

# Blandad och stegvis renovering i miljonprogramsområden

*Lovisa Högberg*



# Blandad och stegvis renovering i miljonprogramsområden

*Lovisa Högberg*

Renovering av befintliga bostäder har stor betydelse för våra möjligheter att nå ett hållbart samhällsbyggande. Inom befintligt bestånd spelar alla dimensioner av hållbarhet roll – miljömässig, social och ekonomisk – men hur de tolkas, operationaliseras och prioriteras bidrar till utfallet. Lovisa Högberg vid CER har intresserat sig för hur fastighetsföretag och andra aktörer förhåller sig till hållbarhet, särskilt vid renovering. Resultaten från fallstudier visar att det är möjligt att nå hållbarhet ur flera dimensioner vid renovering men att regelverken ibland motverkar detta. Forskningsresultaten har tidigare publicerats i den internationella tidskriftsartikeln "Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study" (Lind, Annadotter, Björk, Högberg och af Klintberg, 2016) och i forskningsrapporterna "Knivstamodellen BoKvar för renovering av bostäder: Hur man kan få en vettig avvägning mellan insatser och hyreshöjning" (af Klintberg, Lind, Högberg och Björk, 2016) och "Stegvis renovering" (af Klintberg, Högberg och Björk, 2020).

## Inledning

Den befintliga byggnadssektorn har identifierats som viktig för att nå miljömässiga hållbarhetsmål genom energieffektivisering, inte minst eftersom husen från miljonprogrammet är en stor del av beståndet och att många av dessa fortfarande inte har renoverats. För kommersiella fastighetsägare med bostadslägenheter finns regelverk som anger att byggnader måste nå nybyggnadskrav på energianvändning vid större renoveringar, men denna pålaga riskerar att göra redan stora renoveringar ännu dyrare. Grundläggande renoverings- och energieffektiviseringsåtgärder brukar inte i Sverige berättiga till hyreshöjning, så för att få kalkylen att gå ihop har fastighetsägarnas incitament att "lyxrenovera" på ett sådant vis att hyran kan höjas.

Under många år har renoveringsdebatten bestått av två huvudsakliga läger, de som anser att bara det ekonomiskt lönsamma bör genomföras och de som anser att man måste passa på att göra så mycket energieffektiviserande åtgärder som möjligt för att inte "missa renoveringsfönstret". De förra lutar sig mot Allbolagen som trädde ikraft 2011 och reglerar att allmännyttiga bostadsföretag måste agera enligt affärsmässiga principer. De senare undrar varför fastighetsägarna missar så lågt hängande frukter.<sup>1</sup> Fastighetsägarna själva är emellertid ofta kringskurna av olika intressen och regelverk.

Förutom energieffektivisering har på senare år frågor om social hållbarhet fått större tyngd och det går inte längre att diskutera hållbar renovering utan att ta hänsyn till vem som bor (kvar) i lägenheterna som hyrs ut, särskilt inte vid rådande bostadsbrist.<sup>2</sup> Hållbarhetsbegreppets ekonomiska dimension har också vidgats från det företags-

---

<sup>1</sup> Högberg et al. (2009).

<sup>2</sup> Lind och Mjörnell (red.) (2015).

ekonomiska till individ- och samhällsnivå, eftersom omflyttning av hushåll och kostnader inte kan anses hållbart på lång sikt. Slutligen är inte heller den miljömässiga hållbarheten begränsad till energieffektivisering utan omfattar också miljöfrågor och resurseffektivitet överlag. Det går att argumentera för teknisk hållbarhet som en egen dimension.<sup>3</sup>

Sammantaget innebär denna bredare syn på hållbarhet, i en kontext där även fastighetsägare som vill agera ansvarsfullt är begränsade, att metoder för renovering måste utvecklas och utmanas.

### Syfte, data och tillvägagångssätt

I kontrast till modeller som innebär radikal renovering/totalrenovering eller "lappa och laga" kan fastighetsägare välja att renovera på olika nivåer eller i olika omgångar. I två fallstudier följs ett företag som valt en strategi för *blandad renovering* (olika nivåer)<sup>4</sup> och ett företag som valt en strategi för *stegvis renovering* (i olika omgångar)<sup>5</sup>. Båda företagen är allmännyttiga och har således ett kommunalt bostadsförsörjningsansvar utöver Allbolagens krav på affärsmässighet.

Blandad renovering innebär att alla hus renoveras likadant med avseende på att badrummen renoveras genom stambyte samt el- och ventilationsbyten. Detta var miniminivån för vad som var tekniskt nödvändigt för husen i fallstudien ur ett långsiktigt perspektiv. Till mini-alternativet kunde hyresgästerna välja att mot lite högre hyreshöjning lägga till "midi" som innebar köksrenovering eller "maxi" som innebar köksrenovering plus att alla ytskikt (målning, tapet, golv) renoverades till i princip nybyggnadsstandard. Stegvis renovering innebär att fastighetsägaren fördelar de nödvändiga renoveringsåtgärderna över en längre period för att sprida ut kostnaderna (och hyreshöjningarna) och för att störa hyresgästerna så lite som möjligt, bland annat genom att välja relining i stället för stambyte.

Valet av fallstudier gjordes för att få fördjupad kunskap om de komplexa förhållanden och samband som råder såväl i företagen och bostadsområdena som institutionellt. Studierna genomfördes under 2013 respektive 2016 genom intervjuer med nyckelpersoner både inom och runt företagen samt genom dokumentstudier och räkneexempel.

Syftet med de studier som ligger till grund för den här rapporten var att utvärdera renoveringsstrategierna med avseende på hållbarhet ur de aspekter som nämnts ovan. I fallstudien av företaget som valt strategin blandad renovering var forskningsfrågan

---

<sup>3</sup>Lind et al. (2016).

<sup>4</sup>Lind et al. (2016).

<sup>5</sup>af Klintberg et al. (2016; 2020).

om de lyckades balansera hållbarhetsdimensioner under renoveringen och om de gjorde det med hänsyn till Allbolagen. I den andra fallstudien tog forskningsfrågan avstamp i hur en strategi med tekniker för stegvis renovering stod sig ur hållbarhetsperspektiv mot en mer radikal renovering och hur man får en vettig avvägning mellan insatser och hyreshöjning.

## Resultat

Resultaten av den första fallstudien om blandad renovering har publicerats i en vetenskapligt granskad tidskrift medan resultaten från fallstudien om stegvis renovering har publicerats som projektrapporter. Det kan dock finnas intresse av att jämföra resultaten eftersom de utgör två olika, möjligen mer ansvarsfulla, alternativ till radikal renovering och "lappa och laga"-metoden.

Blandad renovering innebar att fastighetsbolaget utgick från de tekniska behoven och renoverade åtminstone upp till en minimistandard. I deras fall innebar det stam-, el- och ventilationsbyten samt badrumsrenovering (motiverat av att stammarna byttes). Detta främjade en teknisk hållbarhet som är skild från miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet och delvis kopplad till risk. Miljömässigt genomfördes vissa åtgärder som sänkte energianvändningen (t.ex. åtgärdades ventilation, klimatskal och styrsystem) och genom att inte riva ut all inredning sparades vissa material och inomhusmiljön förbättrades. Socialt var ambitionen att ge fler boende ekonomisk möjlighet att stanna kvar och 10 % omflyttning efter renoveringen var i nivå med beståndet som helhet. Man önskade också möjlighet till social blandning inom området, vilket de olika renoveringsnivåerna gav förutsättningar för på sikt. Dessutom gav de olika inredningsnivåerna möjlighet till delaktighet/inflytande och förutsättningar för blandning i hyresgästsammansättningen, något som brukar framhållas i (social) hållbarhetslitteratur.

Mini-alternativet innebar en hyreshöjning på 820 kr/månad för en typisk lägenhet och bara det som räknas som standardhöjande (inte underhållsåtgärder) kan ge hyreshöjningar efter förhandlingar med Hyresgästföreningen. Midi-alternativet gav en hyreshöjning på 1790 kr/månad och Maxi-alternativet 1900 kr/månad. Investeringskostnaden (inklusive underhållskostnad på 270 000 kr) för en typisk lägenhet var för de tre nivåerna 490 000, 510 000 respektive 685 000 kr. Ekonomiskt gick renoveringen ihop på både projekt- och företagsekonomisk nivå (givet rimliga antaganden om kalkylränta och framtida driftnetton), och det fanns inga tecken på att kostnaderna i stället belastade kommunen i form av "renovräkta" hyresgäster eller högre ekonomiskt bistånd till bostad. Midi-alternativet hade varit det mest ekonomiskt fördelaktiga för projektet men istället prioriterades hyresgästernas möjligheter att bo kvar, vilket bekräftades av att 85 % av hyresgästerna valde Mini-alternativet.

I den stegvisa renoveringen användes relativt nya tekniker för att undvika totalrenovering, både för att bespara företaget stora renoveringsutgifter under en kort period och för att värna om de befintliga hyresgästerna. Trots att totalrenovering med hyreshöjande åtgärder (enligt bruksvärdessystemet) är mer ekonomiskt fördelaktigt fanns betänkligheter då det egna kapitalet var begränsat och försvårade stora investeringar i renovering utan försäljning. Det fanns heller inte några sociala problem i bostadsområdet och därför ingen anledning att vilja blanda upp hyresgästerna (öka den sociala mixen) ur ett socialt hållbarhetsperspektiv. Socialt fick däremot de befintliga hyresgästerna stort inflytande genom en samrådsgrupp där företaget var helt transparent med den tekniska statusen och ekonomiska uppgifter. Hyresgäst-representanterna (inklusive Hyresgästföreningen) kunde följa processen och förankra genom att informera sina medlemmar och grannar, men hade ingen möjlighet till inflytande på några inredningsval. Eftersom modellen stod och föll med hyresgästernas godkännande av att finansiera "åtgärder" (underhåll) med hyreshöjning hade de dock i praktiken mycket att säga till om.

Tekniskt bedöms de nya teknikerna hålla tillräcklig länge för att vara långsiktigt ansvarsfulla samtidigt som det går att nyttja livslängden på komponenter och system fullt ut istället för att ersätta dem i samband med annan renovering. Detta ger också möjlighet att bättre nyttja den ekonomiska och miljömässiga kapitalinvestering som gjorts under hela livscykeln. Inga andra miljömässiga åtgärder genomfördes. Ekonomiskt möjliggjorde den begränsade renoveringsstrategin för företaget att kunna genomföra renoveringen trots svårigheten att låna till, eller själva bekosta, större renoveringsprojekt utan försäljning. Eftersom fokus var att befintliga hyresgäster skulle kunna bo kvar hade det ingen ekonomisk effekt på kommunbudgeten. Hyreshöjningarna hölls nere till 13 % som fasats in över en sjuårsperiod.

En brasklapp är dock att den här varianten av lokal överenskommelse, där de små hyreshöjningar som ändå görs får bekosta underhåll, inte är förenlig med bruksvärdessystemet. Om någon hyresgäst motsätter sig överenskommelsen finns alltså risken att bolaget måste renovera mer konventionellt, vilket i princip alltid har inneburit standardhöjande renoveringsåtgärder som få hyresgäster efterfrågar och mycket högre hyreshöjning för att kunna täcka kostnaderna för de underhållsbehov som finns.

Det finns således strategier som kan öka den totala hållbarheten i renoveringsprojekt, men både Allbolagen och bruksvärdessystemet är exempel på regelverk och system som kan försvåra sådana kompromisser. I en uppsats om tolkningen av vad som menas med affärsmässighet hävdas att det som ett privat, långsiktigt bostadsföretag skulle göra kan också allmännyttiga bostadsföretag göra, även om det inte är kortsiktigt vinstmaximerande.<sup>6</sup> Till det kommer också bostadsförsörjningsansvaret och givet båda dessa aspekter går det att hävda att de två renoveringsstrategierna

---

<sup>6</sup> Lind och Lundström (2011).

ryms inom affärsmässighet och kommunalt ansvar. Vad gäller hyreshöjning för att finansiera även underhållsåtgärder skulle hyreslagen behöva ses över för att förändra företagets nuvarande ekonomiska incitament att lyxrenovera oavsett om hyresgästerna vill det eller inte.<sup>7</sup>

## Slutdiskussion

En stor del av Sveriges flerbostadsbestånd behöver renoveras och gärna uppdateras ur ett energieffektiviseringsperspektiv. Samtidigt kan renovering och energieffektivisering medföra press på både bostadsföretag och boende, så för att uppnå en hållbar renovering behöver hållbarhetsdimensionerna balanseras.

I de två fallstudierna har teknisk hållbarhet varit en egen dimension som tillgodosetts på två olika sätt: dels genom att utgå från en teknisk minimistandard vid renoveringsval (ett pålitligt system som tillgodoser hyresgästernas behov), dels genom att bara byta ut de tekniska komponenter som nått slutet på sin livslängd (stegvis renovering), vilket är en långsiktig lösning till skillnad mot att "lappa och laga". Risken för att en komponent eller ett system oförutsett går sönder med kostsamma olägenheter som följd minskas i det senare fallet genom ett selektivt utbyte; man byter inte ut komponenter som fortfarande fungerar (om det inte finns starka samordningsskäl för att göra det) och fortsätter att använda befintliga komponenter som vid eventuell kollaps inte orsakar så allvarliga konsekvenser.

Ingen av fallstudierna har haft sitt främsta fokus på miljömässig hållbarhet. Däremot framkom att man inom strategin blandad renovering genomförde vissa energieffektiviserande och energibesparande åtgärder på ett sätt som kunde motiveras både ekonomiskt och av inomhusmiljöskäl. Även strategin stegvis renovering möjliggjorde att inte kassera fungerade komponenter, system och material tidigare än nödvändigt, vilket är bra ur ett livscykelperspektiv.

Social hållbarhet innehåller flera aspekter men i de två fallstudierna var kvarboende och social blandning de viktigaste och båda projekten bidrog till minst en av dessa aspekter. Även delaktighet och inflytande tillgodosågs, vid blandad renovering genom att få välja nivå på renoveringen och vid stegvis renovering genom att hyresgästerna fick stort inflytande genom beslutsprocessen.

Ekonomiskt var strategin blandad renovering rimlig men inte vinstmaximerande för företaget och strategin stegvis renovering nödvändig för att företaget skulle kunna ta sig an renoveringsprojekt utan att till exempel behöva sälja fastigheter. Eftersom kvarboende också var ett mål i båda fallen fördes inte kostnaderna över till kommunen. Tidigare studier har visat att både privata och allmännyttiga bostads-

---

<sup>7</sup> Lind (2015).

företag kan vara ekonomiskt kortsiktigt vinstmaximerande, vilket troligen skulle ha lett till en strategi utan lika stort ansvar för hållbarhet (miljömässigt eller socialt). Å andra sidan finns exempel på privata bostadsföretag som tar ett mer långsiktigt hållbarhetsansvar så det är inte uteslutet att någon av strategierna skulle kunna väljas av privata företag. Oavsett ägandeform påverkar omständigheterna i bolaget, bostadsområdet och regionen vilka val företagen gör.<sup>8</sup>

Renoveringar är fortsatt en utmaning för enskilda bostadsföretag och att genomföra dessa inom de regelverk och lokala förutsättningar som råder kräver eftertanke. Att lägga till hållbarhet som kriterium för renoveringen gör ekvationen ännu svårare att lösa, men de två fallstudierna visar att det inte bara är bostadsföretag på heta innerstadsmarknader som kan renovera på ett holistiskt hållbart sätt. Att "lappa och laga" kan vara en strategi för kortsiktiga företag som tänkt sälja inom kort eller för företag som har svårt att undvara tillräckligt med kapital för att genomföra större renoveringar. Detta tillvägagångssätt riskerar dock både den tekniska hållbarheten och hyresgästernas komfort och ur ett livscykelekonomiskt perspektiv är det ofta mer lönsamt att minska sådana löpande underhållskostnader. Sammantaget kan sägas att de båda beskrivna renoveringsstrategierna balanserar hållbarhetsdimensionerna på ett bättre sätt än radikal renovering/totalrenovering och att båda är ansvarsfulla för de tekniska systemen, hyresgästerna, bostadsområdet, ekonomin och miljön.

---

<sup>8</sup> Högberg et al. (2009); Femenías et al. (2018)

## Referenser

Femenías, P., Mjörnell, K. och Thuvander, L. (2018), "Rethinking deep renovation: The perspective of rental housing in Sweden". *Journal of Cleaner Production*, Vol. 195, s. 1457-1467.

Högberg, L., Lind, H. och Grange, K. (2009), "Incentives for improving energy efficiency when renovating large-scale housing estates: a case study of the Swedish Million Homes Programme". *Sustainability*, Vol. 1, Nr. 4, s. 1349-1365.

af Klintberg, T., Lind, H., Högberg, L. och Björk, F. (2016), *Knivstamodellen BoKvar för renovering av bostäder. Hur man kan få en vettig avvägning mellan insatser och hyreshöjning*. KTH: Inst. för Byggetenskap, Inst. för Fastigheter och Byggnader, TRITA-FOB-Rapport 2016:7.

af Klintberg, T., Högberg, L. och Björk, F. (2020), *Stegvis renovering*. KTH: Inst. för Byggetenskap, Inst. för Fastigheter och Byggnader, TRITA-ABE-Rapport 2023.

Lind, H. (2015), *Leder hyreslagens regler till rätt renoveringar: – analys och förslag*. Sustainable Integrated Renovation (SIRen) Rapport 2015:1 KTH Inst. för Fastigheter och Byggnader, KTH TRITA-FOB-Rapport 2015:1.

Lind, H., Annadotter, K., Björk, F., Högberg, L. och af Klintberg, T. (2016), "Sustainable renovation strategy in the Swedish Million Homes Programme: A case study". *Sustainability*, Vol. 8, Nr. 4, s. 388.

Lind, H. och Lundström, S. (2011), *Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar*. Stockholm: KTH 2011. Rapport 2011:1.

Lind, H. och Mjörnell, K. (red.) (2015), *Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering – en antologi*. Sustainable Integrated Renovation (SIRen), Rapport 2015:4, Borås: 2015. Tillgänglig på Internet: [http://www.renoveringscentrum.lth.se/fileadmin/renoveringscentrum/SIRen/Publikationer/Social\\_hallbarhet\\_vid\\_bostadsrenovering\\_-\\_en\\_antologi..pdf](http://www.renoveringscentrum.lth.se/fileadmin/renoveringscentrum/SIRen/Publikationer/Social_hallbarhet_vid_bostadsrenovering_-_en_antologi..pdf).