



Samsyn vid renovering: Fokus på hyresgästen



Samsyn vid renovering

Fokus på hyresgästen

Paula Femenias



Energimyndighetens projektnummer: 2019-020885

E2B2



Förord

E2B2s vision är en resurs- och energieffektiv byggd miljö. Bebyggelsesektorn svarar för cirka en tredjedel av Sveriges totala energianvändning och en effektivare energianvändning är en viktig del av utvecklingen av energisystemet. I E2B2 arbetar forskare och andra aktörer tillsammans för att utveckla samhällets byggande och boende och effektivisera energianvändningen. E2B2 är ett forsknings- och innovationsprogram från Energimyndigheten där IQ Samhällsbyggnad är koordinator. Programmets andra programperiod pågår mellan 2018 och 2021.

Syftet med E2B2 är att ta fram ny kunskap, teknik, tjänster och metoder som bidrar till en hållbar energi- och resursanvändning i bebyggelsen. Det läggs därför stor vikt vid samverkan mellan nä-ringsliv, samhälle och akademi och programmet ska bidra till och vara ett verktyg för att länka samman behovsägare med projektutförare.

Samsyn vid renovering är ett av projekten som har genomförts i programmet med hjälp av statligt stöd från Energimyndigheten. Det har letts av Paula Femenías och har genomförts i samverkan med Förvaltning AB Framtiden i Göteborg och CMB Centrum för Management i Byggsektorn.

Göteborg, 17 juli 2024

Rapporten redovisar projektets resultat och slutsatser. Publicering innebär inte att Energimyndigheten tar ställning till framförda slutsatser, resultat eller eventuella åsikter.



Sammanfattning

Studien undersöker hur hyresgäster inom allmännyttan påverkas av renovering och om renoveringen är ett motiv till flytt. Baserat på ett stort empiriskt underlag som inkluderar 450 intervjuer och 400 enkätsvar ger studien en bred och fördjupad bild av frågan och bidrar med kunskap som kan förbättra renoveringsprocessen för hyresgäster och fastighetsägare.

Resultaten visar att den främsta anledningen till flytt vid renovering är störning. Det finns ett statistiskt samband mellan omfattning på renoveringen och sannolikheten att flytta, men många flyttar också från mindre omfattande renovering. När det gäller kostnadsökningar som lyfts fram i debatten som anledning till flytt vid renovering så har studien fastställt ett samband mellan kvadratmeterkostnaden före renoveringen och hyresgäster sannolikhet att flytta. Även hyresgästens ålder är en faktor som påverkar där äldre i högre grad flyttar vid renovering. Det finns också ett samband om flytten sker före renoveringen och om den är motiverad av renoveringen. När det gäller energiåtgärder är okunskapen stor bland hyresgäster och även om många generellt har en positiv attityd till energibesparingar så behöver de förstå och se ett värde i varför de skall bidra till en omställning.

Rekommendationer från studien är att minska störning för hyresgästerna vid renovering genom att om möjligt korta renoveringsprocessen, men också genom att noga välja tidpunkt och omfattning. Det är av stor vikt att se över den information som ges till hyresgästen och när i processen den ges. Personlig kommunikation är ett bra komplement till skriftlig.

Hushållets ålder, sammansättning, sysselsättning och ekonomi behöver ligga till grund för särskilda informationsåtgärder och anpassningar, och det gäller även de som bor i mindre bostäder som kan vara särskilt utsatta vid kvarboende under renoveringen.

Studien pekar också på behovet av att se över kvaliteten på renoveringsåtgärder så att de skapar goda boendemiljöer och minskar behovet av nya åtgärder om sämre lösningar och material används. Studien visar på att ju bättre de boende trivs med sin boendesituation och kan påverka renoveringen, desto mer nöjda är de med renoveringen. De boende behöver också involveras i arbetet med renoveringen, för att det handlar om deras hem, och för att de skall känna engagemang och förståelse för renovering och energibesparingar.

Renovering, energieffektivisering, allmännyttan, hyresgäster, flytt, störning, kostnadsökningar



Summary

The study examines how tenants in publicly owned housing are affected by renovations and whether renovation serves as a motivation for relocation. Based on a substantial empirical dataset that includes 450 interviews and 400 survey responses, the study provides a comprehensive and in-depth perspective on the issue, contributing knowledge that can enhance the renovation process for tenants and property owners.

The results indicate that the primary reason for relocation during renovations is disturbances. There is a statistical correlation between the extent of the renovation and the likelihood of relocation, but many tenants also move because of less extensive renovations. Regarding cost increases, which have been highlighted in the debate as a reason for relocation during renovations, the study has established a connection between the cost per square meter before renovation and the likelihood of tenants moving. The tenant's age also plays a significant role, with older individuals being more likely to move during renovations. There is also a correlation between whether the move occurs before the renovation and whether it is motivated by the renovation.

When it comes to energy-saving measures, tenants often lack knowledge, and although many generally have a positive attitude toward energy conservation, they need to understand and see value in why they should contribute to a transition.

Recommendations from the study include minimising disturbances for tenants during renovations by shortening the renovation process when possible and carefully selecting the timing and scope of renovations. It is crucial to carefully design the information provided to tenants and also carefully choose the timing of the information. Personal communication should complement written information. Household age, composition, employment, and finances should form the basis for specific information initiatives and adaptations, including those living in smaller housing units, who may be particularly vulnerable during renovations.

The study also highlights the need to assess the quality of renovation measures to create a better living environment and reduce the need for additional measures if poor solutions and materials are used. The study demonstrates that the more residents are satisfied with their living situation and can influence the renovation, the more satisfied they are with the renovation. Residents should also be involved in renovation work, as it involves their homes and fosters their engagement and understanding of renovation and energy conservation.

Renovation, energy efficiency, public housing, tenants, relocation, disturbances, cost increases.



INNEHÅLL

1	INLEDNING OCH BAKGRUND	8
1.1	BAKGRUND	8
1.2	SYFTE OCH MÅL	8
1.3	OMFATTNING OCH AVGRÄNSNINGAR	9
1.4	DELTAGANDE FORSKARE	10
2	METOD OCH MATERIAL	11
2.1	DATA FRÅN 42 RENOVERINGSPROJEKT	11
2.2	INTERVJUSTUDIEN	11
2.3	ENKÄTUNDERSÖKNING	12
3	RESULTAT FRÅN INTERVJUSTUDIEN	13
3.1	FLYTT SOM MOTIVERAS AV RENOVERINGEN	14
3.1.1	NÄR HYRAN MOTIVERAR EN FLYTT VID RENOVERING	15
3.1.2	SKILLNAD OM FLYTTEN SKER FÖRE ELLER EFTER RENOVERINGEN	15
3.2	LOGISTISK ANALYS	16
4	RESULTAT FRÅN ENKÄTUNDERSÖKNINGEN	17
4.1	SAMBAND MELLAN TRIVSEL OCH NÖJDHET MED RENOVERINGEN	17
5	HYRESGÄSTERNAS SYN PÅ ENERGIFRÅGAN	19
5.1	INTERVJUPERSONERNAS SYN PÅ ENERGIRENOVERING	19
5.2	ENERGIFRÅGOR I ENKÄTSTUDIEN	20
6	DISKUSSION OCH SLUTSATSER	21
7	REFERENSER	24
8	PUBLIKATIONSLISTA FRÅN STUDIEN	25





1 Inledning och bakgrund

1.1 Bakgrund

En stor andel flerfamiljshus har idag uppnått en ålder som gör att de står inför behov av mer eller mindre omfattande renoveringar. Samtidigt finns det starka drivkrafter för att energieffektivisera det befintliga bostadsbeståndet genom renovering, inom både nationell och europeisk policy.

Renovering av bostäder är en utmanande uppgift av tekniska, ekonomiska, miljömässiga och sociala skäl. De flerbostadshus som skall renoveras är i de flesta fall redan bebodda. En renovering kan vara påfrestande för boende under själva renoveringsprocessen, och de kan påverkas negativt av resultaten från en renovering.

Både äldre och nyare studier har visat ett samband mellan renovering och att hyresgäster flyttar (Boverket, 2014; Rosén & Bacos, 2023; Wiktorin, 1986). Ett problem som flera studier fokuserat på är att omfattande renoveringar och standardhöjningar medför högre hyror och att hyresgäster tvingas att flytta när de inte klarar hyreshöjningen (Baeten et al., 2017; Molina & Westin, 2012; Westin & Molina, 2011). Baeten (et. al., 2017) skriver om hur hyresgästerna upplever oro och vanmakt inför en stundande renovering och att de upplever sig som överkörda i processen.

Att renoveringar med hyreshöjningar kan få långtgående konsekvenser för samhället som helhet har uppmärksammats. En studie som utförts på uppdrag av Hyresgästföreningen pekar på att så många som var tredje hushåll kan tvingas att flytta på grund av standardhöjande åtgärder i bostäder (Bo-Analys, 2017). I sin rapport *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar* visar (Boverket 2014) att ekonomiskt svaga hushåll som flyttar från en fastighet som genomgått en omfattande renovering flyttar till ekonomiskt svagare områden. Boverket (2014) menar att de större och långsiktiga negativa konsekvenserna av omfattande renovering som kan leda till en ökad segregering av samhället. En studie av (Mangold et al., 2016) lyfter också frågan om hur samhällets mål om energieffektivisering genom renovering kan få en stor social påverkan eftersom de fastigheter som har störst behov av energirenovering ligger i områden med den mest socioekonomiskt utsatta befolkningen.

1.2 Syfte och mål

Den här studien har startats för att fylla kunskapsgap som de tidigare studierna lämnat. De studier som visat på ett samband mellan att hyresgäster flyttar och renovering har inte kunnat svara på frågan om varför hyresgästerna flyttar. Ett examensarbete som genomförts inom ramen för den här studien bekräftar relationen mellan renovering och att hyresgäster flyttar, men i motsats till tidigare studier visar den att medelinkomst hushåll flyttar i lika hög grad



som låginkomsthushåll vilket pekar på att andra faktorer än hyreshöjningar påverkar deras flytt (Rosén & Bacos, 2023). Vidare så har tidigare studier studerat förhållandena *före* en renovering (Baeten et al., 2017) men inte följt upp om hushållens oro faktiskt lett till en flytt. Tidigare studier har också fokuserat på omfattande renovering (Boverket, 2014; Bråmås, 2011; Mangold et al., 2016) medan nyare studier visar att renovering allt oftare genomförs som mindre omfattande och stegvis och över tid (Femenías et al., 2018).

Huvudsakliga frågor:

- Varför flyttar HG vid renovering?
 - Vilka samband finns mellan flytten och renoveringen
- Vilka är HG upplevelse av renoveringen?
 - Vilka faktorer påverkar deras upplevelse
- Vad är HG syn på energieffektivisering
 - Hur påverkas HG av energieffektiviserande åtgärder?

Syftet med studien är en större empirisk undersökning av hyresgästers upplevelser av renovering med fokus på frågan om varför de väljer att flytta och sambandet med renoveringen. Målet är att bidra med kunskap för att kunna förbättra planeringen och genomförandet av renovering som skapar samsyn mellan hyresgäster och fastighetsägare och som kan bidra till genomförande av energieffektiviserande åtgärder.

1.3 Omfattning och avgränsningar

Studien har genomförts i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden, koncernen för de allmännyttiga bostadsföretagen i Göteborg. Inom studien har alla renoveringsprojekt som de tre största allmännyttiga bolagen i Göteborg genomfört under tiden som datainsamlingen pågått 2018 – 2021, inklusive en pilotfas för projektet under 2018 – 2019 (Femenías et al., 2019). Studien är därför avgränsad till Göteborg stad och till allmännyttiga bostäder. Däremot finns ingen avgränsning om vilka bestånd eller vilka lägen i staden som studerats. Studien omfattar alla renoveringsprojekt vilket inkluderar allt från fönsterbyten till omfattande renovering. De flesta projekt är flerbostadshus men det ingår också ett område med radhus. Studien omfattar 42 renoveringsprojekt som totalt berör 6939 lägenheter. Det motsvarar lite mer än 9% av de närmare 75 000 bostäderna som de tre bolagen äger och förvaltar tillsammans. Förutom data från de 42 renoveringsprojekten bygger studien på ett omfattande empiriskt material vilket inkluderar 450 intervjuer med hyresgäster och 405 enkätvar.

Studien har genomförts under den tidigare politiska mandatperioden i Göteborg (2018 – 2022) där ett viktigt mål varit att ingen hyresgäst skall tvingas att flytta på grund av hyreshöjning vid renovering. Det har lett till målet om att genomföra varsamma renovering inom Göteborgs allmännytta, varsam gentemot hyresgästen. I 2018 års inriktningsdokument för Göteborg Stads budget står följande:



Många bostäder är i behov av upprustning. Dialog ska föras med hyresgäster vid renovering. Målet är att människor inte ska behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning. Energieffektivisering ska göras vid renovering.

1.4 Deltagande forskare

Under de år studien har pågått har flera personer varit delaktiga i arbetet med studien. I arbetet med datainsamling har Lina Jonsdotter, Alexander Knutsson, Jens Widmark och Nina Dereban bidragit. Jens Widmark och Alexander Knutsson har även bidragit med att ta fram statistiska modeller och analyser. Elisabeth Punzi från Göteborgs Universitet har bidragit med kvalitativa analyser och Kaj Granath har i ett senare skede arbetat med sammanställningar, delanalyser och kommentarer till utkast av rapporten.

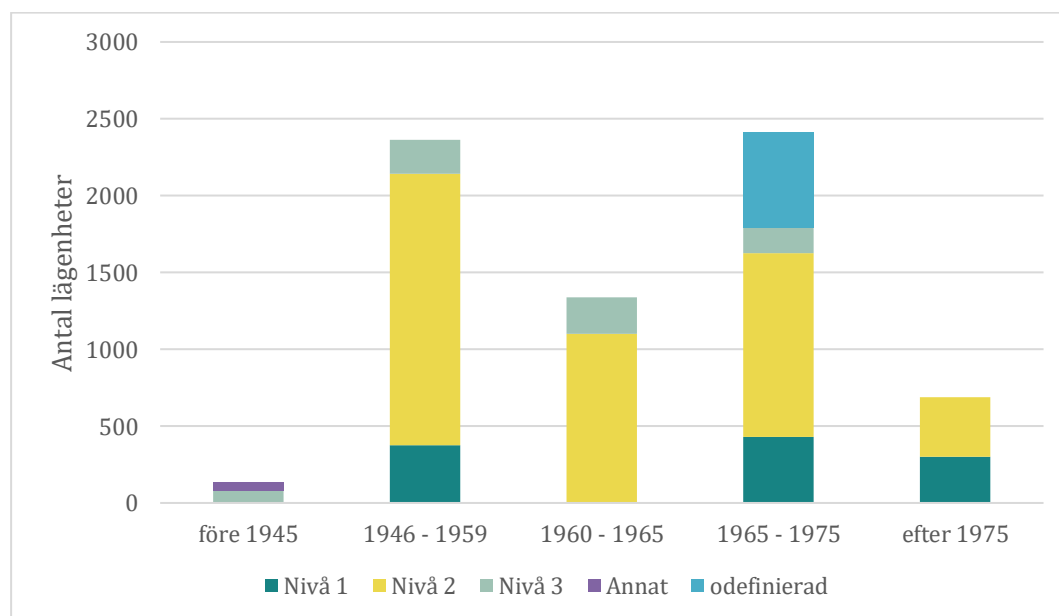


2 Metod och material

Studien är baserad på ett omfattande empiriskt material där vi använt en "mixed method"-ansats som kombinerar både kvalitativa och kvantitativa datainsamlingsmetoder.

2.1 Data från 42 renoveringsprojekt

De 42 renoveringsprojekten omfattar hyreshus av varierande ålder och geografiskt läge i staden och representerar olika typer av renoveringar. För att underlätta analysen har vi kategoriserat de 42 renoveringsprojekten i tre nivåer (Figur 1): Renoveringsnivå 1 omfattar externa åtgärder på klimatskal inklusive fönster och fasad (10 projekt), Renoveringsnivå 2 som är stam- och badrumsrenoveringar och i vissa fall andra inre åtgärder (21 projekt), samt Renoveringsnivå 3 som innebär en omfattande renovering både externt och internt (8 projekt). I ett av projekten var renoveringsnivå ännu inte beslutad, medan ytterligare två projekt berör äldre fastigheter som skulle grundförstärkas eller saneras på grund av hussvamp. I de fall renoveringen har inneburit inre renovering har hyresgäster i de flesta fall erbjudits olika tillval. För mer detaljer kring renoveringsnivåer hänvisar vi till Femenias & Granath (2022).



Figur 1: Antal lägenheter i de 42 renoveringsprojekten efter åldersgrupp och renoveringsnivå.

2.2 Intervjustudien

I studien har vi genomfört intervjuer med 450 av totalt 908 hyresgäster som sagt upp sina hyreskontrakt i något av de 42 renoveringsprojekten. Syftet med dessa intervjuer har varit att



undersöka varför hyresgästerna valde att flytta och om det fanns något samband med den pågående, planerade eller nyss genomförda renoveringen. Vi har även frågat om deras upplevelser av renoveringsprocessen, deras syn på energieffektivisering och deras planer för framtida boende. Dessutom har vi samlat in demografisk information om hyresgästerna. Initialt genomfördes intervjuerna personligen, med undantag för en del som ville svara på telefon, men i och med utbrottet av pandemin övergick vi helt till telefonintervjuer. Efter att intervjuerna transkriberats (där 52% av dem spelades in med hyresgästens godkännande) eller sammanfattats importerades de till datahanteringsprogrammet NVivo för kodning. Den omfattande mängden kvalitativa data har omvandlats till kodningar genom en induktiv process med syftet att skapa kategorier eller koder som representerar motiv för flytt, upplevelser av renoveringar och attityder gentemot energifrågor. Dessa koder har möjliggjort för oss att genomföra både deskriptiva och logistiska statistiska analyser av materialet. Intervjuerna utgör en rik källa av kvalitativt material, motsvarande flera hundra timmars dialog. Ingen ersättning har utgått till intervjupersonerna.

2.3 Enkätundersökning

För att ytterligare fördjupa vår förståelse av hur hyresgäster påverkas vid renovering har vi genomfört enkätundersökningar med 1336 hyresgäster som bor i sju av de 42 renoveringarna vilka redan hunnit avslutats under studiens gång. Svarsfrekvensen låg på runt 30%, med 406 svarande (se Tabell 1). En större andel av de svarande, 56,6%, hade flyttat in före renoveringen och hade därmed upplevt renoveringen medan 36,3% angav att de flyttat in efter renoveringen, varav ett färre antal angav under renoveringen som alternativ. Ingen ersättning utgick till de som svarade på enkäten.

Tabell 1: Översikt över enkätsvar från de sju studerade renoveringsprojekten.

Områdeskod	Renoveringsnivå	Evakuering/kvarboende	Antal berörda lgh	Antal svar	Svarsfrekvens	Svarande som flyttat in före renoveringen*	Svarande som flyttat in under eller efter renoveringen*
A	2	Evakuering	153	42	27%	2%	95%
B	2	Kvarboende	239	65	27%	68%	26%
C	2	Kvarboende	459	182	39%	73%	21%
D	3	Evakuering	72	24	33%	29%	50%
E	3	Evakuering	170	28	16%	43%	50%
F	1	Kvarboende	159	44	28%	57%	32%
G	3	Evakuering	84	21	25%	38%	52%
-	-	-	1336	406	30%	56%	36%

* Ett antal svarande har inte angett något av alternativen



3 Resultat från intervjustudien

Anledningen till flytt är känd för 499 hyresgäster varav 450 har intervjuats (se Tabell 2). Bland dessa har 141 hyresgäster sagt upp sina hyreskontrakt på grund av renoveringen, inklusive 24 korttidskontrakt (tidigare kallade renoveringskontrakt) där flytten har ett direkt samband med renoveringen.

Bland de hyresgäster som flyttade utan att renoveringen påverkade deras beslut, angav de oftast personliga skäl som orsak till flytten, inklusive arbete eller önskan om en annan bostad (se Tabell 3). Det är vanligt att flytten drivs av en kombination av flera faktorer. Den vanligaste orsaken till flytt är behovet av en större lägenhet, ofta relaterat till familjeförändringar eller samboende. De flesta flyttar också *till* något nytt, som kan vara närmare familj och vänner, arbete eller ett specifikt område, eller så önskar de en annan boendeform. Av de som flyttade utan koppling till renoveringen, var det nästan 70% som flyttade *till* något annat. Ett mindre antal flyttade *från* något, på grund av störande grannar, grannaktiviteter eller missnöje med hyresvärden eller området.

Tabell 2: Översikt över intervjuerna

Renoveringsnivå	Antal renoveringsprojekt (n=42)	Antal berörda lägenheter (n=6939)	Antal hushåll som sagt upp sina kontrakt (n=908)	Hyresgäster för vilka anledningen till flytt är känd (n=499)		
				Antal intervjuade HG (n=450)	Antal icke intervjuade HG (n=49)**	HG vars flytt motiveras av renoveringen (n=141)***
1 - klimatskal	10 (24%)*	1105 (16%)*	186 (20%)*	83 (18%)*	4 (8%)*	8 (6%)*
2 – stam/badrum	21 (50%)	4452 (64%)	550 (60%)	282 (63%)	30 (60%)	93 (66%)
3 - omfattande	8 (19%)	705 (10%)	124 (14%)	62 (14%)	11 (22%)	34 (24%)
Annan renovering	2 (5%)	58 (1%)	15 (2%)	9 (2%)	-	2 (1%)
Nivå ej bestämd	1 (2%)	619 (9%)	33 (4%)	14 (3%)	5 (10%)	4 (3%)
	42 (100%)	6939 (100%)	908 (100%)			

* Anger procent av data i förhållande till det totala antalet (n) i varje kolumn, samma för påföljande rad

** Information har fås genom hyresvärd alternativt i kontakt med HG eller dess familj som svarat i telefon. Av dessa så har 8 alltid, 17 flyttat till äldreboende, 9 påstod sig inte bota i lägenheten och ansåg därför att de inte kunde svara på våra frågor, och 15 påstod att de inte skall flytta.

*** Dessa 141 är en delgrupp av de 450 intervjuade hushållen och de inkluderar 24 som bota på korttidskontrakt, så kallade "renoveringskontrakt".



3.1 Flytt som motiveras av renoveringen

Bland de hyresgäster som anger renoveringen som motiv till deras flytt svarade de flesta att de flyttade på grund av störningar som uppstod under renoveringen. Bortsett från de 24 korttidskontrakten som per definition har renoveringen som orsak är det 117 hyresgäster som angett renoveringen som motiv till deras flytt. Även inom denna grupp av 117 hyresgäster angav hyresgästerna ofta flera orsaker till sin flytt och några har sökt en större lägenhet eller flyttat på grund av familjerelaterade orsaker i kombination med att renoveringen drivit på deras beslut. I många fall har renoveringen påskyndat ett beslut om flytt som hyresgästen redan övervägt. I denna grupp var det en högre andel som flyttade *från* något, nästan 50%, samtidigt som 34% flyttade *till* något.

I de renoveringsprojekt där det förekommit en tillfällig evakuering, oftast nivå 3 omfattande renoveringar, uttryckte hushållen att de ville undvika att flytta två gånger. I de flesta fall erbjöds de att bo kvar permanent i en evakueringslägenhet som hyresvärden tillhandahållit. I renoveringsprojekten med generellt kvarboende är det brukligt att endast hushåll med särskilda behov evakueras. Hyresgästerna som varit kvarboende i sin lägenhet under renoveringen nämnde andra störningsfaktorer som buller, att leva med badrum på gården eller brist på någonstans att gå under dagtid när byggarna var aktiva. Vissa uttryckte också oro för sina husdjurs välmående eller säkerhet under renoveringen.

Tabell 3: Motiv till flytt för de 499 hushållen, det kan finnas flera än ett rapporterat motiv per hushåll.

	Familjerelaterade* (n=132)					Bostadsrelaterade* (n=215)				Vill bo på annat sätt* (n=98)		Andra bostadsrelaterade faktorer* (n=67)		Området (n=67)		Renoveringsrelaterade (n=141)															
	Flytta ihop	Flytta närmare arbete/skola	Växande hushåll	Flytta närmare familj/vänner	Krympande hushåll	Större bostad	Bristande standard/kvalitet	Störande grannar	Mindre bostad	Bristande tillgänglighet	Köpt villa / igh	Vill bopå landet	Fick ett erbjudande om bostad	Hyrde ut i 2:a hand (boodde inte i 1gh)	Var inte huvudsaklig bostad	Flyttat till äldre boende	Längtan till annat område	*känner sig färdig med området*	Käns inte säkert	Störande aktiviteter	Korttidskontrakt	Undvika störning	Osäkerheter / Brist på information	Skryndat på beslut	Undvika evakuering	Klartar inte nya hyran	Missnöjd med resultat	Brist på renovering	Nya hyran inte värt det	Husdjur som störs	
Intervjuad, flytten inte motiverad av renoveringen (n=309)	52	28	17	17	5	91	28	23	13	9	34 / 27	27	9	24	9	2	17	10	14	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Intervjuad, flytten är motiverad av renoveringen (n=141)	4	1	5	5	5	21	8	7	15	5	7 / 8	7	2	-	-	-	7	3	2	3	24	56	43	30	22	19	19	17	17	6	
Inte intervjuad (n=26**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

* Enbart de huvudsakligen nämnda motiv/koderna är nämnda. Bland de familjerelaterade är det någon som nämner den privatekonomiska situationen. I gruppen med bostadsrelaterade motiv är det några hyresgäster som nämner brist på parkering. I gruppen som "vill bo på annat sätt" är det några som nämner att de explicit vill bo i nyproduktion och några som permanent flyttat till sin sommarstuga.

** Exkluderade i tabellen är: Dödsfall (8), hushåll som påstår att de inte skall flytta (15)



3.1.1 När hyran motiverar en flytt vid renovering

En grupp hyresgäster nämnde att höjda kostnader i samband med renoveringen motiverade deras flytt. För nitton hyresgäster var orsaken att de inte hade råd med den nya hyran. Alla har blivit erbjuden en annan lägenhet och fjorton flyttade till mindre lägenheter. Vi har valt att inkludera hyresgäster i den här gruppen även om de inte direkt nämnde hyran som huvudorsak. I genomsnitt minskade den här gruppen av nitton hyresgäster sin lägenhetsstorlek med ett rum och sin boyta med drygt 14 kvm. Bland dessa nitton var det några som beskrev en situation där de kände sig tvungna att flytta. En ensamstående förälder uttryckte det som *"Jag hade inget val"*. Hen flyttade till en annan lägenhet som erbjöds i stället för den som skulle renoveras. En pensionär som hade bott med sin partner i samma lägenhet i över 30 år och valde att stanna i en renoverad evakueringslägenhet istället för att flytta tillbaka. Hen är inte nöjd med situationen och uttrycker det som att: *"Vi blev utkastade"*. Sjutton hyresgäster ansåg att den nya hyran inte var värd den, med hänsyn till resultatet av renoveringen. De upplevde att den nya standarden inte motsvarade hyreshöjningen eller att inte tillräckligt med åtgärder genomförts. Jämfört med de nitton hyresgäster som ansåg att de inte hade råd med den nya hyran, och som flyttade till mindre och stannade inom allmännyttan, så flyttade den här gruppen till större och dyrare lägenheter. I genomsnitt ökade de sin boyta med 0,3 rum eller drygt 11 kvadratmeter. Lite över hälften av dem valde att fortsätta hyra, medan övriga köpte en ny bostad.

3.1.2 Skillnad om flytten sker före eller efter renoveringen

Över 60% av de 117 hyresgästerna som flyttade på grund av renoveringen hade flyttat innan renoveringen av den egna lägenheten påbörjades. Många hyresgäster rapporterade bristande information om renoveringen, inklusive startdatum, planerade åtgärder, renoveringsorganisation, konsekvenserna av en evakuering, hur stor hyreshöjningen skulle bli och eventuella hyresrabatter för befintliga hyresgäster. Vissa hyresgäster som arbetade nattskift kände sig osäkra eftersom de inte visste hur de skulle påverkas av renoveringsprocessen. De som tillbringade mycket tid hemma kände sig särskilt utsatta vid kvarboende under renoveringen. Vissa hyresgäster flyttade på grund av att de planerade eller väntade barn och ville undvika att hamna mitt i en renovering med ett spädbarn. Andra hade planer på längre resor och hade svårt att göra det när de inte visste när renoveringen skulle starta. De hyresgäster som varit nöjda med informationen hänvisar ofta till personlig kontakt med hyresvärden.

En grupp hyresgäster flyttade efter renoveringen och av dessa var det sjutton som uttryckte missnöje med resultatet av renoveringen. De klagade på en sämre planlösning, dålig kvalitet på material och utförande samt försämrad termisk komfort med *"kallt på vintern och varmt på sommaren"*.



Även för den grupp av 309 intervjuade hyresgäster som inte flyttade på grund av renoveringen rapporterade en av fyra om "renoveringskaos" och bristfällig information. En av tio klagade också på resultatet av renoveringen. Vidare uttryckte en fjärdedel av denna grupp negativa åsikter om onödiga "lyxrenoveringar" och argumenterade för att samhället behöver billiga bostäder.

3.2 Logistisk analys

Med hänsyn till stora mängden intervjuer har statistiska metoder använts för deskriptiva analyser men också för att finna kausala effekter. En logistisk analys genomfördes för att hitta samband mellan flytt vid renovering, renoveringsnivå och hyresgästernas demografiska egenskaper. Den visade att det var mer troligt att hyresgäster flyttade på grund av renoveringen ju högre ålder på hyresgästen och om renoveringen var mer omfattande. En annan variabel som påverkade var hyran per kvadratmeter. Det tyder på att hyran hade en större betydelse om den redan var hög per kvadratmeter innan renoveringen, i förhållande till lägenhetens storlek. Det handlade inte bara om hyran i sig, utan om vad hyresgästerna fick för hyran. Vi fann också ett samband mellan tidpunkten för flytten, där sannolikheten är högre att flytten är motiverad av renoveringen om hyresgästen flyttar före renoveringen.

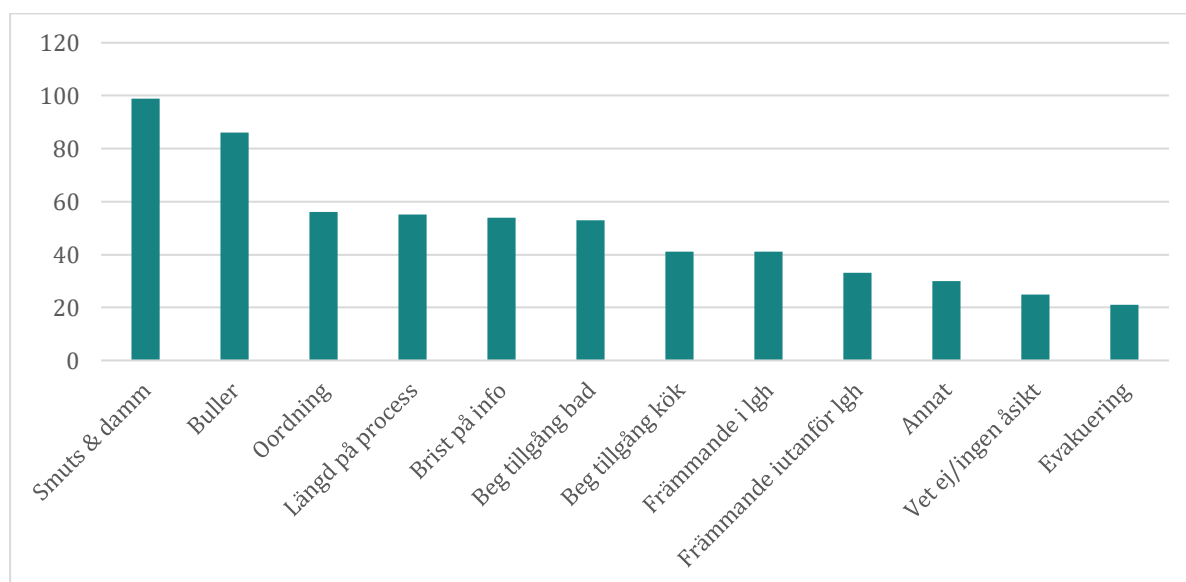


4 Resultat från enkätundersökningen

Enkätundersökningen delades ut till hyresgästerna i sju färdigställda projekt. Av dess var tre projekt omfattande renoveringen med evakuering och högre hyreshöjningar, tre var stambadrumrenovering med medelhög hyreshöjning och en var enbart yttre åtgärder (Se Tabell 1, avsnitt 2.3). Av de tre stambadrumrenoveringarna evakuerades alla hyresgäster i ett projekt medan övriga hade generellt kvarboende. Vi ser en skillnad mellan evakuering och kvarboende. Av de svarande hade 56% bott i fastigheten innan renoveringen medan 36% hade flyttat in under eller efter renoveringen. I projekten med evakuering är andel hyresgäster som svarat att de bott i fastigheten innan renoveringen lägre än vid kvarboende. Det tyder på att hyresgäster flyttat i samband med evakueringen och nya flyttat in.

4.1 Samband mellan trivsel och nöjdhet med renoveringen

I korthet visar enkätresultaten att de svarande är till 80% nöjda med renoveringen och 70% är nöjda med hyran i förhållande till den nya standarden. De av hyresgästerna rapporterade upplevda störningar överensstämmer väl med vad intervjupersonerna rapporterat (Figur 2). En viktig fråga för enkätstudien var hyresgästernas upplevelser av renoveringen, och evakueringen ifall det varit aktuellt. Därför testades alla individuella samband mellan ”nöjdhet” och samtliga variabler i enkätundersökningen i en regressionsanalys. Resultaten visar ett starkt och signifikant samband mellan trivsel med den egna lägenheten och nöjdhet med renoveringen. Vidare konstaterades att hyresgästernas relation till hyresvärden, information som de fått inför renoveringen och hyresgästernas upplevda förmåga att påverka renoveringen också hade en signifikant påverkan på ”nöjdhet med renoveringen”, men något lägre än trivsel med den egna bostaden. Vi ser också ett mönster i svaren på enkäten om vikten av personlig kontakt vid information inför en renovering.



Figur 2: Störning under renoveringen som rapporterats i enkätstudien.



5 Hyresgästernas syn på energifrågan

Hyresgästernas syn på energirenovering har utforskats både i intervjuerna och i enkätstudien. Av intervjuerna är det 271 som berört energifrågor. Att inte alla intervjuer inkluderar energifrågor beror på intervjupersonens tillgänglighet. I flera fall har intervjupersonen haft begränsad tid och då har fokus i intervjun legat på frågor kring flytten och kopplingen till renoveringen.

5.1 Intervjupersonernas syn på energirenovering

Det är mindre än hälften av de 271 intervjupersonerna som känner till om det gjorts energi-effektiviserande åtgärder, det gäller även vid renovering av klimatskal och omfattande renovering. Hyresgästerna förstår inte alltid sambandet mellan de renoveringsåtgärder som genomförs och målet att bidra till minskad energianvändning och att en del inte förstår innebörden av begreppet energi.

Ungefär hälften av de som svarat på frågan är positiv till att energiåtgärder genomförs, men färre är beredda att betala för dessa. De anser att det är fastighetsägarens ansvar. Resultaten visar att det finns ett samband mellan viljan att betala för energiåtgärder om det skapar värde också för hyresgästen, där viljan är störst att betala för en högre inomhuskomfort. Det framgår också att hyresgäster är mer positiva till energiåtgärder om de förstår varför de genomförs. En hyresgäst var besviken på det dåliga trycket i kranarna men blev positiv när hen fick veta att det handlar om att spara energi.

Frågor om hyresgästernas syn på IMD, individuell mätning av varmvatten, visar att även där är det delat och ungefär hälften är positiva och hälften negativa. Flertalet hyresgäster är också klivna till ämnet då de förstår behovet av att spara energi samtidigt som de känner ovilja att kompromissa med sin personliga bekvämlighet. Äldre är i högre grad positiva då de vet att de använder mindre varmvatten är till exempel barnfamiljer. Det finns också en solidaritet bland de svarande om att dela på kostnader där de vet att hushåll använder mer eller mindre vatten i olika livsfaser.

Fler hyresgäster är negativa till resultat av energiåtgärder än de som är positiva. Negativa erfarenheter som lyftas fram är tröga kranar, dåligt tryck i vattenflödet, och sämre inomhuskomfort efter renoveringen. Några nämner sämre möjligheter till tvärdrag och andra känner drag från ventilationen.



5.2 Energifrågor i enkätstudien

Sammantaget är det bara runt 30% av respondenterna som känner till om det genomförts åtgärder för att sänka energianvändningen, och de med högre inkomst känner oftare till om det genomförts.

Utav de valida svaren framkom det att 81% (n=170) anser att det är viktigt att deras bostad har låg energianvändning och lika många att den har en låg miljö- och klimatpåverkan. Hela 94% (n=252) svarade att det är viktigt att deras bostad har god inomhuskomfort. Däremot visar enkäten att respondenternas vilja att betala för tjänster som skulle kunna påverka bostadens miljö- och energiförbrukning inte lika positiva. Ungefär lika många, 50% (n=119) är positiva till IMD, medan 50% (n=117) är negativa. Samma gäller betalningsviljan för en bostad med låg energianvändning där 58% (n=122) är positiva medan 42% (n=88) är negativa. Enkäten visar på samma sätt som intervjuerna att betalningsviljan för god inomhuskomfort är större och hela 71% (n=160) är beredda att betala för bättre inomhuskomfort.



6 Diskussion och slutsatser

Den här studien stärker och kompletterar tidigare forskning om renovering av hyresfastigheter. Tidigare studier har redan pekat på ett samband mellan renovering och hyresgästers flytt, och vårt syfte med denna studie är att fördjupa förståelsen för varför de väljer att flytta och att identifiera möjliga förbättringar av renoveringsprocessen. Vi konstaterar att renoveringar som ingår i studien genomförs främst stegvis och få av renoveringarna är omfattande och få har höga energiambitioner. Det ligger i linje med ett exjobb som genomförts inom studien och som visar på en nationell minskning av antalet omfattande renoveringar och en ökning av mindre omfattande (Rosén & Bacon, 2023).

En första slutsats är att störningsmomentet som förknippas med ett renoveringsprojekt är ett minst lika stort problem som de ekonomiska konsekvenserna i form av hyreshöjning vilket varit i fokus för en pågående debatt om renoveringar. Hyreshöjningen är en viktig faktor som inte får förbises, men vår studie visar att störningsfaktorn i samband med renovering är en ännu större orsak till att folk flyttar. Ur ett samhällsperspektiv är det av stor betydelse att det finns bostäder med överkomliga hyror för att säkerställa en tillgänglig bostadsmarknad. En andra slutsats är att det finns ett tydligt samband mellan renoveringens omfattning och sannolikheten för att hyresgäster flyttar. En mer omfattande renovering kräver ofta att hyresgästerna evakueras, vilket i sig kan vara en pådrivande faktor för flytten, då de vill undvika att behöva flytta två gånger. I de projekt som vi har studerat har hyresvärdarna erbjudit hyresgästerna möjligheten att stanna i en evakueringslägenhet, vilket kan ha underlättat hyresgästens val att flytta. Dessutom innebär en omfattande renovering högre hyresökningar, även om detta inte är den vanligaste orsaken till flytt. Studien visar också positivt samband mellan hyresgästernas möjlighet att påverka renoveringen, och därmed i viss mån också hyresökningen, och deras upplevda nöjdhet.

En tredje slutsats är ett samband mellan hyran per kvadratmeter och sannolikheten att flytten är kopplad till en renovering. Om hyresnivån var hög redan från början ökar risken för att fler hyresgäster beslutar sig för att flytta i samband med en renovering. Genom att hyrorna höjs kontinuerligt på grund av inflation och ökade kostnader, ökar också risken att fler kommer att flytta vid en renovering.

En fjärde slutsats är att många hyresgäster väljer att flytta även i samband med mindre omfattande renoveringar. Vid kvarboende utsätts hyresgästen för buller, damm och begränsad tillgång till delar av sin lägenhet under renoveringen. Detta påverkar särskilt äldre personer, personer med funktionsnedsättningar, sjukskrivna och familjer med barn, eftersom de tillbringar mer tid hemma och är därför mer känsliga för störningar. Ålder visade sig också vara en faktor som ökade risken för flytt i samband med renovering (och äldre evakueras



oftare än andra). Boende i mindre lägenheter påverkas också i högre grad vid renovering, eftersom hela deras boendetrymme kan beröras.

En femte slutsats är att majoriteten av hyresgästerna vars flytt är motiverad av renoveringen, väljer att flytta innan renoveringen ens har påbörjats, främst på grund av oro och osäkerhet inför renoveringsprojektet.

En sjätte slutsats är att missnöje med resultatet av renoveringen kan vara en anledning till flytt. Detta kan bero på försämrad planlösning, funktion, försämrad termisk komfort, sämre materialval och/eller utförande. Enkäterna visade ett tydligt samband mellan trivsel med den egna bostaden och nöjdhet med renoveringen vilket också pekar på vikten av en god boendemiljö.

Slutligen så visar studien att hyresgäster generellt har liten kunskap om energirenovering och sambandet mellan åtgärder och miljövinster. Hyresgäster är generellt mer positiva till energirenovering om det ger något av värde för dem. De hyresgäster som förstår varför åtgärder genomförs är också mer positiva även om det innebär ändringar av den personliga komforten. Baserat på dessa slutsatser ger vi sju rekommendationer:

- Ett renoveringsprojekt bör planeras så att det minimerar störningar för de boende. Projekttiden för den egna lägenheten men också hela trapphuset bör göras så kort som möjligt.
- Tidpunkten och omfattningen av renoveringsarbetet bör övervägas noga. Genom att sprida ut insatserna över tid, kan fler hyresgäster erbjudas möjligheten att bo kvar, även om det fortfarande kommer att innebära vissa störningar som måste hanteras. Att sprida ut renoveringen över tid kan innebära en utmaning när det gäller att uppfylla EU:s energieffektiviseringskrav, som ofta kräver mer omfattande renoveringsåtgärder.
- Information inför och under renoveringen skall vara tydlig, utförlig och personlig. Informationen skall vara utformad så att en enskild hyresgäst kan förstå konsekvenserna för den egna lägenheten och den egna boendesituationen. Detta är avgörande för att minska oro- och osäkerhetsfaktorer. Det är viktigt att välja rätt tidpunkt för att informera hyresgästerna, eftersom renoveringsprojekt kan vara långvariga och undergå förändringar över tiden. Att informera hyresgästerna för tidigt när mycket är osäkert kan skapa onödigt oro.
- Personliga möten med representanter från hyresvärden skall erbjudas som komplement till skriftlig information. Sårbara eller resurssvaga hushåll behöver erbjudas personlig information och möjlighet till individuellt anpassade lösningar. Informationen bör utformas så att man vet när något förväntas ske, men också när något inte kommer att ske.
- Stor vikt måste läggas vid kvalitetsfrågor, och omsorg vid utförandet. Som hyresgäst äger man inte sin bostad, men det är ändå ens hem, och resultatet av



renoveringsprojekten har en direkt påverkan på den personliga boendemiljön. Det här är en fråga som också berör miljö- och resurseffektivitet. Åtgärder vid renovering skall ha långsiktig hållbarhet i fokus så att inte befintliga material byts mot sådana med sämre hållbarhet.

- Involvera hyresgästerna mer i renoveringen. Informera dem om deras roll och medverka till minskad energianvändning och miljöpåverkan. Utveckla lösningar som skapar värde både för hyresgästen och fastighetsägaren.

Sist vill vi ge ett medskick till alla fastighetsägare. Höj ambitionsnivån från ”ingen skall behöva flytta på grund av kostnadsökningar” till ”ingen skall behöva flytta på grund av renovering.



7 Referenser

- Baeten, G., Westin, S., Pull, E., & Molina, I. (2017). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49(3), 631–651.
- Bo-Analys. (2017). *Var tredje kan tvingas flytta: En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg*. Vostra konsulter.
- Boverket. (2014). Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar. In *Rapport 2014:34 Regeringsuppdrag*.
- Bråmås, Å. (2011). *Går det att vända utvecklingen i utsatta bostadsområden? Exemplet Navestad/Ringdansen i Norrköping*. Linköpings Universitet, Centrum för kommunstrategiska studier.
- Femenias, P., & Granath, K. (2022). What are typical levels of housing renovation? A typology based on Swedish public strategies. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 1085(1), 12049.
- Femenias, P., Jonsdotter, L., Knutsson, A., Forsemalm, J., & KARLSSON, R. (2019). Flytt i samband med renovering. *Preliminära Resultat Från En Pilotstudie*. Göteborg: Institutionen För Arkitektur Och Samhällsbyggnadsteknik, Avdelningen För Byggnadsdesign, Chalmers Tekniska Högskola.
- Femenias, P., Mjörnell, K., & Thuvander, L. (2018). Rethinking deep renovation: The perspective of rental housing in Sweden. *Journal of Cleaner Production*, 195. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2017.12.282>
- Mangold, M., Österbring, M., Wallbaum, H., Thuvander, L., & Femenias, P. (2016). Socio-economic impact of renovation and energy retrofitting of the Gothenburg building stock. *Energy and Buildings*, 123. <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2016.04.033>
- Molina, I., & Westin, S. (2012). Renoviction-even in Sweden?: Four case studies on the regeneration of public housing estates. *AAG Annual Meeting of the Association of American Geographers*.
- Rosén, C. N., & Bacos, N. (2023). *Flytt i samband med renovering - En kvantitativ studie av det svenska hyresbeståndet*. Lunds Universitet, Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och Samhälle.
- Westin, S., & Molina, I. (2011). "...men vart ska ni då ta vägen?" *Ombyggnation ur hyresgästernas perspektiv*. Hyresgästföreningen Riksförbundet och Region Stockholm.
- Wiktorin, M. (1986). *Kvarboende, återflyttning, utflyttning vid ombyggnad*.



8 Publikationslista från studien

- Femenias, P (2024) Better living from housing renovation? Tenant's perspectives and relocation patterns in Swedish public housing. Konferenspaper presenterat vid eceee konferensen i Champagne, Frankrike 10-14 juni 2024.
- Femenias, P. och Granath K, (2023) *Samsyn vid renovering av hyreshus: Hyresgästens upplevelser av renovering och energieffektivisering*. Slutrapport. ACE rapport 2023:2. Göteborg. Chalmers tekniska högskola.
- Femenias, P. och Granath K, (2023) *Varför flyttar hyresgäster vid renovering?* CMB kortrapport. CMB Göteborg 2023
- Femenias, P., & Granath, K. (2022). What are typical levels of housing renovation? A typology based on Swedish public strategies. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 1085, No. 1, p. 012049). IOP Publishing.
- Femenias, P., Jonsdotter, L., Forsemalm, J., Punzi E, Bogdanova E., Thodelius, C., and Granath K. (2019). Residential movements in connection to renovation of rented multi-family buildings: A pilot study. *IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci.* 297 012044. Presented at The International Sustainable Built Environment SBE, Helsinki, 22-24 May, 2019.
- Femenias, P., Knutsson, A. and Jonsdotter A. (2020) What does energy mean for people? Perspectives on renovation and energy retrofit among Swedish tenants. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*. Vol. 588. Article number no 052066. Proceedings from Beyond2020, Gothenburg 2-4 November 2020.
- Femenias, P., Punzi, E., & Granath, K. (2022). The voices of vulnerable tenants in renovation. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 1078, No. 1, p. 012083). IOP Publishing.
- Femenias, P. Widemark, J och Granath, K (kommande) *Introducing the disturbance factor: Social implications of housing renovation, why and where tenants relocate*. Preliminär titel på artikel för publicering i den vetenskapliga tidskriften *Cities*
- Granath, K., & Femenias, P. (2022, September). Relocation rationale—why people move in connection with renovation projects. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 1085, No. 1, p. 012052). IOP Publishing.
- Serrano-Jimenez, A., Femenias, P. and Thuvander, L. (2019) Multidimensional evaluation of tenants' temporal relocation during the building renovation: A comparison between two case studies from Sweden. *IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci.* 297 012014. Presented at the International Sustainable Built Environment SBE, Helsinki, 22-24 May, 2019.
- Serrano-Jiménez, A., Femenias, P., Thuvander, L., & Barrios-Padura, Á. (2021). A multi-criteria decision support method towards selecting feasible and sustainable housing renovation strategies. *Journal of cleaner production*, 278, 123588.



Runt 35 procent av all energi i Sverige används i bebyggelsen. I forskningsprogrammet E2B2 arbetar forskare och samhällsaktörer tillsammans för att ta fram kunskap och metoder för att effektivisera energianvändningen och utveckla byggandet och boendet i samhället. I den här rapporten kan du läsa om ett av projekten som ingår i programmet.

*E2B2 är Energimyndighetens program där IQ Samhällsbyggnad är koordinatör.
Läs mer på www.E2B2.se.*

