

PM

Hyrda småhus

Utarbetad av

Diar Balata, Saga Ekelin

Stockholm, 2022-02-17

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I Sverige finns det drygt 2 miljoner småhus, med en total årlig energianvändning på 30,5 TWh energi för uppvärmning och varmvatten. Småhusen står således för cirka 8 procent av den totala energianvändningen i Sverige (373 TWh/år). Den vanligaste uppvärmningsformen för småhus är el. Statistik från år 2018 visar att ca 593 000 småhus värms enbart med el, varav hälften med direktverkande el.

Majoriteten av Sveriges invånare bor i småhus, hela 52 procent. Detta fördelas på 48,3 procent boende med äganderätt, 2,1 procent med bostadsrätt och 1,6 procent med hyresrätt. Övriga 48 procent av Sveriges invånare bor i flerbostadshus eller specialbostad (SCB, 2022).

Tidigare genomförda studier visar att det finns en stor lönsam energieffektiviseringspotential i småhusbeståndet, och att småhusens energianvändning har stor betydelse för och påverkan på hela Sveriges energisystem och utnyttjande av elnätet. Referenser är exempelvis ”Potential för energieffektivisering i småhussektorn” (Persson, et al., 2019) och ”Grön logik” (Persson, et al., 2021).

Det finns redan idag en stor mängd energieffektiva produkter, byggnadskomponenter och teknisk utrustning på marknaden som skulle kunna installeras i det befintliga byggnadsbeståndet. Det visar bland annat projektet om energieffektiviseringspotential i småhussektorn (Persson, et al., 2019). I rapporten redovisades också hur energieffektiviseringspotentialen fördelar sig mellan olika typer av åtgärder. Men en rad olika skäl gör att endast en begränsad del av den lönsamma potentialen realiserats. Brist på finansieringsmöjligheter och brist på kunskap om vilka åtgärder som är mest tillämpliga i det egna huset har hittills varit de största hindren för en snabbare energieffektiviseringstakt.

Det har också visats att det finns både den samhällsekonomiska och den privatekonomiska vinsten är stor för energieffektivisering i småhus. Omställningen går dessvärre sakta, och de hjälpmedel som finns är ofta riktade mot småhus som är ägda av privatpersoner. Ett problem i detta sammanhang är att det underlag som finns om hyresrätter i småhusbeståndet är starkt begränsat, inte minst när det gäller energianvändning.

1.2 Definition av småhus

Småhus definieras i (SCB, 2022) statistik som:

”Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).”

Och småhus med hyresrätt (SCB, 2021):

”Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon, bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar.”

Enligt (Skatteverket, 2021) rättsliga vägledning är definitionen av ett småhus:

”Ett småhus är en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer. Till en sådan byggnad hör även komplementhus såsom garage, förråd och andra mindre byggnader.”

(Boverket, 2021) definition gällande en- eller tvåbostadshus är:

”Ett en- och tvåbostadshus är ett bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter. Många av de bygglovsbefriade åtgärderna som finns i plan- och bygglagen, PBL, får endast göras till en- eller tvåbostadshus.”

1.3 Syfte

Det finns ett behov av att studera energianvändningen i småhus upplåtna med hyresrätt, och möjligheterna till energieffektivisering i dessa hus eftersom kunskapsbasen inom detta område är starkt begränsat. Det behövs bättre underlag för att kunna analysera hur hyresvärdarna arbetar med energianvändningen i sina småhus och hur man ska kunna nå dessa hyresvärdar med information och incitament för energieffektiviseringsåtgärder.

De styrmedel och incitament som finns idag, som exempelvis gröna bo- och tillägglån är anpassade för privatpersoner. En fråga som behöver analyseras är om det skulle vara möjligt att anpassa dessa styrmedel och incitament till hyresvärdar, och om det skulle räcka för att mobilisera en större energieffektivisering i de hyrda småhusen eller om krävs det andra åtgärder. Och om det krävs andra åtgärder, av vilka slag ska de vara?

2 Statistik

2.1 SCB

Underlag om hyrda småhus har hämtats från SCB, och analysen i kommande kapitel baseras på detta underlag. Alla tabeller som redovisas omfattar hyresrätter i småhus. Totalt finns drygt 73 000 hyresrätter i småhus (2020). Dessa hus utgör ca 3,5 procent av hela småhusbeståndet, och 1,6 procent av befolkningen bor här.

I

Tabell 1-Tabell 3 visar SCB:s underlag om antalet hushåll per hushållsstorlek i hyresrätter i småhus, antalet hushåll per hushållstyp i hyresrätter i småhus samt länsvis fördelning av antalet hyresrätter i småhus. I samtliga tre tabeller avser statistiken år 2020.

Tabell 1: Antalet hushåll per hushållsstorlek, hyresrätter i småhus 2020 (SCB, 2021).

| Antal personer i hushåll | Antal hushåll |
|--------------------------|---------------|
| 1 person | 30 809 |
| 2 personer | 19 556 |
| 3 personer | 8 568 |
| 4 personer | 7 325 |
| 5 personer | 3 461 |
| 6 personer | 1 533 |
| 7+ personer | 1 769 |
| Samtliga hushåll | 73 021 |

Tabell 2: Antalet hushåll per hushållstyp, hyresrätter i småhus 2020 (SCB, 2021).

| Hushållstyp | Antal hushåll |
|--|---------------|
| Ensamstående kvinnor -64 år utan barn | 7 139 |
| Ensamstående kvinnor 65- år utan barn | 10 592 |
| Ensamstående män -64 år utan barn | 8 490 |
| Ensamstående män 65- år utan barn | 4 588 |
| Ensamstående kvinnor med barn 0-24 år | 5 863 |
| Ensamstående män med barn 0-24 år | 1 267 |
| Sammanboende utan barn | 14 103 |
| Sammanboende med barn 0-24 år, 1 barn | 4 044 |
| Sammanboende med barn 0-24 år, 2 barn | 5 389 |
| Sammanboende med barn 0-24 år, 3+ barn | 3 875 |
| Övriga hushåll utan barn 0-24 år | 4 905 |
| Övriga hushåll med barn 0-24 år | 2 766 |
| Samtliga hushåll | 73 021 |

Tabell 3. Antalet hyresrätter i småhus inom alla län 2020 (SCB, 2021)

| Län | Antal hushåll |
|-------------------------|---------------|
| Stockholms län | 5 897 |
| Uppsala län | 1 695 |
| Södermanlands län | 1 733 |
| Östergötlands län | 4 675 |
| Jönköpings län | 2 598 |
| Kronobergs län | 3 063 |
| Kalmar län | 2 706 |
| Gotlands län | 1 716 |
| Blekinge län | 1 122 |
| Skåne län | 14 067 |
| Hallands län | 4 785 |
| Västra Götalands län | 11 689 |
| Värmlands län | 1 538 |
| Örebro län | 2 516 |
| Västmanlands län | 2 021 |
| Dalarnas län | 2 185 |
| Gävleborgs län | 3 649 |
| Västernorrlands län | 864 |
| Jämtlands län | 1 694 |
| Västerbottens län | 1 465 |
| Norrbottnens län | 1 343 |
| Samtliga hushåll | 73 021 |

3 Fastighetsägare

3.1 Sveriges allmännyttas

Statistiken inkluderar både Sveriges Allmännyttas medlemmar och associerade medlemmar. I medlemsföretagens fastighetsbestånd ingår förutom hyresbostäder i flerbostadshus även 38 000 småhus med hyresrätt. Allmännyttans medlemmar äger således drygt hälften av alla småhus med som upplåts med hyresrätt (Sveriges Allmännyttas, 2022).

Sveriges Allmännyttas statistik för byggnadernas energianvändning är inte separerade med avseende på boendeform. Vid kontakt med Sveriges Allmännyttas kom vi fram till att kontakta de 21 medlemsbolagen med mer än 10 000 lägenheter, där många av de 38 000 småhusen sannolikt finns. Dessa fastighetsbolag är listade i Tabell 4.

Tabell 4. De 21 allmännyttiga bolagen med flest lägenheter (Sveriges Allmännyttas, 2022)

| Bolag | Aktiv område | Antal lägenheter |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| Bostaden i Umeå, AB | Umeå | 14 558 |
| Bostadsbolaget i Göteborg | Göteborg | 24 795 |
| Botkyrkabyggen | Botkyrka | 10 774 |
| Familjebostäder AB | Stockholm | 20 082 |
| Familjebostäder i Göteborg AB | Göteborg | 19 335 |
| Gavlegårdarna, AB | Gävle | 14 064 |
| Halmstads Fastighets AB | Halmstad | 11 003 |
| Heimstaden Bostad AB | Sverige | 31 423 |
| Helsingborgshem AB | Helsingborg | 11 604 |
| Lunds Kommuns Fastighets AB | Lund | 10 210 |
| MKB Fastighets AB | Malmö | 25 229 |
| Mimer, Bostads AB | Västerås | 11 556 |
| Poseidon, Bostads AB | Göteborg | 27 339 |
| Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB | Sverige | 10 208 |
| Stockholmshem, AB | Stockholm | 27 966 |
| Stångåstaden, AB | Linköping | 18 779 |
| Svenska Bostäder, AB | Stockholm | 27 407 |
| Uppsalahem AB | Uppsala | 17 181 |
| Victoriahem AB | Sverige | 16 857 |
| Victoriahem Fastigheter AB | Sverige | 21 442 |
| ÖrebroBostäder AB | Örebro | 22 913 |

3.2 Småhus ägda av andra fastighetsägare - Unobo

Riksbyggen har omorganiserat sin verksamhet, och all hyresverksamhet ligger nu i bolaget Unobo. Enligt (Unobo, 2022) hemsida är de ett nybildat tillväxtdrivet fastighetsbolag inriktat på hyresrätter inom tillväxtorter i Sverige. De förvaltar mer än 5 300 hyreslägenheter på tolv orter i Sverige. Unobo ägs till 70 procent av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB och till 30 procent av Riksbyggen.

I ett samtal med Timo Siikaluoma på Unobo framkom att förutom flerbostadshus med hyreslägenheter, har de ett par områden med hyresrättssmåhus som alla hyrs ut med varmhysa. I

Östersund försörjs de ca 150 med hyresrätt upplåtna småhusen med fjärrvärme, och de 16 nyproducerade parhusen i Genarp (Lund) försörjs med värmepump. Husen i Östersund är byggda i början av 1990-talet, och där har det genomförts en energikartläggning. Baserat på den kartläggningen finns nu en plan för energieffektivisering med bland annat injustering av värmesystemet.

4 Möjligheter

4.1 Allmännyttan som ägare

Som framgår av en jämförelse mellan statistiken från SCB och informationen från Sveriges allmännyttan ägs mer än hälften av de småhus som upplåts med hyresrätt av allmännyttan. Av Sveriges drygt 2 miljoner småhus så ägs 38 000 småhus med hyresrätt av allmännyttan. Det motsvarar närmare 2 procent av totalt antal småhus.

Småhusen utgör endast en liten del av de allmännyttiga fastighetsägarnas bestånd. De allmännyttiga fastighetsbolagen har strukturerade rutiner för drift och underhåll av byggnader. Det innebär att de har ett försprång kompetens- och resursmässigt jämfört med enskilda småhusägare, och det kan även vara fallet jämfört med privatägda mindre fastighetsföretag. Möjligheterna för de allmännyttiga bostadsbolagen att verkställa energieffektiviserande åtgärder kan därför vara goda.

4.2 Privata fastighetsägare

I arbetet med denna analys har det varit svårt att nå privata fastighetsägare, exempelvis HSB, och organisationen Fastighetsägarna. Ett flertal försök har gjorts att nå dem har gjorts, men dessa försök har varit utan framgång. Om beslut fattas att genomföra en förstudie om vilken betydelse för energisystemet som hyrda småhus har behöver därför kontakter med dem prioriteras, så att en mer heltäckande bild kan erhållas av hur privata fastighetsägare arbetar med energieffektivisering i hyrda småhus.

Den privata fastighetsägare som har gått att nå per telefon, Unobo AB, har genomfört energikartläggning i det bostadsområde som är ca 30 år gammalt. Den energikartläggningen ligger nu till grund för ett energieffektiviseringsarbete.

5 Utmaningar

Att ha ett förstahandshyreskontrakt och bo i en hyresrätt innebär att permanent hyra en bostad från en hyresvärd. Hyresvärden kan vara en privatperson eller ett allmännyttigt eller bostadsföretag. I en hyrd bostad har hyresvärden ansvar för husets drift och underhåll.

Om småhuset hyrs med varmhyra så ligger incitamentet för energieffektiviserande åtgärder på hyresvärden. Om det är en hyresvärd med många småhus i ett samlat område, exempelvis ett radhusområde som ägs av ett större fastighetsbolag (ex. allmännyttan), så kan det finnas en större möjlighet att åstadkomma energieffektiviserande åtgärder än om det är ett 1-till-1-förhållande i uthyrningen.

Om småhuset hyrs med kallhyra så ligger istället incitamentet för energieffektiviserande åtgärder på hyresgästen.

5.1 Nya EPBD om lägsta energiprestanda

Som tidigare nämnts är många av de styrmedel för förbättrad energiprestanda i småhus som används idag utformade för att påverka privatpersoner. Detta är i sig positivt, men det finns sannolikt mer att göra för fastighetsägare som upplåter boende i småhus. Det finns dock ett arbete inom EU som kan främja ökad energieffektivisering i småhus ägda av annan part än den eller de boende. Det är den nya taxonomin och MEPS (Minimum energy performance standard for existing buildings).

EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD) syftar till att driva på en mer effektiv energianvändning i byggnader. För att ytterligare öka omställningstakten kungjorde EU 202110-14 att man satsar på Renoveringsvågen för Europa - grönare byggnader, fler arbetstillfällen och bättre liv, som är en europeisk grön giv. Den innehåller en handlingsplan med specifika reglerings-, finansierings- och möjliggörande åtgärder för de kommande åren och har som mål att minst fördubbla den årliga energirenoveringsgraden för byggnader till 2030 och att främja djupgående renoveringar. Detta mål kräver bl.a. en översyn av direktivet om byggnaders energiprestanda 2010/31/EU (EPBD). Översynen ska fokusera på bestämmelser som är centrala för att främja renovering av byggnader (Europeiska kommissionen, 2020).

Det är ofta svårt och komplext för privatpersoner att skapa förutsättningar för ett omfattande energieffektiviserande renoveringsprojekt, trots att finansieringskällor finns tillgängliga. Detta problem är sannolikt stort även för mindre fastighetsägare som hyr ut småhus.

5.2 Krav på energideklaration?

Energideklarationer är giltiga i 10 år efter att de har upprättats, och därefter ska ägaren enligt lagen låta upprätta en ny deklARATION. Krav på när svenska byggnader ska energideklarerars och vilka undantag som medges regleras genom Boverket. Det finns fyra tillfällen där en byggnad måste energideklarerars (lag (2006:985) om energideklarationer för byggnader, 5§):

- när byggnaden är ny
- när byggnadens golvarea är större än $250 \text{ m}^2 A_{\text{temp}}$, och byggnaden ofta besöks av allmänheten
- när byggnaden upplåts med nyttjanderätt
- när byggnaden säljs

För småhus som upplåts med hyresrätt är den tredje punkten relevant: byggnaden måste ha en giltig energideklaration. Personer som hyr en hyresrätt i småhus har således rätt att kräva detta.

Energideklarationerna för uthyrda småhus kan även vara ett underlag i bostadsbolagets åtgärdsplan för energieffektivisering. Det är dock oklart i dagsläget hur detta krav hanteras, och frågan skulle behöva utredas vidare.

Ett problem med kravet på energideklaration för småhus med hyresrätt är att det är mycket svårt att följa upp. Det beror på att det underlag som är tillgängliga i Boverkets databas Gripen inte särskiljer mellan småhus som är bostadsrätter, hyresrätter eller äganderätter. I teorin borde alla hyresrätter vara energideklarerade, men det skulle vara värdefullt att få ut ett mer nyanserat underlag och energiprestandan särskiljer sig mycket mellan småhus som upplåts med hyresrätt och privatägda småhus.

6 Slutsatser

Områden som behöver studeras vidare i en förstudie är:

- Energideklarerar hyrda småhus i den grad som de borde göras?
- Vilka incitament för energieffektivisering av sitt småhusestånd har professionella fastighetsägare? Vilka styrmedel finns (ekonomiska stöd eller annat), och hur väl fungerar de?
- Fördjupad undersökning av hur de professionella fastighetsägarna som hur ut småhus: använder de varmhyra eller kallhyra, vilken strategi har de för energieffektivisering av småhusen, hur ser deras aktivitetsplan ut, få tillgång till statistik om ålder, energianvändning, ventilationssystem etc. Detta kan med fördel ske med en enkätundersökning kompletterad med några djupintervjuer.
- Undersöka huruvida graden av energieffektiviseringsåtgärder skiljer sig åt mellan småhus som upplåts med hyresrätt och småhus som ägs av dem som bor i huset. Och om så är fallet, vad det beror på.
- Framtagande av förslag till åtgärder som kan påskynda energieffektiviserande renovering av småhus som upplåts med hyresrätt.
- Frågor att hantera är:
 - Hur hanterar bostadsbolagen sina småhus? Gör de lika som med sina flerbostadshus?
 - Har de någon särskild strategi för hyresgästdialog med småhusboende?
 - Hur är småhusen uppvärmda? Hyrs de med kallhyra eller varmhyra?
 - Hur ofta byts hyresgäster? Indikerar ev. behov av och krav på ny energideklaration.
 - Mer information om status, energiprestanda, hyresvillkor och förvaltning.

Det skulle också vara önskvärt att arbeta vidare med att:

- Särskilja statistiken kring energianvändningen i småhus mellan de olika boendeformerna (hyresrätt och bostadsrätt).
- Kartlägga vilka energieffektiviseringsåtgärder som utförs mest inom hyrda småhus?
- Undersöka huruvida de verktyg för energieffektiviseringsåtgärder som är riktade till privatpersoner också kan användas av professionella fastighetsägare, eller om de har andra behov.

7 Referenser

Boverket, 2021. *En- och tvåbostadshus*. [Online]

Available at: https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/en_tvabostad/

Europeiska kommissionen, 2020. *En renoveringsvåg för Europa – miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra*, Bryssel: Europeiska.

Persson, A., Gråd, E. & Ekelin, S., 2021. *Grön logik*, Stockholm: Anthesis.

Persson, A., Westling, H., Göransson, A. & Westerbjörk, K., 2019. *Potential för energieffektivisering i småhus*, Stockholm: Anthesis.

SCB, 2021. *Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållets storlek. År 2012 - 2020*. [Online]

Available at:

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111/HushallT26/

[Använd 2022].

SCB, 2021. *Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållstyp. År 2012 - 2020*. [Online]

Available at:

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0111/HushallT22/?loadedQueryId=86748&timeType=top&timeValue=1

[Använd 2022].

SCB, 2022. *Människorna i Sverige*. [Online]

Available at: <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>

[Använd 2022].

SCB, 2022. *Ordlista*. [Online]

Available at: <https://www.scb.se/dokumentation/ordlista/>

[Använd 2022].

Skatteverket, 2021. *Byggnadstyper*. [Online]

Available at: <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2021.18/322125.html#h-Byggnad-som-ar-inrattad-som-bostad>

[Använd 2022].

Sveriges Allmännyttan, 2022. *Medlemmar*. [Online]

Available at: <https://www.sverigesallmannytta.se/medlemmar/>

[Använd 2022].

Sveriges Allmännyttan, 2022. *Statistik*. [Online]

Available at: <https://www.sverigesallmannytta.se/allmannytta/statistik/>

[Använd 2022].

Unobo, 2022. *Unobo*. [Online]

Available at: www.unobo.se

[Använd 2022].

besmå
*Innovationskluster för
energieffektiva småhus*

