

Koll på hållbar renovering

Till hur stor del och på vilket sätt påverkas dagens renoveringsprojekt av nationella energimål och byggsektorns arbete mot ett mer hållbart byggande? Det var utgångspunkten för en studie genomförd av Chalmers Arkitektur och SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut. För att få insikt i frågan intervjuades tio representanter från fastighetsägare och en förvaltare av bostäder. Resultaten ligger till grund för en nationell enkät kring renoveringsfrågor som kommer att skickas till ägare och förvaltare av flerbostadshus under 2015.

Byggsektorn står inför en stor utmaning att renovera och energieffektivisera befintlig bebyggelse, in minst det stora beståndet av flerbostadshus som byggdes under åren 1945 till 1975. Det finns flera orsaker som driver behovet av renovering av bostäder. Det handlar om byggnadernas ålder och att många tekniska system har nått slutet av sin livslängd men också om ändrade behov bland boende och nya kulturella och sociala förutsättningar där frågor kring infrastruktur och områdes-service spelar en allt större roll. De skärpta miljömålen är ytterligare en faktor som vägs in och som lett till att många fastighetsägare överväger mer omfattande åtgärder i både klimatskal och ventilations-system för att minska energianvändning när man planerar för en större renovering.

Det finns många faktorer som kan påverka hur miljömål och visioner om en

hållbar samhällsbyggnad implementeras där ekonomi är ett hinder som ofta lyfts fram. Miljöbarometern 2010, en totalundersökning av Sveriges bygg- och fastighetssektorn, *Gluch et al* (2011), visade att de största hindren för miljöarbetet inom fastighetsverksamheten var att det var för dyrt och att det råder brist på utbildad personal. Därutöver påpekades hinder som orsakas av bristande erfarenhetsöverföring mellan projekt och bristande samarbetsvilja hos aktörer inblandade i byggprocessen följt av bristande kunskap om tillgängliga verktyg. En nyligen genomförd undersökning bland fastighetsföretag som är medlemmar i Belok visar att behovet av verktyg och stöd för beslutsfattande vid renovering anses vara viktigare än konkreta stöd i form av ekonomiska bidrag, *Femenías* (2015).

I en tidigare workshop där fastighetsägare och förvaltare fick svara på frågor om beslut kring renovering framstod det att renovering ofta initieras på grund av tekniska brister eller klagomål från hyresgäster och att fastighetsägare ofta har en mer reaktiv inställning till renovering än proaktiv, *Thuvander et al* (2012). En allt för snabb beslutsprocess där man fokuserar på att avhjälpa akuta fel kan leda till brist på långsiktigt tänkande och att man missar att få med åtgärder som påverkar mål om miljö och hållbarhet. Workshopen gav också indikationer på att fastighetsägare och förvaltare saknar kunskap om hur man gör analyser av miljöpåverkan och sociala konsekvenser av olika renoveringsalternativ, vilket leder till att ekonomiska utvärderingarna tenderar att dominera vid beslutsfattande.

För att kunna ta fram verktyg och beslutsstöd behövs det ökad kunskap om renoveringsprocessen, hur beslut tas och vad som formar dem. Det är bakgrunden till den aktuella studien.

För att ta fram mer kunskap om hur företag arbetar med renovering, vad som styr besluten och vilka mål man har för miljö och andra hållbarhetsaspekter tog vi kontakt med representanter från tio olika typer av fastighetsägare av flerfamiljshus samt en förvaltare. Vi valde representanter från allmännyttiga och privatägda företag, i storstadsområden och dess omejd och i några mindre kommuner och främst i mellersta delen av landet. Urvalet har delvis styrts av intresset att delta i studien och personliga kontaktnät. Vi har främst haft kontakt med chefer för fastighetsutveckling eller personal med liknande kompetens. En översikt över företagen finns i *tabell 1*.

Studien baseras på en intervjumall med ett antal frågor. I fyra fall har en längre personlig intervju genomförts med en el-

ler flera representanter från företaget. De övriga intervjuerna har gått till väga så att företaget delvis fyllt i intervjumallen som sedan följts upp i en telefonintervju. Längden på intervjuerna varierar mellan en till fyra timmar. Resultatet från intervjuerna har skrivits ned av den enskilda forskare som ledde intervjun och sedan sammanfattats och analyserats gemensamt av alla forskarna.

Resultat av studien presenteras här tematiskt och sammanfattar områdena: 1) allmänna uppgifter om beståndet, genomförda renoveringar, framtida renoveringsbehov och budget, 2) renoveringsprocessen, 3) beslutsprocessen, samt 4) policy och riktlinjer. Resultaten bildar framöver underlag för utformningen av en nationell enkät om renovering som ska skickas till alla större fastighetsägare under de första månaderna 2015.

Bostadsbestånden

Bostadsbestånden skiljer sig lite mellan de intervjuade företagen. De flesta av de allmännyttiga företagen har ett bestånd som byggts upp under en lång tid och som därför spänner över flera olika tidsåldrar. Ett företag nämner att de har en ganska jämn spridning med bestånd i olika åldersklasser medan de flesta allmännyttiga ägarna har en stor andel fastigheter från rekordåren 1950 till 1970. Några har större bestånd från de tidiga rekordåren medan andra har mer från miljonprogrammet. Två av de privata förvaltarna har nästan uteslutande bestånd från miljonprogrammet och för-miljonprogram (slutet av 1950-talet och början av 1960-talet). De företag som verkar i kranskommuner till större städer har en del radhus och ibland även småhus. De flesta av fastighetsägarna har även en del lokaler som de äger och förvaltar.

Behov av renovering och underhåll

De intervjuade företagen har gemensamt ett stort behov av renovering framöver sig men behovet ser inte helt lika ut eftersom fastighetsbestånden varierar i ålder och typ, men också för att man har arbetat i varierande grad med underhåll. Två privata ägare har hittills inte gjort några större renoveringar förutom fönsterbyten alternativt komplettering av en glasruta i samband med ROT-bidrag på 1990-talet. Deras senare energibesparingsåtgärder har fokuserat på belysningsåtgärder. De privata företagen har stora behov av mer omfattande ROT-liknande insatser för att som de själva uttrycker det, se till att husen ska klara en generation till.

Flera av de allmännyttiga bolagen i vår studie har redan renoverat delar av sina bestånd. De har framförallt genomfört



Artikelförfattare är Paula Femenías och Liane Thuvander, Chalmers tekniska högskola, samt Kristina Mjörnell och Anna-Lena Lane, SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut.

Tabell 1: Översikt över de utfrågade företagen. De flesta av företagen äger och förvaltar förutom bostäder även en del lokaler. Vi ger här en förenklad bild över företagens bostadsbestånd. Företag E förvaltar andras fastigheter medan övriga är ägare och förvaltare. Vi har valt att anonymisera företagen genom att bara ge ett ungefärligt intervall av antal förvaltade lägenheter.

	Ägandeform	Verksamhetsområde	Bostadsbestånd	Antal lgh
A	Privatägt	Storstad ⁱ och mindre städer ⁱⁱⁱ i kranskommuner	Fastigheter i centrala lägen, kulturfastigheter, radhus	< 5 000
B	Allmännyttigt	Större stad och mindre städer i närheten av storstad	Radhus, flerfamiljshus och småhus, mesta byggt efter 1975	
C	Privatägt	Storstad	Flerfamiljshus, 80 % är efterkrigstidsbestånd	5 000 – 10 000
D	Allmännyttigt	Större stad ⁱⁱ	Flerfamiljshus stor andel efterkrigstidsbestånd	
E	Privatägt	Storstad	Miljonprogram	
F	Allmännyttigt	Större stad	Flerfamiljshus efter 1920, tyngdpunkt 1950 till 1970	
G	Allmännyttigt	Mindre städer nära storstad	Flerfamiljshus i olika ålder, radhus, en del kulturfastigheter	
H	Allmännyttigt	Större stad i närheten av storstad	Flerfamiljshus jämn fördelning av ålder, även studentbostäder	10 000 – 15 000
I	Allmännyttigt	Storstad	Flerfamiljshus sekelskifte till modernare bestånd, majoritet av efterkrigstidsbestånd	20 000 – 25 000
J	Allmännyttigt	Storstad	Flerfamiljshus, störst andel inom 1940- och 1950-tals bebyggelse	
K	Allmännyttigt	Storstad	Flerfamiljshus stor spännvidd i ålder, stor andel miljonprogram	> 25 000

i: Storstad, fler än 200 000 invånare.

ii: Större stad, 50 000 till 200 000 invånare och städer.

iii: Mindre stad, färre än 50 000 invånare.



FOTO: THORBJÖRN GUSTAVSSON

stambyten och badrumsrenoveringar men också bytt installationer, installerat hissar samt åtgärdat klimatskärmen, det vill säga renoverat tak och fasader. Ett par av företagen nämner att man precis klarat av 1940-tals bebyggelsen och planerar för renovering av 1950- till 1970-tals bebyggelse. Två allmännyttiga bolag har redan åtgärdat mycket av miljonprogrammet, en del gjorde de redan under 1980- och 1990-talens stora period av omvandlingar då det fanns förmånliga statliga lånevillkor. Ett av de allmännyttiga bolagen nämner att de anser att de klarat av det mesta inom sitt miljonprogram och nu planerar

för renovering av 1980- och 1990-tals bebyggelsen.

En allmännyttig ägare nämner finessen med att ha bestånd från olika epoker, vilket ger en spridning av underhålls- och renoveringsbehovet. Olika bestånd kräver olika insatser och kompetens. Förkrigsområden och tidiga rekordårsområden har ofta problem med tillgänglighet och lägenheterna kan behöva åtgärdas för att anpassas till nya funktionella behov. Bestånd från 1970-talet har bra lägenheter men kan behöva tilläggsisoleras. Ett företag nämner att man ser svagheter i 1980-talets bestånd och ett kommande renove-

Stor renoveringsbehov av såväl balkonger, fönster som badrum.



FOTO: THORBJÖRN GUSTAVSSON



FOTO: KRISTINA WJÖRNELL



Pågående renovering.

ringsbehov vad gäller tätskikt i badrum och inglasade balkonger. De som äger radhus har ofta fasader i trä som kräver regelbunden ommålning. Även om många företag redan har genomfört stora badrumsrenoveringar ser de flesta av företagen ett kommande behov att åtgärda badrum och kök men även klimatskal.

Budget

Man ser en ökande kostnad för renovering framöver. Ett av de större allmännyttiga bolagen i storstad har dubblerat sin budget för underhåll och renovering jämfört med 2013 och den är nästan dubbelt så stor som nyinvesteringsbudgeten. Normalt sett påverkar inte underhållsbudgeten budgeten för investering men det finns naturligtvis en avvägning och prioritering på vad man kan lägga sina tillgångar. De flesta av de allmännyttiga företagen har även mål om nyproduktion att

uppfylla. Två av de allmännyttiga företagen säger sig ha ett krav från sin ägare om underhåll som ska läggas årligen. Båda de två företagen överskrider den ålagda budgeten i vad de kallar för ett ökat underhåll för att modernisera sina bestånd. Inget av de övriga nio företagen säger sig ha krav från sina ägare om ålagd budget för underhåll.

Renoveringsprocessen

På frågan om vad som föranleder en renovering svarar de flesta att bristfälliga tätskikt, stammar och höga kostnader för energi är ofta orsaken till att man initierar en renoveringsprocess. Myndighetskrav såsom brand, energi, och radon uppfyller man men är oftast inte en anledning till att man renoverar, även om två allmännyttiga företag menar på att tillgänglighetsfrågan kan driva ett beslut om renovering. De flesta bostadsbolagen har långsiktiga planer för underhåll och renovering av sitt bestånd och flera gör återkommande inventering/besiktning av teknisk status för att vara väl förberedda på vilka åtgärder som krävs vid en framtida renovering.

Kunskap och kompetens

Vad gäller kompetens som företagen har själva för ett renoveringsprojekt och vad är det för tjänster man köper in så svarar de flesta bostadsbolagen att de har god kännedom om de boendes önskemål och behov av renovering i lägenheterna. De samlar information via kvartersvärdar, möten med boende, hembesök och enkäter. En privat ägare säger att de boende bara har begränsat inflytande vid ombyggnad.

Tekniska undersökningar och utredningar köps ofta in av konsulter. Kostnadsanalyser görs vanligtvis själv av företaget. De flesta företagen anlitar en konsult för energianalys. Energibesparande åtgärder görs då detta är lönsamt eller i kombination med andra åtgärder.

När det gäller samlad kompetens för ombyggnad är det enbart ett av de större företagen som säger sig ha en särskild ombyggnadsgrupp, hos de övriga finns det personal på fastighetsutvecklingsavdelningen som sköter ombyggnadsprocessen. Flera av de större allmännyttiga har en ombyggnadssamordnare som sköter kontakten med hyresgästerna genom en renoveringsprocess.

Kvarboende

Beträffande frågan om kvarboende eller evakuering säger några företag att det är svårt eller näst intill omöjligt att ha de boende kvar i lägenheterna under en större renovering. Man väljer att evakuera lägenheterna och gör en större sammanhållen insats vid ett och samma tillfälle, också för att inte komma tillbaka och störa hyresgästerna flera gånger. Ett av de allmännyttiga företagen har en annan inställning. De gör olika åtgärder spritt över tid och upplever att hyresgästerna ser det som positivt med återkommande underhåll. Ytterligare ett företag i studien har precis genomfört en större exteriör ombyggnad med kvarboende. I det fallet var en del sedan tidigare åtgärdat invändigt.

Beslutsprocessen

Hos de flesta bostadsbolag är det förvaltningsorganisationen som initierar renoveringsprocessen där man sedan tar hjälp av fastighetsutvecklingsavdelningen för själva projekteringen. Förvaltningen fattar dock inte själv beslut om investering, om det inte handlar om mindre underhållsåtgärder. Det är verkställande direktören eller styrelsen som fattar beslut om renoveringsåtgärder, beroende på investeringens storlek. Det är i de flesta fall ekonomi och i viss mån även kundernas betalningsförmåga som styr valet av renoveringsåtgärder. I några bolag jämförs olika renoveringsalternativ med avseende på kostnad och teknisk prestanda. Rivning är sällan ett alternativ och har endast förekommit i enstaka fall bland annat då husen innehållit blåbetong. Försäljning kan vara ett alternativ för flera av bostadsbolagen för att stärka ekonomin men även försäljning/ombildning till bostadsrättsföreningar har förekommit, mestadels tidigare, för att få in andra ägandeformer i bostadsområdena.

Policy och riktlinjer

Vilka policys och riktlinjer följs vid renovering? Vilka mål har företagen? Inget av de intervjuade företagen har någon specifik policy som sätter upp mål för renovering. Renovering faller under andra generella riktlinjer för företaget och dess verksamhet som fastställts för till exempel miljöfrågor, kvalitetsstyrning och uthyrning. Alla företagen i studien har en miljöpolicy. De allmännyttiga bolagen nämner att de har mål för energianvändning vid nyproduktion (satt till under Bover-

kets byggregler (BBR) och ned till 55 till 60 kWh/m² och år) men att det målet inte gäller för renovering av befintliga byggnader. Man har mål för en sänkt energianvändning generellt över beståndet men man bedömer varje enskilt fall av renovering och dess möjligheter att energieffektivisera. Några företag nämner att mål för energianvändning vid renovering går vid BBR-nivå på 90 kWh/m² och år, vilket kan motsvara närmare 50 procent minskning, men alla nämner BBR som ett mål.

Några av de allmännyttiga bolagen nämner att stora sänkningar av energianvändningen genomfördes redan på 1980- och 1990-talen då man införde datoriserade styrsystem och fick bättre kontroll på sina bestånd för riktade åtgärder. Under den tiden sänkte man även inomhustemperaturen i lägenheter.

Alla företag utom ett privat företag har krav på miljöbedömning av material. Tre företag nämner Sunda Hus, ett företag nämner kemikalieinspektionen och ytterligare ett annat nämner byggvarubedömningen. Bara ett av företagen har ett beslut om att använda certifiering av byggnader och det är Miljöbyggnad nivå silver för nybyggnad. Flera av de övriga har testat certifiering i något projekt, Miljöbyggnad och LEED nämns, men har inga beslut av att använda något system. Flera av de intervjuade nämner att man anser sig arbeta mycket med miljö men ser ingen direkt motivation till att certifiera. En motivation för certifiering, vilken nämns av ett privat företag, är om man kan se en direkt ökning av fastighetens värde vid renovering.

Standard och andra sociala aspekter

Vad gäller standard så erbjuder de allmännyttiga bolagen och ett av de större privata bolagen sina hyresgäster en viss valfrihet. Flera av företagen menar på att vid en större renovering så finns det ett grundläggande paket med åtgärder som man inte kan påverka. Som fastighetsägare måste man tänka framåt och anpassa sitt bestånd för kommande hyresgäster. Ett av de intervjuade allmännyttiga företagen överlåter en större valfrihet till hyresgästen. Man ser inget problem med att ha en variation, snarare ser man det som en kvalitet att kunna erbjuda olika standarder inom ett och samma område.

Kulturmiljö och arkitektur

När det gäller kulturmiljö och arkitektur är det endast ett bostadsbolag i storstad som anger att de gör en kulturhistorisk inventering enligt stadsmuseets mall. Ytterligare ett företag har haft mål om bevarande av ursprunglig arkitektur i en nyligen genomförd renovering av ett miljonprogramsområde men de har inget policybeslut bakom det.

Utöver upprustning av själva byggnaden och lägenheten så arbetar flera av företagen med sociala åtgärder för att till-



FOTO: LIANE THUVANDER



FOTO: LIANE THUVANDER

Det färdiga resultatet.

mötesgå hyresgästernas önskemål och skapa mötesplatser i områdena. Ett företag driver flera kaféer och flera nämner att man ställer iordning odlingar. Flera allmännyttiga och privata företag har erfarenhet av att arbeta med sociala åtgärder i mer utsatta områden.

Tillgänglighetsanpassning och kvarboende är en stor fråga för de flesta tillfrågade. Ett av företagen som verkar i en större tätort har större efterfrågan på bostäder för yngre. Ett företag har en klassning av sina bostäder ur just kvarboendesynpunkt. Några företag har utöver tillgänglighet och kvarboende även riktlinjer för anpassning vad gäller andra kulturella aspekter och att föra in barnperspektivet. Tre företag nämner att de har som mål att arbeta med socialt ansvarstagande och ISO 26000.

Sammanfattande slutsatser

Studien stödjer tidigare indikationer som pekar på en ökande aktivitet inom renovering de närmaste åren. Behovet av ombyggnad är inte bara stort inom miljon-

programmets bebyggelse utan också inom andra åldersklasser och förutom flerfamiljshus finns det också till exempel en del större fastighetsägare med radhusbestånd. Olika bestånd kräver varierande åtgärder och studien visar att det behövs kunskap om renovering av olika typer av fastigheter och åldersklass. Det finns stora behov av renovering inte minst inom de tidiga rekordårens bebyggelse från 1940- och 1950-talen och där skiljer sig problematiken från det mer omdiskuterade miljonprogrammet.

Generellt sett pekar studien på att bostadsföretagen har god kännedom om den tekniska statusen och renoveringsbehoven i sina bestånd. Man arbetar med långsiktiga underhållsplaner och menar på att man planerar framtida renoveringsinsatser. De flesta förvaltare har också god kännedom om energianvändningen i sina bestånd som helhet. De fastighetsägare som har stora behov av renovering och i samma åldersklass behöver planera in åtgärder över en längre tidsperiod för att klara kostnaderna. Vår tidigare workshop

visade att det ofta en fråga om prioritering bland flera projekt och det kan vara de akuta behoven som slutligen blir startsignalen till en renovering.

Framtidens hyresgäst i fokus

De flesta av fastighetsägarna menar på att man har relativt god kännedom om de boendes önskemål och behov. En privat ägare med bestånd i mer centrala lägen antyder att de boende har begränsat inflytande på renoveringsprocessen. Samtidigt lyfter flera fastighetsägare fram att man måste tänka långsiktigt och studien visar att man snarare har framtida hyresgäster i åtanke än dagens.

Här finns en ekonomisk konflikt om vem som ska betala för standardhöjningar vid renovering. En fastighetsägare i vår studie arbetar med olika standardnivåer kopplat till hyreshöjningar som hyresgästen själv kan välja. Vidare arbetar flera av fastighetsägarna, både privata och allmännyttiga, med sociala projekt som sträcker sig bortom fastighetsskötsel.

När det gäller kompetens så är det bara ett företag som säger sig ha en särskild grupp som arbetar med renovering. Flera företag har fastighetsingenjörer på projektavdelning som arbetar med underhåll och renovering. Man använder konsulter för att utvärdera och föreslå tekniska åtgärder, men man gör ofta de ekonomiska kalkylerna själv. Man sköter ofta de sociala frågorna själva men som våra tidigare erfarenheter visat, *Thuvander et al* (2012), så har man inga verktyg för att utvärdera sociala konsekvenser av renovering och bara ett av bolagen arbetar mer systematiskt med kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Man gör inga omfattande utredningar om olika renoveringsalternativ annat än ur ett ekonomiskt perspektiv.

Inget av företagen har särskilda riktlinjer eller mål för renovering. Några har



Nyrenoverade balkonger.

FOTO: LIANE THUVANDER

mål kring miljöfrågor, framförallt energianvändning, men inget av företagen har specifika mål om energianvändning på projektnivå utan det kan variera beroende på projektets art. Vidare är det bara ett företag som har policy om att använda miljöcertifiering. Flera företag har provat certifiering i något projekt men ser ingen direkt nytta i dagsläget.

Variationer i tillvägagångssätt

Slutligen så pekar studien på varierande tillvägagångssätt vid renovering, med en större än vad vi förväntat oss, och som kan vara en utgångspunkt för fortsatt forskning. Några fastighetsägare arbetar mer successivt med återkommande åtgärds paket medan andra vill göra större insatser, oftast med evakuering och vid ett tillfälle, inte minst för att inte störa de boende vid flera tillfällen. En del företag tillåter en större variation i standard medan andra vill ha ett och samma standardpaket med standardhöjande åtgärder vid renovering. Det finns tidigare studier som visar att en enskilt stor faktor som påverkar kvarboende efter en renovering är om hyresgästerna kan bo kvar i lägenheten under själva renoveringen, *Wiktorin* (1986). Vilken strategi för renovering

som är bäst i längden i förhållande till samhällliga perspektiv, för miljöarbetet, kulturmiljövärden, de fastighetsekonomiska förutsättningar och ur de boendes synvinkel återstår att klarlägga.

Avslutningsvis

Sammanfattningsvis så ser vi att man arbetar brett med renovering och inkluderar olika aspekter men samtidigt saknar man stöd för att koppla dem samman till en helhet. En helhetsyn är nödvändig när man tar beslut om renovering för att kunna skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara boendemiljöer. Samtidigt är det viktigt att verktyg för renovering anpassas till andra processer och arbetssätt i renoveringssektorn för att de ska spridas och användas. Vi ser behov av olika typer av verktyg som ska användas vid inventering av befintlig status av byggd miljö till exempel energianalyser, kulturhistoriska värderingar och sociala indikatorer för renovering, men även verktyg för utvärdering av olika renoveringsalternativ, för dialogverktyg och nya affärsmodeller. ■

Referenser

- Femenias, P (2014) *Utvecklingsbehov kring energieffektivisering*. Rapport från en enkät bland fastighetsägare inom Belok". Climate-KIC. Chalmers Arkitektur.
- Gluch, P, Baumann, H, Gustafsson, M & Thuvander, L (2011). *12 års miljöarbete i bygg- och fastighetssektorn – vad har hänt och vart är vi på väg?* Rapport CMB, Chalmers 2011:15, Göteborg.
- Thuvander, L, Femenias, P, Mjörnell & Meiling, P (2012) *Unveiling the renovation process*, Sustainability. 4 (6), 1188-1213
- Wiktorin, M (1986). *Kvarboende, återflyttning, utflyttning vid ombyggnad*. Statens råd för Byggnadsforskning, Stockholm.