



Kan Sverige renovera bostäder hållbart?



KAN SVERIGE RENOVERA BOSTÄDER HÅLLBART?

©Bostad2030

Ladda ner rapporten: www.bostad2030.se

Innehåll

Inledning	6
Renoveringsbehovet och renoveringarnas konsekvenser	6
Hyresgästers rättigheter vid renovering: var brister praktiken?	
Av: Dominika V. Polanska:	12
Introduktion: perspektiv på renovering	12
Hyresgästers rättigheter, inflytande och handlingsutrymme vid renovering	14
Hyresnämndens praxis	16
Rationell fastighetsekonomi och hyresgästernas intressen	18
Sammanfattning: Hem i stället för hus och byggnader	19
Hållbara renoveringar – tre goda exempel	
Av: Janne Sundling	20
1 Renovering i miljonprogrammet fick pris och mässbesökare – exemplet Helsingborg	20
2 BoKvar i Knivstabostäder	26
3 Öbor ska kunna bo kvar efter renovering i nivåer	29
Dansk allmännytta har gemensam fond för lån till renoveringar	
Av: Janne Sundling	34
Hyresgästföreningen om renoveringar	
Av: Martin Hofverberg	40
Bakgrund	40
Hyresgästföreningens förhållningssätt	41
Politiska krav	42
Hållbara renoveringar i bruksvärdessystemet	42
Sveriges Allmännytta om renoveringsfrågan	
Av: JörgenMark-Nielsen	44
Bostadsföretagens möjligheter att renovera	44
Hyreslagens regler	45
Den viktiga dialogen med hyresgästerna	46
Så många hyresgäster som möjligt ska kunna bo kvar efter renoveringen	47

Reformer som bidrar till lägre renoveringskostnader	48
Reformer som ökar de boendes betalningsförmåga	48
Balanserade ekonomiska villkor	49
Ett utvidgat ROT-stöd	49
Skattefria underhållsfonder	49
Sammanfattning	50

Inledning

En allt större del av Sveriges bestånd av hyresfastigheter står inför omfattande renoveringar. Ämnet är omdiskuterat och perspektiven många, rapporterna i media har blivit fler om hur enskilda hyresgäster drabbas. Samtidigt är renoveringsbehovet ett faktum och många hyresgäster uppskattar renoveringarna. Skillnaderna i hur hyresvärdarna hanterar renoveringsbehovet är stora.

Syftet med den här rapporten är att lyfta utmaningen som finns med renoveringarna och de konsekvenser de får för de boende. Rapporten inleds med en övergripande problembeskrivning av läget i dag. Därefter följer ett avsnitt om de begränsade möjligheter hyresgästerna har att påverka omfattningen av en renovering och problemet med att hyresnämnderna i princip alltid går på hyresvärdens linje.

Därefter lyfts tre exempel på att det går att renovera hållbart i en god dialog med de boende. Vi lyfter fram exempel från de allmännyttiga bostadsbolagen i Helsingborg, Knivsta och Örebro. Vi lyfter även fram hur den danska regeringen valt att tillskjuta pengar för att få till socialt hållbara renoveringar.

I den sista delen av rapporten finns ett kapitel från Hyresgästföreningen och ett från Sveriges Allmännytta med förslag på vad som kan göras för att bidra till att kostnaderna för renoveringar, och därmed för hyresgästen, blir lägre.

RENOVERINGSBEHOVET OCH RENOVERINGARNAS KONSEKVENSER

Hur stort är renoveringsbehovet?

De bestånd som står i fokus för debatten är fastigheter som uppfördes under miljonprogramsåren, 1965–1975. Som namnet antyder var ambitionen att under tio år uppföra en miljon bostäder. Programmet var ett svar på kritiken mot den växande bostadsbristen i början på 60-talet. Riksdagen fattade beslut om miljonprogrammets genomförande 1965. Cirka 400 000 bostäder uppfördes i regi av ett allmännyttigt bostadsbolag. De en miljon bostäderna som uppfördes under perioden är varierade, en tredjedel var småhus, en tredjedel låga flerbostadshus och en tredjedel storskaliga höghusområden.

För att pressa kostnader och uppnå en hög volym var byggandet i hög grad industrialiserat. Enligt Erik Stenberg, arkitekt och

universitetslektor vid KTH arkitekturskola,^[1] finns det stor potential i miljonprogramsområden. Han menar att miljonprogramshusen i grunden är väldigt välbyggda. Eftersom de är byggda med flexibla byggsystem så är de lätta att både renovera och bygga om. Samtidigt har i många fall bristande och eftersatt underhåll, kombinerat med stora sociala utmaningar, lett till att fastighetsägarna väljer att göra genomgripande renoveringar. Med i många fall kraftigt höjda hyror som följd.

Att få fram en entydig bild av hur många lägenheter som omfattas av kommande renoveringsbehov är inte helt enkelt. Enligt SABO i rapporten "Hem för miljoner" finns det 850 000 lägenheter i miljonprogrammets flerbostadshus, varav omkring 380 000 lägenheter (46 procent) ägs av allmännyttiga bolag och resten privat eller av bostadsrättsföreningar. År 2009 återstod ungefär 300 000 lägenheter att renovera i SABO-företagens bestånd. Den årliga renoveringstakten var då 11 000 lägenheter per år, vilket skulle innebära att det tar 30 år innan beståndet rustats upp. 2017 gavs en uppföljande rapport ut av SABO, och då konstaterades att 165 000 lägenheter i allmännyttan kvarstod att renovera. Kostnaden för att åtgärda de mest nödvändiga tekniska bristerna uppskattades då till 28 miljarder kronor. Att göra en mer genomgripande renovering och anpassa husen till dagens standard bedömdes kosta 165 miljarder kronor.

I utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster*, SOU 2017:33, ledd av tidigare riksdagsledamot Agneta Börjesson (MP), lyfts svårigheten att få fram en tydlig bild av hur omfattande renoveringarna i dag är. Utredningen tog sig namnet Hyresgästutredningen och hade ett flertal uppdrag, varav ett handlade om att "undersöka hur reglerna om hyresgästers inflytande över förbättrings- och förändringsarbeten tillämpas och ta ställning till om hyresgästernas inflytande bör stärkas" (SOU 2017:33).

I den proposition som lämnades till riksdagen 2021 fanns ett förslag om att "Hyreshöjningar ska fasa in i ett lugnare tempo än vad som är fallet i dag. De belopp som ska betalas under infasningsperioden liksom längden på denna period ska fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek." En majoritet i riksdagen röstade nej till regeringens förslag med motiveringen att befintliga regler tillgodoser både hyresgästens och hyresvärdens intressen på ett rimligt sätt.

1 <https://www.forskning.se/2012/08/23/han-kan-miljonprogrammets-styrkor/#>

De övriga förslag till ändringar av den rättsliga prövningen av renoveringsåtgärder som fanns med i Hyresgästutredningen ansågs inte kunna genomföras utan ett bättre underlag, vilket regeringen ska återkomma med.

I utredningen konstateras att det runt 2020 uppstår en topp för renoveringar, följt av en ny topp 2040. Kostnaden för renoveringar år 2020 uppskattades då till över 30 miljarder kronor, vilket kan jämföras med att kostnaderna för renoveringar mellan 1990 och 2015 har varit cirka 5–20 miljarder årligen. Vid den andra toppen 2040 beräknas kostnaden uppgå till runt 20 miljarder kronor. Hälften av kostnaderna hänförs till det privata hyresrättsbeståndet och hälften till det allmännyttiga beståndet. Uppgifterna kommer från Boverkets rapport *Underlag till den andra nationella strategin för energieffektiviserande renovering*.

Som visas i den här rapporten varierar utgångspunkterna stort mellan hur olika fastighetsbolag väljer att jobba med renoveringar. Alltifrån stora genomgripande standardhöjande renoveringar av hela områden till att genomföra de mest nödvändiga insatserna för att minimera behovet av hyreshöjningar. Även i vilken omfattning och på vilket sätt hyresgästerna involveras varierar.

Renoveringsbehov leder till försäljningar

I Bostad 2030:s rapport *Hyresrätt till salu* konstateras att 100 000 allmännyttiga bostäder sålts till privata hyresvärdar under de senaste 20 åren. Ytterligare 100 000 har ombildats. I rapporten konstateras att det framför allt är de delar av bestånden som är byggda under miljonprogramsåren som sålts, det vill säga de delar av beståndet som har behov av omfattande renoveringar. Försäljningarna motiveras av att allmännyttorna behöver få in kapital för att kunna renovera beståndet men också för att få råd med nyproduktion.

Intresset för att köpa fastigheter i miljonprogramsområden är stort. I fastigheterna finns en stor hyrespotential som kommer av renoveringsbehovet och möjligheten att genomföra standardhöjande åtgärder som i sin tur leder till större hyreshöjningar. Både stora svenska förvaltare av pensionskapital och internationella företag är i dag ägare av stora bestånd. För bolagen ses det som trygga och säkra tillgångar som bidrar till en långsiktig ekonomisk tillväxt.

Många aktörer väljer att genomföra så kallade stycke- eller konceptrenoveringar. Det innebär att man genomför omfattande renoveringar av en lägenhet i samband med att den tomställs. Fördelen för fastighetsägaren är att man därmed inte har någon hyresgäst som kan ha synpunkter på renoveringens omfattning, styckerenoveringarna har blivit allt vanligare hos större privata fastighetsbolag.

Eftersom underhåll, såsom stambyte, ska finansieras av driften så blir standardhöjande åtgärder en metod att få upp hyran, allt inom ramen för dagens bruksvärdesmodell. Baksidorna av styckerenoveringarna är flera. Hyrorna i de renoverade lägenheterna höjs kraftigt beroende på standardhöjningar, många gånger anpassade för att maximera hyreshöjningen. Samtidigt kvarstår många gånger behovet av stambyte, eftersom själva stammen inte kan bytas ut när en fastighet styckerenoveras. Utöver det vittnar många boende om de stora störningar som det innebär att leva i en fastighet där det löpande sker renoveringar, där de tvingas leva med ständig störning från pågående renoveringar.

Rörlighet kopplad till renoveringar

Boverket tog 2014 fram rapporten *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*. Rapporten tittade närmare på om omfattande renoveringar påverkade flyttmönstret hos hyresgästerna. I rapporten konstateras att "Individer i hyresfastigheter som renoveras är 1,8 gånger så troliga att flytta jämfört med individer i hyresfastigheter som inte renoveras".

Enligt rapporten är sambandet mellan inkomst och flyttbenägenhet tydligt. De som flyttar klarar oftast inte av den högre hyra som blir följderna av renoveringen och väljer därmed att flytta till en bostad med lägre hyra. I rapporten konstaterar Boverket att det finns ett mönster som innebär att de som flyttat en gång fortsätter att flytta oftare än jämförelsegruppen. Skälet är att det framför allt i större städer är svårt att hitta en hyresrätt med lägre hyra.

Ett annat mönster är att barnfamiljer har en ökad sannolikhet att flytta under själva renoveringen, men inte före, vilket enligt rapportförfattarna beror på att det är svårare för denna grupp att hitta en annan lämplig bostad. Att flytta med barn innebär också en större social kostnad, med tanke på förskola, skola och barnens sociala umgänge kopplat till bostadsområdet.

Att det faktum att bostadens värde är större än bara den ekonomiska

kostnaden gör hyresgästen särskilt utsatt konstateras bland annat i en tidigare rapport från Bostad 2030 författad av Bo Bengtsson (rapporten Marknadsmakt och besittningsskydd). Det gör också vikten av inflytande för hyresgästen extra stor i samband med genomgripande renoveringar med stora hyreshöjningar som följd. Stora hyreshöjningar leder även till ökade kostnader för samhället i form av höjda bostadsbidrag och höjt ekonomiskt bistånd. Enligt Boverket ökar även kostnaden för bostadsbidrag bland de som flyttar, vilket beror på att utbudet av hyresrätter med låg hyra är litet. Med pågående renoveringar fortsätter utbudet att minska över tid.

I grunden är det inte själva stambytet som genererar hyreshöjningarna, utan de standardhöjande åtgärderna. Fastighetsägaren passar på att anpassa bostaden till dagens krav på boendestandard, vilket inte alltid efterfrågats av hyresgästerna. Det finns exempel på renoveringar som genomförts både i god dialog med hyresgäster och med minimala eller inga större hyreshöjningar som följd. I denna rapport lyfts tre bostadsbolag som aktivt arbetat med att hålla kostnader för renoveringar och därmed behovet av hyreshöjningar nere.

JONAS NYGREN

Bostad 2030

Hyresgästers rättigheter vid renovering: var brister praktiken?

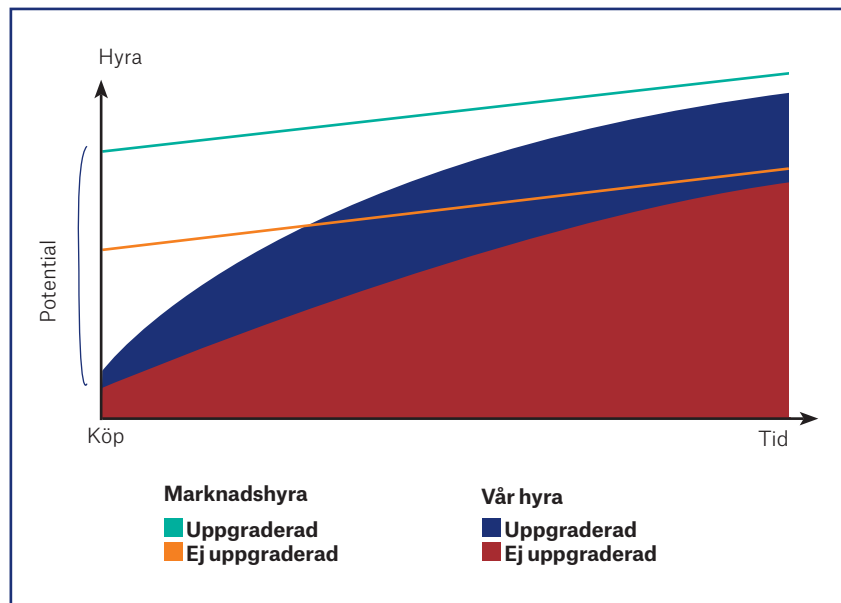
DOMINIKA V. POLANSKA

Docent i sociologi vid Södertörn högskola och Uppsala Universitet

INTRODUKTION: PERSPEKTIV PÅ RENOVERING

Sverige framhålls ofta inom den internationella forskningen som en föregångare för hyresgästorganisering och starka rättigheter för boende i hyresrätt (Bengtsson 2013, Bradley 2014; Sörvoll & Bengtsson 2018). På senare år har dock flera forskare påpekat att det unika hyressättningsystem vi har i landet riskerar att urholkas på grund av flera marknadsorienterade reformer som införts sedan 1990-talet (Bengtsson 2022; Crush & vänner 2020; Grander 2018; 2020, Gustafsson 2022). Forskare har pekat på att denna utveckling också inneburit försvagade rättigheter för hyresgäster och samtidigt spirande hyresgästaktivism som en reaktion på denna försämring (Listerborn m.fl. 2020; Polanska & Richard 2021; Thörn 2020). När det gäller specifikt renoveringars bidrag till hyresgästers försvagade ställning har

HYRESTILLVÄXT ÖVER TID



uppdelningen mellan underhåll och standardhöjande åtgärder, där den senare ger möjlighet till hyreshöjningar inom bruksvårdssystemet, pekats ut som avgörande (Baeten m.fl. 2017; Polanska & Axén 2021; Polanska 2022; Pull 2020: 153). Bengtsson och Bohman (2020: 3) har argumenterat för att renoveringar är kritiska för att förstå maktrelationerna på den svenska bostadsmarknaden.

Hyresgästers rättigheter vid renovering regleras i lagen (jordabalken) och har återkommande omformulerats sedan bostadssaneringslagen upphörde 1994. Bostadssaneringslagen gav hyresgästerna ett direkt inflytande över de åtgärder som hyresvärderna planerade att utföra i deras lägenheter. Hyresgästernas intresse av att hålla nere boendekostnaden vägde inom denna lag tyngre än hyresvärdens ekonomiska intresse. Denna lag har återkommande ersatts av nya formuleringar med skiftande betydelse för hyresgästerna. Den senaste lagändringen från 2002 som reglerar förhållandet mellan hyresgäster och hyresvärdar syftade till att bredda definitionen av hyresgästers intressen för att på det sättet förtydliga det direkta hyresgästinflytandet som infördes 1997 och stärka hyresgästernas ställning vid renoveringar (se hur det formulerades i Prop. 2001/02:41 och SOU 2000:76).

En annan viktig hållpunkt för att förstå hyresgästers rättigheter vid renovering är allbolagens införande 2011. Denna lagändring medförde bland annat att allmännyttans roll omformulerades och att dess tidigare funktion som hade en dämpande roll på hyresnivåerna ändrades samtidigt som boende i allmännyttan fick möjligheten till boendeinflytande – i sin bostad, i sitt bostadsområde men även i förvaltningen. Boendeinflytandet är dock förbehållet det allmännyttiga beståndet enligt denna lag (och därmed frivilligt för privata hyresvärdar som renoverar) och har utformats olika av olika allmännyttiga företag. Ett uttryck för detta inflytande i renoveringssituationer är de samråd som anordnas där hyresgästerna deltar i en dialog med hyresvärderna kring de åtgärder som renoveringen inbegriper. Detta innebär att de formella rättigheterna hyresgäster har vid renovering kommer till uttryck i två viktiga praktiker: samrådet och lagtolkningen i hyresnämnden.

Syftet med denna del av rapporten är att på ett översiktligt och välunderbyggt sätt presentera hur hyresgästers rättigheter vid renoveringar praktiseras och visa på eventuella brister i inflytandet. Syftet är också att kritiskt granska dessa praktiker, samrådet och

hyresnämndens praxis, och ställa de obekväma frågorna om makt, maktrelationer och inflytande på sin spets. *Vilken makt har boende i hyresrätt att utöva över sin bostad och hur tolkas hyresgästers rättigheter i praktiken? Hur företräds och tolkas hyresgästernas intressen i de rättsliga processerna kring renovering?*

HYRESGÄSTERS RÄTTIGHETER, INFLYTANDE OCH HANDLINGSUTRYMME VID RENOVERING

Hyresgäster har rätt att ge sitt godkännande när hyresvärden vill renovera och planerar för en standardhöjning av bostaden. Detta direkta hyresgästinflytande är dock i praktiken inskränkt till att om inte hyresgästen och hyresvärden kan komma överens så prövas ärendet i hyresnämnden. Det betyder att de hyresgäster som inte godkänner renoveringsplanen kallas till hyresnämnden. Mängder med forskning har belyst hur hyresgäster mobiliserat motstånd mot renoveringar (Listerborn m.fl. 2020; Polanska & Richard 2018, 2019, 2012; Thörn 2020) och hur omfattande renoveringar skapar "bortträngningspress" bland de som flyttar och de som stannar kvar i ett område som renoverats (Baeten m.fl. 2017), hur den här sortens renoveringsprocesser kan uppfattas som "våldsamma" (Baeten m.fl. 2017; Rannila 2021), hur renoveringar kan skapa "traumatiska upplevelser" (Polanska & Richard 2018) och "bruten tillit" (Polanska & Richard 2019) bland de boende som får de drabbade att ifrågasätta sin roll i samhället och samhällets roll i deras liv, hur livet sätts på vänt vid renovering (Pull & Richard 2019), och hur alienerande det är att uppleva en oönskad renovering (Pull 2020). Denna litteratur pekar i en viktig riktning: det är något som brister i hyresgästernas inflytande över renoveringar och rätten till medbestämmande över ens hem. I denna del riktar vi blicken mot samrådet som praktik, som förväntas "leda till att hyresgäster och hyresvärd blir överens om åtgärderna och på så sätt slipper man långdragna tvister i hyresnämnden" (Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen & Sveriges Allmännytta 2017: 3).

I samråden kring renoveringar verkar hyresgästerna enbart ha "indirekt" inflytande över renoveringar (Bengtsson & Bohman 2020), medan de möter flera "dilemman" i processen (Stenberg 2018), som till exempel att hyresgäster behöver avkoda en del "svarta lådor" vars innehåll inte alltid är tydligt i ett samråd (2018: 10–16). Jämfört med det inflytande bostadsrättsinnehavare formellt har över samma process, har hyresgästerna

mycket sämre inflytande över renoveringens schemaläggning, omfattning och kostnader (Polanska m.fl. 2022). Redan 2011 påpekade Westin att samrådet av hyresgästerna upplevdes som en skendemokratisk process. Så här beskrevs hyresgästernas möjligheter till inflytande:

Undersökningen visar att hyresgäster kan påverka ombyggnationsprocesser, men ofta till priset av en stor mängd investerad tid och energi och genom ett ifrågasättande av de formella demokratiska kanalerna (samråd, godkännandebrev etcetera). Engagemang, protester och mobilisering av motstånd är dock ingalunda en garanti för ett demokratiskt förfarings sätt – tvärtom talar studiens resultat för att bostadsföretag, inklusive de allmännyttiga, i slutändan ofta gör som de vill ändå; antingen genom att undanhålla information, eller genom att utöva påtryckningar mot enskilda hyresgäster, påtryckningar som i vissa fall kan liknas vid trakasserier, så att dessa "går med på" åtgärderna i fråga. (Westin 2011: 6)

Denna slutsats fångar maktförhållandet mellan hyresgäster och hyresvärdar vid renovering på ett kritiskt sätt, och pekar på obalansen som råder mellan dem. Dessutom är det långt ifrån alla hyresvärdar som anordnar samråd vid renovering, många nöjer sig med att enbart informera, vilket kan leda till protester och missnöje bland hyresgästerna. I de fall där hyresgästerna getts möjligheter att vara delaktiga och komma med synpunkter i samråd har positiva erfarenheter och konsekvenser för sittande hyresgäster noterats (Stenberg 2018; 2020). Om vi tar del av den forskning som studerat varför och kring vilka frågor hyresgästerna protesterar vid renoveringar, blir bilden ännu tydligare av var processerna och inflytandet brister. När hyresgäster protesterar sker det nämligen som en reaktion på begränsat medbestämmande och handlingsutrymme och med krav på mer inflytande *i och över* renoveringsprocessen och renoveringens omfattning samt utförande (Polanska & Richard 2018, 2019; 2021; Thörn 2020). Protesterna kan också tolkas som ett uttryck för värdighet i ett förhållande som upplevs som orättvist (Listerborn m.fl. 2020) och för rätten till medbestämmande och framför allt rätten att bo kvar i sitt hem (Thörn 2020). Denna rätt är nämligen inte given trots det till synes starka besittningsskydd vi har i Sverige i dag.

HYRESNÄMNDENS PRAXIS

För att förstå hur hyresgästers rättigheter tolkas och implementeras i det nuvarande systemet är det viktigt att studera hur lagen tillämpas. Medlaren i konflikter mellan hyresvärdar och hyresgäster har i över hundra år varit hyresnämnden. Det finns nio regionala hyresnämnder i Sverige som tar upp ärenden som rör olika hyresfrågor, däribland ärenden som kallas ”godkännande av förbättringsarbeten”, där majoriteten handlar om att hyresvärderna ansöker om att få tillstånd att genomföra en renovering. I boken *Den orättvisa rättvisan* (2021) påpekade vi hur denna sorts ärenden i över ett årtionde i Stockholms hyresnämnd i näst intill samtliga fall gått på hyresvärdens linje och gett tillstånd till omfattande renoveringar. Boken refererar även till ett antal rapporter och uppsatser som konstaterat samma sak: oberoende av vilken period eller vilken hyresnämnd som undersökts, så verkar hyresvärdarna i näst intill samtliga fall vinna i denna instans sedan åtminstone 1990-talet. Med andra ord är utkomsten av ett sådant ärende mer eller mindre säker, hyresvärderna vinner i de allra flesta fallen och får tillstånd att genomföra renoveringen.

Vetskapen om att tolkningen av lagen och den etablerade praxisen, praktiken att tolka lagen, är fördelaktiga för hyresvärdar är utbredd bland hyresgäster och hyresvärdar, något forskningen kring renoveringar poängterat (Baeten m.fl. 2017; Polanska & Axén 2021; Westin 2011). De hyresvärdar som planerar att renovera brukar redan i inledningsskedet, när de informerar sina hyresgäster om renoveringsplanerna, nämna att om hyresgästerna inte godkänner planerna så kommer deras ärende att tas upp i hyresnämnden (Baeten m.fl. 2017; Polanska & Richard 2021; Westin 2011). Det i sig skapar press på hyresgästerna att godkänna renoveringen, då utsikterna att stoppa renoveringen i hyresnämnden, givet tidigare fall, inte är särskilt ljusa. Bengtsson och Bohman har i sin studie av hyresgästers inflytande vid renovering påpekat att hyresnämndens praxis har en indirekt påverkan på hyreshöjningarna (2020: 6) genom denna ojämlika press på parterna att komma överens. Och även i fall då hyresgästerna engagerat sig och på olika sätt utövat inflytande, som dessa forskare beskriver, har det lett till att enbart en femtedel stannat kvar efter en renovering (ibid. 2020: 14).

I de 170 ärenden om godkännande av förbättringsarbeten mellan åren 2010 och 2020 i Stockholms hyresnämnd som vi analyserade i

Den orättvisa rättvisan, var färre än hälften av hyresgästerna företrädna av ett juridiskt ombud (Polanska & Axén 2021: 77). Detta är högst problematiskt, givet den redan snedvridna rättspraxisen i dessa ärenden. Att praxisen varit fördelaktig för hyresvärdarna har tidigare uppmärksammats, och lagstiftaren har återkommande omformulerat lagen för att stärka hyresgästernas ställning vid ombyggnad och förbättringsarbeten (se syftet bakom ändringarna i t.ex. Prop. 1996/97:30; Prop. 2001/02:41). En sådan lagändring trädde i kraft 2002 och syftade till att få nämnden att ta större hänsyn till ökade boendekostnader som följde en renovering, så att färre riskerade att behöva flytta på grund av hyreshöjningen. De försök till att stärka hyresgästers ställning vid renoveringar som gjorts sedan dess har inte gett resultat i form av omformuleringar av lagen (Dir. 2006:85; SOU 2017:33). Även om lagändringen från 2002 ofta hänvisas till i hyresnämndens beslut, har den inte kommit att innebära en fördelaktigare ställning för de hyresgäster som motsatt sig en renovering (Polanska & Axén 2021; Wetterberg 2016). Hyresnämnden fortsätter att följa sin praxis och godkänner hyresvärdars planer att renovera oavsett risken för kraftiga hyreshöjningar.

Vidare innebär denna snedvridna praxis att få argument som lyfts av hyresgästerna har haft någon tyngd i ärenden som rör renovering. Det finns otaliga exempel på hyresgäster som lyft det eftersatta underhållet (som hyresvärderna borde bekosta innan några standardhöjande åtgärder planeras), hyresgäster som uttrycker oro över sin och andras möjlighet att kunna bo kvar, hyresgäster som mobiliserat majoriteten av sina grannar att inte godkänna renoveringen, hyresgäster som bjudit in tekniska experter att vittna för deras sak eller föreslagit alternativa lösningar som skulle kunna tillämpas för att hålla nere kostnaderna och skadorna på miljön (Polanska & Axén 2021; Polanska 2022). I de allra flesta fall har de ändå förlorat. Hyresnämnden tar nämligen sällan hänsyn till dessa aspekter, eller till samhällsutvecklingen i stort med skriande bostadsbrist och svårigheter för låginkomsttagare att få tag på bostad. Hyresnämnden ger sällan den tyngd åt hyresgästernas skäl som lagändringen 2002 syftade till. I stället hänvisar nämnden till sin egen praxis, hur den tidigare bedömt liknande ärenden, eller branschens praxis vid renoveringar, och framför allt till fastighetsägarens tolkningsföretråde att bestämma vad rationell fastighetsekonomi innebär.

RATIONELL FASTIGHETSEKONOMI OCH HYRESGÄSTERNAS INTRESSEN
Hyresnämndens beslut brukar bygga på tidigare praxis, och i denna praxis får hyresvärdarna näst intill alltid rätt att renovera. När nämnden väger hyresvärdarnas och hyresgästernas intressen mot varandra, brukar de hänvisa till att hyresgästernas rättigheter är starka och att hyresgästerna är skyddade mot höga hyreshöjningar i och med att hyrorna är förhandlade enligt bruksvärdesystemet och att eventuell intrappning av hyran kan användas för att mildra effekterna av hyreshöjningarna. I samma beslut brukar hyresnämnden trycka på att fastighetsägaren har tolkningsföreträdet att bestämma och utforma det fastighetstekniska och ekonomiska i en renovering. Hyresgästernas tekniska och ekonomiska skäl väger inte alls lika tungt, och deras intressen kontrasteras i dessa ärenden mot en bredare grupp av hyresgäster. Besluten bygger på vaga definitioner av vilka dessa breda grupper av hyresgäster är, vad de önskar sig och vad de har råd med. Framför allt ställs befintliga hyresgäster mot en föreställd grupp hyresgäster vars intressen bedöms vara olika de befintliga hyresgästernas. Inte ens i fall då majoriteten av hyresgästerna inte godkänt renoveringen har dessa lett till en vinst för hyresgästerna – om dessa vunnit något i hyresnämnden har nästa instans, hovrätten, senare beslutat till nackdel för hyresgästerna (se t.ex. det uppmärksammade fallet i Göteborg från 2020, HN 1390-20 som ändrades av hovrätten 2021, ÖH 7907-20). Värden som rör kulturhistoria, miljömässighet, trivsel, samhörighet och gemenskap är irrelevanta i dessa ärenden. Hur mycket inflytande hyresgästerna haft över processen och de åtgärder som föreslås spelar mindre roll i beslutet, jämfört med hyresvärdarnas skäl, som väger tyngst.

Det viktigaste att påpeka är att de beslut som tas i hyresnämnden bygger på tolkningar. Tolkningar som i sin tur bygger på avvägningar, som unisont ger hyresvärdarna tillstånd att genomföra omfattande renoveringar och på det sättet renovera de hyresgäster som inte har råd med den nya hyran. Dessa tolkningar av lagen är tydligt partiska till fördel för fastighetsägarna och ägandet (Polanska 2022; Polanska & Axén 2021). Denna partiskhet utmynnar i alltför omfattande renoveringar som har en vinstmaximerande karaktär (se t.ex. Riksrevisionens rapport från 2019:25), och riskerar att tvinga människor med låga inkomster att flytta (Bergenstråle & Palmstierna 2016; Boverket 2014; Mangold 2016) eller hamna i bidragsberoende (Boverket 2014; Lind m.fl. 2016).

Att dessa tolkningar inte ger boendekostnaderna en större tyngd än hyresvärdarnas fastighetsekonomiska skäl bidrar till att hyresrätter med överkomliga hyror försvinner från beståndet i rask takt samtidigt som segregationen i de svenska städerna fördjupas när de med lägst inkomst tvingas att flytta.

SAMMANFATTNING: HEM I STÄLLET FÖR HUS OCH BYGGNADER

Ofta diskuteras frågan om renovering utifrån antagandet om nödvändigheten att modernisera fastigheterna, vilket är problematiskt om vi enbart fokuserar på den byggda miljön och fastigheternas tekniska skick, utan att ta hänsyn till att någon faktiskt bor och har sitt hem i dessa fastigheter. I denna del har fokus riktats mot de två praktiker vid renovering där hyresgästernas rättigheter ställs på sin spets. Det är inom samråden och i hyresnämndens tolkningar av lagen som dessa rättigheter tolkas och praktiseras. I båda är ägandet överordnat boendet genom att hyresvärdarnas tolkningsföretråde prioriteras och framställs som neutralt, generellt, kompetent och till gagn för alla inblandade. Nuvarande rättigheter för hyresgäster att utöva inflytande över renoveringar är därmed otillräckliga och maktrelationen mellan hyresgäster och hyresvärdar ytterst ojämlig.

Mot bakgrund av flera avregleringar och marknadsanpassningen av den svenska *hyresregimen* (Bengtsson 2022) behöver hyresgästers ställning vid renoveringar stärkas (se även Polanska & Axén 2021; Polanska 2022). Inte minst för att hindra resursslöseriet med omfattande renoveringar där välfungerande inredning ersätts av ny, i en tid av klimatkris. En klimatkris där bygg- och fastighetssektorn står för nästan en femtedel av de totala inhemska utsläppen (Boverket 2021). Men, framför allt, måste hyresgästers ställning vid renoveringar stärkas för att förstärka det unika bruksvärdesystem vi har i Sverige, som länge nu urholkats av marknadskrafterna och vinstmotiven, där trösklarna för att få en bostad blivit alltför höga för allt fler grupper (SOU 2022:14). Allas lika möjlighet att skapa ett hem borde vara utgångspunkten i samhällsbyggandet. Ett stabilt hem där de boende har kontroll, medbestämmande och förutsägbarhet över kostnaderna är en förutsättning för välfungerande individer, grannskap och, i förlängningen, ett välfungerande samhälle.

Hållbara renoveringar – tre goda exempel

JANNE SUNDLING

Frilansjournalist

Det finns många både bra och dåliga exempel på hur fastighetsägare genomför renoveringar. Som nämnts i tidigare kapitel ska det finnas en dialog med hyresgästerna inför en renovering, men även med en god dialog kan det vara svårt att komma överens om nivå på renovering och hyra. Vi har här valt att lyfta tre exempel på hur de allmännyttiga bolagen i Helsingborg, Knivsta och Örebro genomfört renoveringar i god dialog med de boende. Vi lyfter också Danmark som ett exempel att inspireras av för svenska politiker, med sin modell för att finansiera socialt hållbara renoveringar i allmännyttan.

1 RENOVERING I MILJONPROGRAMMET FICK PRIS OCH MÄSSBESÖKARE – EXEMPLET HELSINGBORG

De kanske inte får en HH-förbindelse. Danskarna är njugga, för att inte säga avvisande, till en fast förbindelse över Öresund där det är som smalast. Fast att tura på färjorna kan definitivt ha sin charm.

Men de är något av de svenska bostadsmässornas urmoder. H55, H99 och H22 har betytt bostadsmässor i Helsingborg 1955, 1999 och 2022. Eller City Expo som det hette om H22, under sommaren 2022.

Bomässor brukar förknippas med nyheter. Nya boenden, hustyper och lösningar. År 1999 slog till exempel det då nya konceptet för billigare byggande och boende, BoKlok, mässbesökarna med häpnad.

Vad gör då ett 60-talsområde på en bostadsmässa, framlyft dessutom som ett av mässans fyra delområden?

– Ja, den här typen av områden är inte så vanlig i de här sammanhangen. Men H22 handlade om metoder för smartare städer, hur vi bygger hållbara och trygga stadsmiljöer, säger Mikaela Åberg, projektledare på Helsingborgshem. Hon fortsätter - Grönkulla på Drottninghög är framlyft för att det är en renovering i miljonprogrammet med hög grad av delaktighet. Liksom för sättet som vi jobbat med stadsutveckling.

– Delaktigheten och dialogen med de boende har varit unika. De boende fick besök hemma, och det blev timplånga samtal om livet. Vad man önskar sig i och kring boendet som grönska, platser för barnen, ja,

helheten. Och det var inga orimliga önskningar, det man önskade allra mest var köksfläkt och det har alla fått. Det var självdrag tidigare, säger Lars Hansson, ordförande (C) för Helsingborgshem.

Och dialogen resulterade i att 100 procent ställde sig bakom stadsdelsutvecklingen.

Men vi tar först ett steg bakåt. Ett långt sådant, till 60-talet.

I det som fortfarande hette Hälsingborg (det blev Helsingborg 1971) funderade man i kommunhuset på hur man skulle möta den växande bostadsbristen.

Det gjorde man på andra håll också. År 1965 togs regeringsbeslut om det som blev miljonprogrammet, en miljon bostäder på tio år.

Det nya området i Drottninghög var Helsingborgs stads dittills största och omfattade 1 100 lägenheter byggda mellan 1966 och 1969.

30 år senare kunde staden konstatera att området hade problem.

– När arbetet med Drottninghög drog i gång hade problemen diskuterats sedan 90-talet. Det var vår socioekonomiskt svagaste stadsdel sedan länge. Området behövde utvecklas och vi insåg att vi behövde jobba på bred front och långsiktigt, säger Mikaela Åberg.

Lars Hansson arbetade tidigare på tullen med narkotikabekämpning.

– Vi blev knappt insläppta i områdena på Drottninghög. Det var som om det skapats egna regler i området.

År 2011 drog de i gång det långsiktiga projekt som döptes till DrottningH i samspel mellan kommunala Helsingborgshem, stadbyggnadsförvaltningen och stadsledningen.

– Målet är att vi ska vara färdiga 2035. Då ska området vara en integrerad del av staden och mer välmående.

– Grönkulla är det delområde vi börjat med i Drottninghög. Och två områden väntar: Blåkulla och Rökulla, säger Mikaela Åberg.

Förutom att lyftas fram på H22 utsågs det tidigare i år till Årets bästa renovering av Sveriges Allmännyttan. Där imponerades man av dialogen med hyresgästerna och att man behållit kvaliteter som fanns hos miljonprogrammet, hur förtalad det än stundtals har varit.

– Vi skulle inte landa i ett läge där det byggdes ett motstånd mot förändringen. Vi ville få med oss hyresgästerna. Ett slags mantra blev: tillsammans, tillsammans, tillsammans. Tillsammans med invånarna, förvaltningarna och nya exploatörer, säger Mikaela Åberg.

– Att få med sig de boende försöker nog många. Det unika här var hur

tidigt vi började, och hur vi jobbade med dialogen. Vi började med den i Grönkulla redan 2013 och träffade 300 hushåll. Vi gick ut med öppna frågor: Hur upplevde man sitt närområde?

Den vägen lärde de sig saker om området och byggde förtroende inför förändringen.

– Det finns ofta en skepsis mot projekt och satsningar. Vi ville visa att vi var långsiktiga.

– Vi blev lite överraskade av svaren och hur blygsamma och jordnära önskemål man ofta hade. Som att en del hade drömmen om att kunna köpa sig ett radhus. Många ville ha köksfläkt. Eller att vi skulle ta trygghetsgrepp – för att man var orolig över mörka källare och brister i allmänna utrymmen.

– Och inte minst vikten av grannar och mötesplatser.

Drömmen om radhus kan nu en del förverkliga. För i omdaningen av området har Bo Klok byggt radhus, och nya flerfamiljshus i bostadsrättsform har byggts.

– Av Bo Klok-radhusen gick cirka 15 procent till Drottninghögbor. Att få nya upplåtelseformer i området, med också bostadsrätter och egnahem, fanns med tidigt i planeringen. I egen regi har vi byggt tio townhouses i området i ägandeform.

De satsade även på att få in arbetsplatser och kontor.

– När vi tog investeringsbesluten för Drottninghög var det lite med en klump i magen. Skulle vi lyckas sälja radhus här? Och vi satsade på ett kontorshus på tio våningar för bland annat Helsingborgshem.

– Då trodde Stenströms, ett välkänt klädföretag i Helsingborg, på idén och gick in och köpte huset, och flyttade in med nytt kontor och showroom. Helsingborgshem flyttade in i huset som hyresgäst. Tidigare ägde Helsingborgshem 100 procent av området, nu fick vi in andra aktörer som Riksbyggen och Bo Klok. Och det kommer att finnas nästan 2 000 bostäder när allt är klart, säger Lars Hansson.

Drottninghög bedöms som riskområde i polisens NOA-lista. I staden finns däremot inga särskilt utsatta områden.

Men Drottninghög har haft sin del av våld och problem. En 19-åring sköts i ett garage här 2016. Det har förekommit anlagda bränder, narkotikahandel och gängrelaterad brottslighet.

– Men polisen gjorde en stor razzia 2018, sedan dess ser vi en tydlig förbättring. Fast det kommer och går i pucklar. Helsingborg drabbades

tidigt ganska hårt, säger Mikaela Åberg.

I hela allmännyttan pratar man om ett underhållsberg i miljonprogrammet. Stora renoveringar väntar – om de inte är gjorda.

– Man kan inte dra alla områden över en kam när gäller standard och skick. Men här hade vi ett jättestort renoveringsbehov. Vi skulle jobba med att utveckla Drottninghög, men vi behövde också ta hand om våra hus. Husen var i dåligt skick. Hyresgästerna ville se en förändring.

De första stegen togs i de offentliga ytorna. Med större plats för gemensamma områden och plats för stadsodling.

– Vi tog fram en renoveringsmodell som låg i linje med dagens hyresgäster. Från början visste vi att betalningsförmågan inte var hög. Vi tog fram en modell med till- och frånval som funkade väl. De flesta valde till sådant som man inte behövt göra när man tilläts välja. Det var sådant som extra standard i köket, inglasning av balkonger. Men också frånval som till exempel att ta bort gamla inglasningar.

– En av anledningarna till att det inte blev så stora hyresökningar var att vi behöll en hel del. Exempelvis garderober. Hyreshöjningen fasas in över fem år, till slut blir det 2 500 kronor i höjning för en genomsnittslägenhet på tre rum och kök, säger Mikaela Åberg.

– Och vi fick 100 procents hyresgästgodkännande. Det har vi aldrig annars.

Helsingborgshem landade i att höja standarden – men med varsam hand.

– Att sakna köksfläkt är till exempel inte modernt. Men vi har behållit planlösningar som uppskattas. Där finns fyror på över 100 kvadratmeter. Sådana byggs inte längre. Det är en produkt vi kunnat ta vara på, säger Mikaela Åberg.

Men det blev stambyte, andra lösningar gick inte. Och byte av fasader, där de gamla i en del hus bestod av eternitstenplattor. De tittade också på att sätta in hiss i trevåningshusen och genomgående entréer – i dag är utgången bara mot gården. Men de valde bort det av ekonomiska skäl.

Mycket har formats i dialogerna inför renoveringen och under arbetets gång. De har inte haft någon enskild förebild för hur de skulle göra.

– Nej, egentligen inte. I samma veva har Helsingborg utvecklat en modell för stads- och stadsdelsutveckling, där vikten av delaktighet betonas.

– Men vi har sett exempel på motsatsen. Där förändringen är något som kommer ovanifrån.

De var också på studiebesök och hämtade inspiration hos bland annat Gårdstensbostäder i Göteborg, Mimer i Västerås, Öbo i Örebro och Gavlegårdarna i Gävle, och drog lärdomar därifrån.

Fast även en dialog kan ju ibland bli en monolog, att en part är den som pratar?

– Jo, men vi lyssnade verkligen mycket. Och vi använde vår områdespersonal, teampersonal som redan kände hyresgästerna. De blev ambassadörer för det som skulle komma.

Finns det ekonomi i att driva en omvandling som denna i en så långvarig dialog?

– Att bedriva dialog kostar tid i tidigt läge. Men det besparar oss omprövningar och hyresnämndsprocesser på sikt. Jag tror vi tar igen väldigt mycket på det.

– Fast jag ska inte sticka under stol med att det kanske inte är det mest rationella att behålla och renovera husen på Drottninghög. Men på lång sikt kommer vi kunna se att Drottninghög utvecklas och mår bra av variationen, säger Mikaela Åberg.

Men det finns också en värdehöjande effekt i det som gjorts, som till och med skulle få en bank att inse värdet av det.

– Vi har samma ekonomiska logik här som i andra stadsdelar – allt ska bära sig självt. Men för renoveringar behöver man titta på längre sikt, och inte bara se kortsiktiga avkastningskrav. Med detta kan vi se att Drottninghög utvecklas bättre. Då går också fastighetsvärdet upp.

För de boende innebär alltså renoveringen att hyran stiger med 30 procent på fem år.

– Jag har träffat kollegor i branschen som säger: Det här går inte att räkna hem. Och nej, det gör det inte, på kort sikt. Men Helsingborgshem har vågat ta greppet, styrelsen tycker det är rätt och riktigt i alla fall. Och vi kan hämta hem det genom att det blir ett bättre område, säger Mikaela Åberg.

När DrottningH-projektet gick i gång så insåg de att de måste jobba också med försörjningsfrågan. I samarbete med Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan har 499 invånare kommit i arbete, både lokalt i området och på arbetsplatser i övriga staden.

Tio år in i DrottningH vet de att de har en bra modell för hur de ska gå

vidare med de två återstående områdena, Blåkulla och Rökulla.

– Vi har haft många studiebesök, och vi delar med oss och berättar. Och det går bra. Det betyder inte att det är ett problemfritt område. Vardagsnätet har vi här också, säger Mikaela Åberg.

Lars Hansson, som är ordförande i bolaget, menar att det behövs någon form av stimulanser för både byggande och renoveringar.

– Jag är centerpartist och tror på de fria marknadskrafterna. Men jag har låtit mitt parti förstå att utan investeringsstödet hade vi inte kunnat göra en hel del av detta. Något sådant måste man ha för investeringar och renoveringar, annars klarar vi inte byggandet.

– Men det måste vara långsiktigt. Det tar minst fem år att bygga, och man kan inte förändra spelreglerna under resan, de måste hålla över valen.

Lars Hansson kom själv in som ordförande 2014, och säger att det finns mer att göra på Drottninghög, inte minst kring tryggheten. Men i dag ser han en stadsdel som börjat en förvandling.

– Invånarna älskar sitt Drottninghög, och här blev det möjligt att de kan bo kvar efter renovering. Jag är stolt som en tupp när jag cyklar igenom området, säger han.

FAKTA DROTTNINGHÖG/HELSINGBORG

- Stadsdel i nordöstra Helsingborg med 1 100 lägenheter uppförda mellan 1966 och 1969. Statistikområdet Drottninghög hade 3 069 invånare den 1 januari 2012. Andelen barn och ungdomar är hög.
- Andelen personer med utländsk bakgrund, som antingen är födda utanför Sverige eller har föräldrar som båda är födda utanför Sverige, är 71 procent, den högsta i staden. Andelen mellan 20 och 64 år med endast förgymnasial utbildning var den högsta bland stadens stadsdelar och andelen med eftergymnasial utbildning är den lägsta i staden.
- Totalt har Helsingborgshem 12 000 lägenheter. Var fjärde helsingborgare har dem som hyresvärd.

2 BOKVAR I KNIVSTABOSTÄDER

De är Sveriges yngsta kommun. I dubbel mening. År 2003 bröt de sig ur Uppsala och blev en egen kommun i Uppsala län. Den senaste ”nya” kommunen. Och de har landets lägsta genomsnittsålder på invånarna.

Knivsta växer så det knakar. Det centrum som för några decennier sedan var ganska öde, är i dag fyllt av nya bostadshus och byggkranar. Och det är hyresrätter som dominerar bland det nya.

Skälet till att kommunen växer? Ja, från Knivsta är det i bästa fall 27 minuter till Stockholm och åtta till Uppsala med tåget. De som inte vill, får eller har råd med boende i Sveriges största eller dess fjärde kommun hittar boende här. Och hit flyttar många barnfamiljer.

– Vi finns i Sveriges kanske mest expansiva zon, med närhet till Stockholm, Uppsala och Arlanda. Nu hoppas vi också på utbyggnad till fyra spår mellan Stockholm och Uppsala, säger Gunnar Orméus, ordförande (S) i kommunala Knivstabostäder.

De är ingen bjässe i allmännyttan, med 513 egna lägenheter och något hundratal till som förvaltas i Knivsta kommunfastigheter. Även om de bygger nytt i mindre skala är de flesta av bostäderna byggda under 50- och 60-talet och i behov av renovering.

2015 inledde de en period av renoveringar enligt en modell de kort och gott kallar BoKvar. Lite längre uttryckt i ord som ”riv inte i onödan”, ”hyresgäster ska kunna bo kvar både under och efter upprustningen” och ”förutsägbara hyreshöjningar på ganska lång sikt” (tio år).

– Det större underhållet var inte gjort. Man la pengar på vattenläckor i badrum, men mycket av det andra var inte åtgärdat. När vi tittade på det såg vi att med en stor stamrenovering skulle vi hamna på cirka 50 procents hyreshöjning, säger Hans-Petter Rognes, vd Knivstabostäder.

I andra kommuner, som hos storebror Uppsala, hade man valt att sälja bostäder för att underhålla det äldre beståndet i de kvarvarande. I det som såldes där hade hyrorna höjts till och med mer än 50 procent. Politiska röster för att sälja fanns också i Knivsta.

Men i stället sökte Knivstabostäder en annan modell i nära samarbete med Hyresgästföreningen och de boende.

– Vi gick in i en ganska lång och transparent process där vi beskrev vilka kostnader det handlade om – 106 miljoner kronor för de nödvändiga åtgärderna. Men vi sa också att man inte behöver kasta bort

det som fungerar, säger Hans-Petter Rognes.

Så man avstod från stambyte, och förbättrade i stället stammarna med relining. Då kläs de befintliga ledningarna med ett tätande material på insidan. Bostäderna fick nya fönster och säkerhetsdörrar, liksom energibesparande åtgärder. Men inga nya kök och badrum.

För hyresgästerna blev det en hyreshöjning på två procent per år i tio år. Totalt alltså tolv procent i hyreshöjning. En trea som kostade 6 000 kronor per månad kostar år tio 8 594 kronor. Och eftersom man nu uppnått år sju sedan starten 2015 ser kalkylen ut att hålla.

– Vi har ett lite dysfunktionellt system i dag där man bara smäller på med renoveringar. Men vi har gjort allt det nödvändiga för att bevara fastigheterna i bra skick. Där fanns inte alternativet att vänta, säger Hans-Petter Rognes.

Knivsta valde alltså bort stambyten. Det betydde också att hyresgästerna kunde bo kvar under renoveringen. Men är det lika hållbart i längden?

– Leverantören lovar att det håller i 30 år. Men det handlar också om vem som renoveringarna anpassas för: de som bor hos oss i dag eller de som har råd att bo där i framtiden? säger Gunnar Orméus.

BoKvar eller Knivstamodellen kan man kalla den. Och Hans Lind, professor emeritus i fastighetsekonomi och kritiker av ”renoveringsraseriet”, har framhållit dess fördelar. I höstas var civilutskottet i riksdagen, som har hand om bostadsfrågorna, på studiebesök.

I dag styrs kommunen i ett rödgrönblått samarbete mellan Moderaterna, Socialdemokraterna, Centerpartiet, Miljöpartiet och Vänsterpartiet. Och debatten om att ”sälja ut” tycks ha tystnat.

Boverket har beräknat ”underhållsberget” i miljonprogrammet till 500 miljarder kronor. Så vilka medskick till de bolag eller boende som funderar på vad som måste göras kan Knivstabostäder bidra med?

– Man måste hitta sätt att göra det ihop med boende och Hyresgästföreningen. Och man kan behålla det som fungerar i bostäderna, och satsa på standardlösningar för alla, säger Hans-Petter Rognes.

Gunnar Orméus nickar instämmande:

– En samrådsgrupp definierade från start vad som skulle göras. Sedan har vi ändrat en del saker under resans gång. Men vi har haft en gemensam bild av vad som ska göras, säger han.

FAKTA KNIVSTA

- 19 708 invånare (1/11-2021)
- Störst befolkningsökning i landet 2020-2021 med 3,3 procent, ökade 9,8 procent mellan 2017 och 2021. Hade 5 973 invånare när de slogs samman med Uppsala 1971.
- Lokal kändis: socialförsäkringsminister Ardalan Shekarabi bor här. Historisk: Gösta "Knivsta" Sandberg, landslagsman i fotboll, ishockey och bandy. En s.k. Djurgårdskamin.

3 ÖBOR SKA KUNNA BO KVAR EFTER RENOVERING I NIVÅER

December 2021: mord på en man i Vivalla. Maj 2022: dubbelmord på en skolgård i Värberga. Påsken 2022: kravallartade scener i Sveaparken med attacker mot polisen efter att danske Rasmus Paludans tillstånd för möte med koranbränning flyttats från Vivalla.

De två stadsdelarna i Örebro har blivit riksbekanta på senare år.

En lyckad renovering sätter knappast stopp för våld och kriminalitet. Men redan 2012 bestämde sig Örebrobostäder, Öbo, för att ställa sociala krav i upphandlingen av renoveringar i bostadsbeståndet just i Vivalla.

Entreprenören, i det fallet Skanska, fick förbinda sig att arbetslösa Vivallabor skulle kunna få praktik och utbildning i omdaning av sin egen stadsdel. Skanska uppskattade att över 50 personer från stadsdelen deltog under fyra år och att runt 20 gick vidare till anställning.

Nu tio år senare jobbar man vidare med det.

– I en del projekt är det väldigt lyckosamt, i andra har det varit svårt. Det beror mycket på entreprenörernas engagemang. De stora partneringupphandlingarna är de som gått bäst. Skanska har vi haft samarbete med i några stora projekt, och de ser själva stort värde i det, säger Emil Ring, gruppchef för byggprojektledning på Öbo.

– Vi har strävat efter socialt profilerade omvandlingar. Som exemplet med lärlingar bland arbetslösa i Vivalla. Men också att människor ska kunna bo kvar efter renovering, säger Roger Andersson, ordförande (S) i Öbo.

Under 2021 tog de fram en ny strategi för renoveringar.

– Styrelsen och ledningen var överens om att vi borde hitta ett alternativ. När vi har gjort totalrenoveringar i stadsdelar konstaterade vi att för få kunde flytta tillbaka, även med rabatter. Det handlade om att göra allt för att människor ska kunna bo kvar, säger Roger Andersson.

Emil Ring förklarar utgångsläget för Örebrobostäder.

– Vi har 23 000 lägenheter. Av dem behöver 15 000 lägenheter renoveras de kommande 20 åren. Baserat på bland annat husens ålder och felanmälningar lägger vi upp en tioårig underhållsplan.

– Vi har ett antal större stadsdelar med många lägenheter. I nästan varje stadsdel renoveras 50–100 lägenheter per år. Det är 5–6 stora renoveringar som rullar hela tiden. Skicket har varit dåligt i några områden, samtidigt har det funnits behov av att utveckla stadsdelarna, vissa har haft stora sociala problem, säger Emil Ring.

Tidigare har de generellt gjort väldigt mycket när de renoverat. Nu funderade de på alternativ, där målet är att husen ska bli i bra skick och hålla utan ytterligare renoveringar i 40–50 år till.

De landade i en renoveringsstrategi med fyra nivåer:

- **Underhållsprojekt**, där bara det mest nödvändiga görs, som att exempelvis byta tak, fönster eller dörrar. De boende bor kvar under arbetet.

- **Stamrenovering**, med byte av stammar, badrum och fastighetsel. De boende bor kvar under arbetet.

- **Standardrenovering**, då man renoverar stora delar av huset, men behåller funktionella delar, och energianvändningen sänks med 30 procent. Hyresgästerna flyttar ut under byggtiden som är två–fem månader.

- **Helrenovering**, då man renoverar i princip hela huset som blir i nyskick, och energianvändningen halveras. Omfattar i princip alla hus från 1940- och 1950-talen. Under denna tid är husen tömda cirka ett år. Inom konceptet erbjuds tre olika utrustningsnivåer för att skapa valfrihet.

Standardrenoveringen blev det nya mellansteget i nya strategin.

- Renoveringarna har genererat höga hyreshöjningar. Styrelsen ville få en tydlighet i renoveringar. Hyresgäster efterfrågar ett mer varierat utbud standardmässigt och hyresmässigt. Därför har vi lagt till en mellannivå: mellan helrenovering och stamrenovering, säger Emil Ring.

- Renoveringsstrategin antogs för ett år sen. Målet är att det ska vara transparent hur vi gör med renoveringar. Hyresgästföreningen och de boende ska förstå. Det ska vara tydligt vad som ingår. Och nu jobbar vi med de första standardrenoveringarna.

Hyresgästföreningen träffar de flera gånger om året för att diskutera vad som är på gång.

- Nivån på renoveringen väljer vi själva utifrån kunskap om husen. Nästan all servicepersonal är anställda internt, och ger oss bra kunskap om husens skick. Boinflytandeprocessen är förankrad med Hyresgästföreningen.

- Det är ett inflytande på olika nivåer. Vid helrenoveringar är det ett betydligt större arbete med boinflytandet. Vid stamrenovering är det mer av informationskaraktär. Vid standardrenovering är det inga förändringar i planlösningen. Där använder vi bland annat enkäter som input. Våra hyresgäster är experter på hur just deras lägenhet

fungerar som ”hem”, och den kunskapen vill vi ta del av, såväl för- som nackdelar.

Öbo byggde mycket redan på 50-talet. Och de som tittar på behoven av renoveringar ser också skillnader i kvalitet i det byggda.

– Miljonprogrammet är det dominerande. Det som byggdes innan är oftast av högre kvalitet. Man byggde med gjutjärnsstammar som håller längre. Sedan kom dåliga plastledningarna.

– Det är mycket 60-tal som renoveras nu. 60-talsbyggandet höll länge och hade också rätt bra kvalitet, men i slutet av 60-talet och början av 70-talet blev det sämre, menar Emil Ring.

I en rad allmännyttiga bostadsbolag har man sålt ut områden för att få in pengar till att bygga nytt och renovera. Öbo i Örebro planerade att sälja 800 lägenheter för att finansiera nyproduktion och renoveringar. Men de stoppade planerna när det saknades politisk enighet i frågan.

– Vi säljer ut några här och där. Men ägarna är väldigt försiktiga. Linköpings bolag Stångåstaden har som jämförelse sålt ut tusentals. För länge sedan sålde Örebro en del till privata, men det blev inte bra. Vi har ett strategiskt beslut på att bara ett fåtal får säljas ut, säger Roger Andersson.

– Men det har varit nu eller aldrig med underhållsberget. Något vi är tvungna att ta tag i. Vi har stark ekonomi men det tär på att göra det. Och de boende ser att något händer, de får det väldigt fint på gårdarna, den yttre delen är påkostad, fortsätter han.

Utöver renoveringarna fortsätter man med hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll, som inte förändrar hyran.

– Det har snarare karaktären av uppfräschning, med nya tapeter, köksluckor och golv, säger Emil Ring.

Med standardrenovering blir det i genomsnitt en hyreshöjning på 30 procent, mot cirka 50 procent vid helrenovering.

Hur gick det då med den sociala modellen?

– Jo, vi jobbar fortfarande aktivt med den. Men det är så olika behov över tid. Vi började med mycket fokus på stadsdelen. Sedan har vi riktat det mot ungdomsarbetslöshet. Sedan ensamkommande och flyktingar. Vi försöker följa samhällsutvecklingen.

– Men i alla större upphandlingar finns det sociala hänsynkrav. Med krav på ett visst antal praktikanter, säger Emil Ring.

FAKTA ÖBO

- Bildades som bostadsstiftelse av Örebro kommun 1946, och omvandlades till kommunalt bolag 1989. Öbo har 22 913 bostäder och 42 000 hyresgäster. Bland de större områdena finns Vivalla-Baronbackarna med 3 142 lägenheter, Varberga-Oxhagen med 3 665 lägenheter, Centrum-Tybble med 4 592 lägenheter, Rosta-Markbacken med 3 499 lägenheter, Norrby med 4 215 lägenheter och Brickebacken med 2 931 lägenheter.
- Av de ca 15 000 lägenheterna byggda mellan 1955 och 1975 är cirka 6 900 renoverade.

Dansk allmännytta har gemensam fond för lån till renoveringar

JANNE SUNDLING

Frilansjournalist

Den akuta coronakrisen hade pågått i knappt två månader när den danska regeringen i maj 2020 presenterade en satsning på motsvarande 43 miljarder kronor på en grön renovering av allmännyttiga bostadsområden under sex år.

Ett avgörande mål var att tidigarelägga investeringar som måste göras, för att där och då bidra till att få fart på ekonomin och skapa nya jobb.

– Det betyder att vi kan förbättra hyresgästernas bostäder. Göra något åt mögel och omodernt boende. Det är bra för hyresgästerna. Samtidigt kan vi energirenovera. Byta ut oljepannor. Det gynnar klimatet.

– Och de byggprojekt som därmed sätts i gång skapar jobb. Det gynnar sysselsättningen, sa statsminister Mette Frederiksen (S) på 1 maj 2020.

Hur hade då den danska regeringen lyckats hitta pengar motsvarande en svensk försvarsbudget (före Ukrainakriget) så snabbt?

Jo, en nyckel till det var Landsbyggefonden, till vilken de allmännyttiga bostadsbolagen årligen avsätter pengar som kan bidra till renoveringar och nybyggande.

Tricket hade använts en gång tidigare. När en mitten-vänsterregering tog över 2011 under statsminister Helle Thorning-Schmidt (S) befann sig Danmark i eftersvallet av finanskrisen 2008. Det hette att landet drabbats av en bostadsbubbla, med först snabbt stigande bostadspriser och sedan ett stort fall. Byggandet tvärbromsade och många inom byggsektorn hamnade i arbetslöshet. Pengar från Landsbyggefonden skulle bidra till nya jobb och bättre bostäder.

Fonden är ett slags allmännyttans kreditinstitut, och både 2011 och 2020 skulle staten bidra genom att skjuta upp betalningen av underskott i fonden i tio år.

Fast riktigt den ”turboeffekt” som de själva sa att de var ute efter blev det inte. På senhösten 2021 visade det sig i stället att det var svårt att få tag på byggarbetskraft. Flera renoveringar fick skjutas ett snäpp framåt.

Poängen här är ändå att det i Danmark finns kollektiva avsättningar också för långsiktiga renoveringar.

I Sverige saknas de även på kort sikt. Om jag renoverar i bostadsrätten eller villan kan jag få rotavdrag. Men om allmännyttan renoverar finns ingen skatterabatt.

Men Landsbyggefonden kunde nå målet att godkänna 14,7 miljarder danska kronor 2020 (cirka 20,5 miljoner SEK) för renoveringar som höjde bostadsstandarden och vässade den gröna profilen i den offentliga bostadssektorn.

Vid större renoveringar, där förnyelsen inte kan finansieras enbart genom hyreshöjningar och avsatta medel, kan de hos Landsbyggefonden ansöka om renoveringsstöd.

I Danmark finns 561 026 bostäder i allmännyttiga bolag, och där bor 974 000 personer. Det motsvarar 17 procent av landets invånare. Runt en tredjedel av de boende i allmännyttan är invandrare i första eller andra generation (mot tio procent i befolkningen i stort). Runt en tredjedel är offentligt försörjda.

Om det finns en het debatt om problemen i svenska förortsområden har den länge varit ännu skarpare i Danmark. Den första "ghettoplanen" kom 1994, och politiken har sedan dess drivits vidare av borgerliga och socialdemokratiska regeringar. De pekar årligen ut så kallade "hårda ghetton", i dag ett 20-tal områden, något motsvarande de särskilt utsatta stadsdelarna i Sverige, som polisen listar.

Ett inslag i "ghettopakken" är att andelen allmännyttiga bostäder i de "hårda ghettona" ska minska till högst 40 procent till 2030.

Det finns flera alternativ för att uppfylla målet: rivning av allmännyttiga bostäder, privat byggande av ägda bostäder och omvandling eller försäljning av allmännyttiga bostäder. Men det är en annan historia.

Men Landsbyggefonden spelar alltså en central roll för de bolag som behöver renovera, även om det även krävs egna insatser. Fonden har också beställt en utvärdering av de renoveringar som gjordes med fondens hjälp under 2017–2019. Professor Claus Bech-Danielsen och forskaren Marie Stender, vid Aalborg Universitet, har djupstuderat tio projekt.

De studerade också vilket bestånd som finns i danska allmännyttan:

BYGGNADSDATUM	TYPISKA EGENSKAPER
	Antal bostäder
Före 1939	Murverk, ofta uppfört som torg i städerna. 25 527 bostäder.
1940-1959	Murverk, ofta byggt som parkbyggnader. Bra men relativt små bostäder. 136 146 bostäder.
1960-1979	Monteringsbyggnad byggd i stor skala. Väl fungerande och rymliga bostäder. 203 835 bostäder.
1980-1999	Tätt och lågt bostadsbyggande, men även andra byggnadstyper. Samtida bostäder. 153 090 bostäder.

Utfallet har generellt sett varit bra, konstaterar granskarna:

”Sammantaget ökar det attraktionskraften för bostadsområdena på de lokala bostadsmarknaderna, och därmed har bostadsområdena blivit framtidssäkra vad gäller både användning och ekonomi. På de områden som tidigare haft problem med vakanser har den fysiska omvandlingen lett till väntelistor till deras bostäder i dag.”

Bech-Danielsen och Stende konstaterar att de som haft som filosofi att lappa och laga haft mindre framgång än de som tagit stora grepp:

”Det är ekonomiskt och mindre irriterande för de boende att få allt reparationsarbete utfört på en gång.”

”I vissa fall har det visat sig möjligt att optimera och effektivisera arbetsprocesser avsevärt under ett större byggärende. Det är till exempel erfarenheten från renoveringen av flerbostadshuset i Grantofthen i Ballerup. Efter renoveringen av de första husen utvärderades byggandet, och logistik och arbetsflöden justerades utifrån erfarenhet. Detta ledde till att arbetsprocessen i de efterföljande byggnadsprojekten optimerades. Liknande utvärderingar och justeringar skedde kontinuerligt under hela byggtiden och detta ledde till betydande tidsbesparingar – till gagn för alla. Medan hantverkarna i början var inne i de enskilda lägenheterna

i sex veckor var de bara inne i lägenheterna i 14 dagar när de sista trapphusen renoverades. Det sparar pengar och har även resulterat i betydligt färre olägenheter för de boende.”

De ser också risker med fokusering på byggteknisk snarare än områdets utformning:

”Det kan bero på att den byggtekniska tillståndsrapporten, som kartlägger byggsador, konstruktionsproblem och tekniska brister, utgör ett viktigt inslag i ansökningsförfarandet hos Landsbyggefonden. Det har tidigare lett till att de tekniska reparationerna genomförts på bekostnad av byggnadernas arkitektoniska kvalitet, och därmed kan en renovering i slutändan påverka förmågan att attrahera boende.”

Med utdragna processer runt renoveringar sätts också de boendes tålamod på prov:

”Invånarnas tålamod sätts på prov och många av de boende som är med på de inledande mötena om skisser till en övergripande plan lämnar ofta området innan renoveringen är klar.”

Att lyfta ett område socialt vid en renovering är också en knepig kombination ihop med den fysiska omdaning:

”De fysiska och sociala bostadsinsatserna sker i sin egen takt och de fysiska renoveringarna är ofta så långdragna att det kan vara svårt att kombinera dem med de mer tidsbegränsade insatserna inom det sociala bostadsområdet. Det finns dock några exempel som har lyckats koppla samman den fysiska omvandlingen med förbättringar av de boendes sociala status”.

Svenska forskare har funnit att stora förändringar i ett område kan leda till att problem försvinner därifrån, men flyttar till andra stadsdelar. Bech-Danielsen och Stende ser samma risk:

”Det finns en risk att socialt utsatta invånare har blivit utsatta för denna form av ’tvångsvräkning’ två gånger i rad med några års mellanrum. Det tyder på att det finns ett behov av att undersöka bostadskarriären bland de utsatta invånarna som både i samband med rivning av smålägenheter och nedskalning av flerbostadshus måste byta adress. Behovet av att belysa de sociala och mänskliga konsekvenserna när utsatta invånare måste flytta till följd av fysiska omvandlingar ska inte minst ses i ljuset av att det är många liknande flyttningar på väg.

De kommer att ske som en följd av den omfattande rivning och avyttring som kommer att genomföras de kommande tio åren i

landets mest utsatta bostadsområden. Här är det viktigt att inte bara bostadsområdenas och stadsdelarnas utveckling beaktas utan även de enskilda invånarnas livssituation.”

I Sverige skulle allmännyttan vilja se något liknande som i Danmark, med en skattelättnad för att fondera pengar till renoveringar och ett rot-stöd också till hyresrätten.

”Från Sveriges Allmännytta har vi pekat på behovet av en reform som innebär att det åter blir möjligt för bostadsföretag att göra skattemässigt avdragsgilla avsättningar för framtida fastighetsunderhåll. Det innebär att en stor del av renoveringskostnaden kan täckas genom att hyran är något lite högre under många år och att denna del fonderas. Då kan hyreshöjningen vid renovering bli lägre, eftersom alla som bor i huset över tid med är med och betalar i stället för att hela kostnaden lämpas över på framtida hyresgäster”, skriver Jörgen Mark-Nielsen, samhällspolitisk chef på Sveriges Allmännytta, på bostadspolitik.se.

”Om ROT-stödet utvidgas till att även omfatta hyresbostäder så skulle fler ha råd att bo kvar efter renovering ... på 1980-talet fanns en statlig så kallad ’kvarboendegaranti’. Den bestod av ett särskilt bidrag till ’bostadskostnader efter ombyggnad’, vilket utgick till hyresvärden med villkoret att hyran skulle sänkas med samma belopp. Hyresrabatten täckte en del av hyreshöjningen efter renovering och trappades av under några år. Något liknande borde kunna införas idag. Om stödet utformas så att det i sin helhet kommer enskilda hyresgäster till godo borde det vara tillåtet enligt EU:s statsstödsregler”, fortsätter han.

I början av 2020 införde Danmark också vad som kallas Blackstone-lagen för att komma åt spekulation i hyreshus. Bakgrunden var att det amerikanska kapitalbolaget köpt på sig en rad hyresfastigheter i främst Köpenhamn. Blackstone var också huvudägare i svenska Hembla, numera Victoriahem, ägt av tyska Vonovia. Fast näst största ägare i Vonovia är Blackstone, via deras bolag BlackRock.

Blackstone-lagen innebär att en köpare inte kan höja hyran efter renovering de första fem åren efter övertagandet, undantaget stora energieffektiviseringar. Hyran ska heller inte kunna höjas väsentligt, i praktiken upp till 10 procent, och ingen hyresgäst ska kunna få betalt för att flytta.

I juni 2022 antog en majoritet i danska folketinget även ett bostadspaket vars syfte är att skapa mer blandade städer och billigare bostäder.

Ursprunget finns i en idé från danska allmännyttan BL om en "basbostad" med en hyra på 3 500 danska kronor per månad (ca 5 000 SEK).

Ambitionen var och är att kunna tillhandahålla ett bra boende för alla och avskaffa hemlösheten.

De fem miljarder danska kronor (sju miljarder SEK) som går till bostadspaketet kommer från den så kallade Nybyggnadsfonden, till vilken allmännyttiga bostäder byggda efter 1999 ska betala. Men till skillnad från det som de offentliga bolagen betalar till Landsbyggefonden är pengarna i Nybyggnadsfonden inte riktade till renoveringar eller bostadssocialt arbete.

– Här aktiveras i första hand 5 miljarder för att utveckla den allmännyttiga bostadssektorn, skapa blandade städer och inte minst säkerställa att de mest utsatta får ett ordentligt boende. Det är ett resultat som vi är riktigt glada över, kommenterade Solveig Råberg Tingey, vice vd för BL - Danmarks Almene Boliger bostadspaketet.

Hyresgästföreningen om renoveringar

MARTIN HOFVERBERG

Chefsekonom Hyresgästföreningen

Renoveringar är en naturlig del av bostadens livscykel och måste ske med jämna mellanrum för att hyresgästerna ska få en bra boendestandard. Problemet är att många ställs inför hyreshöjningar på upp till 60 procent, ibland mer, och att hyresgäster står utan ett reellt inflytande över sin boendesituation. Det här har gett upphov till fenomenet ”renovräkning” som beskriver en situation där renoveringen innebär en så kraftig hyresökning att hyresgästen inte längre har råd att bo kvar.

BAKGRUND

Upprinnelsen till dagens situation är 90-talets omläggning av bostadspolitiken. Staten drog sig tillbaka från finansieringen av både nyproduktion och renovering, skattepolitiken lades om, vilket bland annat innebar att de skattefria underhållsfonderna försvann, och allmännyttans självkostnadsprincip skrevs ut ur lagstiftningen.

Omläggningen av politiken innebär ett skifte i synen på underhåll och upprustning, där allt fler åtgärder kom att betraktas som standardförbättringar, vilket betingar en hyresökning, och allt färre som underhåll, vilket ingår i hyran.

Allbolagen^[2] 2011 innebar att allmännyttan skulle stå på två ben, ett allmännyttigt och ett affärsmässigt, och att dess hyror inte längre skulle vara normerande vid prövningar i hyresnämnden. Efter lagens införande spreds en tolkning av begreppet affärsmässighet som att enskilda investeringar (upprustning, nyproduktion) skulle finansiera sig själva på den nya hyran, inte kollektivet på bolaget som helhet. Ändringar i redovisningsregelverket (K3) under perioden efter införandet kom att ytterligare förstärka den uppfattningen i den allmännyttiga bolagssfären. Detta trots att frågan har prövats av domstol där man funnit att en mer solidarisk finansiering inte bryter mot lagens intentioner.

Upprustning och större renoveringsarbeten kom därefter gradvis att i allt högre utsträckning finansieras av hyresgästerna i den berörda fastigheten, genom stora hyresökningar. Den stora bostadsbristen i

2 Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

tätorterna har resulterat i höga underliggande fastighetsvärden, vilket har gett större möjlighet att höja hyran. I takt med att miljonprogrammet blivit aktuellt att renovera har fenomenet renoveringar blivit alltmer förekommande.

I den lågräntemiljö som uppstått efter krisen 2008 har riskkapital i jakt på säker avkastning gjort sitt inträde på den svenska bostadsmarknaden. Den affärsmodell som tillämpas av de riskkapitalfinansierade bostadsjättar som köpt upp framför allt miljonprogramsbestånd, har varit en där styckvisa renoveringar mellan hyresgäster höjer den kosmetiska standarden utan att göra kostsamma stamrenoveringar.

Sammanfattningsvis kan konstateras att omläggningen av bostadspolitikerna i början av 90-talet, där marknaden och inte staten står för finansieringen, och de förändringar som ägt rum sedan dess, resulterat i dagens situation med kraftiga hyresökningar efter upprustning, alternativt konceptrenoveringar som höjer hyran i tomställda lägenheter.

HYRESGÄSTFÖRENINGENS FÖRHÅLLNINGSSÄTT

Hyresgästföreningen har som förhandlande part behövt förhålla sig till fastighetsbranschens ändrade förutsättningar, samtidigt som vi kämpat för hyresgästernas möjligheter att bo kvar efter renovering.

I förhandlingsverksamheten har den mest konsekvent tillämpade strategin varit att åstadkomma modeller med olika grad av standardförbättring, så kallad mini-midi-maxi, för att på så vis erbjuda olika hyresnivåer för hyresgästerna. När den lägsta nivån innebär en avsevärt lägre hyresökning än vad som annars varit fallet, ökar möjligheten att bo kvar samtidigt som valfriheten för hyreskollektivet ökar.

I de fall där fastighetsägaren inte medgett en modell med olika nivåer på upprustningen har föreningen strävat efter att förhandla fram kvarboenderabatter för hyresgäster för att den nya högre hyran ska fasas in över en längre tid.

Det är stor skillnad mellan tillväxtorter med bostadsbrist och övriga landet. På orter med bostadsbrist och höga underliggande fastighetsvärden har de högre hyrorna efter upprustning gradvis förskjutit vad som betraktas som bruksvärdeshyror, genom förhandlingar eller avgöranden i hyresnämnden. På orter med lägre fastighetsvärden

och en marknad mer i balans är utmaningen snarare att få ekonomi i de åtgärder som behöver göras för att säkra en god boendestandard. De mest framgångsrika strategierna för varsamma renoveringar finns på sådana orter, där hyresgäster och bolag tillsammans behövt hitta lösningar.

POLITISKA KRAV

Politiskt strävar vi efter bättre ekonomiska villkor för hyresrätten, genom återinförda skattefria underhållsfonder, ett statligt upprustningsstöd samt en låg fullt avdragsgill moms på hyran. Sammantaget en återgång till en ordning där det inte enbart är hyresgästen, utan också samhället som bidrar till finansieringen av bostadsbeståndets modernisering.

Utan ekonomiska reformer får hyresrätten svårare att stå sig i konkurrensen mot andra boendeformer, och nödvändiga åtgärder för energieffektivisering och modernisering riskerar att antingen utebli eller innebära kraftiga hyresökningar.

Problemet med riskkapitalbolag som köper upp stora allmännyttiga bestånd och gör styckvisa renoveringar bemöts bäst genom en återinförd förvärvslag där alla försäljningar av allmännyttan måste prövas av länsstyrelsen. Staten måste därtill ta en mer aktiv roll i finansieringen av stora investeringar i både bostäder och infrastruktur, vilket skulle undanröja den ekonomiska anledningen till att många kommuner väljer att sälja sitt allmännyttiga bestånd.

Hyresgästföreningen har också krävt stärkta rättigheter för hyresgäster som står inför upprustning, med lagkrav på samråd och att hyresgästerna ska erbjudas en verklig valfrihet mellan olika grad av modernisering. Efter allbolagens införande har Hyresgästföreningen mobiliserat för vår tolkning av lagen, som betonat vikten av det allmännyttiga uppdraget, att enskilda investeringar ska bäras av hela bolaget och att det finns ett stort värde i att allmännyttan går före och visar vägen med exempelvis rimliga inkomstkrav, nyproduktion till lägre hyror och varsamma upprustningar.

HÅLLBARA RENOVERINGAR I BRUKSVÄRDESSYSTEMET

I Hyresgästföreningens program *Klimat och boende* står följande skrivet:

Vid renovering ska aldrig material och utrustning slentrianmässigt bytas ut. Det måste bli en självklarhet i renoveringsprocessen att inventera vad som

kan bevaras och renoveras hellre än att byta ut. Att rutinmässigt byta ut köksinredningar och andra ytskikt så snart en lägenhet byter hyresgäst är inte förenligt med en hållbar utveckling. Att vårda fastigheten och säkerställa att den kan fortsätta erbjuda goda boendemiljöer även i framtiden måste alltid ha högre prioritet än åtgärder av mer kosmetisk art. I de fall något ändå måste bytas ut måste det finnas en väl fungerande källsortering för bygg- och rivningsavfall så att material kan återanvändas eller återvinnas.

Parterna på hyresmarknaden behöver se över tillämpningen av bruksvärdessystemet i syfte att stimulera renovering snarare än utbyte av lägenhetsutrustning. Det kan ske genom att exempelvis stimulera varsam renovering i hyresättningsmodeller och annat förhandlingsarbete.

Om utmaningen hittills har handlat om vem som ska betala för förbättrad standard, hyresgästen eller samhället, så tillförs här en hållbarhetsdimension. Vilken typ av standard ska vi sträva efter? Vad är hållbart? Är nytt alltid bättre?

Bostadens modernitetsgrad har fått en framträdande roll i bruksvärdessystemet. Syftet är att ge fastighetsägaren ekonomiska incitament att upprusta bostaden. Men bruksvärdessystemets parametrar är i slutändan upp till parterna att definiera genom avtal och överenskommelser. Som varande en av parterna kan Hyresgästföreningen vrida praxis i en önskvärd riktning. När vi nu står inför en omfattande omställning av samhället i en mer hållbar riktning, är det upp till oss och andra att ompröva etablerade tillvägagångssätt och metoder. Aktörer som höjer standarden utan att göra grundjobbet med stamrenovering och energieffektivisering, så kallade konceptrenoveringar, går på tvärs mot vad som nu krävs för att fastighetsbranschen ska kunna bli hållbar.

I framtiden kommer varsamma upprustningar att behöva förena god standard med återvunnet material och hög energiprestanda. Det är fullt möjligt att göra inom nuvarande system och något vi kommer att prioritera i framtida förhandlingsarbete. Förhoppningsvis kan det också stärka de aktörer som vill agera långsiktigt och hållbart, på bekostnad av de som köper, rustar upp och säljer för att göra snabba vinster. Förhandlings- och bruksvärdessystemets styrka är dess flexibilitet, och förmåga att anpassas efter vad samtiden kräver. Med hållbarhet som ledstjärna tar vi nästa steg för den svenska modellen på hyresmarknaden.

Sveriges Allmännyttas om renoveringsfrågan

JÖRGEN MARK-NIELSEN

Samhällspolitisk chef, Sveriges Allmännyttas

Hyreshus byggs för att bebos och förvaltas i flera generationer. De blir med tiden slitna och måste renoveras med jämna mellanrum. Miljonprogrammets hyreshus är idag 50 år eller äldre. Stämmor behöver bytas och badrum förnyas. Energianvändningen måste minskas genom åtgärder på tak och fasader och nya tekniklösningar för värme och ventilation. Elsystem måste bytas ut och gårdar behöver rustas upp. Husen behöver klimatanpassas och uppfylla de krav som dagens och morgondagens hyresgäster ställer på en modern bostad.

Att renovera husen är dyrt, men att avstå från renovering är inte ett alternativ för långsiktiga fastighetsägare. Om en kalkyl visar att ett nybyggt hus skulle bli alltför dyrt kan man helt enkelt avstå från att bygga det, men ett befintligt hus måste man alltid ta hand om. Väntar man för länge med att renovera är risken stor att det i längden kostar ännu mer, vilket drabbar både hyresvärdar och hyresgäster ekonomiskt.

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.

BOSTADSFÖRETAGENS MÖJLIGHETER ATT RENOVERA

De allmännyttiga bostadsföretagens möjligheter att klara av nödvändiga renoveringar varierar stort och beror på beståndets kvalitet, företagets ekonomi och vilken marknad företaget befinner sig på. För många av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag är de ekonomiska förutsättningarna att rusta upp husen inte särskilt goda, vilket begränsar de åtgärder som är möjliga att vidta.

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.

Under de så kallade rekordåren 1960–1975 byggde allmännyttan 380 000 lägenheter, vilket motsvarar nästan hälften av dagens totala bestånd. Renoveringstakten har ökat under senare år och upprustningen

av bostadsbeståndet pågår nu i ett stort antal medlemsföretag. Inom några år kommer det att bli aktuellt att renovera även en del av de hyreshus som byggdes åren efter miljonprogrammet.

Varje bostadsföretag måste bedöma när det är tekniskt och ekonomiskt mest lämpligt att renovera sina fastigheter. Flera bostadsföretag väljer att i viss utsträckning behålla lägenheter med god men enklare standard och lägre hyresnivå så länge en renovering inte är helt nödvändig. Det är naturligtvis bra att man kan erbjuda även sådana bostäder, men förr eller senare kommer även de att behöva renoveras.

HYRESLAGENS REGLER

En renovering, eller förbättrings- och ändringsarbete som det heter i hyreslagen, förutsätter godkännande av hyresgästen eller tillstånd av hyresnämnden. I frågor som rör gemensamma delar av fastigheten krävs godkännande av majoriteten av hyresgästerna. Sedan de nu gällande reglerna trädde i kraft har ett par hundra tusen hyreslägenheter renoverats och i de allra flesta fall har hyresgästerna godkänt åtgärderna. I ett mindre antal fall har hyresnämnden lämnat tillstånd.

När ett hyreshus står inför upprustning har hyresvärden och hyresgästen ibland olika perspektiv på vad som behöver göras. Hyresvärden har ofta ett mer långsiktigt perspektiv – ett livscykel tänkande – och kan se ett behov av att göra en mer omfattande upprustning till modern standard så att lägenheterna blir attraktiva även för kommande generationer av hyresgäster. En enskild hyresgäst har ofta ett mer kortsiktigt perspektiv och kan prioritera att hålla nere sin egen hyra, vilket leder till uppfattningen att renoveringsåtgärderna behöver begränsas. Det är viktigt att hyreslagens bestämmelser bygger på en rimlig avvägning mellan båda dessa intressen.

Sveriges Allmännyttan anser att nu gällande lagstiftning i allt väsentligt bygger på en sådan rimlig avvägning. I flertalet fall leder den till att hyresvärdar som ansöker hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärder beviljas detta. Det har ibland gjorts gällande att detta förhållande är ett resultat av obalans i regelverket. Men denna kvantifiering av utfallet utgör i sig knappast en indikation på brister i lagstiftningen. Det är svårt att hävda att bestämmelserna skulle vara bättre avvägda om hyresvärdarna fick tillstånd i till exempel vartannat fall. Det intressanta är självklart den materiella grunden för hyresnämndernas beslut.

Det är fastighetsägaren som har de kunskaper som krävs och det ansvar som måste tas för att göra de tekniska och fastighetsekonomiska bedömningarna av vilka åtgärder som krävs för att vidmakthålla fastighetens värde under dess livslängd. Bostadsföretagen har också kunskap om hyresnämndernas praxis och avstår oftast från att begära tillstånd av hyresnämnden i de fall de är osäkra på om ett sådant kommer att beviljas.

DEN VIKTIGA DIALOGEN MED HYRESGÄSTERNA

Sveriges Allmännyttas medlemsföretag har genomfört ett stort antal renoveringsprojekt och vi samlar fortlöpande in och sprider erfarenheter från detta arbete. Det har visat sig att en bra dialog och kommunikation med hyresgästerna är av mycket stor betydelse. Bostadsföretagen börjar ofta med att fråga vad de boende själva önskar för förändringar och ger på olika sätt möjlighet till dialog och påverkan.

Konkret kan det handla om till exempel enkäter, intervjuer, informationsträffar, samrådsgrupper och hembesök. Vid stora renoveringar är det också vanligt att bostadsföretaget iordningställer en visningslägenhet dit hyresgästerna kan gå för att se hur det kommer att se ut efter renoveringen och där det finns prov på olika material såsom kakel, golv och tapeter.

Sveriges Allmännytta har under flera år genomfört tävlingar för att utse bästa renoveringsprojekt och sprida goda exempel bland medlemmarna. Erfarenheterna har visat att en god dialog med de boende varit en mycket viktig framgångsfaktor för de lyckade projekten.

Medlemsföretagen vittnar om att det kan finnas stora möjligheter för hyresgästerna att påverka i projektets förstudiefas men ju längre man kommer in i projekteringsfasen desto mindre utrymme finns det för hyresgästen att påverka. Samtidigt fungerar många människor ofta så att det är först när något blir konkret och närmar sig i tid som man reagerar och lämnar synpunkter och förslag. Här finns en potential att utveckla formerna för samråd och dialog.

När beslutet väl är fattat lägger många bostadsföretag mycket tid och kraft på att i så god tid som möjligt informera om vad som ska hända och hur tidplanerna ser ut samt erbjuda olika valmöjligheter när så är möjligt.

Många medlemsföretag tillsätter särskilda ombyggnadssamordnare.

Det är en koordinator som fungerar som en brygga mellan bostadsföretaget, hyresgästerna och byggföretagen. Det har visat sig viktigt att hyresgästen har en enda kontaktperson som hen kan vända sig till med frågor och problem som kan dyka upp under en renoveringsprocess. Detta är en ny yrkesroll som vuxit fram under senare år. Sveriges Allmännyttan har utbildat omkring 370 ombyggnadssamordnare och flertalet av dem ingår i ett nätverk som träffas regelbundet för erfarenhetsutbyte.

SÅ MÅNGA HYRESGÄSTER SOM MÖJLIGT SKA KUNNA BO KVAR EFTER RENOVERINGEN

I allmänhet brukar hyresgästerna uppskatta att huset man bor i renoveras, men för en del hyresgäster kan det vara svårt att klara en hyreshöjning efter renoveringen. Vad kan hyresvärdarna då göra för att så många hyresgäster som möjligt ska kunna bo kvar efter renoveringen?

- Sedan ganska många år erbjuder flera bostadsföretag hyresgästerna att välja renoveringsnivå, helt enkelt varierande standard och utrustning och därmed olika hyresnivå.
- Det är vanligt att bostadsföretag trappar in den nya hyran för befintliga hyresgäster under tre till fem år, vilket ger dem en bättre möjlighet att anpassa sin ekonomi.
- De renoverade lägenheterna ska vara attraktiva också för kommande generationer av hyresgäster. Men det finns ändå anledning att överväga vad som verkligen behöver bytas ut och vad som kan återanvändas – inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv.
- Bostadsföretagen måste självklart göra allt de kan för att pressa priserna när renoveringsarbetena handlas upp. Men ska detta lyckas behövs en bättre konkurrens och att fler och mindre aktörer blir verksamma på marknaden. Mer industriella och standardiserade renoveringslösningar kan också bidra till ökad prispress.

Ibland kan en bättre lösning vara att erbjuda hyresgästen en annan lägenhet. I flera fall erbjuder man hyresgästen förtur till en mindre lägenhet med lägre hyra, om hyresgästen är i ett läge i livet då det ändå skulle passa bra. Det kan även handla förtur till en annan lägenhet i området.

Till exempel kan en äldre person som bor ensam i en trea eller fyra som snart ska renoveras få ett erbjudande om att flytta permanent till en mindre lägenhet som redan är färdigrenoverad eller en nyare lägenhet med bättre tillgänglighet. Hyresgästen slipper då flytta flera gånger och får en nyrenoverad och kanske bättre anpassad lägenhet och med lägre hyra. Sammantaget en positiv förändring för hyresgästen som kanske aldrig hade skett om det inte varit för renoveringen.

Sådana erbjudanden kan vara viktiga för många enskilda hushåll, men är naturligtvis inte tillräckligt. Det krävs också ett statligt engagemang. Det behövs reformer som leder till lägre renoveringskostnader, som ökar de boendes betalningsförmåga och som bidrar till balans mellan det ägda och det hyrda boendet.

REFORMER SOM BIDRAR TILL LÄGRE RENOVERINGSKOSTNADER

Lägre renoveringskostnader kan åstadkommas genom att en låg moms (sex procent) införs på bostadshyra. Fastighetsägaren kan då dra av den ingående högre momsen på köpta varor och tjänster, vilket skapar ett utrymme för en lägre hyresnivå. En sådan reform får störst effekt vid nyproduktion, men har också betydelse vid renovering.

Allmännyttan ska enligt lag bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, men tvingas idag ändå att tillämpa lagen om offentlig upphandling (LOU) vilket försvårar, fördyrar och fördröjer renoveringsprojekten. Om allmännyttan inte längre behöver tillämpa LOU kommer renoveringskostnaderna att bli lägre och därmed även hyrorna.

REFORMER SOM ÖKAR DE BOENDES BETALNINGSFÖRMÅGA

De boendes betalningsförmåga kan ökas genom en uppgradering av välfärdssamhällets verktyg för att hushåll med låga inkomster ska kunna efterfråga lämpliga och lagom stora bostäder.

Det statliga bostadsbidraget har inte reformerats på 25 år. En översyn av bostadsbidragets funktions sätt och en uppjustering av stödnivån så att den matchar dagens hyresnivåer skulle ge fler möjlighet att betala hyran efter renovering. En uppjustering bör också göras av det statliga bostadstillägget till pensionärer och till personer med aktivitets- eller sjukersättning.

BALANSERADE EKONOMISKA VILLKOR

Staten ger idag ett mångmiljardstöd till de som bor med äganderätt och bostadsrätt i form ROT-avdrag som sänker skatten. År 2021 kostade ROT-avdraget staten 12 miljarder kronor. Totalt har det ägda boendet subventionerats med omkring 160 miljarder kronor sedan ROT-avdraget infördes 2009. Något motsvarande stöd till det hyrda boendet existerar inte.

Det är anmärkningsvärt att staten valt att på detta sätt gynna de hushåll som äger sitt boende och samtidigt missgynna dem som hyr sin bostad. Staten ska förhålla sig neutral till människors val av bostad. Självklart borde ett liknande stöd utgå också till hyresrätten.

Eftersom det hyrda och det ägda boendet ekonomiskt och skattemässigt fungerar på olika sätt är det inte möjligt att åstadkomma en perfekt neutralitet. Däremot finns det reformer som kan bidra till att minska den ekonomiska obalansen mellan upplåtelseformerna.

ETT UTVIDGAT ROT-STÖD

På kort sikt kan ROT-stödet utvidgas till att även omfatta hyresbostäder. Exakt hur ett sådant stöd skulle fungera behöver utredas. Det viktiga är att det kommer de enskilda hyresgästerna till godo så att fler har råd att bo kvar efter renovering. Rätt utformad skulle en sådan reform ha stor effekt.

SKATTEFRIA UNDERHÅLLSFONDER

På längre sikt bör det bli möjligt att spara ihop till en del av renoveringskostnaden. En berättigad fråga är nämligen varför den hyresgäst som råkar bo i huset just när det är dags för renovering ska behöva ta hela ”smällen”.

Sveriges Allmännyttan vill att det åter ska bli möjligt för bostadsföretag att göra skattemässigt avdragsgilla avsättningar för framtida fastighetsunderhåll. Det innebär att en stor del av renoveringskostnaden kan täckas genom att hyran är *lite* högre från start och att denna del fonderas. Då kan hyreshöjningen vid renovering bli lägre, eftersom alla som bor i huset över tid med är med och betalar för förslitningen i stället för att hela kostnaden lämpas över på framtida hyresgäster.

En sådan reform hjälper naturligtvis inte på kort sikt, men kan få stor betydelse nästa gång husen ska renoveras. Det handlar helt enkelt

om kärnan i ”hållbar utveckling”; att tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.

SAMMANFATTNING

Förr eller senare är det nödvändigt att renovera bostadshus. Då är det viktigt att bostadsföretagen lägger ner ordentligt med tid och engagemang på hyresgästdialogen och pressar kostnaderna så långt det går. Men viktigast av allt är politiska reformer som leder till lägre renoveringskostnader, ökar de boendes betalningsförmåga och bidrar till balans mellan det ägda och det hyrda boendet.

