

"Miljonprogrammet"  
under åren 1965–1975.

# Miljonekvationen går inte ihop

Hundratusentals lägenheter inom miljonprogrammet är i behov av akut renovering. Här finns unika möjligheter till både energieffektivisering och sociala lyft. Viljan finns. Frågan är bara vem som ska betala.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: ANDRÉ DE LOISTED

**V**isionen om folkhemmet i sin fysiska gestaltning eller statarlängor på höjden. Namnet miljonprogrammet kommer i alla fall från den socialdemokratiska idén om att bygga en miljon bostäder på tio år för att lösa den akuta bostadsbristen. I AP-fonderna hade ett betydande kapital hunnit byggas upp, som kunde användas för finansiering. Oavsett vad man tycker om resultatet så är de flesta eniga om att man nu måste förvandla 40–50 års slitage till bostäder som uppfyller dagens krav. Det har man vetat länge.

**Rolf Persson** på analysföretaget Industrifakta är väl insatt i problematiken. Han har analysen klar:

– Dels har man på flera håll underlåtit att underhålla. Dels handlar det om ett mycket stort bestånd med väldigt skiftande förutsättningar hos ägarna.

Merparten av miljonprogrammet byggdes med subventioner, nu ska det rustas upp utan subventioner.

**VAD SOM** ytterligare komplicerar situationen är att klimatfrågan "dök upp". Utöver en nödvändig byggnadsteknisk upprustning ska det till en rejäl energieffektivisering. Visserligen gäller energieffektiviseringsmålet (en minskning med 20 procent till 2020 och 50 procent till 2050) det sammantagna beståndet. Men återigen, miljonprogrammet är så dominant, för att klara målen måste de verkligt stora insatserna göras där. Med rimliga lönsamhetskrav går det kanske att nå halvvägs fram till målet.

– Det är klart att man kan vänta. Men förr eller

senare kommer det lagstadgade krav eftersom EU trycker på. Det betyder att om man inte håller den takt som krävs för att nå målen kommer kraven bli tvingande i samband med bygglov. Då ställs man inför frågan, kommer de här husen att byggas om någon mer gång innan 2050? Nej, rimligen inte. Då borde man sträva efter att redan nu uppnå målen, säger Rolf Persson.

Man bör också ta med risken att fastigheter med hög energianvändning punktbeskattas eller att man på annat sätt straffar de som inte effektiviserar.

**RUNT EN HALV MILJON** kronor per lägenhet är rimlig bedömning av kostnaderna om man enbart genomför den allra nödvändigaste tekniska upprustningen. Med energieffektiviseringar och eventuella tillgänglighetskrav landar det på cirka 1,5 miljoner kronor per lägenhet.

Dagens bruksvärdessystem har inte tillåtit fonderingar för framtida underhåll.

– Enligt en aktuell undersökning är hyresgästernas betalningsvilja, sannolikt också förmåga, en 15 procentig höjning. Det är svårt att finansiera en större upprustning inom den kostnadsramen. Troligen räcker det inte ens med en fördubbling av hyresnivån, säger Rolf Persson.

I Stockholm finns betalningsviljan, men **Stefan Ränk**, vd för bostadsbolaget Einar Mattsson, menar att det ändå finns stora hinder när husen från miljonprogrammets dagar ska renoveras.

– Här är situationen en annan jämfört med andra delar av landet. Renoverade lägenheter i tunnelbanelägen är mycket efterfrågade. Tyvärr uppnås inte de nivåerna i våra hyresförhandlingar, vilket givetvis har en hämmande effekt på investeringsviljan i den här typen av fastigheter. I stora delar av

landet träffas överenskommelser om hyresnivåer i miljonprogramshus på nivåer som vi i Stockholm i bästa fall kan få i renoverade innerstadslägenheter, säger Stefan Ränk.

En möjlig väg ut ur finansieringsproblematiken kan vara att sälja delar av beståndet för att finansiera andra delar. Men intresset för ombildning är relativt litet.

– När det handlar om kostnader som 1,5 miljoner per lägenhet, då är det i många fall lika bra att bygga nytt och få energieffektiviseringen på köpet, säger Rolf Persson.

Exempel finns där allmännyttan visat stora ambitioner på energisidan. Men i de flesta fall handlar det snarast om pilotprojekt för att bygga upp kunskap. Projekten har tillåtits gå med negativt eller nollresultat och i vissa fall förekommer EU-bidrag.

**– JAG SER DOCK** ett problem i att flera politiker tror att mer omfattande energieffektiviserande åtgärder vid renovering betalar sig själva. Och till och med ska bekosta övriga åtgärder, säger **Per Holm**, energiexpert på Sabo.

Subventioner är inte politiskt aktuellt. Rolf Persson tror på en kombination av lösningar. Möjlighet till längre avskrivningstid skulle göra kalkylerna rimligare. Lån med fast ränta är ett annat alternativ. Han har märkt ett visst gehör (framförallt hos socialdemokraterna) för att staten skulle kunna ställa upp på lånegarantier.

– I slutänden kommer det att bli den stora kompromissen. En rimlig väg kanske trots allt är en varsam upprustning fördelad över tid. Men då är risken stor att man missar de stora energieffektiviseringarna, tillgänglighet och de sociala aspekterna, säger Rolf Persson. ● ➤

## Så stort är renoveringsbehovet:

870 000 lägenheter byggdes under rekordåren på 1960- och 1970-talet. En del har rivits.  
Källa: Industrifakta, "Behov och prioriteringar i rekordårens flerbostadshus".



Totalt 850 000 lägenheter återstår (222 000 i privatägda fastigheter).

600 000 lägenheter är inte upprustade.

320 000 lägenheter har akuta renoveringsbehov.