

Hyresgästrapporten 2025

- Renoveringar

En enkätundersökning bland medlemmarna i Hyresgästföreningen region Västra Sverige.





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Emma Johansson

Hyresgästföreningen – Region Västra Sverige

E-post: emma.johansson2@hyresgastforeningen.se

April 2025

Förord

Under hösten 2024 genomförde Hyresgästföreningen region Västra Sverige en omfattande digital medlemsenkät, där vi ställde ett flertal frågor om aktuella bostadspolitiska teman till våra medlemmar. I den första delrapporten diskuteras Boverkets nya byggregler som träder i kraft sommaren 2025. I den här, andra delrapporten, tar vi oss an frågor kopplade till renoveringar. Vi har ställt frågor om medlemmarnas ekonomiska situation, hur medlemmarna ser på renoveringar i generella termer och även om det skulle ske i deras egna hem. Det går att konstatera av den här rapporten att faktorerna i stor utsträckning korrelerar.

Vi vill rikta ett stort tack till samtliga medlemmar som har tagit sig tiden att svara på enkäten, det gör skillnad.

Hyresgästföreningen är en av Sveriges största folkrörelser. Vi organiserar hyresgäster och kämpar tillsammans för allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Tillsammans driver många olika frågor som berör allt från boendeinflytande, till bostadspolitik och hyressättning. Vi har en lång erfarenhet av att ta fram och samla kunskap kopplat till bostaden och hemmet, där syftet är att uppmärksamma, sprida kunskap och bilda opinion kring boendefrågorna. Sammantaget har vi en stor kunskapsbank med både kvalitativa och kvantitativa data, som ofta presenteras i rapportform.

Vår kunskapsbank finns öppen och tillgänglig [på vår hemsida](#). På sidan finns både regionala och nationella perspektiv på en rad olika bostadsfrågor.

Om du som läser den här rapporten vill bidra till fördjupad kunskap inom bostadsområdet, eller känner någon som kan vara lämpad, är du varmt välkommen att kontakta oss. Vi söker alltid samarbetspartners för att bredda och stärka kunskapen inom bostadsfrågorna, med målet att säkerställa allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad.

Ronny Bengtsson, regionordförande
Hyresgästföreningen Västra Sverige



Skanna QR-koden för att komma till våra rapporter.



Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	6
Om undersökningen	7
Om enkäten och urvalet	7
Boendeformen hyresrätt	7
Om respondenterna	8
Bakgrund	11
Vad är en renovering?	11
Hyreshöjningar och Ekonomi	11
Inflytande vid renoveringar	12
Historisk och politisk kontext	13
Renoveringar	15
Ekonomi	15
Fråga 1. Om hyrorna skulle höjas med 20%, exempelvis efter en renovering. Vad skulle det innebära för dig?	15
Inflytande vid renoveringar	19
Fråga 2. Hur många alternativ borde finnas vid renovering?	19
Fråga 3. Vilken renoveringsnivå skulle du välja om det var din lägenhet som renoveras?	23
Avslutning	29
Referenser	30

Sammanfattning

Renoveringar är en naturlig del av en fastighets livscykel, men att genomföra dem är kostsamt. Även om en hyresvärd borde spara medel för kommande renoveringar, så sker det sällan i praktiken. Renoveringar blir istället en dyr affär för hyresgästen, som ofta får en höjd standard och därmed också en hyreshöjning. Utöver det har många hyresgäster begränsat eller inget inflytande över sitt boende och sina boendekostnader i samband med renoveringar.

Den här delrapporten redovisar svaren från en enkät som medlemmar i Hyresgästföreningen region Västra Sverige (från Varberg i söder, till Lerum i öster och upp till Orust i norr) besvarade under hösten 2024. Enkäten handlade om medlemmarnas inställning till renoveringar, både generellt och i sina egna hem, samt om deras önskemål om inflytande.

Resultatet på de tre frågorna blev följande:

- 35 procent av medlemmarna uppger att de inte skulle kunna bo kvar om hyrorna höjdes med 20 procent eller mer. Andelen är större bland kvinnor, 38 procent. Bland de med ohållbara boendekostnader är det 53 procent som uppger att de inte skulle kunna bo kvar.
- När medlemmarna ges möjlighet till inflytande anser 38 procent att det bör finnas tre eller fler alternativ att välja mellan vid renovering, där vissa alternativ innebär hyreshöjningar och andra inte. Särskilt positiva till valmöjligheter är medlemmar under 40 år, medan de över 70 år istället föredrar att lägenheter inte renoveras alls, utan enbart repareras.
- När medlemmen själv står inför valet att renovera är det framför allt den egna ekonomin som styr preferenserna. Den som betalar mer än 40 procent av sin inkomst i boendekostnader föredrar i större utsträckning alternativ med lägre hyreshöjning. Utöver det väljer två av tre hyresgäster sådana alternativ, där standarden inte förändras.

Sammanfattningsvis går det att konstatera att det finns tydliga skillnader mellan den yngsta och den äldsta åldersgruppen vad gäller synen på renoveringar. I grunden handlar det om hur stor andel av hushållets inkomster som går till hyran, men även andra faktorer kan påverka.

Renoveringar med flera valmöjligheter skulle enligt medlemmarna gynna hela hyresgästkollektivet, då den som vill ha en höjd standard kan få det och den som inte vill ha det kan välja bort det. På så sätt ges alla hyresgäster möjlighet till inflytande över både sitt hem och sina boendekostnader.

Om undersökningen

Om enkäten och urvalet

Enkäten är framtagen av Hyresgästföreningen region Västra Sverige och bestod, förutom ett avsnitt med bakgrundsfrågor, av fem olika frågeområden. Den här delrapporten fokuserar bara på ett område: Renoveringar.

Enkäten skickades ut den 23 september 2024 till samtliga medlemmar¹ i Hyresgästföreningen, region Västra Sverige via e-post. Region Västra Sverige består av kommunerna Ale, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, Orust, Partille, Stenungsund, Tjörn, Varberg och Öckerö.

Två påminnelser skickades ut: Den första 7 oktober och den andra den 22 oktober. Sista dagen att besvara enkäten var 16 november. Resultatet, rapport-sammanställningen och analysen har genomförts av både Hyresgästföreningen och Webropol Sverige AB. Totalt skickades enkäten till 49 955 medlemmar, varav 9 920 besvarade enkäten vilket är en svarsfrekvens på 20 procent.

De frågor som har ställts till medlemmarna har medvetet varit förhållandevis ytliga och inte särskilt problematiserade. Samtidigt uppger i genomsnitt 6 procent, motsvarande cirka 600 personer per fråga, att de varit osäkra på sina svar. Om undersökningen hade inkluderat fler faktorer och perspektiv, hade risken varit stor att svaren hade varit mindre tillförlitliga. Istället har frisvaren som kom in analyserats och de har fått skapa en mer komplex bild av frågan.

Boendeformen hyresrätt

Enligt SCB bodde 29 procent av Sveriges befolkning i flerbostadshus med hyresrätt som upplåtelseform under 2023². I Västra Götalands län var andelen hyresgäster i flerbostadshus 32 procent, alltså något högre än riksnittet.

För ensamstående kvinnor med eller utan barn var den vanligaste boendeformen hyresrätt i flerbostadshus. I undersökningen är det en betydligt högre andel kvinnor (62 procent) har svarat på undersökningen i jämförelse med andelen män (36 procent). Detta förhållande speglar inte hyresgästkollektivet, men är rimligt, eftersom kvinnor i större utsträckning tenderar att svara på enkäter³.

¹ Samtliga medlemmar som hade en registrerad e-postadress

²SCB, *Hushållens boende 2023*, SCB, 2024. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2023/> (hämtad 4 mars 2025)

³ Kristine Royall, *A woman's perspective – a look at gender and survey participation*, CultureCounts, 2020. <https://culturecounts.cc/blog/a-womans-perspective-a-look-at-gender-and-survey-participation> (hämtad 4 mars 2025)

Om respondenterna

Tabell 1. Jag är...

Kön	Antal	Andel
Kvinna	6148	62%
Man	3605	36%
Ickebinär	73	1%
Annat	15	0,2%
Vill ej uppge	79	1%

Tabell 2. Min ålder är...

Ålder	Antal	Andel
<30	553	6%
30–39	1677	17%
40–49	1688	17%
50–59	1952	20%
60–69	2073	21%
70–79	1550	16%
80 och uppåt	373	4%
Vill ej uppge	54	1%

Tabell 3. Vilken kommun bor du i?

Kommun	Antal	Andel
Ale	186	2%
Göteborg	7445	75%
Härryda	173	2%
Kungsbacka	299	3%
Kungälv	227	2%
Lerum	115	1%
Mölnadal	467	5%
Orust	42	0,4%
Partille	236	2%
Stenungsund	156	2%
Tjörn	31	0,3%
Varberg	497	5%
Öckerö	33	0,3%

Vill ej uppge	3	0,03%
Annat	10	0,1%

Tabell 4. Hur bor du idag?

Boendeform	Antal	Andel
Hyresrätt, första hand	9608	97%
Hyresrätt, andra hand	85	1%
Hyresrätt, tredje hand	3	0,03%
Inneboende	45	0,5%
Bostadsrätt	56	1%
Äganderätt (Ex. Småhus/Villa)	8	0,1%
Annat	93	1%
Vet ej/Vill ej uppge	22	0,2%

Tabell 5. Min hyresvärd är...⁴

Hyresvärd	Antal	Andel
Allmännyttan	5084	52%
Privat hyresvärd	4321	44%
Annat	38	0,4%
Vet ej/Vill ej uppge	322	3%

Tabell 6. Hur stor andel av hushållets inkomst går till boendekostnader?

Andel till boendekostnad	Antal	Andel
0–9%	71	1%
10–19%	721	7%
20–29%	2226	22%
30–39%	2640	27%
40–49%	1705	17%
50–59%	1005	10%
60+%	747	8%
Vet ej/Vill ej uppge	805	8%

⁴ Frågan ställdes endast till den som uppgett hyrt boende som boendeform.

Tabell 7. Hur lång kötid behövde du för att få ditt nuvarande boende?⁵

Kötid	Antal	Andel
Mindre än 1 år	1386	14%
1–3 år	941	10%
3–5 år	759	8%
5–7 år	862	9%
7–9 år	683	7%
9–11 år	635	6%
11–13 år	366	4%
13–15 år	239	2%
Mer än 15 år	265	3%
Hyresvärdens in- ternkö	776	8%
Jag stod inte i kö	2097	21%
Vet ej/Vill ej uppge	848	9%

⁵ Frågan ställdes endast till den som uppgett hyrt boende som boendeform.



Bakgrund

Vad är en renovering?

I en forskningsöversikt som forskningsinstitutet RISE gjort, på uppdrag av Hyresgästföreningen⁶, konstaterar författarna att det finns två viktiga begrepp när det gäller ingrepp i byggnader: underhåll och renovering. I rapporten beskrivs underhåll som en mindre åtgärd, som inte medför någon hyresförändring. En renovering å andra sidan är ett större ingrepp och kan ses som en investering i fastigheten. Den här rapporten utgår från samma definitioner.

Renoveringar är en naturlig del av bostäders och fastigheters livscykel, där vissa beståndsdelar ibland behöver bytas ut, repareras, moderniseras eller effektiviseras. Huruvida det blir en hyreshöjning eller inte efter en renovering beror på om det har skett en så kallad bruksvärdeshöjning. En bruksvärdeshöjning kan exempelvis vara inglasning av balkonger, installation av tvätt- eller diskmaskin, kakelsättning i badrummet eller något annat som höjer standarden i lägenheten.

Hyreshöjningar och Ekonomi

Enligt forskarna på RISE är en av de vanligaste anledningarna till att renovera en fastighet inte att förbättra boendesituationen för hyresgästerna, utan snarare för att fastighetsägaren ska kunna öka sin vinst⁷. En bruksvärdeshöjande renovering är nämligen en godtagbar anledning till att höja hyrorna, utöver de årliga hyreshöjningarna. Däremot, om en förhandlingsordning finns, behöver hyran förhandlas med en hyresgästförening. Förhandlingen går till på liknande sätt som den årliga hyreshöjningen och sker oftast mellan *Hyresgästföreningen* och fastighetsägaren eller deras ombud.

Hyreshöjningarna efter en bruksvärdeshöjande renovering kan variera stort, men i vissa fall kan de uppgå till 50 procent mer av den tidigare hyran. Exempelvis skulle en hyreshöjning med 50 procent för en genomsnittlig lägenhet på 65 kvadratmeter med två rum och kök i region Västra Sverige, motsvara en ökning på drygt 3000 kr i månaden⁸.

I vissa fall kan hyreshöjningarna efter en renovering leda till att hushållet får minska andra kostnader, men i många fall kan det bli så stora ekonomiska konsekvenser att hushållet tvingas flytta på grund av de ökade kostnaderna.

⁶ Mikael Mangold, Jack Vahnberg, Iordan Palma Tzakov, *15 år av renoveringar – Vad har forskningen lärt oss?*, RISE och Hyresgästföreningen, 2025. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/vastra-sverige/dokument/15-ar-av-renoveringar---vad-har-forskningen-lart-oss.pdf>

⁷ Ibid.

⁸ Egna beräkningar; Hur vi bor, *Bostadsyta*, Hur vi bor, 2024 <https://hurvibor.se/hur-vi-bor/bostadsyta/> (hämtad 4 mars 2025).

Det här fenomenet kallas ibland för *renovräkning*⁹, alltså renoveringar som tvingar hushåll som inte klarar av kostnaderna att flytta från sina hem. Enligt rapporten *Hyresgästerna 2024*, kan i värsta fall upp till 70 procent av hyresgästerna tvingas flytta vid en hyreshöjning som är större än 50 procent¹⁰.

Inflytande vid renoveringar

Hyresgästföreningen skriver 10-punktsprogrammet att det är viktigt att hyresgästerna får inflytande över renoveringar¹¹. I 12 kap. Jordabalken¹², står det exempelvis att hyresgästerna har rätt till information, samråd och godkännande, samt att hyran därefter ska vara skälig i förhållande till renoveringen.

Hyresgästföreningen anser att samtliga hyresgäster ska ha samma möjligheter att få inflytande över en renovering. Allt från att få vara med och välja färg på väggarna till att ha möjlighet att välja till eller välja bort parametrar vid renovering. Allt det räknas som någon form av hyresgästinflytande. Hyresgästföreningen anser att alla hyresgäster ska få välja mellan flera olika nivåer av renoveringar, där den lägsta nivån är helt utan bruksvärdehöjande ingrepp. Ett så kallat nollalternativ, eller ett alternativ som leder till en mycket låg hyreshöjning. Idag är det förhållandevis få hyresgäster som erbjuds alternativ vid renoveringar, varken vad gäller kostnad och omfattning.

Det bostadsbolagen lyfter fram som kritik mot nollalternativ är att ungefär hälften av alla hyresgäster skulle välja det om valet fanns att göra¹³. Särskilt i områden som är mer socioekonomiskt utsatta. Detta kan, ur ett finansieringsperspektiv, leda till otillräcklig lönsamhet för bostadsbolaget, då deras kalkyler ofta kräver att minst 80 procent väljer standarhöjande åtgärder. Mjörnell m.fl. menar däremot att det är möjligt att erbjuda samtliga hyresgäster ett nollalternativ, förutsatt att räntorna är låga¹⁴ annars går inte kalkylerna ihop. Samtidigt finns det inga större och långsiktiga studier som fullt ut kan styrka påståendet, vilket gör effekten av nollalternativet fortsatt delvis outforskad.

För att helt undvika diskussionen om hyresgästinflytande, renoverar vissa bolag istället tomställda lägenheter. Det kallas *konceptrenoveringar*. Då

⁹ Hyresgästföreningen, *Renovering och renovräkning*, Hyresgästföreningen, u.å. <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/renovering-och-upprustning/renovering-och-renovrakning/> (hämtad 4 mars 2025).

¹⁰ Ragnar Bengtsson, *Hyresgästerna 2024: Ekonomi och utsatthet*, Hyresgästföreningen, 2024, <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2024/hyresgasterna/hyresgasterna-2024-ekonomi-och-utsatthet.pdf>.

¹¹ Hyresgästföreningen, *Renovering – 10-punktsprogrammet*, Hyresgästföreningen, u.å. <https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/10punktsprogram/10-punktsprogrammet/renovering/> (hämtad 4 mars 2025).

¹² *Jordabalk (1970:994)*, 12 kap., Sveriges riksdag, https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994

¹³ Kristina Mjörnell, Jenny von Platten och Kicki Björklund, 'Balancing Social and Economic Sustainability in Renovation with an Affordable Option for Tenants? A Pilot Study from Sweden', *Sustainability* 14, nr. 7 (2022), artikel 3785, <https://doi.org/10.3390/su14073785>

¹⁴ Ibid

renoveras enskilda lägenheter till toppskick, ofta med de senaste och mest moderna faciliteterna och hyrorna höjs avsevärt inför att nästa hyresgäst flyttar in.

Idag är konceptrenoveringar en av de stora utmaningarna i arbetet med utökat hyresgästinflytande, färre renoveringar och moderna välunderhållna lägenheter. Hyresgästföreningen är kritisk till konceptrenoveringar, då det kan bli en metod för fastighetsägare att höja hyran utan att genomföra stora och mer omfattande renoveringarna såsom takrenoveringar, fasadrenoveringar och stamrenoveringar. Det innebär alltså att fastigheterna kan vara nedgångna, trots att varje enskild lägenhet ser nyrenoverad ut.

Historisk och politisk kontext

Relevansen av renoveringar och hyresgästers inflytande kopplat till frågan bör förstås i ljuset av ett längre politiskt och historiskt sammanhang. De renoveringar som är mest aktuella gäller flerbostadshus från miljonprogrammet (fastigheter byggda mellan 1965 och 1975), där underhållsbehoven har hunnit bli omfattande. Samtidigt har allmännyttiga bostadsbolag sedan Allbolagens införande 2011, krav på affärsmässighet. Det gör att alla renoveringar måste vara ekonomiskt lönsamma eller på andra sätt vara affärsmannamässiga¹⁵. Detta krav riskerar att stå i konflikt med bolagens samhällssociala ansvar, vilket komplicerar frågan ytterligare.

Bostäderna som byggdes under miljonprogrammet utgör en del av det bostadsbestånd där hyrorna fortsatt är relativt låga. Många boende i dessa bostäder tillhör mer socioekonomiskt utsatta grupper, vilket gör stora hyreshöjningar särskilt känsliga. Den politiska avsaknaden av statliga ekonomiska stöd eller annan form av styrning gör frågan om renoveringar kontroversiell, då ansvaret lämnas till bolagen.

¹⁵Hyresgästföreningen, 'Allbolagen', *Hyresgästföreningen*, <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/bostadspolitik/allbolagen/> [hämtad 31 mars 2025].

48%
HYRESHÖJNING
—
RÅD ATT
LEVA, INTE
BARA BO!

JAG FÅR
BETALA
47.200:—
MER PER ÅR.

Renoveringar

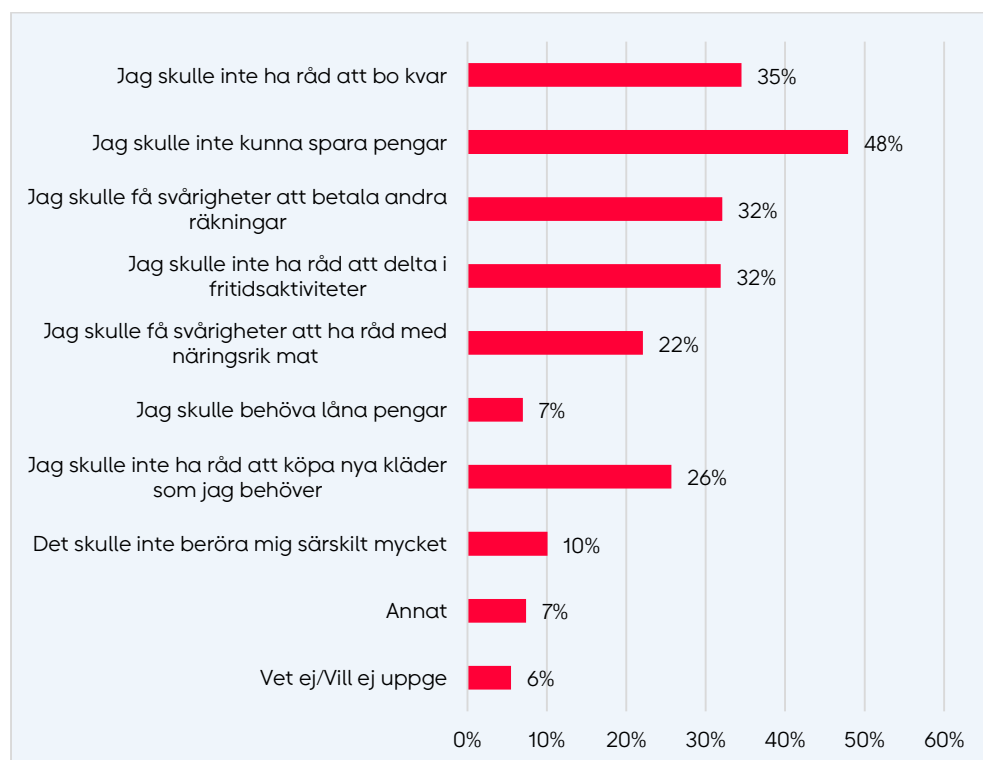
I undersökningen fick medlemmarna flera frågor, varav tre var direkt kopplade till renoveringar. Vi frågade om hur den personliga ekonomin skulle påverkas vid en mindre till en mellanstor renovering, vad inställningen är till valmöjligheter vid renovering, samt vad de själva skulle välja för renoveringsnivå vid en renovering.

Samtliga frågor hade färdiga svarsalternativ. Två frågor var envälsfrågor och en var en flervälsfråga, där respondenten kunde välja upp till åtta alternativ. Det fanns möjlighet att välja alternativet *Annat*, men där behövde respondenten istället uppge ett eget svar i en fritextruta. Respondenten kunde också välja alternativet *Vet ej/Vill ej uppge* på samtliga frågor.

Utöver det, inkom över 300 fritextsvar från de som i slutet av enkäten lämnat ett allmänt fritextsvar kopplat till renoveringar.

Ekonomi

Fråga 1. Om hyrorna skulle höjas med 20 procent, exempelvis efter en renovering. Vad skulle det innebära för dig?



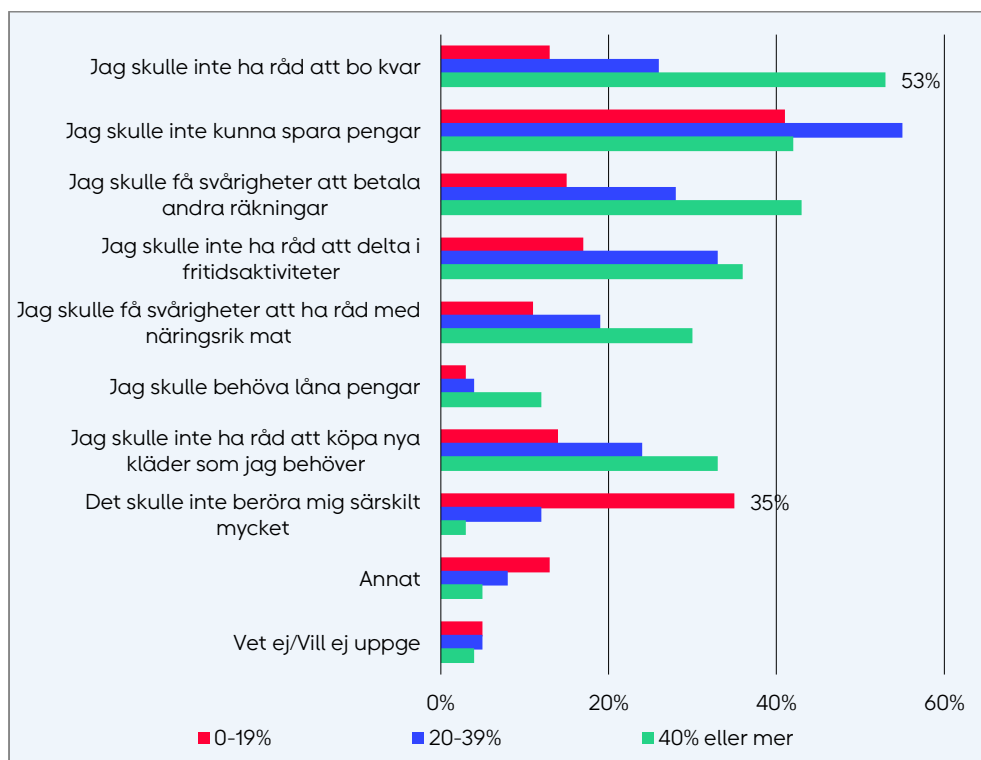
Antal respondenter: 9920. Totalt antal svar: 22 246. Respondenterna kunde välja flera alternativ, men om de valde *Det skulle inte beröra mig särskilt mycket* eller *Vet ej/Vill ej uppge* kunde de endast välja det alternativet.



Jag har redan börjat göra egen havremjolk, sushi, äter ute max en gång per år, har slutat åka buss eller spårvagn och har tagit bort hälften av de mediciner jag behöver. Den årliga ökningen gör det ännu svårare för mig. Jag har flyttat tre gånger för att få lägre hyra. Nå gång får hyran matcha vad folk får från Försäkringskassan eller från jobb. Inte konstigt att barnafödandet går ner dramatiskt när man knappt klarar sig själv.

På frågan om vad en hyreshöjning med 20 procent skulle innebära, svarade nästan hälften att de inte skulle kunna spara pengar. Drygt en tredjedel att de inte skulle ha råd att bo kvar. En nästan lika stor andel uppger att de skulle få svårigheter att betala andra räkningar eller inte ha råd att delta i fritidsaktiviteter.

Om hyrorna skulle höjas med 20 procent, exempelvis efter en renovering. Vad skulle det innebära för dig? – Andel av inkomsten som går till boendet



53%

Av de som lägger mer än 40 procent av sin inkomst på hyran skulle inte kunna bo kvar om hyrorna höjdes med 20 procent.

Antal respondenter: 9374. Antal svar: 20 642. Respondenterna kunde välja flera alternativ, men om de valt *Det skulle inte beröra mig särskilt mycket* eller *Vet/Vill ej uppge* kunde endast detta alternativ väljas. Personer som svarat *Annat* eller *Vet ej/Vill ej uppge* gällande andel av inkomsten är borträknade.



En stor stress, diskussioner om pengar hemma, rädsla och oro på gården för alla oss grannar som kämpar med ekonomin.

Om resultatet bryts ned på hur stor andel av hushållets disponibla inkomst som går till boendet, framgår det att många grupper riskerar att drabbas av betydande personliga konsekvenser vid en hyreshöjning av den storleken. Genom en sådan nedbrytning blir det tydligare vilka effekter en sådan hyreshöjning skulle kunna få för den grupp som redan idag har en ansträngd ekonomi.

Enligt undersökningen har över 35 procent av alla medlemmar boendekostnader över 40 procent av inkomsten, vilket enligt Eurostat definieras som ohållbara boendekostnader¹⁶. Resultatet visar att en höjning på 20 procent kan ge stora konsekvenser för många hushåll, särskilt för de hushåll som redan idag har begränsade ekonomiska marginaler. Mycket talar för att ytterligare hushåll skulle få ohållbara boendekostnader och en ansträngd ekonomi av en sådan höjning, då drygt en fjärdedel av medlemmarna uppger att deras boendekostnader idag är mellan 30 och 39 procent av inkomsten.

Utöver de direkta ekonomiska konsekvenserna har många hushåll idag inte en reell möjlighet att välja ett boende motsvarande sitt behov, vare sig gällande storlek och funktion. En hyreshöjning av den här omfattningen skulle sannolikt försvåra möjligheterna ytterligare, då problemet till stor del grundar sig i dagens allt för höga hyresnivåer.

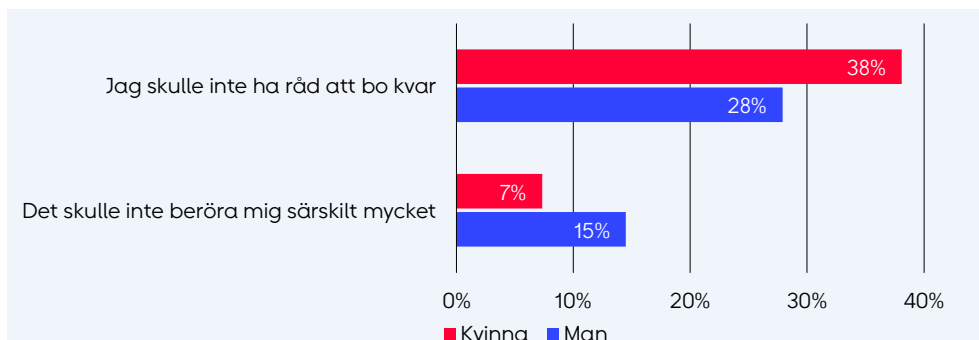


Skulle inte kunna flytta till en större lägenhet som vi behöver.

Som kontrast uppger en av tio svarande medlemmar att en hyreshöjning av den här storleken inte skulle beröra dem nämnvärt. Majoriteten i denna grupp tillhör dem som i dag lägger mindre än 20 procent av hushållets inkomster på boendet. Bland dessa uppger 35 procent att de inte skulle påverkas särskilt mycket av en sådan höjning.

¹⁶ Europeiska parlamentet, *Rising housing costs in the EU: the facts & infographics*, Europeiska unionen, 2024, <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics> (hämtad 4 mars 2025).

Om hyrorna skulle höjas med 20%, exempelvis efter en renovering. Vad skulle det innebära för dig? – Könsskillnader

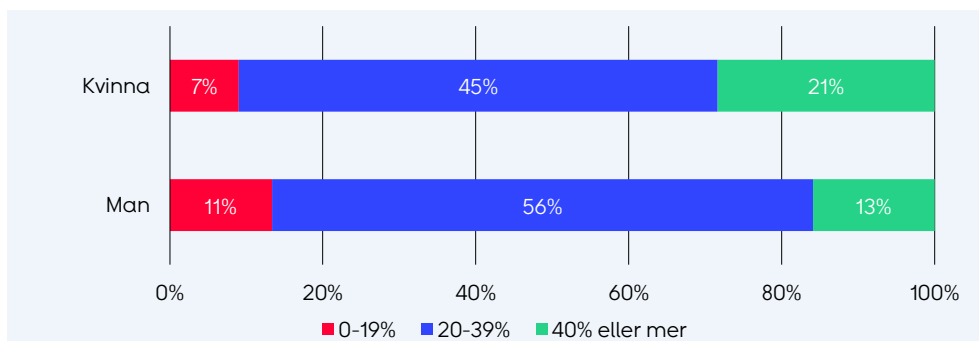


Antal respondenter: 4322. Respondenterna kunde välja flera alternativ, men om de valde *Det skulle inte beröra mig särskilt mycket* kunde de endast välja det alternativet.

I Hyresgästföreningens rapport *Ett eget rum* beskrivs de ojämställda förhållandena som finns på den svenska bostadsmarknaden¹⁷. I rapporten konstateras att en stor anledning till den ojämlikhet som råder idag, baserar sig på de inkomstklyftorna som finns. Även i den här undersökningen framträder tydliga könsskillnader, både vad gäller boendets kostnadsandel och vilka konsekvenser höga hyreshöjningar skulle få.

En tydlig skillnad mellan könen är att kvinnor lägger en större andel av inkomsten på boendet än vad männen gör. Som en följd av det uppger 10 procenten fler kvinnor än män att de inte skulle ha råd att bo kvar om hyran höjdes med 20 procent. Vidare menar 8 procentandelar fler män än kvinnor att en sådan hyreshöjning inte skulle beröra dem särskilt mycket.

Ungefär hur stor andel av hushållets inkomst går till boendekostnader? – Könsskillnader



Antal respondenter: 8959. Personer som svarat andra könsalternativ än *Man* och *Kvinna*, eller inte uppgett någon boendekostnadsandel är bortrensade.

¹⁷ Julia Synnelius, *Ett eget rum – bostadsfrågan ur ett jämställdhetsperspektiv*, Hyresgästföreningen, 2025, <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2025/ett-eget-rum--bostadsfragan-ur-ett-jamstalldhetsperspektiv.pdf>

Inflytande vid renoveringar

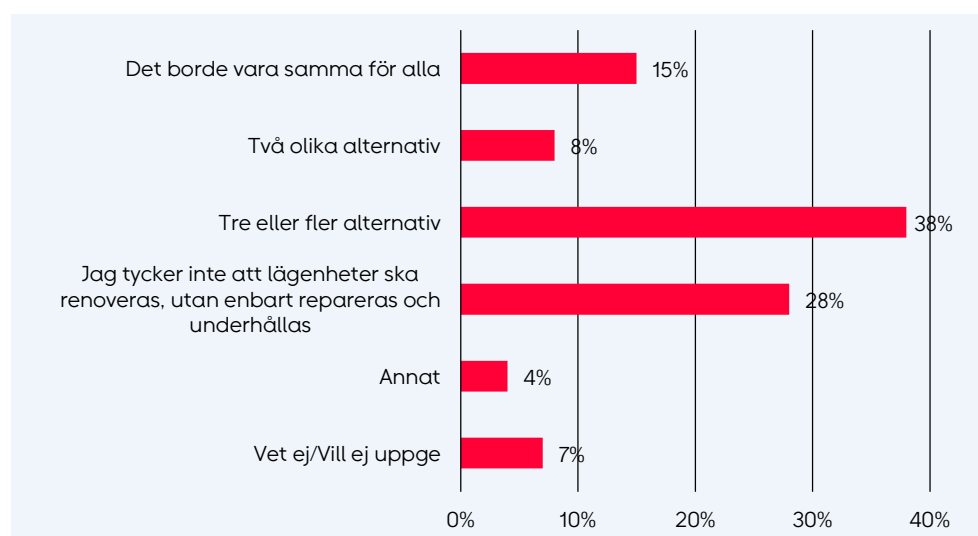
När en hyresrätt renoveras erbjuder fastighetsägare sina hyresgäster mycket varierande grad av inflytande. Enligt 12 kap. Jordabalken¹⁸ ska hyresgästerna erbjudas inflytande vid renoveringar och Allbolagen förtydligar de allmännyttiga bolagens uppdrag ytterligare¹⁹. Enligt den forskningsöversikt som RISE gjort på uppdrag av Hyresgästföreningen, är dock hyresgästernas faktiska inflytande mycket begränsat²⁰.

Ett sätt att stärka hyresgästernas inflytande skulle kunna vara att erbjuda val mellan flera olika alternativ. Förslagsvis skulle det kunna finnas tre nivåer: Bas (mindre hyreshöjning), medel (mellanstor hyreshöjning) och hög (stor hyreshöjning) standard. Hyresgästföreningen förespråkar att ett av valen ska vara ett nollalternativ, där hyran förblir oförändrad efter renoveringen²¹.



Viktig att få vara med att påverka renovering av lägenheten. Det görs mycket onödigt, känns som det görs för att höja hyran.

Fråga 2. Hur många alternativ borde finnas vid renovering?



Antal respondenter: 9920.

¹⁸ Jordabalk (1970:994), 12 kap.

¹⁹ Hyresgästföreningen, *Renovering – 10-punktsprogrammet*.

²⁰ Mangold, Vahnberg och Palma Tzakov, *15 år av renoveringar - vad har forskningen lärt oss?*

²¹ Hyresgästföreningen, *Renovering – 10-punktsprogrammet*.

Knappt 40 procent av medlemmarna anser att det bör finnas tre eller fler alternativ vid renovering, medan en dryg fjärdedel anser att lägenheter inte bör renoveras alls, utan endast repareras och underhållas. Det skulle kunna motsvara ett nollalternativ i sammanhanget. Dessutom anser ytterligare 8 procent att det ska finnas två alternativ att välja mellan vid en renovering.

Bland dem som svarar *Annat* uppger medlemmarna exempelvis att renoveringarna borde vara individanpassade. Vissa anser att det borde vara möjligt att helt avstå ingrepp medan andra menar att renovering endast ska ske i tomställda lägenheter, förutsatt att den nuvarande hyresgästen inte specifikt önskar en renovering. Framför allt betonas vikten av att hyrorna inte bör påverkas om hyresgästen inte själv valt en standardhöjande renovering.

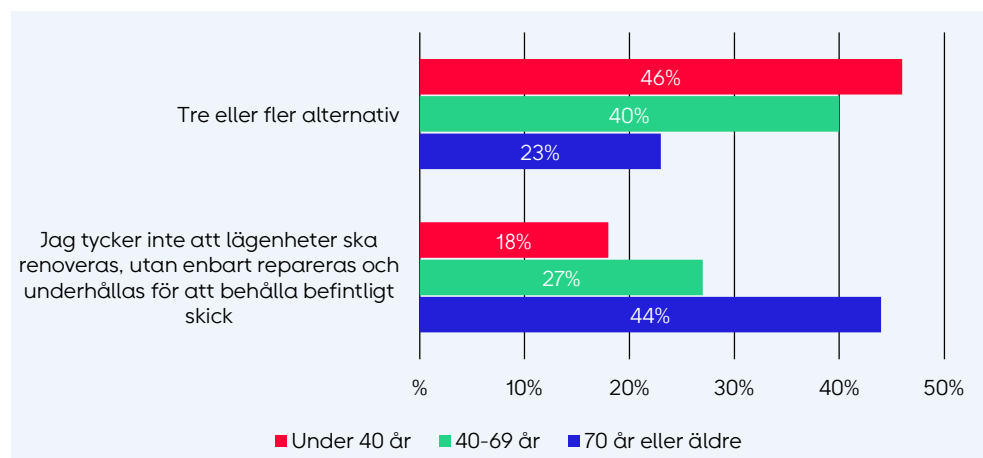


Jag vill poängtera vikten av att underhålla och vårda den bebyggelse som finns, både för klimatets skull och hyresgästernas förmåga att betala hyran. Att riva ut och sätta in ett nytt kök bör inte löna sig för hyresvärden, snarare bör varsamma renoveringar uppmuntras.

Ett ytterligare perspektiv, utöver det kostnadsrelaterade, är att vissa hyresgäster precis som i citatet ovan väljer underhållsalternativet med miljön i åtanke. I dagsläget saknas dock ekonomiska incitament för fastighetsägare att återburka och renovera sina fastigheter varsamt²². Det finns enligt Fastighetsägarförbundet flera ytterligare hinder, där exempelvis avsaknad av målbild och krångliga bygglovsregler försvårar processen. Det gör att klimatanpassade renoveringsmetoder genomförs i begränsad omfattning idag, trots att de är viktiga ur ett klimatperspektiv.

²² Fastighetsägarna, *Riv hinder för återbruk: Förslag för hållbart resursanvändande* (2024), https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/riv-hinder-for-aterbruk_forslag-for-hallbart-resursanvandade.pdf

Hur många alternativ borde finnas vid renovering? - Tre åldersgrupper



Antal respondenter: 6514. Personer som inte uppgett sin ålder är inte medräknade i tabellen.

Om resultatet bryts ned på ålder, framkommer vissa skillnader. Personer yngre än 40 år vill i högre utsträckning ha tre eller fler alternativ vid renoveringar, medan äldre personer istället föredrar reparation och underhåll.

Tittar vi närmare på den allra äldsta gruppen, 70 år eller äldre, verkar det framför vara ekonomiska aspekter som driver åsikten och inte renoveringarna och valmöjligheterna i sig.

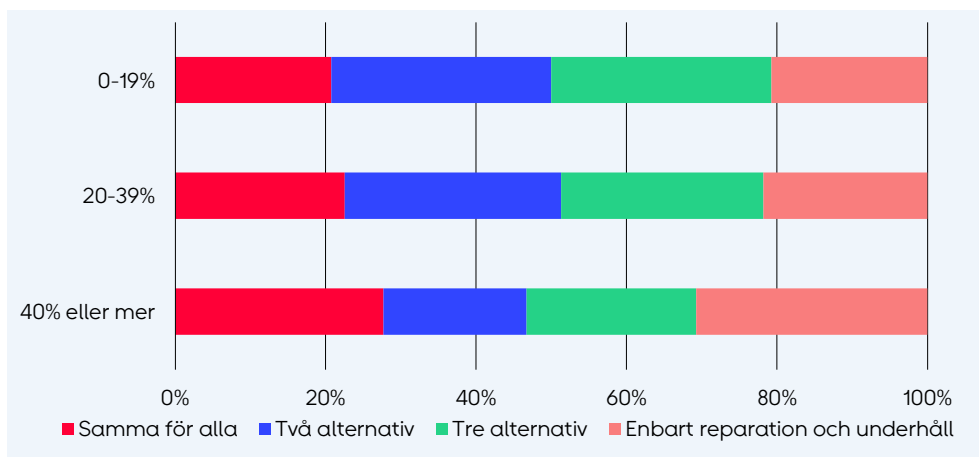
Det finns sannolikt inte ett generellt svar varför skillnaderna mellan åldersgrupperna ser ut som de gör. Gissningsvis hänger det samman med att pensionärer har en liten påverkansmöjlighet på sin inkomst i jämförelse med vad en förvärvsarbetande person har. Pensionen är oftast lägre än löner och de omfattas heller inte av samma reallöneökningar²³. Det gör pensionen till en mer begränsad inkomst, oberoende av sin ursprungliga storlek.



Viktigt att hyresgäster kan bo kvar och att inte renovering används för att anpassas mot köpstarka människor på bekostnad av befintliga hyresgäster.

²³Erik Ferm och Tommy Lowén, *Utvecklingen av pensionen och den disponibla inkomsten 2024*, Pensionsmyndigheten, 2024, <https://www.pensionsmyndigheten.se/statistik/publikationer/utvecklingen-av-pensionen-och-den-disponibla-inkomsten-2024/> (hämtad 7 mars 2025).

Hur många alternativ borde finnas vid renovering? – Andel av inkomsten som går till boendet



Antal respondenter: 8861. Respondenter som svarat Annat (422) och Vet ej/Vill ej uppge (637) är ej medräknade.



Renovräkningar skrämmer en verkligen numera. Privata ägare verkar helst vilja renovera bort oss hyresgäster. Men vem ska då hyra?

Mellan de grupper som lägger 0–19 procent respektive 20–39 procent av sin inkomst på boendet, går det inte att se några tydliga skillnader i svarsmönster. Däremot finns det noterbara skillnader med gruppen som lägger 40 procent eller mer av sin inkomst på boendet.

Den här gruppen är generellt mindre positiv till att det ska finnas flera olika alternativ att välja mellan vid en renovering. Istället anser de i en högre grad att det bara borde finnas ett alternativ, eller att lägenheter inte renoveras alls utan enbart repareras och underhålls. Det motsvarar alltså de alternativ som innebär liten eller ingen hyreshöjning.

Tidigare forskning²⁴ visar att personer med lägre inkomster ofta är mer negativt inställda till renoveringar. I många fall har de inte möjligheten att flytta till ett billigare boende och tvingas istället hantera de ökade kostnaderna på andra sätt, exempelvis så som Fråga 1 diskuterade.

Till följd av renoveringarna kan hyresgäster också uppleva ett bortträngningstryck från sitt eget bostadsområde. Enligt Baeten m.fl.²⁵ kan

²⁴ Mangold, Vahnberg och Palma Tzakov, *15 år av renoveringar - vad har forskningen lärt oss?*

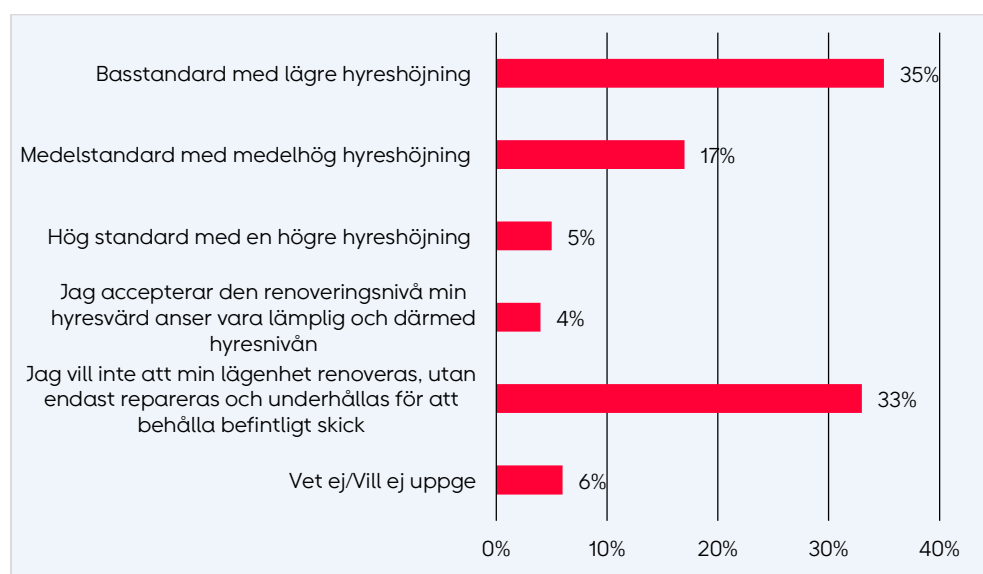
²⁵ Guy Baeten, Sara Westin, Emil Pull & Irene Molina, Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden, *Environment and Planning A: Economy and Space* 49, nr. 3 (2017), s. 631–651.

trycket redan uppstå vid initieringsfasen av renoveringsprocessen och sedan fortgå under hela processen. Många hyresgäster kan därför känna sig oönskade i sina bostadsområden, vilket riskerar att minska tilliten till hyresvärden.

Renoveringar med höga hyreshöjningar riskerar inte bara att orsaka renovräkning, utan också att skapa en inlåsningsseffekt. I praktiken innebär det att hushåll ställs inför valet att flytta eller att försöka hantera en ohållbar kostnad då de inte kan flytta. Möjligheten att flytta kan vara begränsad av flera skäl, exempelvis långa bostadsköer, att bostaden i övrigt uppfyller hushållets behov, eller andra personliga hinder.

Sammantaget kan renoveringar med höga hyreshöjningar leda till en renovräkning, oavsett om orsaken är ekonomiska eller sociala skäl. De riskerar också att låsa in hushåll i en ekonomisk ohållbar situation.

Fråga 3. Vilken renoveringsnivå skulle du välja om det var din lägenhet som renoveras?



33%

vill inte att deras lägenhet ska renoveras, utan endast repareras och underhållas för att behålla befintligt skick.

Antal respondenter: 9920.

På frågan om vilket alternativ medlemmarna skulle välja om det gällde deras egen lägenhet svarar en tredjedel att de skulle välja *basstandard med lägre hyreshöjning*. Ytterligare en tredjedel svarar att *de inte vill att deras lägenhet ska renoveras, utan endast repareras och underhållas för att behålla nuvarande skick*.

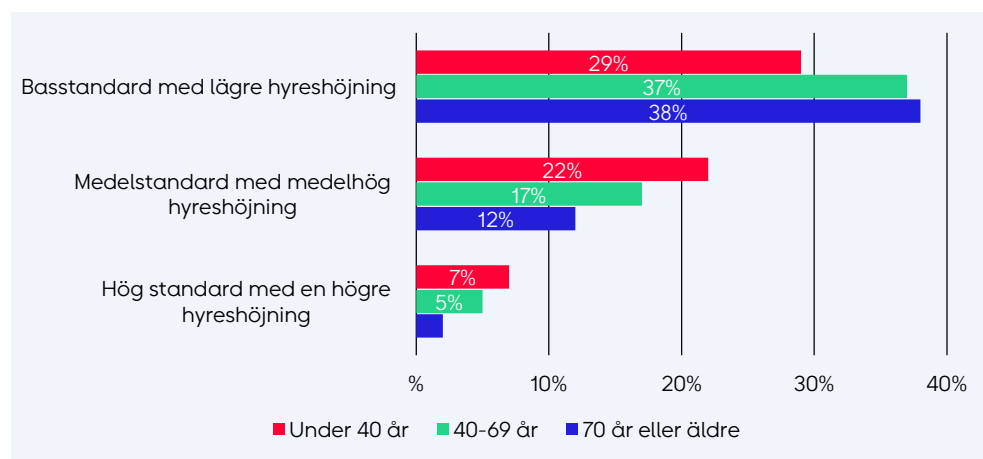
Resultatet visar alltså att även om många medlemmar är positivt inställda till flera olika alternativ, väljer en majoritet antingen basstandarden eller nollalternativet. Detta bekräftar också den tes som lyfts fram av Mjörnell m.fl.

att åtminstone hälften skulle välja den lägsta renoveringsnivån²⁶. Endast 5 procent av medlemmarna skulle välja en hög standard om de fick välja.

Även i den här frågan är resultaten i stort sett identiska mellan medlemmar boende hos allmännyttan mot de som bor hos privata hyresvärdar. Inställningen till renoveringar tycks inte variera mellan boende hos olika hyresvärdar.

Av de frisvar som inkommit framgår återigen att det inte är renoveringsstandarden i sig som väljs bort, utan snarare den hyreshöjning som följer som konsekvens.

Vilken renoveringsnivå skulle du välja om det var din lägenhet som renoveras? – Tre åldersgrupper



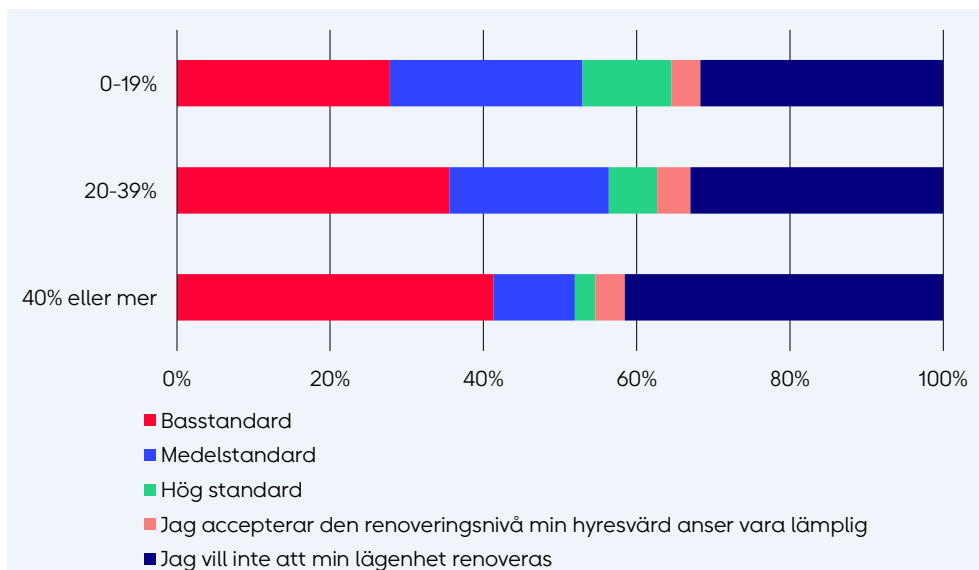
Antal respondenter: 5649. Personer som inte uppgett sin ålder är inte medräknade i tabellen. Personer som angett *Jag vill inte att min lägenhet renoveras, utan endast repareras och underhålls för att behålla befintligt skick* samt *Vet ej/Vill ej uppge* är också borträknade här.

När respondenterna delas in i samma tre åldersgrupper som i föregående fråga, framträder en viss trend. Yngre personer tenderar i något större utsträckning vilja ha en högre renoveringsstandard jämfört med äldre personer. Det kan möjligen bero på att yngre har en större möjlighet att påverka sin inkomst, eller att grupperna har olika syn på vad de olika nivåerna betyder för deras personliga preferenser.

Samtidigt visar resultatet att knappt 30 procent av den yngre åldersgruppen föredrar basstandarden, vilket gör det till det mest populära alternativet i samtliga grupper.

²⁶ Mjörnell, von Platten och Björklund. *Balancing Social and Economic Sustainability in Renovation*.

**Vilken renoveringsnivå skulle du välja om det var din lägenhet som renoveras?
– Andel av inkomsten som går till boendet**



Antal respondenter: 8637. Personer som svarat Vet ej/Vill ej uppge på någon av frågorna är ej medräknade.

Då boendekostnaden ofta är hushållets största utgift, finns det flera naturliga skäl till att attityden gentemot renoveringar och medföljande hyreshöjningar varierar. När resultatet bryts ned på inkomstgrupper ser vi ett liknande mönster som i Fråga 2.

Personer som lägger större andel av sin inkomst på boendet är generellt mer benägna att föredra de alternativ som innebär liten eller ingen hyreshöjning. Det är knappast förvånande, då dessa hushåll redan har en ansträngd ekonomi och ofta inte klarar en högre boendekostnad.

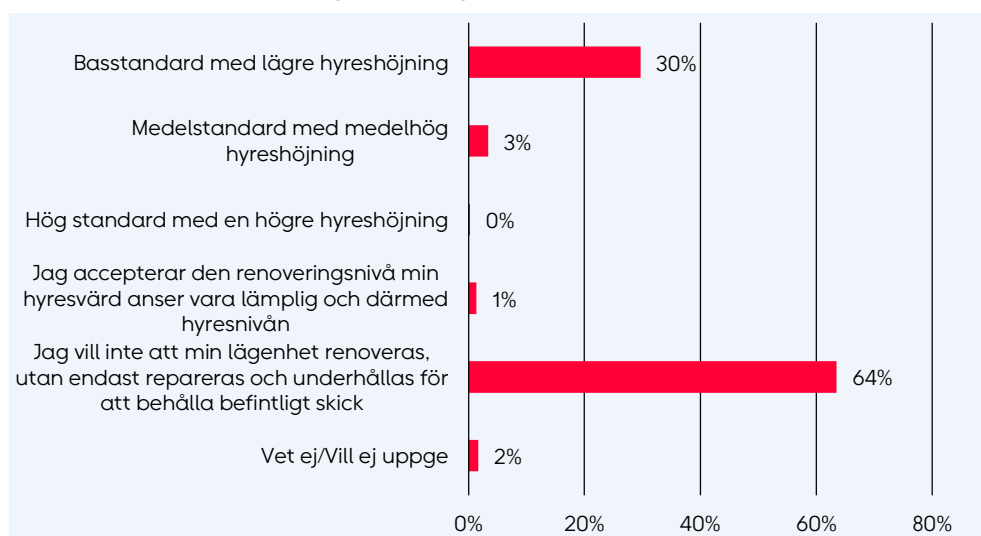
De som istället lägger en mindre andel av sin inkomst på boendet väljer oftare en högre standard och accepterar därmed en större hyreshöjning. Detta beror antagligen främst på att dessa hushåll har ett större konsumtionsutrymme än de som lägger en större andel av sin inkomst på hyran. Samtidigt skulle det också handla om att den här gruppen ser ett mer påkostat boende som del av sin identitet och livsstil, som en klassmarkör²⁷. Kanske har vissa hushåll i den gruppen högre krav på boendets faciliteter och materialval, eller så har de en annan uppfattning om vad som anses vara ett modernt hem.

²⁷ Sebastian Ridderskans, *Ett modernt hem – för vem? En diskursanalys av klassmarkörer i miljonprogrammets planeringsunderlag* (kandidatuppsats, Luleå tekniska universitet, 2021), <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1569221/FULLTEXT01.pdf>



Frågan vad man får för sin hyra är central, inte bara vad man har råd med. Det är för lätt för hyresvärden att runda underhåll av lägenheten som ingår i hyran. Att hitta på olika standardhöjande åtgärder för att finansiera nödvändigt underhåll borde få större fokus, inte minst politiskt.

Vilken renoveringsnivå skulle du välja om det var din lägenhet som renoveras?
– Enbart personer som angett att lägenheter inte bör renoveras.



Antal respondenter: 2805. Enbart personer som angett att de inte anser att lägenheter ska renoveras, utan bara repareras och underhållas.



Anser att renoveringar borde kunna göras utan hyreshöjning. Renovering måste göras med jämna mellanrum och är inget oförutsett för hyresvärd. Jag anser att det borde hyresvärden fått in genom alla år av betald hyra.

En särskilt intressant grupp att titta närmare på är de som svarat att lägenheter inte bör renoveras, utan istället enbart underhållas och repareras. Denna grupp utgör en tredjedel av samtliga respondenter i enkäten.

Av grafen ovan framgår att cirka två av tre i denna grupp också skulle välja samma alternativ om det gällde deras egen lägenhet. En tredjedel uppger dock att de skulle välja antingen *basstandard med lägre hyreshöjning* eller en

ännu högre standard, vilket innebär att de inte skulle välja det alternativ de anser bör gälla generellt för hyresrätter.

Det är svårt att exakt säga varför skillnaden uppstår, men en möjlig förklaring är att medlemmarna har vägt in fler förutsättningar där den nuvarande bostadens skick eller de personliga preferenserna fått spela roll. Kanske upplevs idén om att lägenheter inte renoveras alls som en utopi, men att det i praktiken varken är realistiskt eller önskvärt. Alternativt kan valet spegla att renoveringen är positiv i sig, men inte hyrespåslaget. I dessa fall har medlemmarna möjligen gjort en avvägning och valt ett alternativ som balanserar mellan behov och kostnad.



Avslutning

Sammanfattningsvis visar den här rapporten att hyresgästers attityder till renoveringar till stor del formas av deras ekonomiska förutsättningar. Genom att undersöka inställningen till valmöjligheter, konsekvenser av hyreshöjningar och upplevt inflytande, framträder en tydlig bild: Ekonomin är den mest avgörande faktorn gällande attityden till renoveringar.

Mer än var tredje hyresgäst uppger att de inte skulle kunna bo kvar vid en hyreshöjning på 20 procent. Bland de som redan har ohållbara boendekostnader uppger mer än hälften samma sak. Skillnaderna blir ännu tydligare när svaren bryts ned på inkomst, ålder och kön; grupper med lägre inkomster, kvinnor och äldre, är generellt mer negativt inställda till standardhöjande renoveringar just på grund av de ökade kostnaderna.

En majoritet av hyresgästerna anser att det ska finnas två eller fler alternativ att välja på vid en renovering. Men om hyresgästerna får välja själva mellan olika renoveringsnivåer, föredrar två tredjedelar de alternativ som innebär liten eller ingen hyreshöjning. Samtidigt är en av slutsatserna att hyresgästerna inte motsätter sig renoveringar i sig, utan att det framför allt är de ekonomiska konsekvenserna som upplevs som problematiska kring renoveringar.

Det lagstadgade hyresgästinflytandet upplevs inte fungera i praktiken, men det finns förslag från hyresgästerna hur det skulle kunna bli bättre. Exempelvis är många positiva till valmöjligheter, särskilt de yngre medlemmarna, och hyresgästerna föreslår lösningar med individanpassade alternativ som en lösning.

Hyresgästföreningen anser att rätten att kunna bo kvar efter en renovering måste vara en självklarhet och inte en förmån för den som har en större inkomst. Att flytta ska vara frivilligt, inte ske genom renovräkningar. Alla ska ha råd att bo i en bostad av god standard, oavsett vart i städerna de vill bo eller vilken storlek på plånboken de har.

Referenser

Baeten, Guy, Westin, Sara, Pull, Emil & Molina, Irene. 'Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden'. *Environment and Planning A: Economy and Space* 49, nr. 3 (2017): 631–651.

Europeiska parlamentet. *Rising housing costs in the EU: the facts & infographics*. Europeiska unionen, 2024. <https://www.euro-parl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics> (hämtad 4 mars 2025).

Fastighetsägarna. *Riv hinder för återbruk: Förslag för hållbart resursanvändande*. 2024. <https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/riv-hinder-for-aterbruk-forslag-for-hallbart-resursanvandade.pdf>

Ferm, Erik och Lowén, Tommy. *Utvecklingen av pensionen och den disponibla inkomsten 2024*. Pensionsmyndigheten, 2024. <https://www.pensionsmyndigheten.se/statistik/publikationer/utvecklingen-av-pensionen-och-den-disponibla-inkomsten-2024/> (hämtad 7 mars 2025).

Hyresgästföreningen. *Allbolagen*. Hyresgästföreningen, u.å. <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/bostadspolitik/allbolagen/> (hämtad 31 mars 2025).

Hyresgästföreningen. *Renovering – 10-punktsprogrammet*. Hyresgästföreningen, u.å. <https://www.hyresgastforeningen.se/var-politik/10punkts-program/10-punktsprogrammet/renovering/> (hämtad 4 mars 2025).

Hyresgästföreningen. *Renovering och renovräkning*. Hyresgästföreningen, u.å. <https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/renovering-och-upprustning/renovering-och-renovrakning/> (hämtad 4 mars 2025).

Hur vi bor. *Bostadsyta*. Hur vi bor, 2024, <https://hurvibor.se/hur-vi-bor/bostadsyta/> (hämtad 4 mars 2025).

Mangold, Mikael, Vahnberg, Jack, Palma Tzakov, Iordan. *15 år av renoveringar - vad har forskningen lärt oss?*. RISE och Hyresgästföreningen, 2025. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/vastra-sverige/dokument/15-ar-av-renovrakningar---vad-har-forskningen-lart-oss.pdf>

Mjörnell, Kristina, von Platten, Jenny & Björklund, Kicki. 'Balancing Social and Economic Sustainability in Renovation with an Affordable Option for Tenants? A Pilot Study from Sweden'. *Sustainability* 14, nr. 7 (2022): artikel 3785. <https://doi.org/10.3390/su14073785>

Ridderskans, S., *Ett modernt hem – för vem? En diskursanalys av klassmarkörer i miljonprogrammets planeringsunderlag* (kandidatuppsats, Luleå tekniska universitet, 2021), <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1569221/FULLTEXT01.pdf>

Royall, Kristine. *A Woman's Perspective: A Look at Gender and Survey Participation*. Culture Counts, 2020. <https://culturecounts.cc/blog/a-womans-perspective-a-look-at-gender-and-survey-participation> (hämtad 4 mars 2025)

Statistiska centralbyrån (SCB). *Hushållens boende 2023*. SCB, 2024. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-bebyggelse-och-mark/bostader-och-boende/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2023/> (hämtad 4 mars 2025).

Sveriges lagar, *Jordabalk (1970:994)*, 12 kap. Sveriges riksdag. Tillgänglig på: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994

Synnelius, Julia. *Ett eget rum – bostadsfrågan ur ett jämställdhetsperspektiv*. Hyresgästföreningen, 2025. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2025/ett-eget-rum--bostadsfragan-ur-ett-jamstalldhetsperspektiv.pdf>



För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se