Debatt

Debattredaktör: Hanna Nordin 031-62 40 19 (telefontid 10-11 vardagar) | E-post: debatt@gp.se | Följ GP DEBATT på X (tidigare Twitter) @GPDebatt

Klimat

Precis som staten genom studielånen investerar i människors utbildning bör vi förmånliga lån för att rädda både kulturarvet och klimatet.

Bevara Sveriges gedigna men eftersatta hus med statliga renoveringslån

Debattören:



Torbjörn Lindstedt
Bebyggelseantikvarie och platsutvecklare

Flera hundra tusen villor i Sverige ägs av äldre personer och kommer att tas över av en ny generation i en nära framtid. De flesta av dessa hus har stora renoveringsbehov. För att vi ska kunna bevara dessa gedigna hus och inte riva i onödan, vilket är skadligt för klimatet, krävs det en rad reformer – rot-avdraget räcker inte på långa vägar, skriver Torbjörn Lindstedt.



I Sverige hänvisar politiken ofta till ROT-avdraget. Men vid en genomgripande upprustning av ett äldre hus räcker dagens ROT-avdrag inte långt – det är en alltför liten insats med sitt årliga tak som dessutom exkluderar materialkostnader, skriver debattören. ARKIVBILD: HASSE HOLMBERG

Sverige står inför ett enormt generationsskifte på bostadsmarknaden. Enligt Mäklarsamfundets rapport Det stora renoveringsarvet ägs omkring 343 000 småhus av personer som är 73 år eller äldre, och uppemot 90 procent av dem står inför kommande renoveringsbehov. I debatten beskrivs detta ofta som ett problem. Det är helt fel perspektiv. Äldre hus är i själva verket oslipade diamanter. De är uppförda med gedigna material, hög byggkvalitet och ett genuint hantverk som sällan går att återskapa i dagens nyproduktion.

Men i dag låter vi dessa skatter stå och förfalla. På många håll i landet hotas de till och med av rivning – inte för att husen är dåliga, utan för att våra ekonomiska system och regelverk sätter käppar i hjulet för den som vill ta hand om dem. Vad händer när det kostar mer att renovera ett äldre hus än vad huset värderas till efteråt?

I mindre kommuner och på orter med svagare prisutveckling blir problemet akut. Tak, avlopp, el och våtrum kostar ungefär lika mycket att åtgärda i hela landet, men marknadsvärdet skiljer sig kraftigt åt. Eftersom banker enligt lag inte får låna ut mer än vad fastighetens säkerhetsvärde täcker, tar det stopp vid en överinvestering.

Även på starkare bostadsmarknader krockar äldre hus ofta med bankernas schablonmässiga värderingsmodeller. När jag och min familj för tolv år sedan tog oss an ett mycket eftersatt kedjehus på centrala Hisingen i Göteborg hade storbankerna svårt att se värdet, trots det kommande attraktiva läget i takt med att visionen om Älvstaden realiseras. För oss löste det sig via en nischbank som hade en bättre lokalkännedom om villamarknaden på Hisingen. Men på mindre orter finns sällan den värdeökningen att räkna hem – där blir upprustning en ekonomisk omöjlighet. I Storbritannien lanserade Architects' Journal-initiativet RetroFirst för att vända utvecklingen och prioritera renovering och återbruk framför rivning och nybyggnation.

> *Men vid en genomgripande upprustning av ett äldre hus räcker dagens ROT-avdrag inte långt – det är en alltför liten insats med sitt årliga tak som dessutom exkluderar materialkostnader.*

I Sverige hänvisar politiken ofta till ROT-avdraget. Men vid en genomgripande upprustning av ett äldre hus räcker dagens ROT-avdrag inte långt – det är en alltför liten insats med sitt årliga tak som dessutom exkluderar materialkostnader. För att ta vara på vårt befintliga byggnadsbestånd i hela landet krävs betydligt mer träffsäkra reformer. Med tre grepp kan vi slipa fram tusentals nya kronjuveler:

- **Sänk byggmomsen på renovering och återbruk.** Redan i början av 2000-talet lyfte dåvarande statsminister Göran Persson idén om sänkt byggmoms. Det är dags att damma av och rikta det förslaget mot renovering, underhåll och återbrukade byggmaterial. Till skillnad från ROT-avdragets snäva tak skulle en sänkt moms sänka tröskeln för de tunga, nödvändiga åtgärderna på husets klimatskal och installationer.
- **Skapa statliga renoveringslån – motsvarande studielånen.** Precis som staten genom studielånen investerar i människors utbildning bör vi införa statliga, förmånliga lån för att rädda både kulturarvet och klimatet. Med lång återbetalningstid och låg ränta gör vi det möjligt att rusta upp och energieffektivisera äldre hus i hela landet.
- **Sänk trösklarna i flyttkedjorna.** Minska flyttskatterna så att äldre husägare har råd och möjlighet att flytta vidare till ett mindre boende, och låt plan- och bygglagens varsamhetskrav få verkligt genomslag när nästa generation tar över. Om vi inte förändrar spelreglerna riskerar vårt renoveringsarv att bli ett rivningsarv. Det vore ett oförsvarligt slöseri med både bostäder, energi, kulturhistoria och förstklassigt byggmaterial.

Vi måste sluta betrakta äldre hus som ekonomiska problem och i stället se dem som möjligheter – en självklar del av samhällsutvecklingen. Visst finns det utmaningar, men det här är ingen raketforskning. Det handlar inte heller om att motarbeta förändring eller göra landet till ett museum. Det handlar om ett nytt synsätt med fokus på resurshushållning, där vi värderar äldre hus som de antikviteter och kvalitetsbyggen de faktiskt är.

Med rätt politiska verktyg kan vi ta vara på det hantverk och den kvalitet som redan finns byggd – och förvandla Sveriges oslipade diamanter till framtidens kronjuveler. ■