



Bättre koll på underhåll

Boverkets slutrapport och förslag

1
2007-10-03



Bakgrund till uppdraget

Huvudpunkter i uppdraget:

- Kartlägga underhållssituationen i landets bostadsbestånd
- Utredda möjligheterna att åtgärda underhållsbehoven
- Bedöma hur underhållet utvecklas om inga särskilda åtgärder vidtas
- Analysera hur underhållskostnaderna påverkas av den rådande konkurrenssituationen

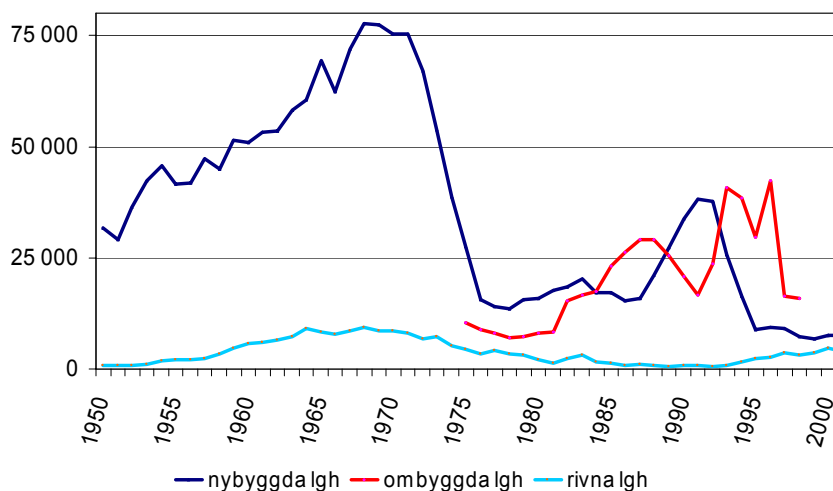
2
2007-10-03

Fortsättning bakgrund till uppdraget

- Göra miljöbedömningar i de delar förslag kan antas ha betydelse för miljön
- Effekterna för fastighetsägare och de boende skall beaktas
- Redovisa förslag till alternativa lösningar för att underhållsverksamheten inte skall bli eftersatt

3
2007-10-03

Antal nybyggda, ombyggda och rivna lägenheter under åren 1950 - 2001



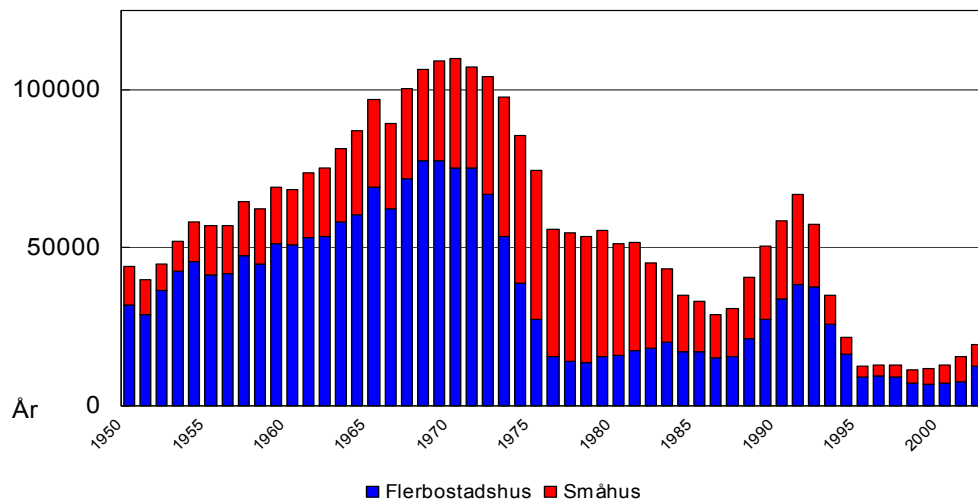
4
2007-10-03

Färdigställda lägenheter

Flerbostadshus och småhus 1950-2002



Antal lgh

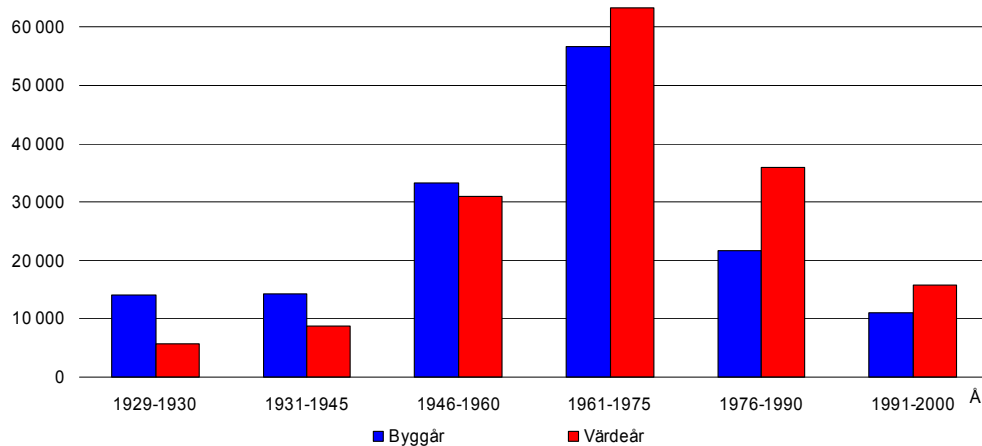


3

Byggår och värdeår, hyresfastigheter

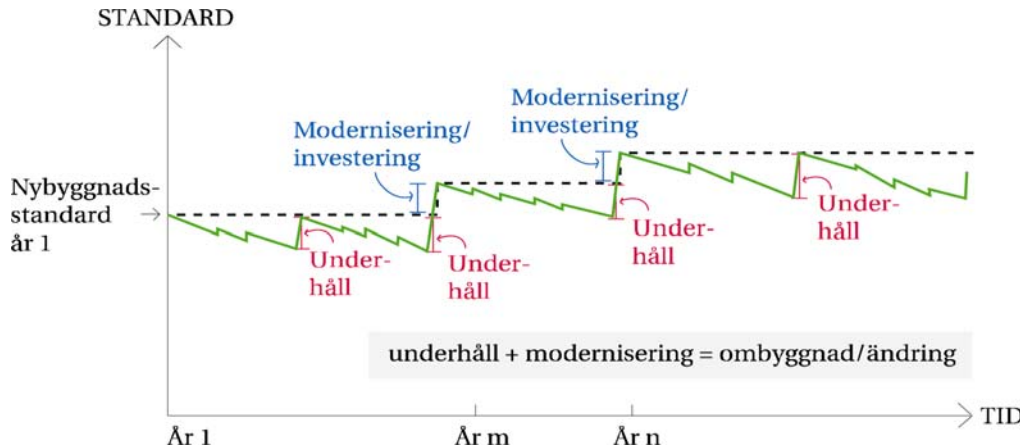


1 000 kvm



2007-10-03

Underhåll + modernisering



7
2007-10-03

Särskilt fokus på rekordårens bostäder 1961 – 1975.

Men stora underhållsbehov och i beståndet från 1946 -1960

Framförallt flerbostadshus men också småhus.

8
2007-10-03

Tillvägagångssätt

Källor:

Moderniseringsstatistiken

Enkät till bostadsföretagen

SABOs enkät

Länsstyrelsernas uppskattningar

Analys av besiktningsprotokoll

Andra aktörers undersökningar

9
2007-10-03

Dominerande faktorer bakom
undershållsbehov

Ursprunglig byggkvalité

Vidtagna underhålls- och
ombyggnadsåtgärder

Bostädernas ålder

Bostadsmarknadssituationen

10
2007-10-03

Underhållsbehov



Behov: 1,3 miljoner lägenheter i
flerbostadshus

Tidsperiod: 15–20 år

Åtgärder: Åtgärda installationer och tekniska
system (stammar, el, ventilation,
fönster, balkonger och fasader)

Konsekvens: Tredubbling i förhållande till
dagsläget (65 000 lägenheter per år)

11
2007-10-03

Boverkets huvudförslag



- Skatteavdrag för avsättningar till underhållsfond
- Skatterabatt till bostadsföretag i icke tillväxtregioner
- Införande av hissbidrag

12
2007-10-03

Underhållsfond

- Förslag: Skatteavdrag för avsättningar till underhållsfond
- Fördelar: Medel frigörs till underhåll
Tydliggör underhållskostnaden
- Kostnad: Minskade skatteintäkter per år
700 miljoner – 1,5 miljarder kr

13
2007-10-03

Skatterabatt till bostadsföretag i icke tillväxtregioner

- Förslag: Skatterabatt till bostadsföretag i icke-tillväxtregioner för ombyggnad/förbättring/underhåll av flerbostadshus
- Fördelar: Tillgänglighet och attraktivitet ökar
Motverkar regionala obalanser
- Kostnad: Minskade skatteintäkter per år med
210 miljoner – 670 miljoner kr

14
2007-10-03

Hissbidrag

- Förslag: Införande av hissbidrag
Fördelar: Ökad tillgänglighet och kvarboende
Kostnad: 62,5 miljoner – 375 miljoner kronor

15
2007-10-03

Stärk räntebidragen till ombyggnad

- Förslag: Stärk räntebidragen till ombyggnad
Fördelar: Lägenheterna mer attraktiva, ökad tillgänglighet, bruksvärdet ökar m m
Kostnad: 22 - 79 miljoner kr/år
(bidragsunderlag)
6 - 20 miljoner kr/år (energi och RBF)
125 miljoner kr/år (ökad volym)

16
2007-10-03

Besiktning

Förslag: Statlig subvention för besiktning
av bostadshus

Fördelar: Ökad planmässig underhålls-
verksamhet
Ökad kännedom om bostads-
beståndets skick

Kostnad: 62,5 – 375 miljoner kr

17
2007-10-03

Småhuskadenämndens mandat

Förslag: Utvidga Småhuskadenämndens
mandat till att omfatta även äldre
hus

Fördelar: Förbättring av inomhusmiljön

Kostnad: 30 miljoner kr per år

18
2007-10-03

Särskild databas

- Förslag:** Inför särskild databas för bostadsbeståndets tekniska status
- Fördelar:** Samlad teknisk basinformation över bostadsbeståndet
- Kostnad:** Initial kostnad 5 miljoner kr (skapande) 15 miljoner under två år för kartläggning, 5 miljoner per år för drift, förvaltning etc.

19
2007-10-03

Urvalsundersökning

- Förslag:** Genomför urvalsundersökning omfattande alla typer av permanentbostäder SIB- och ELIB-undersökningarna
- Fördelar:** Snabb uppbyggnad av databasen
- Kostnad:** 15 miljoner kronor under två år

20
2007-10-03

Statsfinansiella konsekvenser

Total kostnad för staten:

- Ökade utgifter 477
 - 1 386 miljoner kr per år
- Minskade skatteintäkter 700 miljoner kr
 - 1,5 miljarder kr per år
- Total budgetpåverkan 1 177 miljoner kr
 - 2 886 miljoner kr per år

21
2007-10-03

Varsamhetskriteriet

Förslag: Översyn av hur tillämpningen av varsamhetskriteriet i PBL ska kunna stärkas

Fördelar: Huset som resurs stärks

22
2007-10-03

Underhållsregler



Förslag: Underhållsregler för hur den enskilde fastighetsägaren kan fullfölja sitt ansvar för husets underhåll enligt byggnadsverkslagen

Fördelar: Högre kunskaper hos fastighetsägarna

23
2007-10-03

Specialdestinering av forskningsmedel



Förslag: Specialdestinering av forskningsmedel för att gynna kunskapsuppbyggnad

- livscykelanalys
- byggnadstekniskt kunnigt och varsamt underhåll

Fördelar: Ökade kunskaper

24
2007-10-03

Utarbeta hjälpmedel för planering

Förslag: Ge Boverket i uppdrag att i samarbete med Naturvårdsverket, byggherrar och förvaltare utarbeta hjälpmedel för planering av underhåll av byggnader baserat på livscykelanalyser

Fördelar: Huset som resurs stärks

25
2007-10-03

Översyn av byggnadsutbildningarna

Förslag: Gör en översyn av byggnadsutbildningarna avseende det redan byggda

Fördelar: Ökade kunskaper
Helhetsperspektiv på underhålls- och ombyggnadsåtgärder

26
2007-10-03



Vad hände sedan?

Fokus på radon och energi

Tillfälligt hissbidrag

Rot-åtgärder, framförallt småhus och offentliga lokaler

Energideklarationer

Avveckling av räntebidragen

Nedläggning av småhuskadenämnden

Undersökning av byggnaders tekniska egenskaper

Boverkets ”uppdrag 8”