



## **Bostadsbolagen tenderar att göra mer varsam renovering**

Downloaded from: <https://research.chalmers.se>, 2021-11-27 05:35 UTC

Citation for the original published paper (version of record):

Mjörnell, K., Femenias, P., Annadotter, K. (2020)  
Bostadsbolagen tenderar att göra mer varsam renovering  
Energi och miljö, 2020(2 Februari): 46-47

N.B. When citing this work, cite the original published paper.

Artikelförfattare: **Kristina Mjörnell**

**Paula Femenias**

**Kerstin Annadotter**

Sysselsättning: **Rise, Byggnadsfysik, LTH**

**Arkitektur och Samhällsbyggnadsteknik, Chalmers**

**Bygg och fastighetsekonomi, KTH**

Kontakt: **kristina.mjornell@ri.se**

# Bostadsbolagen tenderar att göra mer varsam renovering

Hållbarhet och socialt ansvar är idag på agendan hos många bostadsbolag. Det har skett en förflyttning från totalrenoveringar till mer varsam och hyresgästanpassad renovering som heller inte innebär så stora hyreshöjningar. Det betyder å andra sidan att de höga kraven på energieffektivisering av det befintliga flerbostadsbeståndet inte kommer att nås.

Det svenska flerbostadsbeståndet har ett eftersatt underhåll och därmed ett stort renoveringsbehov då både komponenter och material nått sin tekniska livslängd. Samtidigt har vi höga krav på att sänka energianvändningen i den byggda miljön vilket kräver omfattande investeringar. På senare tid har allt fler studier visat att omfattande energieffektivisering vid renovering har en negativ effekt på andra hållbarhetsaspekter och inte är vare sig miljömässigt, ekonomiskt eller socialt försvarbar ur ett livscykelperspektiv [1, 2]. Andra studier har, baserat på information från genomförda renoveringsprojekt med omfattande energieffektivisering, visat på ökad risk för stora hyreshöjningar i samband med renovering, vilket kommer att drabba socioekonomiska svaga grupper, eftersom eftersatt underhåll och renoveringsbehovet ofta är stort i dessa bostadsområden [3]. För många fastighetsägare med bostadsbestånd i socioekonomiskt svaga områden har det blivit en utmaning att hitta nivåer på energieffektivisering och renovering som är anpassade till hyresgästernas betalningsförmåga.

## Bakgrund

För bara några få år sedan var det stort fokus både från myndigheter och bygg-

branschen på att halvera energianvändningen i flerbostadsbeståndet genom att få bostadsbolagen att göra omfattande åtgärder för att sänka energianvändningen i samband med renovering [4]. I flera fall lyckades man sänka energianvändningen avsevärt och i några fall nådde man kraven för nybyggnad, men återbetalningstiden för investeringen visade sig vara väldigt lång [5]. I många fall passade man även på att höja standarden i hela byggnaden vilket innebar en möjlighet att höja hyran, något som kan leda till att de hyresgäster som inte har råd att betala högre hyra inte kan bo kvar efter renovering.

## Renoveringsstrategier i 14 bolag

I en studie har forskare studerat 14 svenska bostadsbolag, varav fyra privata och tio allmännyttiga kommunala bostadsbolag, som har fått beskriva sina renoveringsstrategier vid seminarier arrangerade inom forskningsmiljön Siren [6]. Bostadsbolagen verkar på olika marknader, både i storstad, förort och på mindre orter och i olika delar av landet. Gemensamt för alla är att en stor del av deras bostadsbestånd byggdes under rekordåren 1961–1975 och har ett stort behov av renovering.

Jämfört med resultat från tidigare studier om renovering, visar denna studie att både de privata och allmännyttiga bostads-

bolagen inte har valt totalrenovering utan en renoveringsstrategi som kan benämnas som varsam renovering.

Bostadsbolagen berättar att de planerar både underhåll och renoveringsåtgärder baserat på deras hyresgästers inkomstnivåer och betalningsförmåga. Det kan vara en reaktion mot debatten om att omfattande renoveringar tvingar människor att flytta [7]. Eftersom de flesta bostadsbolag genomför renovering med kvarboende begränsas åtgärderna ofta till att byta eller renovera fönster, injustering av ventilation och värmesystem, byte till energieffektiv belysning och i vissa fall installation av värmeåtervinning på frånluften.

## Vill att hyresgästerna bor kvar

Alla bostadsbolag, privata som allmännyttiga kommunala, framhåller betydelsen av att behålla hyresgästerna i området. Från hyresvärdens perspektiv är det ekonomiskt fördelaktigt om hyresgästen inte flyttar eftersom det alltid innebär en viss kostnad för att iordningsställa lägenheten för nästa hyresgäst. Flera bostadsbolag har använt en ny strategi som innefattar att hyresgästerna får välja standard och i viss mån kan påverka sin hyreshöjning. Ursprunget till strategin var ”Mini, midi, maxi”, utvecklat av Sigtunahem som visade att man kunde få ekonomi i renoveringsprojekt med den

modellen [8]. Om hyresgästen väljer standardhöjning i lägenheten medför det också en hyreshöjning men många, både privata och allmännyttiga kommunala bolag, har ett låg-nivå-alternativ där man bara återställer den ursprungliga standarden som innebär en väldigt begränsad hyreshöjning. Den här modellen används både när alla lägenheter ska renoveras i ett hus men även när en hyresgäst flyttar ut. Resultatet blir att olika lägenheter i samma hus har olika standard och hyresnivå, vilket ger ett varierat utbud i området. Några företag ser däremot både behov och en efterfrågan på standardhöjande åtgärder i vissa områden och gör då mer omfattande renoveringar i delar av beståndet.

En del av bostadsbolagen använder sig av stegvis hyreshöjning under en period av upp till tio år, vilket gör att hyresgäster kan ha råd att bo kvar trots att man gör standardhöjande åtgärder. Det finns däremot forskning som visar att även en stegvis hyreshöjning med tiden leder till att människor med låga inkomster måste flytta och att det i längden kan leda till en standardhöjning och en hyreshöjning i hela bostadsbeståndet [9].

Alla bolagen i studien är överens om att standardhöjande åtgärder och hyreshöjningar aldrig få vara spekulativa eller orimligt höga. Typiska nivåer på hyreshöjningar hos de 14 bolagen i studien låg på 10–20 procent, förutom ett bolag som inte höjde hyran alls. Viktigt att påpeka är att dessa hyreshöjningar trots allt är högre än många hyresgäster är villiga att betala för en renovering [10, 11].

## Bolagens renoveringsåtgärder

Från vad de 14 bolagen själva berättat om sina renoveringsstrategier kan man dra slutsatsen att en majoritet fokuserar på grundläggande åtgärder och prioriterar att säkerställa den tekniska funktionen och att förlänga den tekniska livslängden hos byggnaderna genom att renovera tak, byta fönster, byta stammar eller göra relining av stammar, göra tillgänglighetsåtgärder och att byta eller uppgradera elsystemet.

Vi kan konstatera att bolagens beslut av renoveringsåtgärder har baserats på information om deras hyresgästers ekonomiska situation. Hyreshöjningar på 10–20 procent efter renovering är låga jämfört med hyreshöjningar vid totalrenoveringar, men är ändå högre än vad många hyresgäster i dag är beredda att betala alternativt inte kan betala.

Renoveringskoncept med olika nivåer på omfattningen av standardhöjande åtgärder och hyreshöjning har inspirerat de flesta bolagen i studien och kan vara en bra åtgärd för att undvika omflyttning eftersom hyresgästen själv får möjlighet att påverka omfattningen på renoveringen av sin lägenhet och därmed också kostnaden.



FOTO: KRISTINA MJORNELL

**Det svenska flerbostadsbeståndet har ett eftersatt underhåll och ett stort renoveringsbehov.**

Några företag har även börjat experimentera med ett så kallat nollalternativ som innebär begränsade åtgärder och ingen eller nästan ingen hyreshöjning.

Att finansiera renovering är ett stort problem framförallt för allmännyttiga kommunala bostadsbolag vilket i många fall leder till att de är tvungna att sälja delar av sitt bestånd för att finansiera nödvändig renovering. Då återstår frågan vad de nya ägarna gör med beståndet. Om de drar igång en omfattande renovering utan att involvera hyresgästerna riskerar man att det också blir hyreshöjningar vilket leder till att hyresgästerna i det sålda beståndet kan tvingas flytta.

Bolagens sociala insatser såsom att anställa personer som bor i området för skötsel och städning, att arrangera aktiviteter för barn i form av läsläsning och fritidssysslor på loven visar att de är medvetna om vikten av socialt arbete både för ökad trivsel och trygghet men även för minskade kostnader för förstörelse.

## Slutsatser

Resultatet från studien visar att fokus hos bolagen ligger på att man ska ha råd att bo och att man därför försöker hålla nere kostnaden för renovering och energieffektiviseringsåtgärder, vilket givetvis har en effekt på energibesparingen. För att nå riktigt höga nivåer av energieffektivisering krävs det omfattande åtgärder, som omfattar både tilläggsisolering av byggnadens klimatskal och ett nytt värme- och ventilationssystem, vilket förutsätter att hyresgästerna evakueras under renoveringen.

En sådan renovering kräver omfattande investeringar som delvis måste tas ut som hyreshöjning. Med den nuvarande trenden mot mer varsam renovering är det inte möjligt att nå vare sig EU:s eller de nationella målen på halverad energianvändning för det befintliga bostadsbeståndet inom utsatt tid.

Slutsatsen är att våra energieffektiviseringsmål måste vara bättre samordnade med bostadspolitiska mål för att nå en socioekonomiskt ansvarsfull och hållbar renovering. e

## Referenser

- [1] Malmgren, L, Mjörnell, K (2015). Application of a decision support tool in three renovation case studies. *Sustainability* 2015, 7, 12521–12538.
- [2] Francart, N, Malmquist, T, Hagbert, P (2018). Climate target fulfilment in scenarios for a sustainable Swedish built environment beyond growth. *Futures*, 98, 1–18.
- [3] Mangold, M, Österbring, M, Wallbaum, H, Thuvander, L, Femenias, P (2016). Socio-economic impact of renovation and energy retrofitting of the Gothenburg building stock. *Energy Build.*, 123, 41–49.
- [4] Westerbjörk, K (2017). Halvera mera 3.0, slutrapport. [www.bebostad.se/library/1980/halvera-mera-30-slutrapport.pdf](http://www.bebostad.se/library/1980/halvera-mera-30-slutrapport.pdf) (tillgänglig 27 december 2019).
- [5] Farsäter, K, Wahlström, Å, Mjörnell, K, Johansson, D (2015). A synthesis of studies on renovation profitability. In *Proceedings of the 8th Nordic Conference on Construction Economics and Organization*, Tampere, Finland, 28–29 May 2015; pp 9–18.
- [6] Mjörnell, K, Femenias, P, Annadotter, K (2019). Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden – Profit-Driven or Socioeconomically Responsible? *Sustainability* 2019, 11, 6988; doi: 10.3390/su11246988.
- [7] Boverket (2014). Flyttmönster till följd av omfattande renovering; Rapport 2014:34; ISBN 978-91-7563-184-4. [www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/flyttmonster-omfattande-renoveringar.pdf](http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/flyttmonster-omfattande-renoveringar.pdf) (tillgänglig till 28 november 2019).
- [8] Lind, H, Annadotter, K, Björk, F, Högerberg, L, Af Klintberg, T (2016). Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study. *Sustainability*, 8(4), 388.
- [9] Baeten, G, Westin, S; Pull, E; Molina, I (2017). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environ. Plan. A Econ. Space*, 49, 631–651.
- [10] Mjörnell, K, Hiller, C (2018). Tenants' Priority of Renovation Measures and Their Willingness to Pay Higher Rent to Implement These; Cold Climate HVAC: Kiruna, Sweden.
- [11] Bo-Analys (2017). Var tredje kan tvingas flytta: En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg; Vosra konsulter: Göteborg.