

Oktober 2026

RENOVRÄKNINGAR

Konsekvenser för individer
och samhälle

Veronica Hejdelind
Liv Sonntag
Tinna Harling

bostad
2030

Renovräkningar

Konsekvenser för individer och samhälle

Författare: Veronica Hejdelind i samarbete med Liv Sonntag och Tinna Harling.

Grafisk form: Jonna Rösmark

© Bostad2030 och författarna
Stockholm 2026

Rapporten belyser hyresgästers och fastighetsbolags erfarenheter av renovräkningar, beskriver dess konsekvenser för individ och samhälle samt föreslår policyrekommendationer som kan bromsa fenomenets förekomst i Sverige.



Veronica Hejdelind arbetar med samhällsbyggnadsfrågor oftast kopplat till arkitektur, folkhälsa, mobilitets- och bostadsfrågor. Hon är verksam som skribent, redaktör, moderator och projektledare. Tillsammans med Liv Sonntag och Tinna Harling samordnar hon konferensen Idéburet och socialt byggande.

Foto: Ylva Sundgren



Liv Sonntag är landskapsarkitekt och arbetar som projekt- och processledare i egen firma.



Tinna Harling är arkitekt och medgrundare till Egnahemsfabriken på Tjörn.

Innehåll

Rapporten i korthet	2
Inledning.....	4
En liten fråga med stor bostadspolitisk potential	6
Kopplingen mellan renoveringar och European Affordable Housing Plan	10
Renoveringar – konsekvenser för individer och samhälle	11
Röster från hyresgäster och hyresvärdar	12
Tre hyresgästers upplevelse av renovering av Familjebostäders fastigheter i bergsjön, Göteborg	13
Renovering av HSB-fastigheten Mejseln 1, Södermalm, Stockholm	20
Renovering av hyresfastigheten Vita Björn och Robert Dicksons stiftelse, Majorna, Göteborg	26
Renovering – drivkrafter och samhällseffekter	32
Policyrekommendationer	47
Referenslista	52

Inledning

Begreppet renovering används för att beskriva situationen när hyror, efter att hyreslägenheter renoveras, chockhöjs så att hyresgästen inte längre har råd att bo kvar. Hyresgästernas upplevelser av renovering hamnar ofta i skuggan när forskare och opinionsbildare beskriver mekanismerna som möjliggör och driver fenomenet. I den här rapporten har vi låtit hyresgästerna och deras hyresvärdar komma till tals. Syftet är att belysa effekterna av standardhöjande renovering för båda parter. Urvalet är litet och i sig inte representativt. Det kompletteras därför med och sätts i relation till bostadsforskning i ämnet.

Fram träder en bild av en hyresmarknad där hyresgästerna blir alltmer trängda av en bostadspolitik som gynnar bostadsägande och ett besittningsskydd som urholkas och där såväl privata som kommunala fastighetsbolag sätter vinstintresse före samhällsnytta.

Samtidigt spelar hyresrätten en viktig roll i det drama utan slut som är den svenska bostadsbristen. När hyresrätter med låg hyra renoveras bort försvinner det som den svenska bostadsmarknaden lider störst brist på och som är svårast att tillföra genom nyproduktion – överkomliga bostäder som de med låga inkomster har råd att bo i.

Det finns flera starka bostadspolitiska anledningar att begränsa förekomsten av renoveringar. Rapporten lyfter fyra huvudskäl: stärka demokratin, begränsa boendesegregationen, minska bostadsbristen och stödja hållbart byggande.

För att kraftigt begränsa förekomsten av renoveringar ger rapporten följande policyrekommendationer:

1. Stärk hyresgästernas rättigheter genom att:

- a. möjligheten att välja mindre omfattande renoveringsalternativ formaliseras.
- b. nya hyror i samband med standardhöjande renoveringar förhandlas innan samråd.
- c. hyresgästernas möjlighet till egen organisering i samband med standardhöjande renoveringar samordnas och stärks.

2. Utred effekterna av bruksvärdessystemet

Det råder konsensus inom bostadsforskningen om att bruksvärdessystemet i sin nuvarande tappning bidrar till att öka antalet standardhöjande (bruksvärdeshöjande) åtgärder, och att dessa renoveringar påverkar hyresgäster negativt. Däremot är forskningen inte helt överens om hur det bör reformeras. När bruksvärdessystemet infördes var syftet att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsrätten. Utfallet har dock blivit ett annat.

Vi föreslår därför att lagstiftare utreder effekterna av bruksvärdessystemet och lägger reformförslag.

3. Begränsa konceptrenoveringar

Enligt Boverket är denna punktvisa renoveringsmodell problematisk av flera skäl. Mot bakgrund av de sammantagna negativa samhällseffekter som metoden, enligt myndigheten och forskningen, medför föreslås att regelverk som kraftigt begränsar möjligheten att genomföra konceptrenoveringar införs.

4. Stärk allmännyttan och värna hyresrätter med låga hyror

Hyresrätter med låg hyra är ur ett samhällsperspektiv bostadsstockens mest värdefulla tillgång. De borde värnas och i så stor utsträckning som möjligt hindras från att renoveras bort. Om allmännyttan ges förutsättningarna kan den axla det ansvaret.

Rapporten föreslår:

- en statlig utredning av konsekvenserna av allbolagen (lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag), särskilt kravet på affärsmässighet hos allmännyttan.
- införandet av en stopplag mot utförsäljning av allmännyttan.

5. Skärp kraven på hållbar renovering

Domstolarnas värdering av vad som utgör en ”standardhöjande åtgärd” beaktar sällan att det kan vara mer hållbart att återställa befintliga inredningar (eftersom det inte uttrycks i bruksvärdessystemet). För att motivera fastighetsägarna och öka kunskapen om hållbarhetsfrågorna kopplade till renoveringar föreslås:

- en morot i form av till exempel en hållbarhetspremie eller en annan form av stöd till fastighetsägare som renoverar enligt policyn Varsam renovering, som flera allmännyttiga bostadsbolag använder, förlänger liv på sina fastigheter och värnar låga hyror oavsett bostadsområde.

En liten fråga med stor bostadspolitisk potential

– Jag blir mörkrädd. Att man får göra så här. Det är ju katastrof för de flesta människor att förlora sin bostad, sitt hem. Jag upplever det som djupt kränkande. Vad är det för samhälle detta bidrar till att skapa?

Hyresgäst i HSB som sommaren 2026 står inför en evakuering i samband med renovering av hyresfastigheten där hon bott i femton år.

Berättelsen om renoveringar i Sverige är komplex. Fenomenet har betydande implikationer för bostadsmarknad och samhälle. Det är en smal men samtidigt skarp lins att betrakta de senaste decennierna av svensk bostadspolitik igenom. Till synes små förändringar i lagar, regelverk och marknadsanpassningar har visat sig få långtgående och omvälvande effekter. Det ena har gett det andra, i en slags rätan-på-repet-reaktion som verkar ha varit svår för beslutsfattarna att förutse effekterna av.

Rapporten beskriver kortfattat den här kedjereaktionens katalysatorer i syfte att ge en bakgrund till de policyrekommendationer som presenteras i det avslutande kapitlet. Syftet är att ge en bild av renoveringarnas konsekvenser för individ och samhälle samt ge förslag på hur de kan begränsas.

Det är lätt att glömma bostadens samhällsfunktion och värde för individen när man ska försöka förstå mekanismerna som möjliggör och driver renoveringar. Man går lätt vilse i lagtexter, fastighetsekonomi, kalkyler, policies, begrepp och bostadspolitik, och hyresgästernas, de enskildas, upplevelser hamnar lätt i skuggan. I den här rapporten har vi därför låtit några av dem komma till tals för att med egna ord beskriva sina upplevelser av att bli renoverad eller att leva under hotet av att det kanske sker. Även deras respektive hyresvärdar har intervjuats. Syftet är att spegla erfarenheter, upplevelser av renovering, och ge exempel på hur policies och strategier omsätts i verkligheten. Urvalet är litet och i sig inte representativt. Det kompletteras därför med och sätts i relation till bostadsforskning i ämnet.

Renovering är en konsekvens av de senaste decenniernas marknadsanpassade bostadspolitik, som gynnat bostadsägande på bekostnad av hyresrätter. Det är följden av politiska vägval som istället för att lösa bostadsbristen fördjupat den till en kris, så djup att den i dag, för de flesta politiker, verkar kännas omöjlig att ta sig upp ur. Renovering kan förstås som en biverkning av ett system som



lider av större åkommor, men som alla vet kan småsår som ignoreras orsaka svåra infektioner, det gäller även samhällskroppen.

Det finns flera bostadspolitiska anledningar att begränsa orsakerna till renoveräkningarna, som borde göra det angeläget för politiken att på allvar adressera fenomenet; här presenteras fyra:

1. Stärka demokratin

Rapporten visar att den maktlöshet som många hyresgäster upplever i samband med renoveräkning påverkar deras förtroende inte bara för hyresvärden utan även för samhället. Oron och otryggheten kring boendet som standardhöjande renoveringar orsakar enskilda hyresgäster påverkar hela deras livssituation. Samhället har ett ansvar för bostadsförsörjningen för alla medborgare. När det inte tas risker för samhällskontraktet att försvagas. I förlängningen kan det påverka tilltron till demokratin. Det är en grundläggande anledning för politiken att verka för att förhindra renoveräkning.

2. Begränsa boendesegregationen

En majoritet av Sveriges kommuner har idag en högre grad av boendesegregation än 1990. Detta riskerar att få en rad negativa konsekvenser på många områden, såsom barns uppväxtvillkor, människors livschanser och samhällsutvecklingen i stort (Fi 2022:20). År 1990 skulle 27 procent av låginkomsttagarna behöva byta bostadsområde för att segregationen i relation till höginkomsttagarna skulle upphöra. År 2020 var motsvarande siffra drygt 42 procent (Delmos 2022b:18). Med stöd i bostadsforskningen visar rapporten att en kraftig begränsning av möjligheten att genomföra standardhöjande renoveringar bidrar till att minska bostadssegregationen, med allt vad det innebär för Sverige idag. Det borde motivera politiken att införa åtgärder.

3. Minska den strukturella bostadsbristen

Att de bostäder som den svenska bostadsmarknaden lider mest brist på och som är svårast att tillföra, det vill säga hyresrätter med låg hyra, nu renoveras bort är kanske den allvarligaste samhällsliga konsekvensen av standardhöjande renoveringar (vilka kan leda till renoveräkningar). Det förvärrar en redan svår situation. År 2024 var enligt Boverket cirka 142 400 hushåll trångbodda och bedömdes samtidigt ha en låg ekonomisk standard. Strax över 140 000 hushåll har svårt att få ekonomin att gå ihop och därmed små möjligheter att själva påverka sin boendesituation (Boverket 2026).

Idag saknas bostadspolitiska svar på var och hur dessa medborgare ska ha råd att bo. Staten har under de senaste decennierna i stort sett kapitulerat i bostadsfrågan och låtit kommunerna bestämma (Boverket 2007). Det har resulterat i stora skillnader i kommunernas förmåga att axla bostadsförsörjningsansvaret.

Sverige saknar idag en nationell långsiktigt hållbar social bostadsstrategi som kan hindra att hyresrätter med låga hyror i offentlig ägo säljs ut eller renoveras bort.

Att reglera för att minska förekomsten av renoveringar genom att till exempel förbjuda konceptrenoveringar och därmed förhindra att åtminstone några av de, ur ett samhällsperspektiv, mest värdefulla hyresrätterna (de med låga hyror) försvinner är ett litet, men inte desto mindre angeläget, steg i rätt riktning.

4. Stärka incitamenten för hållbar stadsutveckling och hållbart byggande

Enligt Naturvårdsverket står svenska byggnader för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning och den svenska bygg- och fastighetssektorn för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Dessutom ger sektorns användning av importerade varor och tjänster upphov till omkring en åttondel av Sveriges totala utsläpp i andra länder. Att minska bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan är därför en viktig del av klimatarbetet. Att energieffektivisera genom att renovera och klimatsäkra bostadsfastigheter är i det avseendet nödvändigt, att samtidigt utföra standardhöjande renoveringar och ersätta fullt fungerande köks- och badrumsinredningar, parkettgolv, dörrar, fönster och andra inredningsdetaljer av hög kvalitet är motstridigt.

Rapporten visar att fastighetsägare som arbetar enligt strategin Varsam renovering inte bara bidrar till minskade utsläpp och minskad resursåtgång, utan även bryter mot normen ”ut med det gamla, in med det nya” som råder i byggsektorn. Enligt Agenda 2030 ska hållbarhet ses ur ett strukturellt perspektiv, och lagstiftaren har ett särskilt ansvar för att skapa förutsättningar för hållbarhetsarbetet i olika sektorer och på olika nivåer. Att kräva att varsam renovering ska tillämpas och att kompetensen kring hållbarhet bland samtliga aktörer, från domstolar till fastighetsägare, ökar är viktiga steg i den riktningen.

Kopplingen mellan renovräkningar och European Affordable Housing Plan

EU-kommissionens European Affordable Housing Plan, som presenterades för första gången i december 2025, är EU:s första historiska initiativ för att hantera den eskalerande bostadskrisen och den strukturella bristen på ekonomiskt överkomliga bostäder inom unionen. Planen integrerar bostadspolitik, klimatomställning och energipolitik i syfte att minska boendekostnaderna och bekämpa energifattigdom i Europa.

EU mobiliserar nu gemensamma medel och ser över reglerna för statligt stöd för att underlätta för kommuner och regioner. Kommissionen driver öppna samråd för att utforma hur man bäst skyddar överkomliga bostäder i länder som står inför omfattande renoveringsbehov av sin bostadsstock. Långa avskrivningstider och ett långsiktigt ägande utan höga vinster för de omfattande renoveringar som behöver göras är avgörande för att minska eller helt undvika renovräkning och behålla överkomliga bostäder. Planen lyfter även kollektivhus, bygggemenskaper och icke-vinstdrivande aktörer som viktiga innovationer som behöver stöttas. Det är värt att notera att renovräkning i de alternativa boendeformerna aldrig blir ett problem.

Renovräkningar – konsekvenser för individer och samhälle

– Jag blev väldigt stressad av hela situationen och till slut valde jag att flytta innan renoveringarna var färdiga. Jag vågade inte lita på att det skulle lösa sig utan var orolig för att det skulle bli för dyrt. Det var skitjobbigt faktiskt. Processen förändrade min syn på vilken trygghet en hyresrätt innebär.

Annika Westlund är tidigare hyresgäst i Wallenstams fastighet Vita Björn, i Majorna, Göteborg.

Renovräkning är en sammansättning av orden renovering och vräkning. Begreppet används för att beskriva situationen som uppstår när hyror, efter att hyreslägenheter renoveras till en högre standard, höjs så att hyresgäster inte har råd att bo kvar. De som inte har råd att betala den nya hyran tvingas lämna sina hem. De som stannar får en förändrad ekonomisk livssituation när en större del av inkomsten låses in i boendekostnader. År 2017 blev renovräkning ett av årets nyord. Det finns ingen statistik över hur många svenskar som har blivit renovräkta; effekterna av fenomenet är dock tydliga.

Att ofrivilligt behöva lämna sitt hem sätter djupa spår. Våra hem är vår trygghet. Där lever vi våra liv i glädje och sorg, utan dömande insyn från andra. Bostaden är en av samhällets grundläggande förutsättningar. Utan bostad kan man svårt bidra till samhället, vara en del av demokratin och lokala gemenskaper. Det är därför rätten till bostad står i regeringsförklaringen (kap. 1 § 2) och i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna (Artikel 25).

Röster från hyresgäster och hyresvärdar

I följande intervjuer samlas röster från hyresgäster och hyresvärdar som nyligen upplevt eller står inför standardhöjande renoveringar, vilka har lett till eller riskerar att leda till renoveräkning. Intervjuerna genomfördes under våren 2026. Urvalet representerar boende i olika åldrar och livsomständigheter och fastighetsägare i kommunala och privata bolag, kooperativ och stiftelser. Hyresbostäderna ligger i såväl innerstad som förort i Göteborg och Stockholm.

Sammanfattningsvis visar samtalen att standardhöjande renoveringar av hyreshus och lägenheter skapar stor stress och oro hos de hyresgäster som vi har intervjuat. Hur hyresvärdarnas kommunikation sker och vilka möjligheter de ger de boende att välja graden av modernisering av sina lägenheter spelar stor roll för upplevelsen. Ekonomisk oro för den nya hyran är stor och svår för båda parter då den inte förhandlas förrän renoveringen är slutförd. Det leder till frustration. De hyresgäster vi talat med uppskattar och har stor förståelse för att deras fastigheter och lägenheter behöver rustas upp. Samtalen med fastighetsbolagen visar att det finns möjlighet att arbeta på många olika sätt och att olika bolag tar olika mycket socialt och miljömässigt ansvar. Här finns stor potential att inspireras men också formalisera hur renoveringar ska genomföras med större respekt för de boende, boendemiljön och hållbarheten.

**Tre hyresgästers
upplevelse av renovering
av Familjebostäders
fastigheter i Bergsjön,
Göteborg**



Familjebostäder genomför sedan 2025 stambyte, renovering och evakuering på Siriusgatan i Bergsjön, Göteborg. Hyresgästerna har evakuerats under renoveringen av deras lägenheter och fastigheten.

Hyresgästen är en man i 40-årsåldern som har bott i samma fyrarumslägenhet i området i ungefär elva år. Uppgiftslämnaren önskar vara anonym.

– Jag trivs med lägenheten, utsikten är fin och det är nära kollektivtrafik. Det finns lekplatser, utegym och ett område med djur som mina barn tycker om. Det enda som är negativt är att det förekommer droghandel och andra olagliga aktiviteter. Jag har inte själv haft problem, men jag har två barn och vill att de ska kunna fokusera på skolan och det som är bra för deras framtid.

När fick du information om renoveringen?

– Vi fick information ungefär sex månader innan arbetet skulle börja. Överlag fungerade informationen bra och vi fick möjlighet att se en exempellägenhet. Jag är 100 procent nöjd med hur hyresvärden hanterade kommunikationen.

Hur upplevde du själva renoveringen?

– Jag värderar renoveringen till mellan 60 och 70 procent. Det finns flera anledningar till det, till exempel fanns det delar som jag tycker borde ha bytts ut men som man behöll. Golvet i vardagsrummet var gammalt och hade sprickor. Jag tycker att det borde ha bytts ut, men de bara slipade det.

– Jag tycker också att kvaliteten på materialen i köksskåpen, badrumsskåpen, kökskranarna och badrumskranarna är för låg. Om de går sönder efter några år blir det vi som får stå för kostnaden. Familjebostäder sa att de skulle byta badrumsporslin, men när vi flyttade tillbaka efter evakueringen var det inte gjort. Det åtgärdades först när jag påtalade det.

Hade ni möjlighet att påverka renoveringen?

– Ja, vi kunde välja vissa saker. Vi valde bort en del eftersom hyran skulle höjas. Vissa saker, som duschkabin, köper jag hellre själv. Det blir mycket billigare än att betala ett tillägg på hyran varje månad under många år.

Hade du kontakt med dina grannar i renoveringsprocessen?

– Ja. Med hjälp av Hyresgästföreningen protesterade vi flera gånger. Men vi var inte många, kanske tio eller femton personer av många hundra hushåll. Många jobbar mycket, kanske natt eller skift. De har inte tid att protestera eller sätta sig in i frågorna. Jag tror också att många inte känner till vilka rättigheter de har eller vilka konsekvenser besluten kan få.

Hur har hyran förändrats?

– När jag flyttade in, för elva år sedan, betalade jag ungefär 6 500 kronor i månaden. Nu betalar jag ungefär 9 500 kronor. Efter renoveringen ökade hyran med ungefär 1 500–1 700 kronor. Samtidigt höjdes parkeringsavgiften från ungefär 400 kronor till 850 kronor i månaden.

– Det jag reagerar på är att de höjer priserna mycket, men jag ser inte att kvaliteten motsvarar det vi betalar för. De har sagt att de går med vinst här för att kunna bekosta andra renoveringar och det tycker jag inte är bra.

Har renoveringen påverkat din vilja att bo kvar?

– Ja, både positivt och negativt. Lägenheten har blivit bättre och mycket fungerar bra efter renoveringen. Samtidigt har kostnaderna ökat kraftigt. Men jag planerar ändå att bo kvar tills mina barn blivit äldre, då kanske jag kan bo mindre.

Finns det något du tycker att fastighetsägaren borde ha gjort annorlunda?

– Framför allt borde hyreshöjningarna ha varit lägre och kvaliteten på vissa material högre. Jag tycker också att vissa åtgärder borde ha betraktats som normalt underhåll och inte lett till hyreshöjningar. Samtidigt behövde husen renoveras och både området och lägenheterna har blivit finare. Lekplatser och gemensamma ytor har förbättrats.

Rose-Marie Ryberg är pensionär och har bott i området i 56 år.

Rose-Marie bodde sex månader i en evakueringslägenhet under renoveringen av sin bostad. Hon delar på många sätt sin grannes upplevelser av Familjebostäders renovering.

– Renoveringen i samband med stambytet upplevde jag som bra och nödvändig. Jag tycker att det som gjordes behövdes. Jag upplevde att jag kunde vara med och påverka. Man fick säga vad man tyckte och tänkte, och de tog till sig det. Jag bodde i evakueringslägenhet i ungefär sex månader. Det fungerade okej.

Hur har hyran påverkats?

– Hyran har höjts, den var tidigare på 7 200 kronor och nu är den på 8 400 kronor och den kommer att fortsätta höjas tolv år framåt. Nu kanske man inte lever då. Det är ju mycket som ska höjas men man får ta det som det är.

Rebecca Lundgren har bott i området tillsammans med sin sambo sedan 2019.

– Stambyte kommer man ju aldrig undan! Både fasadrenoveringen och den senare badrumsrenoveringen var nödvändig och befogad. Det är positivt att badrummen fått kakel och klinker, tycker jag.

Hur fick du information om renoveringen?

– Jag tycker att kommunikationen överlag fungerade bra och att Familjebostäder varit tillgängliga under processen, men det uppstod en del problem kring evakueringen. Jag fick ett telefonsamtal en morgon från flyttbolaget som frågade: "Kan du flytta nästa vecka?" Det var väldigt snabbt inpå. Familjebostäder förklarade senare att det berodde på felaktiga kontaktuppgifter och bad om ursäkt för missen.

Hur har hyran påverkats?

– Jag vet att många grannar har tyckt att det kan vara lite tufft, men för oss är det inga större problem ekonomiskt. Det är bra att höjningen fasas in över tid.

Hade ni möjlighet att påverka renoveringen?

– Ja. Familjebostäder och Hyresgästföreningen ordnade möten där boende kunde komma med synpunkter. Jag deltog inte särskilt aktivt själv, med det var bra att det fanns möjligheter att påverka omfattningen av renoveringen och vilka tillval som skulle erbjudas.

Finns det något som kunde ha gjorts annorlunda?

– Kommunikationen kring flytten kunde ha fungerat bättre, men Familjebostäder var tillmötesgående och löste snabbt de problem som uppstått. Evakueringen innebar vissa praktiska utmaningar, men resultatet av renoveringen är positivt. Jag planerar att bo kvar i området även framöver.

Hyresvärden Familjebostäder – varsam renovering i stor skala

Gärdsås i nordöstra Göteborg är ett av Sveriges största miljonprogramsområden. Området har länge brottats med omfattande renoveringsbehov, samtidigt som det är klassat som ett särskilt utsatt område. Familjebostäder genomför här en av sina största satsningar någonsin, där fysisk upprustning kombineras med sociala investeringar och åtgärder samtidigt som man försöker hålla nere hyreshöjningar. Planeringen av projektet började redan omkring 2015–2016 och den första halvan av området beräknas vara färdig först 2029.

Leo Odby, projektchef och nybyggnadsansvarig på Familjebostäder, berättar om erfarenheterna från arbetet, som motsvarar de som genomförs i Bergsjön. Erfarenheten från Gärdsås visar att renoveringar kan genomföras utan att förbättringar automatiskt leder till kraftiga hyreshöjningar. Men det kräver långsiktig planering, flexibilitet och ett tydligt fokus på de boendes situation genom hela processen.



Vad var bakgrunden till renoveringen av Gäldsås?

– Husen byggdes under miljonprogrammet och hade nått en punkt där omfattande åtgärder var nödvändiga. Det handlade både om utvändiga och invändiga brister. Samtidigt fanns behov av att stärka tryggheten och trivseln i området. De övergripande målen är att öka attraktiviteten, tryggheten och välfärden.

Hur har renoveringen genomförts?

– Arbetet har delats upp i etapper över lång tid. Den första renoveringen omfattade de åtta nedre husen med omkring 600 lägenheter. Där genomfördes omfattande utvändiga åtgärder med nya fasader, nya tak och helt nya utemiljöer. En andra etapp med bland annat upprustning av trapphus påbörjades 2025. Det innebär att hyresgästerna inte kunde bo kvar i sina lägenheter under byggtiden.

Renoveringar i miljonprogramsområden väcker ofta frågor om hyreshöjningar och renovräkningar. Hur har ni arbetat med den frågan?

– En viktig utgångspunkt har varit att hålla den tvingande nivån så låg som möjligt. Familjebostäder har därför valt att begränsa omfattningen av basnivån och erbjuder många olika sorters tillval samt behovsprövat inre underhåll. Exempelvis tapeter, golv och målning genomförs endast där det faktiskt behövs. Därutöver erbjuds olika sorters tillval i badrum, kök, hall, klädkammare med mera för de hyresgäster som önskar det. Målet har varit att undvika att hyresgäster betalar för standardhöjningar de inte efterfrågar.

– För den invändiga renoveringen ligger hyreshöjningarna mellan cirka 565 och 770 kronor per månad. För att mildra effekten används en rabattrappa som löper över tolv år.

Hur har hyresgästerna reagerat på renoveringen?

– Inledningsvis fanns ett betydande motstånd mot den invändiga renoveringen. Frågan blev så omdiskuterad att den prövades juridiskt ända upp i hovrätten. Inställningen har förändrats över tid. Efter att de första etapperna färdigställts och hyresgästerna kunnat se resultatet har acceptansen ökat markant. I den andra etappen fick man in godkännanden från 98 procent av hyresgästerna. Erfarenheten visar hur viktigt det är att människor får tid att förstå projektet och möjlighet att se resultat i praktiken.

Hur arbetar ni för att minska de negativa konsekvenserna för de boende under byggtiden?

– Eftersom hyresgästerna inte kan bo kvar under den invändiga renoveringen har evakuering varit en central fråga. Familjebostäder erbjuder tillfälliga bostäder inom området och står för flyttkostnaderna. För vissa äldre hyresgäster

har projektet också skapat möjlighet att flytta till mindre bostäder med en lägre hyra som följd. En del väljer dessutom att stanna kvar i sin tillfälliga evakueringslägenhet efter att renoveringen avslutats. Ambitionen har varit att skapa så stor flexibilitet som möjligt för de boende.

Parallellt med renoveringen pågår även andra satsningar i området. Varför?

– Enligt vår erfarenhet måste områdesutveckling omfatta både byggnader och människor. Därför har Familjebostäder genomfört flera sociala satsningar parallellt med renoveringen. Det handlar bland annat om trygghetsvårdar, bo-skola, utveckling av stadslantgården Galaxen, utegym, aktivitetslokaler med bland annat läxhjälp, gemensamhetslokaler, konstnärlig utsmyckning och utveckling av närliggande grönområden. Dessutom planeras omkring 100 nya bostäder i området genom Egnahemsbolaget. Målet är att stärka området som helhet och skapa långsiktigt positiva effekter för dem som bor där.

Återbruk har också varit en del av projektet. Hur har ni arbetat med det?

– Bland annat återbrukas omkring 90 procent av tvättställen, även vitvaror från äldre kök tas tillvara när det är möjligt. Samtidigt erbjuds hyresgästerna möjligheten att välja nytt kök som tillval. Omkring 40 procent har hittills valt den lösningen. Återbruk är en viktig del av både hållbarhetsarbetet och kostnadskontrollen.

Vilka resultat ser ni hittills?

– Kundnöjdheten har ökat och området upplevs som både tryggare och mer välfungerande än tidigare. Samtidigt har energiprestanda och boendekvalitet förbättrats genom de tekniska åtgärderna.

Vilka erfarenheter från Gärdås är viktigast för andra fastighetsägare som står inför stora renoveringar?

– Att ge projekten tillräckligt med tid och att vara varsam i sina åtgärder.

Renovering av HSB- fastigheten Mejseln 1, Södermalm, Stockholm



Fastigheten Mejseln uppfördes 1932 och består av 25 lägenheter om 1–2 rok. Den ägs i dag av HSB och kommer genomgå stambyte med planerad start sommaren 2026. Renoveringen beräknas ta cirka ett år.

Maria Johansson, konstnär och hyresgäst i Mejseln 1 sedan 2015.

– Jag har en Laura Ashley-tapet i min lägenhet som jag älskar och trägolv. Att de ska ta bort trägolvet och måla över mina tapeter är djupt kränkande. Det är mitt hem som jag har inrett så att jag trivs. Mitt hem är ju på många sätt en spegel av min identitet. Det känns grovt kränkande. Och varför ska en värd ha rätt att förbjuda hyresgäster att ha tapet?

Hur informeras du om renoveringen?

– Alla hyresgäster blev kallade till ett informationsmöte. En representant från Hyresgästföreningen deltog. Vi fick veta att huset ska stambytas och att samtliga hyresgäster måste evakueras under minst ett år. HSB erbjuder evakueringslägenheter. Vi hade vetat att huset behöver renoveras, men att samtliga lägenheter skulle få samma vitmålade väggar och grå linoleummatta i alla rum kom som en kalldusch. Till och med vardagsrummen skulle ha samma linoleummatta som övriga rum.

Fick ni veta att ni kommer att få en hyreshöjning?

– Ja, men HSB kan inte säga med hur mycket, eftersom hyran sätts efter bruksvärdet efter renoveringen i förhandling med hyresnämnden. Men förra året evakuerades hyresgäster i HSB:s fastighet på Långholmsgatan till vårt hus. De som har flyttat tillbaka har fått en reell hyreshöjning på 70 procent i tre steg. HSB hävdar att det är en höjning på 60 procent men, de boende menar att siffran är högre. Det kan bero på att HSB lägger på hyreshöjningar retroaktivt.

Var ligger din evakueringslägenhet?

– I en HSB-lägenhet på Östgötagatan. En 1,5:a. Man betalar max den hyra man har nu för evakueringslägenheten. Om den lägenhet man flyttar till har en lägre hyra så får man betala den hyresnivån. Man får sedan möjlighet att bo kvar i evakueringslägenheten. Min nuvarande hyra på Borgargatan är 6 700 kr/mån. Om jag tar över kontraktet på Östgötagatan efter evakueringsperioden kommer jag att ha en hyra där som är flera tusen kronor högre trots att lägenheten är mindre än den jag bor i nu.

– Vad hyran kommer att bli för min lägenhet på Borgargatan efter stambytet vet jag inte ännu, men om jag vill flytta tillbaka måste jag besluta det nu – vi blir evakuerade i juni och i september måste vi skriva på avtal om återflyttning utan att få någon information om den nya hyran. Det gör att många av oss som bor i huset inte kommer att ha möjlighet att bo kvar.

Vilka reaktioner har HSB:s beslut skapat hos dig och dina grannar?

– Det bor många äldre i huset. Flera har bott här väldigt länge, vissa i fyrtio år. Många är oroliga och uppgivna och mår dåligt. Dels för att man inte vet om man har råd att flytta tillbaka, dels för att det hem som man känner på ett sätt kommer att försvinna. Med hyreshöjningen kommer många i mitt hus att bli beroende av bostadstillägg.

– Jag blir mörkrädd. Att man får göra så här. Det är en katastrof för de flesta människor att förlora sin bostad, sitt hem. Vad är det för samhälle detta bidrar till att skapa? Det kan ju hända oss alla som bor i hyresrätter. Enligt Hyresgästföreningen är det helt lagligt. Men som hyresgäst upplever man det som djupt kränkande. Det känns som att HSB vill köra bort oss, att samhället inte vill att någon ska bo i hyresrätt.

Anders Joachimsson, chef för Fastigheter, HSB Stockholm.

För hyresgästerna i Mejseln 1 finns det en oro kring hur hög hyreshöjning de kommer att få efter renoveringen. Hur bemöter ni som hyresvärdar det?

– Det är lite av ett moment 22 för oss. HSB skulle såklart önska att hyrorna var förhandlade när man gick till hyresgästen och presenterade ett åtgärdsprogram. Vi vet ju vilka åtgärder vi vill vidta innan vi sätter igång och renoverar och därmed också vad den nya hyran kommer att bli på ett ungefär. Men på grund av den hyressättningsmodell som gäller i dag måste vi förhandla hyran med Hyresgästföreningen först efter att renoveringen av lägenheterna är genomförd.

Trots rådande hyressättningsmodell arbetar fastighetsbolag lite olika med renoveringsprojekt i relation till hyror. Hur ser HSB:s modell eller policy ut?

– Det är primärt vår underhållspolicy som styr våra renoveringar. Vi följer vår underhållsplan och de lagar och regler som gäller, vilket innebär att vi kallar till samråd, ser till att alla åtgärder är godkända, att alla hyresgäster har lämnat godkännande eller godkännande via hyresnämnden om det krävs. I HSB ska alla hyror vara förhandlade bruksvärdeshyror.

Hur arbetar ni med social hållbarhet under renoveringsprocesser?

– HSB är ju ett medlemsägt företag, social hållbarhet är därmed en del av vårt DNA, av vår historia. Trygghetsfrågorna är jätteviktiga. Vi mäter alltid hur nöjda

våra hyresgäster är med oss efter en genomgripande ombyggnad. Dessutom mäter vi generellt våra hyresgästers trygghet via årliga mätningar i Aktivbo, ett analysverktyg för fastighetsbranschen, som jag tror de flesta i branschen använder.

Flera kommunala fastighetsbolag arbetar enligt något som kallas för Var-sam renovering, vilket innebär att man ger hyresgästerna möjlighet att själva välja grad av standardhöjning vid renovering. Är det något som HSB har anammat?

– Vi är definitivt varsamma när vi renoverar. Det görs alltid en noggrann besiktning av alla lägenheter inför renovering och ombyggnad. Vi försöker spara köksstommar, vitvaror och bänkskivor, där det går. Men det är HSB, inte hyresgästen, som gör bedömningen av vad som ska sparas.

– I den mån återbruket påverkar bruksvärdet, märks det i förhandlingen med Hyresgästföreningen. I den meningen är systemet liksom självreglerande. Återbrukar man mycket, avspeglas det på bruksvärdet och då ska hyran vara lägre.

Hyresgästerna i Mejseln 1 verkar tycka att renoveringsåtgärderna som planeras är lite väl hårdhänta. Hur ser du på de känslomässiga band som många har till sina heminredningar?

– Jag tycker generellt att vi på HSB är duktiga på att varsamt ta hand om tids-typiska kvaliteter. Den typen av renoveringar som genomfördes på sjuttio- och åttiotalen, där man i princip slet ut allting, sänkte takhöjder och la in linoleum-golv, försöker vi komma bort ifrån. HSB har ett känslomässigt band till våra fastigheter, skulle jag säga.

Arbetar HSB med någon form av intrappning av hyror efter renovering?

– Numera är det ju mer regel än undantag att man har någon form av intrappning av den nya hyran. Det vi kommer överens om med Hyresgästföreningen tillämpar vi förstås. Det är fastighetens tekniska skick som styr och bruksvärdet som avgör hyran.

Har ni haft några ärenden som har gått till hyresnämnden när det gäller hyresnivåer?

– Det är vanligt att vi går till hyresnämnden när det gäller hyresgästers godkännanden av renoveringar. Men jag kan inte påminna mig att vi har varit i hyresnämnd på grund av en förhandling av hyra. Hyresgästerna har ju alltid formell rätt att pröva sin hyra i hyresnämnden, men att hyresnämnden skulle döma något annat än det som just har kommits överens om mellan hyresmarknadens parter är osannolikt.

Upplever du att det finns bosparare i HSB som efter en standardhöjande och omfattande renovering inte längre har råd att bo kvar på grund av att hyrorna blir för höga?

– Nej. Det är inget som våra hyresgäster och medlemmar råkar ut för i samband med de renoveringar som vi genomför.

Så den oro som finns för kommande hyreshöjningar i Mejseln 1 nu är inte berättigad?

– Så som systemet är upplagt kommer både vi som hyresvärd och hyresgästerna leva i en viss osäkerhet kring hyran fram till dess att man har tecknat avtal med Hyresgästföreningen. Och det görs ju inte förrän ombyggnaden är klar.

Finns det något som man skulle kunna göra med systemet för att minska osäkerheten och den otrygghet som det innebär för hyresgästerna, enligt dig?

– Jag undviker den bostadspolitiska dimensionen av den här frågan. Om man kunde komma överens om ett åtgärdsprogram tillsammans med hyresgästerna och koppla hyra till det innan man påbörjar en renovering vore det fantastiskt. Det är väl kanske framför allt upp till Hyresgästföreningen. De vill inte sätta ny hyra förrän man har besiktat slutprodukten, vilket får effekten att ända fram till dess att man är klar så vet man inte fullt ut villkoren.

Menar du att Hyresgästföreningen ska förhandla hyran utifrån ritningarna och projektplanen för en renovering?

– Ja, så skulle man kunna jobba, tycker jag. Det vore bättre för såväl hyresvärd som hyresgäst.



Renovering av hyresfastigheten Vita Björn och Robert Dicksons stiftelse, Majorna, Göteborg



Hyresfastigheten Vita Björn består av fem höghus i Majorna i Göteborg och ägdes under renoveringsprocessen av Wallenstam. Under mitten av 2010-talet genomfördes stambyten och omfattande renoveringar i fastigheten. Hyresgästerna informerades initialt om att hyrorna kunde höjas med mellan 40 och 80 procent efter renoveringarna. Efter protester och förhandlingar infördes olika renoveringsnivåer med varierande hyreshöjningar.

Annika Westlund är tidigare hyresgäst i Wallenstams fastighet Vita Björn

Annika Westlund bodde i fastigheten tillsammans med sin son i en tvåa på ungefär 65 kvadrat. Idag är hon hyresgäst i Robert Dicksons stiftelse i Majorna.

– Vi hade det superbra i det lilla, så tryggt och bra. Jag är ensamstående mamma och kan inte arbeta heltid på grund av stresskänslighet. Jag fick det hela att gå runt. Lägenheten fungerade för oss och jag upplevde att vi hade ett stabilt liv där.

Hur fick ni information om renoveringen?

– Först fick vi ett brev från Wallenstam om att husen skulle stambytas. I brevet stod det att hyrorna kunde höjas med mellan 40 och 80 procent. Då blev ju folk helt chockade. Vi förstod ganska snabbt att det här inte bara handlade om vanligt underhåll eller bara stambyte utan om tankar på stora standardhöjningar. Vi förstod att vi behövde organisera oss. Vi tog hjälp av de som varit med i processen på Pennygängen och fick tips av dem på hur vi kunde göra.

Hur såg ni på de planerade renoveringarna?

– Många av oss tyckte att mycket i lägenheterna redan fungerade bra. Husen hade kvar originalmaterial. Det var inte alls så nedgånget som det ibland framställdes av hyresvärden. Det som framför allt drev upp hyrorna var enligt oss standardhöjningarna. Det handlade exempelvis om golvvärme i badrum, klinker i hall och helkaklade badrum. Jag tycker att man bluffar sig fram till att det här kallas standardhöjning. Det är faktiskt tvärtom min upplevelse att man byter ut sådant som fungerade.

Hur organiserade ni er som hyresgäster?

– Vi hade många möten under flera år, både själva och tillsammans med Wallenstam och Hyresgästföreningen. Vi ville äga hela processen själva. Vi märkte också att det kommer komma massor med folk på de första mötena och att alla hade olika förståelse för vad som höll på att hända. Efter ett tag samlades gruppen kring ett gemensamt mål: Alla ska kunna bo kvar. Det var också mycket arbete med att själva ta reda på fakta kring renoveringen.

Hur upplevde du dialogen med Wallenstam?

– I början upplevde jag ändå att de försökte ha en dialog med oss. Vi hade många möten och försökte lyfta hyresgästernas situation. Men efter hand kändes det som att de inte riktigt ville höra hur människor faktiskt påverkades. Vi försökte få dem att förstå att det bor människor i deras hus. De satte också in en mellanhand mellan oss och dem, något som jag har förstått är vanligt.

– Många i området hade små ekonomiska marginaler, och flera äldre blev väldigt oroliga. Det blev tydligt att vi såg väldigt olika på frågan. För oss handlade det om människors hem och trygghet. Samtidigt upplevde vi att Wallenstam främst såg renoveringen som en investering.

Hur påverkades du personligen av processen?

– Jag blev väldigt stressad av hela situationen, och till slut valde jag att flytta innan renoveringarna var färdiga. Jag vågade inte lita på att det skulle lösa sig utan var orolig för att det skulle bli för dyrt. Det var skitjobbigt faktiskt. Processen förändrade min syn på vilken trygghet en hyresrätt innebär. Besittningsrätten blir ju bara fiktiv om det bara är att höja hyrorna så att folk inte har råd att bo kvar. Många hyresgäster började prata om olika nödlösningar, som att flytta hem till sina vuxna barn.

Hur slutade processen?

– Till slut infördes olika nivåer av renovering där hyresgästerna kunde välja enklare alternativ med lägre hyreshöjningar. Det fanns en lägstanivå som inte innebar några lyxrenoveringar. Jag tror att vår organisering var en viktig anledning till att det till slut infördes. Det hade ju aldrig blivit så om inte vi hade bråkat så himla mycket.

Hur är din situation idag?

– Efter Vita Björn flyttade jag till en lägenhet hos Robert Dicksons stiftelse eftersom jag hoppades att situationen där skulle vara tryggare. Men även här upplever vi nu höjda hyror och planer på standardhöjningar. Under de två åren jag bott här har min hyra ökat med 20 procent.

– Ändå underhåller man inte utan låter allt förfalla. Jag vågar inte be om nya tapeter fast jag vet att jag egentligen har rätt till det, för då är jag rädd att dom sätter igång med en större standardhöjande renovering. Bostadsfrågan har påverkat mig under lång tid. Det har varit så oroligt, ens bostad är något grundläggande och det är inte alls skönt att ha oro kring det. Vi har börjat organisera oss, men det tar tid och är jobbigt. Just nu har jag inte haft den kraften.

Vad tänker du om behovet av renoveringar?

– Jag är verkligen inte emot renoveringar i sig. Jag tycker självklart att hus ska underhållas och renoveras när det behövs. Problemet uppstår när renoveringarna leder till så höga hyror att människor inte längre har råd att bo kvar. Det måste gå att hitta en balans mellan att ta hand om husen och att samtidigt behålla rimliga hyror. Men det sorgliga blir ju när man just renoverar och standardhöjer bort de överkomliga bostäder som finns för folk som inte har så mycket pengar.

– Jag tycker det hänger ihop med en ny story om att hyresrätt är som att bo på hotell och att allt ska vara top notch. Och så är det ju för de nya dyra hyresrätterna som på Eriksberg där man kan lämna in tvätten och få den tvättad och allt möjligt. Men det är ju en helt annan sak än vanliga hyresrätter där vi som inte har jättemycket pengar bor. Jag trivs så bra här, med mina grannar och allt, och vill bara kunna bo kvar. Jag är jätteberoende av att ha folk runt nära mig där jag kan hämta support och så där.

Jacob Fischer, uthyrningschef Bostad Göteborg, Wallenstam

– Vi upplevde sammantaget att renoveringen av Vita Björn var en konstruktiv process som ledde fram till ett bra upplägg för samtliga parter. Vi har tagit med oss den som erfarenhet inför kommande renoveringar.

– Något vi tydligt har lärt oss är att den här typen av renoveringar skapar mycket oro hos hyresgästerna i ett tidigt skede. Det ställer höga krav på löpande och tydlig information, och att man så snart som möjligt kan presentera konkreta förslag och alternativ. Valbarhet, det vill säga att hyresgästerna har reella möjligheter att välja renoveringsnivå utifrån sina egna önskemål och förutsättningar, har visat sig vara en nyckelfaktor.

– Gällande omflyttningen kan vi konstatera att den initiala oron om att många hyresgäster skulle tvingas flytta inte besannades. Utfallet har tvärtom blivit en extremt låg omflyttning. Av de aktuella lägenheterna uppgår omflyttningen till 2,75 procent årligen, jämfört med ett snitt på cirka 17 procent i vårt övriga bestånd i Göteborg. Vi noterade även en stark efterfrågan på det mest omfattande renoveringsalternativet – det som också innebar den högsta hyresnivån – där 51,5 procent av hyresgästerna valde detta alternativ.

Anna Carlsson, vd för Robert Dicksons stiftelse

Sedan slutet av 1800-talet har Robert Dicksons stiftelse haft i uppdrag att erbjuda bostäder åt hushåll med begränsade ekonomiska resurser. Stiftelsen äger och förvaltar omkring 1 500 hyresrätter i Göteborg, från kulturhistoriskt värdefulla hus i Haga och Majorna till nyproducerade bostäder i Gårdsten och Flatås. Robert Dicksons stiftelse har de senaste åren fått kritik för standardhöjningar och höjda hyror i samband med renoveringar.

- Renoveringar är komplicerade eftersom de kostar mycket pengar. Samtidigt varken vill eller kan vi höja hyrorna så mycket som det egentligen skulle krävas för att fullt ut finansiera åtgärderna.

- Stiftelsen vill inte att hyresgäster i våra andra fastigheter ska behöva bära kostnaderna indirekt, samtidigt som fastigheterna måste hållas i gott skick över tid. Trots avsaknad av vinstkrav från ägare, måste verksamheten bära sina egna kostnader. Vi måste hitta en långsiktigt hållbar ekonomi. Det är en ständig balansgång mellan fastigheternas behov, hyresnivåerna och hyresgästernas möjligheter att bo kvar.

Hur ser ni på standardhöjningar i samband med renoveringar?

- Vi har gjort ett tydligt omtag de senaste åren. Tidigare var synsättet oftare att man rev ut och byggde nytt. I dag tittar vi mycket mer på vad som faktiskt kan bevaras. Det är betydelsefullt för att fortsatt kunna tillhandahålla överkomliga bostäder och ur ett resursförbrukningsperspektiv.

Vad räknas som en standardhöjning för er?

- Standardhöjningar uppstår ofta mer eller mindre automatiskt i samband med renoveringar, även när det inte är det primära syftet. I samband med stambyte sätter vi ofta kakel i stället för enklare ytskikt, parkettgolv, inbyggda mikroågsugnar samt förbättrade elinstallationer.

- Vi försöker hela tiden fundera över vad som faktiskt behövs för att bostäderna ska vara sunda och välförsedda, i enlighet med våra stadgar där det står att bostäderna inte ska vara exklusiva eller ha den högsta möjliga standarden.

Hur tänker ni om renoveringar och bruksvärdet?

- Jag tycker att våra hyresgäster ska ligga ungefär lika nära bruksvärdet oavsett vilket område de bor i. Annars får vissa grupper en indirekt subvention medan andra betalar det som lägenheten bedöms vara värd. Jag tycker att bruksvärdessystemet, tanken att samma standard ska ge ungefär samma hyra oavsett hyresvärd, är bra och viktigt.

Vilka konsekvenser får renoveringarna för hyresgästerna?

- I Annedal, där vi genomförde en större renovering, ökade hyran från ungefär 1 100 till omkring 1 700 kronor per kvadratmeter och år. Det är en stor höjning. Vi valde därför att göra en intrappning av den nya hyran på fem år. På så sätt hinner människor anpassa sig, söka bostadsbidrag och planera sin ekonomi.

- Vi försöker tänka väldigt mycket på hur människor ska kunna bo kvar. Det är en viktig utgångspunkt när vi planerar renoveringar. Samtidigt måste vi ta ansvar för husen och se till att de fungerar långsiktigt.



Renovräkning – drivkrafter och samhällseffekter

– Jag tycker självklart att hus ska underhållas och renoveras när det behövs. Problemet uppstår när renoveringarna leder till så höga hyror att människor inte längre har råd att bo kvar. Det måste gå att hitta en balans mellan att ta hand om husen och att samtidigt behålla rimliga hyror.

Annika Westlund är tidigare hyresgäst i Wallenstams fastighet Vita Björn, i Majorna, Göteborg.

Fenomenet renovräkning har uppmärksamats av forskare och aktivister i Sverige sedan början av 2010-talet. Då ledde eftersatt underhåll av miljonprogrammen till utförsäljningar av allmännyttan, vilket bidrog till en våg av chockhöjda hyror efter renoveringar som gett nya kök, badrum och parkettgolv som hyresgästerna själva inte efterfrågat.

Renovräkning påverkar inte bara enskilda hyresgäster negativt. När beståndet av hyresrätter med överkomliga hyror renoveras bort förlorar den svenska bostadsmarknaden det som det råder mest brist på och som är svårast att tillföra – nämligen hyresrätter med låga hyror. Renovräkningar bidrar på så sätt till att fördjupa den strukturella bostadsbrist som stänger unga, ensamstående föräldrar och andra låginkomsttagare ute från bostadsmarknaden.

Kostnaderna som denna strukturella bostadsbrist orsakar, kopplade till segregation, minskad produktivitet, otrygghet och ohälsa, får samhället bära. Samtidigt har hyreshöjande renoveringar blivit en lukrativ inkomstkälla för privata fastighetsbolag.

Efter femton år av renovräkningar har forskningen kommit ikapp (Hyresgästföreningen och RISE, 2025). Mekanismerna som möjliggör och driver fenomenet är klarlagda, konsekvenserna för enskilda hyresgäster, kommuner och samhälle är belysta och förslagen på hur det kan begränsas har presenterats. Trots det fortsätter renovräkningar att drabba hyresgäster och påverka bostadsmarknaden och samhällsutvecklingen.

Bostadsfrågan är trasslig. När man börjar nysta i en tråd visar det sig snart att den sitter fast i en oupplöslig knut eller på ett olyckligt sätt tvinnats ihop med en annan komplex fråga. Att peka på en utlösande faktor som ledde till vågen av renovräkningar som gick över Sverige i början av 2000-talet är av den anledningen vanskligt. Men i detta fall verkar bostadsforskarna (Grander red. 2025) överens om att ändringen av allbolagen 2011 tillsammans med bruksvärdessystemet,

marknadsanpassningen av den svenska bostadsmarknaden och bostadsbristen satt igång en kedjereaktion som satt renoveringarna i rullning.

Här följer en sammanfattning av avgörande händelser och förutsättningar för renoveringar som forskningen pekar ut som centrala drivkrafter:

Allbolagen ändras

År 2011 ändrades lagen om allmännyttiga bolag, förenklat kallad allbolagen. Det innebar i huvudsak att allmännyttiga bostadsbolag fick möjlighet att lägga om sin verksamhet till affärsmässigt vinstdrivande och att privata fastighetsägare blev fullvärdiga förhandlingsparter med rätt att förhandla sina egna hyror på samma villkor som de kommunala bostadsföretagen. Sveriges allmännyttor tolkade lagen som tvingande och lade om sin verksamhet till affärsmässigt vinstdrivande.

Allmännyttiga bostäder säljs ut

– Det sorgliga blir ju när man just renoverar och standardhöjer bort de överkomliga bostäder som finns för folk som inte har så mycket pengar.

Annika Westlund är tidigare hyresgäst i Wallenstams fastighet Vita Björn, i Majorna, Göteborg.

Lagändringen sammanföll med att renoveringsbehovet i stora delar av det kommunalt ägda bostadsbeståndet, särskilt i miljonprogrammen, blivit akut. I början av 2000-talet hade en stor del av miljonprogrammets fastigheter från 1960- och 1970-talen passerat sin tekniska livslängd. Kostnaderna för underhållsbehoven översteg i många fall allmännyttans ekonomiska resurser. Underhållsskulden växte. För att finansiera omfattande renoveringar sålde allmännyttan delar, eller i vissa kommuner hela, sina lägenhetsbestånd till privata marknadsaktörer (Boverket 2025). Av de cirka 171 000 kommunala hyresrätter som sålts sedan början av 2000-talet har runt 60 procent köpts av privata fastighetsägare (Grander 2023).

Bruksvärdessystemet möjliggör standardhöjande renoveringar

Det så kallade bruksvärdessystemet infördes i Sverige i slutet av 1960-talet som en del av hyreslagstiftningen. Systemet innebär att hyran för en lägenhet inte sätts fritt av hyresvärden, utan baseras på dess *bruksvärde* – det vill säga vad hyresgäster generellt anser att lägenheten är värd baserat på standard, storlek och läge i huset samt tillgång till hiss, tvättstuga, garage etc. – snarare än enbart efterfrågan på marknaden. Bruksvärdet bestäms av hyresnämnden utan hänsyn till fastighetsägarens kostnader för drift, produktion och förvaltning.

Om fastighetsägaren vill förbättra eller förändra ett bostadshus måste hyresgästerna godkänna ändringar om det påverkar bostadens bruksvärde, och därmed hyran, betydligt. Hit räknas standardhöjningar som installation av tvätt- och diskmaskin, byte till modernare köksutrustning eller inglasning av balkonger. Hyran regleras av Hyresnämnden (Sveriges Domstolar).

Bruksvärdessystemet skiljer alltså på underhåll av fastigheten och standardhöjande åtgärder i lägenheterna. För standardhöjande åtgärder som ökar bruksvärdet kan hyresvärden höja hyran enligt ovan. Men regelbundet underhåll, såsom stambyten eller fasadrenovering, tillåter **inte** hyreshöjningar. Konsekvensen blir att underhållsåtgärder såsom stambyten i hyreshus ofta finansieras genom standardhöjande renoveringar av lägenheterna. Enligt forskningen (Grander red. 2025) bidrar bruksvärdessystemet till att standardhöjande renoveringar har ökat, vilket har påverkat hyresgäster negativt.

Successionsrenoveringar som vinstdrivande strategi

Att genomföra standardhöjningar i lägenheter som blir lediga när hyresgäster flyttar kallas för koncept eller successionsrenoveringar. När den nya hyresgästen flyttar in i den nyrenoverade lägenheten kan fastighetsägaren i enlighet med bruksvärdessystemet höja hyran. Fastigheters värde är knutet till hyran – ju högre hyresnivåer, desto högre värde på hyresfastigheten. När fastighetsvärdet ökar kan bolaget räkna värdeökningen som en vinst (Grander red. 2025).

Denna punktvisa renoveringsmodell används främst av privata aktörer och riskkapitalbolag som köper äldre fastigheter med renoveringsbehov i syfte att öka fastighetens värde. Konceptrenoveringar innebär att fastighetsägaren kan kringgå det så kallade besittningsskyddet – den lag som ger hyresgästen rätt att godkänna en standardhöjande renovering innan den genomförs – eftersom renoveringen görs när lägenheten saknar hyresgäst.

Enligt en rapport från Boverket (2021:8) är konceptrenoveringar problematiska ur ett hållbarhetsperspektiv, dels för att underhållsåtgärder för att säkerställa livslängden på byggnaden och energieffektiviseringsåtgärder uteblir, dels för att höjda hyror leder till att personer med lägre inkomster får svårare att efterfråga dessa lägenheter, vilket bidrar till en mer segregerad bostadsmarknad, vilket påverkar den sociala hållbarheten. Hyresgästföreningen är av samma anledningar starkt kritisk till konceptrenoveringar (Hyresgästföreningen 2025).

– Om man kunde komma överens om ett åtgärdsprogram tillsammans med hyresgästerna och koppla hyra till det innan man påbörjar en renovering vore det fantastiskt. Det är väl kanske framför allt upp till Hyresgästföreningen.

Anders Joachimsson, chef för Fastigheter, HSB Stockholm.

Hyresgästernas ojämna kamp

År 1994 avskaffades bostadssaneringslagen. Den hade införts 1974 efter protester mot de så kallade "saneringarna" av innerstädernas hyresbostäder och stadgade ett hyresgästinflytande i samband med renoveringar genom Hyresgästföreningen (Grander red. 2025). I syfte att bättre passa den moderna marknaden ersattes lagen av två regelverk. Det kommunala ansvaret, tekniska krav, regler kring renovering och användningsförbud (att lokaler används som bostad) flyttades över till plan- och bygglagen (PBL), och reglerna om hyresgästernas rättigheter och inflytande vid ombyggnad/renovering och hyressättning regleras numera i hyreslagen (12 kap. jordabalken).

Enligt lagen gäller följande:

- » Standardhöjande åtgärder: Om hyresvärden vill göra renoveringar som höjer standarden avsevärt krävs hyresgästens godkännande.
- » Hyresnämndens prövning: Om hyresgästerna säger nej, kan hyresvärden ansöka om tillstånd hos hyresnämnden för att få igenom renoveringen.
- » Bruksvärdesprincipen: Efter en renovering ska den nya hyran vara skälig och bestäms utifrån lägenhetens bruksvärde. Den får inte vara oskäligt högre än likvärdiga lägenheter.
- » Förhandlingsordning: Förhandlas hyrorna kollektivt är det Hyresgästföreningen som företräder hyresgästen gentemot hyresvärden vid en ombyggnad.

Ur hyresgästernas perspektiv har lagen visat sig vara svag för att inte säga verkningslös. Tidningen Hem & Hyra har analyserat statistik från Domstolsverket och hyresnämnderna. Av 2 966 tvister om renoveringar som hyresnämnderna har avgjort sedan år 2004 har de boende förlorat i ungefär 95 procent av fallen. I över två decennier har alltså hyresnämnder över hela landet nästan uteslutande gått på bostadsbolagens linje (Hem och Hyra 2025).

– En viktig utgångspunkt har varit att hålla den tvingande nivån så låg som möjligt. Familjebostäder har därför valt att begränsa omfattningen av basnivån och erbjuder många olika sorters tillval samt behovsprövat inre underhåll. Målet har varit att undvika att hyresgäster betalar för standardhöjningar de inte efterfrågar.

Leo Odby, projektchef och nybyggnadsansvarig på Familjebostäder, Göteborg.

Samrådsprocess

Vid standardhöjande renoveringar och ombyggnationer av hyresrätter har hyresgäster lagstadgad rätt till information och samråd. Fastighetsägaren är skyldig att kalla till informationsmöten och samråd i ett tidigt skede, ofta minst sex månader innan arbetet startar. Planerade åtgärder, tidsplan och hur renovering och ombyggnad påverkar boendesituation ska redovisas. Samrådsprocessen är en möjlighet för hyresgästerna att ha inflytande över renoveringar. Forskning baserad på nio samrådsprocesser i tre olika städer visar att eventuella hyreshöjningar är den viktigaste frågan för hyresgästerna, men att samrådsprocessen ofta fungerar dåligt och att dialogen i stället handlar om tekniska detaljer kring vad som ska utföras (Thörn m.fl. red. Score 2023).

Organisering kan löna sig

– Först fick vi ett brev från Wallenstam om att husen skulle stambytas. I brevet stod det att hyrorna kunde höjas med mellan 40 och 80 procent. Då blev ju folk helt chockade. /.../ Vi förstod att vi behövde organisera oss.

Annika Westlund är tidigare hyresgäst i Wallenstams fastighet Vita Björn, i Majorna, Göteborg.

En forskningsrapport visar att det för att påverka hyreshöjningar kan vara mer fruktbart för hyresgästerna att organisera sig utanför samrådet. Av de renoveringsprocesser som forskarna följt ledde protester till att hyresvärden backade och sänkte hyreshöjningen i åtta fall av nio. Framför allt har hyresgästerna kunnat påverka så att renoveringen blir mindre omfattande och att hyreshöjningen därmed blir lägre samt att hyresvärden inför valmöjligheter till olika nivåer av renoverings- och hyresnivåer och intrappning av den nya hyran (Thörn m.fl. red. Score 2023).

Hållbarhet som argument mot standardhöjande renovering av kulturarvsskyddade hyreshus

Det är inte bara de billiga hyresrätterna som renoveras bort; även det arkitektoniska kulturarvet försvinner när fastighetsägare i samband med stambyte väljer att riva ut funktionsdugliga, arkitektritade, platsbyggda köks- och badrumsinredningar av hög kvalitet och ersätta det med nya standardiserade dito. Nu strider allt fler hyresgäster som bor i äldre fastigheter för varsamma upprustningar och mot ”renovräkningar”.

Journalisten Annica Kvint har följt hyresgäster i Stockholm som bor i en fastighet med ”synnerligen höga kulturhistoriska värden”. De strider för en varsam renovering i samband med ett stambyte i fastigheten. Efter avslag i både hyresnämnden och Svea hovrätt, prövade de att driva sitt ärende med stöd i nya paragrafer i miljöbalken, kopplade till EU-direktiv om den så kallade avfallshierarkin och resurshushållningsprincipen. Det styr hur byggavfall ska tas om hand och handlar om fem nivåer. I första hand ska man minimera avfall, i andra hand återanvända, i tredje hand återvinna. Miljöförvaltningen i Stockholm avslog hyresgästernas ärende med motiveringen att behovet av stambyte nu blivit så akut att det motiverade en sedvanlig totalrenovering och ”att skyldigheten att vidta avfallsförebyggande åtgärder inte är absolut utan gäller i den utsträckning åtgärderna inte är orimliga. Vid ombyggnationer måste också fastighetsägare tillskrivas ett stort handlingsutrymme att bestämma över sin egendom” (Kvint Arkitektur 2026). Hyresgäster i en annan kulturhistorisk hyresfastighet i Stockholm provar nu ett liknande ärende i Miljöförvaltningen. Arkitektkontoret Krupinski/Krupinska arbetade i flera år med renoveringen av en hyresfastighet med höga kulturhistoriska värden på Södermalm i Stockholm, som ägs av en privat hyresvärd. De menar att ”med dagens hyressättningssystem, och bruksvärdesprincipen i synnerhet, är fastighetsägarens ekonomiska incitament för att byggnadsvårda tyvärr mycket få” (Kvint DN 2026).

Renovräkningar och demokrati

Intervjupersonerna vi har talat med för den här rapporten berättar om oro och ångest kring renoveringen av deras lägenhet och fastigheten de bor i. Flera upplever att deras liv sätts på paus på grund av osäkerheten kring deras uppkomna bostadssituation. De ger uttryck för vanmakt inför ett system där deras rättigheter förbises. Känslan av att ha förlorat en rättighet, som bland annat hyresgästen i HSB ger uttryck för i en av intervjuerna, leder enligt forskning inte sällan till ett tappat förtroende för det offentliga (Polanska, Richard m.fl. 2019).

Vilka blir renoveräta?

Hushåll med låg socioekonomisk status har inte större flyttbenägenhet vid renovering än andra hushåll. De löper snarare mindre risk att flytta än hushåll som har det bättre ställt. En av anledningarna till det kan vara att hushåll med mer resurser har fler alternativ att flytta till, medan hushåll som erhåller försörjningsstöd och bostadsbidrag och/eller har låga inkomster har ett mer begränsat handlingsutrymme (Borg 2026).

De utan bistånd eller bidrag verkar ha större svårigheter att bo kvar vid högre hyresnivåer. Därutöver flyttar hyresgäster i det privata beståndet i större utsträckning än i det allmännyttiga.

En rapport från Boverket (2014:34) om flyttmönster vid renovering visar att hyresgäster i hyreshus som renoveras är 1,8 gånger mer sannolika att flytta än individer i hus som inte genomgår en renovering. De som flyttar går i större utsträckning till bostadsområden som har lägre genomsnittsinkomster och sämre skolresultat, medan flyttar från fastigheter som inte genomgår renovering går till områden med bättre förutsättningar. De empiriska resultaten visar att renoveräning förstärker segregationsprocesser.

Samhällsansvar vs. affärsmässighet – skillnader mellan privata och kommunala hyresvärdar

– Enligt vår erfarenhet måste områdesutveckling omfatta både byggnader och människor. Därför har Familjebostäder genomfört flera sociala satsningar parallellt med renoveringen.

Leo Odby, projektchef och nybyggnadsansvarig på Familjebostäder, Göteborg.

Enligt SCB fanns det i slutet av 2025 drygt 846 000 lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Det motsvarar knappt 41 procent av hyresrättsbeståndet och knappt 16 procent av det totala bostadsbeståndet i Sverige. Dessa allmännyttiga bolag ska enligt lagstiftning drivas affärsmässigt och samtidigt ta ett samhällsansvar (Boverket 2025). Vad det samhällsansvaret innebär definieras inte (prop. 2009/10:185), men beskrivs som att det kan handla om ”bidrag till hållbar utveckling”. Här ligger en konfliktartad motsättning för bolagen att hantera, som bland annat påverkar hur man hanterar renoveringar och hyreshöjningar.

Hyresvärdarna beskriver också ofta samhällsansvaret i termer av social hållbarhet, ett komplext och mångfacetterat begrepp som för fastighetsbolagen ofta innefattar: att ta hänsyn till de boendes ekonomiska möjligheter att kunna bo

kvar efter en renovering, uppnå ökad sammanhållning, trivsel och trygghet bland de boende, värna de boendes välbefinnande och hälsa genom att säkerställa en god inomhusmiljö, försöka minska den inkomstmässiga segregationen i bostadsområdet och värna goda arbets- och leveransvillkor (Boverket Social hållbarhet 2025). Forskning visar att de kommunala bolagen ofta tar ett större socialt ansvar än de privata, som till skillnad för de offentliga saknar styrning och lagkrav på området (Bergvall 2022). Det innebär att de inte kan ställas till svars på samma sätt som offentliga aktörer. Privata hyresvärdar har heller inte samma bostadsförsörjningsansvar, krav på transparens eller långsiktighet som allmännyttiga bolag.

Detta får konsekvenser som gör att den likvärdiga konkurrensen mellan kommunala och privata fastighetsbolag som allbolagen avsåg att uppnå kan ifrågasättas.

Samma vinstkrav, olika sätt att räkna

Trots allbolagens krav på lika villkor, agerar privata fastighetsbolag och allmännyttan ofta olika. Privata hyresvärdar renoverar till exempel generellt mindre än vad allmännyttiga gör, men hyrorna i det privata beståndet blir ändå högre över tid (Mangold). Privata fastighetsbolag har genomfört standardhöjande renoveringar med hyreshöjningar på upp till 120 procent. Allmännyttans hyreshöjningar har legat lägre, upp till 50 procent (Red. Thörn m.fl. Score 2023).

När en renovering ska finansieras gör fastighetsbolagen en beräkning av om investeringen är lönsam eller inte genom en så kallad nuvärdesanalys, eller diskonterad kassaflödesanalys (discounted cash flow) (Grander red. 2025). Syftet med kalkylen är att göra olika investeringar jämförbara med varandra. De förväntade intäkterna över investeringens livslängd baseras på en så kallad kalkylränta. En konsekvens av valet av kalkylränta är att investeringar som anses vara mer riskfyllda får sämre lönsamhet. För att en renovering skall anses som lönsam behöver kassaflödet (som oftast är hyror) vara tillräckligt högt, eller kalkylräntan tillräckligt låg. Lönsamheten i ett renoveringsprojekt är på så sätt beroende på val av kalkylränta, vilket möjliggör att projekt kan vara ”lönsamma” även med en lägre hyreshöjning. Det är till exempel inte nödvändigt att investeringar i ett visst område måste jämföras med andra områden, eller att investeringar i bostadsbeståndet ska jämföras med andra investeringar, som statsobligationer eller andra värdepapper.

Avkastningskraven på hyresfastigheter, som är tre procent i innerstäder och sju procent i förorten, är en annan finansiell drivkraft som påverkar renovering och hyreshöjningar. Enligt bostadsforskaren Martin Grander påverkar det fastigheternas värde och hur hyresvärdar agerar. De differentierade avkastningskraven på hyresfastigheter driver även på segregation och ekonomisk ojämlikhet. Skillnaderna påverkar fastigheternas värde och hur hyresvärdar agerar (Grander

2015). Det låga avkastningskravet i innerstäder innebär att investerare är villiga att betala mer för fastigheter i attraktiva områden, eftersom de förväntar sig en god värdeökning på lång sikt. Det pressar ner den löpande direktavkastningen. I förorten, där avkastningskravet är högre, värderas fastigheterna följaktligen betydligt lägre. För att uppnå en avkastning på sju procent behöver fastighetsägare maximera intäkterna (hyrorna) och minimera kostnaderna (drift och underhåll). Eftersom det på grund av bruksvärdessystemet är svårare att höja hyrorna sparas det ofta in på underhåll och upprustning i utsatta områden för att nå lönsamhetsmålen. Enligt Grander koncentreras därför nybyggnation och investeringar till mer lönsamma lägen i innerstäderna medan det befintliga beståndet i förorterna blir eftersatt, vilket förstärker boendesegregationen (Grander 2015).

De "lönsamhetskrav" eller den "företagsmässighet" som allmännyttan, enligt allbolagen, förväntas uppfylla är därmed inte entydiga eller neutrala koncept (Grander red. 2025). Med olika val av kalkylräntor ser lönsamheten väldigt olika ut, vilket även öppnar upp för möjligheten att projekt är "lönsamma" även med en lägre hyreshöjning. Det är kort sagt möjligt att räkna och agera annorlunda vilket man, i vissa kommunala bolag också gör.

Högre hyreshöjningar hos privata hyresvärdar

Statistik från SCB visar att medelhyran för en trerumslägenhet hos privatvärdarna ökade med 34 procent mellan 2016 och 2024. I allmännyttan ökade medelhyran med 26 procent under samma period (Bergvall 2024). Detta tror forskningen beror på att allmännyttan förlorar mer på att höja hyrorna kraftigt, eftersom de sociala kostnaderna av hemlöshet och att folk tvingas flytta direkt slår mot kommunen. De privata värdarna har ett större intresse av att öka värdet på fastigheten. De är mer benägna att genomföra omfattande renoveringar som leder till stora hyreshöjningar, medan allmännyttiga bolag, särskilt efter påtryckningar från hyresgäster, har varit mer benägna att erbjuda valmöjligheter och mildra konsekvenserna för de boende (Thörn m.fl. Score 2023).

Forskning visar att de privata bolagen ofta har högre inkomstkrav än allmännyttan och mer sällan accepterar hyresgäster med försörjningsstöd än de kommunala bolagen gör (Grander, 2019).. Men även allmännyttan har inkomstkrav på hyresgäster, oftast formulerat som att bruttoinkomsten per månad ska vara tre eller fyra gånger så stor som månadshyran. Vad som räknas som en inkomst skiljer sig mellan bolagen, vissa godkänner till exempel inte försörjningsstöd, inkomst från visstidsanställning eller a-kassa som inkomst.

Intrappning av hyran

– För den invändiga renoveringen ligger hyreshöjningarna mellan cirka 565 och 770 kronor per månad. För att mildra effekten används en rabattrappa som löper över tolv år.

Leo Odby, projektchef och nybyggnadsansvarig på Familjebostäder, Göteborg.

Trappningsregeln (12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken) är en lagstadgad skyddsregel som ska hindra att hyresgäster får hyreshöjningar som är så stora att det tvingar dem att flytta (att bli renovräkta). Regeln innebär att hyreshöjningen delas upp i etapper så att hyran höjs en gång per år under några års tid. Hyresnämnden tillämpar inte trappningsregeln självmant, utan hyresgästen måste, genom Hyresgästföreningen, begära att hyresnämnden ska tillämpa den vid en prövning av hyran. Vad som räknas som en stor hyreshöjning bedöms från fall till fall och är beroende av det allmänna läget på hyresmarknaden. Normalt ska det vara en höjning på cirka tio procent eller mer. I normalfallet bör anpassningstiden inte vara längre än några år. Endast i undantagsfall kan det vara motiverat med en så lång tid som tio år. Trappningsregeln gäller inte om hyran höjs på grund av tillval som hyresgästen har gjort eller om tidigare hyra har varit särskilt låg.

Hyresgästföreningen förhandlar ofta fram intrappning av den nya hyran i samband med renoveringar. Men att stegvis höja hyran slår i slutändan lika hårt mot hyresgäster med små marginaler. För många upplevs den stegvisa introduktionen som en falsk trygghet (Grander, red. 2025).

Varsam renovering

Ett sätt att begränsa hyreshöjningarna i samband med standardhöjande renoveringar är att återinstallera badrumsporslin, vitvaror och köksinredningar. Flera kommunala bolag arbetar idag utifrån denna princip som kallas *Varsam renovering*. Den inkluderar ofta ökade möjligheter för hyresgästerna att vara med och påverka renoveringen.

Stockholmshem och Svenska Bostäder är två allmännyttiga bolag som arbetar med Varsam renovering.

Stefan Sandberg, vd på Svenska Bostäder, berättar i ett mejl (26-05-28) att beslutet fattades 2021 i samband med att en ny affärsplan med högre ambitioner för klimatarbetet antogs. Policyn har påverkat bolagets sätt att renovera, förbättrat hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende i samband med renoveringar samt uppfyllt en tydligare önskan om att bevara arkitektoniska kvaliteter i fastigheterna. Tidigare gjorde Svenska Bostäder så kallade totalombyggnader,

vilket innebar omfattande renovering och modernisering av både fastigheter och lägenheter som oftast tog ett par år och tvingade hyresgästerna evakuera.

Under en varsam renovering bevarar man i stället för att byta ut, vilket i högre utsträckning möjliggör för hyresgästerna att bo kvar under renoveringen.

Sedan 2025 genomförs en renovering i miljonprogrammet Husby som omfattar totalt 332 lägenheter som är i behov av stambyte. Arbetet planeras vara klart i december 2027. Förutom att byta stammar renoveras badrum/wc och kök. Under ungefär sex veckor kan hyresgäster inte använda lägenhetens kök och badrum/wc. De har då tillgång till tillfälliga lösningar för dusch och toalett på gården, samt vattenkranar på varje våning i trapphusen.

En hyreshöjning i samband med ett stambyte ger i slutändan cirka 10–12 procent högre hyra. Hyreshöjningen trappas in successivt under en treårsperiod för att minska den ekonomiska påverkan för hyresgästerna.

Generellt upplever Svenska Bostäder att reaktionerna från hyresgästerna har varit positiva. Initialt fanns förväntningar hos vissa på mer omfattande renoveringar, eftersom delar av deras bestånd i samma område redan hade renoverats enligt tidigare policy. Genom att möta hyresgästerna och informera om den nya strategin har de skapat delaktighet i processen och samtidigt gett hyresgästerna möjlighet att påverka utformningen av åtgärderna.

– Det finns ett stort intresse från andra allmännyttiga bostadsbolag, då många står inför liknande utmaningar där klimatpåverkan och hållbarhet är högt prioriterade i samband med renoverings- och underhållsåtgärder. Med varsam renovering skapas bättre förutsättningar för att påverka dessa faktorer, vilket bidrar till det stora intresset inom fastighetsbranschen, skriver Stefan Sandberg.

Stockholmskem har arbetat med Varsam renovering sedan 2019. I samband med att en ny underhållspolicy antogs 2025 har strategin tydliggjorts med bevarande framför utbyte som central princip. Kommunikationschef Åsa Stenmark berättar i ett mejl (26-05-20) att man fram till 2019 initierade projekt med grund i storskaliga ombyggnader där hyresgästerna evakuerades. Ett tydligare hållbarhetsperspektiv präglar verksamheten idag, med större fokus på återbruk och bevarande med hänsyn till fastigheternas särdrag och kvaliteter. Det innebär bland annat att man tilläggsisolerar med hänsyn till arkitektoniska detaljer och bevarar köksinredningar. Projektprocessen beskrivs som tidskrävande, då varje fastighets förutsättningar är unika vilket ger skillnader i utförande.

Vid större renoveringsprojekt som påverkar hyresnivåerna erbjuder Stockholmskem en inträppning av den nya hyran under ett antal år. Bolaget arbetar också för att underlätta för hyresgäster inom samma område att byta lägenheter med varandra utifrån konceptet ”Bor du som du vill bo?” vilket innebär att man stöttar dem som vill byta att försöka hitta en matchning utifrån hyresgästernas behov. Hyror efter ombyggnad förhandlas inte i procent utan i faktisk hyra. Generellt är hyreshöjningarna lägre när man gått från totalrenoveringar till varsam

renovering. Stockholmshem upplever att många hyresgäster är positiva till var-sam renovering, dock inte alla.

Hållbar renovering – Brogården som exempel

Det allmännyttiga området Brogården i Alingsås har blivit ett av Sveriges mest uppmärksammade exempel på hållbar renovering. Området, som byggdes under miljonprogramstiden, genomgick under 2000-talet en omfattande upprustning där energieffektivisering kombinerades med sociala och ekonomiska mål. Ing-Marie Odegren, dåvarande vd för Alingsåshem som äger Brogården, berättar om sina erfarenheter från renoveringen i en intervju för denna rapport.

Utgångspunkten för projektet var att åtgärda de problem som identifierats i området: hög energianvändning, bristande tillgänglighet och lägenheter som inte alltid motsvarade de boendes behov. En viktig del av arbetet blev därför att förstå vilka kvaliteter som redan fanns. Arbetet handlade om att förstå vad människor uppskattade med sitt boende och hur dessa värden kunde tas tillvara samtidigt som området utvecklades. Projektet utgick från att hållbarhet måste omfatta både ekologiska, ekonomiska och sociala aspekter. Därför utvecklades verktyg för att analysera investeringar och kostnader över längre tid än vad som är vanligt i byggprojekt. Genom att se till byggnadernas hela livslängd blev det möjligt att motivera investeringar som både minskade energianvändningen och förbättrade boendekvaliteten. En grundläggande princip var att samla all kompetens runt samma bord redan från början. Arkitekter, entreprenörer, ekonomer och andra specialister deltog tidigt i processen.

Hyresgästdeltagandet var en bärande del av projektet från start. Genom kontinuerliga möten, informationsutskick och en arbetsgrupp tillsammans med Hyresgästföreningen skapades en löpande dialog under hela processen. Arbetet byggde också på insikten att människor tar till sig information på olika sätt. Tidigare psykografiska undersökningar visade att traditionella stormöten inte når alla grupper. Därför kompletterades de med andra former av dialog där hyresgästerna kunde diskutera specifika frågor som berörde dem. En prototypplägenhet byggdes för att ge de boende möjlighet att se och uppleva planerade förändringar innan de tekniska lösningarna var helt fastställda.

Ing-Marie lyfter fram dialog och transparens som viktiga framgångsfaktorer.

– En viktig erfarenhet är betydelsen av transparens. Förhandlingarna med Hyresgästföreningen genomfördes med full insyn och de planerade åtgärderna prissattes tidigt i processen. Det skapade tydlighet kring vilka konsekvenser olika beslut skulle få, berättar hon.

Projektet arbetade också aktivt för att så många som möjligt skulle kunna bo kvar i området under renoveringen. Genom att tidigt stoppa uthyrning när en hyresgäst flyttade frigjordes lägenheter som kunde användas vid omflyttningar. Det skapade även nya möjligheter för äldre hyresgäster att flytta till bostä-

der som bättre motsvarade deras behov, något som tidigare varit svårt att ordna inom området.

Den mest uppmärksammade effekten av projektet var att energianvändningen för uppvärmning minskade från 119 till 19 kilowattimmar per kvadratmeter och år.

Men enligt Ing-Marie är de organisatoriska och sociala lärdomarna minst lika viktiga. Brogården visar att omfattande renoveringar kan genomföras på ett sätt som kombinerar klimatmål med hänsyn till de människor som bor i området.

Samhälleliga konsekvenser av renovräkning

Ett argument som ofta används för standardhöjande renoveringar, särskilt i miljonprogrammen, är att de bidrar till att bryta den socioekonomiska segregationen i marginaliserade bostadsområden när hushåll med högre inkomster flyttar in i de nyrenoverade lägenheterna (Grander red. 2025). En förutsättning för att det ska ske är att de med lägre inkomster flyttar ut, vilket får motsatt effekt. En rapport från Boverket (2014:34) om flyttmönster vid renovering visar att renovräkning förstärker segregationsprocesser. En slutsats som forskningen idag är i stort sett enig om (ASSURE/RISE 2025). Vissa forskare menar till och med att gentrifiering är ett indirekt mål med renoveringarna för fastighetsägarna (Grander red. 2025).

Med tanke på de negativa effekter som bostadssegregationen bidrar till, i form av ökad gängkriminalitet, otrygghet etc. i Sverige idag, måste det anses som en av de allvarligaste negativa samhälleliga konsekvenserna av renovräkning. En annan är att det bidrar till att minska det redan lilla beståndet av hyresrätter med låg hyra som idag finns i den svenska bostadsstocken. Antalet hyresrätter med prisrimliga hyror har sedan ett decennium stadigt minskat. Bostadsforskare menar att rådande praxis riskerar att ”renovera bort” hela beståndet av lägenheter med överkomliga hyror. Samtidigt säljer allmännyttan orenoverade hyresrätter med låga hyror till privata hyresvärdar eller öppnar för ombildningar.

Det minskade antalet hyresrätter med rimliga hyror gör att redan hårt ekonomiskt pressade barnfamiljer tvingas låsa en allt större del av sin inkomst i hyra, vilket bidrar till att allt fler hamnar under fattigdomsgränsen. Den diskriminerande uthyrningspolicyn i delar av miljonprogramsområdena, med höga inkomstkrav och krav på fast anställning för att få ett hyreskontrakt, bidrar ytterligare till bortträngning och ökad otrygghet.

Forskarna anser att det finns risk för att det för en växande grupp till slut inte kommer att finnas någonstans att flytta över huvud taget. I en debattartikel (SvD 22-01-26) skriver de:

”Därmed urholkas förutsättningarna för uppfyllandet av den målsättning som formuleras i regeringsformen: att det allmänna ska trygga rätten till bostad. När allt fler hamnar under fattigdomsgränsen på grund av ökade boendekostnader så förskjuts kostnaderna för bolagens vinstökningar över till socialtjänsten och till mindre kommuner, då renovräkningar i storstädernas miljonprogramsområden också blir en del i den process som kallas för social dumpning. Detta är inget mindre än en tickande social bomb.”



Policyrekommendationer

1. Stärk hyresgästernas rättigheter

De upplevelser av uppgivenhet, otrygghet och frustration i samband med bostadsrenoveringar som hyresgästerna ger uttryck för i intervjuerna i denna rapport återspeglas i forskningen, där upplevelsen av att inte kunna påverka processen, att inte ha möjligheten att bo kvar eller att vara tvingad till att godkänna renovering är genomgående.

Rapporten visar att de främsta orsakerna till detta är:

- » Hyreslagen, som bland annat ger hyresgästerna rätt att godkänna hyresvärdens standardhöjande åtgärder, är tandlös. I över 90 procent av fallen går hyresnämnderna på fastighetsägarnas linje.
- » Samrådsprocessen är en möjlighet för hyresgästerna att ha inflytande över renoveringar. Forskning visar att eventuella hyreshöjningar är den viktigaste frågan för hyresgästerna, men att samrådsprocessen ofta fungerar dåligt och att dialogen i stället handlar om tekniska detaljer kring vad som ska utföras. Förhandlingen om den nya hyran sker först efter att renoveringen är avslutad, vilket innebär att hyresgästerna under samrådsprocessen har svårt att ta ställning till renoveringen eftersom de inte vet vad det kommer att kosta dem i höjd hyra.

Vi föreslår:

- » **att hyresgästernas möjlighet att välja mindre omfattande renoveringsalternativ formaliseras**

Ett sätt att säkerställa hyresgästinflytande är att i lag fastställa att fastighetsägarna måste presentera ett antal olika renoveringsalternativ för de berörda hyresgästerna där det tydligt framgår hur mycket respektive alternativ kommer att påverka hyran efter genomförd renovering. Det ger möjligheten att förhindra att hyresgäster tvingas flytta till följd av en renovering, samtidigt som det låter fastighetsföretag öka sina intäkter tillräckligt för att finansiera renoveringen.

» **att hyrorna förhandlas innan samråd**

Intervjuer med fastighetsägare i denna rapport visar att det även hos dem finns en frustration över att inte kunna meddela hyresgästerna hur hög den nya hyran ska bli efter en standardhöjande renovering. Eftersom projekteringen ofta är klar och fastslagen bör Hyresgästföreningen kunna förhandla med utgångspunkt i den, snarare än att vänta tills renoveringen är genomförd. I syfte att ge hyresgästerna möjlighet att ta ställning till renoveringen och dess konsekvenser för deras privatekonomi, föreslår vi en ändring i förhandlingsprocessen där hyrorna förhandlas innan samrådet.

» **att hyresgästernas möjlighet till organisering samordnas och stärks**

Forskning visar att hyresgäster som organiserat sig har haft större möjlighet att påverka, men att det är krävande att samla och driva frågorna som grupp. Vi föreslår att Hyresgästföreningen får i uppdrag att utreda hur man bättre kan stödja hyresgästernas organisering i samband med renoveringar.

2. Utred effekterna av bruksvärdessystemet

Inom bostadsforskningen råder det konsensus om att bruksvärdessystemet i sin nuvarande tappning bidrar till att öka antalet standardhöjande (bruksvärdeshöjande) åtgärder, och att dessa renoveringar påverkar hyresgäster negativt. Däremot är forskningen inte helt överens om hur det bör reformeras. Majoriteten förordar en förändring av hyressättningssystemet, men inte en avreglering.

När bruksvärdessystemet infördes var syftet att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utforma en spärr mot oskäligen hyror och trygga besittningsrätten. Lagstiftaren utgick från att bruksvärdesprincipens införande skulle medföra att jämförbara lägenheter skulle få lika höga hyror och att, åtminstone på sikt, lägenheterna i hela lägenhetsbeståndet skulle komma att anpassas till varandra med hänsyn till lägenheternas olika standard. Hyrorna skulle således bli bestämda i relation till varandra (Boverket, 2014:13). Utfallet har dock blivit ett annat.

Vi föreslår att effekterna av bruksvärdessystemet utreds.

3. Begränsa eller förbjud konceptrenoveringar

Enligt Boverket är konceptrenoveringar problematiska dels för att underhållsåtgärder för att säkerställa livslängden på byggnaden och energieffektiviseringsåtgärder uteblir, dels för att höjda hyror leder till att personer med lägre inkomster får svårare att efterfråga dessa lägenheter, vilket bidrar till en mer segregerad bostadsmarknad. Denna punktvisa renoveringsmodell används främst av privata aktörer och riskkapitalbolag i syfte att öka fastighetens värde. Metoden möjliggör även för fastighetsägare att kringgå besittningsskyddet.

Det finns lagutrymme inom allbolagen för att anpassa kalkylen vid lönsamhetsberäkningar, som motiverar varsamma renoveringar med lägre hyreshöjningar. Konceptrenoveringar är med andra ord inte den enda möjliga vinstdrivande strategin. Det finns flera exempel på fastighetsägare som verkar i områden med låga inkomster som i stället ser sin vinst och affärsmodell i en långsiktig förvaltning där man behåller sina boende under lång tid.

Mot bakgrund av de sammantagna negativa effekter som konceptrenoveringar medför och de andra möjliga alternativen för fastighetsbolagen att göra vinst föreslår vi att lagstiftaren kraftigt begränsar möjligheten till konceptrenoveringar.

4. Stärk allmännyttan i syfte att värna hyresrätten

Allmännyttan har en mycket viktig roll att spela för att Sverige ska kunna leva upp till regeringsförklaringens deklaration om alla medborgares rätt till bostad. Om den ges erforderliga förutsättningar kan den fungera som ett viktigt politiskt verktyg för att minska bostadssegregation, otrygghet och gängkriminalitet samt för det offentliga att bli den förebild för ett i alla avseenden hållbart byggande som Sverige enligt klimatmålen säger sig sträva efter att vara. Om allmännyttan finns och verkar i alla Sveriges kommuner kan den även användas för att motverka social dumpning.

Idag har de kommunala bostadsbolagen, till skillnad från privata hyresvärdar, ett lagstadgat samhällsansvar. Det innebär att de bär viktiga samhällsvärden som de privata hyresvärdarna inte gör. Trots det ska bolagen verka på samma marknadsmässiga villkor. Medan den ena aktören är fokuserad på vinstmaximering och kan välja graden av socialt samhällsansvar tvingas den andra ta ansvar för det som den andra inte anser sig klara av kalkylmässigt. Det skapar en orättvis skevhet mellan aktörerna. Den ökade förekomsten av konceptrenoveringar och renovräkning kan delvis ses som en konsekvens av den ökade finansialiseringen av bostadsmarknaden, där finansiella instrument och kalkyler får en allt större betydelse.

Det är i de kommunala bolagens bostadsbestånd som de flesta hyresrätter med låg hyra finns idag. De är ur ett samhällsperspektiv bostadsstockens mest värdefulla tillgång, eftersom efterfrågan är stor, utbudet litet och möjligheterna att tillföra nya bostäder små. Politiken bör därför i så stor utsträckning som möjligt värna dem och hindra dem från att renoveras bort och verka för att utöka beståndet av prisrimliga hyresrätter.

Vi föreslår:

- » en statlig utredning av konsekvenserna av allbolagen, särskilt kravet på affärsmässighet hos allmännyttan.
- » en stopplag mot utförsäljning av allmännyttan.

5. Skärp kraven på hållbar renovering

Hållbarhet måste ses ur ett strukturellt perspektiv och lagstiftaren har ett särskilt ansvar för att skapa förutsättningar för hållbarhetsarbetet i olika sektorer och på olika nivåer. Domstolarnas värdering av vad en ”standardhöjande åtgärd” är beaktar sällan att det kan vara mer hållbart att återställa befintliga inredningar (eftersom det inte uttrycks i bruksvärdessystemet). De ger därför ofta fastighetsägarna rätt att hävda att ”tysta” lådor och luckor, höjd diskbänk och högre skåp med fler luckor är en giltig standardhöjning. För att motivera fastighetsägarna och öka kunskapen om hållbarhetsfrågorna kopplade till renoveringar hos lagstiftarna föreslår vi:

- » en morot i form av till exempel en hållbarhetspremie eller annan form av stöd till fastighetsägare som renoverar varsamt, förlänger liv på sina fastigheter och värnar låga hyror oavsett bostadsområde.



Referenslista

Bergvall, O. (2024) Så påverkar försäljningarna av allmännyttan bostadsmarknaden. *Dagens Arena*, 19 november. <https://www.dagensarena.se/innehall/sa-paverkar-forsaljningarna-av-allmannyttan-bostadsmarknaden/>

Bergvall, O. (2022) Forskare: Marknaden försvagar svenska bostadsmodellen. *Dagens Arena* 9 mars. <https://www.dagensarena.se/innehall/forskare-marknaden-forsvagar-svenska-bostadsmodellen/>

Boendesegregationsutredningen (Fi 2022:20) *Boendesegregation och verktyg för att räkna på sociala värden. En kunskapsöversikt för samhällsbyggnadssektorn*. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/kommitteberattelse/boendesegregationsutredningen-fi-202220_hab2fi20/

Borg, I. (2026). En kvantitativ undersökning om flyttbenägenheten hos hushåll som bor i fastigheter som renoverats mellan åren 1995 och 2019. Bostad2030.

Boverket (2026). *Nya siffror på bostadsbristen till kommunerna*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/nyheter-aktuellt/nyheter/nya-siffror-pa-bostadsbristen/> Hämtad 2026-06-23.

Boverket (2025). *Allmännyttan 2024*. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publikationer/2025/allmannyttan-2024/> Hämtad 2026-06-23.

Boverket (2025). *Social hållbarhet*. <https://www.boverket.se/sv/energiguiden/energieffektivisera-flerbostadshus/energirenovera/viktiga-hansyn/social-hallbarhet/> Hämtad 2026-06-23.

Boverket (2014). *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*. Boverket rapport 2014:34.

Boverket (2012). *Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden*. Boverket rapport 2021:8.

Boverket (2007). *Bostadspolitik – Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år*.

Delegationen mot segregation (Delmos 2022b:18) Platsens betydelse: Årsrapport 2022 om den socioekonomiska boendesegregationens utveckling i Sverige.

Grander, M. red. (2025). *Kunskapsöversikt om renovering och renovräkning*. Författare: Jack Vahnberg, Jordan Palma Tzakov och Mikael Mangold. Studier i boende och välfärd 25:4. Malmö universitet 2025.

Grander, M. (2023). Den kommunala allmännyttan Fyra motsägelser och vägval för framtidens bostadsförsörjning. Bostad2030.

Grander, M. (2015). Allmännyttans samhällsansvar (kapitel 7) ur boken Nyttan med allmännyttan, red. Tapio Salonen. Liber.

Hyresgästföreningen Region Västra Sverige (2025). Hyresgästrapporten 2025 – Renoveringar.

Kvint, A. (2026). Nya miljödirektiv ger hopp om varsam renovering. *Dagens Nyheter* 11 februari. <https://www.dn.se/kultur/nya-miljodirektiv-ger-hopp-om-varsam-renovering/>

Kvint, A. (2026). Lagrum och svängrum, *Tidskriften Arkitektur* nr 3:2026.

Mangold, M., Vahnberg, J., Palma Tzakov I. (ASSURE/RISE, 2025). *15 år av renoveringar. Vad har forskningen lärt oss?* Hyresgästföreningen och RISE.

Polanska, D., Degerhammar S., Richard, Å. Ruhani (2019). *Renovräkt! Hyresvärdars makt(spel) och hur du tar striden*. Verbal förlag.

Renovräkningar är en tickande social bomb. Debattartikel Svenska Dagbladet 2022-01-26. Undertecknad av 21 svenska bostadsforskare. <https://www.svd.se/a/y4yMjg/forskare-renovrakningar-ar-en-tickande-social-bomb>

Regeringen (2009). *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler*. Regeringen prop. 2009/10:185 s. 42

Thörn, H., Bogdanova, E., Polanska, D., Soneryd, L. (red). *Standardhöjning eller underhåll? Deltagande och hållbarhet i renoveringar av hyresbostäder*. SCORES rapportserie 2023:1.

Wahlgren. K (2025). Hyresvärdar vinner i 95 fall av 100 – så fick Karin en renovering hon inte ville ha. *Hem och Hyra* 20 oktober.

bostad2030

Bostad2030 är en fristående bostadspolitisk tankesmedja bildad av Arenagruppen.
Tankesmedjan drivs med stöd från bland annat Hyresgästföreningen.