



FRÅN ÖDEHUS TILL DRÖMHUS OCH EN MER LEVANDE LANDSBYGD

Ett leaderprojekt i Sjöbo, Tomelilla och Ystads kommun

Lokalt ledd utveckling

LEADER
SYDÖSTRA SKÅNE



Europeiska jordbruksfonden för
landsbygdsutveckling: Europa
investerar i landsbygdsområden



SJÖBO
KOMMUN



Tomelilla
kommun



Ystads kommun

INNEHÅLL

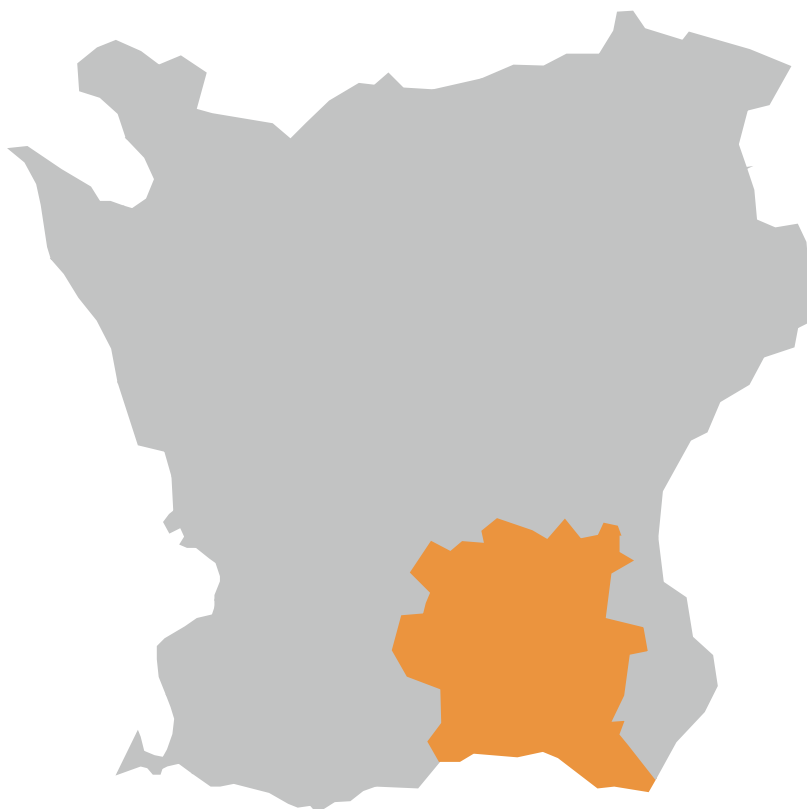
Inledning	3
Bakgrund	4
Inventering	6
Intressenter	10
Regler	13
Rekommendationer	16
Framgångshistorier	23
Miljö & hållbarhet	30



Denna projektbok är skriven av Melissa Nyström i december 2024. Layouten är gjord av Julia Falkman.

INLEDNING

Att återanvända ödehus handlar inte bara om att ge husen nytt liv, det handlar också om att bygga hållbara samhällen och bevara kulturarv.



Det här projektet utvecklar och testar ett arbetssätt för att återanvända ödehus och outnyttjade större byggnader i kommunerna Tomelilla, Sjöbo och Ystad. Målet är att frigöra fler bostäder, lösa upp flyttkedjor och främja återbruk av befintliga byggnader genom att renovera dem på ett hållbart och cirkulärt sätt.

På landsbygden finns många så kallade ödehus – byggnader som står tomma och outnyttjade under lång tid.

Ödehusen har stor potential att omvandlas till drömboenden eller blomstrande verksamheter med rätt omsorg och renovering. Samtidigt finns ett stort intresse från potentiella köpare som drömmer om ett liv på landet.

En av de största utmaningarna är dock att skapa och etablera kontakt med fastighetsägarna och matcha dem med rätt köpare. Många fastighetsägare ser inte värdet i att sälja och låta husen få nytt liv, vilket är en utmaning som återfinns i många kommuner i Sverige.

Projektet stärker varumärket för Tomelilla, Sjöbo och Ystad som kommuner och visar att kommunerna satsar på en levande landsbygd. Genom att sätta fokus på ödehus och arbeta aktivt för att få husen i bruk igen skapas inte bara nya bostäder utan även ett lyft för hela lokalsamhället.

BAKGRUND

Projektet initierades som en reaktion på de många tomma och förfallande fastigheter som finns i Sydöstra Skåne. Tidigare inventeringar har identifierat ett stort antal byggnader som står oanvända, vilket utgör både en utmaning och en möjlighet. Samtidigt är kommunerna begränsade i att bygga nytt, eftersom bevarandet av jordbruks- och betesmark är en prioritet för att skydda lokala resurser och främja en hållbar utveckling.

På nationell nivå råder bostadsbrist i många av Sveriges större städer, och projektet ser en möjlighet att attrahera människor från hela landet att bosätta sig på den sydsånska landsbygden. Genom att stödja fastighetsägare i att göra tomma hus beboeliga skapar projektet nya bostadsmöjligheter och lockar nya invånare. Det bidrar i sin tur till att behålla viktig samhällsservice som skolor, butiker och annan infrastruktur, och stärker en mer levande och aktiv landsbygd.



Till skillnad från tidigare initiativ, som ofta stannar vid inventeringen av ödehus, har projektet ett bredare fokus och flera mål. Målet är att fler ödehus tas i bruk, antingen genom att fastighetsägare hyr ut, renoverar eller säljer tomma byggnader. Genom att skapa fler beboeliga hem i kommunerna lockar projektet nya invånare och stärker landsbygden, samtidigt som byggnadsbeståndet tillvaratas på ett hållbart sätt.

Projektets ambition inspireras av en bredare medvetenhet om hållbar utveckling och bevarandet av befintliga resurser. I stället för att fokusera på rivning eller nybyggnation bygger projektet på idén att återuppliva och vårda befintliga byggnader. Genom att arbeta med tomma hus och möjliggöra återbruk av byggnader bevaras kulturarv och kompletterar nybyggnation, samtidigt som hållbarheten förstärks.

Projektet genomförs med finansiering från Leader. Leader (Liaison Entre Actions de Développement de l'Économie Rurale) är en metod för att stödja lokal utveckling på landsbygden, grundad på principen om lokalt ledd utveckling. Leader-metoden, som är en del av EU:s jordbrukspolitik, har varit verksam sedan 1991. Syftet är att stärka landsbygdsområden genom att involvera lokala aktörer i planering och genomförande av projekt som gynnar lokalsamhället.

Genom att kombinera lokala resurser och expertis med ekonomiskt stöd från EU skapar projektet möjligheter att boosta landsbygden, bevara kulturarv och främja social sammanhållning. För projektet innebär Leader-stödet inte bara ekonomisk hjälp, utan även inspiration för andra lokala aktörer att bidra till en levande landsbygd.

Projektet initieras efter att Sjöbo kommun tar första steget genom sin dåvarande EU-projektledare, som inkluderar Tomelilla i sitt arbete. Därefter kontaktar Frida Tiberini övriga kommuner i SÖSK, där Tomelilla snabbt engagerar sig och Ystad ansluter något senare. Samarbetet lägger grunden för ett tvärkommunalt initiativ med syfte att revitalisera ödehus och stärka landsbygden. Redan i ansökningsfasen är projektet brett förankrat i flera kommunala områden, såsom stadsbyggnad, planering, exploatering och näringsliv. Den breda representationen ger projektet en helhetsbild av hur tomma hus kan nyttjas för olika ändamål och hur deras potential bäst tillvaratas.



Så gjorde vi...

Genom workshops och seminarier bjöd projektet in fastighetsägare och andra intresserade av ödehus och byggnadsvård för att ta del av kunskap och nätverka. Träffarna skapade en plattform för kunskapsutbyte, där deltagare delade erfarenheter, diskuterade utmaningar och inspirerade varandra.

En central del av projektet var också att inspirera och sprida berättelser från människor som hade tagit steget att renovera ett ödehus. Genom framgångshistorier visade projektet på möjligheterna att ge nytt liv åt tomma byggnader, vilket både uppmuntrade fler att våga satsa och stärkte engagemanget för byggnadsvård och hållbar utveckling.

En insikt som framkom under projektets gång var att många fastighetsägare hade en stark emotionell koppling till sina ödehus, ofta på grund av minnen och familjeband. Kopplingen gjorde det ibland svårt för fastighetsägare att ta beslut om att sälja eller förändra husen, vilket var en faktor som projektet tog hänsyn till.

Genom att arbeta med inspiration och kunskapsutbyte skapade projektet en positiv och motiverande process som underlättade för fastighetsägare att se möjligheterna med att ge sina byggnader nytt liv.

INVENTERING

För att kartlägga ödehus krävs en kombination av teknisk data och lokal kunskap.

I inventeringen har vi använt olika strategier i kommunerna. I Tomlilla och Sjöbo har vi grundligt gått igenom fastigheterna genom GIS- data (Geografiskt Informationssystem), vatten och avlopp samt sophämningsregister och kollat över gamla inventeringar. Det gav utförliga listor på potentiella tomma hus men alla måste därefter bekräftas manuellt genom kontakt med fastighetsägare och eller fältbesök.

I Ystad kommun har det funnits en inrapporteringstjänst på hemsidan där medborgare kunnat tipsa om ett ödehus. Resultatet har varit blandat; medborgare har tipsat om hus som inte är öde, vilket lett till att underlaget i Ystad varit betydligt mindre och många tomma hus har inte kommit med i inventeringen.

Under arbetet och i utvärderingen av vad som fungerar bäst är det tydligt att för att lyckas krävs en kombination av inhämtning av data från olika källor och en dialog med medborgare. I projektet har vi också kontaktat alla byalag för att se om de hade kännedom om tomma hus i eller runt deras byar. Det är också tydligt att vid alla modeller får vi fram både tomma och bebodda hus och en gallring måste alltid göras manuellt.



Den första kontakten är ofta bara början på en lång process, där vi sår ett frö om husets framtid.

Kontakta fastighetsägare

Att få kontakt med fastighetsägare har varit både en möjlighet och en utmaning.

Vi har ringt, skickat brev och mejl till fastighetsägare, andra har vi skrivit till på sociala medier.

Många ägare är emotionellt knutna till sina fastigheter och har svårt att fatta beslut om försäljning eller reovering. Men genom att sätta ett frö och öppna en dialog har vi i många fall sett att fastighetsägarna börjar överväga sina alternativ. Vissa har hus för att de inte vill släppa taget, andra för att de helt enkelt inte orkar fundera över att sälja eller hyra ut. I de fall där fastighetsägaren bara inte kommit till skott och skjutit upp tanken på sitt tomma hus kan det räcka att någon ställer frågan om försäljning.

Pengar avgör sällan; ofta är det en känslomässig koppling till fastigheten som spelar roll.



Tre sorters ödehus

Varje ödehus är unikt och varje kategori har sina egna utmaningar som kräver olika strategier.

Under projektets gång har vi i stora drag identifierat tre huvudtyper av ödehus, var och en med sina egna utmaningar och förutsättningar. De olika kategorierna är sommarhus som inte längre används, hus som ägs av familjer i generationer, och hus som är en del av lantbruk. För varje kategori utvecklar vi specifika strategier för att engagera fastighetsägare och främja återanvändning.

SOMMARHUS SOM INTE LÄNGRE ANVÄNDS

Dessa ägs ofta av personer bosatta utomlands eller långt från fastigheten, vilket gör dem svårnådda. För att övervinna denna utmaning föreslås:

1. Skapa en digital plattform där ägare kan registrera och hantera sina fastigheter.
2. Samarbete med internationella mäklarföretag för att identifiera och kontakta ägarna.
3. Användning av incitament som rabatterade arvodeskostnader vid försäljning eller renovering.

HUS SOM ÄGTS AV FAMILJER I GENERATIONER

Känslomässiga band till fastigheten gör att ägarna har svårt att sälja.

HUS SOM ÄR EN DEL AV ETT LANTBRUK

Ägarna fokuserar på att bruka marken och prioriterar inte husen, ofta på grund av att en renovering är kostsam och vid försäljning finns det en osäkerhet för framtida köpare.



Utmaningar

Det finns ett stort intresse från köpare, men finansiering och ägarnas ovilja att sälja utgör de största hindren.

Projektet identifierar flera viktiga utmaningar som är centrala att ta med i framtida arbete med ödehus. I den europeiska regionen Skåne finns en stor potential för att sälja tomma hus, men utmaningen ligger i att hitta en motivation för fastighetsägare att släppa taget om ett hus som de kanske har haft under en väldigt lång tid.

Många fastighetsägare vill inte sälja, och för dem som väljer att göra det är det viktigt att försäljningen hanteras på ett sätt som säkerställer att huset faktiskt kommer till användning. Det handlar om att hitta köpare som har för avsikt att använda huset, renovera det vid behov och ge det nytt liv. Denna process kräver både stöd och tydlig kommunikation för att skapa förtroende och motivation hos ägarna.

BANKERNAS ROLL: Svårigheten att få finansiering för renoveringar.

MÄKLARES ANSVAR: Att inte bara välja högstbjudande utan också bedöma köparens förmåga att genomföra projektet.

KRIMINALITET: Tomma hus kan bli föremål för brottslighet, och att återuppliva husen är också ett sätt att öka tryggheten på landsbygden.

BYGGLOVSREGLER: Vi får idag inte alltid lov att bo i en fastighet vi renoverar, vilket kan försvåra renovering.



INTRESSEENTER

Matchning av ödehus, utan att agera mäklare

En av de stora utmaningarna när kommuner arbetar med ödehus är att hantera förfrågningar från intressenter och stödja matchningen mellan fastighetsägare och potentiella köpare – utan att själva agera som mäklare. Det är avgörande att kommunens roll förblir neutral och att alla fastighetstransaktioner sker på ett transparent och lagligt sätt mellan fastighetsägare, mäklare och köpare. Annars finns risk för att kommunen oavsiktligt agerar som mäklare, vilket kan uppfattas som olaglig verksamhet eller "svartmäklari."

För att hantera detta på ett effektivt sätt kan följande principer användas:

TYDLIG INFORMATION TILL INTRESSEENTER

En plattform som erbjuder vägledning och information kan hanteras av kommunen, men det kan också vara en förening eller annan lokal aktör. Plattformen innehåller vägledning om hur fastighetsägare kan hitta en mäklare, vilka steg som är viktiga vid en fastighetsaffär och vad som bör beaktas vid renovering av ödehus.



NEUTRAL MATCHNINGSTJÄNST

Informationen om ödehus och deras potential kan spridas utan att köpare och säljare matchas direkt. En matchningstjänst där fastighetsägare själva publicerar sina fastigheter, och intressenter visar intresse, kan vara en lösning. Matchningstjänsten kan drivas av kommunen, en förening eller annan aktör, men förhandlingar och avtal sker alltid genom mäklare för att säkerställa en laglig och transparent process.

SAMARBETE MED MÄKLARE

Kommunen kan uppmuntra fastighetsägare att kontakta lokala mäklare som kan förmedla fastigheter på ett korrekt och lagligt sätt. Ett nära samarbete med lokala mäklare bidrar till att fastigheter kommer i bruk igen utan att kommunen behöver vara direkt inblandad i försäljningen.

TYDLIG ANSVARFÖRDELNING

Kommunens roll är att skapa förutsättningar för återanvändning av ödehus, men inte att delta i själva försäljningen eller agera som mäklare. All kommunikation kring fastighetsaffärer sker mellan fastighetsägare, mäklare och köpare. Kommunen tydliggör detta för att undvika missförstånd.

Genom att arbeta utifrån dessa principer säkerställs att kommunens arbete med ödehus följer lagens ramar och samtidigt skapar en smidig process för att hantera intressenter och fastighetsägare. Modellen möjliggör återbruk av ödehus samtidigt som den stärker lokalsamhället och bevarar kulturarvet.

Kommunikation

Att lyfta fram de goda exemplen från människor som har tagit sig an ödehus har varit en nyckel till att inspirera andra.

Effektivt kommunikationsarbete har varit centralt för projektets framgångar, vilket resulterat i både lokalt engagemang och nationellt intresse. Genom att lyfta fram inspirerande framgångshistorier i medier som SVT Nyheter och Skånska Dagbladet har vi inte bara informerat utan även motiverat fler att delta.

För framtida projekt rekommenderas:

- Ett tydligt fokus på digital marknadsföring via sociala medier för att nå yngre målgrupper.
- Ökad samverkan med lokala organisationer och influencers för att sprida budskapet.
- Publicering av en årlig rapport med framgångsberättelser och mätbara resultat.

16 Sjöbo

Redaktion: 0416-102 11, 0416-102 12, E-post: red@jystadsallehanda.se
Annonser: Förelägg: 0416-79 16, Privat: 0416-79 79

YSTATS ALLEHANDA
Lördag 11 november 2023



På baksidan finns en trädgård men även den behöver göras vid. Måklaren Annette Rydberg och kommunens projektledare Melissa Nyström hoppas de finner en köpare som vill visa huset lite kärlek. FOTO: MATZ JONSSON

Fakta
Projektet med Ödehus
Satsningen på att hus som inte används ska komma till nytta görs i Sjöbo, Tomelilla och Ystad. I nuläget finns det 336 fastigheter på listan men i många fall är det så stort att hitta ägarna. De måste också ges stöd ja till att husen säljs. Förslagsingen görs av måklare och ägare. Inverteringen av ödehus har pågått sedan 2000. Det är så stort att bli fler invånare under tiden då det råder brist på nya bostäder att bygga på.

Första ödehusen på väg att säljas

BjÄRRÖD

Nu är de två första ödehusen på väg ut på bostadsmarknaden. De ingår i kommunens satsning på att försöka hitta nya älskare till hus som inte används. Men det krävs köpare som är beredda att satsa på renovering.

På hyllan i ena rummet står de tyska barnböckerna snyggt uppstapade. Mitt på golvet står ett med tillslut ett 3D-pussel föreställande en borg, innanför dörren ett par mönstronoffor.

Diskenedel, stolar, gardiner och teckningar av huset från när det användes har limnats kvar. På väggen hänger en klocka som stannat på kvart i nio. Men det är okänt både vilken dag och vilket år den slutade gå.

Huset i Bjärröd har stått övergivnet under mycket lång tid. Klart är att det användes som sommarhus av en tysk familj under 90-talet. Därefter har huset besökts några enstaka gånger. Det är också en representant för familjen i Tyskland som gett sitt godkännande till att huset nu ska säljas.



Ödehuset i Bjärröd är ett av två som nu är på väg ut på marknaden. Men det krävs en totalrenovering för att kunna bo där. Förslaget till västanter har rasat samman och måste tas bort.

– De var nog medvetna om att huset fanns men hade förrängt det, säger Melissa Nyström, projektledare för arbetet med ödehus i Sjöbo kommun.

Fastigheten är nu ett av två ödehus som snart kan finnas på marknaden. Det andra ligger i Vollsjöströket.

Måklaren Annette Rydberg på Måklarecompagniet säger att hon bara väntar på någon handling till innan husen läggs ut till försäljning.

Utgångspriset på huset i Bjärröd blir 75 000 kronor. – Det är en låg penning

men det kräver också att den som köper har pengar att renovera eftersom det inte går att ta lån på huset. Och ingen försöker ge sken av annat än att det är väldigt mycket som behöver göras.

Huset har ett totalt renoveringsbehov. Det är hål i taket och golvet har ta upp. Det saknas vatten och avlopp och elen är urkopplad.

På insidan blir det klart att det står vatten i innetaket. I ett av rummen blånar det av den senaste tidens regn och droppar faller ner på mattan på golvet.

– Huset har ett totalt renoveringsbehov. Det är hål i taket och golvet har ta upp. Det saknas vatten och avlopp och elen är urkopplad.



En ingång som tidigare välskött ägarna som hade huset som sommarbostad.

Det finns en vask men ägarna har fått ta med sig dunkar med vatten för att kunna tvätta och diska.

– Jag hoppas de nya ägarna vill behålla lite av husets gamla själ, säger Melissa Nyström.

Byggnaden är på 60 kvadratmeter men när den uppfördes har inte gått att få fram. Kommunen vet med säkerhet att nuvarande

ägarna köpte det 1987 men inte så mycket mer. Annette Rydberg säger att hus sålts liknande hus tidigare och vet att det finns en efterfrågan även om det krävs en totalrenovering. – Det finns personer som vill flytta ut på landet och dessutom kan renovera en del själv. – Det som krävs är tid och lite god vilja, påpekar Melissa Nyström.

På baksidan finns en liten trädgård men även där behöver röjas. – Det är synd att personer älskar husen så här, det är kapitalförstoring att bara låta dem stå. Ofta går det att hitta köpare, säger Annette Rydberg.

– Det är synd att personer älskar husen så här, det är kapitalförstoring att bara låta dem stå. Ofta går det att hitta köpare, säger Annette Rydberg.



Huset har stått öde under lång tid. Det krävs en omfattande renovering och först måste huset tommas.

alla förstär vad som händer med hus som bara limnas öde utan tillsyn. – Sär man av värmen och inte har något underhåll går det fort. Skicket blir sämre och till slut kan husen rasa och bli en fara för allmänheten.

Nu är förhoppningen att huset i Bjärröd ska få nya ägare och att det åter kommer till nytta. Aningen som permanentboende eller sommarhus.

– Det har varit ett älskat hus en gång, säger Melissa Nyström och hoppas det kan bli det på nytt.

Matt Jonsson
Fotograf

matt.jonsson@jystadsallehanda.se

Ystats Allehanda 2023-11-18

Projektet får även utrymme på ledarsidor och i debattartiklar, där frågan om återbruk av ödehus och dess roll i en hållbar utveckling diskuteras. Kommunikationens genomslag stärker projektets synlighet och inspirerar fler att engagera sig i arbetet med att ge ödehus nytt liv.

Några exempel på artiklar som skrivits om projektet:

[Ledare: Ödehusen är en business som bygger på angiveri, böter och hot | DN.se](#)

[Skånska ödehus ska få nya ägare: "Fler ska hitta landsbygden" | Sveriges Radio P4 Kristianstad](#)

[Hundratals hus står öde - nu matchas de med husdrömmare | Skånska Dagbladet](#)

[Hon vill se fler ödehus till salu i Skåne – kartlagt 150 stycken | SVT Nyheter](#)

["Detektiven" som hjälper husdrömmare att köpa ödehus – 150 hus i sydöstra Skåne skulle kunna få nya ägare | Ystads Allehanda](#)

[Mängder av ödehus på Österlen – hon hittar deras ägare | DN.se](#)

[Ovanlig försäljning: Ödehuset kan bli drömhem – gamla speceributiken till salu | Ystads Allehanda](#)

[Ödehusägarna vill inte sälja - men köparna står i rad | Skånska Dagbladet](#)

Utöver den externa mediala uppmärksamheten har vi själva publicerat artiklar på projektets hemsida, där vi har lyft fram framgångshistorier från människor som valt att restaurera ödehus. Berättelserna har bidragit till att skapa engagemang och sprida inspiration. Även här har media lyft en del historier om människor vi träffat.

[Ivona och Christopher förälskade sig i ett hus utan golv, el och vatten | Skånska Dagbladet](#)

[Färg och vintage har förvandlat det övergivna huset mitt i byn | Skånska Dagbladet](#)



Genom publicering av berättelser om människor som valt att restaurera ödehus har vi inspirerat andra och visat att det är möjligt att ge husen nytt liv.

REGLER

Renovering och boende i ödehus

Renovering och boende i ödehus kan innebära en rad regler och krav som fastighetsägare behöver förhålla sig till. Här följer en sammanställning av viktiga faktorer att tänka på:

Boende under renovering

För bostadshus finns det i regel inga hinder för att bo i byggnaden under renoveringsperioden. Begränsningar kan dock uppstå i följande fall:

- Bygglov krävs: Om användningen av byggnaden förändras, till exempel från uthus till bostad.
- Anmälan krävs: Vid ingrepp i bärande konstruktioner eller om byggnadens utformning eller tekniska system ändras väsentligt.

I de flesta fall kan renoveringen genomföras samtidigt som huset används som bostad, vilket ofta underlättar ekonomiskt för fastighetsägaren.

Exempel på när boende är möjligt:

Vid mindre inre renoveringar, som målning, tapetsering eller byte av golv, där åtgärderna inte påverkar byggnadens konstruktion eller funktioner.



Vatten och avlopp

För ödehus där vatten och avlopp saknas eller behöver åtgärdas krävs oftast en separat anmälan till miljöförbundet eller VA-huvudmannen (till exempel Österlen VA). Installationerna behöver:

- Uppfylla gällande krav på hälsa och miljö.
- Vara dimensionerade och utformade för att minimera miljöpåverkan.

Viktigt att tänka på vid renovering av ödehus

Fastighetsägare som planerar att renovera ödehus bör vara medvetna om följande:

BYGGLOV OCH ANMÄLAN

Renovering som innebär ändrad användning av byggnaden eller ingrepp i bärande konstruktioner kan kräva bygglov eller anmälan enligt Plan- och bygglagen.

VATTEN OCH AVLOPP

Saknas fungerande vatten- och avloppssystem kan en anmälan krävas innan arbetet påbörjas. Detta säkerställer att arbetet uppfyller lagkrav och är hållbart.

BOENDE UNDER RENOVERING

Det är oftast tillåtet att bo i huset under renoveringen, så länge byggnaden inte omfattas av förbud på grund av byggnadstekniska krav.

KONTAKT MED BERÖRDA FÖRVALTNINGAR

Tidig dialog med bygglovsavdelningen, miljöförbundet och VA-huvudmannen gör planeringen smidigare och minskar risken för förseningar.



När det inte är tillåtet att bo i huset under renovering

Det finns situationer där det inte är tillåtet att bo i ett ödehus under renoveringsarbetet. Här är några vanliga scenarier där boende inte är möjligt:

BYGGLOVSPLIKTIG ÄNDRING AV ANVÄNDNING

Om huset tidigare använts för ett annat ändamål, till exempel som förråd eller lada, och ska omvandlas till bostad, krävs bygglov för ändrad användning. Under processen är boende inte tillåtet.

STÖRRE KONSTRUKTIONELLA FÖRÄNDRINGAR

Renovering som innebär ingrepp i bärande konstruktioner, såsom att riva eller flytta bärande väggar eller förstärka grunden, kan påverka byggnadens säkerhet. I dessa fall är boende förbjudet tills arbetet är klart och godkänt.

OMFATTANDE SANERING

Vid saneringsarbete, till exempel för att åtgärda hussvamp, asbest eller annan allvarlig kontaminering, är boende inte tillåtet förrän saneringen är slutförd och byggnaden är säker.

INSTALLATION AV HELT NYTT VA-SYSTEM

Om huset saknar fungerande vatten- och avloppssystem och ett helt nytt system ska installeras, krävs ofta att byggnaden står tom tills installationen är färdig och godkänd av myndigheterna.

RISK FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

Hus som saknar grundläggande funktioner som värme, ventilation eller el, eller som är i ett tillstånd som utgör en hälsorisk (t.ex. omfattande mögel), är inte tillåtna att bo i under renoveringen.

Fastighetsägare som är osäkra på vad som gäller rekommenderas att kontakta kommunens bygglovsavdelning för rådgivning kring regler och möjligheter till boende under renovering. Det är alltid bättre att få tydliga besked i förväg för att undvika problem senare i processen.



Lagkrav och underhållsansvar

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) har fastighetsägare ett ansvar att underhålla sina byggnader för att förhindra förfall. Underhåll definieras som åtgärder för att bibehålla eller återställa en byggnads:

- Konstruktion.
- Funktion.
- Användningsätt.
- Utseende eller kulturhistoriska värde.

Även tomma byggnader måste hållas i gott skick för att inte förlora sitt värde, skada omgivningen eller tappa sin kulturhistoriska betydelse.

Genom att hänvisa till kraven i [Boverkets PBL kunskapsbanken – en handbok om plan- och bygglagen](#) kan projektet tydligare argumentera för att ödehus bör vårdas och renoveras och eller hyras ut. Genom att erbjuda stöd och information till fastighetsägare kan kommunen underlätta för ägarna att uppfylla lagens krav och bidra till en mer hållbar och levande landsbygd.

REKOMMENDATIONER

11 förslag för ett mer resurseffektivt arbete med ödehus

1. Hantering av svårnådda fastighetsägare

Ett av de vanligaste hindren kommunerna möter är att det är svårt att nå fastighetsägare. Ofta har kommunerna gamla eller inaktuella kontaktuppgifter, och fastigheterna kan ha ägare som bor utomlands. För att komplettera nuvarande metoder och göra processen mer effektiv skulle digitala verktyg som drönare eller värmekameror kunna användas för att identifiera och kartlägga vilka hus som står tomma. Samtidigt kan man förbättra kontakt hanteringen genom att skapa en webbaserad plattform för fastighetsägare att själva rapportera in sin fastighet.



2. Effektiv användning av befintliga resurser

I dagsläget använder kommunerna olika metoder för att identifiera ödehus, såsom GIS-data och manuella kontroller. Processen är ofta tidskrävande. Att utnyttja mer avancerade tekniska lösningar, som att analysera fler datakällor via GIS, skulle kunna effektivisera arbetet. En digital matchningstjänst för fastighetsägare och potentiella köpare skulle även underlätta kontakten mellan parterna.

3. Samverkan med lokalsamhället

Lokalsamhällets kunskap kan vara ovärderlig för att identifiera ödehus och deras historia. Genom att engagera lokalbefolkningen kan kommunerna få information om vilka byggnader som tidigare var

i bruk och vad de användes till. Samtidigt kan lokalsamhället spela en viktig roll i att föreslå hur fastigheterna skulle kunna användas i framtiden.

4. Vikten av kommunal förankring och samverkan

För att ödehusprojektet ska lyckas är det avgörande att arbetet har en bred förankring inom kommunen och att flera förvaltningar samverkar. Ett effektivt samarbete mellan samhällsbyggnad, bygglov, och näringsliv är särskilt viktigt för att säkerställa att projektet stöds och integreras i kommunens övergripande strategier och mål.

Samhällsbyggnadsenheten kan bidra med insikter kring översiktsplaner och utvecklingsstrategier för att säkerställa att ödehusprojektet främjar ett hållbart samhälle och skapar långsiktigt värde för kommunen.

Bygglövsenheten har en central roll i att underlätta processen för fastighetsägare som vill renovera eller bygga om ödehus. Genom att vara insatta i projektets mål kan bygglövs-handläggare bidra med rådgivning och förtydliganden kring bygglövsprocessen, vilket kan sänka tröskeln för fastighetsägare att genomföra nödvändiga förbättringar.

Näringslivsenheten kan främja projektets mål genom att identifiera potentiella affärsmöjligheter och skapa kontakt med lokala företag som kan vara intresserade av att delta i renoverings- och underhållsarbeten. Genom att engagera näringslivet kan projektet bidra till lokal ekonomisk utveckling och skapa arbetstillfällen i området.

Ett starkt samarbete mellan enheter och andra relevanta aktörer inom kommunen ökar chanserna för ett framgångsrikt projekt och säkerställer att ödehusens potential utnyttjas på ett sätt som gynnar både fastighetsägare och det lokala samhället.

5. Samarbete med privata aktörer och utbildningsinstitut

Att involvera aktörer som mäklare, byggföretag och utbildningsinstitut kan ge nya möjligheter för renoveringsprojekt. Ett exempel är att låta arkitekturstudenter eller hantverksutbildningar få praktisk erfarenhet genom att arbeta med gamla byggnader. Det skulle kunna ge fastighetsägare tillgång till arbetskraft och nya idéer, och samtidigt erbjuda praktisk utbildning för studenter.

Tomma hus på landsbygden kan fylla många funktioner och behöver inte enbart användas som bostäder. Genom att samarbeta med utbildningar inom arkitektur, bygg, anläggning, hantverk och andra områden kan ödehus även utvecklas till verksamhetslokaler, till exempel för småföretag, kulturcentra eller gemenskapslokaler. Studenter från olika discipliner kan delta i renoveringsprocessen och ge fastigheterna nytt liv med mångsidiga ändamål – från arbetsplatser till mötesplatser för lokalsamhället.

Modellen gynnar både ekonomin och utbildningen. Genom att låta studenter bidra med sina kunskaper i arkitektur, bygg och hållbarhet kan renoveringskostnaderna hållas nere, samtidigt som husen blir resurser för både nya invånare och företagare. Stöd från kommuner i form av subventionerade material och verktyg kan ytterligare minska kostnaderna och främja användningen av ödehus för olika syften.



Att utveckla ödehus för olika verksamhetsändamål skapar en levande landsbygd med en mix av bostäder och verksamhetslokaler. Det kan också locka entreprenörer och kreativa aktörer som söker en prisvärd plats att utveckla sina idéer, vilket stärker den lokala ekonomin och skapar fler arbetstillfällen. Genom att använda ödehus för utbildning och renovering skapas samtidigt en hållbar strategi för landsbygdens utveckling, där framtida yrkesverksamma får praktisk erfarenhet och husen fylls med nya funktioner och liv.

6. Studiecirklar som ett verktyg för ödehusprojektet

Studiecirklar erbjuder en unik möjlighet att engagera människor i arbetet med ödehus och skapa ett forum för lärande, erfarenhetsutbyte och inspiration. Genom att samla människor med olika bakgrunder, från fastighetsägare till potentiella köpare, hantverkare och lokala invånare, kan studiecirklar bidra till att hålla ödehusfrågan aktuell och stärka intresset för att ge byggnader nytt liv. De blir en inkluderande plattform där deltagarna kan dela kunskaper, diskutera utmaningar och utforska nya idéer för hur ödehus kan återanvändas.

Studiecirklar kan fylla flera syften. De kan öka kunskapen om byggnadsvård, hållbar renovering och ekonomiska möjligheter kring renoveringsprojekt, samtidigt som de stärker engagemanget för kulturarv och lokalsamhällets utveckling. Genom att inspirera människor att ta sig an ödehus skapas nya kopplingar mellan fastighetsägare, köpare och det omgivande samhället. Dessutom fungerar cirkarna som en bro mellan teori och praktik, där deltagarna får möjlighet att både lära sig och tillämpa sina insikter.

Olika grupper kan dra nytta av studiecirkarna. Fastighetsägare som funderar på att renovera eller sälja sina hus kan få stöd och inspiration genom samtal och workshops. Samtidigt kan intresserade köpare som drömmer om att flytta till landsbygden få värdefull kunskap om vad det innebär att renovera ett äldre hus. Lokalsamhällets invånare kan också engageras genom att bidra med idéer och resurser, vilket stärker känslan av gemenskap och delaktighet.

Vi har redan testat ett liknande koncept genom att arrangera en träff där deltagarna fick lära av varandra genom kunskapsutbyte och ta del av föreläsningar om byggnadsvård. Responsen var mycket positiv, och många av deltagarna uttryckte en önskan om fler möten där de kan träffa andra intresserade och fortsätta dela erfarenheter. Det visar på potentialen i att använda studiecirklar som en metod för att bygga vidare på det engagemang som finns och skapa fler möjligheter för lärande och samverkan.



Tematiken för studiecirkarna kan anpassas efter behoven och intresset hos deltagarna. En cirkel kan exempelvis fokusera på byggnadsvård och traditionella tekniker, medan en annan kan utforska hållbara renoveringsmetoder och energieffektivisering. Ämnen som ekonomi och finansiering, eller kulturarv och byggnadshistoria, kan ge deltagarna praktiska verktyg och inspiration för att sätta igång egna projekt. Dessutom kan studiecirkel fungera som en grogrund för gemensamma initiativ, där lokalsamhället tillsammans skapar nya användningsområden för ödehus.

Genom att hålla regelbundna träffar och bjuda in deltagare till lärande och samarbete kan studiecirkel bli en långsiktig del av arbetet med ödehus. De skapar kontinuitet i frågan, samtidigt som de bidrar till att mobilisera nya krafter och idéer. På så sätt blir studiecirkel inte bara en pedagogisk metod utan också en katalysator för engagemang och utveckling – en väg att förvandla ödehus från tomma skal till levande resurser för en hållbar landsbygd.

7. Ekonomiska incitament och förändrade regler

För att öka fastighetsägarnas intresse att renovera eller sälja sina ödehus kan kommunerna erbjuda olika incitament. Skattelättnader, subventionerade lån eller minskade rivningskostnader är några förslag. Även bygglovsprocessen kan förenklas genom mer flexibla regler, vilket skulle underlätta för ägare som påbörjar renoveringar.

8. Alternativa finansieringsmodeller

Genom att introducera alternativa modeller, såsom bostadsrätter för gårdar eller kooperativa hyresrätter, kan fastighetsägare få större flexibilitet. Det kan skapa mer attraktiva lösningar för både fastighetsägare och köpare, och bidra till att fler fastigheter kommer i bruk igen.

9. Digitala plattformar och information

En digital plattform där fastighetsägare kan få information om sina rättigheter, skyldigheter och tillgängliga stödåtgärder skulle vara ett värdefullt verktyg. Det är också viktigt att nya fastighetsägare, särskilt de som bor utomlands, informeras om vad som gäller vid fastighetsköp och ägande i Sverige.

10. Proaktiv och strategisk planering

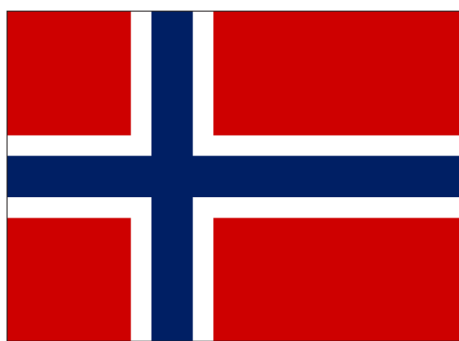
Kommunerna bör arbeta proaktivt genom att utbilda fastighetsägare och tydligt kommunicera vilka rättigheter och skyldigheter som gäller. På lång sikt bör målet vara att minska antalet förfallna och tomma hus. En långsiktig handlingsplan på kommunal, regional eller nationell nivå skulle kunna skapa tydligare ramar och bidra till bättre kontinuitet i arbetet.

11. Uppföljning och utvärdering

För att utvärdera effektiviteten i ödehusarbetet behöver kommunerna sätta upp tydliga mål och kriterier. Genom att mäta resultat som antalet renoverade hus och minskad kriminalitet i områden där hus återanvänds kan kommunen säkerställa att resurserna används på bästa sätt. På lång sikt handlar det om att minska antalet tomma, förfallna fastigheter i kommunen.

Hur gör andra?

Problemet med tomma hus och outnyttjade platser är ett globalt fenomen som har bemötts med kreativa lösningar världen över. I Norge och Danmark har man regler som styr hur hus får användas för att motverka förfall och avfolkning. I Italien kan man köpa slott för en euro, under förutsättning att man åtar sig att renovera dem. I New York har restaurangägare börjat hyra ut sina lokaler som coworking-platser under dagtid, vilket är ett innovativt sätt att maximera användningen av outnyttjade utrymmen – även om kvällsöppna restauranger kanske inte ses som klassiska ödehus. Exempel visar på stora möjliga av lösningar för att ge nytt liv åt platser som annars riskerar att glömmas bort.



BOPLIKT I NORGE

I Norge har många kommuner en regel som kallas boplikt. Boplikt innebär att en fastighetsägare måste bo i, eller hyra ut, sin fastighet i stället för att låta den stå tom eller endast användas som fritidsboende. Syftet med boplikten är att motverka spekulation och se till att fastigheter faktiskt används, vilket bidrar till en levande lokal gemenskap, särskilt i områden där bostadsbrist kan vara ett problem.

Boplikten i Norge är omdiskuterad. Förespråkare menar att den bidrar till att skapa stabila och hållbara lokalsamhällen, där fler kan bosätta sig året runt och bidra till lokala näringar. Kritiker hävdar att boplikten inskränker äganderätten och att regleringen kan minska intresset för att köpa fastigheter, vilket kan påverka priserna och utvecklingen i områden med boplikt.

I Sverige finns i dagsläget ingen nationell boplikt, men det är en fråga som skulle kunna övervägas – kanske inte överallt, men i områden där tomma hus är ett utbrett problem. Boplikt kan fungera som ett verktyg för att motverka övergivna hus och skapa en mer levande landsbygd, vilket ligger i linje med målen i för projekt. Genom att uppmuntra människor att bosätta sig i redan existerande byggnader i stället för att enbart låta dem stå tomma kan vi bättre nyttja de resurser som redan finns och främja hållbara samhällen.

En diskussion om bopliktens fördelar och nackdelar kan därför vara en viktig del av den fortsatta utvecklingen av ödehusprojektet. Med rätt utformning kan regler liknande boplikt ge fler chansen att hitta ett hem på landsbygden och skapa en bättre balans mellan fastighetsägande och samhällets behov.



“VACANTS TO VALUE” – ATT ÅTERUPPLIVA ÖVERGIVNA HUS I BALTIMORE

Baltimore har länge kämpat med ett stort antal övergivna fastigheter, ett resultat av en minskande befolkning och ekonomiska utmaningar under 1900-talet. Övergivna hus, ofta kallade “vacants,” har skapat problem med förfall, brottslighet och sjunkande fastighetsvärden i många av stadens områden. För att hantera det lanserade staden

initiativet “Vacants to Value”, som syftar till att återintegrera hus i bostadsmarknaden och revitalisera områden som präglas av tomma byggnader.

Hur fungerar “Vacants to Value”?

Initiativet är utformat för att identifiera övergivna fastigheter, förenkla processen för att sälja dem och erbjuda dem till köpare till reducerade priser. Köpare förbinder sig att renovera husen inom en viss tidsram. Programmet fungerar genom flera strategier:

- Förenklad bygglovsprocess: För att göra det enklare för köpare att renovera fastigheterna har staden förenklat regelverken och processerna kring bygglov.
- Incitament för köpare: Potentiella ägare, inklusive entreprenörer, bostadsutvecklare och privatpersoner, erbjuds rabatter och stöd för att renovera fastigheterna.
- Målområden: Fokus ligger på specifika kvarter som kan revitaliseras snabbt genom strategiska insatser.

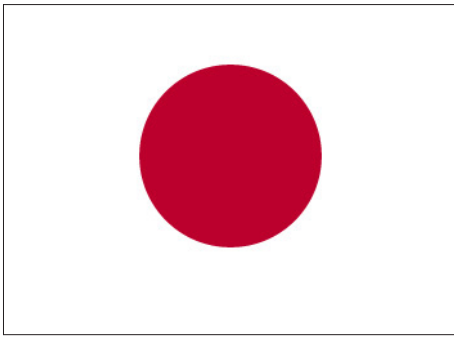
Varför behövdes programmet?

Baltimore har en av de högsta andelarna övergivna fastigheter i USA. De tomma fastigheter har varit en källa till brottslighet, socialt förfall och minskade fastighetsvärden. Programmet syftar till att:

1. Minska antalet övergivna fastigheter: Genom att göra det enklare att köpa och renovera husen.
2. Återuppliva bostadsområden: Genom att skapa bostäder och locka tillbaka invånare.
3. Stimulera ekonomin: Genom att skapa jobb och möjligheter för småföretag och bostadsutvecklare.

Exempel på framgång

“Vacants to Value” har hjälpt till att minska antalet övergivna hus i Baltimore och har även lett till ökade fastighetsvärden i flera områden. Programmet har lockat både lokala och nationella köpare som ser potentialen i att återuppliva tidigare försummade stadsdelar. Dessutom har det förbättrat säkerheten och livskvaliteten i områden som tidigare präglades av kriminalitet och förfall.



AKIYA – ÖDEHUS PÅ JAPANSKA

I Japan står miljontals hus tomma, ett fenomen som kallas "akiya". Orsaken ligger i en kombination av en åldrande befolkning, urbanisering och arvstvister som gör att många fastigheter blir övergivna och oanvända. Ödehusen har blivit både en utmaning och en möjlighet för Japans landsbygd. För att hantera problemet har flera initiativ startats där hus säljs för symboliska priser eller till och med ges bort, med

syftet att locka nya invånare och stimulera lokal utveckling.

Hur fungerar det?

De hus som inkluderas i programmen är oftast privatägda, men ägarna kan ha flyttat, gått bort eller helt enkelt förlorat intresset för att underhålla fastigheten. Flera mekanismer finns på plats för att ta tillvara på ödehus:

- Privata ägare kan välja att ge bort eller sälja sina fastigheter till låga priser via kommunala initiativ eller mäklartjänster.
- Kommuner och lokala myndigheter tar ibland över ägandet av hus där fastighetsägare är okända, har avlidit eller där skatter inte betalats.
- Akiya Bank-program är databaser som drivs av kommuner för att matcha tomma fastigheter med intresserade köpare. Databaser som innehåller detaljer om fastigheterna och inkluderar ofta incitament som renoveringsbidrag för att underlätta för köpare.

Varför gör man så här i Japan?

Övergivna hus kan orsaka flera problem, bland annat säkerhetsrisker, förfall som påverkar omgivande fastigheter och förlorade kulturella värden. Genom akiya-programmen försöker Japan:

- Återuppliva landsbygden genom att locka nya invånare och motverka avfolkning.
- Bevara det kulturella arvet genom att återanvända gamla fastigheter.
- Stimulera den lokala ekonomin genom att skapa arbetstillfällen och öka aktiviteten i områden som annars riskerar att överges.

Exempel på framgång

Initiativen har lockat både lokala och internationella köpare, från unga familjer och pensionärer till konstnärer som söker prisvärda utrymmen. Flera kommuner erbjuder även ekonomiskt stöd för renoveringar, vilket gör det möjligt att återuppliva husen som moderna hem eller verksamheter.

FRAMGÅNGSHISTORIER

På kommunens hemsida finns flera exempel på framgångsrika renoveringsprojekt av ödehus, där byggnader har fått nytt liv och nya användningsområden. Projekten visar att det är möjligt att förvandla övergivna fastigheter till moderna bostäder eller verksamhetslokaler.

Liknande internationella projekt har också visat hur viktiga gamla byggnader kan vara för att bevara kulturarv och stödja lokalsamhällen. Exempel från Danmark och Nederländerna visar hur ödehus har blivit kreativa mötesplatser, konstgallerier eller delade kontorsutrymmen, vilket visar på den breda potentialen för återanvändning.

Lena – en ödehusräddare

I en lantlig idyll i slutet av en grusväg träffar jag Lena. Hon har en passionerad entusiasm för gamla hus. Oktober bjuder på regn när vi möts, och Lena berättar om sin resa och sina erfarenheter av att själv ha renoverat ett ödehus. Med en kan-själv-attityd har hon förvandlat det gamla huset till ett riktigt drömhjem, som både har det gamla återbrukade och modern komfort. Ute är det grått och småkallt men inne i huset är det varmt. Lena har en passion för gamla hus och kallar sig själv nördig.

Lena förvandlade sitt ödehus från en förfallen byggnad utan el till ett charmigt hem där återbruk och modern komfort förenas. Med material från rivningsprojekt och loppis samt egenhändigt arbete visar Lena att det är möjligt att kombinera hållbarhet och estetik. 'Det viktiga är att våga', säger hon, och hoppas inspirera andra att ta sig an liknande projekt.



Gamla morfars hus

Lena har träffat Göte vars pappas morfar bodde i huset för länge sedan. När tiderna var svåra, sålde Götes pappas morfar de cirka 16 hektar som hörde till gården för att istället arrendera. När svälten var blev för svår i slutet av 1800-talet sålde han även huset till Kronovall för 200 kronor och fick istället hyra det av dom.

1956 flyttade de sista permanentboende från huset, och efter det var det bebott på sommaren av sommargäster som också skulle sköta underhåll, men att döma av husets skick när Lena tar över har inget blivit gjort. Efter en tid av att ha varit helt öde, bestämde sig stiftelsen som äger för att sälja.



En nystart

När Lena och hennes exman hittade ödehuset hade det legat ute på Hemnet i drygt 1,5 år. Hon hade då en gård utanför Hörby med cirka 40 hästar, och boningshuset var på 400 kvm. Den gården hade hon själv renoverat.

- Det var en grå och regnig dag när vi kom ut för att titta på ödehuset. Mäklaren såg ut som att han ville vara någon helt annanstans än just här, det var inte den här typen objekt som gjort att han valt att bli mäklare, säger Lena och skrattar.

Ett sommarprojekt

År 2010 blev fastigheten deras. Till att börja med var huset ett sommarprojekt. Sedan blev det tre dagar här och fyra i Hörby. Lena har anlitat elektriker, VVS och takläggare men har gjort det allra mesta själv.

- Även om jag fått byta ut det mesta vill jag att det ska kännas gammalt. Murare nu för tiden är så noggranna - det ser inte gammalt ut då! säger hon.

Från ett ödehus till ett annat

I Balsby kom Lena över ett torp som stod på ofri grund och skulle rivas. För 5 000 kronor fick hon ta allt hon ville ha. Köksspisen kommer därifrån, flera fönster, innerdörrar, dörren till stallbyggnaden, tegel till skorsten och mycket mer.

Bjälkarna i taket är rundade i hörnen, de kommer från ett stall, så korna har kliat sig på dem därför är dom inte så kantiga. Innerfönstren är från loppis och alla fönster har gamla munblåsta glas. Allt är genomtänkt och återbrukat.

- Man behöver inte vara så rädd för att testa. Det viktiga är att våga, i ett så gammalt hus sitter saker och ting inte fast utan det är lätt att byta del för del. De flesta fönstren från 1800-talet är kvar, men huset har fått nya innerfönster.



Ett riktigt hem

År 2014 blev torpet Lenas permanenta bostad. Då fick det också el, vatten och avlopp. Men maten lagas på vedspisen eftersom den ändå är igång.

- Jag vill gärna visa andra att det går att leva enkelt och utan stora kostnader. Tidigare var jag självförsörjande, men eftersom vargen härjar i skogen har jag inte längre höns och får, så idag köper jag mer mat.

Lärdomar från Lenas projekt: Berättelsen illustrerar hur återbruk av material och en 'gör-det-själv'-inställning kan göra ödehusprojekt tillgängliga för fler. Lokalsamhället kan också inspireras av framgångsrika exempel och motiveras att engagera sig i liknande initiativ."



Kärlek vid första ögonkastet – Charlotta och Christers renoveringsäventyr

Att förvandla ett övergivet och förfallet hus till ett drömhjem kräver både mod och beslutsamhet. Charlotta och Christer såg potentialen i ett gammalt hus som stått tomt i över 30 år och tog sig an den utmanande uppgiften att ge det nytt liv. Medan de stötte på otaliga hinder längs vägen, från bankproblem till omfattande renoveringsbehov, var deras passion och envishet nyckeln till framgång. Här är deras berättelse om hur de förvandlade en förfallen byggnad till ett älskat hem.



Två par gula dubbdörrar vetter ut mot gatan när vi kommer gående. Jag knackar på med en gammaldags dörrknackare. Charlotta öppnar dörren och bakom den ryms en lång hall. Vad som en gång var ett övergivet hus är nu ett hem fullt av liv och historia. I köket, där små kaffekoppar pryder bordet, börjar Charlotta berätta om resan som ledde till att de förvandlade en fallfärdig fastighet till sitt drömhjem.

Förälskelse vid första ögonkastet

Charlotta och Christer såg huset redan när de flyttade till kommunen för 15 år sedan; redan då var det öde. När de senare sålt sin gård och fastigheten dök upp på Blocket, kunde de inte motstå att undersöka saken närmare.



Husets historia och förfall

Senaste gången det var verksamhet i huset var i början av 80-talet och då användes det som vävstuga. Huset var samtaxerat ihop med två andra fastigheter, varav en hyresfastighet. Men Charlottas och Christers hus var registrerat som en affärsverksamhet.

Under de 30 år som huset stod tomt hade ägarna flera gånger fått förfrågan om att sälja, men det hade inte varit aktuellt. Från hyresfastigheten fick de ju intäkter och eftersom inget av det användes till underhåll, gick de troligtvis med vinst. I hyresfastigheten bodde socialt utsatta och en del syriska barnfamiljer. På vintern var det otroligt kallt och standarden var väldigt låg. Barnen från hyreshuset brukade leka i grannhuset vilket var absolut livsfarligt, och vid någon tidpunkt blev det bostadsförbud där för att förhindra att det hyrdes ut eller användes som lekplats. Det hindrade dock inte ungdomar och andra från att vara där, och när Charlotta och Christer fick tillgång till huset var det tydliga tecken på att människor bott eller sovit där, med madrasser på golven. Alla fastigheterna var i otroligt dåligt skick. "Inte ett fönster var helt," berättar Charlotta.



Vägen till ägarskap

Det blev en byggfirma från Lomma som köpte fastigheterna, och paret fick köpa loss huset 2019. Banken ville inte låna ut pengar till en så skruttig fastighet och eftersom det tog tid att ändra taxering började paret renoveringen innan de faktiskt blivit ägare.

Renoveringen och utmaningarna

"Med pengar från försäljning av den gamla gården renoverade ni alltså någon annans hus?" frågar vi. "Jo," svarar paret, "kanske lite galet men det gick ju bra och annars hade vi inte kunnat köpa det alls. Vi betalade handpenning och sen satte vi igång." Efter en ny taxering gick lånet igenom och den lilla familjen, bestående av mamma, pappa, en 11-årig son och en hund, flyttade in i en enrumslägenhet i närheten med 1920-talsstandard, utan toalett eller rinnande vatten, men toa fanns i källaren på ett grannhus.

Ett hem tar form

Huset hade stått tomt i cirka 30 år och efter en brand i en grannfastighet skadades taket så att det var hål ner till källaren på ena sidan. Även andra sidan av huset hade hål i taket, men där hade man satt för en plåt så att det inte regnade direkt in. Även om paret inte ägde huset när de började, fick de hejarop av hela byn. Alla som gått förbi i många år och tyckt att det var synd att ett så fint hus gick till spillo, och att huset drog till sig både skadedjur och diverse andra problem.

En stor investering

Efter att ha stått tomt så länge och med så mycket fukt, var alla golv förstörda, och både katter och råttor hade huserat fritt vilket var tydligt på lukten i huset. Paret konstaterar att de fick betala ett överpris på fastigheten, 900 000 kr, och tror att de idag är uppe i cirka 2,3 miljoner. De har tagit in mycket hjälp: tak, väggar, el och vatten är gjort av byggfirmor. Eftersom huset stått tomt och fuktigt länge har fler än en sanering av hussvamp också varit nödvändig, men förhoppningsvis är det över nu. Sporerna finns ju överallt men utvecklas bara under rätt omständigheter. De har renoverat med naturmaterial, isolerat med lin och cellulosa. Inga specialbeställningar utan de har hittat delar som passar och tillpassats, fyndat på loppis och använt sådant som andra gjort sig av med. Linoleummattan i köket är stuvbitar som blivit över från ett sjukhus. "Allt ska kännas som att det kunde varit så från början," säger Charlotta. "Huset är renoverat i gammal stil men är levande, det ska inte vara som att någon fryst tiden för då hade vi ju inte ens haft badrum och kök. Det ska vara funktionellt och som vi vill ha det, vi bor ju här!"

Berättelsen om Charlotta och Christer framhäver hur passion och engagemang kan övervinna svårigheter som finansiering och byggnadstekniska hinder. Genom att arbeta metodiskt och involvera lokalsamhället kan ett tidigare försummat hus få nytt liv och skapa gemenskap.



Ett nytt kapitel för en historisk lanthandel

Den gamla lanthandeln intill Vallösa kyrka har stått som ett landmärke i över ett sekel. Byggt 1881 och senare övertagen av Nils P Sjörin, blev den grunden för hans imperium av spekeributiker i området. Lanthandeln var inte bara en plats för handel, utan ett centrum för det sociala livet i byn. Men efter att ha stängt sina dörrar på 1980-talet föll huset i glömska och började förfalla. I över 20 år har byborna sett huset stå tomt och långsamt tappa sin forna glans.

Kyrkogårdsvaktmästaren, vars arbete ofta försvårades av träd och bråte som växte över från tomten, var inte ensam om att hoppas på en förändring. Många i byn har diskuterat husets framtid och undrat om det någonsin skulle få nytt liv.

Vägen till en ny ägare

När projektet kom i kontakt med huset var det svårt att hitta ägarna. Efter flera försök, inklusive brev och efterforskningar, lyckades vi via sociala medier nå frun till en av ägarna. Det visade sig att huset hade köpts av hennes man och hans tidigare partner, och trots att det sällan användes, hade han fortfarande en dröm om att renovera det någon gång i framtiden. Efter en tids dialog och hjälp av en mäklare beslutade paret att sätta huset på marknaden.

Den nya ägaren är en erfaren kock med ett stort intresse för renovering och bevarande av gamla fastigheter. "Det här är precis det projekt jag letat efter," säger han. Med en tydlig plan att ta sig an huset varsamt, har han redan börjat förbereda för renovering. Taket ska bli det första stora projektet och bytas redan i vinter, följt av noggrann renovering av de vackra originalfönstren.

Ett samhälle som väntar med spänning

Nyheten om försäljningen och renoveringsplanerna har väckt stor entusiasm i byn. Många har länge hoppats att lanthandeln skulle få nytt liv. "Det är en så viktig del av vår bys historia," säger en boende. "Att se huset förfalla har varit tungt, men nu känns det som att något fantastiskt är på väg att hända."

Köparen delar optimismen och ser fram emot att skapa ett hem som balanserar historiska detaljer med moderna funktioner. "Jag har tid, och jag vill göra det ordentligt," säger han. Glasverandan ska bli en cigarrveranda, och den gamla köpmansdisken ska få nytt liv. "Jag vill att huset ska kännas som det alltid gjort, fast med vår egen prägel."



Med ett stort engagemang och en respekt för husets historia är lanthandeln på väg mot ett nytt kapitel – inte bara som ett hem, utan som en del av byns framtid.

Historien betonar hur försummade byggnader kan bli värdefulla resurser för både individer och samhällen. Med noggrann planering och respekt för det förflutna kan gamla fastigheter återfå sin forna glans och bidra till bygdens utveckling.

MILJÖ & HÅLLBARHET

Att renovera och ta tillvara på hus som redan finns är ett sätt att ta tillvara på tillgångar och undvika onödigt nybygge.

Att renovera ödehus bidrar till att minska klimatpåverkan genom att minska nyproduktion och bevara redan befintliga resurser. Genom att arbeta med lokala hantverkare och använda återbrukat byggmaterial kan kommunen främja en cirkulär ekonomi och samtidigt skapa arbetstillfällen i det lokala samhället.

I Tomelilla har kommunen redan implementerat en container för återbruk av byggmaterial på återvinningscentralen, där invånare kan lämna och ta material som annars skulle ha slängts. Genom att utveckla fler sådana initiativ, tillsammans med hubbar för återbruk, kan vi bidra till hållbar renovering och minska byggavfallet.



Innovationer inom bygg- och renoveringsteknik

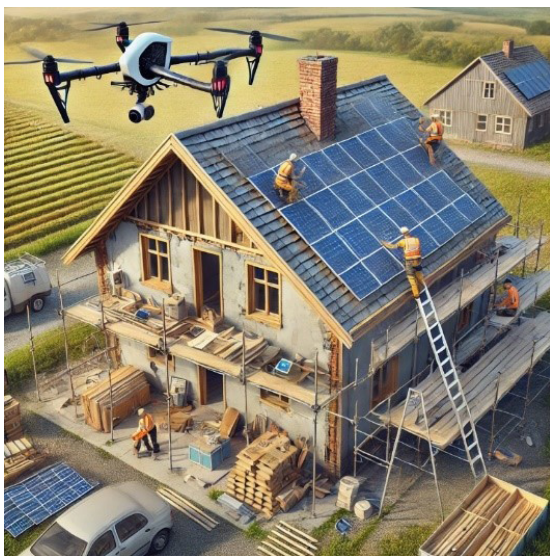
Att använda ny teknik och innovativa lösningar kan göra renovering av ödehus både mer kostnadseffektiv och hållbar. Här är några innovationer som skulle kunna användas:

ENERGIEFFEKTIVA LÖSNINGAR

Integrera moderna energisystem, såsom solpaneler, vindkraft och smart energistyrning, för att göra gamla hus mer energieffektiva och miljövänliga.

MILJÖVÄNLIGA BYGGMATERIAL

Använd återvunna material och hållbara resurser, som trä från hållbart skogsbruk, för att bevara byggnadens historia samtidigt som man uppnår moderna hållbarhetsmål.



DRÖNARTEKNIK FÖR INSPEKTION

Genom att använda drönare kan man enkelt inspektera svårtillgängliga delar av huset, vilket underlättar planeringen av renoveringsarbetet.

FUKT- OCH SKADEFÖREBYGGANDE TEKNIK

Modern fuktsensor- och hanteringsteknik kan hjälpa till att förebygga skador som är vanliga i gamla och obebodda hus.

Spridning av stöd och resurser

Ett sätt att sprida information om tillgängliga stöd och resurser skulle kunna vara att ta fram en handbok som skulle kunna inkluderas i ett "välkommen till kommunen"-paket. Handboken skulle kunna innehålla kontaktuppgifter till olika förvaltningar på kommunen, lagar och regler runt att äga en bostad i kommunen och i Sverige. Men också praktiskt information om sophämtning, slamtömning och när man förväntas skotta snö och klippa häcken. Genom att se till att alla som äger en fastighet känner till sina rättigheter och skyldigheter skulle vi förhoppningsvis kunna minska en del av vårt nuvarande arbete.

Handboken skulle också kunna finnas som PDF på kommunens hemsida. I välkomstpaketet som skickas hem skulle man kunna inkludera rabattkuponger till lokala företag. Dessutom kan entrébiljetter till badhus och liknande läggas till som ett sätt att få nya inflyttade att knyta an till den lokala ekonomin.



Incitament för fastighetsägare att renovera eller sälja

För att få fastighetsägare att renovera eller sälja sina ödehus kan kommunen skapa en rad olika incitament, såsom:

SUBVENTIONERADE LÅN ELLER SKATTEFÖRMÅNER

Erbjud subventionerade lån eller skattelättnader för fastighetsägare som investerar i renovering. Räntefria lån under renoveringsperioden kan exempelvis underlätta processen.

STÖD FÖR RIVNING

Om fastigheten inte är renoveringsbar kan kommunen erbjuda ekonomiskt stöd för rivningskostnader, vilket minskar den ekonomiska bördan för fastighetsägare.

KOSTNADSFRI ELLER RABATTERAD RÅDGIVNING

Erbjud rådgivning från arkitekter eller byggnadsingenjörer för att hjälpa fastighetsägare med renoveringsplanering.

ERKÄNNANDE FÖR HÅLLBAR RENOVERING

Inför ett certifikatsystem där fastighetsägare som renoverar hållbart får erkännande, vilket höjer fastighetens värde och kan vara ett incitament att investera i renovering.



Mätning och utvärdering av framgång

För att mäta framgången med arbetet kring ödehus kan kommunen följa upp varje renoverat, uthyrt, sålt eller rivet hus som en konkret indikator. Genom att registrera framsteg kan kommunen se vilka insatser som har störst effekt och anpassa framtida arbete därefter.



Sammanfattning och spridning

Det är lätt att hitta köpare – den största utmaningen är att övertyga fastighetsägare att sälja och hjälpa köpare att få finansiering.

En viktig lärdom från projektet är att det finns ett stort intresse från människor som vill flytta till landsbygden och renovera gamla byggnader. Den verkliga utmaningen ligger i att övertyga fastighetsägare att antingen renovera eller sälja sina fastigheter. Genom att erbjuda stöd och incitament kan kommunen göra det enklare och mer attraktivt för ägarna att agera.

För att säkerställa långsiktig framgång rekommenderas:

DIGITALA PLATTFORMAR

Utveckla ett interaktivt verktyg för att matcha fastighetsägare med köpare och entreprenörer.

EKONOMISKA INCITAMENT

Inför skattelättnader och subventionerade lån för hållbar renovering.

UTBILDNING OCH STÖD

Arrangera workshops och studiecirklar om byggnadsvård och renovering.

NATIONELLT SAMARBETE

Utforska möjligheter att implementera regler liknande Norges 'boplikt' för att minska antalet tomma hus.



