

15 år av renoveringar - vad har forskningen lärt oss?

En kunskapsöversikt om renoveringar och renovräkningar





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Mikael Mangold, Jack Vahnberg, Iordan Palma Tzakov på ASSURE/RISE eller

Jenny Juthstrand, Hyresgästföreningen – Region Västra Sverige

E-post: jenny.juthstrand@hyresgastforeningen.se

Fotograf omslagsbild: Maria Ilves

Februari 2025

Innehåll

Inledning	4
Avgränsningar.....	4
Metod och urval	5
Innan renoveringen	10
Motiv till renovering	10
Finansierings- och kalkylvillkor för renoveringar	14
Hyresgäst- och fastighetsägarinflytande	18
Efter renoveringen	26
Hyran	26
Flytt- och bortträngningspress	29
Forskningsutvärdering av policyförslag	35
Forskningsgap	41
Referenser	44

Inledning

Denna rapport har tagits fram av RISE och ASSURE, den praktiska forskarskolan, på uppdrag av Hyresgästföreningen Region Västra Sverige. I denna kunskapsöversikt sammanfattas existerande forskning och andra relevanta skrifter om renoveringar och renovräkningar. Målet är att ge en tydlig bild av forskningsläget, kartlägga olika aktörers slutsatser, identifiera i vad det finns samsyn och inte samt belysa eventuella kunskapsluckor.

Frågeställningarna som rapporten söker svar på är:

- Vilka huvudsakliga slutsatser och teman framkommer i olika aktörers rapporter eller forskningen kring renoveringar?
- Vad är aktörerna överens om och vad är de inte överens om?
- Vilka strategier eller policyförslag nämns för att motverka negativa effekter av renoveringar?
- Vilka perspektiv och grupper är representerade respektive saknas i den befintliga litteraturen?

Avgränsningar

Renovering i sig är ett stort forskningsområde. I denna rapport inkluderas endast de aspekter av renovering som har av relevans för hyresnivåer, levnadsstandarder och hyresgästernas möjlighet att bo kvar.

Forskning om renovering och renovräkning i andra länder än Sverige har inte inkluderats, och endast den forskning och litteratur som publicerats mellan 2010-2025. Vi här även valt att exkludera forskning av mer teknisk karaktär, som behandlar renoveringspraktiker eller tekniska behov av byggnader i sig. Därutöver inkluderas endast forskning och grå litteratur, vilket specificeras ytterligare nedan.

Metod och urval

Urvalet av litteratur baserar sig på peer-reviewed journalartiklar och konferensbidrag om renoveringar och renovräkningar i det svenska fallet, från och med 2010. Sökorden som användes var "renovations", "rentals" och "Sweden" i kombination i sökmotorn Google Scholar. Därutöver kompletterades listan med snowball-metoden, där relevant litteratur som refereras till i den ursprungliga litteraturen inkluderas i översikten.

Utöver denna forskningsöversikt har vi även inkluderat så kallad "grå litteratur" från tankesmedjor, myndigheter, hyresmarknadens parter och statliga offentliga utredningar. De aktörer som valdes för denna översikt var Sveriges Allmännyttta, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Timbro, SNS, Katalys och Bostad 2030.

Utöver den vita och grå litteratur finns en hel del litteratur som ligger i gränslandet mellan forskning och aktivism. Några aktörer värda att nämna är forskarkollektivet Fundament, Bostadsvrålet, Alla ska kunna bo kvar, Allt åt alla och Pennypodden. Denna lista är på inget sätt uttömmande, men ger ett exempel på sortens litteratur och annan media vi syftar på. Detta material är intressant ur många aspekter, särskilt med hänsyn på hyresgästernas perspektiv på frågor om renoveringar och renovräkningar. För att begränsa omfånget av litteraturöversikten har vi här valt att inte inkludera dessa aktörer. I forskningen finns hyresgästperspektivet återkommande, även så i viss av den gråa litteraturen.

I vår analys har vi valt att dela in litteraturen i två övergripande ämnen – innan och efter renovering. Under vilka vi därefter delat in texterna i följande induktivt utvalda teman:

- Motiv till renovering
- Finansiering och kalkyler
- Hyresgäst- och ägarinflytande
- Hyreshöjningar
- Flytt och bortträningspress.

I varje tema diskuterar vi först forskningen, och därefter den gråa litteraturen som berör samma ämne. Flera av texterna berör flera steg i renoveringsprocessen, och återkommer därför på flera platser i analysen. Vi avslutar med att kommentera hur forskningen relaterar sig till de förslag som finns i litteraturen, samt potential för fortsatt forskning. I tabellen nedan visas referenser utifrån deras tematiska indelning, notera dock att och samma referens kan behandla flera teman.

Kategori	Referenser
Motiv till re- novering	<ul style="list-style-type: none"> - Baeten, Guy, Sara Westin, Emil Pull, och Irene Molina. 2017. "Pressure and Violence: Housing Renovation and Displacement in Sweden". - Kadioğlu, Defne, och İlhan Kellecioğlu. 2024. "Flowing Capital-Disrupted Homes: Financialisation and Maintenance of Rental Housing in Sweden" - Kopsch, Fredrik. 2021. "Hyresregleringens Prislapp" - Lind, Hans. 2015. "The Effect of Rent Regulations and Contract Structure on Renovation: A Theoretical Analysis of the Swedish System" - Mangold, Mikael, och Kristina Mjörnell. 2023. "Swedish public and private housing companies' access to the capital market for financing energy renovation" - Platten, Jenny von, Mikael Mangold, Tim Johansson, och Kristina Mjörnell. 2022. "Energy efficiency at what cost? Unjust burden-sharing of rent increases in extensive energy retrofitting projects in Sweden" - Polanska, Dominika V, Karin Backvall, Åse Richard, och Irene Molina. 2024. "Predatory commodification and housing renovation" - SOU 2017:33. 2017. "Stärkt ställning för hyresgäster" - Vostra konsulter. 2017. "Var tredje kan tvingas flytta En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg"

<p>Finansiering och kalkyler</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Allvin, Rikard, och Max Jerneck. 2024. "Klimat-rot – En reform för att vända byggkris till klimatomställning" - Kadioğlu, Defne, och İlhan Kellecioğlu. 2024. "Flowing Capital-Disrupted Homes: Financialisation and Maintenance of Rental Housing in Sweden" - Mangold, Mikael, och Kristina Mjörnell. 2023. "Swedish public and private housing companies' access to the capital market for financing energy renovation" - Westerdahl, Stig. 2021. "Yield and the City: Swedish Public Housing and the Political Significance of Changed Accounting Practices" - Bengtsson, Ragnar. 2022. "Renovera Sverige. En hållbar renoveringsväg för klimat, rättvisa och jämlika villkor".
<p>Hyresgäst- och ägarinflytande</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bengtsson, Bo, och Helena Bohman. 2021. "Tenant voice—As strong as it gets. Exit, Voice and Loyalty in housing renovation" - Bogdanova, Elena, och Linda Soneryd. 2024. "Time, Care, and Sustainability: Temporal Conflicts and Housing Renovation" - Grander, Martin, och Stig Westerdahl. 2024. "Financialization the Swedish way: How Vonovia became the largest owner of former public housing estates through transaction pathways and calculative practices" - Mjörnell, Kristina, och Carolina Hiller. 2019. "Tenants' Priority of Renovation Measures and Their Willingness to Pay Higher Rent to Implement These" - Mjörnell, Kristina, Jenny von Platten, och Kicki Björklund. 2022. "Balancing social and economic sustainability in renovation with an affordable option for tenants? A pilot study from Sweden" - Palm, Jenny, Katharina Reindl, och Aimee Ambrose. 2020. "Understanding tenants' responses to energy efficiency renovations in public housing in Sweden: From the resigned to the demanding" - Pedersen, Eja, Chuansi Gao, och Aneta Wierzbicka. 2021. "Tenant perceptions of post-renovation indoor environmental quality in rental housing: Improved for some, but not for those reporting health-related symptoms" - Polanska, Dominika, och Åse Richard. 2019. "Narratives of a fractured trust in the Swedish model: Tenants'

	<p>emotions of renovation”Polanska, Dominika V, Karin Backvall, Åse Richard, och Irene Molina. 2024. ”Predatory commodification and housing renovation”</p> <ul style="list-style-type: none"> - Polanska, Dominika V, och Åsa Richard. 2018. ”Bortträngning pågår: Renovering som kulturellt trauma” - Pull, Emil, och Åse Richard. 2021. ”Domicide: Dis Placement and Dispossession in Uppsala, Sweden”SCORE. 2023. ”Standardhöjning eller underhåll? Deltagande och hållbarhet i renoveringar av hyresbostäder” - Thörn, Catharina. 2020. ””We’re Not Moving”: Solidarity and Collective Housing Struggle in a Changing Sweden”
<p>Hyreshöjningar</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baeten, Guy, Sara Westin, Emil Pull, och Irene Molina. 2017. ”Pressure and Violence: Housing Renovation and Displacement in Sweden”. - Bengtsson, Bo, och Helena Bohman. 2021. ”Tenant voice—As strong as it gets. Exit, Voice and Loyalty in housing renovation”Grandner, Martin, och Stig Westerdahl. 2024. ”Financialization the Swedish way: How Vonovia became the largest owner of former public housing estates through transaction pathways and calculative practices” - Gustafsson, Jennie. 2021. ”Renovations as an investment strategy: circumscribing the right to housing in Sweden” - Lind, Hans. 2015. ”The Effect of Rent Regulations and Contract Structure on Renovation: A Theoretical Analysis of the Swedish System” - Lind, Hans, Kerstin Annadotter, Folke Björk, Lovisa Högborg, och Tord Af Klintberg. 2016. ”Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study”Mangold, Mikael, Tim Johansson, Helena Bohman, och Jenny von Platten. 2023. ”Increased rent misspent? How ownership matters for renovation and rent increases in rental housing in Sweden” - Mjörnell, Kristina, Paula Femenías, och Kerstin Annadotter. 2019. ”Renovation strategies for multi-residential buildings from the record years in Sweden—Profit-driven or socioeconomically responsible?” <p>Mjörnell, Kristina, Jenny von Platten, och Kicki Björklund. 2022. ”Balancing social and economic sustainability in</p>

	<p>renovation with an affordable option for tenants? A pilot study from Sweden”</p> <ul style="list-style-type: none"> - Platten, Jenny von, Mikael Mangold, Tim Johansson, och Kristina Mjörnell. 2022. "Energy efficiency at what cost? Unjust burden-sharing of rent increases in extensive energy retrofitting projects in Sweden” - Polanska, Dominika, och Åse Richard. 2019. "Narratives of a fractured trust in the Swedish model: Tenants’ emotions of renovation” - Bengtsson, Ragnar. 2022. "Renovera Sverige. En hållbar renoveringsväg för klimat, rättvisa och jämlika villkor”.
<p>Flytt och bortträngningspress.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Borg, Ida. 2023. "Vilka flyttar när fastigheten renoveras? En kvantitativ undersökning om flyttbenägenheten hos hushåll som bor i fastigheter som renoverats mellan åren 1995 och 2019” - Granath, Kaj, och Paula Femenias. 2022. "Relocation rationale – why people move in connection with renovation projects” Kadioğlu, Defne, och İlhan Kellecioglu. 2024. "Flowing Capital-Disrupted Homes: Financialisation and Maintenance of Rental Housing in Sweden” - Polanska, Dominika, och Åse Richard. 2019. "Narratives of a fractured trust in the Swedish model: Tenants’ emotions of renovation” - Polanska, Dominika V, Karin Backvall, Åse Richard, och Irene Molina. 2024. "Predatory commodification and housing renovation” - Polanska, Dominika V, och Åsa Richard. 2018. "Bortträngning pågår: Renovering som kulturellt trauma” - Pull, Emil, och Åse Richard. 2021. "Domicide: Dis Place Ment and Dispossession in Uppsala, Sweden” Thörn, Catharina. 2020. "“We’re Not Moving”: Solidarity and Collective Housing Struggle in a Changing Sweden” - Serrano-Jiménez, A, P Femenías, och L Thuvander. 2019. "Multidimensional evaluation of tenants’ temporal relocation during a renovation: A comparison between two case studies from Sweden.” - Vostra konsulter. 2017. "Var tredje kan tvingas flytta En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg”

Innan renoveringen

Det här avsnittet går igenom den litteratur som behandlar frågor före en renovering äger rum. Dessa har delats in i tre olika teman. Den första handlar om vilka olika motiv det kan finnas för att renovera, och den andra handlar om finansieringen av renoveringar och de kalkyler som används. Det tredje temat handlar om inflytande över renoveringar, både sett ur hyresgästernas och fastighetsägarnas perspektiv.

Motiv till renovering

På sin mest basala nivå motiveras en renovering av ett så kallat renoveringsbehov. Detta behov diskuteras i materiella eller tekniska termer, där byggnadens tekniska livslängd anses ha nått sitt slut. Alternativen är då att renovera byggnaden, eller att riva den och bygga nytt, ifall fastighetsägaren vill fortsätta använda fastigheten för bostadsändamål.

Ifall en byggnad behöver renoveras eller ej är en fråga som ligger något utanför den här översikten, dock återkommer frågan om motiv för renovering flertalet gånger. En grundläggande anledning till renovering för en fastighetsägare är att göra eller öka dennes vinst (Lind 2015; Grander och Westerdahl 2024, Kadioğlu och Kellecioglu 2024; D. V. Polanska m.fl. 2024; Baeten m.fl. 2017). Dessa författare menar alltså att byggnader inte endast renoveras för att deras tekniska livslängd ska förlängas, utan också för att fastighetsägarna får på grund av en renovering möjlighet att ta ut en högre hyra. Därutöver ger renoveringar möjligheten att skriva upp värdet på fastigheten, men även minska driftkostnaderna. Alla dessa tre sätt att öka vinsten, det vill säga att höja intäkterna, minska kostnaderna, eller öka värdet på fastighetsbolagets tillgångar, kommer diskuteras nedan.

Här blir det viktigt att skilja mellan olika slags ingrepp i byggnaden. I litteraturen återkommer begreppen renovering och underhåll, med smått olika betydelser. Ett sätt att skilja på dessa

åtgärder är närmare bokföringsteknisk, där större åtgärder bokförs som en investering (och är då renovering) medan mindre åtgärder bokförs som löpande kostnad (och är då underhåll). En annan uppdelning är att renovering är åtgärder som tillåter hyreshöjningar, medan underhåll inte gör det (Lind 2015). Oavsett definition vill flera av författarna skilja på löpande underhåll för att upprätthålla boendekvalitet, och de större renoveringar som medför en större hyreshöjning.

Skillnaden mellan underhåll och renovering, och även särskiljande av de ingrepp som kallas "bruksvärdeshöjande" är viktigt vid diskussionen av hyreshöjningar, men även de incitament som finns för hyresvärderna att renovera. Bruksvärdeshöjande åtgärder är en uppsättning förändringar till bostaden som anses höja bruksvärdet, som till exempel insättandet av tvätt- och diskmaskin, handdukstork, parkettgolv, eller tillbyggnaden av en balkong. Detta skiljer sig mot renoveringsåtgärder som ersätter befintliga material utan att höja bruksvärdet. Medan underhåll och nödvändiga renoveringar skall innefattas av ordinarie hyreshöjningar, så tillåter bruksvärdeshöjande renovering en ytterligare hyreshöjning.

Här verkar det finnas en konsensus i litteraturen att systemet som tillåter större hyreshöjningar vid bruksvärdeshöjande åtgärder ger ett större incitament till fastighetsägare att göra just sådana renoveringar. I sin teoretiska artikel på ämnet argumenterar Lind (2015) att bruksvärdessystemet, tillsammans med en allmän bostadsbrist, bidrar till en minskning av den allmänna välfärden, och gentrifiering som en möjlig följd.

Från ett empiriskt håll ser Grander och Westerdahl (2024) att bruksvärdessystemet, tillsammans med det skydd som hyresgäster innehar i Sverige, leder till så kallad *successionsrenoveringar*. Successionsrenoveringar innebär att lägenhet renoveras allt eftersom hyresgäster flyttar ut. Fördelen med denna typ av renoveringar, menar Grander och Westerdahl (2024), är att det kringgår besttiningsskyddet som hyresgäster innehar, vilket dels innebär att hyresgäster måste godkänna en renovering innan

den genomförs (mer om detta nedan). Detta står att jämföra med större renoveringsprojekt såsom stamrenoveringar då många lägenheter renoveras samtidigt. I de fallen behöver hyresgästen i varje respektive lägenhet lämna sitt godkännande för åtgärderna, och majoriteten av hyresgästerna måste lämna godkännande för åtgärder i de gemensamma utrymmena. Större renoveringar av detta slag har som fördel att de skapar stordriftsfördelar och tidsåtgången för hela renoveringen kan minskas (SOU 2017:33 2017). Även litteratur om utgår från intervjuer med hyresgäster understryker just möjligheten att ta ut högre hyra genom standardhöjande åtgärder som ett viktigt motiv till renoveringar (Kadioğlu och Kellecioğlu 2024; Baeten m.fl. 2017; D. V. Polanska m.fl. 2024).

Grander och Westerdahl (2024) diskuterar även värdeökningar av fastigheter, och hur det är tätt förknippat med renoveringar. Här pratar författarna om en *finansialisering* av bostadsmarknaden, där finansiella instrument och kalkyler får en ökad vikt och påverkan. Författarna belyser att bostadsbristen, hyressättningsystemet, de förändrade förutsättningarna för allmännyttan, samt förändrad internationell bokföringsreglering bidragit till en förändrad bostadsmarknad. Eftersom fastigheter bokförs till verkligt värde (istället för bokfört värde) förändras värderingen allt eftersom marknadsvärdet av fastigheten förändras. Värderingen av en fastighet (och alltså uppskattningen av marknadsvärdet) beror på flera faktorer, men kan öka via en hyreshöjning, men även via potentialen för renoveringar (och medföljande ytterligare hyreshöjningar). När en fastighet ökar i värdering kan bolaget räkna värdeökningen som en vinst, vilket bidrar till ett incitament till att genomföra successionsrenoveringar. Därutöver kan också fastigheten med högre fastighetsvärde också säljas, vilket är av intresse för mer transaktionella fastighetsägare (Vostra konsulter 2017).

Ett sista motiv för renovering kan vara kostnadsminskande, genom att minska driftkostnader så som energianvändning. I sin artikel på ämnen behandlar von Platten m.fl. (2022) ifall energirenoveringar leder till hyreshöjningar, och hur dessa

hyreshöjningar är fördelade mellan grupper och typer av fastighetsägare. Studien besvarar också ifall förbättrad energiprestanda också leder till kostnadsminskningar för hyresgästen eller för hyresvärden. Vad von Platten m.fl. ser är att större renoveringar där energianvändning sänkts markant leder till högre hyreshöjningar, medan mindre renoveringar inte leder till samma typ av ökning.

En tydlig skillnad mellan allmännyttiga och privata värddar återfinns i vilken typ av energieffektiviseringar de utför. I en intervjustudie med företrädare för allmännyttiga och privata hyresvärddar framgår privata värddar fokuserar mer på optimering av energisystem, fönsterbyte, solcellsinstallation och individuell mätning och debitering av varmvatten (Mangold och Mjörnell 2023). Dessa åtgärder anses generellt generera god avkastning och ha låg risk. Allmännyttorna utför i större utsträckning åtgärder i klimatskalet såsom att tilläggsisolera tak och fasader, installera FTX-ventilationssystem, samt att byta fönster och dörrar – ingrepp som har lägre avkastning.

I den gråa litteraturen kan vi se liknande anledningar för renovering, men även några som inte nämns i forskningen. Kopsch (2021) i en rapport utgiven av den marknadsliberala tankesmedjan Timbro beskriver bruksvärdessystemet som ett motiv för renoveringar, och citerar då Lind (2015). I en rapport om flyttmönster efter renovering skriver Boverket (2014, s. 46):



Enligt SABO (2009) är anledningarna till renoveringar fyra olika aspekter. Dessa är tekniska brister, skärpta samhällskrav, sociala faktorer och samhällsanpassning. Denna upprustning behöver inte nödvändigtvis leda till någon hyreshöjning utan beror på om någon standardhöjande åtgärd genomförts.”

Ingen av dessa skäl eller motiv kommer tydligt upp i forskningen, förutom om vi tolkar ”sociala faktorer” som en vilja att ändra befolkningsprofilen i ett område eller bostadsbestånd. Litteraturen

som behandlar olika former av renoveringar, bortträning och negativ upplevelse av renovering diskuterar ibland just gentrifiering som ett indirekt mål med renoveringarna (Baeten m.fl. 2017). I en rapport från Bostad 2030 (2024) är en representant för Sveriges allmännyttan också explicit i den beskrivningen, och skriver:



Det allra värsta vore om vi skulle få nedslitna bostadsområden med förhållandevis låga hyror där endast människor med låga inkomster kommer att bosätta sig, ett slags social housing i dess allra sämsta form med ökad segregation som resultat. Det får aldrig bli lösningen.” (s. 44).

Den tekniska statusen av byggnaderna och befolkningen i den verkar för representanterna av allmännyttan hänga ihop, vilket alltså forskningen också pekar på. Renoveringar förväntas öka bostadskvaliteten och därigenom attrahera fler grupper samtidigt som hyrorna höjs och tränger bort vissa grupper.

Finansierings- och kalkylvillkor för renoveringar

Innan renoveringen behandlas även frågan om finansiering. Motsatt sida av myntet ”renoveringar genomförs för att höja hyran” är att ”hyran höjs för att finansiera renoveringen”. Det sistnämnda perspektivet lyfts kanske inte så förvånande upp i den gråa litteraturen skriven från fastighetsägarnas perspektiv. Samma representant för Sveriges allmännyttan som ovan skriver: (Bostad2030, 2024, s.44).



Det man måste komma ihåg är att en hyresvärd inte har några andra intäkter än hyrorna, det är alltså med dessa pengar som renoveringar måste betalas. Ibland gör bostadsföretagen till och med bedömningen att man måste sälja fastigheter för att få in medel till nödvändiga renoveringar.”

Som skribenten själv skriver är hyran den huvudsakliga intäktskällan, men att medel kan frigöras genom försäljning av det befintliga beståndet. Därutöver skulle en fastighetsägare kunna få olika former av statliga stöd eller subventioner, även om något omfattande stöd inte finns tillgängligt idag. Forskningen i den här översikten behandlar inte statliga stöd för renovering av flerfamiljshus i någon större utsträckning men det är värt att påpeka att sådana har funnits historiskt.

I sin studie av finansialisering av bostadsmarknaden problematiserar Grander och Westerdahl (2024) bilden av renoveringars finansiering. Baserat på en tidigare artikel av Westerdahl påpekar de att "lönsamhetskrav" eller "företagsmässighet" som allmännyttan har krav på sig att vara, och som företag förväntas uppfylla, inte är entydiga eller neutrala koncept (Westerdahl 2021). När en renovering eller nybyggnation finansieras gör företagen en beräkning på ifall den investeringen är lönsam eller ej. Detta görs i sin tur genom en så nuvärdesanalys, eller diskontorerad kassaflödesanalys (*discounted cash flow*). Grunden i en sådan kalkyl är att göra investeringar, som varierar stort i både typ och längd, jämförbara med varandra. Detta görs genom att de förväntade intäkterna (och kostnaderna) över investeringens livslängd skrivs ner över tid baserat på en så kallad kalkylränta¹.

En konsekvens av valet av kalkylränta är att investeringar som anses vara mer riskfyllda får sämre lönsamhet. För att en renovering skall anses som lönsam behöver kassaflödet (vilket oftast är hyror) vara tillräckligt högt, eller kalkylräntan tillräckligt låg. Detta kan leda till att investeringar i vissa områden inte klassas som lönsamma, förutom om hyresökningarna är tillräckligt höga. En av de viktiga slutsatserna från Grander och Westerdahls forskning är att dessa beräkningar skulle kunna göras anorlunda, då det inte är nödvändigt att investeringar i ett visst område skall jämföras med andra områden, eller att investeringar i bostadsbeståndet för den delen skall jämföras med

¹ För en gedigen populärvetenskaplig genomgång av dessa kalkyler och dess påverkan på bostadsförsörjning kan man läsa *Det självspelade pianot*, Westerdahl (2021).

andra investeringar, som statsobligationer eller andra värdepapper. En sådan jämförelse kan vara befogad för en investerare som väljer mellan ett brett alternativ av tillgångar, men kanske mindre så för ett allmännyttigt bolag. Val av beräkning görs delvis på företagsnivå, vilket öppnar upp för andra alternativ.

Kadioğlu och Kellecioğlu (2024) utvecklar detta resonemang genom en fallstudie av renovering i Husby. Baserat på dokumentanalys av regleringar, företagspolicy, nyhetsrapportering samt intervjuer av hyresgäster och representanter från Hyresgästföreningen argumenterar de att tidigare nämnda finansialisering bidrar till "aggressiva och ohållbara renoveringsstrategier" till bekostnad av långsiktigt underhåll. Resultatet riskerar att bli dåligt underhållna lägenheter med sämre inomhusmiljökvälité tills en större renovering genomförs, med de potentiellt negativa resultaten som följd (som vi diskuterar mer ingående nedan). Eftersom finansialisering följer delvis från internationella bokföringsstandarder och nationella regleringar menar Kadioğlu och Kellecioğlu (2024) att dessa bör förändras ifall detta ska motverkas.



För att belysa hur fastighetsbolag finansierar renoveringar och energieffektiviseringar intervjuar Mangold och Mjörnell (2023) företrädare för både privata och allmännyttiga hyresvärdar. Studien visar att finansieringslösningarna inom bostadssektorn genomgått en betydande förändring under 2010-talet – särskilt inom allmännyttan. I början av perioden var banklån med säkerhet en mycket vanlig finansieringsform för båda typer av aktörer. År 2021 kom istället 95 % av det lånade kapitalet i allmännyttiga bostadsbolag från obligationer emitterade av Kommuninvest (60 %), någon av landets största kommuner (30 %) eller en europeisk/nordisk investmentbank (5 %), medan endast 5 % kom från banklån. Den rådande uppdelningen mellan banklån och andra finansieringsinstrument hos privata bolag beskrivs inte närmare i studien, men det framgår att endast ett av de intervjuade bolaget aktivt undviker obligationer som en del i sin varumärkesstrategi.

Enligt de intervjuade beror det stora skiftet från banklån till obligationer på låga räntor samt skillnader i lagkrav mellan banker och kapitalmarknader, något som tydligt framgår i följande intervjusvar:

De [bankerna] är bundna av lagkrav på säkerheter [pantbrev, kapitalkrav], belåningsgrader och kortare tidsfrister för omförhandling av räntor. Detta innebär att bankerna för närvarande är, och förväntas bli ännu mer, dyrare än kapitalmarknaden. Företaget ser det som en risk att bankernas ökade kostnader till följd av regleringar kommer att överföras på kunderna, det vill säga oss fastighetsbolag."

Samtidigt påpekar författarna att allmännyttiga bostadsbolag är mer strikt reglerade än privata aktörer. Detta gör att de i större utsträckning tvingas sälja delar av sin fastighetsportfölj för att finansiera renoveringar av andra delar.

Att gå över från banklån till obligationsfinansiering innebär dock vissa risker. Bristande kontrollfunktioner och opålitliga värderingar lyfts fram som två faktorer som kan bidra till uppkomsten av bubblor på fastighetsmarknaden. Följande intervju svar belyser denna problematik:



Markanden tar inte hänsyn till bristerna i fastigheterna vid värderingar."

Samtidigt framhålls obligationsmarknaden som en attraktiv finansieringskälla:

"Obligationsmarknaden är bättre. Man går med i ett kreditvärderingsprogram. Det är bättre eftersom ingen ytterligare säkerhet krävs. Det blir billigare." (Mangold och Mjörnell 2023, 19)

I den gråa litteraturen lyfter den fackliga tankeledaren Katalys möjligheten att finansiera renoveringar med vad de kallar "klimat-ROT" (Allvin och Jerneck 2024). Skatteavdraget är inspirerat av ROT-avdraget, men är istället riktat mot utsläppsminskande åtgärder, och föreslås vara tillgängligt för privatpersoner, allmännyttiga bostadsbolag bostadsrättsföreningar och småföretag. I rapporten *Kan Sverige renovera hållbart från Bostad 2030* diskuteras möjligheten till skattefria underhållsfonder, något som finns i Danmark och historiskt varit tillåtet för allmännyttiga bostadsbolag (Bostad 2030, 2024).

Hyresgäst- och fastighetsägarinflytande

Innan en renovering genomförs är hyresgästernas inflytande viktigt. Fastighetsägaren har genom sitt ägande direkt inflytande över fastigheten, men detta regleras i lagstiftning på olika sätt. I litteraturen som studerar hyresgästerna och fastighetsägarnas interaktion genom en renoveringsprocess lyfts skillnaden mellan

de formella rättigheterna hyresgäster innehar och det faktiska inflytande de i praktiken besitter.

I deras artikel om bortträngning vid renovering belyser Baeten m.fl. (2017) just denna diskrepans. Artikeln är baserad på intervjuer av hyresgäster och representanter för hyresvärden, Hyresgästföreningen samt Hyresnämnden över en fyraårsperiod. I den detaljerar de hur trots att hyresgästen formellt har ganska stort inflytande, så är de relativt begränsade i praktiken. Enligt lag krävs godkännande av hyresgästen i förväg, innan en renovering. Detta godkännande skall i sådana fall signeras av hyresgästen, beskrivet i artikeln som ett eller flera brev. Ifall hyresgästen och hyresvärden inte kommer överens kan frågan lyftas till Hyresnämnden.

Det formella inflytande upplevs dock inte av hyresgästerna, de beskriver sig som tvingade att skriva under (Baeten m.fl. 2017). Detta beror dels på att beslutet att renovera presenteras som redan fattat, men även att möjligheten att lyfta frågan till Hyresnämnden nämns redan i godkännandebrevet. Alternativet att inte godkänna presenteras inte, och upplevs inte, som ett möjligt alternativ. Även Hyresnämnden involverande verkar vara till nackdel, där flera av de intervjuade aktörerna upprepar att hyresgästen "alltid förlorar". Statistik som de presenterar från 2008-2009 vinner hyresvärden 76-91% av gångerna, och en representant från Hyresgästföreningen citerar siffror på 98-99% när hen intervjuas 2014. Just sammansättningen av Hyresnämnden, med en representant från fastighetsägarna med teknisk kunskap kring renoveringar, en ofta senior representant från Hyresgästföreningen och en skiljeman presenteras som en av anledningarna till att detta är fallet. Att fastighetsägarens skäl att renovera behandlas specifikt, medan hyresgästers intresse behandlas generellt, kan vara en annan (Boverket 2010).

Att hyresgästerna i praktiken har svårt att påverka renoveringsförfarandet finner även Bengtsson och Bohman (2021). I deras fallstudie ser de att hyresgäster har svårt att påverka omfånget av en renovering, men genom att aktivt organisera sig har de

möjligheten att påverka processen och till viss del utfallet av renoveringen. En viktig poäng som artikeln gör är att fallet behandlar en relativt resursstark grupp, som därför kan tänka sig ha bäst möjlighet att påverka renoveringen. Eftersom hyresgästerna ändå inte klarade av att påverka renoveringens omfattning, finns det goda att tro att även resurssvagare gruppen har svårigheter.

Bilden av att hyresgäster har begränsat inflytande upprepas i flertal kvalitativa studier om hyresgästerna erfarenheter av renoveringar. I D. V. Polanska och Richards (2018) artikel citerar de en hyresgäst som frågar "Vart har demokratin tagit vägen?" (s.421) i ett öppet möte om renoveringar i en kommun, där kommunstyrelsens vice ordförande svarade på frågor. Frågan grundar sig, enligt författarna, på en upplevelse av att inte kunna välja att stanna kvar i sitt hem. Även D. V. Polanska och Richards (2018) ser hur hyresgäster upplever sig tvingade att godkänna renoveringar, och beskriver hur:



Olika hot riktades mot hyresgäster som inte godkände renoveringen. Det kunde handla om att stöd och hjälp som utlovats till hushåll som skulle flytta drogs in, eller att hyresgäster hotades med rättegång och höga besiktningskostnader när de inte 'samarbetade' " (s. 427).

Dock lyckades hyresgästerna genom Hyresgästföreningen påverka de kommande hyreshöjningarna i fallet som Polanska och Richard studerar. Från de ursprungliga planerna på 43% reducerades hyreshöjningarna till ett intervall på 18-34%, bland annat genom namninsamlingar, möten och insändare i den lokala tidningen. Liknande resultat som målar upp ett svagt hyresgästinflytande finner vi också i (D. Polanska och Richard 2019), i en artikel av (D. V. Polanska m.fl. 2024) och en av (Pull och Richard 2021), samtliga helt eller delvist baserade på intervjuer med hyresgäster.

Bland de kändaste fallen av självorganisering av hyresgäster i protest mot renoveringsplaner finns Pennygången i Göteborg. Thörn (2020) beskriver händelseförloppet från att renoveringsplanerna blir kända till att hyresgäster organiserar sig för att protestera mot hyresvärdens planer med hjälp av öppna möten, namninsamlingar och debattartiklar. Utfallet av protesterna blev i slutändan en sänkning av det ursprungliga kravet på totalrenoverade lägenheter med 63 procents hyreshöjning till endast badrumsrenoveringar med 15 procents höjning. Studien understryker både de möjligheter till påverkan som hyresgäster har genom självorganisering och svårigheterna med att upprätthålla organiseringen under längre tid när omflyttning av hyresgäster sker löpande. Författaren beskriver de hyresgäster som flyttade in till området gjorde så med korttidskontrakt, och att uppemot 200 hushåll hade sådana kontrakt när de första renoveringsåtgärderna påbörjades 2014. I korttidskontrakten görs avsteg från besittningsskyddet, så dessa hushåll har inte samma rättsliga möjligheter att göra motstånd mot renoveringen.

I en forskningsrapport från 2023 som samlar forskningsresultat om hyresgästers deltagande i renoveringar framhävs att hyresgästers självorganisering kan ha en påverkan på renoveringsprocesser och hyresnivåer (SCORE 2023). Genom kollektivt motstånd och mobilisering kan hyresgäster begränsa omfattningen av renoveringar och därmed dämpa hyreshöjningar. I flera fall har självorganisering lett till att fastighetsägare infört alternativa renoveringsnivåer, där hyresgäster kan välja mer varsamma åtgärder med lägre hyreshöjningar. Även successiv infasning av hyreshöjningar har införts som en direkt följd av hyresgästprotester, vilket mildrat de ekonomiska konsekvenserna av renoveringarna. Rapporten indikerar därutöver att privatägda fastigheter är mer benägna att genomföra omfattande renoveringar som leder till stora hyreshöjningar, medan allmännyttiga bolag, särskilt efter påtryckningar från hyresgäster, har varit mer benägna att erbjuda valmöjligheter och mildra konsekvenserna för de boende.

Ett sätt att säkerställa hyresgästinflytande och social hållbarhet är att presentera direkta alternativ för de berörda hyresgästerna. I en pilotstudie studerar Mjörnell, von Platten, och Björklund (2022) ett renoveringsfall där hyresgäster får välja mellan 4 olika renoveringsalternativ, där underhållsalternativet höjde hyran med 1,7%, medan de succesiva tillvalen av standardhöjande åtgärder medförde större hyreshöjningar med högsta ökning på 49%. Via enkäter drar författarna slutsatsen att valmöjligheten uppskattades av hyresgästerna, och i projektet valde cirka hälften av hyresgästerna underhållsalternativet.

Sett från ett finansieringsperspektiv pekar Mjörnell, von Platten, och Björklund (2022) på att om 50% av lägenheter renoveras med underhållsalternativet blir projektet inte tillräckligt lönsamt för bostadsbolaget, men att lönsamheten var med godtagbar då 20% valde underhållsalternativet. Att 20% av lägenheterna skulle renoveras till underhållsalternativ var också en internt antagen policy av det kommunala bostadsbolaget som fallstudien behandlade. Om alternativ erbjuds till vissa hyresgäster måste det erbjudas till samtliga i huset som skall renoveras, vilket författarna menar gör finansieringen osäker för fastighetsbolaget. Ett alternativ är att inte erbjuda renoveringsalternativ vid alla renoveringar, utan endast en del av projekten, för att nå 20% andelen i hela beståndet.

För frågan om lönsamhet vid renovering kan det vara bra att påminna sig om (Grander och Westerdahl 2024) artikel om avkastningsberäkningar. Med olika val av kalkylräntor ser lönsamheten väldigt olika ut, vilket även öppnar upp för möjligheten att projekt är "lönsamma" även med en lägre hyreshöjning. Detta kan i sin tur göra det möjligt för fler lägenheter att renoveras med underhållsalternativ.

I sin studie av hyresgästernas preferenser använder sig Mjörnell och Hiller (2019) av en webbundersökning för att kartlägga vilka slags renoveringsåtgärder hyresgäster föredrar och vad de är villiga att betala för dem. De mest önskade åtgärderna inuti lägenheterna består av köks- och badrumsrenoveringar,

ljudisolering och förbättring av inomhusklimat. I de gemensamma ytorna är belysning, förbättrade parkeringsmöjligheter och mer tillgängliga soprum högst prioriterade. Sammantaget pekar undersökningen på att hyresgästerna föredrar funktionella och synliga åtgärder som de får en direkt nytta av framför åtgärder såsom energirenoveringar. Det framgår därtill att betalningsviljan generellt är väldigt låg då få accepterar en höjning om mer än 10%, samtidigt som kostnaden för utförandet av de önskade åtgärderna ofta kräver en betydligt större hyreshöjning för att vara ekonomiskt gångbar.

Hyresgästers inställning till just energirenoveringar är beroende av ett flertal faktorer som lyfts fram av Palm m.fl. (2020) och Pedersen m.fl. (2021). Palm m.fl. (2020) observerar möten mellan hyresvärdar och hyresgäster i samrådsmöten i tre renoveringsprojekt och intervjuar sedermera 23 hyresgäster. Baserat på hyresgästernas intressen och attityder kring renoveringen skapar de sex typologier som spänner mellan Nöjd och Motstånd. Av de intervjuade hyresgästerna är de flesta negativa eller tveksamma till renoveringarna. Författarna pekar på att de som välkomnar renoveringen kan drivas av en önskan om ökad komfort och annan estetik i sina hem samtidigt som de uppfattar att lägenheternas nuvarande skick är ganska dåliga. Mer negativa inställningar till renoveringen grundar sig i flera faktorer. Hyresgäster uppgav att de behövde och ville ha mer information om hur de skulle påverkas kostnadsmässigt av renoveringen, men att de samtidigt ansåg att informationen som hyresvärderna ändå tillhandahöll inte var trovärdig. Författarna menar att hyresvärderna inte heller lyckades förmedla information om åtgärdernas positiva sidor på ett trovärdigt sätt. Avsaknaden av tillit till hyresvärderna är även kopplad till att de boende känner att förfarandet är meningslöst och endast syftar till att ge ett sken av inflytande. Kommunikationen mellan hyresvärd och hyresgäster blev än mer utmanande av att just energirenoveringar (och energieffektivitet) inte är en högprioriterad fråga bland hyresgäster och att renoveringsåtgärderna uppfattas som störande ingrepp i deras hem och vardag. Pedersen m.fl. (2021) visar genom en

enkätundersökning riktad till hyresgäster i 14 byggnader som genomgått isolerings- och ventilationsåtgärder undersöker upplevda förändringar i inomhusklimat. De visar att det finns ett positivt samband mellan upplevd förbättring i inomhusklimatet och att känna sig informerad om ombyggnadsprocessen och ha möjlighet att kontrollera värme och ventilation.

I samrådsförfarandet kan brister uppstå då boende inte har möjlighet eller vilja att lägga den tid och det engagemang som krävs för att kunna påverka. Hyresgästerna uppger att de saknar kunskaper nog för att delta meningsfullt eller resurser nog för att vara med på samrådsmötena då mötena konkurrerar med andra viktiga aspekter av deras vardag. Slutligen är kostnadsfördelningen mellan hyresgäster och hyresvärd en central fråga som förblir olöst genom hela samrådsprocessen då varken hyresvärd eller hyresgäst vill ta kostnaden för åtgärderna och förhandlingen om hyran sker separat från samrådet (Palm, Reindl, och Ambrose 2020).

Bristfälliga samrådsprocesser kan också ha sin grund i konflikter mellan de olika intressenternas tidsperspektiv. Detta studeras av Bogdanova och Soneryd (2024) som observerar interaktionen mellan hyresgäster, Hyresgästföreningen och hyresvärden i fem ombyggnadsprocesser hos allmännyttiga bolag i Göteborg. Författarna understryker att renoveringsprocessen är olika lång för olika aktörer, där hyresgäster och Hyresgästföreningen kan uppfatta att renoveringsprocessen precis påbörjats när hyresvärden annonserar planerna – medan hyresvärden upplever att processen redan påbörjats för ett bra tag sedan. Detta gör att processen kan tvingas stanna upp emellanåt. Till detta hör förseningar som uppstår genom politiska beslut att till exempel prioritera nyproduktion, ekonomiska förändringar eller pandemi. Oavsett anledning skapar dock förseningarna en trötthet hos hyresgästerna som i sin tur leder till att de resignerar eller protesterar.

I en enkätundersökning vände Boverket sig till styrelsemedlemmar i 19 allmännyttiga bostadsbolag samt till

styrelsemedlemmar i Hyresgästföreningen i de berörda regionerna (Boverket 2015). En central fråga i enkäten rörde huruvida bolagen ger hyresgästerna inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. Här framkom tydliga skillnader i uppfattning mellan de två grupperna: 75 procent av allmännyttornas styrelseledamöter ansåg att bolagen erbjuder sådant inflytande, medan endast 28 procent av Hyresgästföreningens representanter delade denna uppfattning. Styrelsemedlemmar i de allmännyttiga bolagen lyfte bristande engagemang bland hyresgäster som ett betydande hinder för att utveckla ett fungerande boinflytande. Vidare betonades vikten av att företagen måste ha ett långsiktigt perspektiv i sina beslut. Ett för stort inflytande från nuvarande hyresgäster riskerar, enligt dessa respondenter, att leda till lösningar som är alltför anpassade efter dagens preferenser och som kan vara olämpliga för framtida hyresgäster. Från Hyresgästföreningens sida framkom istället en kritik mot tidpunkten för hyresgästernas involvering. Organisationen menade att inbjudningar till samråd ofta sker för sent i processen, vid en tidpunkt då viktiga beslut redan är fattade och hyresgästernas synpunkter därmed har begränsad möjlighet att påverka utfallet.

En liknande poäng lyfts i Boverkets rapport *Boendeinflytande i praktiken* (Boverket 2010). I rapporten intervjuas företrädare för fastighetsbolag som har genomfört renovering och utvecklingsprojekt med särskilt lyckat boendeinflytande. Att inflytande måste vara reellt framstår som en framgångsfaktor, men också en större utmaning för bolagen. Ifall hyresgäster är delaktiga i utvecklingsarbetet av ett område tillförs nyttiga perspektiv samtidigt som besluten får större acceptans när de väl genomförs, samtidigt som att möten med boende kräver tid och resurser under kvällar och helger, samt ett längre tidsperspektiv.

Efter renoveringen

Det här avsnittet går igenom den litteratur som fokuserat på renoveringar inverkan på hyresgäster under och efter en renovering har ägt rum. Dessa har delats in i två övergripande teman, hyran samt flytt- och bortträngningspress.

Hyran

Under rådande hyressättningssystem är hyran intimt kopplad till bruksvärdet, som i sin tur bestäms av faktorer såsom lägenhetens storlek, modernitet, materiella standard och läge (Sveriges Domstolar 2022). Vid renovering förändras oftast lägenhetens modernitet och materiella standard. Hyresökningar vid renoveringar sträcker sig från nästintill inga förändringar alls (Mjörnell, von Platten, och Björklund 2022) till uppemot 50-70 procent av den tidigare hyran (B. Bengtsson och Bohman 2021; SCORE 2023; SOU 2017:33 2017). Byte av tekniska komponenter såsom stammar och ventilation föranleder inte nödvändigtvis hyreshöjningar då de av bruksvärdessystemet klassas som underhåll som syftar till att garantera byggnadens livslängd. Storleken på hyreshöjningen är därför starkt beroende av vilka standardhöjande åtgärder som utförs inuti lägenheten, som i sin tur är beroende av lönsamhetskrav i projektet (Mjörnell, Femenías, och Annadotter 2019).

Mjörnell m.fl. (2022) studerar ett pilotprojekt som genomfördes av Bostadsbolaget i Göteborg. I projektet fick hyresgästerna i 55 lägenheter fritt välja mellan tre olika renoveringsalternativ; underhåll, badrumsrenovering, köksrenovering, eller badrums- och köksrenovering. De medförande hyreshöjningarna sträckte sig från 50 kr/mån (1,7%) till drygt 1400 kr/mån (49 %). I ett annat renoveringsprojekt, denna gång hos en allmännyttan i en förortskommun till Stockholm, gavs hyresgästerna också flera alternativ. De olika renoveringspaketen döptes till *Mini*, *Midi* och *Maxi* – där *Mini* innebar badrumsrenovering med en hyreshöjning om cirka 800 kr/mån, *Midi* bestod av renovering av både kök och badrum och höjde hyran med knappt 1800 kr/mån, och *Maxi*

medförde totalrenovering av lägenheten till nyproduktionsstandard och ledde till en höjning om ungefär 1 900 kr/mån (Lind m.fl. 2016).

Det hittills beskrivna fallen omfattar endast allmännyttiga värddar, men det finns studier som mer övergripande beskriver renoveringars storlekar och hyresförändringar hos privata värddar. Till exempel undersöker Mangold m.fl. (2023) hur storleken på renoveringar och hyreshöjningar varierar över ägarkategorierna under perioden 2017-2020. De finner att de tio största privata värddarna i landet är ungefär 7,8 procent mer benägna att genomföra mindre renoveringar i sitt bestånd än de mindre privata värddarna. Allmännyttan är cirka 3 procent mer benägna att genomföra sådana renoveringar jämfört med mindre privata värddar. Samtidigt visar studien att hyreshöjningarna över lag, kontrollerat för renoveringar, för perioden 2014 – 2020 varit knappt 2 procentenheter högre hos de tio största privata värddarna jämfört med mindre privata värddar. Allmännyttan höjde hyran med ungefär 2 procentenheter mindre.

En annan studie som behandlar både privata och offentliga värddar är en artikel om energieffektivisering i byggnadsbeståndet av (von Platten m.fl. 2022). Som del av studiedesignen isolerar författarna hyreshöjningarna som följt energieffektiviseringar, baserat på data från energideklarationerna som vid tillfället täckte runt 50% av flerfamiljsbeståndet i Sverige. De centrala resultaten från artikeln är att mindre renoveringar med förbättrat energiprestanda medförde en *kostnadsminskning* för hyresgäster, medan större renoveringar medför *kostnadsökningar*. Därutöver genomför allmännyttiga bolag fler större renoveringar, vilket är en del av att låginkomsttagare drabbas till större del av kostnadsökningar som följd. Mindre renoveringar är i kontrast mer jämnt fördelade över beståndet.

De hittills nämnda fallen kan alla kategoriseras som mer omfattande ROT-projekt där samtliga boende i en byggnad påverkas. En annan typ av renovering är så kallad styckvis renovering, eller 'successionsrenovering' där lägenheten tomställts innan åtgärd

(H. Thörn och Polanska 2023). Då ingen hyresgäst bor i lägenheten förfogar fastighetsägaren fritt över den. Detta synliggörs i forskning av Jennie Gustafsson (2021) som fokuserar på renoveringsstrategier hos bolaget Victoria Park (numera Victoriahem). Studien framhåller att bolaget renoverade ungefär 39 procent av lägenheterna i deras bestånd i Herrgården i Malmö (874 lägenheter i totala beståndet) mellan åren 2017 och 2019 genom detta förfarande. Vid tidpunkten för årsredovisningen klassade bolaget 64 procent av sitt nationella bestånd som icke renoverat. Hyreshöjningen som medgavs av denna typ av renovering uppgick till mellan 35-40 procent. Tillämpandet av successionsrenoveringar tydliggörs i ett citat från en intervju med en representant för ett privat fastighetsbolag i Mangold och Mjörnell (2023), s. 20:

Vi vill att det ska finnas så stort renoveringsbehov som möjligt när vi köper en fastighet. Där behovet är som störst. Man behöver en organisation för att genomföra renoveringar, och vi har det – både för finansieringen och för upprustningen. Så dåligt underhållet som möjligt. Helst vill vi köpa byggnader från 60- och 70-talet, genomföra totalrenoveringar med nya golv och kakel, hög standard, alla badrum ska vara helkaklade. Det är vår modell. Den standardmässiga rutinen är att så snart ett [kontrakt för en] lägenhet sägs upp, renoveras den fullständigt och hyrs sedan ut igen ”

Som konstaterat ovan finns det skäl att tro att successionsrenoveringar är en effekt av finansialiseringen av hyressektorn som består av bristen på hyresrätter, hyressättningsystemet, förändrade förutsättningar för allmännyttan och bokföringsregleringar (Grander och Westerdahl 2024; Westerdahl 2021). En intressant aspekt av detta är att ett orenoverat bestånd som Victoria Park redovisade är relevant för årsredovisningen för att det tillåter *framtida* renoveringar och medföljande hyreshöjningar. Dessa hyreshöjningar bör då tas i beaktning vid värderingen av fastigheten i fråga, vilket ökar fastighetsvärdet. En

ökning av fastighetsvärdet kan i sin tur bokföras som vinst av bolaget.

Som vi också diskuterade ovan är litteraturen i stort sett samstämmig kring att bruksvärdessystemet ger hyresvärdar ett incitament att renovera på sådant sätt som höjer hyran. Denna värderingsökning bidrar till incitamenten att göra just successionsrenoveringar eller konceptrenoveringar. Det som skiljer sig åt är bedömningen ifall möjligheten att höja hyran är ett "kryphål" i den besittningsskyddet som hyresgästen besitter (som presenteras i en uppsättning artiklar (Baeten m.fl. 2017; D. V. Polanska och Richard 2018; D. V. Polanska m.fl. 2024; Pull och Richard 2021; D. Polanska och Richard 2019)) eller om det är en konsekvens av en viss reglering (främst presenterad i (Lind 2015)).

Litteraturen är också i stort överens om att privata företag höjer hyran i större utsträckning än allmännyttiga bolag, med nyanseneringen att allmännyttiga bolag i större utsträckning genomför stora energieffektivisering i sitt bestånd, vilket bidrar till högre hyra för hyresgästerna. Det bör också nämnas att litteraturen verkar ha en uppfattning att hyressättningsystemet ger högre incitament till större renoveringar med bruksvärdeshöjande åtgärder på bekostnaden av underhåll, dock saknas studier som direkt studerar en sådan effekt.

Flytt- och bortträngningspress

Renoveringar påverkar hyresgästerna under tiden som renoveringen pågår, antingen genom störningar i vardagen eller genom att hyresgästen behöver evakueras till en tillfällig lägenhet, eller i vissa fall helt enkelt erbjudas en annan lägenhet i hyresvärdens bestånd. I sin artikel om olika renoveringsstrategier jämför (Serrano-Jiménez, Femenías, och Thuvander 2019) ett fall där hyresgästerna fortsatte att bo i lägenheterna som renoverades och ett fall där de evakuerades. Fallen består av en medelstor renovering respektive en större renovering. Artikeln baserar sig

på intervjuer, möten och mailkorrespondens med fastighetsägarna, samt enkäter utskickade till hyresgästerna i husen som renoverades.

En av de centrala slutsatserna som (Serrano-Jiménez, Femenías, och Thuvander 2019) kommer fram till är att det inte är entydigt vilket av alternativen som är att föredra. I stället vill författarna understryka vikten av att ta hyresgästernas preferenser i beaktning, speciellt eftersom dessa varierar stort mellan demografier. Dock påpekar de att större renovering med evakuering bidrar till en dyrare process, vilket medför en kostnad som till slut resulterar i hyreshöjningar. Samtidigt kan själva evakueringsprocessen orsaka besvär och lidande för hyresgästerna, och studien pekar på att speciellt äldre är en känslig grupp i sammanhanget. Under renovering processen påverkas hyresgästen också av beslutsprocessen, möjligheten av höjd hyra, och den potentiella förändringen som renoveringen kan medföra till huset och områden som denne bor i.

Frågan om hyreshöjningar är tätt förknippat med konceptet "renovräkning", där hyresgäster uppfattar sig oförmögna att bo kvar oftast till följd av hyreshöjningen efter renoveringen. Den litteratur som behandlar renovräkningar talar ofta om "bortträngningstryck" (D. V. Polanska och Richard 2018), där den samlade effekten av renoveringar bidrar till att hushåll ofrivilligt flyttar från en lägenhet. Vi kommer använda oss av begreppen renovräkningar och bortträngningstryck beroende på sammanhang, men i båda fallen pratar vi om en samlad effekt som bidrar till ofrivillig förflyttning.

Den kvalitativa litteraturen om renoveringar är i stort sett samstämmig om att renoveringar bidrar till ett bortträngningstryck. I en artikel Baeten m.fl. (2017) menar författarna att ofrivillig förflyttning ("displacement") är en förekommande vinststrategi för både offentligt och privat ägda bostadsbolag. Genom intervjuer av representanter från Hyresgästföreningen, bostadsbolagen, hyresnämnder så väl som hyresgäster pekar artikeln på att hyresgäster blir borttryckta genom "systemiskt våld". Detta kan som

ovan detaljerat inkludera hot om att lyfta frågan om hyresgästgodkännande av renovering till Hyresnämnden, tidigt varna om stora hyreshöjningar, att minska missnöje genom att stegvis introducera hyreshöjningarna, och att över längre tid endast hyra ut med så kallade "renoveringskontrakt".

De två sistnämnda exemplen är intressanta ur ett par perspektiv. Att stegvis introducera hyran, resonerar Baeten m.fl. (2017), gör att hyreshöjningarna inte blir lika synliga i hyresdata, samtidigt som att det över tid slår lika hårt på hyresgästerna. Intervjupersonerna som citeras i studien ser i stället den stegvisa introduktionen som en falsk trygghet. Renoveringskontrakt där hyresgästen avsäger sig sitt besittningsskydd får, enligt författarna, effekten av att fler hyresgäster saknar möjligheten att uttala sig om renoveringar, då de inte har något formellt skydd. Vi kan konstatera att just renoveringskontrakt verkar vara en understuderad aspekt av renovering, då ingen studie behandlar det direkt och är heller inte nämnt utöver Baeten m.fl. (2017) och Thörn (2020).



Perspektivet i Baeten m.fl. (2017) bekräftas och nyanseras i flera studier med liknande ansats. (Pull och Richard 2021) visar i intervjustudie att renoveringar kan resultera i flera skadliga effekter förutom höjd hyra. Intervjupersonerna talar om en oro och ångest kring renoveringsprojektet, där deras liv sätt på paus på grund av osäkerheter kring deras hem. De beskriver också en förlorad känsla av delad historia och känsla av hem, samt minskade sociala rättigheter. Just upplevelsen att rättigheter har gått förlorade beskriver även (D. Polanska och Richard 2019), där personerna i intervjustudien uttrycker ett tappat förtroende till det offentliga. Känslor som ångest, oro, ilska, förlust och chock verkar gå tillsammans med denna minskade tillit. Även studier om finansialisering av hyresmarknaden finner liknande effekter av upplevs bortträngning (Kadioğlu och Kellecioğlu 2024; D. V. Polanska m.fl. 2024).

I en studie om hyresgästers motiv för flytt intervjuade (Granath och Femenias 2022) 426 hyresgäster i Göteborg som flyttade i samband med ett renoveringsprojekt. Studien visar att anledningarna till flytt varierade stort, och var i majoriteten av fallen (309) orelaterat till renoveringen. I de kvarvarande 117 fallen varierade anledningarna, där 27% av intervjupersonerna gav hyreshöjningar som anledning, medan 41% av personerna ville undvika renoveringsprocessen i sig. En del av resterande anledningar kan tolkas som att renoveringen bidrog till att hushållet genomförde en flytt som ändå var delvis planerad av andra anledningar.

Utöver denna större intervjustudie verkar forskningen i vår översikt överraskande nog inte inkludera kvantitativa studier av flyttmönster och renovering vid renovering. Dock finner vi ett par sådana undersökningar i den gråa litteraturen. I en rapport från 2016 simuleras hur hyrorna i Göteborgs hyresbestånd kan komma att höjas som följd av renoveringar och vad detta skapar för risker för hushållen. Antalet hushåll som bedöms få en orimlig boendekostnad när deras aktuella boende renoveras uppgick till 3 380 vid 50 % höjning, eller 40 procent av hushållen i undersökningen. Författarna menar då att dessa hushåll då

också är i riskzonen för att behöva flytta som följd av hyreshöjningarna (Vostra konsulter 2017).

Benägenheten hos hushåll i olika socioekonomiska grupper att flytta vid stora renoveringsprojekt har i åtminstone två rapporter under de senaste 15 åren: en rapport från Boverket (2014) om flyttmönster till följd av renovering, och en rapport i utgiven av Bostad 2030 skriven av Borg (2023). Rapporten från Boverket konstaterar, baserat på analyser av registerdata, att hyresgäster i hyreshus som renoveras är 1,8 gånger mer sannolika att flytta än individer i hus som inte genomgår en renovering. Nivåerna låg på 25 respektive 14 procent flytt. Utöver att fler flyttar från fastigheter som genomgår renoveringar så går dessa flyttar i större utsträckning mot bostadsområden som har lägre genomsnittsinkomster och sämre skolresultat. Flyttar från fastigheter som inte genomgår renovering går i stället mot områden med bättre förutsättningar. De empiriska resultaten visar alltså på en tydlig flytteeffekt av renoveringar, eller en slags renovering, att dessa flyttar ser ut att förstärka segregationsprocesser.

Speciellt intressant är att hushållen som flyttar inte nödvändigtvis är de som har lägst inkomst. Hushåll med ekonomiskt bistånd eller bostadsbidrag får högre bidragsnivåer efter renovering (oavsett om de flyttar eller inte), vilket dels tyder på att de ekonomiska transfereringarna bidrar till att vissa hushåll inte flyttar. De utan bistånd eller bidrag, till exempel arbetande med lägre inkomst, verkar ha större svårighet att bo kvar vid högre hyresnivåer. Därutöver flyttar hyresgäster i det privata beståndet i större utsträckning än i det allmännyttiga.

Borg (2023) använder registerdata på samtliga renoveringar och hushåll i landet för perioden 1995-2019 för att söka svar på frågor om vilka grupper som löper större risk att flytta vid omfattande renoveringar, om det finns någon skillnad mellan hushåll hos privata värdar jämfört med allmännyttiga, och om införandet av Allbolagen år 2011 har påverkat flyttbenägenheten bland hushåll hos allmännyttan. Tre olika mått på socioekonomi används; risk för fattigdom (disponibel inkomst lägre än 60 procent

av medianinkomsten), försörjningsstöd, samt inkomstterciler. Hon finner att hushåll med låg socioekonomisk status inte har större flyttbenägenhet vid renovering än andra hushåll, utan att de snarare löper mindre risk att flytta än hushåll som har det bättre ställt. I sammanhanget utreds dock inte huruvida de kvarboende hushållen hamnar under större ekonomisk stress eller inte. En av anledningarna till det uppmätta mönstret kan vara att det just är hushåll med mer resurser som också har fler alternativ att flytta till, medan hushåll som erhåller försörjningsstöd och/eller har låga inkomster har ett mer begränsat handlingsutrymme. Att mer resursstarka hushåll är mer benägna att flytta vid renovering kan därtill vara kopplat till andra faktorer än hyresförändringen.



Forskningsutvärdering av policyförslag

I både forskningen och den grå litteraturen nämns en rad policyförslag att motverka negativa effekter till följd av eller relaterade till renoveringar. I det här stycket går vi igenom policyförslag och vi kommenterar på huruvida forskningen stödjer eller motsätter sig förslagen, eller om ingen forskning behandlar förslaget. Vi börjar med att diskutera de förslag som finns på bostads- eller kommunal nivå, för att sedan behandla förslag på statlig nivå.

En möjlighet som finns för enskilda bostadsbolag är att erbjuda olika alternativ vid renoveringar. Att erbjuda underhållsalternativ som undersöktes i pilotstudien av Mjörnell, von Platten, och Björklund (2022) gör det möjligt för den enskilde hyresgästen att bestämma vilken hyreshöjning som den klarar av, samtidigt som de hyresgäster som efterfrågar bruksvärdeshöjande insatser kan välja dessa. Den svårigheten som författarna finner kring lönsamhet går att lösa genom att vissa hyreshus i beståndet erbjuder alternativen medan andra inte gör det, så att lönsamhetskrav uppnås över tid och över beståndet.

När det gäller lönsamhetskrav lyfter både forskning och viss grå litteratur möjligheten att använda olika mått på lönsamhet. När det gäller avkastningen på en investering är lönsamheten väldigt känslig för kalkylräntan, som också till viss del kan anpassas och differentieras. Grander och Westerdahl (2024) och Westerdahl (2021) diskuterar vikten av dessa kalkyler på hur investeringar av bostadsbolag görs, och SOU 2022:14 (2022) konstaterar:

Det saknas enligt förarbetena anledning att reglera vilket eller vilka mått som ska användas för att bedöma avkastningskrav och avkastningsnivå just i fråga om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag som bedrivs affärsmässigt. Däremot har regeringen tydliggjort huruvida avkastningskrav ska avse bolaget som helhet eller

enskilda investeringar. [...] En enskild satsning kan i sig vara olönsam, men bidra positivt till hur väl företaget i övrigt kan uppfylla sina mål” (s. 259 - 260)

Det verkar alltså finnas ett lagutrymme inom Allbolagen för att anpassa de kalkyler som görs vid lönsamhetsberäkningar, och på så vis motivera varsamma renoveringar med lägre hyreshöjningar, samt en större andel renoverade lägenheter med lägre hyreshöjning. Detta kan direkt motverka att hushåll som vill bo kvar i en lägenhet tvingas flytta på grund av högre kostnader, och förenklar för kommuner att uppnå sitt bostadsförsörjningsansvar. En svårighet är dock hur finansiärer ser på förändrade lönsamhetsberäkningar. Dock visar Mangold och Mjörnell (2023) på hur fastighetsbolag över tid har skiftat i sin finansiering, där en större tyngdpunkt ligger på obligationer där det tidigare legat på lån från banker. Eventuellt öppnar detta upp för större frihet för bolagen i sina beräkningsmetoder.

SCORE (2023) lyfter ett flertal policyförslag som spänner från det lokala till det nationella. En central rekommendation är en skärpt lagstiftning mot drastiska hyreshöjningar, vilket skulle ge bättre skydd mot renoveringar. En sådan lagstiftning hade begränsat incitamentet till bruksvärdeshöjande renoveringar med syfte att höja hyran, och även skyddat hyresgästerna för stora hyreshöjningar, vilket troligen hade bidragit till att färre grupper upplevt en bortträngningspress. Även om forskningen inte behandlar ett sådant förslag direkt kan man dra slutsatsen från forskningen på hyresgästernas upplevelse av renovering att detta troligen hade förbättrat deras situation (Baeten m.fl. 2017; D. Polanska och Richard 2019; D. V. Polanska m.fl. 2024). Även forskningen på finansialisering pekar på en positiv effekt av en sådan reglering, eftersom bruksvärdessystemet i sin nuvarande form är en bidragande komponent i finansialiseringsprocesserna. Lind (2015) ställer sig kritisk till hyresregleringar i sin teoretiska artikel om regleringar och dess påverkan på renoveringar, men behandlar inte direkt policyförslag om skydd mot hyreshöjningar.

Rapporten SCORE (2023) föreslår också en stopplag mot utförsäljning av allmännyttan, för att förhindra att hyresrätter systematiskt konverteras till bostadsrätter, vilket annars kan minska antalet prisrimliga hyreslägenheter. Ett annat förslag är att tvinga in stora privata fastighetsägare i samma regelverk som allmännyttan, vilket skulle kunna begränsa deras incitament att genomföra kortsiktiga, vinstdrivna renoveringar med stora hyreshöjningar. Båda dessa policyförslag är intressanta, och tar fasta på dels en potentiell brist på hyresrätter och skillnaden i beteende mellan privata och allmännyttiga bolag. Ett utförsäljningsstopp hade bidragit till att det allmännyttiga beståndet inte minskar över tid, men är otillräckligt ifall målet med en policyförändring är att öka antalet tillgängliga prisrimliga hyresrätter (men detta är något utanför omfattningen av den här kunskapsöversikten). Att större privata fastighetsägare regleras på samma vis som allmännyttiga fastighetsägare hade potentiellt kunnat minska skillnaderna i renoveringspraktiker mellan ägartyper, och är på så vis ett relevant policyförslag.

Generellt sett lyfts reglering av de allmännyttiga bolagen av forskningen som en bidragande faktor till negativa effekter av renovering. Som del av finansialisering av hyresmarknaden lyfter Grander och Westerdahl (2024) de lönsamhetskrav som återfinns i lagen om allmännyttiga bolag (allbolagen) som en viktig aspekt. En reform av kraven på allmännyttiga bostadsbolag hade möjliggjort större flexibilitet vid investeringar ifall sådana lönsamhetskrav inte ställs. Ett annat historiskt förslag är allmännyttans tidigare normerande roll, vilket också skulle kunna bidra till minskade skillnader mellan ägartyper. Ett sådant förslag behandlar eller utvärderas bara indirekt genom att forskningen belyser effekten av *förändringen* av förutsättningarna för allmännyttan, men vi kan utläsa att en sådan normerande roll hade kunnat ha positiva effekter. Därutöver kräver nuvarande lagstiftning att allmännyttan skall erbjuda hyresgästinflytande. Ifall samma reglering skulle gälla för stora privata bolag, då skulle det totala hyresgästinflytandet öka över beståndet.

SCORE (2023) föreslår därutöver en starkare samordning av hyresgästinflytande vid renoveringar inom allmännyttan, där tydligare riktlinjer ska utformas kring samråd och hyresgästers rätt att påverka. Slutligen föreslås att de nuvarande samrådsavtalen mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna skrivs om för att säkerställa en mer transparent och jämlik dialog mellan hyresgäster och fastighetsägare, där hyresgästernas perspektiv får en tydligare plats i beslutsprocessen. Frågan om hyresgästinflytande är också återkommande i en del av litteraturen som behandlar hyresgästernas upplevelse av renovering (Baeten m.fl. 2017; H. Thörn och Polanska 2023; D. Polanska och Richard 2019; D. V. Polanska och Richard 2018; D. V. Polanska m.fl. 2024; Gustafsson 2021). Ett bekymmer är huruvida hyresgästerna har tillräckligt med skydd vid föreslagna renoveringsåtgärder, och ifall deras röster tas i beaktning. Detta utreds även i SOU 2017:33 som bland annat föreslår skärpta krav på innehållet i meddelande om ombyggnation och att utsträckningen i vilken hyresgästen kunnat påverka renoveringsåtgärdens utformning och omfattning särskilt ska beaktas vid tillståndsprovning. (Baeten m.fl. 2017; D. Polanska och Richard 2019; D. V. Polanska m.fl. 2024 Gustafsson 2021; D. V. Polanska och Richard 2018; Kadioğlu och Kellecioğlu 2024)

För att hantera det växande underhållsunderskottet i det äldre hyresbeståndet föreslår SCORE (2023) att kommuner erkänner underhållsskulder och skjuter till medel för att minska behovet av omfattande renoveringar (som det gjordes vid etableringen av Gårdstensbostäder i Göteborg). I linje med detta föreslår Katalys (2024) ett statligt stöd för bland annat renoveringar (vad de kallar "klimat-rot"), medan det i Bostad 2030 (2024) lyfts möjligheten med skattebefriade underhållsfonder, något som tidigare varit tillgängligt för allmännyttan. Ett annat paket av policyförslag presenteras av Hyresgästföreningen i Bengtsson (2022) som består av skärpta krav på infasning av ny hyra vid renovering och ett statligt stöd för renoveringar för att både minska storleken på hyreshöjningarna som bolag behöver för att kunna räkna hem investeringen och att minska hastigheten på deras

införande så att hushåll har längre tid för att anpassa sig. Ytterligare förslag är införandet av moms på hyresrätter som möjliggör avdrag av ingående moms vid underhåll samt förlängning av fonderingstiden i periodiseringsfonder för fastighetsbolag som möjliggör längre skattefri avsättning av medel för framtida underhållsåtgärder.

Vad gäller bortträngningspress finns endast ett fåtal verk kvantitativ karaktär (Granath och Femenias 2022), men i den grå litteraturen går det att se vissa potentiella följder av bortträngningspress (Borg 2023; Boverket 2014). Givet att många hushåll flyttar av andra anledningar än hyreshöjningen så kommer förmodligen flertalet avflyttningar bestå vid renoveringar, även om hyreshöjningen blir lägre. Däremot kan de som faktiskt flyttar på grund av den nya hyran (en ansevärd andel av hushåll) ha större möjlighet att bo kvar. En liknande slutsats kan dras för förslaget om skärpta krav för infasning. Den grupp som trängs bort av hyreshöjningarna torde, givet att deras inkomst ökar över tid, ha större möjlighet att bo kvar om höjningen fasas in under en längre tid. Dock bestrider Baeten m.fl. (2017) detta utifrån hyresgäster som inte har möjlighet att öka sina inkomster. Detta kan bero på att inkomstökningar är ojämnt fördelade över tid, och potentiellt är gruppen som riskerar att bli bortträngd vid en renovering också den grupp med lägre inkomstökningar. Bengtsson (2022) föreslår att uppdatera inkomstgränserna för bostadsbidrag så att de följer inkomstutvecklingen, vilket hade kunnat mildra bortträngningspressen.

Det tåls att upprepa den konsensus som återfinns i litteraturen angående bruksvärdesystemet. Forskning på hyresgästernas upplevelse och påverkan av renovering (Baeten m.fl. 2017; D. V. Polanska m.fl. 2024; Gustafsson 2021), forskning på finansialisering av hyresmarknaden (Grander och Westerdahl 2024; Kadioğlu och Kellecioğlu 2024) och teoretisk forskning om incitament till renovering (Lind, 2015) är samstämmiga i att bruksvärdesystemet bidrar till ett höjt incitament till viss typ av renovering och negativa effekter på hyresgästerna. Dock är forskningen inte helt överens om hur bruksvärdesystemet bör

reformerar. Lind (2015) rekommenderar ett reformerat bruksvärdesystem där bruksvärdesprövning sker av *förändringen* av hyran i stället för den nya hyran, och denna teoretiska artikel är ensam om att föreslå en lösare reglering. Den empiriska litteraturen på ämnet, och därav de flesta artiklarna, verkar å andra sidan tendera mot en striktare reglering som beaktar renoveringars hyresdrivande effekter, till exempel att hyresgästers inflytande vid renovering och möjlighet att välja mindre omfattande renoveringsalternativ ska formaliseras.



Forskningsgap

Den genomgångna litteraturen belyser ett brett spektrum av forskningsfält, varför det är svårt att identifiera alla potentiella forskningsgap som litteraturen innehåller. I stället skissas det här på teman som skulle kunna utgöra fruktsamma fokus för framtida forskning.

Olika renoveringsstrategier hos olika hyresvärdar i form av totalrenoveringar, alternativ vid renoveringar (Lind m.fl. 2016; Mjörnell, von Platten, och Björklund 2022) och successionsrenoveringar (Mangold och Mjörnell 2023; Gustafsson 2021; Grander och Westerdahl 2024) borde ha som följd att hyresbeståndet transformeras på olika sätt på olika platser. Som en konsekvens av bruksvärdessystemet borde detta även medföra en heterogen förändring av hyresbilden beroende på plats och hyresvärd. Att kartlägga hur standardhöjande åtgärder utförts på lägenhetsnivå över tid utgör därför en god möjlighet till att öka förståelsen kring effekterna av hyressättningsystemet och olika aktörers motiv. Till exempel kan en sådan kartläggning tillåta att studera hur prisrikligheten förändrats och vilka bosättningsalternativ olika hushållsgrupper står inför. Genom att följa renoveringar och bosättningsmönster hos befolkningen över tid går det att utforska om renoveringar skapar nya segregationsmönster där vissa områden blir mer otillgängliga för vissa hushållsgrupper. Detta kan bidra till ökad kunskap om de strukturer som påverkar segregationsprocesser.

En annan riktning som kan förbättra lägesbilden kring hushållens bostadssituation är en kartläggning av korttidskontrakt. Dessa typer av kontrakt beskrivs sparsamt i litteraturen (Baeten m.fl. 2017; C. Thörn 2020) men de utgör ett av de rättsliga verktygen som påverkar hyresgäster inflytande vid renovering. Att studera hur utbredd deras användning är kan därför ge insikter i hur hyresgästers möjligheter att påverka sitt boende skiljer sig mellan olika platser och aktörer. Här finns det en potentiell ojämlikhet mellan grupper, där vissa grupper i större utsträckning bor i lägenheter utan besittningsskydd. Speciellt intressant

är att utvärdera hypotesen som Baeten m.fl. (2017) lyfter, att korttidskontrakt producerar en grupp hyresgäster som saknar inflytande. En empirisk studie som undersöker ifall korttidskontrakt används systematiskt av vissa hyresvärdar är alltså intressant, då institutionen potentiellt riskerar att minska hyresgästernas bostadstrygghet.

Den kvantitativa grå litteraturen som undersöker flyttbenägenhet vid renoveringar pekar på att hushåll med försörjningsstöd inte är de som främst flyttar vid renovering (Boverket 2014; Borg 2023), utan att det i stället är andra hushåll och att flyttarna till stor del motiveras av andra faktorer än hyran (Granath och Femenias 2022). Med detta sagt verkar det ändå som att hyran spelar en väsentlig roll, och det blir därför viktigt att undersöka hur hyresfaktorn påverkar olika hushållgrupper. Det kan finnas skäl att tro att hushåll som arbetar, men som har lägre arbetsinkomster, är de som främst flyttar som följd av hyresförändringen. Att undersöka om så är fallet – och hur stor denna grupp är – kan utgöra ett viktigt nästa steg för att identifiera hushållsgrupper som är mer sårbara för direkta bortträngnings-effekter.

En annan aspekt av renoveringar är finansiering och finansieringsvillkor. Finansiering genom kapitalmarknaden har beskrivits som en lättare (och billigare) metod för att finansiera renoveringsåtgärder men att den samtidigt kan medföra vissa brister vad gäller klassificering av projekt som 'gröna' och värdering av fastigheterna som berörs av projekten (Mangold och Mjörnell 2023). Förändringar i krav på hållbarhetsrapportering utgör en möjlighet för metodutveckling i klassificering av till exempel social hållbarhet inom fastighetsbranschen. Att utfärda sociala obligationer kan därför vara en ytterligare finansieringslösning för bostadsbolag och att studera deras användning och prissättning kan därför utgöra en god möjlighet att skapa en bättre bild över renoveringarnas ekonomiska villkor.

De kvalitativa studierna av hyresgästinflytande och organisering kan kompletteras av kvantitativa studier som utforskar

statistiska sambandet mellan till exempel stark hyresgästorganisering och låg hyreshöjning. Thörn (2020) beskriver hur hyresvärden, efter att minska den tvingande hyreshöjningen från 64 till 18 procent genom att endast renovera badrummen, renoverar övriga delar av lägenheterna så fort en hyresgäst flyttar ut. Det finns därför anledning att undersöka om hyror vid platser med stark organisering och lägre initiala hyreshöjningar konvergerar med hyror på platser med svag organisering och högre initiala höjningar. En ytterligare forskningsriktning på ämnet är sambandet mellan hyresgästinflytande och sannolikheten att hyresgäster godkänner renoveringar.

Sammanfattningsvis kan framtida forskning behandla effekterna av successionsrenoveringar på hyresbeståndet över tid och ifall det bidrar till segregation. Korttidskontrakt och den eventuella bostadsjämlighet som följer dess fördelning bör också studeras närmare. Storleken på den grupp som är mest utsatt vid renovering, och huruvida hyresgästinflytande i praktiken resulterar i lägre hyreshöjningar. Sist men inte minst hade en belysning av "gröna" och "socialt hållbara" finansieringslösningarna varit av intresse.

Referenser

Allvin, Rikard, och Max Jerneck. 2024. "Klimat-rot – En reform för att vända byggkris till klimatomställning". Katalys. <https://www.katalys.se/publikation/klimat-rot-en-reform-for-att-vanda-byggkris-till-klimatomstallning/#:~:text=Katalys%20har%20tagit%20fram%20ett,byggkrisen%20till%20en%20effektiv%20klimatomstallning>.

Baeten, Guy, Sara Westin, Emil Pull, och Irene Molina. 2017. "Pressure and Violence: Housing Renovation and Displacement in Sweden". *Environment and Planning A: Economy and Space* 49 (3): 631–51. <https://doi.org/10.1177/0308518X16676271>.

Bengtsson, Bo, och Helena Bohman. 2021. "Tenant voice—As strong as it gets. Exit, Voice and Loyalty in housing renovation". *Housing, Theory and Society* 38 (3): 365–80.

Bengtsson, Ragnar. 2022. "Renovera Sverige. En hållbar renoveringsväg för klimat, rättvisa och jämlika villkor". Hyresgästföreningen.

Bogdanova, Elena, och Linda Soneryd. 2024. "Time, Care, and Sustainability: Temporal Conflicts and Housing Renovation". *Housing, Theory and Society*, 1–16.

Borg, Ida. 2023. "Vilka flyttar när fastigheten renoveras? En kvantitativ undersökning om flyttbenägenheten hos hushåll som bor i fastigheter som renoverats mellan åren 1995 och 2019". Bosatd2030.

Boverket. 2010. "Boendeinflytande i praktiken". Dnr: 212-1815/2010.

———. 2014. "Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar". 2014:34. Boverket.

———. 2015. "Allmännyttan – de boendes inflytande, sociala frågor och allmännyttiga aspekter". 2015:38. Boverket.

Granath, Kaj, och Paula Femenias. 2022. "Relocation rationale – why people move in connection with renovation projects". *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 1085 (september):012052. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1085/1/012052>.

Grander, Martin, och Stig Westerdahl. 2024. "Financialization the Swedish way: How Vonovia became the largest owner of former public housing estates through transaction pathways and calculative practices". *Journal of Urban Affairs*, 1–19.

Gustafsson, Jennie. 2021. "Renovations as an investment strategy: circumscribing the right to housing in Sweden". *Housing Studies*, 1–22.

Kadioğlu, Defne, och İlhan Kellecioglu. 2024. "Flowing Capital-Disrupted Homes: Financialisation and Maintenance of Rental Housing in Sweden". *Antipode* 56 (2): 516–37.

Kopsch, Fredrik. 2021. "Hyresregleringens Prislapp". https://timbro.se/app/uploads/2021/01/hyresregleringens_prislapp.pdf.

Lind, Hans. 2015. "The Effect of Rent Regulations and Contract Structure on Renovation: A Theoretical Analysis of the Swedish System". *Housing, Theory and Society* 32 (4): 389–406. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1053981>.

Lind, Hans, Kerstin Annadotter, Folke Björk, Lovisa Högberg, och Tord Af Klintberg. 2016. "Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study". *Sustainability* 8 (4): 388.

Mangold, Mikael, Tim Johansson, Helena Bohman, och Jenny von Platten. 2023. "Increased rent misspent? How ownership matters for renovation and rent increases in rental housing in Sweden". *International Journal of Housing Policy* 0 (0): 1–23. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2232205>.

Mangold, Mikael, och Kristina Mjörnell. 2023. "Swedish public and private housing companies' access to the capital market for financing energy renovation". *Journal of Housing and the Built Environment* 38 (2): 673–97.

Mjörnell, Kristina, Paula Femenías, och Kerstin Annadotter. 2019. "Renovation strategies for multi-residential buildings from the record years in Sweden—Profit-driven or socioeconomically responsible?" *Sustainability* 11 (24): 6988.

Mjörnell, Kristina, och Carolina Hiller. 2019. "Tenants' Priority of Renovation Measures and Their Willingness to Pay Higher Rent to Implement These". I , 173–81. Springer.

Mjörnell, Kristina, Jenny von Platten, och Kicki Björklund. 2022. "Balancing social and economic sustainability in renovation with an affordable option for tenants? A pilot study from Sweden". *Sustainability* 14 (7): 3785.

Palm, Jenny, Katharina Reindl, och Aimee Ambrose. 2020. "Understanding tenants' responses to energy efficiency renovations in public housing in Sweden: From the resigned to the demanding". *Energy Reports* 6 (november):2619–26. <https://doi.org/10.1016/j.egy.2020.09.020>.

Pedersen, Eja, Chuansi Gao, och Aneta Wierzbicka. 2021. "Tenant perceptions of post-renovation indoor environmental quality in rental housing: Improved

for some, but not for those reporting health-related symptoms". *Building and Environment* 189:107520.

Platten, Jenny von, Mikael Mangold, Tim Johansson, och Kristina Mjörnell. 2022. "Energy efficiency at what cost? Unjust burden-sharing of rent increases in extensive energy retrofitting projects in Sweden". *Energy Research & Social Science* 92 (oktober):102791. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2022.102791>.

Polanska, Dominika, och Åse Richard. 2019. "Narratives of a fractured trust in the Swedish model: Tenants' emotions of renovation". *Culture Unbound. Journal of Current Cultural Research* 11 (1): 141–64.

Polanska, Dominika V, Karin Backvall, Åse Richard, och Irene Molina. 2024. "Predatory commodification and housing renovation". *Journal of Urban Affairs* 46 (4): 682–700.

Polanska, Dominika V, och Åsa Richard. 2018. "Bortträngning pågår: Renovering som kulturellt trauma". *Sociologisk Forskning* 55 (2–3): 415–39. <https://doi.org/10.37062/sf.55.18199>.

Pull, Emil, och Åse Richard. 2021. "Domicide: Dis Place Ment and Dispossession in Uppsala, Sweden". *Social & Cultural Geography* 22 (4): 545–64. <https://doi.org/10.1080/14649365.2019.1601245>.

SCORE. 2023. "Standardhöjning eller underhåll? Deltagande och hållbarhet i renoveringar av hyresbostäder". 2023:1. Scores rapportserier.

Serrano-Jiménez, A, P Femenías, och L Thuvander. 2019. "Multidimensional evaluation of tenants' temporal relocation during a renovation: A comparison between two case studies from Sweden." I , 297:012014. IOP Publishing.

SOU 2017:33. 2017. "Stärkt ställning för hyresgäster". 2017:33. Statens Offentliga Utredningar.

SOU 2022:14. 2022. "Sänk tröskeln till en god bostad". SOU 2022:14. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2022/03/sou-202214/>.

Sveriges Domstolar. 2022. "Bruksvärde". 28 oktober 2022. <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skallig-hyra/bruksvarde/>.

Thörn, Catharina. 2020. "'We're Not Moving': Solidarity and Collective Housing Struggle in a Changing Sweden". *Gentrification around the World, Volume I: Gentrifiers and the Displaced*, 175–95.

Thörn, Håkan, och Dominika V Polanska. 2023. "Responsibilizing renovation: governing strategies and resistance in the context of the transformation of Swedish housing policy". *City* 27 (1–2): 209–31.

Vostra konsulter. 2017. "Var tredje kan tvingas flytta En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg". <https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/vastra-sverige/regionala-rapporter/var-tredje-hyresgast-kan-bli-tvungen-att-flytta/>.

Westerdahl, Stig. 2021. "Yield and the City: Swedish Public Housing and the Political Significance of Changed Accounting Practices". *Critical Perspectives on Accounting* 80 (oktober):102161. <https://doi.org/10.1016/j.cpa.2020.102161>.



Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se