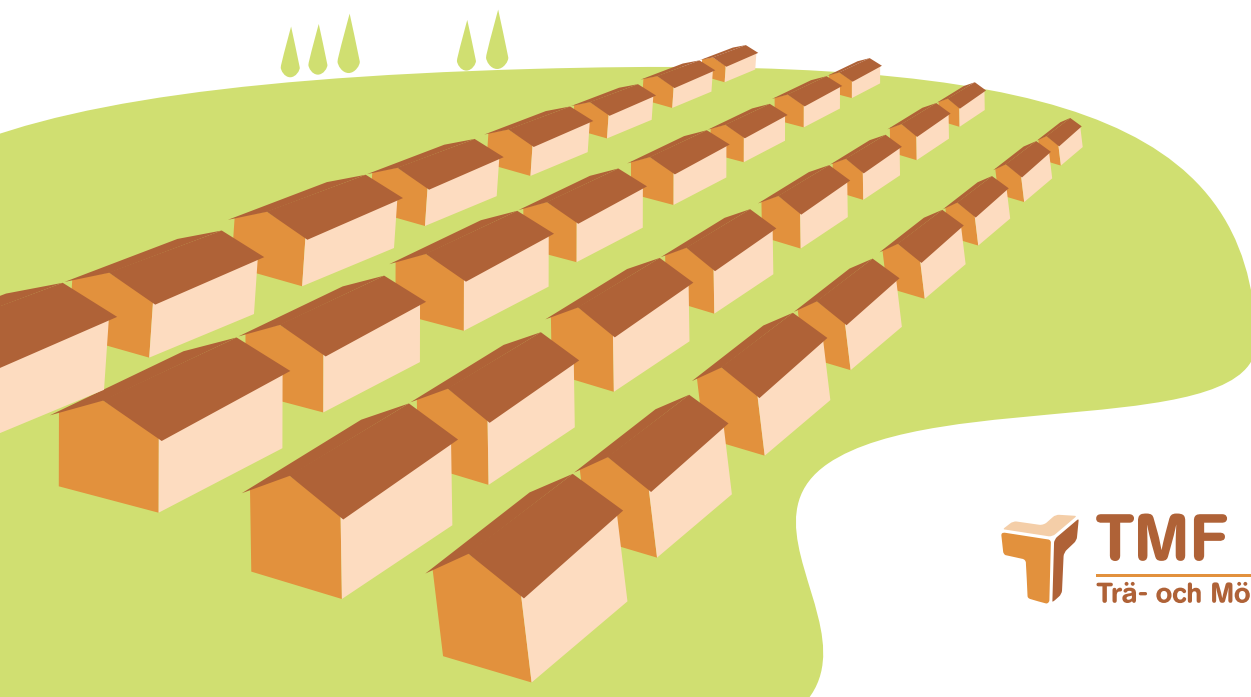


# Miljonprogrammet 2015

– en rapport om den nya bostadsbristen



## Förord

I ytterstadsområden som exempelvis Rosengård, Hammarkullen och Fittja finns problem med segregation, eftersatt underhåll och trångboddhet. Samtidigt är flera av dessa miljonprogramshus en tickande miljöbomb eftersom de läcker mycket energi.

Dessa förortsområden står därför i fokus inför riksdagsvalet 2010. Hur ska Sverige bryta bostadssegregationen, som enligt många befäster utanförskapet och skapar en rad socioekonomiska problem? Hur ska vi klara av att upprusta miljonprogrammet på ett miljövänligt sätt? I dessa så kallade miljonprogramsområden finns således flera av de frågor som kommer att vara viktiga inför valet 2010.

Samtidigt visar den demografiska utvecklingen att det kan komma att behövas ytterligare ett miljonprogram för att få bostäder till alla de unga människor som börjar komma ut på bostadsmarknaden. Miljonprogrammet startades för att de stora barnkullarna från 40-talet skulle kunna flytta hemifrån till egna bostäder. Detta liknar situationen som nu uppstår när de stora ålderskullarna från slutet av 80-talet och början på 90-talet ska göra intåg på bostadsmarknaden. Därför behövs ett nytt miljonprogram till 2015.

Den svenska bostadspolitiken har aldrig varit viktigare och med denna rapport redovisar TMF några förslag om hur bostadspolitiken kan bidra till utveckling.



Leif G Gustafsson, vd Trä- och Möbelindustriförbundet

Under Almedalsveckan 2009 arrangerar Trä- och Möbelindustriförbundet ett seminarium på temat: "Behövs ett nytt miljonprogram 2015". Inför seminariet har TMF tagit fram denna rapport och intervjuat tre unga personer för att höra om deras erfarenheter av den svenska bostadsmarknaden.

Dessa är,

**Emro Alkirwy, 24 och egenföretagare**

Bor just nu i andra hand i Rosengård i Malmö. Har varit tvungen att flytta ofta och ibland varit tvungen att flytta hem till mamma och pappa.

**Sanna Samuelsson, 22 år och studerande**

Bor inneboende hos en vän i en studentlägenhet i Stockholm. Har aldrig haft en egen lägenhet utan ständigt varit tvungen att flytta och har flyttat fyra gånger på två år.

**Vilma Seth, 22 år och studerande**

Har efter att ha flyttat 11 gånger under ett år lyckats hyra en lägenhet i andra hand i Stockholm.

---

# Miljonprogrammet 2009

Alla är överens om att integration och segregationsfrågorna med stor sannolikhet kommer att vara en viktig del av valrörelsen 2010. Miljonprogrammet kännetecknas 2009 av en rad olika problem som kräver åtgärder, bland de största problemen finns trångboddhet och stora renoveringsbehov.

## Trångboddhet

Trångboddheten var ett problem som många trodde Sverige hade klarat av att bygga bort i och med satsningen på miljonprogrammen. Men trångboddheten har dessvärre gjort comeback.

Den rådande definitionen av trångboddhet kom till 1974 av den s.k. bostadskommittén som fastslog att om det bor fler än en person per rum i en bostad – kök och vardagsrum borträknade – är hushållet trångbott. Sambor anses dock klara sig med ett sovrum osv.

Antal rum som krävs för att hushållet inte skall anses trångbodd enligt norm 3:

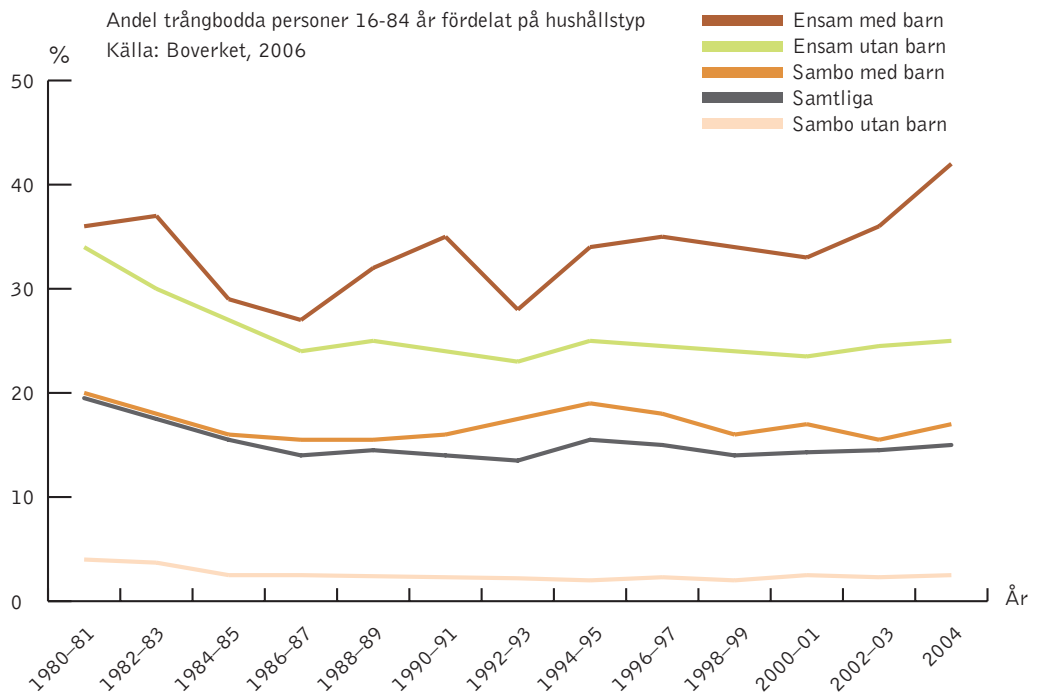
Hushållstyp	Antal rum som krävs för att inte anses trångbodd
Enboende	2
Ensamförälder och samboende med 1 barn*	3
2 barn	4
3 barn	5
4 barn	6

Källa: Boverket 2006

Även om statistiken på området är bristfällig räknar Boverket med att närmare 700 000<sup>1</sup> hushåll och en miljon vuxna människor i åldrarna 16–64 är trångbodda. Skillnaderna mellan olika samhällsgrupper är stora. Barnfamiljer, ensamstående föräldrar och personer med utländsk bakgrund bor i större utsträckning trångt, och trångboddheten är överrepresenterad inom hyresrätten som boendeform.

Av dessa 700 000 hushåll är 400 000 enpersonshushåll, men där räknas också 240 000 barnfamiljer och 93 000 ensamstående med barn. Personer med utländsk bakgrund är överrepresenterade när det kommer till trångboddhet och nästan 1/3 av alla personer med utländskt bakgrund är trångbodda.

<sup>1</sup> Boverket, 2006



Inte helt oväntat är trångboddheten också störst i storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg som har högt inflyttningstryck. Även inom storstäderna finns det stora skillnader, i Rosengård anses bland annat 38 procent av alla 4-åringar att bo i trångbodda hem, i hela Malmö är den siffran 11 procent.

Trångboddheten innebär inte bara en ökad förslitning av lägenheter och fastigheter när fler människor än planerat måste samsas på samma yta. Trångboddheten medför också långtgående sociala problem som marginaliserar de boende och befäster segregationen.

Det är en stressfaktor att aldrig få vara i fred. Statistik visar att barn som bor trångt presterar sämre i skolan, en av anledningarna kan vara att ett trångbott hem inte är en bra miljö för att läsa läxor<sup>2</sup>.

**“Det är ju svårt att plugga hemma när man bor trångbott eller i kollektiv. Man får helt enkelt lösa studerandet på andra sätt”.**

**Vilma Seth, 22 år och studerande i Stockholm**

Trängseln i det egna hemmet tvingar också barn och ungdomar att spendera allt mer tid utanför hemmet där de är utom uppsikt från föräldrar och släktingar. Detta har vid flera tillfällen lyfts upp som ett allt större socialt och trygghetsproblem i dessa områden.

Situationen kommer också med stor sannolikhet att förvärras. Innan finanskrisen beräknades cirka 66 000 bostäder påbörjas under 2008 och 2009, de flesta småhus och bostadsrätter. Experter räknar att det skulle behöva byggas uppemot 50 000 nya bostäder per år de kommande åren när de stora kullarna av ungdomar födda mellan 1988–1994 skall ut på bostadsmarknaden. Detta är också ett stort ekonomiskt problem för Sverige eftersom bostadsbristen och trångboddheten kommer att försvåra möjligheterna för dessa kullar att komma ut i arbetslivet.

<sup>2</sup> Folkhälsoinstitutet, 2005

## Renovering av miljonprogrammet

De närmaste 15 åren kommer en stor del av det svenska bostadsbeståndet att behöva genomgå renoveringar. År 2003 räknade Boverket med att av de 1 300 000 lägenheter och småhus som byggdes från 1945 till miljonprogrammets slut har endast närmare en halv miljon genomgått någon form av upprustning. Detta innebär att minst hälften av alla de lägenheter som byggdes mellan åren 1946–1974 återstår att renovera.

Det kan konstateras att det inte rör sig om några lyxrenoveringar, utan faktum är att många fastigheter uppnått en ålder där vissa system måste bytas ut för att inte utgöra en fara eller standardsänkning för de boende. Det kan röra sig om el, ventilationer, fönster, balkong och fasadrenoveringar. Eftersatt renovering påverkar också bostädernas attraktivitet och värde.

”Jag känner folk i Rosengård som drabbats av överkänslighet och till och med av astma på grund av att lägenheterna är i så dåligt skick”.

**Emro Alkirwy, 24 år. Egenföretagare och bosatt i Rosengård, Malmö**

För att ha en chans att renovera samtliga dessa lägenheter måste ombyggnadstakten öka från nuvarande 25 000 lägenheter per år till 65 000 lägenheter. Redan 2003 beräknades kostnaderna för att åtgärda det eftersatta renoveringsbehovet inom allmännyttan ligga mellan 2,5 mdr till 14 mdr kronor<sup>3</sup>. Renovering som inte görs i tid påverkar lägenheternas attraktivitet och förstärker på så sätt segregationen och utanförskapet. Eftersatta renoveringar är också dåligt ur ett ekonomiskt perspektiv eftersom det är dyrare att renovera en förfallen lägenhet än att genomföra samordnade proaktiva renoveringar.

Även om inte alla dessa fastigheter finns i s.k. utanförskapsområden så utgör västra ytterstadsområdet i Stockholm och Rosengård i Malmö en stor andel av de fastigheter som behöver renoveras.

Det finns uppenbara risker med att skjuta renoveringar på framtiden. Om ett stort antal bostäder tillåts förfalla, ökar segregationen genom att de områden som har en stor andel fastigheter med renoveringsbehov blir än mindre attraktiva. Istället för att göra förebyggande reparationer kommer fastighetsägarna att med tiden bli tvingade till att göra omfattande och kostsamma ombyggnationer.

Sammanfattning:

- Närmare en miljon vuxna människor i åldrarna 16–64 är trångbodda.
- Trångboddheten drabbar främst barnfamiljer, ensamstående mammor och personer med utländsk bakgrund.
- Trångboddheten leder till social oro när barn tvingas spendera allt mer tid utanför hemmet.
- Stora kullar 80- och 90-talister riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden om inte byggnadstakten ökar radikalt.
- 500 000–1 300 000 lägenheter måste renoveras de kommande 15 åren.
- För att kunna renovera dessa lägenheter innan det är för sent måste ombyggnadstakten öka trefaldigt. En stor del av de lägenheter som måste renoveras är belägna i så kallade utanförskapsområden.
- Kostnaderna för det eftersatta renoveringsbehovet stiger i takt med att fastigheterna förfaller.

<sup>3</sup> Boverket, 2003

# Miljonprogrammet 2015

TMF menar att det finns väldigt mycket Sverige kan göra för att förbättra situationen i miljonprogrammet och förvandla det till attraktiva områden för alla till 2015.

## Utöka stödet för energikartläggningar

Enligt lagen om energideklaration som trädde i kraft oktober 2006<sup>4</sup> skulle merparten av landets byggnader vara energideklarerade vid årsskiftet 2008/2009. Energideklarationerna är en del av Sveriges klimatpolitik och målsättningen är att minska energianvändningen med 20 procent från 1995 års nivå till år 2020 och med 50 procent till år 2050.

Syftet med energideklarationerna var att samla in information om byggnaders energiprestanda och ge rekommendation för åtgärder som kunde minska energianvändningen. Det finns mycket energi att spara. Energimyndigheten räknar med att 35 procent av Sveriges totala energianvändning går till att förse landets byggnader med uppvärmning, belysning och varmvatten.

Med energieffektivisering av miljonprogrammet går det att minska energianvändningen i dessa fastigheter med hela 50 procent. Med tanke på att antalet lägenheter inom miljonprogrammet beräknas uppgå till 1 300 000 kan energibesparingarna bli omfattande. Vid den senaste sammanställningen från Boverket<sup>5</sup> hade mindre än en tredjedel av alla fastigheter inkommit med godkända energideklarationer. För att kunna genomföra energieffektiviseringar så måste arbetet med energideklarationerna på allvar ta fart och kvaliteten öka.

Att så pass få energideklarationer lämnats in beror inte på bristande intresse eller oföretagsamhet från fastighetsägarna, tvärtom har intresset varit stort. Däremot har komplicerade regler och otydligheter lett till problem för både fastighetsägare och energiexperter. Bristen på experter inom området har också försenat genomförandet och väntetiderna har många gånger varit långa.

En effektivitetsgranskning från Riksrevisionen säger också att regeringen, Boverket och Swedac (Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll) inte gett tillräckliga förutsättningar för att energideklarationerna ska leda till energibesparingar. De genomförda deklarationerna innehåller få råd till förbättringspunkter och kvaliteten varierar. Bara hälften av de inlämnade energideklarationerna innehåller konkreta råd och kvalitetssäkringen har varit bristande från regeringen, Boverket och Swedac. Därför är det viktigt att regeringen snarast förenklar regelverket och ökar insatserna för kvalitetssäkring.

TMF anser därför att:

- Inför stimulanser för prioriterade åtgärder i godkända energideklarationer.

<sup>4</sup> Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader

<sup>5</sup> Boverket, 2009

---

## Avskaffa flyttskatten

För att lösa finansieringen av avskaffandet av fastighetsskatten införde regeringen en ny skatt, den s.k. flyttskatten. Flyttskatten är den skatt som uppstår när uppskovet vid försäljning av fastighet räntebeläggs, vilket i praktiken betyder att den som flyttar kan få se sin boendekostnad stiga även om den köper en bostad för exakt samma summa som de säljer.

Effekterna av skattehöjningen är förödande för rörligheten på den svenska bostadsmarknaden. En undersökning utförd av Hans Lind, professor i bygg- och fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm på uppdrag av Villaägarnas förening, visade att en halv miljon personer ålagts betydande flyttskatt som ska betalas under 2009.

”Jag hade ett vardagsrum som sovrum i sex månader. Det var jobbigt eftersom hon jag bodde med var rökare och balkongen låg i mitt rum”.

**Vilma Seth, 22 år och studerande i Stockholm**

Flyttskatten slår dubbelt. Främst den äldre gruppen som bott länge i sina bostäder och sett dess värde öka. Barnfamiljer som vill lämna staden för lugnare och grönare livsmiljö i småhus i förorterna hämmas av både flyttskatten och det faktum att villapriserna kommer att öka eftersom allt färre äldre kommer att ha råd att flytta och det uppstår ”stopp” i den normala flyttkedjan.

Minskad rörlighet på bostadsmarknaden är också ett stort hinder mot integrationen då det hämmar människors möjligheter att göra bostadskarriär och cementerar situationen på bostadsmarknaden. I tider av finanskris och hög arbetslöshet är Sverige mer än tidigare beroende av att ha en hög rörlighet på bostadsmarknaden för att människor som förlorar arbetet på en ort ska kunna flytta till en annan för att söka arbete. Flyttskatten försvårar och i vissa fall omöjliggör detta. Därmed slår flyttskatten mot de svagaste grupperna i samhället och förstärker utanförskapet.

TMF vill därför:

- Avskaffa flyttskatten och räntebeläggningen av uppskovsbeloppet och därmed öka den sociala rörligheten på bostadsmarknaden.

## Utöka ROT-avdraget till att omfatta hyresrätter

Införandet av ROT-avdraget har bidragit till att lindra en del av finanskrisens effekter. Det gör svarta jobb vita och det ger också människor möjligheter att investera i sitt boende. Men det finns ett hål i dagens system med ROT-avdrag – det gäller inte för en stor del av Sveriges bostads- och fastighetsägare, nämligen hyresrättsägarna, vilka ansvarar för renovering och underhåll av hyrestagarnas bostäder.

Bortsett från det orättvisa med att utestänga en stor del av befolkningen så riskerar regeringen att missa målsättningen med ROT-avdraget och i sämsta fall missa ett gyllene tillfälle att få bukt med det stora energiläckage som finns i vårt bostadsbestånd. Det står redan klart att renoveringstakten i miljonprogrammen som till stor andel består av hyresrätter måste öka från dagens 25 000 lägenheter per år till 65 000. Detta för att man skall kunna renovera alla de lägenheter som är i behov av renoveringar innan renoveringsbehoven blir allt för stora och renoveringskostnaderna skenar iväg.

Sverige står inför en kommande renoveringsboom. Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer från mars visade att nästan hälften av hushållen planerar att renovera sina bostäder privat. Det visar på att renoveringsbehoven finns, och en utvidgning av ROT-avdraget till att även gälla hyresrätter skulle leda till att renoveringsarbetet skulle komma igång på allvar även inom miljonprogrammet. Utvidgningen skulle också skapa och rädda jobb runt om i hela Sverige.

Utvidgningen av ROT-avdraget skulle också snabba på arbetet med energibesparningar som gynnar miljön och Sveriges ekonomi. För något så pass enkelt som att byta ut de tvåglasfönster som finns i det svenska bostadsbeståndet och främst i miljonprogrammet mot energimärkta fönster skulle Sverige kunna spara lika mycket energi som en hel kärnkraftsreaktor eller hela Nordens importbehov av el.

TMF anser därför:

- Att dagens ROT-avdrag utvidgas till att även gälla hyresrätter. Detta för att förstärka och snabba på arbetet med renoveringar och energibesparningar för hyresrätter inom miljonprogrammet.

## Mindre regelkrångel vid byggande

Fastighetsägare och entreprenörer inom byggsektorn framhåller att bygglagarna blivit för krångliga och svårhanterliga. Detta påverkar både kostnader och tidsåtgången för renoveringar och nybyggnationer. Ett exempel på hur lagstiftningen kan försvåra renoveringar och nybyggande är plan- och bygglagens utformning.

För att göra en smärre ändring i detaljplanen måste fastighetsägaren gå igenom samma process som när man gör upp en helt ny detaljplan. Detta leder till ökade väntetider och kostnadsökningar.

Ett annat exempel på fördyrande byråkrati är Boverkets byggregler (BBR). Boverket är den myndighet som ser över regler och sammanställer de lagar och regler som gäller för byggande. Dessa publiceras i Boverkets byggregler som kommuner och plan- och byggnadsnämnder runt om i Sverige sedan har att förhålla sig till och tolka.

”Tyvärr tror jag på en lång period utan egen lägenhet som det ser ut nu. Det känns inte speciellt modernt att vi i dagens Sverige inte kan erbjuda våra medborgare bostäder!”

**Sanna, 22 år och studerande i Stockholm**

Ett av problemen med BBR är att de är alltför ingående och detaljerade. Idag har BBR bland annat ett avsnitt som behandlar ”skydd mot skärskador” och som ser ut som följer;

### ”8:353 Skydd mot skärskador

Glasytor ska utformas så att risken för skärskador begränsas. (BFS 2008:6).

#### Allmänt råd

Termiskt hårdat säkerhetsglas enligt SS-EN 12150-2, som klarar lägst klass 1(C)2 eller laminerat säkerhetsglas enligt SS-EN 14449 som klarar lägst klass 2(B)2 enligt SS-EN 12600 bör användas i:

- glasräcken,
- glasytor i entréer och kommunikationsutrymmen om avståndet från glasytans underkant till golvet eller marken är mindre än 1,5 meter,
- glasytor i enskilda bostadslägenheter om avståndet från glasytans underkant till golvet eller marken är mindre än 0,6 meter,
- glasytor i andra utrymmen där barn kan vistas än bostäder om avståndet från glasytans underkant till golvet eller marken är mindre än 0,8 meter. Glasytor i dörrar i skolor och förskolor bör dock ha hårdat eller laminerat glas om avståndet från glasytans underkant till golvet eller marken är mindre än 1,5 meter.

I de fall en dörr eller ett parti glasas med små rutor kan glas som inte klassas som säkerhetsglas användas”<sup>6</sup>

Ovanstående stycke är ett exempel på hur detaljerade reglerna i BBR kan vara och många gånger ändras riktlinjer och lagar på årlig basis. Att bara hålla sig uppdaterad gällande lagar och riktlinjer skapar onödiga fördröjningar och kostnader för fastighetsägare och byggentreprenörer. Ett annat exempel på långtgående och fördyrande lagstiftning är kravet på klämskydd på ytterdörrar – ett onödigt krav som ger en kraftigt fördyrad produkt som också är konkurrenshämmande eftersom kravet enbart gäller för den svenska marknaden.

<sup>6</sup>BBR 2008, Boverket

Ytterligare ett stort problem är tolkningen av Boverkets riktlinjer och bestämmelser i kommunerna. Olika byggnadsnämnder kan ställa vitt skilda krav. Tolkningar av Boverkets regler skiljer sig också många gånger från kommun till kommun. Något som skapar rättsosäkerhet och leder till extra kostnader när fastighetsägare och byggtreprenörer måste genomgå utdragna och kostsamma överklagandeprocesser.

Detta kan demonstreras med hjälp av kravet på klämskydd på ytterdörrar som nämnts ovan. Idag finns det stora utrymmen för tolkningar om vad som menas med "klämskydd". Det finns två varianter av klämskydd – att man bryter av de skarpa kanterna på dörrbladets sidor eller att man har halvrund profil i dörrbladets gångjärnssida där profilen passar in i motsvarande skålning i karmen. Detta är två helt olika utföranden och kostnader och tolkningen om vilken som skall gälla lämnas över till Plan- och byggnadsnämnderna vilket skapar stor osäkerhet, förvirring och många gånger högre byggkostnader.

Sammanfattningsvis är det bra om Boverket har funktionsinriktade krav samtidigt som det kan öppna för olika tolkningar. Därför är det viktigt att kommunerna tillåter olika tillvägagångssätt för att uppnå de funktionsinriktade krav som Boverket ställer.

TMF vill därför:

- Att Plan- och Bygglagen förenklas så att behandlingen av mindre ändringar i detaljplanen kan genomföras utan större byråkratisk inblandning.
- Att regeringen och Boverket ser över Boverkets byggregler i dess nuvarande form för att förtydliga och förenkla utformningen och på så vis minska möjligheterna för tolkningsskillnader mellan kommuner.

---

## Källor

### Tryckta källor

#### Boverket (2003)

Bättre koll på underhåll, dnr; 2081-2114/2002

#### Boverket (2008)

Regelsamling för byggande, BBR, dnr: 1120-3668/2005

#### Boverket (2006)

Var finns rum för våra barn? – en rapport om trångboddheten, dnr; 212-3079/2003

#### Kungliga tekniska högskolan (2008)

Skatteeffekter i samband med flytt mellan egnahem och bostadsrätt, Kulander M, Lind H

#### Statens Bostadskreditnämnd (2008)

Upprustning av miljonprogrammets flerbostadshus – statlig medverkan i finansieringen.

#### Folkhälsoinstitutet (2005)

Kunskapsunderlag till Folkhälsopolitisk rapport 2005 – målområde 2 Ekonomisk och socialtrygghet

#### Svensk författningssamling

Näringsdepartementet, Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader

### Digitala källor

#### Riksrevisionen

[http://www.riksrevisionen.se/templib/pages/NewsPage\\_\\_\\_1936.aspx](http://www.riksrevisionen.se/templib/pages/NewsPage___1936.aspx)

#### Boverket

[http://www.boverket.se/Global/Bygga\\_o\\_forvalta/Dokument/Energideklaration/Statistik/Energidekl%20byggnader%20totalt%20per%20kommun%20exkl%20sm%c3%a5hus%20090605.pdf](http://www.boverket.se/Global/Bygga_o_forvalta/Dokument/Energideklaration/Statistik/Energidekl%20byggnader%20totalt%20per%20kommun%20exkl%20sm%c3%a5hus%20090605.pdf)

#### Trä- och Möbelindustriförbundet

[www.tmf.se](http://www.tmf.se)

#### Energirådgivningen

[http://www.energiradgivningen.se/index.php?option=com\\_content&task=view&id=62&Itemid=51](http://www.energiradgivningen.se/index.php?option=com_content&task=view&id=62&Itemid=51)

#### Svenska Regeringen

<http://www.regeringen.se/content/1/c6/06/07/62/1c4206aa.pdf>

#### Malmö stad

<http://www.malmo.se/stadsdelar/rosengard/faktaomrosengard.4.33aee30d103b8f15916800046362.html>

#### Malmö stad

<http://www.malmo.se/arkiv/nyhetsarkiv/nyhetsarkiv/befolkningsokningenkraverokatbostadsbyggande.5.3964bd3611d8d4a5d1c80001540.html>

**Rapporten är skriven av Veritas AB på uppdrag av Trä- och Möbelindustriförbundet.**



Box 55525, 102 04 Stockholm  
Tel: 08-762 72 50  
[www.tmf.se](http://www.tmf.se)

