for energy renovations of buildings, European Commission, Ispra, 2018, JRC113301.

tydliggör komplexiteten i renoveringsprojekt och att flera olika aspekter behöver beaktas, såväl sociala, miljömässiga som ekonomiska.

De insatser Energimyndigheten vill genomföra under åren 2022–2024 bedöms vara betydelsefulla för att stödja byggnadsägare i processen för genomförande av energieffektiviseringsåtgärder. Samtidigt mot bakgrund av ovanstående vore det värdefullt om Energimyndighetens planerade insatser också kan bidra med lärdomar och till förbättrat stöd till byggnadsägare dels i renoveringsprocessen som sådan, dels till att stärka arbetet med andra viktiga hållbarhetsaspekter. Boverket anser därför att det vore värdefullt om exempelvis genomförandet av demonstrationsprojekt kunde ha denna bredare ansats, och till exempel ha inriktningen att även dra lärdomar och utveckla kunskap kring införlivandet av livscykelperspektivet vid renovering och kring hantering av sociala aspekter.

11 Bilaga 1: Ägarstrukturens utveckling

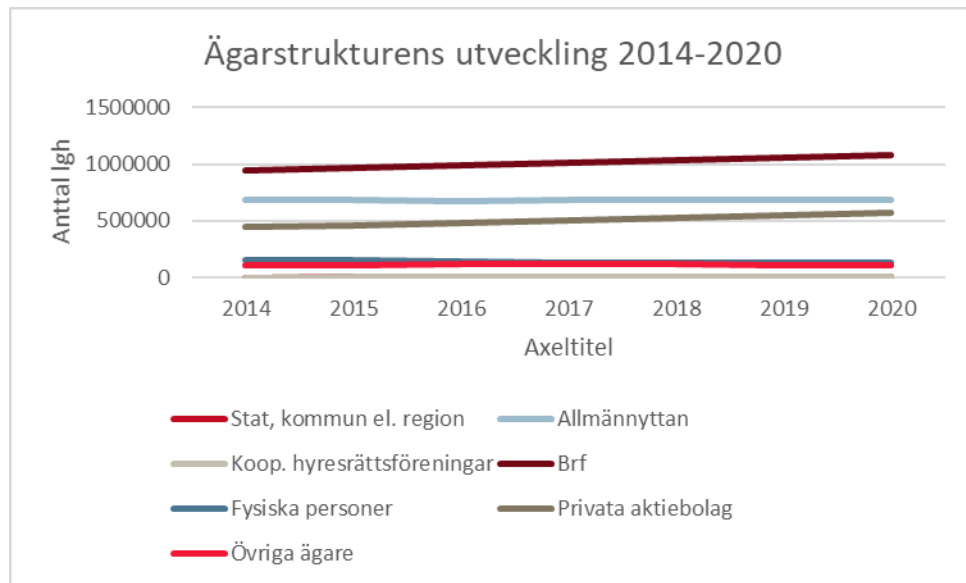
Utvecklingen av ägarförhållanden inom flerbostadshusbeståndet

I Figur 11.1 nedan visas hur ägarstrukturen utvecklats under perioden 2014 - 2020. Med ägarstruktur avses här hur stor andel av flerbostadshusbeståndet, i termer av antalet lägenheter, som olika ägarkategorier förvaltar och äger.^{166, 167}

Figuren visar ägandeförhållandena för riket i stort. Det går att urskilja några olika utvecklingstendenser. För det första har det totala antalet lägenheter i flerbostadshus ökat med ca 230 000 lägenheter. Det är inom kategorierna bostadsrättsföreningar och svenskägda privata aktiebolag som antalet förvaltade lägenheter främst ökat, medan antalet lägenheter förvaltade av fysiska personer istället minskat med ca 30 000 lägenheter under samma period. Antalet lägenheter förvaltade av allmännyttan har ökat med blygsamma 5 000 lägenheter. Kategorierna bostadsrättsföreningar och svenskägda privata fastighetsbolag har följaktligen ökat sina ägarandelar, medan andelen som ägs och förvaltas av fysiska personer minskat. Även allmännyttans ägarandel har minskat något trots ökningen i absoluta tal. Sammantaget blir tolkningen att bostadsrättsföreningars och privata bolags ökade ägarandelar inte förklaras av någon nettominskning i allmännyttans ägande, utan snarare beror på tillkommen nyproduktion.

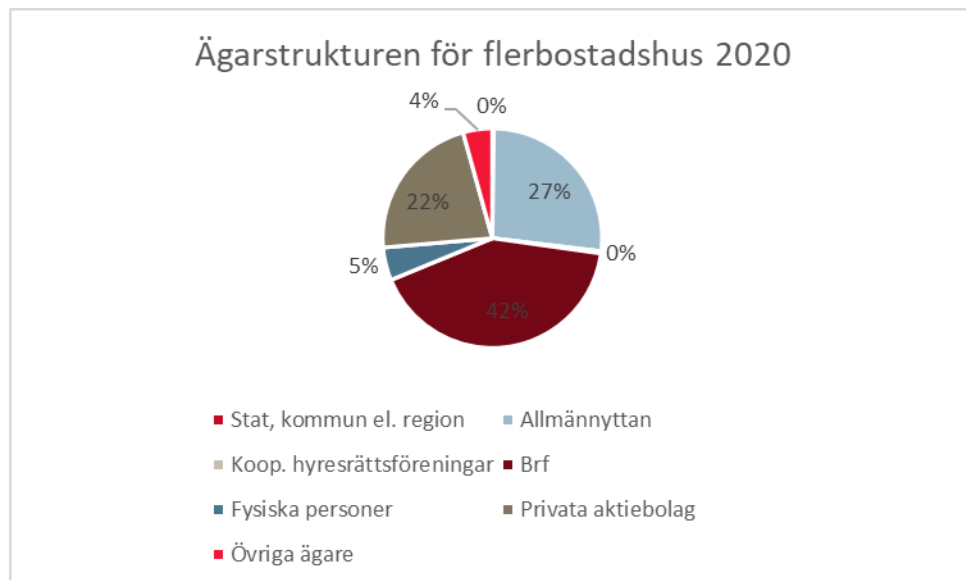
¹⁶⁶ Med privata aktiebolag avses svenska aktiebolag exklusive allmännyttiga bostadsföretag som drivs som aktiebolag. Kategorin "övriga ägare" utgörs till största delen av handelsbolag, kommanditbolag, ekonomiska och ideella föreningar samt stiftelser som inte tillhör allmännyttan. Även utländska juridiska personer som äger bostadsfastigheter ingår bland övriga ägare. Under perioden finns exempel på privata (svenska) aktiebolag som blivit uppköpta av utländska bolag med liknande affärsidé. Detta utländska ägande särredovisas inte och framgår därför inte heller av diagrammen nedan.

¹⁶⁷ <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/>



Figur 11.1 Utvecklingen av de olika ägarkategoriernas fastighetägarande i flerbostadshus. Avser riket in sin helhet. Källa: SCB.

I Figur 11.2 visas hur ägarförhållandena ser ut i nuläget (2020). Största förvaltare av lägenheter i flerbostadshus är bostadsrättsföreningarna, som sammantaget äger ca 42 % av totala antalet lägenheter, följt av allmännyttan (27 procent) och svenska (privata) aktiebolag med ca 22 procent. Fysiska personer svarar för ca 5 procent av ägandet. Övriga kategoriers ägande är mer marginellt.



Figur 11.2 Antal lägenheter i flerbostadshus per ägarkategori. Avser riket i sin helhet. Källa: SCB.

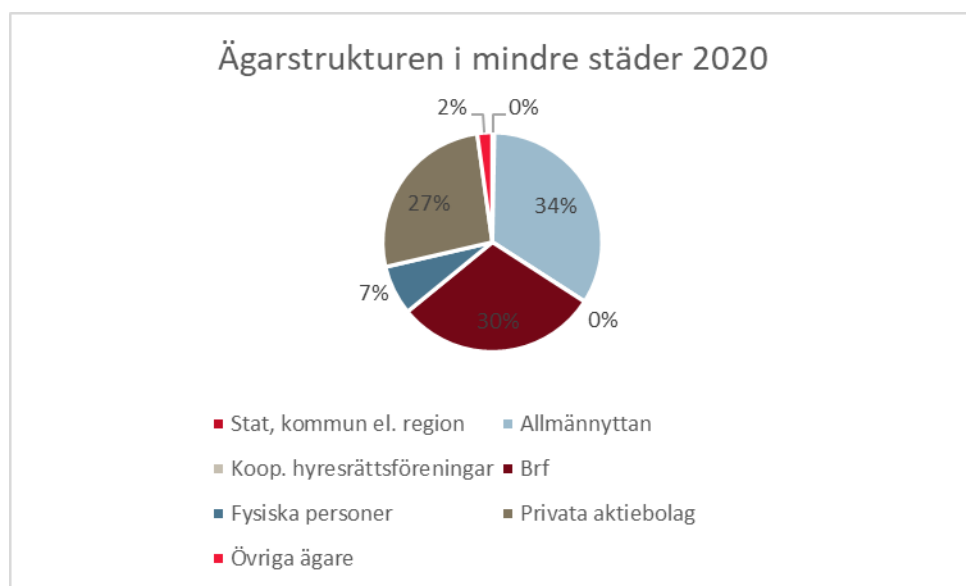


Figur 11.3 Antal lägenheter i flerbostadshus per ägarkategori. Avser storstäderna och storstädernas pendlingskommuner. Källa: SCB.

Ägarförhållandena varierar en hel del mellan olika kommungrupper. När det gäller storstäderna (inklusive storstadsnära kommuner) så svarar bostadsrättsföreningarna för den klart största ägarandelen, följt av allmännyttan och privata bolag. Bostadsrättsföreningarnas samlade ägarandel är klart högre än på riksnivå, medan det omvända gäller för både allmännyttan och svenska privata bolag (se Figur 11.3). Utanför storstadsområdena ser ägarförhållandena annorlunda ut (Figur 11.4 - 11.5). Här är bostadsrättsföreningarnas ägarandel betydligt lägre än i storstäderna, särskilt i mindre städer och på landsbygden (Figur 11.5). I de mindre städerna och på landsbygden har istället allmännyttan en mer dominerande ägarställning, men även de privata bolagens ägarandel liksom den andel som förvaltas av fysiska personer, är högre på de mindre orterna jämfört med riket i stort.



Figur 11.4 Antal lägenheter i flerbostadshus per ägarkategori. Avser större städer (ej storstäder) och de större städernas pendlingskommuner. Källa: SCB.



Figur 11.5 Antal lägenheter i flerbostadshus per ägarkategori. Avser mindre städer och landsbygdskommuner. Källa: SCB.

En trend som verkar gälla samtliga kommungrupper är att ägarandelen för bostadsrättsföreningar och privata bolag ökat under perioden. Den del av bostadsbeståndet som förvaltas av allmännyttan har för samtliga kommungrupper legat kvar på ungefär samma nivå i absoluta tal, vilket betyder att ägarandelen sjunkit i takt med att det totala flerbostadshusbeståndet ökat.

12 Bilaga 2: Renoveringskategorier och ägarfördelning i studerade byggnader

Denna bilaga innehåller mer information om RISE analys av omfattning av renovering och energieffektivisering i flerbostadshus under perioden 2008–2018.

Som mest har det funnits ca 130 000 energideklARATIONER för flerbostadshus i registret med en total uppvärmd area på 220 miljoner m². Då uttaget gjordes fanns 41 500 energideklARATIONER som kunde matchas till en tidigare gjord deklARATION. Total uppvärmd area för dessa är 86,5 miljoner m². I analysen ingår därmed ca 40% av det svenska flerbostadshusbeståndet.¹⁶⁸

Bestämning av en byggnads renoveringskategori

I analysen har de studerade byggnaderna delats in i olika renoveringskategorier baserat på byggnadens värdeår. Värdeåret baseras på byggnadens generella skick och förväntade livslängd och är från början samma som nybyggnadsåret. Värdeåret kan dock ändras vid renovering förutsatt att åtgärden anmäls till Skatteverket. Om åtgärden anmäls har fastighetsägaren möjlighet att få skattereduktion.¹⁶⁹

De renoveringskategorier som används visas i tabell 12.1.

¹⁶⁸ RISE, delrapport 5.

¹⁶⁹ Ibid.

Tabell 12.1: Bestämning av en byggnads renoveringskategori

Renoverings-kategori	Renoverings- eller ombyggnadsår	Värdeår	Investeringsens andel av nyproduktions-kostnad
Ingen renovering	Inget eller innan byggnadens första energideklaration	Inget / oförändrat värdeår	-
Mindre renovering	Mellan byggnadens första och andra energideklaration	Oförändrat värdeår	<20%
Större renovering	Mellan byggnadens första och andra energideklaration	Värdeåret ligger mellan byggåret och ombyggnadsåret	20% - 70%
Totalrenovering	Mellan byggnadens första och andra energideklaration	Värdeåret är samma som ombyggnadsåret	> 70%

Källa: RISE

Ägarfördelning i de studerade byggnaderna

Diagram 12.1 visar ägarfördelningen efter uppvärmd area i de studerade byggnaderna (dvs. flerbostadshus med två energideklarationer i registret 2020-01-01).

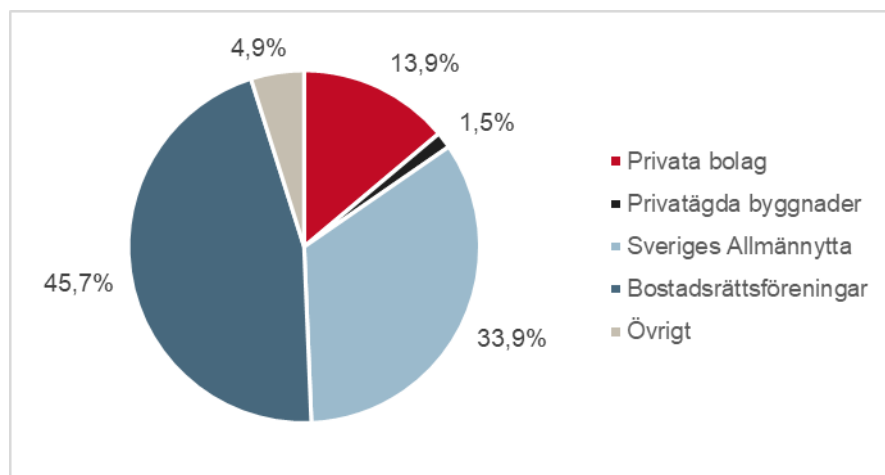
Ägarfördelningen i de studerade byggnaderna skiljer sig något jämfört med ägarfördelningen i det totala flerbostadshusbeståndet. I det totala beståndet utgör privata bolag 19%, privatägda byggnader 4%, allmännyttiga byggnader 27% och bostadsrättsföreningar 40% av den uppvärmda arean.¹⁷⁰

Detta innebär att privata bolag och privatägda byggnader är något underrepresenterade i underlaget, medan allmännyttiga bostäder och bostadsrättsföreningar är något överrepresenterade.¹⁷¹

¹⁷⁰ Ibid.

¹⁷¹ Ibid.

Diagram 12.1: Ägarfördelning i de studerade byggnaderna



Källa: RISE



Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se