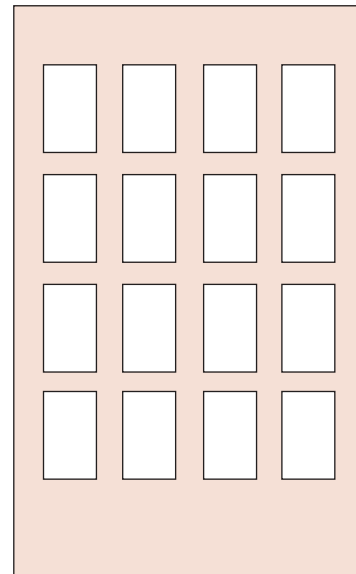
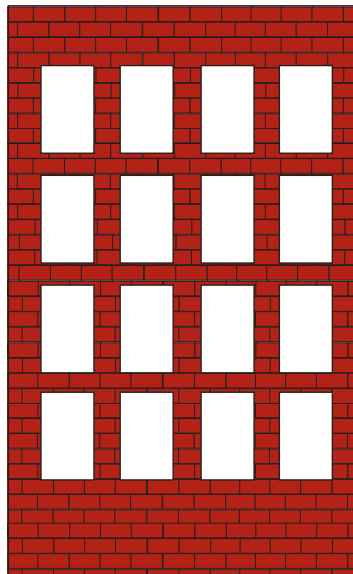
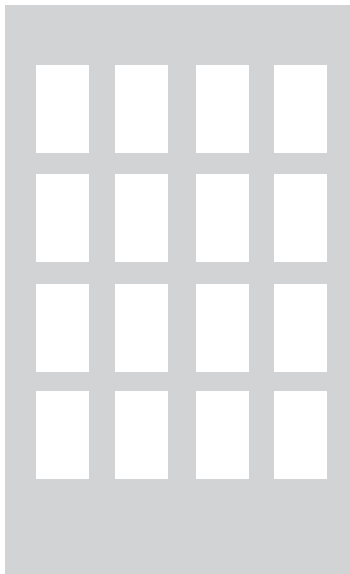


Bättre koll på underhåll

En sammanfattning av rapporten



Titel: Bättre koll på underhåll, En sammanfattning av rapporten

Utgivare: Boverket september 2003

Upplaga: 1

Antal: 200

Tryck: Boverkets kopiering, Karlskrona

Boverksnummer: 7147-918-X

Sökord: underhåll, underhållsbehov, bostäder, rekordåren, miljonprogrammet, konsekvensanalyser, förslag

Darienummer: 2081-2114/2002

Kontaktpersoner på Boverket är: Martin Hedenmo, projektledare, Madeleine Hjortsberg, utredare, Rolf-Erik Román, expert och Paul Silfwerberg, expert. Lena Olofsson, projektsekreterare.

Illustration omslag: Marianne Nilsson, Boverket

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Innehåll

| | |
|--|----|
| Det finns ett underhållsberg | 3 |
| Statens ansvar | 3 |
| Rekordårens bostäder kräver stora framtida insatser | 4 |
| Större resurser behövs för underhåll | 4 |
| Redan idag är underhållet eftersatt | 5 |
| Bostadsmarknadssituationens betydelse | 5 |
| Små och stora ägare | 6 |
| Utsatta områden? | 6 |
| Underhåll, i första hand ett ansvar för ägaren | 7 |
| Hinder för underhåll | 7 |
| Förslag | 9 |
| Öka de ekonomiska och kunskapsmässiga förutsättningarna för underhåll | 9 |
| Avsättning till underhållsfond | 9 |
| Skatterabatt för ombyggnadsåtgärder utanför tillväxtregioner | 10 |
| Hissbidrag | 10 |
| Stärk räntebidragen till ombyggnad | 10 |
| Stöd till besiktning | 11 |
| Utvidgat mandat till Småhusskadenämnden | 11 |
| Krav på plan för underhållsåtgärder | 11 |
| Se över hyreslagstiftningen | 12 |
| Stärk tillämpningen av varsamhetskriteriet i PBL | 12 |
| Offentlig databas och urvalsundersökning | 12 |
| Underhållsregler | 12 |
| Forskning | 12 |

| | |
|--|----|
| Hjälpmedel för livscykelanalys | 12 |
| Se över byggnadsutbildningarna | 12 |
| Sammanfattning av konsekvensanalyser | 13 |
| Miljökonsekvenser | 14 |

Det finns ett underhållsberg

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

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

Statens ansvar

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

gängligt samhälle och en god inomhusmiljö. År 2020 ska byggnader och deras egenskaper inte påverka hälsan negativt, heter det i ett av inomhusdelmålen för miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Staten ska också sträva efter ”väl fungerande och hållbara arbetsmarknadsregioner med god servicenivå i alla delar av landet” och minska segregationens negativa effekter.

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

Rekordårens bostäder kräver stora framtida insatser

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

Även i en betydande del av rekordårens småhus behövs liknande åtgärder. Här finns det dock fortfarande ett betydande behov av oförutsedda underhållsinsatser till följd av då oprövade tekniska lösningar och senare genomförda investeringar t.ex. energibesparande åtgärder.

Större resurser behövs för underhåll

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

dock inte som meningsfullt att totalt försöka kvantifiera detta framtida underhållsbehov.

Redan idag är underhållet eftersatt

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

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

Bostadsmarknadssituationens betydelse

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

Små och stora ägare

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

Bostadsföretagets storlek, dvs. möjligheterna att sprida kostnader och risker över fastighetsbeståndet är givetvis av stor betydelse för vilka fastighetsägare som riskerar att få ett eftersatt underhåll. Den privatisering av bostadsbeståndet som skett sedan 70-talet med fler småhus och fler fristående bostadsrättsföreningar, framför allt i Stockholmsområdet, och ett ökat inslag av spekulativt ägande i tillväxtområdena överhuvudtaget har också inneburit varierande förutsättningar för underhåll. I en liten nybildad bostadsrättsförening där medlemmar betalat dyrt för att köpa ut sina tidigare hyreslägenheter finns det kanske en stor vilja att underhålla, men begränsade förutsättningar. Likaså kan motivationen att underhålla fastigheter vara låg i en etablerad bostadsrättsförening, där medlemmarna utgörs av dels unga människor som fortfarande inte etablerat sig på bostadsmarknaden, dels äldre människor som inte självklart vill göra omfattande investeringar för kommande generationer.

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

Utsatta områden?

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

beståndet och ofta koncentrerats till vissa områden och vissa fastighetsägare. Detta innebär givetvis en risk för nedåtgående spiraler där ett områdes attraktivitet minskar, och fler vakanser leder till minskat underhåll och ytterligare minskad attraktivitet.

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

Underhåll, i första hand ett ansvar för ägaren

Bostadens underhåll har historiskt varit ett ansvar för bostadens ägare. Vi menar att det också i fortsättningen måste vara den enskildes och inte statens ansvar att underhålla bostäderna. Statliga åtgärder måste i första hand syfta till att göra det möjligt för bostädernas ägare att ta detta ansvar, exempelvis genom att stimulera kunskapsuppbyggnad kring underhåll. Transfereringar, skattelagstiftning samt närings- och utbildningspolitik får inte missgynna underhåll.

Hinder för underhåll

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

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

För att förbättra kunskapen om underhåll så krävs

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

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

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

Förslag

Öka de ekonomiska och kunskapsmässiga förutsättningarna för underhåll

I denna utredning föreslår Boverket

- Avsättning till underhållsfond
- Skatterabatt för ombyggnadsåtgärder utanför tillväxtregionerna
- Hissbidrag
- Stärk räntebidragen till ombyggnad
- Stöd till besiktning
- Utvidgat mandat till Småhusskadenämnden
- Krav på plan för underhållsåtgärder
- Se över hyreslagstiftningen
- Stärk tillämpningen av varsamhetskriteriet i PBL
- Offentlig databas och urvalsundersökning
- Underhållsregler
- Forskning
- Hjälpmedel för livscykelanalys
- Se över byggnadsutbildningarna

Avsättning till underhållsfond

Boverket föreslår att skattereglerna ändras så att konventionellt beskattade bostadsföretag kan göra reservationer för framtida underhåll med obeskattade vinstmedel.

Förslaget innebär att långsiktigt underhåll underlättas genom möjlighet att göra skatteavdrag för avsättningar till underhållsfond. På detta sätt tydliggörs utgifterna för underhåll vilket innebär att det finns förutsättningar att ta större hänsyn till dem vid hyressättning.

Skatterabatt för ombyggnadsåtgärder utanför tillväxtregioner

Boverket föreslår att det införs en investeringsstimulans för att främja ombyggnad/förbättring/underhåll av flerbostadshus och studentbostäder utanför tillväxtregionerna.

Stimulansen bör ges med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan den mervärdesskatt som fastighetsägaren betalat till säljaren vid inköp av varor eller tjänster som avser den stödberättigade delen av projektet och den mervärdesskatt som fastighetsägaren skulle ha betalat till säljaren om mervärdesskattesatsen skulle ha varit 6 procent. Beloppet krediteras på fastighetsägarens skattekonto i efterhand – en ”skatterabatt”. Ett tak bör införas för hur stort belopp per m² lägenhetsyta som kan tillföras fastighetsägarens skattekonto.

Förslaget innebär en investeringsstimulans/skatterabatt för ombyggnadsåtgärder av flerbostadshus, oavsett upplåtelseform, utanför tillväxtregionerna, byggt på att fastighetsägaren får möjlighet till en momsreduktion.

Hissbidrag

Boverket föreslår att ett engångsbidrag återinförs till hissinstallationer i såväl hyres- som bostadsrättshus.

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

En betydande del av husen med tre våningar eller fler byggda före 1977 saknar fortfarande hiss vilket innebär en sämre bostadsstandard för de boende i dessa hus, minskad valfrihet för personer med nedsatt rörelseförmåga och att bostadsbeståndet i stort inte passar en åldrande befolkning, samtidigt som en hissinstallation är en kostsam och riskfylld investering för den enskilda fastighetsägaren.

Stärk räntebidragen till ombyggnad

Boverket föreslår att nybyggnadsschablonen inte ska minskas med husets värde före ombyggnaden när bidragsunderlaget fastställs.

Boverket föreslår också att även vissa förbättringsåtgärder och energisparåtgärder blir bidragsberättigade.

Villkor ställs för statlig bostadssubvention – under förutsättning att förslaget om subventionerad besiktning införs – att det vid tidpunkten för ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention finns en underhållsplan baserad på en sådan besiktning.

Förslaget innebär en förstärkning av de statliga räntebidragen till ombyggnad och att subventionen följer med kostnadsutvecklingen. Genom att taxeringsvärdet höjts, framför allt i tillväxtregionerna, har allt färre fastigheter blivit bidragsberättigade vid ombyggnad.

Stöd till besiktning

Boverket föreslår att det införs en statlig subvention för att genomföra besiktning av bostadshus avsedda för permanent boende.

Ändamålet med besiktningen ska vara att dels gå igenom byggnadens skick inför en planerad ändring (ombyggnad/underhåll) av byggnaden, dels gå igenom byggnadens skick inför upprättandet av en plan för underhållsåtgärder. Det bör finnas en möjlighet att med visst intervall få subventionen för uppdatering av planen. Subventionsgraden för kostnaderna för besiktningen bör, beroende på besiktningens ändamål, uppgå till mellan 30 och 50 procent av de godtagbara kostnaderna för undersökningen. Besiktningen ska utföras av behöriga besiktningsförrättare. Dessa får, efter en lämplighetsprövning, en tidsbegränsad behörighet.

Förslaget innebär att en subvention till besiktning införs, inför en underhålls- eller ombyggnadsåtgärd eller innan en plan för underhållsåtgärder upprättas.

Utvidgat mandat till Småhusskadenämnden

Boverket föreslår att uppdraget för Småhusskadenämnden utvidgas så att det omfattar även äldre årgångar av småhus men också så att det sätts ett tak för småhusägarens självrisk i bidraget från Småhusskadenämnden.

Förslaget innebär en utvidgning av Småhusskadenämndens uppdrag så att det omfattar även äldre årgångar av småhus, en förenkling av reglerna och ett tak för självrisken.

Krav på plan för underhållsåtgärder

Förslaget innebär att informationen i en obligatorisk plan för underhållsåtgärder bör bygga på en besiktning, detaljeringsnivån skall vara på åtgärdsnivå och det ska finnas en tidshorisont. Planen ska ha ett långsiktigt livscykelperspektiv och visa vad som är i behov av underhåll, reparation och ombyggnad.

De enkäter som Boverket genomfört samt intervjuerna med företrädare för olika bostadsföretag visar att många fastighetsägare inte har någon dokumenterad plan för underhållsåtgärder.

En plan för underhållsåtgärder måste uppdateras kontinuerligt och vara dokumenterad så att den är tillgänglig för dem som behöver informationen.

Se över hyreslagstiftningen

Boverket föreslår en översyn av hyreslagstiftningen ur ett underhållsperspektiv (hyreslagstiftningen uppmuntrar idag stora standardhöjande ombyggnadsåtgärder snarare än förebyggande och kontinuerliga underhållsinsatser och hyresgästens ställning vid en ombyggnad bör stärkas såsom varit intentionerna i de senaste förändringarna av hyreslagen – bör bruksvärdesystemet i större utsträckning ta hänsyn till drifts- och underhållskostnaderna i de enskilda fastigheterna?).

Stärk tillämpningen av varsamhetskriteriet i PBL

Boverket föreslår en översyn av hur tillämpningen av varsamhetskriteriet i PBL ska kunna stärkas så att "vardagslandskapets värden" hävdas vid underhåll och ombyggnad.

Offentlig databas och urvalsundersökning

Boverket föreslår att det upprättas en offentlig databas, med uppgifter om byggnadernas material och konstruktion, utifrån bl.a. fastighetsregister, bidragsstatistik och kvalitetsdeklarationer.

Det ska vara ett obligatorium att besiktningsförrättarna efter utförd statligt subventionerad besiktning översänder ett besiktningsprotokoll till databasen. En urvalsundersökning omfattande alla typer av permanenta bostäder genomförs av särskilt utbildade besiktningsförrättare för att snabbt bygga upp den föreslagna databasen.

Underhållsregler

Boverket föreslår att det införs underhållsregler för hur den enskilda fastighetsägaren kan fullfölja sitt ansvar för husets underhåll enligt byggnadsverkslagen.

Forskning

Boverket föreslår att forskningsmedel specialdestineras för att gynna kunskapsuppbyggnad kring livscykelanalys och ett byggnadstekniskt kunnigt och varsamt underhåll.

Hjälpmedel för livscykelanalys

Boverket föreslår att verket i samarbete med Naturvårdsverket, byggherrar och förvaltare utarbetar hjälpmedel för planering av underhåll av byggnader baserat på livscykelanalyser.

Se över byggnadsutbildningarna

Boverket föreslår att en översyn av byggnadsutbildningarna görs

när det gäller att kunna ta hand om det redan byggda och få ett helhetsperspektiv på underhålls- och ombyggnadsåtgärder, med möjligheter att kombinera fler yrkeskompetenser inom de olika utbildningarna.

Sammanfattning av konsekvensanalyser
Sammanställning konsekvensanalys av huvudförslagen

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

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

Miljökonsekvenser

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

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

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

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

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

Boverket fick i mars 2002 ett regeringsuppdrag att utreda bostadsbeståndets underhållsbehov samt analysera vilka hinder det finns som kan motverka att "tekniskt" motiverat underhåll sker.

Följande frågor skulle särskilt belysas:

- Vilka är möjligheterna att åtgärda underhållsbehovet och vad blir de ekonomiska konsekvenserna av detta för samhället, fastighetsägarna och de boende?
- Vad händer om inget görs?
- Hur påverkas underhållskostnaderna av den rådande konkurrenssituationen? Vad kan göras för att främja konkurrensen?

För att planera utredningen, formulera uppdraget, samla resultat och skriva slutrapporten bildades ett projektsekretariat. Kontaktpersoner, se pärmens insida.

Huvudrapporten "Bättre koll på underhåll" finns på Boverkets webbplats: www.boverket.se. Denna skrift är en sammanfattning av huvudrapporten inklusive Boverkets förslag till åtgärder för att stimulera underhåll.