



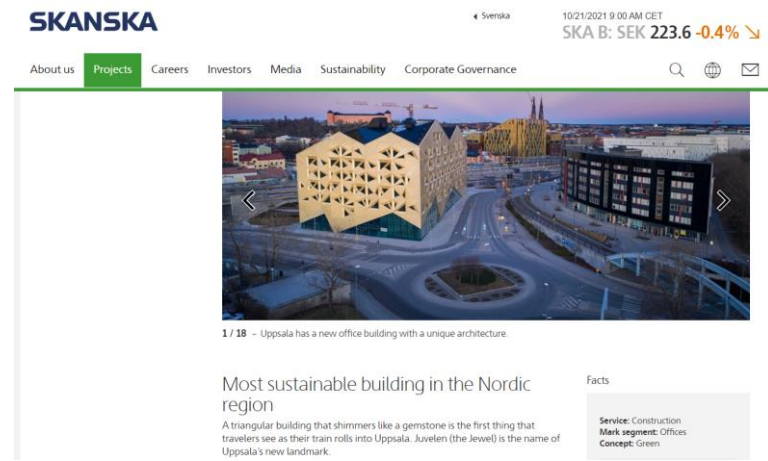
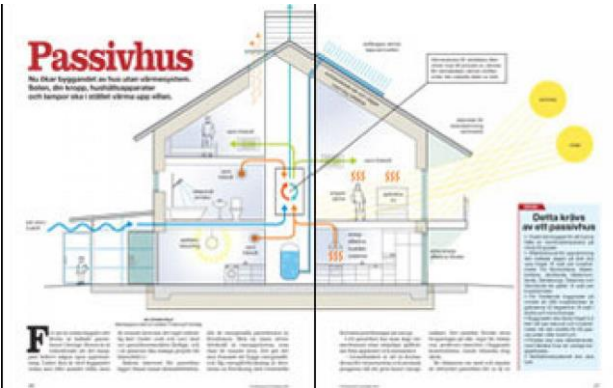
LUNDS
UNIVERSITET

Fastighetsvärdering vid renovering – ett hinder för hållbart underhåll?

2023-10-17 ULLA JANSON



Kort om mig



LUNDS UNIVERSITET

Start > En hållbar cirkulär byggindustri

En hållbar cirkulär byggindustri
ETT AV VÅRA TEMATISKA SAMVERKANSINITIATIV

Bilder: Klimat2030, Forskning & Framsteg, Skanska, LU

Agenda 2030 Graduate School



LUNDS
UNIVERSITET

LTH
LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA



LTH
LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA



LUNDS
UNIVERSITET

Bakgrund



Bakgrund

- Renovera kök betyder byta ut kök
- Orsaken är möjlighet till hyresökning
- Är detta lagstadgat?
- Vad behövs ändras för att kunna höja hyran och få möjlighet till ökad intäkt även om köket istället fixas till?



Syfte och mål med studien

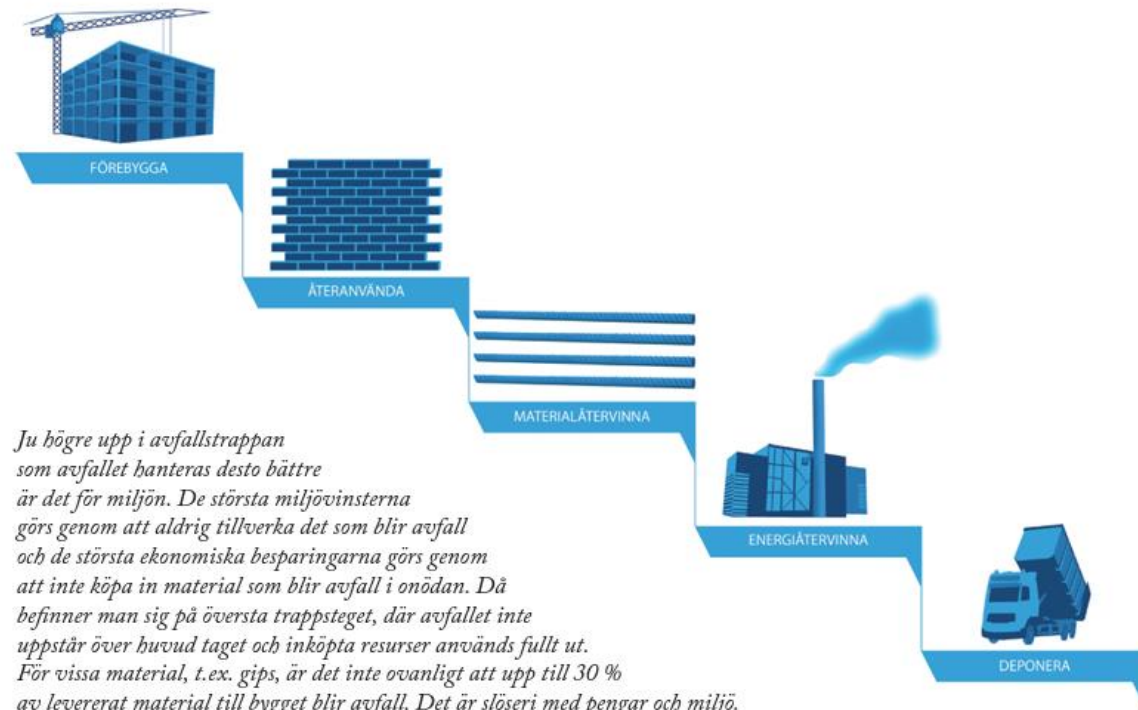
- Kartlägga hinder och möjligheter vid omfattande renovering
 - Behålla/ underhålla
 - Riva ut/ montera ny produkt
- Omfattning av renoveringar och genererade avfallsmängder
- Hyresgästers acceptans
- Nyttan för fastighetsägare
- Ny metodik för hyressättning vid omfattande renovering

- Fick finansiering hos Byggrådet



Regelverk avfall

- Miljöbalken
- Plan- och Bygglagen
- Avfallsförordningen



Plan- och bygglagen

- Byggherren ansvarar för bygg- och rivningsavfall
 - Kontrollplan för avfallshantering inlämnas till byggnadsnämnden för startbesked för rivning
 - Kontrollplanen innehåller:
 - » Avfall som åtgärden kan ge upphov till
 - » Vilka byggprodukter som kan återanvändas och hur dessa kan tas omhand
- Anmälan om rivning och kontrollplan krävs inte för rivning av delar av en byggnad eller utrivning i samband med **ändring eller underhåll** av en byggnad. Detta om ändringen inte innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar eller planlösning påverkas avsevärt.



Regelverk ändring eller renovering

- Vid ändring ställs normalt krav på den ändrade delen
- Om en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas betraktas åtgärden som ombyggnad
- Tre kriterier ska uppfyllas för att en ändring ska räknas som ombyggnad:
 - bygglovs- och anmälningspliktig,
 - medföra stor ekonomisk investering
 - samt ha en viss karaktär och omfattning.
- Är köksrenovering ombyggnad eller ändring/renovering?



Avfall eller resurs?

När avfall upphör att vara avfall

9 a § Avfall som har genomgått ett återvinningsförfarande upphör att vara avfall om

1. ämnet eller föremålet ska användas för ett visst ändamål,
2. det finns en marknad för eller efterfrågan på sådana ämnen eller föremål,
3. ämnet eller föremålet uppfyller tillämpliga krav i lag och annan författning, och
4. användningen av ämnet eller föremålet inte leder till allmänt negativa följder för människors hälsa eller miljön.

Lag (2020:601).

Den ursprungliga avfallsproducentens ansvar

11 a § Om inte annat har avtalats eller är föreskrivet i lag eller annan författning, ansvarar den ursprungliga avfallsproducenten för

1. att avfallet genomgår en fullständig behandling i enlighet med 10 §, och
2. kostnaderna för att hantera det avfall som har producerats.

Lag (2020:601).

Avfallshierarkin

10 § En bestämmelse om skyldighet att vidta avfallsförebyggande åtgärder finns i 2 kap. 5 §.

Den som är ansvarig för att avfall blir behandlat ska se till att det

1. återvinns genom att det förbereds för återanvändning,
2. materialåtervinns, om det är lämpligare än 1,
3. återvinns på annat sätt, om det är lämpligare än 1 och 2, eller
4. bortskaffas, om det är lämpligare än 1-3.

Den behandling av avfallet som bäst skyddar människors hälsa och miljön som helhet ska anses som lämpligast, om behandlingen inte är orimlig. *Lag (2020:601).*



Möjlighet till återbruk

- Garantier
- Kvalitetssäkring
- Försäkring
- Byggproduktförordningen
- CE-märkning
- Harmoniserad standard
- REACH

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/byggprodukter/att-salja-byggprodukter/>



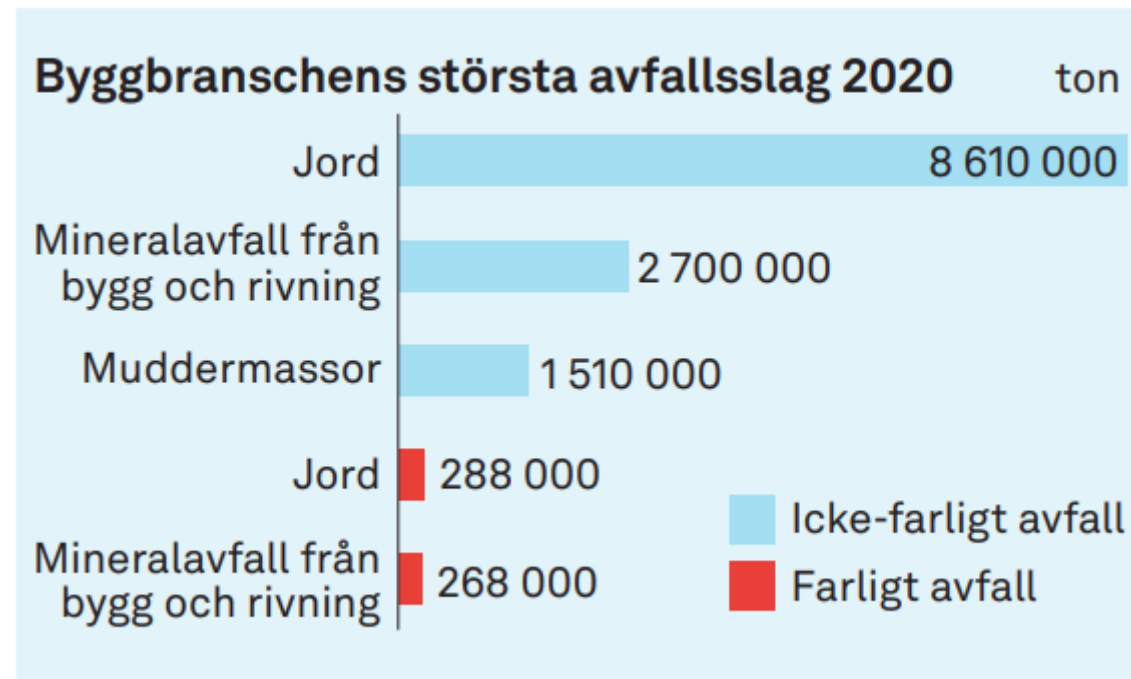
Statistik renoveringar

- Allmännyttan – 12 000 lägenheter renoverades eller byggdes om år 2021 (av totalt 945 000 bostäder)
- Byggföretagen – 105,2 miljarder kronor i ombyggnadsinvesteringar år 2021 (av totalt 290 miljarder kronor)



Statistik avfall

- 14 600 000 ton genererat bygg- och rivningsavfall i Sverige (år 2020)
- Motsvarar 1/3 av allt avfall som uppkommer i Sverige



Politiska mål

Politiska mål

EU-mål

I EU:s ramdirektiv om avfall (se länk i stycket om avfallstrappan) finns, förutom bland annat bestämmelser som styr mot avfallshierarkin, följande mål:

- Senast 2025: Förberedande för återanvändning, materialåtervinning och annan återvinning av icke-farligt bygg- och rivningsavfall, med undantag av jord och sten, ska uppgå till minst 70 viktprocent. Samma mål återfinns också i det svenska miljömålssystemet (se etappmålen nedan).
- Senast 2025: Förberedelse för återanvändning och materialåtervinning av kommunalt avfall ska öka till minst 55 viktprocent. Senast 2030: Förberedelse för återanvändning och materialåtervinning av kommunalt avfall ska öka till minst 60 viktprocent. Senast 2035: Förberedelse för återanvändning och materialåtervinning av kommunalt avfall ska öka till minst 65 viktprocent (se etappmålen nedan).

Målet om bygg- och rivningsavfall är dock ännu inte uppnått, utan Sverige ligger på omkring 52 viktsprocent istället för 70. Målet om kommunalt avfall har inte heller uppnåtts, här ligger Sverige på en nivå om cirka 40 procent.

Miljö kvalitetsmål

För avfall (hållbar avfallshantering) lyder preciseringen under miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö att ”avfallshanteringen är effektiv för samhället, enkel att använda för konsumenterna och att avfallet förebyggs samtidigt som resurserna i det avfall som uppstår tas till vara i så hög grad som möjligt samt att avfallets påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras.”

Miljö kvalitetsmål

Etappmål

De etappmål som rör avfallshantering innebär att:

- Senast år 2023 ska minst 75 procent av matavfallet från hushåll, storkök, butiker och restauranger sorteras ut och behandlas biologiskt så att växtnäring och biogas tas tillvara.
- Förberedande för återanvändning, materialåtervinning och annan återvinning av icke-farligt bygg- och rivningsavfall, med undantag av jord och sten, ska årligen fram till 2025 uppgå till minst 70 viktprocent.
- Senast 2025 ska förberedelse för återanvändning och materialåtervinning av kommunalt avfall ha ökat till minst 55 viktprocent, 2030 till minst 60 viktprocent och 2035 ha ökat till minst 65 viktprocent.
- Av de förpackningar som släpps ut på marknaden i Sverige för första gången ska andelen som är återanvändbara öka med minst 20 procent från år 2022 till år 2026 och med minst 30 procent från år 2022 till år 2030.
- En ökad andel av livsmedelsproduktionen ska nå butik och konsument år 2025.
- Matsvinnet ska minska så att det sammantagna livsmedelsavfallet minskar med minst 20 viktprocent per capita från 2020 till 2025.



Hyressättning av bostäder

- Baseras på bruksvärdesprincipen – det praktiska värde en lägenhet har för en hyresgäst
- Ökat driftnetto (Hyra-Drift och Underhåll) ger ökat marknadsvärde, om direktavkastningskravet ligger kvar på samma nivå före och efter förändringen av driftnettot.
- Ökat fastighetsvärde genom konceptrenovering – avyttring inom 10 år



Hyreshöjning av bostäder

- Lika lägenheter ska ha lika hyra - jämför med liknande lägenheter i samma område
- En förening av hyresgäster ska vara representerade vid hyresförhandlingarna
- Vanligt underhåll ger ej underlag för att höja hyran
- Standardhöjande ger en hyresökning
 - För kök kan bruksvärdet öka vid installation av diskmaskin och induktionshäll.
 - Listor finns på vad som räknas som standardhöjande, kan vara mer eller mindre precisa
 - Prisnivåer regleras enligt Ortsbegreppet.



Hyreshöjning av bostäder

- I södra Skåne regleras hyran enligt Malmömodellen som bygger på öppenhet och transparens
- Lista som bas för bedömning av hyresökning. Nytt kök ger enligt denna lista en högre hyra, liksom nya köksluckor.
- Listan är ett underlag för bedömning – ej lagstiftad.
- Svårt att se en generell bedömning av vad som är underhåll och vad som är standardhöjande.



Prejudicerande fall

- Om en fastighetsägare vill utföra standardhöjande åtgärder på fastigheten som "har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde" eller "utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten" krävs det att de har godkänts av bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden lämnat tillstånd till åtgärderna.
- Vid juridisk prövning döms det oftast på detta sätt till fastighetsägarens fördel. En studie kring hur utfallen landat visade att hela 96% av utfallen i Svea Hovrätt gick till fastighetsägarens fördel.



Återbruk vid renovering

- Fastighetsägare ser svårigheter i gränsdragning mellan underhåll och värdehöjande
- Nationella fastighetsägare får olika svar för samma åtgärd beroende på ort
- Återbruksnätverket Öst och LFM30 separata initiativ kring samma fråga



Undersökning av Origo – Återbruksnätverket öst



Origo Group

SWECO

Victoriahem

H Hyresgästföreningen

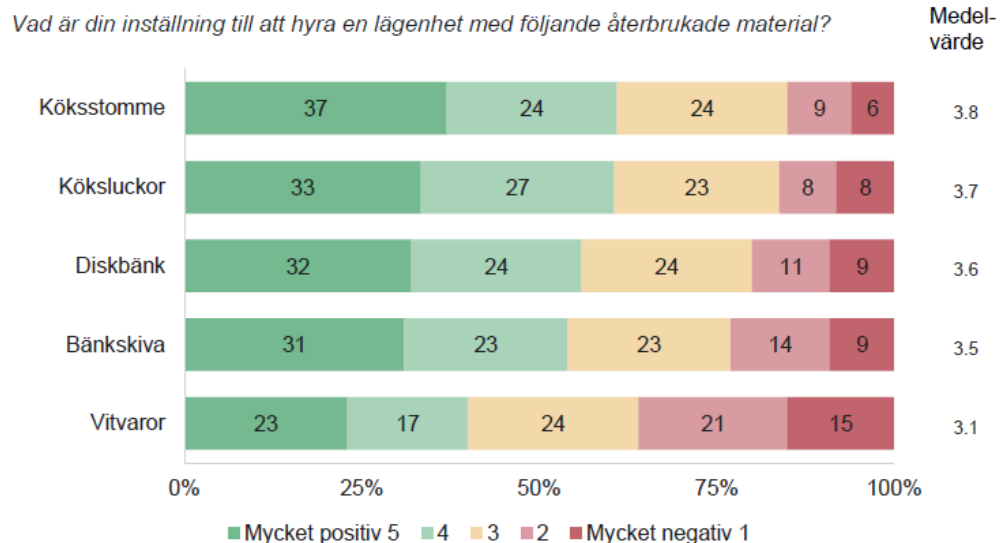
FASTIGHETSÄGARNA

LUNDBERGS
FASTIGHETER

Stångåstaden

Origo Group

Tre av fem har en positiv inställning till att hyra en lägenhet med återbrukad köksstomme och köksluckor



19

Utsläppsberäkning

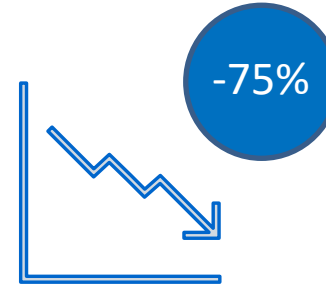


Metod

- Beräknat utsläpp för en "vanlig" renovering
- Beräknat utsläpp för återbrukslägenheten
- En återbrukat produkt ersätter inköp av likvärdig, ny produkt

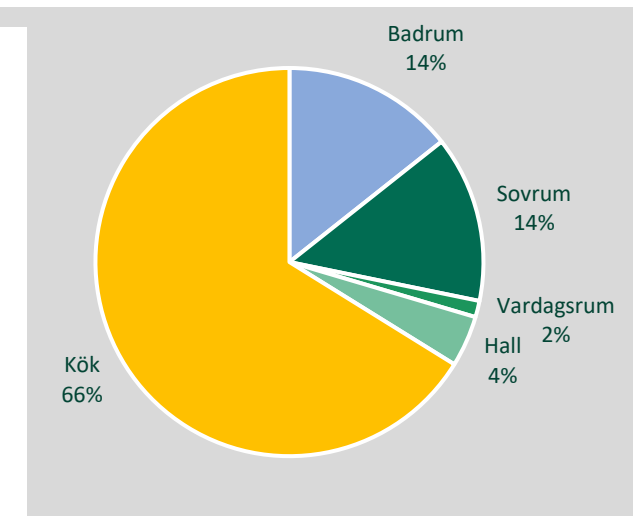
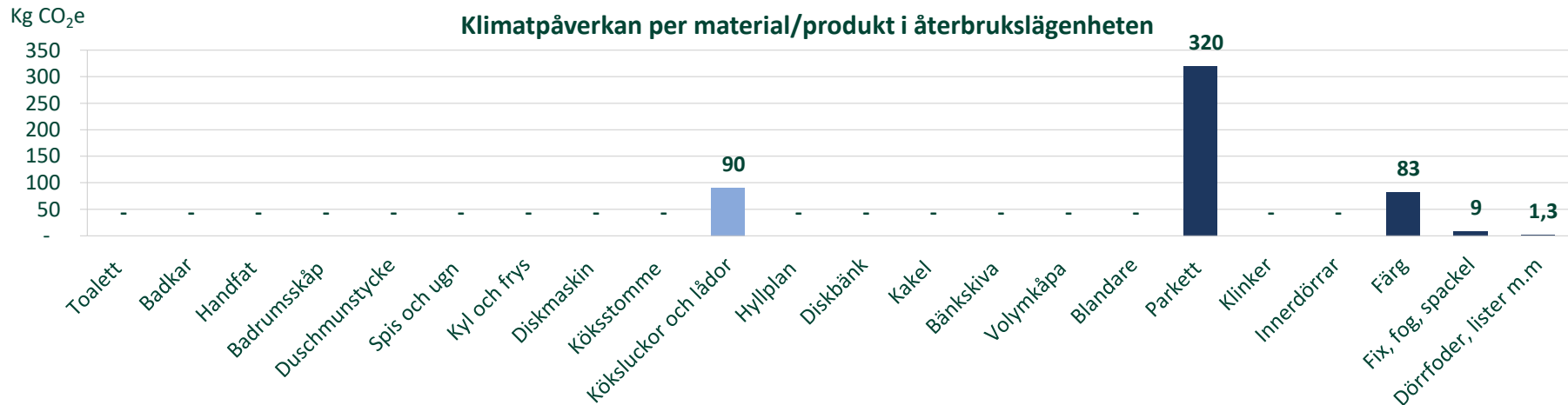
Avgränsningar

- Beräknat utsläpp för modul A1-A4
- Utsläpp kopplade till rekonditionering har inte inkluderats
- Utsläpp kopplade till bygg- och rivningsavfall är exkluderat



Helhetsresultat

Vanlig renovering	2 118 kg CO ₂ e	35 kg CO ₂ e/m ²
Återbruk	519 kg CO ₂ e	14 kg CO ₂ e/m ²



HSBs lägenhet (Hållbar förvaltning LFM30)

- Lägenhet på Fersens väg
 - Ny färg
 - Höjd diskbänk
 - Installation diskmaskin
 - Induktionshäll
 - Köksfläkt
 - Nygammal kyl/frys
- Diskussion med Hyresgästföreningen om ny nivå på hyran trots underhåll



Hyresgästföreningen

- ”Parterna på hyresmarknaden behöver se över tillämpningen av bruksvärdessystemet i syfte att stimulera renovering snarare än utbyte av lägenhetsutrustning. Det kan ske genom att exempelvis stimulera varsam renovering i hyressättningsmodeller och annat förhandlingsarbete.”
- Baserat på Malmömodellen tas nya nationella riktlinjer fram
- Fyra olika nivåer med tydliga beskrivningar vad som ska ingå
- Prisnivåer fortfarande Ortsberoende
- Oberoende besiktningsperson säkerställer



Slutsatser

- Ingen juridisk formulering som hindrar hyresökning vid renovering av kök
- Olika lagar som styr kan vara förvirrande
- Stort behov av bättre avfallsstatistik
- Lagstiftning kring kontrollplan för återbruk även vid underhåll
- Hyresgästföreningens fyra nivåer ger stora möjligheter framåt





LUNDS
UNIVERSITET