



Krönika: "Rött, svart eller vitt – hur renoverar du?"

Att ersätta bra med sämre är klimat- och resursmässigt tveksamt, men det stjälper även den långsiktiga ekonomiska kalkylen som säger att nästa renovering ska göras om tidigast 30 år. Kulturhistorikern och krönikören Sofia Meurks lösning heter: inventera mera!



Sofia Meurk, kulturhistoriker, skriver om värdet av att inventera, rusta upp och framför allt inte byta bra mot sämre vid en renovering. Foto: Annika Kullman Höök och Riksbyggen

Publicerat: 2018-12-07

Bostadsfastighetsbolag måste renovera sina bestånd med 40 - 60 års mellanrum. Sättet det görs på kan liknas vid en enda stor köpfest. Fastighetsägaren vagnar in sig själv i tron att renoveringen blev en riktigt bra affär. "Det mesta nytt och fräscht och höjd hyra som betalar kalaset - vad kan vara fel med det?" Men på sista raden lyser det rött.

Hållbarhet är ett tånjbart begrepp

Att ersätta bra med sämre är inte bara tveksamt klimat- och resursmässigt, det stjälper också den långsiktiga ekonomiska kalkylen som säger att nästa renovering ska göras om tidigast 30 år.

Enbart de nya köken äventyrar kalkylen eftersom de bara håller i tio till femton år, sen måste de bytas ut mot nyttillverkat igen. Och då har leverantören sagt att just deras produkter är hållbara. Det är ett begrepp som används med stor tånjbarhet och med fritt tolkningsutrymme.

Tekniska inventeringar styr

Det som styr renoveringsåtgärder är resultatet av flera tekniska inventeringar. När processen kommit så här långt passar man av ekonomiska och funktionella anledningar på att även besluta om renovering av kök, badrum och övriga ytskikt. Det brukar fastighetsägare, projektledare och involverade tekniska konsulter vara överens om är motiverade åtgärder.

Är åtgärder klimat-smarta, miljövänliga och långsiktigt lönsamma? Finns det andra värden att beakta? Här behövs fakta. Det kan bara fås genom att i ett tidigt skede ta reda på så mycket som möjligt. De tekniska inventeringarna är inte heltäckande. De berättar inte om befintliga estetiska och funktionella värden, så kallade kulturhistoriska värden.

Livscykelanalys görs inte vid renovering

Flerfamiljsbostäder byggda före 1975 har värden i form av fast inredning som ofta har bättre kvalitet än den man stoppar in vid en renovering. Livslängden på det som sätts in är mindre än hälften av livslängden på det som byts ut.

I dag anses det fortfarande vara tillåtet att inte inventera vilka estetiska och funktionella kvaliteter som finns i fastigheterna och som kan utvecklas utan att förvanskas.

Den energi, materialåtgång och transport som krävs för att tillverka och installera de produkter som ersätter bra med sämre räknas inte in i energieffektiviseringstabellerna. En livscykelanalys görs inte. Dessa aspekter borde tas med i kalkylerna vid renovering av ett flerbostadsfastighetsbestånd.

Onyanserat i boendedialogen

När frågan ställs till hyresgästerna om de vill ha kvar befintlig inredning eller få ny, svarar de flesta så klart att de vill ha ny eftersom deras nuvarande är sliten.

Frågan borde ställas mer nyanserat. Vill du att vi renoverar den fasta inredningen i din bostad, det vill säga målar om och byter ut trasiga delar - eller vill du ha en inredning som är ny men som inte håller lika länge som din befintliga?

Utveckla befintliga värden

Att renoverad befintlig inredning ska leva upp till dagens standard är självklart. Låga bänkskivor höjs, kranar byts till snålspolande engreppsblandare, isolerglas kanske sätts in i fönstren, elsäkerheten höjs.

Det gäller att utveckla befintliga värden, inte bara kök, samtidigt som bostaden får en högre standard än innan. Att avgöra vad som kan renoveras eller inte bör göras i ett tidigt skede parallellt med att de tekniska inventeringarna utförs. Det sker via en omredningsanalys.

Inte dyrare att bevara

Fastighetsägare tror ofta att det blir dyrare att renovera befintligt jämfört med att byta allt. I verkligheten är det tvärtom. I värsta fall blir kostnaden densamma som för att byta ut mot nytt. Dessutom blir renoverade fastigheter med bevarade inredningar attraktivare över tid jämfört med att byta ut mot nytt. De får ökat ekonomiskt och estetiskt värde.

Fastighetsägaren får svarta siffror på slutraden och ett vitt samvete.