

|                                                                                                                                                          |                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Energimyndighetens titel på projektet – svenska<br>Renoveringspraktiker i ödehus: Bättre förutsättningar för varsam energieffektivisering                |                                                           |
| Energimyndighetens titel på projektet – engelska<br>Renovation practices in abandoned homes: Improved conditions for careful energy efficiency measures. |                                                           |
| Universitet/högskola/företag<br>Uppsala universitet                                                                                                      | Avdelning/institution<br>Konstvetenskapliga institutionen |
| Adress<br>Uppsala universitet Campus Gotland, 62157 Visby                                                                                                |                                                           |
| Namn på projektledare<br>Mattias Legnér                                                                                                                  |                                                           |
| Namn på ev övriga projektdeltagare<br>Elsa Bane, Paula Femenias                                                                                          |                                                           |
| Nyckelord: 5-7 st<br>Varsam renovering, cirkularitet, energianvändning, småhus, varaktigt övergivna hus                                                  |                                                           |

## Förord

Projektet har finansierats av Energimyndigheten inom forskningsprogrammet Spara och bevara. Uppsala universitet bidrar med finansieringen som behövs för att Elsa Bane ska slutföra sitt avhandlingsarbete. Under hösten 2024 var det Konstvetenskapliga institutionen, och därefter tar Institutionen för arkeologi och antikens historia över finansieringsansvaret. Vi vill tacka de informanter som deltagit, såväl husägare som kommunala tjänstepersoner, för deras medverkan.

## Innehållsförteckning

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Sammanfattning .....     | 1                                   |
| Summary.....             | 2                                   |
| Inledning/Bakgrund.....  | 3                                   |
| Genomförande.....        | 4                                   |
| Resultat .....           | 7                                   |
| Diskussion.....          | 7                                   |
| Publikationslista .....  | 10                                  |
| Referenser, källor ..... | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| Bilagor .....            | 13                                  |

## Sammanfattning

Det finns i dag ett stort bestånd av obebodda hus, s k "ödehus", i Sverige som börjat uppmärksammas av kommuner och Boverket. Syftet med projektet har varit att vinna ny kunskap om vilka husen är, lära oss om hur de kan tas i bruk igen och vilken deras energisparpotential är. Utifrån en översikt av befintlig kunskap om

byggnadsbeståndet har ett mindre antal återanvända hus valts ut för fallstudier. De valda byggnaderna har dokumenterats och de nya husägarnas sätt att använda kunskaper, material och teknologi (renoveringspraktiker) har undersöks genom intervjuer, dokumentstudier, studier av bildmaterial, och hembesök. Genom detta har det varit möjligt att följa renoveringen, och hur energianvändningen i husen påverkas av de förändringar som görs. Baserat på detta har projektet sökt förbättra förståelsen för hur fler av dessa hus kan tas i bruk och energieffektiviseras med varsamhet gentemot kulturhistoriska värden. Detta ger också mer kunskap om hur f d ödehus kan energieffektiviseras i samband med renovering. Resultaten av projektet visar att Sveriges bestånd av obebodda hus bär på potential som materiella resurser och ekonomiskt överkomliga bostäder för hushåll med ambitioner om resurshushållning, samtidigt som de utgör utmaningar relaterat till uttjänta värmesystem, rötskador, skadedjursangrepp, otillfredsställande termisk komfort och avsaknad av hygienutrymmen såsom badrum. Beståndet utgör också en del av större utmaningar relaterat till lagstiftning kring fastighetsägande, och kommunal insyn i byggnadsbestånd utanför detaljplanerat område. Det förefaller finnas ett ansenligt samhällsintresse för att återanvända husen, men från kommunalt håll påtalas missnöje med rådande juridiska, ekonomiska och administrativa verktyg. Dessa utmaningar kan även relateras till tidigare påtalade brister i PBL gällande påföljder för ovårdade fastigheter och frånvarande fastighetsägare. Fallstudierna med de valda hushållen indikerar att olika motivationer driver renoveringen, men att de präglas av acceptans för ett liv med minskad energiförbrukning, antingen under renoveringen eller som övergripande livsstil. Flera hushåll uppvisar en ovilja mot att utföra storskaliga energisparåtgärder såsom tilläggsisolering och fönsterbyte, men har i några fall omvärderat detta till följd av byggnadens skick. Fallstudierna visar även på att de som köper ett tidigare obebott hus har tillgång till professionell kompetens kring byggnader (praktisk eller teoretisk) inom sitt direkta kontaktnät, samt att renoveringen kan utföras förhållandevis fritt från krav på bygglov. I samtliga fall förändras eller kompletteras byggnadernas tidigare värmesystem under renoveringen, vanligen till centralvärme. Sammanfattningsvis utgör resultaten ett första bidrag till fyllandet av de kunskapsluckor som funnits kring obebodda hus och deras renovering, inklusive hushållens motivationer, tillvägagångssätt och energianvändningspraktiker. Nästa steg är att fördjupa denna kunskap genom fortsatta fallstudier, och utforma förslag på förbättrade verktyg och styrmedel.

## Summary

There is a large stock of uninhabited buildings in Sweden that is increasingly attracting attention from municipalities and Boverket. The aim of this project is to gain new knowledge about the stock, how these houses can be taken into use again and what their potential for energy efficiency is. A survey is conducted of available knowledge of the building stock, and based on this a few case studies are selected. These buildings are surveyed and the new owners' approach to renovation is studied using renovation practice theory. The project will draw conclusions on how more of these houses can be taken into use again and become more energy efficient without damaging heritage values.

## Inledning/Bakgrund

Varaktigt övergivna bostadshus har kommit att uppmärksammas de senaste åren, men då oftast som ett problem för kommunerna. Många kommuner har inventerat ödehus för att få mer kunskap om hur vanliga de är och hur förutsättningarna ser ut för att kunna göra om dem till bostäder. Eftersom det finns svårigheter med att få ut husen på en marknad erbjuder vissa kommuner i dag en mäklartjänst där potentiella säljare och köpare kan paras ihop. Boverket (2015) har föreslagit att det ska bli enklare för kommuner att exproprieras och riva hus som utgör ett problem för omgivningen. Rivning är dock ett resursslöseri och innebär att delar av det byggda kulturarvet försvinner.

Ödehusen framställs ibland som ett stort samhällsproblem, men de utgör i själva verket resurser, menar vi. De bär på kulturhistoriskt värde, deras byggmaterial har framställts med energi, och många av dem borde kunna återanvändas av människor som vill leva på landsbygd eller nära städer. Ödehusen kan, om fler kommer ut på marknaden, bidra till ett större och mer varierat utbud av bostäder där det finns möjlighet till gradvis renovering och personlig påverkan på bostadens utformning.

Det finns både förhoppningar och utmaningar knutna till återanvändningen av de uppskattningsvis 100-200 000 s.k. ödehusen i Sverige. Många kommuner är intresserade av att bli attraktiva för inflyttning och ser en möjlighet i att se ett större bostadsbestånd på landsbygden. Det finns dock en rad obesvarade frågor om ödehusen. Sammantaget representerar de sannolikt betydande men ännu okända kulturhistoriska värden. Dessa kan tas till vara om husen får nya ägare som renoverar dem varsamt. Om ödehus ska tas i bruk igen behöver de också energieffektiviseras i samband med renovering för att exv. inte värmas onödigt mycket för komfortbehov. En del av husen ligger utanför elnätet, vilket betyder att nätet antingen behöver förlängas eller att hushållen blir självständiga från det. Ödehusen kan alltså påverka och påverkas av den nationella eldistributionen.

Landsbygdens ödehus är starkt underutforskade men det finns i Sverige ett växande intresse för dem från allmänheten och kommunerna. För att få mer kunskap om hur de betraktas och behandlas är det viktigt att förstå motiv, normer och beteende hos de som köper husen. Vilka val gör de som påverkar värden och energieffektiviseringen av ett f.d. ödehus? Det finns mycket litet forskning om renoveringspraktiker i anslutning till hus med kulturhistoriska värden eller till hållbarhetsfrågor, och i stort sett ingen forskning som kombinerar mätbara data om husen med kvalitativa data om husägarnas egna resonemang eller beslutsfattande. I England och Australien finns viss forskning kring husägares förhållande till byggnadsvård och energieffektivisering. De konstaterar att respekten för kulturhistoriska värden bl.a. medför att ägare till gamla småhus inte vill genomföra mer omfattande energieffektiviserande åtgärder.

## Genomförande

Renoveringspraktiker kan sägas bestå av tre delar som påverkar varandra. Här lånar vi en modell utvecklad Ellis Judson som använts för att undersöka renoveringspraktiker i historiska hus i Australien. De tre delarna är ”mening och förståelse”, ”kompetenser” och ”infrastrukturer”. Modellen bygger på en vedertagen metod för att undersöka sociala praktiker, och som sedan anpassats. ”Mening och förståelse” inbegriper kulturhistorisk värdering, estetiska egenskaper och behov av komfort, socialt umgänge (familj och gäster), boendeyta, värmekomfort, hygien, energikostnader och miljöpåverkan. ”Kompetenser” innefattar teknologi, tillgängliga produkter, design, energianvändning, hantverkare, tekniska färdigheter och resurser och boendekonomi. ”Infrastrukturer” utgörs av husets konstruktion och anslutning till nät av olika slag, teknik, regelverk, standarder och rådgivning. Dessa tre olika delar påverkar tillsammans hur en renovering genomförs och vad som blir resultatet.

Projektet genomförs i form av en doktorsavhandling i kulturvård där doktoranden skriver en sammanläggningsavhandling bestående av ”kappa” och olika artiklar. Forskarutbildningen är fyraårig, och här söks finansiering för de första två åren. De sista två åren finansieras av UU (hela finansieringsbilden framgår av budgeten). Avhandlingsarbetet beskrivs i sin helhet i arbetspaketen.

Det inledande arbetet går ut på att kontakta kommuner och samla in de inventeringar av ödehus som gjorts och även samla erfarenheter från inventeringsarbetet. Inventeringarna ska sammanställas med grundläggande information om husens byggnadsår, konstruktion, skick, identifierade kulturhistoriska värden, eldstäder, skorstenar, tillgång till el, vatten/avlopp m.m. Alla hus som inte visar sig vara varaktigt övergivna ska uteslutas, t.ex. hus som visat sig vara fritidsboenden under delar av året. Byggnaderna typologiseras så att det framgår hur de representerar kulturhistoriska värden och vilka möjligheter till energieffektivisering som kan finnas. Vad gäller kulturhistoriska värden utgår vi från kommunernas och länsstyrelsernas arbete.

Genom inventeringarna och kontakter med kommunerna väljs ungefär fem hus ut för fallstudier. Det lilla antalet kan förklaras av att det är generellt svårt att förmedla ödehus till nya ägare. Det kan eventuellt vara tidskrävande att hitta lämpliga objekt och husägare som vill delta i denna studie. Mycket tid går också åt till att följa renoveringsprocessen genom insamling och bearbetning av data i form av intervjuer, många foton och beskrivningar. En kommun kan få inventera flera hundra hus, kontakta ägarna för att uppmuntra dem att sälja, och sedan ägna arbete åt att försöka få en köpare till en fastighet. Den stora utmaningen för kommunerna tycks vara att ”få loss” ödehus till försäljning då ägaren i de flesta fall är ointresserad av att sälja. Det är också nödvändigt att nya ägare till f.d. ödehus vill samarbeta med projektet. Fallstudierna ska belysa såväl olika hus som olika hushållskonstellationer.

Hus blir intressanta utifrån deras kulturhistoriska karaktär, hur länge sedan de togs över av nya ägare, och vilka utmaningar som finns vad gäller renovering. Ägarna

ska vara intresserade av frågor om energianvändning, klimatpåverkan och/eller byggnadsvård, och ska representera såväl kvinnor som män.

Husen ska spegla olika byggnadsstilar och byggnadsår, vilket ska göra det möjligt att förena analysen av ett enstaka hus med ett större bestånd av liknande byggnader, t.ex. trävillor från 1930-talet. Vi ska följa husägarna under en tid genom att göra besök i husen, dokumentera dem, intervjua ägarna och återkomma senare för att dokumentera vilka åtgärder som vidtagits och hur de kan ha påverkat husens prestanda. Parallellt med att denna kvalitativa data samlas in ska vi också hämta information om husets byggnadshistoria, energianvändning och vad som är känt om tidigare renoveringar som påverkat energianvändningen.

#### Bearbetning av ödehusinventeringar, WP1

Arbetspaketet inleds med att kommuner som genomfört inventeringar av ödehus kontaktades och tillfrågades om att dela med sig av resultaten. Förutom resultatet av inventeringarna kan kommunerna också bistå med information om husbeståndet och förmedla kontakt mellan husägare och projektet. Alla inventeringar kommer inte att kunna användas eftersom de dels är många, dels innehåller ett mycket stort antal fastigheter. Ett urval sammanställs i en databas som gör det möjligt att kategorisera de byggnader som ingått. Enligt en TT-enkät har 85 kommuner genomfört eller påbörjat ett arbete. Det kan alltså röra sig om ett mycket stort antal fastigheter som inventerats och där många måste sällas bort då de inte är ödehus.

Inventeringarna har inte varit samordnade på nationell nivå då det inte finns en organisation för de som arbetar med ödehusfrågorna i kommunerna. För att komma i kontakt med kommunerna räknar vi med att använda ett nätverk för landsbygdsutveckling som drivs av SLU. Inventeringarna kan alltså bygga på olika metoder och det kan delvis röra sig om olika slags upplysningar som samlats in.

Resultaten från inventeringarna ställs samman i en databas för att kunna dela in byggnaderna i olika kategorier av byggnader och vilken information som finns som rör deras kulturhistoriska värden och energiprestanda. Utifrån resultatet i databasen skrivs en artikel till en internationell granskad tidskrift om inventeringarna och vilka slutsatser som kan dras av byggnadsbeståndet, dess värden och skick samt diskussion kring möjligheter till energieffektivisering i husen som finns. Artikeln introducerar ödehusproblematikens relation till energieffektivisering och bevarandet av kulturhistoriska värden, och knyter den till en internationell forskning om övergivna hus.

#### Val av fallstudier och metodutveckling, WP2

Utifrån sammanställningen från WP1 väljs ca 5 hus ut för fallstudier. Flyvbjerg (2006) har visat på fallstudiemetodikens betydelse för att vinna praktisk kunskap

som kan generaliseras. Fallen ska komplettera varandra så att de kan ge en mångfacetterad bild av renoveringspraktiker. De väljs ut dels för att spegla typologin, dels för att spegla de nya ägarnas hushållsstruktur. En jämn representation av kvinnor och män eftersträvas. När husen valts samlas mer information in om byggnadshistoria, konstruktion och skick. Husen dokumenteras ut- och invändigt med information om tidigare renoveringar, kulturhistoriska värden, hur husen använts tidigare, och viss lokalhistoria som är användbar för att förstå byggnadens rumsliga och historiska kontext. Här ska också samlas in uppgifter om uppvärmning, elförbrukning, boendeyta, vatten/avlopp, ev energideklaration, fönster och dörrar, tak- och fasadmateriäl, eldstäder och skorstenar och deras skick. En första intervju görs med husägarna. Fokus ligger på hur energi- och resursanvändningsaspekter kan kopplas samman med en bevarandeproblematik, och frågan om hur huset gestaltas ut- och invändigt. Den första omgången intervjuer genomförs med husägarna för att samla information om deras planer för renovering av huset, hur de skaffar sig kunskaper och vilka kompetenser de redan har, hur de avser att använda huset, och vilka kulturhistoriska värden de själva ser och vill bevara. Metodförfining med avseende på problem som kan ha uppkommit i WP1 genomförs. Ett konferenspaper skrivs till Energy Efficiency in Historic Buildings 2024 om metodutvecklingen, som utgår från social practice theory men som kräver viss utveckling och anpassning till temat renovering av ödehus med kulturhistoriska värden. Fr.a. kompletteras renoveringspraktikteorin med undersökning av byggnadernas konstruktion, kulturhistoria och skick.

### Fördjupande fallstudier, WP3

Fortsatta studier av renoveringspraktikerna med uppföljande intervjuer och besök hos husägarna för att dokumentera vilka förändringar som genomförs, hur de görs och motiveras av ägarna. Samtidigt dokumenteras husägarnas vardagsliv och renoveringsplaner. Här blir genusaspekter intressanta för att se vilka förutsättningar och metoder kvinnor resp män har för att hantera vardagen i hushållet och hur de tänker och agerar i renoveringsfrågor. Intervjuerna genomförs så att doktoranden och ägarna tillsammans kan diskutera och observera renoveringen medan de samtalar. Förändringar på och i byggnaderna dokumenteras: t.ex. tilläggsisolering av väggar och bjälklag, byte av fönster eller tätning och underhåll av dem, eldstäder och skorstenar som måste repareras, elinstallationer som dras om eller lagas, vatten- och avloppsledningar, och vilka vitvaror som installeras och hur de ska användas. Väljer man t.ex. att gräva/återanvända en matkällare för att inte behöva använda kyl och frys så mycket. Den närmaste miljön undersöks också. Miljön runt ett hus kan i hög grad påverka energiförbrukningen, t.ex. om det finns vindskydd i form av bebyggelse, växtlighet eller murar/staket som kan minska avkyllningen av huset under den kalla delen av året. Hur huset utsätts för solljus påverkar också energiförbrukningen. Väljer husägarna att installera solpaneler eller vindkraft, och kombinerar man det i så fall med batterier. Fokus ligger på hur kulturhistoriska värden och frågor om energianvändningen hanteras.



## Resultat

Detta har varit ett doktorandprojekt med Elsa Bane som doktorand, Mattias Legnér som projektledare och huvudhandledare, och Paula Femenias som biträdande handledare. Finansiering erhöles för den första hälften av doktorandprojektet, som nu fortsätter med anslagsfinansiering från Uppsala universitet eftersom vi inte erhöles ny finansiering från Energimyndigheten. WP1, Bearbetning av ödehusinventeringar, har genomförts. WP2, Val av fallstudier och metodutveckling, har påbörjats och delvis genomförts. WP3 har påbörjats.

Vi har presenterat resultaten på Spara och Bevaras programkonferens mars 2023 och slutkonferens i mars 2024, konferensen Energy Efficiency in Historic Buildings i Österrike i oktober 2024, en workshop om återanvändning vid Göteborgs universitet våren 2024, och Byggnadsvårdens konvent i september 2024. Elsa har presenterat på högre seminariet i kulturvård vid Uppsala universitet.

WP1: Den inledningsvis valda metoden visade sig ej genomförbar i praktiken, då relevant kunskapsunderlag saknades hos kommunerna, alternativt innehöll personuppgifter som gjorde att de inte kunde delas. Istället valdes en enkät- och intervjubaserad metod. Via en digital enkät som utgätt till samtliga kommuner och genererade en svarsfrekvens på ca 60%, samt kompletterande studier av kommunala rapporter, har en översiktsbild av ödehusproblematiken i Sverige skapats. Insatser för att kartlägga ödehusbeståndet kunde bekräftas i totalt 77 kommuner, relativt jämt fördelade från norr till söder. Ytterligare 30 kommuner angav att en kartläggning var önskvärd men inte genomförd. En tydlig korrelation kunde ses mellan påbörjade kommunala inventeringsinsatser och rurala/mindre tätbefolkade områden. Med grund i enkätsvaren, samt intervjuer med involverade tjänstemän från totalt 22 av de kommuner som påbörjat eller genomfört en kartläggning, har en artikel skrivits. Syftet med den är att dels belysa ödehusproblematiken i Sverige, dels sammanställa indikationer kring husens byggnadstyper, uppvärmningslösningar, skick, energistandard, och möjliga kulturvärden. Resultaten visar att tydlig information om ödehusen är svår att nå, bland annat då kommunernas kartläggning inte samlar information om specifika byggnader; kommunala register visat sig ha begränsad räckvidd; GDPR förhindrar spridning av insamlade data, samt att relativt få fastighetsägare återkopplat med vidare information. Flertalet fastighetsägare har också ställt sig negativa till att sälja husen, av såväl emotionella och familjerelaterade skäl som ekonomiska incitament för att behålla marken huset står på. Av detta skäl har ingen regelrätt sammanställning och typologisering kunnat genomföras. Uppgifter från kommunala tjänstemän, baserat på externa okulära besiktningar och befintlig respons från fastighetsägare, tyder emellertid på ett genomgående äldre bestånd av friliggande småhus och mangårdsbyggnader, främst från tiden 1850-1970, med äldre energistandard och olika grader av renoverings/underhållsbehov.

Majoriteten av husen uppges ligga i anslutning till fiber- och elnät, medan VA-anslutningar varierar. Information om elanvändning/aktiva elabonnemang kräver godkännande från fastighetsägaren, och har inte kunnat undersökas. De kommunala kartläggningarna har inte inkluderat någon inventering av kulturvärden, men kulturmärkta ödehus samt ödehus i kulturhistoriskt intressanta områden har påträffats i vissa kommuner. Även uppgifter om ytskikt, fasader och byggnadsdelar i originalutförande tyder på att betydande kulturvärden finns i beståndet. Resultaten visar också på att det finns en hög efterfrågan på obebodda och förfallna hus bland flera samhällsgrupper, både bland invånare födda och boende i Sverige, och invånare från andra länder i Europa som önskar flytta hit. Många av dessa tycks också drivas av ambitioner om att leva enkelt och minska sin resurskonsumtion. Artikeln är inskickad till tidskriften *The Historic Environment: Policy and Practice* och väntas publiceras under 2025.

WP2: Genom kontakter förmedlade av kommuner, universitet, intresseorganisationer och informationsspridning på sociala medier har fem fallstudier i olika delar av landet valts ut. Urvalet gjordes med ambition om att uppnå en representativ spridning utifrån geografi, byggnadstyp, hushållskonstellation och skede i renoveringen, men styrdes också av vilka hushåll som svarade på förfrågan om att medverka. De valda fallen representerar områden från norra, östra, och västra Sverige, består alla av trähus, och hushållskonstellationerna utgörs både av par med/utan hemmavarande barn, och ensamstående. Samtliga hushåll använder eller planerar att använda byggnaden som permanentbostad. Husen representerar olika perioder i Sveriges moderna arkitekturhistoria men befinner sig också i skiftande tillstånd, och har haft skiftande utgångslägen (skick, tidigare renoveringar och befintliga ytskikt). Inledande hembesök har gjort, och intervjuer har hållits med husägarna om bostadshusens byggnadsteknik, skick, ägarnas planer för renovering och därtills utförda renoveringsåtgärder.

Resultaten av hittills genomförda intervjuer och hembesök uppvisar, trots att en renodlad byggnadstypologi inte kunde göras, korrelationer mellan de valda fallen och den information som framkom i WP1. Samtliga av de valda byggnaderna är uppförda mellan ca 1850-1925, har genomgått varierande grad av renoveringar under tiden 1940-1960, och uppvisade varierande grader av förfall när de nya ägarna tog över. Alla byggnader utom en saknade hygienutrymmen vid tiden för köpet. Samtliga saknade fungerande el och anslutning till vatten/avlopp, men låg i närheten av existerande anslutningar/elnet, eller hade egen brunn. Alla byggnader utom en var inte tilläggsisolerade vid tiden för köp. Alla byggnader hade vedeldade värmesystem vid tiden för köp, i några fall var det dock ej fungerande. Samtliga byggnader hade någon typ av bevarade ytskikt i originalutförande vid tiden för köp, men omfattningen av dessa ytskikt varierade. Ingen av de valda byggnaderna ligger inom kulturskyddat område. Värt att notera är att ingen av de valda hushållen aktivt eftersökte ett obebott hus, utan köpt sin fastighet av andra anledningar såsom pris, omgivande natur, och känslomässig dragning till byggnaden.



Resultaten tyder på att majoriteten av de studerade hushållen uppvisar eller inledningsvis uppvisade en ovilja till att utföra större energieffektiviseringsåtgärder såsom tilläggsisolering och fönsterbyte, men däremot en vilja att anpassa sitt dagliga liv till minskad uppvärmning av huset, t.ex. genom att klä sig varmt, stänga av ouppvärmda rum, och sänka/stänga av värmen när de inte vistas i huset. I några fall kom hushållen att omvärdera sin ambition om att undvika storskaliga förändringar under renoveringens gång, i samband med att större skador på byggnaden upptäcktes. Samtliga hushåll upplever energieffektivisering som viktigt, men drivs också i någon mån av ambitioner om att bevara husets estetik, upplevda kulturvärden eller "själ". Ett hushåll var kritisk till tanken på energieffektivisering som materiella förbättringar, och ansåg att det i äldre hus snarare handlar om att anpassa sitt eget liv, och utmana moderna föreställningar om komfort.

Ambitioner om att utföra renoveringen utifrån husets förutsättningar, välja miljövänliga/ekologiska material, och återbruka präglar de studerade renoveringarna, men dessa ambitioner står också i förhandling med byggnadens skick, grad av förfall, hushållets estetiska preferenser och uppfattningar om vardaglig bekvämlighet. Resultatet visar också att samtliga av de studerade byggnadernas tidigare värmesystem förändras eller kompletteras under renoveringen, både till centralvärme och till fortsatt rumsvis uppvärmning i kombination med luftvärmepump. I fyra av de fem fallen sker uppvärmningen helt eller delvis genom vedeldning, i ett fall helt genom bergvärme. Alla utom ett hushåll uttryckte en ambition om att lämna en grundvärme i huset när de reste bort, för att skydda byggnaden från fukt eller värmesystemet från frysning.

Samtliga hushåll uppfattar att deras hus har någon form av kulturhistoriskt värde, men förhåller sig till detta på olika sätt. I ett fall där byggnaden genomgått omfattande förändringar anser inte hushållet att de bevarat materiella kulturvärden, men däremot följt traditionella byggnadstekniker som i sig har kulturvärde. I ett annat fall där en stor andel bevarade ytskikt finns anser hushållet att byggnaden har mycket stora kulturvärden, och avstår därför från att förändra, modernisera eller energieffektivisera den. Flera hushåll uttrycker att bevarande av originalelement (såsom fönster, dörrar, golv, fasad och planlösning) är viktigt, men att det vardagliga livet i huset också skall "kännas bra". Majoriteten av hushållen var positivt inställda till replikor av originalelement (såsom fönster, golv, vedspisar och kakelugnar). Ett hushåll ansåg att historiserande replikor var helt otänkbart. Ett hushåll ansåg att deras egen renovering var en del av framtidens kulturarv.

Intervjuerna visade också att samtliga hushåll har tillgång till någon form av professionell kompetens kring byggnader och byggande (praktiskt eller teoretiskt) i sitt direkta kontaktnät, kompetenser som också inkorporerats i renoveringen. I några fall delas renoveringen och livet i huset på sociala medier, vilket också lett till kunskaps- och kontaktutbyte. Gällande utförande är det bland de valda hushållen en jämn fördelning mellan de som utför renoveringen huvudsakligen själva, och de som huvudsakligen tar in hantverkare. I två fall drivs renoveringen

och dess materialval huvudsakligen av en utomstående hantverkares förslag. I ett av fallen ledde detta till att huset fick ett värmesystem som de boende upplevde svårigheter med att kontrollera. Egen kunskap kring alternativa material såsom lera eftersöks också i böcker och via kurser, och genom att arbeta med materialet själv eller tillsammans med hantverkare. Samtliga hushåll indikerar att renoveringarna krävt eller kommer att kräva omfattande ekonomiska resurser, framförallt kopplade till ökade materialpriser och arvode till hantverkare. Majoriteten av hushållen har anpassat renoveringens tidsram till möjligheten att sprida ut kostnader under en längre tid.

En artikel baserat på hittills genomförda intervjuer och teorin om renoveringspraktiker skrivs, och planerar skickas in till tidskrift för publicering under 2025.

WP3: Initiala intervjuer med husägarna har gjorts och fotodokumentation från husen har inhämtats som sedan ska kompletteras med foton från pågående renovering. Återbesök skall göras hos hushållen, och nya förändringar skall dokumenteras och diskuteras.

## Diskussion

Doktorandprojektet är som nämnts ovan inte avslutat utan fortsätter och ska leda till en doktorsavhandling. Här diskuterar vi preliminära resultat som kommit fram hittills. Obebodda hus utgör ett stort och varierat bestånd av byggnader, och många av dem skulle sannolikt kunna återanvändas om det fanns en mer samlad kunskap om dem. Resultaten från WP1 tyder på att det finns både resurser inom och ambitioner kopplade till beståndet av obebodda hus, som kan möjliggöra minskad energianvändning såväl storskaligt (återanvändning av existerande byggnadsdelar), och på hushållsnivå (sänkt energianvändning, efteranpassning av husen). Det finns emellertid också ett behov av att stärka och förtydliga den juridiska kontexten kring hus som inte bebos, används, och tas omhand. Dessa hus eftersöks av folk i samhället, både aktivt som renoveringsprojekt och vägar till en mer resursmedveten livsstil, och indirekt som ekonomiskt överkomliga och/eller lokalt tillgängliga bostäder. Det framgår dock av kommunernas arbete att fastighetsägarens ovilja till eller okunskap kring både försäljning och nyttjande av byggnaden kan utgöra ett hinder för återanvändning, och att det inte alltid går att överbrygga detta hinder. För att stimulera ökat tillvaratagande behövs alltså inte bara kunskap om husen, utan också kring de lokala, sociala och emotionella sammanhang i vilka de befinner sig.

Resultaten från fallstudierna visar att hushållen drivs av en vilja att minska sin energianvändning i och med husköpet, men att renoveringens omfattning ofta inte är känd från början, vilket kan komma att påverka energianvändningen såväl under som efter renoveringen. Förfallna och uttjänta material kan behöva bytas i större utsträckning än planerat, och nyproducerade material väljs då ofta på grund

av tidsperspektiv. Ytskikt från senare delen av 1900-talet kan upplevas som estetiskt oönskade, och byts ut trots att de inte nått sin maximala livslängd. Samtidigt kan renoveringarna resultera i att husens klimatskal genom fönsterbyte och tilläggsisolering blir mer energieffektiva efter renoveringen, och/eller värms upp med ambitioner om energisparande. Men energieffektivisering genomförs inte bara med tekniska tillämpningar som tilläggsisolering, tätare fönster, mer effektiva eldstäder osv., utan i hög grad också genom mänskligt beteende. Fallstudierna visar att hushåll som renoverar ödehus kan vara villiga att helt eller delvis anpassa sina uppvärmningspraktiker till huset. Därmed skulle de kunna fungera som goda exempel på hur inlärd sociala normer kan förändras genom anpassning till miljön, och potentiellt också möjliggöra en ökad balans mellan energieffektivisering och bevarande av kulturvärden. I förlängningen kan dessa kunskaper användas på större byggnadsbestånd av småhus.

Genom ett fokus på renoveringspraktiker bidrar resultaten också med kunskap om hur normer, material och teknik och kompetenser samverkar vid renovering. På så sätt förskjuts fokus bort från isolerade tekniska lösningar som normalt adresseras i dagens styrmedel, som t.ex. då husägare med hjälp av ekonomiskt stöd uppmuntras att installera solel eller ROT som genom ekonomiska incitament uppmuntrar till renovering. Genom att både undersöka husägarnas idéer om hur bostaden ska se ut och fungera, husens konstruktion och skick, och hur renovering sedan genomförs kan vi få en helhetsbild och bättre förstå utmaningarna och möjligheterna att åter börja använda ödehus. Hittills insamlade resultat från fallstudierna visar på renoveringspraktiker som vilar på egen eller utomstående professionell kompetens, men där mötet med husets materiella förutsättningar också leder till ökad kunskapssökning, kompetensutveckling och/eller förändrade förståelser hos husägarna. Detta leder i sin tur till förändrade eller omvärderade värmesystem eller -praktiker, på såväl tekniskt som socialt plan. Resultaten visar också att förståelsen av kulturarv, vad som är värt att bevara och hur detta bör göras skiftar bland husägarna, och att höga upplevda kulturvärden i ett hus kan upplevas som en motsättning för energieffektivisering. Husens materiella infrastrukturer med ibland dolda skador kan dock göra att önskat bevarande inte alltid är möjligt.

Kunskaperna om hur sociala praktiker samverkar med tekniska lösningar kan ha en betydande vidare relevans för samhället på så sätt att de kan bidra till ett mer robust energisystem (fler producenter och hushåll som blir oberoende av elnätet) och till en diskussion om hur människan kan anpassa sig till en inomhusmiljö i stället för att miljön ska uppgraderas gång på gång (genom höjd inomhustemperatur, ökad boendeyta, fler energikrävande installationer).

Genom att fortsätta följa och ta tillvara husägarnas erfarenheter av att gradvis renovera obebodda hus kan mer generella kunskaper vinnas dels om hur gamla hus kan räddas, dels om hur de boendes beteende kan anpassas för att minska omfattningen på de åtgärder som behöver göras i ett hus för att nå en acceptabel komfort med avseende på uppvärmning, tillgång till badrum och kök m.m.

## Publikationslista

Bane, Elsa. "Förvandling eller förhandling? Diskussioner om ödehusrenovering på Facebook". *Laboratorium för folk och kultur*, 2, 2023.

Renovering och återanvändning av så kallade ödehus är ett växande, men ännu relativt outforskat, fenomen i dagens Sverige. Det har rönt stor medial uppmärksamhet, och har jämte bilder på förfallna men praktfulla äldre byggnader beskrivits som uttryck för en bredare samhällsströmning där hållbarhet och kulturvård står i centrum. Såväl intresseorganisationer som flertalet kommuner talar om ödehus som en viktig kulturell och materiell resurs, och ett givet sätt att ta tillvara på den byggda miljön. Synsätten hos de som faktiskt tagit sig an ett ödehus, och till vilken grad de överensstämmer med de mediala perspektiven, har dock inte framgått lika tydligt. Detta trots att många privatpersoner delat sina renoveringsprocesser på sociala medieplattformar som Facebook, Instagram och Youtube. Denna artikel tar sin utgångspunkt i de diskussioner som förts i Facebookgruppen "Jag räddade ett ödehus!", för att undersöka diskursiva förhållningssätt till ödehusrenovering, kulturarv, och hållbarhet. Analysen bygger på inlägg och kommentarer insamlade under våren 2022, och utgår från Foucaults perspektiv på diskurser som subjektiva, men också maktskapande, system för att beskriva hur sociala och materiella fenomen förhåller sig till varandra. Resultatet visar på att flera förhållningssätt samexisterar bland gruppens medlemmar, samt att dessa förhållningssätt tenderar att drabba samman i diskursiv konflikt. Kraftigt skiftande attityder till relationen dåtid-nutid, samt privat-publikt ansvar präglar dessa synsätt, vilket gör att den i media så självklara relationen mellan ödehusrenovering, hållbarhet och kulturvård kan ifrågasättas.

Bane, Elsa. "Uninhabited Domestic Buildings – Barriers and Potentials for Utilization". Opublicerat artikelmanus insänt till *The Historic Environment: Policy and Practice*, 2023.

Uninhabited domestic buildings (UDBs) are increasingly connected to the sustainable utilisation of built environments. As part of the existing building stock, they offer resources for energy transitions and built preservation, but also come with challenges that may differ between countries. This paper forwards existing academic discussions surrounding UDBs by investigating the issue in Sweden, where such buildings have recently been surveyed by local authorities. Based on questionnaire responses and interviews with officials, emphasis is placed on current barriers and potentials for utilisation, taking not only material, but social and legal dimensions into account. Barriers are found in the limited visibility of UDBs in records; the low willingness of owners to respond to and engage in utilisation attempts; and the limited reach of existing legal directives for maintenance of dilapidating UDBs. Potentials for reuse emerge through bottom-up processes of information-gathering; knowledge- and trust building towards property owners; and a high national demand for UDBs to restore. To alleviate detected barriers, the paper

ends with recommendations regarding increased attention to coordinated and locally anchored data gathering, legal revisions surrounding property ownership, and increased attention to soft values as the social dimension of sustainability may encourage utilisation of material resources.

## Bilagor

### SLUTRAPPORT

13 (15)

Datum  
2024-12-17

Dnr  
2022-200330

Projektnr  
P2022-00191

|                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektleddare<br>Mattias Legnér                                                                       |
| Projekttitel<br>Renoveringspraktiker i ödehus: Bättre förutsättningar för varsam energieffektivisering |

## Administrativ bilaga till Slutrapport

### Uppföljning av måluppfyllelse och nyttiggörande

I samband med att ni lämnar in slutrapport för ert projekt ska också denna blankett fyllas i och läggas som bilaga till slutrapporten.

Denna blankett riktar sig till Energimyndigheten, och visas *inte* i vår externa projektdatabas.

Syftet med blanketten är att följa upp projektets måluppfyllelse enligt Energimyndighetens beslutsdokument, eventuella avvikelser i projektets måluppfyllelse och genomförande samt vad projektet har gjort/kommer att göra för att projektets resultat ska komma till gagn för övriga samhället. Samtidigt följer vi också upp ett antal generella indikatorer som Energimyndigheten följer för de projekt vi stödjer.

**Detta dokument ska skickas in som en bilaga till slutrapporten via E-kanalen.**

### Projektets måluppfyllelse

a) Vilka var projektets mål (enligt Energimyndighetens beslutsdokument)?

Projektet bedöms bidra till följande program mål: 1. Programmet har bidragit till utveckling och utvärdering av varsamma renoveringsprocesser och tekniska lösningar som effektiviserar energianvändningen och minskar klimatpåverkan ur ett livscykelperspektiv. 7. Ny kunskap har tagits fram om hushållens och andra samspelande aktörers drivkrafter, kunskaper, incitament, vanor och val för energi- och resurseffektivitet i det befintliga beståndet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

b) Hur förhåller sig projektets resultat till projektets mål?

För vart och ett av projektets mål, redovisa de viktigaste resultaten och bedöm i vilken utsträckning och/eller på vilket sätt dessa bidrar till att projektets mål uppnåts eller kan komma att uppnås. (Exempel: Om projektets mål var att fram en prototyp av ett visst slag som sparar x kWh jämfört med en viss annan teknik, berätta hur många kWh som faktiskt sparas med den teknik som tagits fram inom projektet jämfört med den referensteknik som angavs i målet).

Vi räknar med att mål 1 kommer att uppnås när Elsa disputerar. I nuläget, då hon kommit ungefär halvvägs, är det för tidigt för att uttala sig om detta. Mål 7 har delvis redan uppnåts då preliminära resultat har gett bättre kunskaper om hur ägarna till f d ödehus resonerar när de planerar renovering och hur renoveringen utförs i hus som kan anses ha kulturhistoriska värden.

### Kommentera eventuella betydande avvikelser i projektets måluppfyllelse och/eller genomförande i förhållande till Energimyndighetens beslut om stöd till projektet

Om projektet inte nått målen eller om betydande förändringar gjorts i projektets genomförande jämfört med projektbeslutet, motivera detta. Beskriv också vad som har gjorts för att motverka dessa avvikelser.

### Spridning och nyttiggörande av resultatet i samhället

a) Hur har projektet arbetat för att sprida projektets resultat och/eller på andra sätt se till att det kommer till nytta? Vilka eventuella ytterligare aktiviteter kommer att göras framöver?  
Beskriv projektets genomförda och planerade kommande aktiviteter för att sprida projektets resultat och/eller på andra sätt se till att det kommer till nytta i samhället. Berätta också om ni har förslag på resultat som ni eventuellt skulle vilja kommuniceras genom Energimyndighetens kanaler (genom nyhet, information riktad till Energi – och klimatrådgivare etc), och föreslå i så fall gärna hur detta skulle kunna göras.

Intervjuer har gjorts med ett stort antal personer på kommunal nivå som arbetar med landsbygdsfrågor. Vi har på så sätt försökt få med så många som möjligt från kommuner som är engagerade i att inventera och återanvända ödehus. Projektet har presenterats på ett nätverksmöte för landsbygdsutvecklare organiserat av SLU. Det har också presenterats på två programkonferenser i Spara och bevara, på Byggnadsvårdens nationella konvent, och internationellt på Energy Efficiency in Historic Buildings 2024 i Krems, Österrike.



- b) Har eller planeras projektet resultera i några patent eller andra bevis på rättigheter till resultat, eller några ansökningar om detta? Om bevis på rättigheter till resultat tagits ut eller ansökningar planeras, vem äger/har nyttjanderätt till dessa?  
Beskriv detta i så fall här.

-

### Eventuella bilagor till rapporten som inte ska visas i Energimyndighetens externa projektdatabas

- a) Innehåller slutrapporteringen bilagor som inte ska visas i Energimyndighetens externa projektdatabas? Slutrapporten ska alltid kunna visas i Energimyndighetens externa projektdatabas. Däremot visas inte denna Administrativa bilaga i projektdatabasen. Innehåller slutrapporteringen andra bilagor som inte ska visas i Energimyndighetens externa projektdatabas?

☐ Ja

☒ Nej

- b) Om "Ja" i frågan ovan, vilka bilagor gäller det?  
Skriv filnamnen på eventuella bilagor till slutrapporten som inte ska visas externt här.  
Bilagor som inte ska exponeras externt ska märkas upp genom att "EJ SPRIDNING" skrivs in i dokumentets rubrik. Alternativt kan dokumentet vattenstämplas med "EJ SPRIDNING". Dessutom ska i filnamnet läggas in ordet "SEKRETESS" alternativt "EJ SPRIDNING".