



**CHALMERS**



# **Fastighetsägarens och hyresgästens perspektiv på hållbar renovering av miljonprogramshus**

En komparativ studie och kritisk analys av ett  
renoveringsprojekt i Västra Göteborg

Examensarbete inom kandidatprogrammet Affärsutveckling och  
entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

**GUSTAV ERIKSEN  
HUGO FREDING**

**INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH  
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK**

---

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg, 2020  
[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)



EXAMENSARBETE ACEX20

# Fastighetsägarens och hyresgästens perspektiv på hållbar reovering av miljonprogramshus

En komparativ studie och kritisk analys av ett reoveringsprojekt i Västra Göteborg

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

GUSTAV ERIKSEN

HUGO FREDING

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för byggnadsdesign

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2020

Fastighetsägarens och hyresgästens perspektiv på hållbar renovering av miljonprogramshus

En komparativ studie och kritisk analys av ett renoveringsprojekt i Västra Göteborg

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

GUSTAV ERIKSEN

HUGO FREDING

© GUSTAV ERIKSEN & HUGO FREDING, 2020

Examensarbete ACEX2020

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2020

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag:

Cirkelkvarteret, Göteborg 2020. Författarnas egna bild.

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2020

Fastighetsägarens och hyresgästens perspektiv på hållbar renovering av miljonprogramshus

En komparativ studie och kritisk analys av ett renoveringsprojekt i Västra Göteborg

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

GUSTAV ERIKSEN

HUGO FREDING

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

## **SAMMANFATTNING**

Med ett stort bostadsbestånd kvarlämnat i Sverige från rekordåren under tidsperioden 1960-1974, är det idag ett vedertaget faktum att många av dem står inför omfattande renoveringsbehov. Denna studie är utförd i syftet att ta reda på om detta kan ske på ett sätt som värnar om både hyresgästens och fastighetsägarens intressen.

Dessa intressen motsätter sig varandra i många aspekter av forskningsfrågan. För att förankra problematiken i verkligheten, har därför ett pågående renoveringsprojekt anonymiserat som Cirkelkvarteret utvärderats. Undersökningen har skett med motiveringen att identifiera nyckelfaktorer i renoveringsprocessen som främjar ett mer ekonomiskt- och socialt hållbart arbetssätt.

Rapporten utgör semi-strukturerade intervjuer med relevanta aktörer, samt granskning av referensobjekt såväl som tidigare forskning inom området hållbar renovering. Ambitionen är inte bara att skapa en fördjupning inom ämnet, utan även att kunna applicera den insamlade informationen på ett pågående renoveringsprojekt i Västra Frölunda. Med en framgångsrik studie är även målsättningen att lärdomar från examensarbetet ska vara av relevans för framtida arbeten inom renovering, både ur ett akademiskt och yrkesmässigt perspektiv.

Examensarbetet avslutas med en sammanställning av rekommendationer och åtgärder som kan bidra till en mer hållbar renoveringsprocess. Konklusionen är att intressekonflikter mellan hyresgäst och hyresvärd, vad gäller hyressättning och renoveringsåtgärder, inte går att undvika under rådande lagstiftning. Lösningen som presenteras är smarta kompromisser, samt vikten av en fungerande dialog mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta för att kunna säkerställa att båda parter intressen i viss grad bemöts.

Nyckelord: Hållbar renovering, fastighetsutveckling, miljonprogrammet, affärsanalys, bruksvärdessystemet, hyresrätter, fastighetsägande

The real-estate owner's and tenant's perspective on sustainable renovation of the Swedish Million Homes Programme  
A comparative study and critical analysis of a renovation project in Western Gothenburg

*Degree Project in the Bachelor's Programme  
Business Development and Entrepreneurship*

GUSTAV ERIKSEN

HUGO FREDING

Department of Architecture and Civil Engineering  
Division of Building Design  
Chalmers University of Technology

## **ABSTRACT**

With a large housing stock left in Sweden from the “record years” during the time period 1960-1974, it is today a well known fact that many of the buildings are facing extensive renovation. This study is carried out with the purpose of identifying if this can be done in a way that protects the interests of both tenant and landlord.

These interests contradict each other in many aspects of the research question. In order to establish the complexity of the problems, an ongoing renovation project anonymized as “Cirkelkvarteret” has been evaluated. The goal of the analysis has been to identify key factors in the renovation process and encourage a more economic- and social sustainable work procedure.

The report constitutes semi-structured interviews with relevant participants, as well as an examination of reference objects and previous research. The ambition is not only to further research the subject extensively, but also applicate the collected information on a renovation project in Västra Frölunda, Gothenburg. A successful study should be of relevance for work related to renovation, from both an academic and professional perspective.

The bachelor's thesis presents a summary of recommendations and measures for a more sustainable renovation process. The conclusion is that a conflict of interests between tenants and landlords, in regard to rent and renovations, are impossible to avoid under current legislation. The solution instead presents effective compromises and the importance of a functioning dialog between tenants and landlords, as a means of satisfying both parties.

Keywords: Sustainable renovation, real-estate development, the million housing programme, business analysis, utility value-system, tenancies, real-estate management

## DEFINITION AV CENTRALA BEGREPP

**Bruksvärdesprincipen:** Grunden till Sveriges nuvarande hyresreglerande lagar. Principen syftar till att alla hyresrätter skall prissättas skäligen baserat på dess egenskaper, oavsett geografisk placering. (SFS 1970:994)

**Bruksvärdessystemet:** Sveriges bruksvärdessystem reglerar hyror baserat på hur en lägenhets egenskaper jämför med lägenheter av liknande karaktär och förutsättningar. (Hyresgästföreningen, UÅ)

**Besittningsskydd:** Lagen om besittningsskydd ingår i Jordabalken och kan kortfattat förklaras som rätten till förlängt hyreskontrakt så länge hyresgästen inte missbrukat sin tillgång till bostaden. (Bostadsrätterna 2018)

**Marknadshyra:** Ett alternativt hyressättningssystem. Marknadshyra innebär kortfattat att man låter utbud och efterfrågan styra prissättningen på hyresrätter. Med andra ord får hyresvärden fria tyglar vad gäller priset denne sätter på sina hyresrätter, förutsatt att det finns tillräcklig efterfrågan för att möta priset. (Boverket, s.35 2014)

**Driftnetto:** En förvaltares hyresintäkter med avdrag för kostnader kopplade till underhållande åtgärder. Bland dessa ingår drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration (DokuMera, UÅ)

**Renovering (kopplat till ämnet):** En åtgärd som i allmänhet höjer levnadsstandarden och därmed bruksvärdet inom en bostad.

**Restaurering:** En återställande åtgärd där slitna och nedgångna resurser repareras till nyskick.

**Totalsanering:** En teknisk åtgärd som generellt omfattar rivningsåtgärder för sedan förnya byggnaden.

**Reparation:** Avhjälpan av fel för att uppnå driftduglighet

**Underhåll (kopplat till ämnet):** En åtgärd som endast syftar till att bibehålla en funktion på- eller inom en byggnad.

**Löpande underhåll:** Åtgärder som vidtas kontinuerligt efter hand som brist uppstår

**Periodiskt underhåll:** Åtgärder som vidtas enligt underhållsplan.

**Ombyggnad:** Ändring av befintlig byggnad. Antingen ska hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del påtagligt förnyas.

**Levnadsstandard (kopplat till ämnet):** Den upplevda levnadsstandarden i en bostad definieras av en mängd faktorer och kan sträcka sig från sociala- till tekniska aspekter av bostaden. Levnadsstandard är en primär faktor som bedömer en bostads bruksvärde.

# Innehåll

SAMMANFATTNING.....	I
ABSTRACT.....	II
DEFINITION AV CENTRALA BEGREPP.....	III
INNEHÅLL.....	IV
FÖRORD.....	VII
<b>1 Inledning.....</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrund.....	1
1.1.1 Västra Frölunda.....	1
1.2 Problematisering.....	2
1.3 Syfte.....	2
1.4 Frågeställning.....	3
1.5 Avgränsningar.....	3
<b>2 Teoretisk referensram.....</b>	<b>4</b>
2.1 Tidigare forskning.....	4
2.1.1 Utmaningar vid planering av hållbar bostadsförnyelse.....	5
2.1.2 Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden - Profit-Driven or Socioeconomically Responsible?.....	6
2.2 Bruksvärdessystemet.....	8
2.2.1 Bruksvärdessystemets debatterade historia.....	8
2.2.2 Bruksvärdessystemet idag och dess applikationer.....	9
<b>3 Metod.....</b>	<b>11</b>
3.1 Metodval.....	11
3.2 Intervjustudie.....	11
3.2.1 Projektledare, Fastighetsägaren av Cirkelkvarteret.....	12
3.2.2 Förvaltare, Fastighetsägaren av Cirkelkvarteret.....	12
3.2.3 Kundrelationsansvarig, Fastighetsägaren av Cirkelkvarteret.....	12
3.2.4 Projektchef, Fastighetsägaren av Cirkelkvarteret.....	12
3.2.5 Förhandlingsledare Hyresgästföreningen.....	12
3.2.6 Projektledare, likartat privat fastighetsbolag.....	13
3.2.7 Paula Femenias, Docent Chalmers.....	13
3.2.8 Kristina Mjörnell och Jenny Von Platen, RISE.....	13
3.3 Flerfallstudie.....	13
3.4 Metoddiskussion.....	14
3.5 Kvalitet.....	15
3.6 Etik.....	15
<b>4 Objektbeskrivning - Cirkelkvarteret.....</b>	<b>17</b>
4.1 Generell information, objektsbeskrivning och motivation bakom åtgärder.....	17
4.2 Åtgärder.....	19
4.2.1 Fasadrenovering.....	19
4.2.2 Tak.....	21
4.2.3 Gårdsanpassning.....	21
4.2.4 Stambyte.....	21
4.2.5 Lägenhetsrenovering.....	21

4.3	Fastighetsägarens perspektiv .....	24
4.4	Hyresgästens perspektiv .....	26
<b>5</b>	<b>Referensobjekt .....</b>	<b>28</b>
5.1	Brogården i Alingsås .....	28
5.1.1	Generell information, objektsbeskrivning och varför det renoverades .....	28
5.1.2	Fastighetsägarens perspektiv .....	29
5.1.3	Hyresgästens perspektiv .....	30
5.1.4	Resultat av renoveringen .....	31
5.2	Östra Gårdsten .....	33
5.2.1	Generell information, objektsbeskrivning och varför det renoverades .....	33
5.2.2	Fastighetsägarens perspektiv .....	34
5.2.3	Hyresgästens perspektiv .....	35
5.2.4	Resultatet av renoveringen .....	36
<b>6</b>	<b>Slutsatser .....</b>	<b>37</b>
6.1	Analys och diskussion .....	37
6.2	Åtgärder inom bruksvärdessystemet .....	39
<b>7</b>	<b>Rekommendationer .....</b>	<b>41</b>
7.1	Effektiv kommunikation mellan hyresgäst och fastighetsägare .....	41
7.2	Erfarenhetsåterföring mellan projekt .....	42
7.3	Utföra standardhöjande åtgärder .....	42
7.4	Statliga bidrag .....	43
7.5	Tekniska lösningar .....	44
<b>8</b>	<b>Avslutande reflektion .....</b>	<b>45</b>
8.1	Senare forskning .....	45
<b>9</b>	<b>Referenser.....</b>	<b>46</b>



## Förord

Med detta examensarbete på 15 högskolepoäng, avslutas vår treåriga kandidatutbildning på programmet Affärsutveckling & Entreprenörskap inom Samhällsbyggnadsteknik (AE). Arbetet har skett i halvfart under vårterminen 2020 på Chalmers Tekniska Högskola, under en tid där omständigheterna i världen varit minst sagt extraordinära. Trots detta är vi båda extremt stolta över det vi uppnått och vill tacka alla som har varit involverade i arbetet.

Först och främst vill vi tacka vår handledare och examinerare Nina Ryd. Utan hennes kompetens, nätverk och vägledning hade detta examensarbete aldrig varit möjligt. Med sin ärliga återkoppling och tillmötesgående attityd har hon gett arbetet ett klarare syfte samt en bättre struktur.

Vi vill även tacka vår kontaktperson hos Cirkelkvarterets fastighetsägare. Genom sitt engagemang i vår frågeställning har hen skänkt oss möjligheten att komma nära in på fastighetsägarens arbetssätt. Hen har även gett oss möjligheten att intervjua en mängd kompetenta och erfarna individer inom verksamheten. Detta har i sin tur tillåtit en utförlig fördjupning inom ämnet, vilket var vår ambition från första början.

Ett stort tack går även ut till samtliga deltagare i vår intervjustudie, inte bara inom fastighetsägarens verksamhet. De som deltagit har alltid gett oss ett värdigt bemötande, och har genom sitt engagemang och tålamod skänkt oss den empiri som vi med denna rapport ämnar att presentera.

Göteborg juni 2020  
Hugo Freding & Gustav Eriksen



# 1 Inledning

Denna rapport redogör för en kritisk analys av ett renoveringsprojekt i Västra Frölunda. Projektet har granskats ur hållbarhetssynpunkt från hyresgästens och fastighetsägarens perspektiv genom intervjuer, samt en analys av tidigare forskning och referensobjekt. Nedan presenteras en kort bakgrundsbeskrivning, rapportens syfte samt problematiken bakom frågeställningen. Vidare ges även en motivation till studiens avgränsningar.

## 1.1 Bakgrund

Miljonprogrammet är ett samlingsnamn för lägenhetskomples och bostadshus byggda under perioden 1965-1974 (Arnstberg, 2000), där Sverige stod inför en bostadskris. I Göteborg byggdes det 37 293 bostäder under denna perioden (Boverket, 2019). Den mest normala hustypen i miljonprogrammet var lamellhus om tre våningar, men även höghus, villor och småhus var vanligt förekommande. En normal teknisk livslängd för en byggnad konstruerad under denna tidsperiod är 50 år. Många av miljonprogramshusen har överskridit denna gräns och är därför i behov av renovering. Uppskattningen av hur mycket dessa renoveringar kostar är svår, men har beräknats till mellan 300 och 500 miljarder kronor. Detta gör upprustningen av beståndet till en högst relevant samhällsekonomisk och bostadspolitisk fråga (Boverket, 2014).

Staden befinner sig i en situation där många utsatta områden står inför stora renoveringsbehov samt underhållsarbeten. Problemet uppstår när dessa renoveringar för med sig hyreshöjningar samt förändringar av levnadsmiljön som motsätter sig de prioriteringar områdets befintliga invånare besitter. Detta fenomen skapar situationer där hyresgäster tvingas flytta, då området inte längre kan erbjuda hyresnivåer som sammanfaller med de boendes ekonomiska förutsättningar.

Fastighetsbranschen har sedan långt tillbaka jobbat aktivt med att förhindra informationsförluster. Trots detta kräver många nya projekt en omstart på innovationskurvan då varje enskilt projekt sällan kan angripas på liknande sätt. En bättre grundläggande förståelse behöver skapas gällande vad hyresgäster uppfattar som positiva förändringar och vad hyresvärdar anser önskvärt i ett upprustningsprojekt. Om detta uppnås kan den kommunikativa processen förbättras och renoveringsprojekt därav utföras mer effektivt till både hyresgästens och hyresvärdens fördel.

### 1.1.1 Västra Frölunda

Västra Frölunda är ett område som ligger sydväst om centrala Göteborg. Byggnadsbeståndet består till största del av punkthus samt lamellhus som bland annat byggdes under miljonprogrammet. Området blir i dagsläget ofta omtalat som en förort. Numera har Göteborgs Stad en ambition om att omvandla området till en blandstad. Det ska bland annat utvecklas stadsgator, mötesplatser och upp till 6000 nya bostäder (Göteborgs Stad, 2019).

I Västra Frölunda ligger Frölunda Torg, ett av Göteborgs fem strategiska knutpunkter (Göteborgs Stad, 2019). Här finns det både kollektivtrafik, handel, arbetsplatser och service. Köpcentrumet "Frölunda Torg" har en stor variation av olika verksamheter

med exempelvis klädesbutiker och caféer. Detta skapar goda förutsättningar för mötesplatser, vilket är en central parameter för en lyckad blandstad. I området finns det redan goda förbindelser med kollektivtrafik, men det planeras även för utbyggnad av denna som en del av Göteborgs Stad mål om att fördubbla antalet resor med kollektivtrafik från 2006 till 2025 (Göteborgs Stad, 2019). Trots Västra Frölundas goda förutsättningar klassificeras det dock idag som ett särskilt utsatt område med utmaningar som brottslighet och parallella samhällsstrukturer (Nationella operativa avdelningen, 2017).

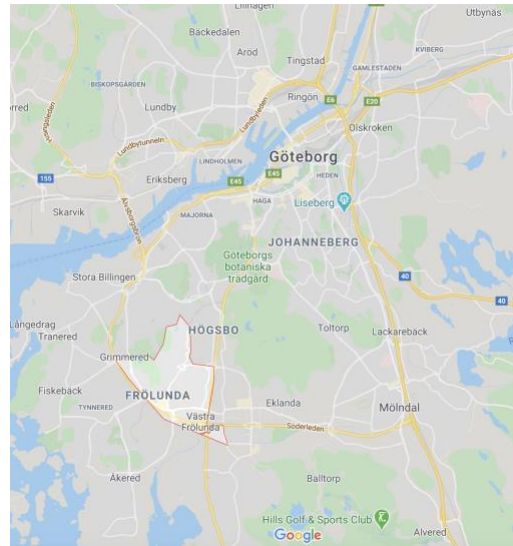


Bild 1: Västra Frölunda i Göteborg. Källa: Google Maps

## 1.2 Problematisering

Renovering av hyresrätter är en projektbaserad uppgift och varje enskilt projekt bygger i sin tur på olika förutsättningar, både på boende- och förvaltningssidan. Med så många variabler som förekommer inom projektbaserat arbete kan det som förvaltare vara svårt att förbättra sitt arbetssätt (Backlund & Sundqvist, 2018). Många nya och innovativa lösningar kan gå förlorade som en konsekvens av ständigt skiftande förutsättningar och projektgrupper. Detta kan leda till missförstånd och komplikationer som drabbar hyresgäst såväl som hyresvärd.

Komplexiteten i frågeställningen ligger i den sköra balansen mellan ökad levnadsstandard och rimlig hyressättning. Det finns idag flera exempel på företag som rustat upp hyresrätter utan att ha hyresgästernas socioekonomiska förutsättningar i åtanke, något som i sin tur har lett till forcerade utflyttningar (Boverket, 2014). Om rekommendationer fanns tillgängliga för liknande upprustningar så skulle konsekvenser som dessa kunna hanteras bättre. Något som kan antas vara önskvärt för samtliga involverade parter.

## 1.3 Syfte

Syftet med examensarbetet är att kritiskt analysera upprustningar av hyreslägenheter. Detta för att sedan ta fram rekommendationer som kan appliceras på framtida renoveringsprojekt. Examensarbetet ska bidra till att aktörer mer effektivt ska kunna identifiera vilka behov som behöver mötas för att uppnå en lyckad renovering för både fastighetsägaren och de boende. Studiens syfte är att belysa beslutstaganden som får önskvärda och betydande effekter på projektet i sin helhet, vare sig dessa hänger ihop med bättre levnadsförhållanden, lägre driftkostnader eller andra tänkbara positiva påföljder.

Hypotesen är att det idag finns vissa meningsskiljaktigheter mellan fastighetsägare och dess hyresgäster i vad som anses viktigt vid underhållsarbeten och renovering. Privata förvaltares främsta strävan är ett nöjt kundsegment, höga driftnetton och nöjda investerare (projektchef fastighetsägaren, personlig kommunikation, 24 april 2020).

Detta medan hyresgäster vill bo så bra och billigt som möjligt. Målet med arbetet landar därför i att hitta en balans i denna intressekonflikt. Genom att hitta nyckelkomponenter i vad som gör renoveringsprojekt framgångsrika, respektive mindre lyckade, är tanken att denna balans ska kunna kartläggas.

## **1.4 Frågeställning**

Denna studie syftar till att identifiera och sammanställa lösningar som är gynnsamma för både hyresgäst och fastighetsägare vid renovering av miljonprogramshus. Kan en förvaltare förbättra hyresgästens levnadsstandard utan en för hög hyreshöjning, öka livslängden på byggnaderna, och samtidigt upprätthålla en hållbar företagsekonomi? Målet är att kunna besvara dessa frågor, och samtidigt ta fram lösningar på det presenterade problemet i form av rekommendationer för framtida projekt.

## **1.5 Avgränsningar**

Rapporten ska avgränsas inom den sociala och ekonomiska dimensionen, med hållbarhet som centralt fokus. Den sociala dimensionen är relevant med tanke på hyresgästernas levnadsstandard, trivsel i lägenheterna och utearealer. Den ekonomiska dimensionen ska undersökas både utifrån ägarens och hyresgästens perspektiv. Ägarens perspektiv är aktuellt med tanke på investeringarna de gör i sina renoveringsprojekt, som i sin tur kan påverka hyror och hyresgästernas personliga ekonomi. Den ekologiska dimensionen nedprioriteras då materiella miljöåtgärder inte ger någon direkt påverkan på hyresgästen. Eftersom samband mellan hyresgäst och hyresvärd skall undersökas, har den ekologiska dimensionen därför valts bort i mån av tid och arbetsbelastning.

En ytterligare avgränsning är att enbart tre renoveringsprojekt har undersökts. Detta har möjliggjort en djupare analys av varje enskilt projekt och granskning av ytterligare objekt hade försvårat detta.

## 2 Teoretisk referensram

Denna del ska belysa tidigare forskning och förutsättningarna som har format frågeställningen. Tidigare forskning inom forskningsprojektet SIREn har undersökts i syfte om att använda data och slutsatser i vår egna studie. Den tidigare forskningen inom området har också använts i syftet att inspirera hur en undersökning kring hållbar renovering kan förhålla sig till sina forskningsobjekt och övriga deltagare. Vidare presenteras även bruksvärdessystemets historia, samt dess roll i dagens hyressättning. Detta då Sveriges hyressättningsystem direkt påverkar hur dagens fastighetsägare väljer att hantera sitt bestånd.

### 2.1 Tidigare forskning

Det har sedan tidigare utförts en stor mängd forskning på just de utmaningar som många byggnader från miljonprogrammet står inför. Ett exempel som sticker ut är den tvärdisciplinära forskningsmiljön SIREns arbeten om hållbar renovering. SIREn (Sustainable Integration Renovation) finansieras av det statliga forskningsrådet Formas, och bygger på en bred samling av kompetenser för att ge ett holistiskt perspektiv på framför allt hållbar renovering inom byggsektorn (Renoveringscentrum, 2014). I figur 1 presenteras projektets grundläggande arbetsmodell. Deltagande på forskarsidan av de fem presenterade forskningsområdena är från många av Sveriges mest framstående tekniska högskolor. Däribland finns namn som Lunds Tekniska Högskola, Kungliga Tekniska Högskolan, Luleås Tekniska Universitet och Chalmers Tekniska Högskola. "Arbetspaketen" (WP1-WP5, se figur 1) som forskningsområdena sträcker sig igenom bearbetas tillsammans med representanter från näringslivet och den offentliga sektorn. Detta gör att framgångar som nås via forskningsarbetet får en tydlig förankring i branschen, och är onekligen en av nyckelfaktorerna till initiativets fortsatta stöd från omvärlden.



Figur 1: Redovisar SIREns forskningsupplägg. Källa: Renoveringscentrum.

Vi har valt att basera resultatet av vår studie på en av SIREns rapporter: *Utmaningar vid planering av hållbar bostadsförnyelse* samt en studie utförd av forskare starkt kopplade till SIREn *Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden - Profit-Driven or Socioeconomically Responsible?*. Båda texter har tydliga anknytningar till det valda forskningsämnet genom att behandla

hållbarhetsfrågor kopplade till renoveringsprojekt. Texterna behandlar i båda fall även miljonprogramshus, vilket stärker datans applicerbarhet på vår egen rapport. Av dessa anledningar presenteras både SIREns arbetsmodell tillsammans med ovan nämnda arbeten mer i detalj nedan.

Trots SIREns kredibilitet som opartisk forskningsplattform, vill vi ändå påtala brister i det urval vi gjort vad gäller tidigare forskning att fördjupa oss inom. Vi är väl medvetna om att båda undersökningar som rapporterna nedan presenterar är utförda på nationell nivå. Därav lyfts inte det globala perspektivet på hållbar renovering. Något som såklart är önskvärt, trots att arbetsbelastningen med denna aspekt i åtanke ökat markant. Den primära bristen ligger dock i faktumet att båda undersökningar utförts av individer från samma forskningsplattform och således även skrivna av, till största delen, samma författare. Paula Femenias och Kristina Mjörnell är namn som förekommer inom många olika områden av forskningsämnet, så är även fallet för vår rapport. Under arbetets gång har båda intervjuats för att skapa en djupare förståelse av ämnet, och vi känner oss därför bekväma med att referera till forskarnas tidigare arbeten som en grund att bygga vidare på.

### **2.1.1 Utmaningar vid planering av hållbar bostadsförnyelse**

SIREn-rapporten *Utmaningar vid planering av hållbar bostadsförnyelse* skriven av Paula Femenias, Pernilla Gluch och Kristina Mjörnell granskar ombyggnationen av ett miljonprogramshus byggt under perioden 1969-1971 i en av norra Göteborgs förorter. Projektet beskrivs som inledningsvis utdraget och kostsamt, varpå forskare från SIREn togs in för att styra upp projektet. Projektets brister identifierades och kunde direkt kopplas till bristfällig kommunikation mellan hyresvärd och hyresgäst, men också inom aktörens egen verksamhet. Detta åtgärdades genom att både sammanställa ledningens visioner, samtidigt som dialogen med de boende i området stärktes markant. Den ingående visionen när renoveringsprojektet påbörjades beskrevs som otydlig, men kretsade framför allt kring att lyfta levnadsstandarden inom området i sin helhet. Detta skulle ske genom omfattande renoveringar som syftade till att göra byggnaderna mer energieffektiva och därmed billigare i drift.

Rapporten syftar inte bara till att granska ett miljonprogramshus, utan även hela arbetet med området som byggnaderna befinner sig på. Rapportens syfte beskrivs som ett sätt att identifiera brister i arbetsprocessen med hållbar renovering. SIREn har sedan tidigare förberett ett slags ramverk för att ge aktörer en helhetssyn på sina projekt. Ramverket avslöjar även vad som måste ske, när det ska ske, samt vem som ska ansvara för vad när ett specifikt mål vill uppnås i ett projekt. I detta fallet ville förvaltningen uppnå högre attraktivitet i området samt hållbarhet ur både den sociala, ekonomiska och miljömässiga dimensionen. SIREn kunde i sin studie genom applikationen av sitt ramverk identifiera att det som tidigare försvarat processen var följande:

- **Otydliga målbilder** - Renoveringsprojektet saknade enligt SIREn i det tidiga skedet inriktning förankrat hos ledningen samt en tydlig budget. Man utredde inte heller olika tillvägagångssätt för valda åtgärdsförslag.
- **Ändrade förutsättningar** - Vid det tidigaste planeringsstadiet år 2013 var totalrenoveringar i miljösyfte trenden. Detta präglade därmed planeringen av renovationen tidigt. När arbetet sedan lades på is i två år, skiftade den

värdeskapande trenden från att sikta på miljöaspekter till det sociala perspektivet. Den nya målsättningen av relevans blev då social hållbarhet, därmed behövde planen återigen tas i beaktning och omstruktureras.

- **Värdekonflikter** - Just värdekonflikter är inte bara märkbart inom studiens forskningsobjekt, utan förekommer inom i princip alla renoveringsprojekt. I studiens fall förekom värdekonflikter vid flera tillfällen genom hela projektet. Detta då fokus skiftade från enbart energibesparingar, till att även innefatta målsättningen om att ingen skulle behöva flytta som ekonomisk konsekvens av renoveringen. Att renovera med satsningar på miljö- och energiaspekter har genom tidigare exempel visat sig både kostsamt och komplicerat för hyresgästen. Något som i slutänden fick direkt motsatt effekt för målsättningen om social hållbarhet inom projektet.

Forskarna kunde efter omfattande arbete med både hyresgäster och förvaltningen skapa nya alternativ för hur renoveringen skulle genomföras med både ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet i åtanke. Något som onekligen bidrog till att projektet slutligen kunde genomföras trots sina inledningsvis stora brister och fördröjningar.

Forskarnas engagemang i projektet exemplifierar SIREns arbetsmodell på en grundläggande nivå, och kan delvis användas som referens gällande hur vår egen studie förhåller sig till renoveringen av Cirkelkvarteret. Medan vår medverkan i renoveringen av Cirkelkvarteret inte skett lika nära inpå fastighetsägaren, så har *Utmaningar vid planering av hållbar bostadsförnyelse* fyllt sitt syfte som inspiration kring hur problem inför ett renoveringsprojekt kan angripas på bästa sätt.

### **2.1.2 Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden - Profit-Driven or Socioeconomically Responsible?**

Rapporten i fråga är skriven av Kristina Mjörnell, Paula Femenias samt Kerstin Annadotter, och utreder 14 olika renoveringsprojekt under både privata och kommunala fastighetsägare. Bolagen hade separata affärsmodeller och målsättningar med sina projekt, varpå forskarteamet undersökte hur dessa sammanföll med hyresgästernas intressen. I texten gör även forskarna en kritisk granskning av bruksvärdessystemet och vilka generella effekter detta får för tillvägagångssättet under renoveringsprojektet. Mjörnell et al (2019) presenterar en slutsats som bland annat påvisar Sveriges oproportionella hyresökning i förhållande till befolkningens ekonomiska bestånd. Artikeln anses relevant för forskningsämnet då den, likt detta arbete, behandlar flera projekt med olika förutsättningar, ledningsgrupper och affärsmodeller. En del av forskarnas metod kan därav översättas direkt till denna rapports undersökningsmetod. Den största skillnaden mellan arbetena är det faktum att vår egen studie syftar till att applicera informationen samlad från olika referensobjekt till ett pågående projekt. Därav skapas förhoppningsvis värden för en pågående renoveringsprocess.

I sammanfattningen av forskarnas studie har vi valt att fokusera på 2 av de 14 granskade verksamheternas projekt. Detta då de starkt sammanknyter till vår studies egna granskning av två referensobjekt där information och lärdomar sedan skall appliceras på vårt forskningsobjekt Cirkelkvarteret. Även vissa slutsatser från artikeln

har ansetts värda att presentera, då denna senare i vår studie ska bidra till en mer nyanserad analys och diskussion kring våra egna slutsatser.

Forskarna presenterar inledningsvis det faktum att det som idag finns kvar av lägenheterna vilka kan räknas in under miljonprogrammet uppgår i ungefär 573 000 bostäder. Ungefär 240 000 av dessa ägs i sin tur av kommunala bolag, 152 000 av privata bolag och slutligen 181 000 av bostadsrättsföreningar (Mjörnell, K. et al. 2019). Lite mer än 20% av dessa lägenheter är enligt rapporten idag, i varierande utsträckning, i behov av renovering. Dessa lägenheter byggdes i perioden 1965-1974 och hyresgästerna behöver i många fall leva under dåliga levnadsförhållanden som konsekvens av sämre inomhusklimat och spår av ohälsosamma kemikalier. Detta lämnar mycket utrymme för förbättringar, och en hel del fastighetsägare ser detta faktum som en chans att göra en positiv förändring för sina hyresgäster. Samtidigt finns det även fastighetsägare som ser detta som en möjlighet att gentrificera sina områden, öka avkastningen på sitt bestånd och därav stärka sitt varumärke. Detta kan inte utföras utan hyresgästens medgivande, men trots det hänger en stor del av processen på förvaltningens intressen och målsättningar.

Författarna lyfter i sin rapport en svensk studie som menar att enbart cirka 50% av de boende i utsatta områden har förutsättningar att klara av en hyreshöjning på över 10%. Tittar man å andra sidan på en förvaltnings avkastningskrav så blir det väldigt tydligt att hyreshöjningar under denna procent i princip aldrig sker i samband med renovering och övriga standardhöjande åtgärder. Detta sammanknyter starkt till problematiseringen som lett till att så stora resurser idag läggs på att hitta socioekonomiskt hållbara lösningar vid framförallt renovering av utsatta områden.

I studien var de främsta aspekterna av intresse för forskarna de granskade företagets ledning och affärsidé. I det första av de två projekt som denna text syftar till att redovisa, följde forskarna ett kommunalt bolag som länge använt sig av en affärsmodell baserad på total renovering. Detta för att höja levnadsstandard och livslängd på byggnaderna de behandlade. Inte helt olikt vår studies ena referensobjekt projekt Brogården utfördes projekten med fokus på extensiv renovering ur miljösynpunkt. Det som företaget på senare tid upptäckt är dock att mindre extensiva renoveringar gav nöjdare kunder, samtidigt som det markant reducerar risken för att hyresgästerna av ekonomiska skäl skulle motsätta sig renoveringen.

Med denna plötsliga ändring i bolagets affärstänk låg den primära fokusen på att bibehålla en dialog med hyresgästerna. Detta för att identifiera problemen som genom underhåll skulle adresseras, samt för att säkerställa att vidtagna åtgärder fick önskade effekter i hyresgästernas ögon. Det kommunala bolaget försökte i sitt arbete aktivt undvika termen "ombyggnad", då ombyggnationer i enlighet med lagen som reglerar hyressättningen ökar levnadsstandard och därmed motiverar hyreshöjning. En ombyggnation innebär även att förvaltarens prestationer sätts under stramare regelverk, och därmed måste uppfylla högre standarder. Alltså en icke-önskvärd situation då målsättningen från början var förbättringar med minimala hyreshöjningar.

Som granskningsobjekt 2 följde forskningsgruppen ett privat affärsinriktat bolag med socialt engagemang. Bolaget jobbade, likt vår studies forskningsobjekt Cirkelkvarteret, med en modell som värnade om både sina hyresgäster och sina aktieägare. Företaget arbetade i sitt renoveringsprojekt efter kriterier som skulle tillåta

sina hyresgäster att stanna i lägenheterna under renoveringen. Företaget höll en nära dialog med sina hyresgäster, och använde sig av olika "renoveringspaket". Detta tillät hyresgästerna att själva bestämma vilka förbättringar de ville ha, samtidigt som en konkret prislapp kunde sättas på respektive standardhöjande åtgärd. Företaget ville även i detta projekt aktivt bevara lägenhetshusets kulturella och historiska värden.

Denna studie gav oss som studenter en bättre infallsvinkel kring hur privata- såväl som kommunala aktörer resonerar i sina projekt baserat på intressen och målsättningar. Trots att bara 2 av 14 företag som granskades i studien presenteras i detta avsnitt, anser vi att dessa validerar vår hypotes om olika tillvägagångssätt som konsekvens av olika syften och företagsstrukturer. Vi fick även ett bredare perspektiv på hur olika aktörer i branschen ser på det existerande hyressättningsystemet, något som tidigare fattats i vår egen empiri, då djupgående frågor kring bruksvärdessystemet reserverats till enbart Hyresgästföreningen och forskningsobjektets förvaltning.

## **2.2 Bruksvärdessystemet**

För att som läsare förstå frågeställningens komplexitet måste man även besitta en grundläggande förståelse för det svenska bruksvärdessystemet. Därför har vi valt att i denna del presentera historien bakom systemets inrättande, dess användning inom branschen samt vilka problem och möjligheter det skapar på dagens bostadsmarknad. Som grund för denna del ligger primärt en rapport framtagen av Boverket, men även debatterande texter i kombination med det vi själva fått veta om bruksvärdessystemet genom intervjuer med aktörer inom branschen. Detta för att skildra kontrasterna i frågan om reglerade hyror beroende på individens egna ställningstaganden.

### **2.2.1 Bruksvärdessystemets debatterade historia**

I artikeln "Sjuttiofyra år av reglering" (Fastighetstidningen, 2015) tar skribenten David Grossman en närmare titt på Sveriges hyresreglerande lagstiftning genom historien. Källor talar för att den tidigaste varianten av systemet sattes i bruk i Sverige år 1942 under andra världskriget. Detta som ett medel för att reducera inflationen i osäkra tider genom kontrollerade hyror. Grossman menar på att detta system aldrig var menat som en långsiktig lösning, men att det helt enkelt levt vidare i svensk bostadspolitik av till synes oklara skäl. Hans Lind - professor i fastighetsekonomi på KTH, menar i en intervju kopplad till artikeln att en avreglering utan större inverkan på marknaden kunde skett under både 60- och 90-talet då utbudet av bostäder i Sverige var förhållandevis högt (ibid). Lind fortsätter sedan och menar på att politikerna genom åren inte varit villiga att ta kampen med risk att på kort sikt äventyra sina positioner. Han menar att en fri hyressättning av nyproduktion idag skulle öka trycket från politiker att bygga mer, och att detta på lång sikt skulle skapa en mer balanserad och rättvis bostadsmarknad. Sven Bergenstråhle - boendeforskare och ordförande på den internationella hyresgästalliansen, håller däremot inte med (ibid). I en intervju kopplad till artikeln konstaterar Bergenstråhle att det inte finns några empiriska data från andra europeiska länder som pekar på att avregleringar av dessas hyressättningsystem ökat produktionen av hyreslägenheter. Här stannar egentligen debatten av. Det finns till synes många olika sätt att se på frågan om reglerade hyror i ett modernt Sverige, men vad är då egentligen bruksvärdessystemets funktioner? Och vilka fördelar kan hyresgäst såväl som hyresvärd dra av dess närvaro i svensk lagstiftning?

## 2.2.2 Bruksvärdessystemet idag och dess applikationer

Det moderna bruksvärdessystemet syftar idag till att skapa en rimlig referensram till vilken hyresgäst såväl som hyresvärd kan förhålla sig till under prisdiskussioner gällande hyressättning. Som grund för bruksvärdessystemet ligger bruksvärdesprincipen. Denna definieras i Jordabalken kap 12 §55 (SFS 1970:994) och innebär att en hyresrätt måste prissättas skäligen oberoende av dess omkringliggande förhållanden. Bruksvärdessystemet finns alltså till för att främja en hyresgästs rätt till besittningsskyddet av sin bostad. Bruksvärdet i sig beror på en mängd faktorer, men generellt kan dessa samlas under två kategorier: Miljö och levnadsstandard. Det finns i Jordabalken vissa direktiv gällande hur dessa ska behandlas i en hyresförhandling, vanligen löses dock tvistemål kring bruksvärde mellan hyresvärd och Hyresgästföreningen. Referensobjekt används då som ett sätt att bedöma rimligheten av en bostads bruksvärde och därmed dennes hyressättning. Om en bestämd hyra inte kan förhandlas fram, går ärendet istället vidare till hyresnämnden. Hyresnämnden avgör därifrån skäligheten i den föreslagna hyran, varpå hyran fastställs och ärendet avslutas (förhandlingsledare Hyresgästföreningen, personlig kommunikation, 31 mars 2020). I en rapport framtagen av Boverket framgår mer specifikt vad som idag tas i beaktning- respektive inte tas i beaktning enligt bruksvärdesprincipen:

“En lägenhets bruksvärde bestäms bland annat av dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Däremot ska inte byggnadsår samt produktions-, drift- och förvaltningskostnader påverka hyran. Inte heller ska hyresgästens individuella värderingar och behov beaktas, utan det är hur hyresgästen i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som är avgörande för bruksvärdet”.  
(Boverket, 2014).

Enligt Jonas Hellman - Verkställande direktör för politik och social analys på PRIME (SvD, 2019), besitter bruksvärdessystemet stora brister då det inte tillåter hyresrätter att realisera sitt verkliga värde med tanke på exempelvis läge. Innan införandet av presumtionshyror var det alltså i teorin lika mycket värt att bygga en hyresrätt utanför Stockholm som det var att bygga en med liknande attribut i centrala delar av staden. Detta har på lång sikt skapat en svart marknad för hyresrätter, där den som väl fått ett förstahandskontrakt vägrar släppa på bostaden och istället hyr ut i andrahand till markant högre priser (SvD, 2019). Lagen om presumtionshyror infördes enligt Sveriges Allmännyttas (u.å.) under 2006, och innebär att hyran i en nyproducerad hyresrätt, om vissa kriterier uppfylls, får överstiga det som dess bruksvärde anger. Syftet med införandet av presumtionshyror var att stimulera nyproduktionen av hyresrätter, och fördelarna med detta är att hyresvärden garanteras en viss avkastning på sin investering under minst de kommande 15 åren. Efter denna tid kan dock hyran omprövas och återigen användas som referens för framtida hyresförhandlingar. Detta ger fastighetsägare med långsiktiga affärsmodeller, trots det ursprungliga syftet med presumtionshyror, en viss grad av osäkerhet i sin investering (Sveriges allmännyttas, u.å.).

De uppenbara fördelarna med bruksvärdessystemet blir tydliga vid större renoveringsprojekt, då ett faktiskt ramverk för hyresreglering möjliggör en dialog mellan förvaltare och hyresgäster som främjar båda parter intressen. Trots detta finns

det tydliga oklarheter inom bruksvärdessystemet som leder till att många hyresvärdar tvingas förlita sig på terminologi i sina renoveringsarbeten. I *Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden - Profit-Driven or Socioeconomically Responsible?* (se avsnitt 3.1.2) lyfts problem som uppstått mellan olika renoveringsprojekt, där arbeten av liknande natur värderats olika som konsekvens av lokala tolkningar av vad som faktiskt höjer en lägenhets bruksvärde. Författarna menar på att hyresvärdar därför tar till extrema åtgärder för att kontrollera benämningen deras ingrepp går under. Det finns alltså tydliga skiljaktigheter som framkommer när exempelvis termen “renovering” används istället för termerna “upprustning” respektive “restoration”.

Idag har bruksvärdessystemet genomgått stora förändringar från dess inrättande under 1940-talet. Med lokala tolkningar tillåtna har kommuner i viss mån kunnat skraddarsy sina egna varianter av hyressättningssystemet. Därav har en större transparens uppnåtts i prisdiskussioner mellan hyresvärd och hyresgäst, då hyresgästerna själva får ange vad de anser vara värt att betala för (Boverket, 2014). Detta ger förvaltare möjligheten till en mer reaktiv förvaltningsform, där hyresgästens anspråk kan tas i beaktning för att på så sätt öka sitt driftnetto.

### **3 Metod**

Idéen om frågeställningen och studiens undersökningsobjekt kom från en dialog med ett privat fastighetsbolag i Göteborg. Ett krav som ställdes var att fastighetsägaren till forskningsobjektet skulle hållas anonym. Detta resulterade i att det studerade området fick det anonymiserade namnet: Cirkelkvarteret. Tillvägagångssättet gjorde det möjligt att komma närmre in på förvaltningen och har därför format vår undersökningsmetod.

#### **3.1 Metodval**

Examensarbetet är baserat på intervjuer, litteraturstudier samt en komparativ kvalitativ flerfallsstudie. Samtliga undersökningar som utförts under arbetets gång är av kvalitativ metod. Komplexiteten som berör frågeställningen kräver en djupare förståelse av de agerande parternas resonemang och beteende. Därför ansågs denna metodik bäst lämpad för arbetet.

Undersökningsstrategin i studien är kvalitativ, som enligt Bryman och Bell (2017) innebär forskning med stor vikt på ord samt intryck under datainsamling och analys av data. Vidare skriver Bryman och Bell att kvalitativ forskning lägger vikt vid hur individer uppfattar och tolkar sin sociala verklighet. Strategin passar denna studie då arbetet syftar till att skapa en förståelse för hur både hyresgäster och fastighetsägare reflekterar över sina bostäder, något som i hög grad präglar människors sociala liv.

Metoderna som använts för att samla information har främst varit semi-strukturerade intervjuer, litteraturstudier samt mer ingående uppföljningsintervjuer ifall dessa har krävts för att skänka ytterligare klarhet. Även sekundäranalyser har förekommit under informationsinsamlingen. En sekundäranalys innebär enligt Bryman & Bell (2017) att granska kvantitativa eller kvalitativa data som redan presenterats av myndigheter och forskare. Detta har gjorts för att underlätta informationsinsamlingen i mån av tid och resurser, eftersom det sedan tidigare finns utförlig forskning i ämnet. Exempel på sekundäranalyser som utförts är av information som berör referensobjekten. Sekundära källor som använts är bland annat rapporter från Boverket och vetenskapliga artiklar. Sekundäranalysen har skett parallellt med insamlingen av primärdata, vilket införlivas i det komparativa inslaget i forskningsdesignen.

#### **3.2 Intervjustudie**

Under arbetets gång har nio individer intervjuats. Samtliga av dessa intervjuer har utförts efter semi-strukturella principer. Målsättningen med varje intervju har varierat, men kan generellt samlas under dessa kriterier:

1. Få en inblick i varje intervjuad persons engagemang inom forskningsområdet eller i det granskade renoveringsprojektet.
2. Få svar på frågor som direkt eller indirekt bidrar till den empiri som arbetet syftar till att presentera.
3. Skapa en nyanserad bild av Cirkelkvarterets förflutna, nuvarande situation samt områdets framtid.

### **3.2.1 Projektledare, Fastighetsägaren av Cirkelkvarteret**

En semistrukturerad intervju genomfördes med en projektledare hos fastighetsägaren för Cirkelkvarteret. Hen är bland annat ansvarig för stambytet, gårdsanpassningarna och fasadrenoveringarna. Intervjun tog plats på fastighetsägarens kontor 3 mars 2020. Då hen har en ledande roll i arbetet ansågs personen relevant att intervjuas.

Intervjun hölls både för att skapa en helhetsbild av projektet, men även för att inhämta mer detaljerad information om de olika ändringarna som utförs samt planeras för Cirkelkvarteret.

Under ett platsbesök 11 mars 2020 ställde även projektledaren upp på ett informellt samtal om Cirkelkvarteret och visade oss runt i området. Syftet var att skapa en egen bild av platsen och kunna relatera redan inhämtat information till husen.

### **3.2.2 Förvaltare, Fastighetsägaren av Cirkelkvarteret**

Under platsbesöket 11 mars 2020, ställde även förvaltaren för Cirkelkvarteret upp på en kort intervju. Hen kom med nyttig information om pågående och framtida arbete. Personen i fråga har även varit tillgänglig för uppföljningsfrågor i efterhand.

### **3.2.3 Kundrelationsansvarig, Fastighetsägaren av Cirkelkvarteret**

Kundrelations- och förhandlingsansvarig hos fastighetsägaren intervjuades 20 mars 2020 via videosamtal. Intervjun kunde inte hållas fysiskt eftersom hen har sitt kontor på annan plats. Den kundrelationsansvariges primära ansvarsområde är hyresförhandlingar samt NKI-undersökningar. Som hyresförhandlare förhandlar hen främst med Hyresgästföreningen som motpart.

Syftet med intervjun var att få en förståelse för hur fastighetsägaren arbetar med hyreshöjningar och på vilket sätt dem tar hänsyn till hyresgästernas perspektiv. Frågorna som ställdes var både riktat mot Cirkelkvarteret och även mot företaget i sin helhet. Detta för att få en god förståelse för verksamheten och dess strategier.

### **3.2.4 Projektchef, Fastighetsägaren av Cirkelkvarteret**

En semistrukturerad intervju genomfördes med en projektchef från fastighetsägaren av Cirkelkvarteret 24 april 2020. Intervjun tog plats på fastighetsägarens huvudkontor. Hen har en översiktlig roll över samtliga projekt hos fastighetsägaren, både i Göteborg och i hela landet.

Intervjun hölls i syfte om att få ett helhetsperspektiv av företaget, samt en fördjupning inom den företagsekonomiska aspekten. Då personen i fråga hade mycket erfarenhet inom området och om företaget, kunde även många frågor ställas riktade mot bolagets affärsmodell.

### **3.2.5 Förhandlingsledare Hyresgästföreningen**

En semistrukturerad intervju utfördes med förhandlingsledaren för Cirkelkvarteret från Hyresgästföreningen 31 mars 2020. Intervjun hölls via videosamtal på grund av

utbrottet av covid-19. Hen är förhandlingsledare i ett stort område i Västra Göteborg och jobbar även med finansiell analys av fastighetsägare.

Syftet med intervjun var att förstå Hyresgästföreningens roll i hyresförhandlingar, deras syn på bruksvärdessystemet samt för att identifiera potentiella förbättringsområden. En målsättning var också att få en uppfattning om Hyresgästföreningens syn på hyresförhandlingen med Cirkelkvarterets fastighetsägare.

### **3.2.6 Projektledare, likartat privat fastighetsbolag**

En representant från ett annat privatägt fastighetsbolag, med attribut liknande forskningsobjektets förvaltning, ställde upp på en semistrukturerad intervju via videosamtal 26 mars 2020. Representanten från bolaget är huvudsakligen projektledare för lägenhetsrenoveringar.

Projektledaren var relevant att intervjua eftersom Cirkelkvarterets förvaltning, likt representantens företag, är privatägt. Detta ansågs nödvändigt då referensobjekten i arbetet är allmännyttiga. Infallsvinkeln från ytterligare en privat aktör bidrog därför till viktiga synpunkter i arbetet.

### **3.2.7 Paula Femenias, Docent Chalmers**

En semistrukturerad intervju med Paula Femenias genomfördes 11 mars 2020 på Chalmers tekniska högskola. Femenias är docent på Chalmers och arbetar med hållbar utveckling av den byggda miljön på institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik.

Syftet med intervjun var att få en bättre förståelse för hållbar renovering av miljonprogramshus, och hur detta kan göras utan för stora kostnader. Det var även önskvärt att få veta skillnader mellan privata och allmännyttiga bolag. Intervjun kan i efterhand ses som en viktig komponent till arbetets innehåll, då Femenias med sin kompetens inom området kunde ge studien en tydligare verklighetsförankring.

### **3.2.8 Kristina Mjörnell och Jenny Von Platen, RISE**

Tidigt i arbetsprocessen hölls en dialog med Kristina Mjörnell och Jenny Von Platen på RISE, bland annat genom ett samtal på RISE kontor 11 februari 2020. Mjörnell och Von Platen arbetar med hållbara renoveringar av miljonprogramshus, och syftet var därför att få en helhetsbild av forskningsämnet. De har även hjälpt till med att ta fram relevanta källor och referensobjekt.

## **3.3 Flerfallstudie**

Referensobjekten presenteras i fyra delar. Den första delen syftar till att måla upp en bild av objektet och dess förutsättningar. Del två berör fastighetsägarens perspektiv. Detta för att på ett enhetligt sätt kunna presentera förvaltarens drivkrafter och hur dessa manifesteras i varje projektets resultat. Del tre syftar till att redogöra för varje projekt ur hyresgästens perspektiv. För att uppnå detta har vi valt att använda oss av existerande empiri om projekten. Del fyra syftar till att granska resultatet av varje

renoveringsprojekt. Detta för att skapa en grund till att föra diskussionen vidare på och kunna jämföra med Cirkelkvarteret.

Undersökningsdesignen som har använts i examensarbetet är en flerfallsstudie med komparativa inslag. Ett fallstudie innebär enligt Bryman & Bell (2017) ett detaljerat och ingående studium av ett enda fall, men så fort antalet bli mer än ett så kallas det för en flerfallsstudie. Komparativa inslag innebär att vi har jämfört de olika fallen och hittat gemensamma nämnare. Genom att undersöka flera fall, och inte bara ett, så har det skapats en bättre grund för det vi har kommit fram till i undersökningen. Detta då det rimligtvis är lättare att argumentera för en trend om det har förekommit i flera fall än bara ett. I flerfallsstudier av komparativ natur samlas kvalitativa data ur olika projekt in och analyseras parallellt. Detta för att sedan slås ihop för att skapa en tolkbar helhetsbild av forskningsämnet.

### **3.4 Metoddiskussion**

Inledningsvis var tanken att projektet skulle utföras med flermetods forskning som undersökningsstrategi. Den primära anledningen baserades i tron om att inte alla målgrupper av relevans rättvist kunde representeras genom rent kvantitativa eller kvalitativa metoder. Arbetsområdet handlar om att identifiera följderna av underhåll och renovering av hyresrätter, och kräver därför en nyanserad helhetsbild av Cirkelkvarteret. Därför ansågs flermetods forskning som rätt strategi att tackla ämnet med.

Tidigt i arbetet blev det tydligt att flermetods forskning inte skulle kunna appliceras med det valda forskningsobjektet i åtanke. Anledningen till detta var från början av rent forskningsetiska skäl då datan vi som studenter sökte efter skyddades av de sekretessbestämmelser som anges i GDPR-lagstiftningen. Den spontana lösningen på problemet var att datan som efterfrågades skulle hämtas genom verbal kommunikation mellan oss och hyresgästerna på Cirkelkvarteret. Vi insåg att detta tillvägagångssätt i viss utsträckning skulle skada legitimiteten i den information vi slutligen menat presentera, men ansågs samtidigt som den bästa lösningen på det presenterade problemet. Tyvärr omöjliggjordes även denna lösning i senare skede som en konsekvens av den rådande samhällssituationen med spridningen av covid-19. Efter allt detta fick hyresgästens perspektiv, som trots allt skall representeras i rapporten, baseras i antaganden stöttade av tidigare forskning och data gällande deras ekonomiska förutsättningar och sociala behov. Vi inser att detta ger enbart en grundläggande bild av en genomsnittlig hyresgästs behov inom ett generellt renoveringsprojekt. Vi anser samtidigt att detta är så nära vi kommer en representativ bild av hyresgästens perspektiv under rådande omständigheter.

Forskningsmetoden landade slutligen i vad som kan samlas under begreppet ren kvalitativ studie. Medan detta inte var grundtanken, har den valda forskningsmetoden möjliggjort en slags systematisering vad gäller sammanställningen av de övriga perspektiv som rapporten syftar till att belysa. Detta genom det faktum att all empiri som presenteras tagits fram via intervjuer, där liknande frågor kunnat ställas till personer i liknande positioner inom olika verksamheter av intresse.

Utöver forskningsmetoden, ligger även flerfallsstudiens objektsval till grund för diskussion. Det valda objektet är privatägd, medan referensobjekten har kommunala

fastighetsägare. Därför hade det varit relevant att i flerfallsstudien ha med ytterligare en privat fastighetsägare, detta visades sig dock bli en utmaning då privata aktörer sällan delar med sig av utredande projektinformation. Allmännyttiga projekt blev därav mer givande då ett flertal utredningar och rapporter kunde undersökas som grund för vår studie. Valet av referensobjekt har därav möjliggjort en mer utförlig fördjupning inom ämnet fastighetsutveckling i sin helhet.

### **3.5 Kvalitet**

För att kunna kvalitetssäkra undersökningsdesignen tas utgångspunkt i reliabilitet och validitet. Reliabilitet handlar enligt Bryman & Bell (2017) om huruvida resultaten från en undersökning blir detsamma om undersökningen skulle genomföras på nytt, eller om de påverkas av slumpmässiga eller tillfälliga betingelser. Denna kvalitetssäkring är relevant med tanke på den kvalitativa datan. Det är svårt att bedöma om svaren från en intervju kommer att bli lika om den genomförs på nytt, därför har förutsättningar skapats som möjliggör detta. Bland annat har frågorna utformats på ett sätt som möjliggör applicerbarhet på olika projekt, med respondenter från liknande arbetsroller.

Enligt Bryman & Bell (2017) så handlar validitet om en bedömning av om de slutsatser som genererats från en undersökning hänger ihop eller inte. Det är relevant med tanke på forskningsfrågan att beakta den externa validiteten. Detta eftersom det är önskvärt att kunna applicera resultaten av forskningen på andra projekt. Genom att undersöka flera fall, ökar chansen för en bra extern validitet, men det är samtidigt inte självklart att resultaten är applicerbara på andra projekt. Därför bör det göras en bedömning om de undersökta projekten har samma förutsättningar som projektet rekommendationerna ska tillämpas på.

I examensarbetets flerfallsstudie är huvudobjektet en fastighet med en privat ägare, medan referensobjekten är ägda av kommunala fastighetsbolag. Eftersom en privat och allmännyttig förvaltare har olika intressen och ansvarsområden, blir även deras förutsättningar och villkor olika. Detta påverkar framför allt studiens validitet, och måste därför tas i beaktning när studiens resultat analyseras för att korrekt kunna tillämpas på framtida projekt.

### **3.6 Etik**

Forskningsetik beskrivs i Bryman & Bell (2017) som en ständigt förekommande komplexitet inom forskning. Delvis eftersom det som finns skrivet om ämnet tar olika ställning till det som den etiska frågan bör omfatta inför varje forskningsprojekt. Forskare har även genom historien tagit varierande ställningar till etikens plats inom forskningsvärlden. I slutändan förblir frågan ett högst individuellt ämne för varje enskilt forskningsprojekt och bör därför ses över i samtliga etapper av de projekt där etik anses vara av relevans.

De forskningsetiska aspekter som främst tagits i beaktning under detta arbete berör konfidentialitet och samtycke. Enligt Bryman och Bell (2017) ska inga deltagare ta skada av innehåll som uppdagas i samband med intervjuer. Intervjuobjekten ska också vara medvetna om vad de samtycker till när de väljer att delta i de undersökningar

som utförts. Sist ville vi som studenter även vara väldigt noga med att de observationer som gjordes under intervjuer inte förmedlade falsk information, eller förespeglningar som kunde misstolkas av läsaren. Nedan presenteras de åtgärder som vidtagits för att värna om dessa identifierade nyckelaspekter vad gäller forskningsetik.

Då forskningsobjektet i undersökningen står under en förvaltning som ämnat vara anonym i projektrapporten, har forskningsetiska aspekter inom arbetet varit av väsentlig betydelse. Vi har under arbetets gång haft som målsättning att rapportskrivandet ska präglas av total transparens, därför har samtliga parter som intervjuats varit medvetna om arbetets ändamål och tesen som arbetet baseras på. Inledningsvis har varje person som intervjuats i förhand tillfrågats om inspelning av samtalet varit okej. I samtliga fall har denna förfrågan godkänts, varpå materialet från intervjun sammanfattats för att sedan sändas tillbaka till intervjuobjektet för ett godkännande. Under dessa utbyten har innehållet i vissa intervjuprotokoll ändrats, alternativt strukits. Dels för att värna om personens anonymitet, men framförallt för att rätta till missförstånd och egna tolkningar som vi själva gjort baserat på intervjun. Detta anser vi stärka innehållet i våra intervjuer, och har i stor utsträckning motverkat risken att uppgifter som refererats till ur intervjuerna visar sig felaktiga.

En annan åtgärd som vidtagits för att uppnå god forskningsetik är att erbjuda samtliga intervjuobjekt anonymitet i sina uttalanden. Detta har gjorts då innehållet från intervjuerna med sakägare i frågan prioriteras högre än deras faktiska bakgrund inom verksamheterna de representerar. Denna metod ger inte läsaren möjligheten att bekräfta legitimiteten i de uttalanden som gjorts under samtalen. Samtidigt har möjligheten till anonymitet främjat en ärligare och mer transparent dialog med intervjuobjekten. Samma metodik har dessutom under utbyten med Cirkelkvarterets förvaltning försett oss med skarpare dokumentation av renoveringsprojektet, något som inte varit möjligt utan höga krav på sekretess.

## 4 Objektbeskrivning - Cirkelkvarteret

Objektet som granskas i denna rapport refereras till som Cirkelkvarteret. Undersökningen har utförts holistiskt, både utifrån fastighetsägarens och hyresgästens perspektiv. Cirkelkvarteret är inte fastigheternas riktiga namn, då områdets förvaltare har valt att hållas anonyma. Den faktiska beskrivningen av byggnaderna och dess omgivning hålls därför vag för att säkerställa fastighetsägarens anonymitet.

### 4.1 Generell information, objektsbeskrivning och motivation bakom åtgärder

Cirkelkvarteret omfattar ett flertal identiska byggnader med fem lägenheter per våningsplan (Martin Lindholm, 2019), där samtliga är av samma storlek. Enligt Göteborgs stadsmuseum (u.å.) kan dessa byggnader klassas som ett tydligt exempel på teknisk och ekonomisk optimering från sin tidsperiod. Cirkelkvarteret omfattas inte av det politiska beslutet som utgör miljonprogrammet, men byggdes per definition under perioden 1960-1975. Denna tidsperiod kallas för rekordåren då det byggdes 1,4 miljoner bostäder i Sverige. Flerbostadshusen byggda under hela denna period bär liknande egenskaper som det typiska miljonprogramshuset (Vidén s. 21, 2012).



*Bild 2: Färdigrenoverad fasad, Cirkelkvarteret.  
Källa: Författarnas egen bild.*

Cirkelkvarteret har sedan sitt upprättande lämnats relativt orört utöver förväntat driftsunderhåll (projektchef fastighetsägaren, personlig kommunikation, 24 april 2020). Detta har lett till att området drabbats av ett dåligt rykte och därav i det allmänna ögat setts som en otrygg plats präglad av segregation och arbetslöshet (Stadsbyggnadskontoret, 2016). I detaljplanen (2016) för grannfastigheten till Cirkelkvarteret, avslöjas det faktum att hälften av invånarna i pensionsåldern upplever otrygghet i någon utsträckning. Idag sker omfattande arbeten på respektive runt fastigheten, som syftar till att bekämpa områdets negativa rykte. Därför riktar sig projektet främst till att skapa en förtätad blandstad, med cirka 500 nya bostadsrätter, samt en förhöjd levnadsstandard för de som idag bor på och rör sig inom området. Detta ska på sikt skapa ett större människoflöde och en ljusare utemiljö på kvällstid, vilket, som en konsekvens, skulle kunna öka den upplevda tryggheten på området.

Stadsbyggnadskontoret förutspår i sin detaljplan för de nya bostadsrätterna som ska tillkomma på grannfastigheten, att den södra mellanstaden i takt med sin förtätning kommer få ett ökat trafikflöde på uppskattningsvis 135 000 resor om dagen till 2035 (Stadsbyggnadskontoret, 2016). Medan detta rimligtvis bådär gott för lokala näringsidkare, så kan förändringar som dessa föra med sig oönskade konsekvenser i form av buller och ökad luftförorening. En kartläggning av förväntade ljudnivåer utförd av stadsbyggnadskontoret motbevisade dock denna spekulation. Detta då den

planerade bebyggelsen runt fastigheten kommer agera som en ljudbarriär för Cirkelkvarteret.

Cirkelkvarteret i sig berörs idag enbart av en stadsplanekarta från 1959. Kartan reglerar vad byggnaderna på området syftar till att fylla för funktioner, och illustrerar inte hur området ska utvecklas genom åren. Detta reflekteras i det faktum att få åtgärder utförts på byggnaderna fram tills nu.

Av ett studiebesök på området som utfördes i samband med en intervju med förvaltningen 11 mars 2020, skapades en klarare bild av hur situationen i området faktiskt ser ut. Ett av de 14 husen har i nuläget genomgått fasadrenovering, och tydlig skillnad kan noteras. Huset har målats om, fått ny belysning och balkongfronterna är utbytta. På de nyligen anpassade gårdarna rådde mycket rörelse, och fastighetsägarnas ambition om trygga, respektive öppna, utemiljöer hade i stor utsträckning förverkligats med bland annat nya lekplatser och belysta alkover. Många av husens entréer har fått en total upprustning, med en betydligt ljusare och mer öppen känsla (se bild 3 & 4).



*Bild 3 och 4: Entré före & efter renovering. Källa: Författarnas egna bilder.*

Av den närliggande fastighetens detaljplan (2016) framgår det att en social konsekvensanalys utfördes i samband med den nya bebyggelsen. Baserat på denna kunde det konstateras att Cirkelkvarterets omgivande bebyggelse och därmed även Cirkelkvarteret, besitter goda förutsättningar, solförhållanden samt klimat för att uppnå en god utemiljö på både det sociala och ekologiska planet (Stadsbyggnadskontoret, 2016). Fastighetsägaren har utnyttjat dessa förutsättningar genom bland gårdsanpassningar, vilket redovisas för i kommande del.

## 4.2 Åtgärder

Nedan presenteras de förändringar som hittills skett i underhållet och renoveringen av Cirkelkvarteret. Dessa presenteras tillsammans med hur åtgärderna har påverkat hyresnivåerna. Datan har tagits fram genom intervjuer med involverade parter inom förvaltningen, rambeskrivning samt allmänna föreskrifter.

### 4.2.1 Fasadrenovering

Ett av husen har i dagsläget genomgått en fasadrenovering. Planen är enligt projektledaren för fasadrenoveringarna (personlig kommunikation, 3 mars 2020) att ytterligare 9 fasader ska renoveras under 2020. Renoveringen består av att måla om fasaderna, byta balkongfronterna, göra om entréerna och ändra belysningen.

Cirkelkvarteret är en del av Göteborgs bevarandeprogram, vilket innebär att de anses som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (Göteborgs stad, u.å.) Detta innebär i sin tur att ändring av byggnaderna måste ske varsamt och med hänsyn till husens karaktär och arkitektur. Därför har inte fastighetsägaren fått färgsätta i vilka kulörer som helst utan måste först få dem godkända av Göteborgs Stad. I början ville ägaren ändra texturen på fasaderna och göra dem helfärgade. Detta förslag godkändes dock inte av staden. Istället målas byggnaderna i två olika kulörer, ett på ballasten och ett på pilastrarna, vilket kan ses på bild 5 & 6.



*Bild 5 & 6: Fasad före & efter renovering. Källa: Författarnas egna bilder*

Bild 7 visar att balkongfronterna karbonatiserats, något som inte är allt för ovanligt hos fasadelement av liknande ålder och karaktär. Därför byts samtliga balkongfronter och deras tillhörande glashölje ut. I bild 6 redovisas det färdiga resultatet, där glas sträcker sig hela vägen ned till botten av balkongen med ett smidesräcke framför. Glasskivorna kallas för ramfria vik-in-systemglaspartier, och används för att vatten samt snö inte ska tränga in på balkongerna vid normal väderlek.



*Bild 7: Cirkelkvarterets gamla balkongfronter i behov av renovering. Källa: Författarnas egen bild.*

Alla befintliga entrépartier rivs och byts ut. De nya entréerna har dörrautomatik och nya porttelefonsystem. Målsättningen är att entrépartierna efter renovering ska upplevas som ljusare och mer trivsamma. Ny belysning ska kontinuerligt installeras på respektive byggnad i samband med fasadarbetet enligt bild 8. Detta bidrar till att byggnaderna blir mer estetisk tilltalande och ger ett mer modernt intryck. Genom att eliminera mörka skrymslen är tanken att platsen ska upplevas som mer trygg.



*Bild 8: Nya fasaden med installerade ljusslingor. Källa: Cirkelkvarterets fastighetsägare, belysningsförslag i renoveringshandlingarna.*

#### **4.2.2 Tak**

Samtliga tak på Cirkelkvarteret ska få en ny taktäckning på befintligt tätskikt. Taken har sedan en besiktningstid på 10-15 år. Installering av solceller på taket har prövats enligt projektledaren (personlig kommunikation, 3 mars 2020), men är inte aktuellt i dagsläget eftersom mycket av projektet har forcerats. Utöver detta ska även hela överbyggnaden på taken ska belysas.

#### **4.2.3 Gårdsanpassning**

Gårdsanpassningen runt samtliga byggnader är redan färdigställd. Den har bland annat bestått av att lägga nytt kulvertsystem, omläggning av körbanor och montering av nya sittgrupper och lekplatser (projektledare fastighetsägaren, personlig kommunikation, 3 mars 2020). Förvaltaren har valt att behålla stora träd och plantera nya i syfte om att skala ner proportionerna med tanke på de stora byggnaderna. Den nya grönskan och platserna för sociala möten har medfört att området upplevs som betydligt mer inbjudande och trivsamt.

Ändringarna i samband med gårdsanpassningen har medfört en hyreshöjning på 120 kr i månaden. Fastighetsägaren har fört en dialog med hyresgästerna för att ta reda på deras önskemål och prioriteringar. Sedan har de tagit dessa till Hyresgästföreningen för att få förändringarna värderade. Därefter har det krävts medgivande från majoriteten av hyresgästerna för att kunna utföra arbetet.

#### **4.2.4 Stambyte**

Stambyte har utförts i nästan alla byggnaderna. Stammarna brukar vara belägna i badrummen eller köken, men i Cirkelkvarterets fall är de i förråden. Detta har enligt projektledaren (personlig kommunikation, 3 mars 2020) gjort att stambytet kunnat utföras med relativ lätthet. Relining (se avsnitt 6.2.4) istället för stambyte prövades i projekteringen, men eftersom stammarna är belägna i förråden, blev stambyte det bästa och billigaste alternativet.

#### **4.2.5 Lägenhetsrenovering**

##### **Lägenhetskoncept**

Fastighetsägaren renoverar lägenheterna styckvis i Cirkelkvarteret enligt deras egna koncept. Detta sker i samband med att lägenheterna blir vakanta. Konceptet används enligt kundrelationsansvarig hos fastighetsägaren (personlig kommunikation, 20 mars 2020) i många av deras byggnader över hela landet. En stor del av beståndet byggdes under miljonprogrammet och majoriteten av dem är i behov av underhåll och renovering. Konceptet togs fram för att underlätta och standardisera denna process. Ett tiotal andra koncept prövades innan det slutgiltiga var klart och kunde appliceras. På så sätt var fastighetsägaren säker på att konceptet var det bästa.

Cirka 140 lägenheter har enligt förvaltaren (personlig kommunikation, 13 mars 2020) för Cirkelkvarteret renoverats enligt konceptet. Konceptet motsvarar enligt kundrelationsansvarig (personlig kommunikation, 20 mars 2020) vad hyresgästerna kan förvänta sig av en ny bostad och är därför i nyproduktionsstandard. Många av materialen som används i renoveringarna har miljöcertifieringar och mycket fokus

läggs på kvalitet, då hållbarhetsarbete utifrån ett miljömässigt perspektiv är viktigt för fastighetsägaren. Företaget jobbar med stora volymer och beställningar av samma material och produkter för att konceptet ska bli ekonomiskt försvarbart. Detta anser fastighetsägaren som en stor fördel för sin verksamhet.

Konceptet går ut på att rusta upp lägenheterna till nyproduktionsstandard. Åtgärderna består bland annat av ny säkerhetsdörr, målning av hela lägenheten, ändringar i planlösningen, nya vitvaror samt nytt klinker och kakel i badrum. Hyran för samtliga konceptlägenheter i Cirkelkvarteret ligger på 11 000 kr/mån, där alla lägenheter som tidigare nämnt omfattar 3 rum och kök på 80 kvm.

Fastighetsägaren och Hyresgästföreningen har i dagsläget inte någon överenskommelse om en bestämd hyresnivå för konceptlägenheterna. Kundrelationsansvarig hos fastighetsägaren (personlig kommunikation, 20 mars 2020) påstår att anledningen till detta är eftersom det finns lägenheter i samma område med liknande standard som konceptlägenheterna, men med en högre hyra. Bruksvärdesprincipen påvisar att lägenheter med liknande standard i samma område ska ha samma hyra. Däremot uppger förhandlingsledaren för området från Hyresgästföreningen (personlig kommunikation, 31 mars 2020) att lägenheterna fastighetsägaren jämför med inte har samma standard, och att ändring av planlösning inte medför en hyreshöjning enligt bruksvärdessystemet. Därför har fastighetsägaren tills vidare satt en hyra dem anser som skälig utan Hyresgästföreningens medgivande. I dagsläget pågår en omförhandling, men om parterna inte kan lösa det mellan sig, kommer hyresnämnden att lösa tvistemålet. Fastighetsägaren kommer bli återbetalningsskyldiga till hyresgästen om hyran bestäms lägre än vad den är idag, antingen genom omförhandling eller hyresnämndens beslut. Ersättning kommer då göras genom att hyran fryses tills beloppet är tillbakabett.

### **Icke-renoverade lägenheter**

De övriga lägenheterna i Cirkelkvarteret som inte är renoverade enligt konceptet utgör majoriteten. Cirka 410 lägenheter är i varierande grad i sin ursprungliga form. Vissa lägenheter har enligt förvaltaren för Cirkelkvarteret (personlig kommunikation, 13 mars 2020) inte ens en köksfläkt. För dessa lägenheter finns en tillvalslista med standardhöjande åtgärder som hyresgästerna kan välja mellan. De boende kan själva efterfråga åtgärderna, alternativt erbjuder fastighetsägaren dessa. Exempel på standardhöjande åtgärder i Cirkelkvarteret är ny installation av stor kyl/frys med en hyreshöjning på 120 kr/mån, installation av diskmaskin golvmödel för 90 kr/mån, klinkergolv i badrum större än 4 kvm för 80 kr/mån och läggning av parkettgolv för 45 kr/kvm inlagd yta/år. Tillvalslistan medför enligt kundrelationsansvarig för Cirkelkvarteret (personlig kommunikation, 20 mars 2020) möjlighet för hyresgästen att ge sitt boende en "personlig touch".

Möjligheten för fastighetsägaren att erbjuda hyresgästen denna tillvalslista blev lagstiftat i höstas, enligt förhandlingsledaren från Hyresgästföreningen (personlig kommunikation, 31 mars 2020). Tillvalslistan är redan förhandlad och godkänd av Hyresgästföreningen med gemensamma prisnivåer på nationell nivå. På så sätt kan hyresgästerna och fastighetsägaren internt bestämma över olika tillval, utan att ta upp resurser från Hyresgästföreningen.

Åtgärder i konceptet	Kostnad tillvalslistan kr/mån/lgh
Säkerhetsdörr	100
Klinkergolv	35
Hatthylla	Uppges ej
Skjutdörrsgarderob	20
<b>Tot Hall</b>	155
Nya köksluckor, lådor, gångjärn, handtag, bänkskivor	150
Vitvaror	325
Källsorteringslådor under diskhon	Uppges ej
Kakel som stänkskydd	30
LED-spotlights under överskåp	35
<b>Tot Kök</b>	540
Klinkergolv och helkaklade badrumsväggar	200
Tvättmaskin & torktumlare	210
Badrumsinredning och spegel med LED-belysning	35
Duschvägg i glas	50
Elgolvvärme	50
Handdukstork	25
<b>Tot Bad/WC</b>	570
Målning av väggar i hela lägenheten	Ej en standardhöjande åtgärd
Parkett	270
Eluttag	39
<b>Tot Övrigt</b>	309
<b>Kostnad totalt tillvalslistan</b>	1574
<b>Grundhyra + kostnad</b>	6500 + 1574 = 8074
<b>Grundhyra + kostnad</b>	7000 + 1574 = 8574

Tabell 1: Kostnad för standardhöjande åtgärder enligt tillvalslista.

I tabell 1 redovisas de åtgärder som ingår i en renovering enligt fastighetsägarens koncept. I den högra kolumnen anges kostnaderna för hur stor hyreshöjning de standardhöjande åtgärderna hade medfört om de valdes själva av hyresgästerna utifrån tillvalslistan. Den totala kostnaden för alla standardhöjande åtgärder är 1574 kr/mån. Hyran för de icke-renoverade lägenheterna är sen innan 6500-7000 kr/mån. Resultatet blir därför en hyra på 8074-8574 kr/mån. Jämfört med hyran för en färdig konceptlägenhet på 11000 kr/mån är detta en avsevärd skillnad.

Det bör dock nämnas att renoveringen av en konceptlägenhet kostar fastighetsägaren för Cirkelkvarteret 650 000 kr inklusive moms (förvaltaren Cirkelkvarteret, personlig kommunikation, 13 mars 2020). Om hyran innan renoveringen antas vara 6750 kr/mån och hyran efter renovering blir 11000 kr/mån, innebär detta en hyreshöjning på 4250 kr/mån vilket blir 51000 kr per år. Vidare betyder detta att det tar cirka 13 år för fastighetsägaren att göra vinst på investeringen av att renovera en konceptlägenhet.

Konceptrenoveringen innebär en mer omfattande renovering än enstaka tillval, och resultaten blir inte riktigt samma. De största skillnaderna är att planlösningen ändras vilket leder till en mer öppen känsla i lägenheten, dessutom används hållbara material. En annan aspekt som måste beaktas är att konceptrenoveringen utförs när lägenheten är vakant. Om en befintlig hyresgäst vill göra liknande åtgärder innebär det att de måste evakueras från lägenheten under en begränsad tid. Beräkningen trots detta faktum tagits fram för att belysa den betydande skillnaden i hyresnivåerna för samma standardhöjande åtgärder.

### **4.3 Fastighetsägarens perspektiv**

Cirkelkvarterets fastighetsägare är som tidigare nämnt en privat aktör. En del av deras affärsmodell bygger på att köpa miljonprogramshus med stort underhållsbehov och sedan rusta upp dessa gradvis till en bättre standard (projektchef fastighetsägaren, personlig kommunikation, 24 april 2020). Sedan fastigheten införskaffades har bostadsrätter byggts både på- och runt området av fastighetsbolaget. Enligt kundrelationsansvarig för Cirkelkvarteret (personlig kommunikation, 20 mars 2020) ska byggrätterna på tomten inte tagits i särskilt stor beaktning vid inköp. Bolaget har dock på senare tid börjat granska sitt bestånd för att identifiera nya affärsmöjligheter, varpå potentialen hos Cirkelkvarterets fria ytor uppdagades.

Fastighetsägaren är börsnoterad, vilket leder till att de har ett ansvar gentemot sin aktieägare att dessa får ut lönsamhet på sin investering (projektchef fastighetsägaren, personlig kommunikation, 24 april 2020). Det medför att de inte alltid kan genomföra åtgärder och lösa problem ur ett boendeperspektiv, utan även måste ta hänsyn till investerarnas lönsamhetsperspektiv. För Cirkelkvarteret har inga konkreta fall identifierats där fastighetsägaren fått prioritera sina investerare, men kan istället ses som en ständig process genom deras affärsmodell. Den skapar förutsättningar för att fastighetsägarens bestånd får en bättre standard och därmed en högre hyresnivå. Den förbättrade standarden gör det möjligt för fastighetsägaren att få in mer intäkter, vilket i sin tur gynnar investerare.

I dialogen med Cirkelkvarterets förvaltning har vissa meningsskiljaktigheter identifierats. Ansvarig för kundrelationer (personlig kommunikation, 20 mars 2020)

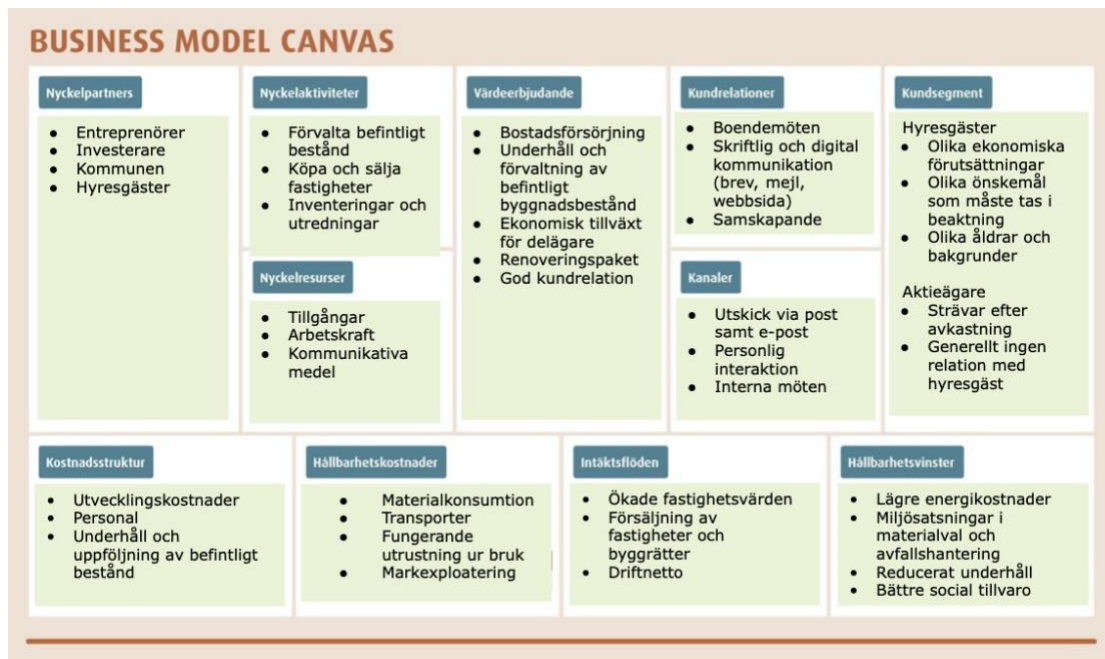
menade på att renoveringar efter förvaltningens eget koncept ses mer som en omkostnad, och egentligen kunde utförts betydligt billigare till samma resultat enligt bruksvärdesprincipen. Anledningen till detta är att fastighetsägaren har satt upp hållbarhetsmål som gör att dem köper lokala material. Detta sker dock i bulk vilket till viss del driver ner kostnaden. Projektchefen hos fastighetsägaren (personlig kommunikation, 24 april 2020) menade däremot på att renoveringsmöjligheter är en väsentlig del av företagets intäkter, och fortsatte sedan med att just deras renoveringspaket är det som gör dem unika i branschen.

Ämnet erfarenhetsåterföring styrde en stor del av dialogen med förvaltningens projektchef, och gav många insikter kring hur detta sker på en privat förvaltning. Fastighetsägarna är aktiva inom många av Sveriges regioner. Under intervjun blev det klart att det ständigt sker dialoger mellan projektgrupperna för att identifiera styrkor och svagheter internt. Genom att lära av varje projekt kan fastighetsägaren sätta in rätt underentreprenörer på rätt områden, och deras standardiserade arbetsprocess tillåter en slags flexibilitet som suddar ut gränserna mellan pågående renoveringar.

Cirkelkvarterets fastighetsägare arbetar efter en affärsmodell som bygger på ett renoveringspaket som sätts i bruk vid det tillfälle då hyresgästen flyttar. Affärsmodellen tillåter ett långsiktigt ökat driftnetto, och såklart även högre standard inom bolagets bostadsbestånd. Området förväntas vara färdigrenoverat inom ungefär 10-12 år (projektchef fastighetsägaren, personlig kommunikation, 24 april 2020). Detta förutsatt att trenden vad gäller utflyttning fortsätter i samma riktning.

Fastighetsägaren har som förutsättning att uppnå ett avkastningskrav för sina fastigheter, vilket har åstadkommit i Cirkelkvarterets fall (förvaltare Cirkelkvarteret, personlig kommunikation, 13 mars 2020). Detta har enligt förvaltningen (ibid) till viss del uppnåtts genom renoveringskonceptets lönsamma egenskaper, och kan därför ses som en framgångsfaktor till projektets succé ur det företagsekonomiska perspektivet.

Nedan presenteras även en BMC (Business Model Canvas) som kortfattat beskriver de aktiviteter och intressenter som fastighetsägarens affärsmodell är beroende av. Modellen togs fram i mån om att, på ett begripligt sätt, sammanfatta vad en privat aktör rimligtvis prioriterar i ett renoveringsprojekt. Denna bygger på framför allt på slutsatser som dragits i intervjuer och dialoger med Cirkelkvarterets fastighetsägare, men också vissa antaganden som kan kopplas till en privatägd aktörs vinstintressen i förvaltningsprocessen.



Figur 2. Grundläggande BMC som ytterligare beskriver fastighetsägarens förhållningssätt till dess intressenter. Källa: Mall hämtad från Drivhuset.

## 4.4 Hyresgästens perspektiv

Denna delen av objektsbeskrivningen syftar till att granska arbetet som ska ske i Cirkelkvarteret sett utifrån hyresgästens perspektiv. Lagen om GDPR har förhindrat enkäter att delas ut digitalt bland de boende. Framför allt då fastighetsägaren inte kunde tillhandahålla hyresgästernas kontaktinformation utan att bryta mot bestämmelserna. I tillägg stoppade utbrottet av covid-19 arbetet med informella samtal med hyresgäster i Cirkelkvarteret.

Enligt projektchefen hos fastighetsägaren (personlig kommunikation, 24 april 2020) är engagemang från hyresgästens sida av stor betydelse för Cirkelkvarteret. Enligt projektchefen arbetar fastighetsägaren hårt för att bemöta hyresgästens krav. Detta grundar sig i ett hyresgästfokus som har utvecklats över de senaste åren och även i lagstiftningen. Enligt 12 kap i Jordabalken (SFS 1970:994) krävs hyresgästens eller hyresnämndens godkännande i många fall när fastighetsägaren vidtar standardhöjande åtgärder i bostadslägenheter. Det gäller också för allmänna utrymmen där mer än hälften av hyresgästerna eller hyresnämnden måste godkänna. Exempel på detta är att majoriteten av hyresgästerna i Cirkelkvarteret röstade för gårdsanpassningen. En av utmaningarna i just Cirkelkvarterets fall har varit att skapa engagemang hos hyresgästerna, vilket i många fall krävs för att få igenom önskvärda förbättringar.

Lägenhetsrenoveringarna som utförs utefter fastighetsägarens egna koncept genomförs i samband med att lägenheterna i Cirkelkvarteret blir vakanta. Som tidigare förklarar, krävs därmed inget direkt godkännande från hyresgästen för dessa åtgärder eftersom det vid den tidpunkten inte finns någon boende. De nya eventuella hyresgästerna som söker om lägenheten har därav inte haft något att säga till om vad gäller lägenhetsrenoveringen. Medelinkomsten för befolkningen i åldersspannet 18-64 år på Frölunda Torg år 2017 var 190 703 kr/år, och för hela Göteborg var den 316 404 kr/år (Statistik och Analys, Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad, u.å.). Detta kan

vara en indikation på att hyran på 11 000 kr/mån är för hög för de boende i Cirkelkvarteret, i jämförelse med den tidigare hyran på 6500-7000 kr/mån.



*Bild 9: Grillplats Cirkelkvarteret. Källa: Författarnas egen bild.*

I detaljplanen (2016) för grannfastigheten till Cirkelkvarteret presenteras en kort analys av de boende i området. Av Göteborgs stads undersökning uppges att området Frölunda-Högsbo representerade bland de lägsta siffrorna vad gäller eftergymnasial utbildning av hela stadsdelen Askim. Även arbetslösheten och andelen utlandsfödda är signifikant högre än resterande stadsdel på 25% av de boende. I detaljplanen presenteras även att hälften av invånarna i åldrarna 65-84 år upplever otrygghet. Göteborgs Stad (2016) konkluderar med att Cirkelkvarterets utearealer har potential att vara en av lösningarna på områdets sociala utmaningar.

Fastighetsägaren för Cirkelkvarteret har bland annat skapat grillplatser och odlingslotter i området runt Cirkelkvarteret (Årsredovisning, Fastighetsägaren, 2019). Initiativet har tagits på önskan från de boende och för att öka deras trivsel (projektchef fastighetsägaren, personlig kommunikation, 24 april 2020). Dessutom har hyresgästerna tillgång till en elbil- och cykelpool samt ett cykelservicerum. Med strävan efter hållbara lösningar, kan dessa anses som önskvärda och effektiva åtgärder från hyresgästens sida.

## 5 Referensobjekt

### 5.1 Brogården i Alingsås

Brogården i Alingsås byggdes under miljonprogrammet mellan 1971 och 1973. Området består av 16 flerbostadshus med 3-4 våningar om totalt 299 lägenheter och är enligt entreprenören Skanska (u.å.) dem första miljonprogramshusen som omvandlats till passivhus. Renoveringen av husen pågick från 2008-2013.



*Bild 10: Brogården i Alingsås. Källa: Alingsåshem. Publicerad med källans tillstånd.*

#### 5.1.1 Generell information, objektsbeskrivning och varför det renoverades

Samtliga lägenheter i Brogården har balkonger och rymliga kringliggande gårdar. Lägenhetsstorleken är för det mesta tvåor och treor, men det finns även femmor som resultat av sammanslagning av mindre lägenheter. Renoveringen av Brogården utfördes först och främst på grund av slitage, dålig tillgänglighet och eftersom husen var dåligt isolerade med F-ventilation utan värmeåtervinning. Den termiska komforten i lägenheterna upplevdes dålig på grund av otäta fasader. Även energieffektiviteten behövde förbättras (Beställargrupp Bostäder, u.å.).

Åtgärderna bestod därför av nödvändiga underhållsrenoveringar. I samband med dessa omvandlades även byggnaderna till passivhus. Begreppet passivhus förklaras på Forum För Energieffektiva Byggnader (FEBY) (2009). "En definition på lågenergihus som syftar till att ha betydligt bättre prestanda än nybyggnadskraven enligt BBR 16 (BFS 2008:20)." Det ställs krav på att energiförbrukningen ska vara minimal samtidigt som nödvändig termisk komfort i lägenheterna kan erhållas. För att uppnå ett sådant resultat byttes lätta utfackningsväggar till en välisolerad fasad, samtidigt

tilläggsisolerades gavlar, tak och platta på mark. Även lufttätheten förbättrades, fönster byttes ut till treglasfönster, balkonger införlivades och hushållselen började mätas individuellt (Beställargrupp Bostäder, u.å.).

Ytterligare renoveringar som utfördes var av installationerna. Det första flerbostadshuset i Brogården som byggdes om fick värmebatteri i ventilationssystemet istället för radiatorer. Andra åtgärder bestod av att installera individuella mätare för debitering av tappvarmvatten samt FTX-ventilation med ett aggregat per lägenhet (Beställargrupp Bostäder, u.å.). FTX-ventilation är ett fläktstyrt till- och frånluftssystem som gör det möjligt för användaren att kontrollera luftflödet. En väsentlig fördel är att den uppvärmda frånluften förs igenom ett värmeåtervinningsaggregat som gör det möjligt att använda energin från frånluften till att värma upp tilluften. FTX-ventilation är en lösning som minskar kostnaden för uppvärmning av lägenheterna och har även låga underhållskostnader (Beställargrupp Bostäder, u.å.). I ett senare skede av projektet upptäcktes att gemensamma aggregat var en bättre lösning, eftersom det minskar kostnaderna för underhåll och byte av filter (Beställargrupp Bostäder, u.å.).

### **5.1.2 Fastighetsägarens perspektiv**

Fastighetsägaren av Brogården är Alingsåshem, en kommunägd fastighetskoncern. De äger och förvaltar bland annat hyresbostäder i Alingsås. Bolaget strävar efter att tillgänglighetsanpassa sina bostäder i största möjliga mån. Alingsåshem arbetar även med olika finansieringsformer för att kunna erbjuda sina kunder olika boenden och hyresnivåer, till exempel genom regeringens investeringsstöd. I kombination med att standardisera sitt arbete i projektering och produktion, så bidrar detta till att hålla hyrorna nere. Alingsåshem är även involverad i Allmännyttans klimatinitiativ för att minska utsläppen av växthusgaser (Alingsåshem, 2014).

Med ovan nämnda mål och värderingar som grund, har Alingsåshem renoverat Brogården med ett holistisk perspektiv. Fastighetskoncernen har haft hyresgästen i åtanke samtidigt som åtgärderna beräknas resultera med vinst till 2025. Utifrån fastighetsägarens perspektiv så behövdes renoveringen göras, annars skulle Brogården börja gå med förlust runt 2030 (Alingsåshem 2014). Detta bland annat på grund av de höga underhållskostnaderna och den höga energianvändningen. En av åtgärderna som utfördes för att minska energianvändningen var att ersätta de indragna balkongerna med en utanpåliggande. På så sätt byggdes en köldbrygga bort samtidigt som mer uthyrningsbar yta skapades.

I arbetet med Brogården användes samarbetsmodellen partnering. Det innebär att Alingsåshem tillsammans med intressenter och aktörer har arbetat för produktions- och kostnadseffektivitet samt kontinuerlig förbättring av produkter och service. Exempel på inblandade parter är projektörer, entreprenörer, förvaltare och boende. Det som kännetecknar partnering är att parterna tillsammans utformar och arbetar mot samma mål. För att möjliggöra detta kompletteras entreprenadkontraktet med ett övergripande 5-årigt samarbetsavtal och en partneringsöverenskommelse. Den önskade effekten är bland annat att mer fokus ska läggas på lösningar istället för att haka upp sig i avtalsklausuler (Alingsåshem, 2014). En risk med partnering är att det blir en större utmaning att hålla isär beställar- och utföranderollerna (Boverket, 2018).

En positiv effekt av partnering ur ett ekonomiskt perspektiv är att projektet får en gemensam och öppen budget. I projekt Brogården hade parterna även öppen bokföring. På så sätt kunde de involverade parterna ha en mer öppen diskussion om kostnadspåverkan i form av exempelvis materialval och inköpsavtal som kan ställas mot varandra. Därmed får byggherren goda förutsättningar för att kunna minska kostnaderna.

Ett av problemen som uppstod under projektets gång var bristande projektledning. Detta ledde till att energifrågorna, som senare blev en central del, höll på att försummas. Även bevarande- och tillgänglighetsfrågor blev negligerade under lång tid och som resultat av detta upptogs istället mycket tid i slutet av projektet.

Alingsåshem har utifrån ett ekonomiskt perspektiv en långsiktigt syn på projekt Brogården. De har säkrat låga räntenivåer över en tjugoårsperiod med en genomsnittsränta på 2,84%. Dessutom har Alingsåshem räknat med att fastighetens värde bör öka markant som resultat av renoveringen. Brogården anses få nybyggnadsstandard som resultat av renoveringen, vilket medför värdeökningen och lägre underhållskostnader (Alingsåshem, 2014).

Finansieringen för renoveringsprojektet delades upp i olika poster. Den första var energibesparingen som ledde till minskade utgifter för uppvärmning, hushållsel och varmvatten. Alingsåshem betalade för hushållsel och varmvatten innan renovering, men efter omvandlingen till passivhus betalar hyresgästen för detta själva (Beställargrupp Bostäder, u.å.). Denna kostnad schablonberäknas till 80 kr/m<sup>2</sup>/år (Alingsåshem, 2014). Den andra posten kategoriserades som underhållskostnader för byggnaderna, vilket ansågs som nödvändigt för en byggnad som börjar nå slutet av sin tekniska livslängd (Beställargrupp Bostäder, u.å.).

### **5.1.3 Hyresgästens perspektiv**

Enligt Alingsåshem (2014) så fick projektet en olycklig start utifrån hyresgästens perspektiv med tanke på information och kommunikation. I ett tidigt skede började rykten spridas om att någonting skulle ske, men inte vad. För att åtgärda detta så kallade Alingsåshem och Hyresgästföreningen in till ett informationsmöte. På denna tidpunkten var det fortfarande oklart vilka åtgärder som skulle vidtas, men engagemanget var stort. Kort tid efter upprättades en visningslägenhet i Brogården som informationslokal där fastighetsägaren hade "öppna hus".

För att samla in och ta hänsyn till de boendes önskemål och åsikter arrangerades workshops. I den första workshopen som utfördes, fick hyresgästerna möjlighet att beskriva sin idealbild av ett färdigställt Brogården. De boende fick under den andra workshopen ge återkoppling på utomhusmiljön. Detta resulterade bland annat i att fler cykelställ, bord och bänkar lades in i planerna. Utöver detta fick hyresgästerna även vara med på att utforma tvättstugorna.

I syfte om att ytterligare informera hyresgäster startades Brogårdsbladet. Initiativet var ett samarbete mellan Hyresgästföreningen och Alingsåshem, där relevant information förmedlades. Bland annat beskrev entreprenören Skanska vad som hände på byggarbetsplatsen. I tillägg blev de boende tilldelade kontaktpersoner, både från Alingsåshem och Hyresgästföreningens sida. Denna insats blev speciellt viktig

eftersom hyresgäster blev tvungna att lämna sina lägenheter under delar av renoveringen.

Den sista av de ovan nämnda kostnadsposterna innebar en hyreshöjning för hyresgästerna i Brogården. Hyreshöjningen hamnade på ungefär 35% från 734 kr/m<sup>2</sup>/år till 920-1120 kr/m<sup>2</sup>/år inklusive värme samt varmvatten och hushållsel som hyresgästerna efter renoveringen står för själva (Beställargrupp Bostäder, u.å.). Det som låg till grund för hyreshöjningen var förbättrad lägenhetsstandard, 5 m<sup>2</sup> större vardagsrum på grund av införlivande av balkongerna, renoverade badrum och kök.

I renoveringen omdisponerades som tidigare nämnt lägenhetssammansättningen. Den största ändringen som gjordes var att antalet 1 Rkv (rum och kokvrå) gick från 38 till 0 lägenheter. Istället utökades antalet 4-5 RoK (rum och kök) från 3 till 28, vilket är en åtgärd som efterfrågats enligt Alingsåshem (2014) av hyresgästerna. En ytterligare väsentlig åtgärd som utfördes var att 60 % av lägenheterna blev tillgänglighetsanpassade efter ombyggnad. Detta var bland annat ett resultat av att balkongerna införlivades, därav kunde badrummen göras större. Denna lösning är en del av Alingsåshems strävan efter att tillgänglighetsanpassa sina lägenheter och på så sätt arbeta utifrån hyresgästens sociala perspektiv.

#### 5.1.4 Resultat av renoveringen

Hyresgästernas övergripande värdering av resultatet anses som positivt. Enligt Beställargrupp bostäder (u.å.) är de mest nöjda med entréerna, porttelefonen och den friska inneluften. En negativ aspekt som lyfts är att vissa lägenheter upplevs som varma under sommaren. Detta är en direkt konsekvens av att ett passivhus syftar till att bevara all tillförd energi. Problemet kan dock med relativ lätthet lösas genom bättre solavskärmning (Alingsåshem, 2014).

*Bild 11: Brogården i Alingsås.  
Källa: Alingsåshem. Publicerad med källans tillstånd.*



Några byggtkniska resultat av ombyggnationen är exempelvis att tilläggsisoleringen och fönsterbytet har medfört att U-värdet förbättrats från 0,30 W/m<sup>2</sup>K till 0,11 W/m<sup>2</sup>K respektive 2,00 W/m<sup>2</sup>K till 0,85 W/m<sup>2</sup>K. Den totala beräknade energibesparingen för husen blev 127 MWh/år vilket innebär minskad kostnad på 100 kr/m<sup>2</sup>/år (Beställargrupp bostäder u.å.).

Slutsatsen för projektet i sin helhet är att renoveringen, som behövdes på grund av slitage, har lett till en markant förbättring av byggnadsstandarden. Den ursprungliga

arkitekturen har bevarats genom att använda traditionella byggnadsmaterial och en traditionell entreprenör. Energianvändning reducerades med 60% som följd av att byggnaden renoverades till ett passivhus (Alingsåshem, 2014). Projektet är ett bevis på att det är möjligt att renovera ett miljonprogramshus med denna teknik, och kan därav fungera som en förebild för kommande projekt.

En erfarenhet som erhöles tidigt i projektet var att dialog med hyresgästerna generellt leder till mer effektiva resultat, som alla parter kan anses vara nöjda med. Dialogen ledde inte bara till att parterna byggde med hyresgästerna, men i ännu större utsträckning för dem. Fastighetsägaren byggde om Brogården med ett långsiktigt perspektiv och åstadkom nybyggnadsstandard, en låg energiförbrukning och ett ökat fastighetsvärde (Alingsåshem, 2014).

## 5.2 Östra Gårdsten

Området Gårdsten i nordöstra Göteborg byggdes under åren 1969-1972 och omfattas av miljonprogrammet. Området har ända sen det byggdes haft ett dåligt rykte och befunnit sig långt ner i hierarkin av bostadsområden i Göteborg. Detta bland annat på grund av problem relaterade till drog- och alkoholmissbruk (Borelius & Wennerström, 2009). Flerbostadshusen i Gårdsten förvärvades i 1997 av Gårdstensbostäder som är en del av det kommunägda Förvaltnings AB Framtiden (Boverket, 2007). Ända sen Gårdstensbostäder tog över förvaltningen av fastigheterna, har de utfört omfattande besiktningar och renoveringar i stadsdelen, men haft som mål att göra detta så sparsamt som möjligt med minimala hyreshöjningar.

### 5.2.1 Generell information, objektsbeskrivning och varför det renoverades

Upprustningen av hyresrätterna i Gårdsten har utförts i två etapper. I etapp 1 renoverades flerbostadshusen i Västra Gårdsten, som även omtalas som solhusen. Åtgärderna som utfördes var bland annat renovering av samtliga lägenheter och trapphus, inglasning av balkonger och installering av solfångare. Etapp 2 bestod av att rusta upp Östra Gårdsten som består av två huslängor på Salviagatan och Muskotgatan samt byggnation av småhus på Salviaterrassen.

Inför etapp 2 utformade Gårdstensbostäder ett måldokument som skulle hjälpa till att styra förändringen. I dokumentet beskrevs åtta huvudsakliga punkter: god miljö, låga boendekostnader, låg energi- och resursförbrukning, bättre kommunikationer, kulturell förståelse, substans i förändringarna, delaktighet och aktiv kommunikation. Innehållet i måldokumentet var resultat av omfattande förberedelser och analyser, och skedde i samråd med de boende (Boverket, 2007).

En åtgärd Gårdstensbostäder genomförde för att uppnå målen i etapp 2 var att bygga om den östra huslängan bestående av 7 st höghus till terrasshus. Motiveringen till en så omfattande förändring var att både Gårdstensbostäder och hyresgästerna ville bryta ner blocken och öppna upp gårdarna (Boverket, 2007). Genom att riva två höghus för att sedan ersätta dessa med småhus skapades en miljö som i boverkets rapport beskrivs mer öppen och spännande (ibid).

En av de större tekniska utmaningarna Gårdstensbostäder handskades med var att fasaderna på de blivande terrasshusen hade karboniserat. Detta kännetecknas som ett typiskt problem med prefabricerade fasadelement från denna tidsperiod. Det fanns många olika ytbehandlingar som hade tagits fram, men som dock inte hade testats under en längre period på marknaden. Fastighetens tidigare ägare hade lyckligtvis sedan tidigare redan testat en känd produkt på några av de utsatta fasaderna. Efter en besiktning så kunde resultatet konstateras som lyckat, och därmed användes samma ytbehandling på resten av husen (Boverket, 2007).

Det fanns utöver fasaderna många andra tekniska problem att åtgärda i höghusen på Salviagatan och Muskotgatan. Engelska plastfönster hade till exempel monterats i samband med en renovering på 80-talet och behövde bytas ut. Under samma renoveringsarbete hade även badrummen rustats upp, dock utan fuktspärr. Även detta var ett problem som behövde åtgärdas.



*Bild 12: Hus A ombyggt i Östra Gårdsten. Källa: Gårdstensbostäder. Publicerad med källans tillstånd.*

Det första huset som byggdes om var hus A. Det var ett medvetet val från Gårdstensbostäders sida att i första omgången renovera endast ett hus, för att sedan kunna dra lärdomar till nästa. Hus A genomfördes som totalentreprenad baserad på ABT94, men efter att byggnaden färdigställdes kom Gårdstensbostäder fram till att det fanns utrymme att behandla de resterande husen ännu mer kostnadseffektivt. Den nya strategin var att gå över till upphandlingsformen utförandeentreprenad baserad på AB 92 (Boverket, 2007). På så sätt öppnades möjligheten för mindre entreprenörer att lämna anbud och utföra delar av arbetet. Fördelar med denna strategin bygger på principen att fler anbud innebär möjlighet för fastighetsägaren att minska kostnaderna. Den nya upphandlingsformen ledde till att kostnaden för de kommande husen blev betydligt lägre än den budget som styrelsen hade tagit beslut om.

## **5.2.2 Fastighetsägarens perspektiv**

Gårdstensbostäder äger som förväntat enbart fastigheter i Gårdsten, vilket gör deras situation ganska unik (Borelius & Wennerström, 2009). De är beroende av att Gårdsten som område upplevs som attraktivt och lyckat, och har inte andra fastigheter i sin portfölj att använda som ekonomisk säkerhet. Hur påverkar då detta faktum företaget rent ekonomiskt?

Det framkommer i en ekonomisk utvärdering skriven av Hans Lind och Stellan Lundström *Affären Gårdsten - Har förnyelsen varit lönsam?* (2008) att projekt Gårdsten ur ett företagsekonomiskt perspektiv sett från 2006-12-31 inte varit lönsamt. Ett väsentligt antagande som görs i kalkylen är att företaget hade ett marknadsvärde på 0 kr vid övertagandet av fastigheten i 1997. Under tidsperioden 1997-2006 uppgick koncernbidraget till cirka 538 miljoner kronor och företagets marknadsvärde var 607 miljoner kronor daterat 2006-12-31. Man kan därför se det som att investeringsvinsten var 69 miljoner kronor förutsatt att Gårdstensbostäder haft ett räntekrav på 0%. I verkligheten har dock koncernen haft en kalkylränta på 6% och därför bedöms den företagsekonomiska förlusten vara 150 miljoner kronor.

Däremot anses inte projektet totalt sett ha gått med förlust. Detta eftersom de samhällsekonomiska vinsterna värderas väga upp för de företagsekonomiska förlusterna. De främsta samhällsekonomiska vinsterna var i form av ökad sysselsättning och minskad brottslighet. För att ta reda på effekten av ökad sysselsättning kombinerades två strategier. Den första var att uppskatta minskningen i arbetslöshet och även produktionsvärdet per anställd. Värdet för denna strategi estimerades till 20 miljoner kronor per år. Den andra strategin gick ut på att betrakta den samlade inkomstökningen, vilket uppskattades till 10 000 kr för 2760 personer, alltså cirka 28 miljoner kronor per år. Utifrån detta uppskattades ett genomsnittligt värde för ökad sysselsättning på 24 miljoner kronor per år. I beräkningen av effekten av minskade brott tas hänsyn till bilbrott, inbrott och våldsbrott. I en optimistisk och långsiktig kalkyl anses minskad brottslighet leda till besparingar på 4,5 miljoner kronor per år.

Ovan nämnda samhällsekonomiska effekter i tillägg till välfärdseffekt, minskad resursåtgång och spridningseffekt leder till ett försiktigt uppskattat kapitalvärde på 300 miljoner kronor vid årsskiftet 2006/2007. Alltså bedöms den samhällsekonomiska effekten vara större än de företagsekonomiska förlusterna.

I den uppdaterade versionen *Affären Gårdsten en uppdatering* av Linds och Lundströms beräkning skriver dock Lind (2014) att bolaget under perioden 2007-2013 haft en värdeökning på 208 miljoner kronor. Med en kalkylränta på 6% diskonteras detta till 140 miljoner kronor, alltså 10 miljoner kronor mindre än i den tidigare beräkningen. Därför skriver Lind följande: "Hypotesen att kommunen rent företagsekonomiskt fått en rimlig avkastning på sina investeringar kan inte längre förkastas." Dessutom gjorde Lind i den tidigare beräkningen ett antagande om att de samhällsekonomiska effekterna bara skulle hålla i 10 år. Med facit i hand kan denna period åtminstone förlängas med 5 år, vilket leder till att de samhällsekonomiska effekterna ökar med cirka 120 miljoner kronor. Totalt sett innebär detta att de sammanlagda samhällsekonomiska vinsterna under en 15-årsperiod uppgår till cirka 400 miljoner kronor. Detta belopp kan ses som en ren vinst eftersom den företagsekonomiska kalkylen inte längre ger ett underskott.

### **5.2.3 Hyresgästens perspektiv**

Gårdstensbostäder utförde ett systematiskt arbete för att få fram hyresgästens perspektiv i utformningen av byggnaderna i Västra Gårdsten. Bland annat arrangerade Gårdstensbostäder informationsträffar och idéutställningar och så mycket som tio arbetsgrupper bildades. Engagemanget var stort och samarbetet ansågs som väldigt lyckat. Därför genomfördes samma arbetssätt i Östra Gårdsten för att fortsätta fånga och implementera hyresgästens önskan. Det nya sättet att involvera hyresgästen i etapp 2, jämfört med etapp 1, var att etablera en framtidsverkstad. Den innebar att fånga idéer och önskemål som representanter för hyresgästerna utformade tillsammans med arkitektfirman Liljewall (Boverket, 2007).

Gårdstensbostäders vision antagen under 2007 syftar bland annat till att skapa en trygg miljö för de boende med stort fokus på samverkan i området (Boverket, 2007). Det var viktigt för fastighetsägaren att inte störa de sociala mönster och nätverk som etablerats i området. Därför arrangerade Gårdstensbostäder rundurer tillsammans med hyresgäster för att ge dessa en chans att uttrycka sig om vad som var viktigt att

bevara i den fysiska miljön ur ett socialt perspektiv. På så sätt kände de boende sig hörda, vilket i sin tur ledde till att fastighetsägaren vann förtroende för ombyggnadsplanerna. Hyresgästerna uttryckte sig inte bara om vilka kvaliteter som skulle bevaras, utan även vad som skulle ändras och tillföras. På detta sätt kunde utvecklaren undvika att repetera fel som tidigare gjorts och utforma området med en säker uppfattning av hyresgästens vilja (Boverket, 2007).

Enligt Boverket (2007) trivs de boende i området, och efterfrågan efter lägenheter är stor. En anledning till detta var att hyresgästerna faktiskt fick tycka till och sågs som en intressent. I terrasshusen var de främsta önskemålen att få tvättstugor på entréplan, övernattningsrum för släkt och vänner samt en träningslokal. Allt detta kunde åstadkommas genom arbetsgrupper med boende, huschefer och arkitekten där de tillhandahölls två miljoner kronor att arbeta med per hus.

Borelius och Wennerström argumenterar däremot i *A New Gårdsten: A Case Study of a Municipal Housing Company* (2009) att Gårdstensbostäder som ett kommunalt fastighetsbolag inte längre bygger i lika stor utsträckning för hyresgästen, men istället i större grad för staden och bolaget. Borelius och Wennerström skriver att kommunala bolag tidigare byggde med hänsyn till befolkningen och deras behov, då speciellt för låginkomsttagare. Nu har termen "allmännyttan" inom förvaltningsbranschen omdefinierats till att inte bara beakta denna befolkningsgrupp, utan kopplas istället till ett mer holistiskt stadsperspektiv. Gårdstensbostäder har till exempel diskvalificerat nya sökande som går på socialbidrag eller motsvarande stöd i syfte om att få in nya befolkningsgrupper i området. På så sätt argumenterar Borelius och Wennerström att även fast Gårdsten som område har förbättrats utifrån ett socialt perspektiv, så har det samtidigt missgynnat särskilt utsatta i staden.

#### **5.2.4 Resultatet av renoveringen**

Ett väsentligt resultat av renoveringen har varit att samarbetet mellan hyresgäst och fastighetsägare i slutänden kunde ses som en nyckelfaktor till projektets framgång, och därför fortsattes användas. Samarbetet mellan parterna fungerade så väl i etapp 1 att parterna önskade fortsätta i etapp 2. Gårdstensbostäder anser sig ha lyckats med att omvandla de monotona husraderna som drog ner helhetsintrycket av området till ett mer inbjudande koncept (Boverket, 2007).

Ytterligare ett resultat av renoveringen har varit att Gårdstensbostäder har identifierat relining som en framgångsfaktor. Relining är en metod som används istället för att göra ett komplett stambyte, och innebär att applicera ett polymerskikt på insidan av rören (Kharazmi, 2019). Denna metod anses som mer sparsam än att göra stambyten och är även mer skonsam gentemot hyresgästen eftersom det generellt enbart krävs tillgång till trapphus och lägenheterna i en begränsad tid, enligt vd för Gårdstensbostäder Michael Pirosanto (citerad i Förvaltarforum, 2018). En genomgående trend är att aktörer i samband med stambyten renoverar badrum och kök i samma veva. Detta eftersom stambyten ofta kräver att aktören river upp mycket av badrum och kök. Gårdstensbostäder har genom relining lyckats undvika detta för att göra renoveringarna mer sparsamma.

## 6 Slutsatser

Under examensarbetets gång har det blivit tydligt att hyresgäst och fastighetsägare alltid kommer att ha vissa intressekonflikter, men även många anledningar till att samarbeta. Orsaken ligger i att en fastighetsägare har som intresse att hyra ut sina bostäder och på så sätt få in hyresintäkter. Hur stort vinstintresse de har regleras av vilken ägandeform de styrs av, där en skillnad har identifierats mellan allmännyttiga och privata hyresvärdar. Hyresgäster önskar, oavsett ägandeform, främst att besitta en lägenhet med god standard motsvarande den hyra de betalar.

### 6.1 Analys och diskussion

I rapporten *Renovation Strategies for Multi-Residential Buildings from the Record Years in Sweden - Profit-Driven or Socioeconomically Responsible?* som presenteras under tidigare forskning (se avsnitt 3.1.2), noterar Mjörnell et.al att dialogen inom förvaltningsbranschen på senare år verkar gått ifrån ekologisk hållbarhet till social hållbarhet. Detta ser forskarna som en konsekvens av det faktum att de områden i störst behov av renovering generellt också är hem för de mest ekonomiskt utsatta. Vi som undersöker ämnet är beredda hålla med denna observation, då samtliga förvaltningar som intervjuats påtalat sitt arbete med "relationsförvaltning". Termen syftar till att beskriva processen där hyresgästens behov möts genom att penetrera den ofta upplevda barriärer mellan hyresvärd och hyresgäst. Generellt sker detta genom NKI-studier (Nöjd Kund Index), men på senare tid även genom personliga möten och öppna dialoger. Forskarna ställde även frågor till varje fastighetsägare gällande deras syn på bruksvärdessystemet. Precis som vi, kunde forskarna identifiera väsentliga meningsskiljaktigheter mellan Hyresgästföreningen och förvaltarna vad gäller det som bör ingå i en hyresgästs månadshyra. Hyresgästföreningen menar att slitage och underhållskostnader i full utsträckning redan ska vara inräknat i hyran, medan vissa företag menar att hyresgästen bara betalar för existerande standard i sin lägenhet.

Fastighetsägaren för Cirkelkvarteret är som tidigare nämnt privat och börsnoterad. De har därför ett vinstintresse och utformat sin affärsmodell utefter detta (se figur 2). Vi har upptäckt att ett genomgående tillvägagångssätt för fastighetsägaren är att köpa upp miljonprogramshus med underhållsbehov till ett förmånligt pris för att sedan rusta upp byggnaderna. Genom att genomföra standardhöjande åtgärder parallellt med nödvändigt underhåll blir det möjligt för dem att höja hyrorna. Frågan består dock huruvida detta är den bästa lösningen för hyresgästerna och hur det här påverkar dem?

Hyran för de icke-renoverade lägenheterna i Cirkelkvarteret är 6500-7000 kr/mån, medan de renoverade konceptlägenheterna ligger på 11000 kr/mån. Detta innebär en hyreshöjning på cirka 36-41 procent. Medelinkomsten år 2017 för befolkningen i åldersspannet 18-64 år på Frölunda Torg var som tidigare nämnt 190 703 kr/år (Statistik och Analys, Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad, u.å.). En hyra på 11000 kr/mån utgör cirka 69 procent av den genomsnittliga människans inkomst på Frölunda Torg. Jämfört med genomsnittet i Sverige som är på 26,1 procent så är detta en markant skillnad (Boupplysningen, 2019). På så sätt tolkar vi det som att konceptlägenheterna inte är till för de som redan bor där, utan är aktuella för nya bostadssökande till området.

En följd av att ha två olika hyresnivåer i samma område är att socioekonomiska skillnader uppstår bland de boende. Detta ser vi som både positivt och negativt. Det positiva är att det skapas en diversitet bland invånarna genom att människor med högre inkomst flyttar till området, också kallad gentrifiering (Uppslagsverket, u.å.). Fördelar med detta är att områdets sociala status höjs, vilket exempelvis kan förbättra områdets utbud av tjänster. Det negativa med gentrifiering är att bostadspriserna oftast stiger, något som kan leda till att låginkomsttagare drivs ut ur området. Fastighetsägarens mål för Cirkelkvarteret är att i slutändan ha renoverat alla lägenheter enligt deras koncept (projektchef fastighetsägaren, personlig kommunikation, 24 april 2020). På så sätt kan det konkluderas med att en stor del av de boende i området Frölunda Torg inte längre kommer ha ekonomiska förutsättningar att bo i Cirkelkvarteret.

En lösning på problemet med för höga hyror, som konsekvens av standardhöjande renoveringar i kombination med nödvändigt underhåll, är mer varsamma åtgärder på mikronivå. Begreppet innebär att renovera lägenheter med få standardhöjande åtgärder och på så sätt inte höja hyran (Paula Femenias, personlig kommunikation, 11 mars 2020). Vi ser på renovering på mikronivå som motpolen till Cirkelkvarterets konceptrenovering, därav inte heller ett realistiskt alternativ ur ett företagsekonomiskt perspektiv. Fastighetsägaren har ett ansvar att göra nödvändigt underhåll av byggnaderna, men har även lönsamhetskrav som gör det svårt att renovera lägenheter utan en hyreshöjning. Ur fastighetsägarens ekonomiska och hyresgästens sociala perspektiv, är den bästa lösningen istället någon form av kompromiss.

Referensobjektet Östra Gårdsten renoverades med en målsättning om låga boendekostnader (Boverket, 2007). Enligt Hem och Hyra (2014) höjdes hyrorna i Östra Gårdsten med 22 procent under perioden 2004-2014. Detta var den största ökningen bland alla kommunala bolagen i och runt Göteborg, men hyran per kvadratmeter är fortfarande lägst med 860 kr/år. En genomgående strategi för Gårdstensbostäder var att enbart genomföra nödvändiga åtgärder, och att inte vidta standardhöjande åtgärder i syfte om att höja hyran.

Alingsåshem hade dock en annan strategi i Brogården, trots att även de är ett kommunalt fastighetsbolag. Ambitionen var att renovera lägenheterna i Brogården till nyproduktionsstandard, och resultatet var en hyreshöjning på 35 procent. Jämfört med Cirkelkvarteret som har en hyreshöjning på cirka 36-41 procent och liknande standard, hamnar lägenheterna i Cirkelkvarteret och Brogården i samma kategori. Vi tycker att kommunala fastighetsbolag har ett annat ekonomiskt ansvar ur ett boendeperspektiv, men att detta inte har tagits hänsyn till i Brogårdens fall.

Sammanfattningsvis har renoveringarna av Östra Gårdsten, Brogården och Cirkelkvarteret medfört hyreshöjningar på 22, 35 respektive 36-41 procent. Vi menar att Cirkelkvarterets hyreshöjning är för hög i förhållande till områdets genomsnittliga inkomst och att Östra Gårdstens hyreshöjning på 22 procent var den högsta av alla kommunala bolag är en indikation på detta, speciellt med tanke på det socioekonomiska ansvaret allmännyttan har för sina skattebetalare. En studie gjord av Bo-Analys (2017) visar att hyreshöjningar på 5-10% kan medföra att 25% av hyresgästerna måste flytta från sina hem. Detta är ytterligare ett bevis på att hyresökningarna i Cirkelkvarteret är för höga.

En bra lösning för både fastighetsägare och hyresgäst i Cirkelkvarteret hade varit att genomföra konceptrenoveringarna i en begränsad andel av hyresrätterna, och samtidigt utföra en mer varsam renovering i resterande lägenheter. Med tanke på att alla konceptlägenheter i Cirkelkvarteret redan är uthyrda, finns det en tydlig efterfrågan på dessa lägenheter. Vi antar att människorna som bor i konceptlägenheterna har en högre inkomst än genomsnittet på Frölunda Torg, vilket bidrar till mer diversitet i området. Genom att däremot behålla en andel lägenheter i befintligt skick med begränsade standardhöjande åtgärder, värnar det om dem som redan bor i området, och tillåter dessa att bo kvar. Medan detta inte är en optimal lösning ur det företagsekonomiska perspektivet, så anser vi att det presenterar en kompromiss som i större utsträckning värnar om hyresgästernas socioekonomiska förutsättningar.

Något som är värt att notera är att referensobjekten och Cirkelkvarteret har en spridning på hyreshöjningar som resultat av renovering. Detta kan ses som en effekt av intresseskillnader mellan privata och kommunala bolag. Konklusionen blir därför att det är fördelaktigt för Sveriges hyresgäster att det finns både allmännyttiga och privata bolag på marknaden. Problemet uppstår när bostadssökande inte har möjligheten att välja sin hyresvärd, utan är tacksamma för att ens få ett bostadserbjudande. Därför anser vi att det är viktigt med transparenta förhandlingar, aktiva och engagerade hyresgäster, samt en bred diversitet av hyresvärdar för branschens fortsatta positiva utveckling.

## 6.2 Åtgärder inom bruksvärdessystemet

En lösning på många av problemen som presenteras i avsnittet om bruksvärdessystemet (3.2) är en omfattande utvärdering av systemet och dess applikation på dagens hyresrätter. Många sakägare på förvaltar-sidan av problemet menar på att systemet inte håller måttet för vad en modern hyreslagstiftning bör reglera. Det här manifesteras i utdragna förhandlingar med Hyresgästsföreningen, där hyresgästerna ofta är dem som kommer i kläm. För att förankra exemplet i Cirkelkvarteret, där hyresförhandlingarna i skrivande stund står still, lever hyresgästerna i de renoverade lägenheterna i en viss grad av osäkerhet. Här kan hyresförhandlingarna leda till att de boende tvingas betala en högre hyra än den de inledningsvis godkände när de flyttade in. Detta trots att inga standardhöjande åtgärder skett sedan inflytt. Det andra alternativet är att hyresgästen får en lägre hyra än den som preliminärt godkänds, vilket leder till att de boende får tillbaka mellanskillnaden genom en period med sänkta hyror. Detta är egentligen inte heller önskvärt då en del av de boendes kapital hållits låsts av förvaltaren under hela förhandlingsprocessen. Det sista alternativet är att hyrorna efter förhandlingen förblir oförändrade. En reflektion efter detta iakttagande är att det presenterade problemet, trots bruksvärdessystemets ursprungliga syfte, tillåts att lösas på hyresgästens bekostnad.

Hur kan då problem som dessa undvikas framöver i liknande projekt? Inledningsvis bör lagstiftningen om bruksvärdesprincipen förnyas för att ge sakägare en tydligare definition av vad som påverkar hyran i en lägenhet. Aspekter som geografisk placering och kulturella värden bör tas i större beaktning, även om regulationer av denna natur tar systemet i en marknadsstyrd riktning. Vi tror att ändringar som dessa bör ge incitament till fastighetsägare att införa fler hyresrätter i sitt bestånd, och samtidigt bidra till att förhindra en orättvis andrahandsmarknad.

Huruvida hyrorna i Sverige idag ens kan anses vara reglerade är en egen debatt i sig. I Grossmans artikel (se avsnitt 3.2) tillfrågades en representant från samtliga partier i riksdagen om de ansåg att hyrorna i Sverige var reglerade. Här var svaren extremt varierade, men trenden som kunde identifieras var att vänstern ej ansåg hyrorna reglerade. Detta medan alliansen ansåg bruksvärdessystemet som ett reglerande medel på den svenska bostadsmarknaden (Fastighetstidningen, 2015). Vi har själva valt att kalla hyrorna i Sverige semi-reglerade, då lagen om presumtionshyror och lokala tolkningar av bruksvärdessystemet, tillåtit hyressättningen att röra sig i en mer marknadsstyrd riktning.

Somliga argumenterar idag för att Sverige ska våga ta steget mot fria marknadshyror. Efter en djupare granskning ställer vi oss som framtida arbetsverksamma skeptiska till initiativet. Detta då det rent historiskt finns tydliga belägg för negativa konsekvenser vid avreglering under en bostadsbrist. Ett exempel som ofta lyfts i debatten är Finlands avreglering av hyror år 2005, där de genomsnittliga hyrorna i Helsingforsregionen på bara 4 år steg med 16 procent (Statistikcentralen, 2011). Som ytterligare argument mot marknadshyror finns som tidigare nämnt lagstiftningen om presumtionshyror, ett tillskott som tillåter högre hyressättning i nyproduktion än den som bruksvärdessystemet anger i upp till 15 år. Presumtionshyror baseras istället på kostnadskalkylen för lägenhetsproduktionen och leder, enligt kundrelationsansvarig på Cirkelkvarterets förvaltning, till att hyrorna på dagens nyproduktion i större städer landar väldigt nära marknadshyror (personlig kommunikation, 20 mars 2020).

Debatten kring marknadshyror som ett alternativ till reglerade hyror är sammanfattningsvis extremt nyanserad, och det finns sakliga argument för båda sidor. För att koppla till ämnet hållbar renovering anser vi att bruksvärdessystemet ger tydliga incitament för fastighetsägare att vårda sitt bestånd med hyresgästen i åtanke, för att på så vis öka sitt driftnetto. Införandet av marknadshyror skulle potentiellt skapa ett större bestånd av hyresrätter, och därav tippa marknaden i hyresgästens favör. Vi står ändå fast i vårt förslag om en fortsatt semi-reglerad bostadsmarknad i Sverige, men med ett utvärderat och moderniserat bruksvärdessystem som ger aktörer fler verktyg att hantera sina hyresrätter i socioekonomiskt känsliga områden.

## 7 Rekommendationer

För att bättre kunna tillämpa lösningarna som identifierats under arbetets gång, kommer här en sammanställning i form av rekommendationer till framtida renoveringsprojekt av miljonprogramshus. Dessa är baserade på information och erfarenheter som hämtats från forskningsobjektet Cirkelkvarteret, referensobjekten, intervjuer och egna slutsatser. Rekommendationerna riktar sig primärt mot förvaltare, men även hyresgäster då rapporten även tagit deras position i beaktning.

### 7.1 Effektiv kommunikation mellan hyresgäst och fastighetsägare

Förvaltarna har vanligtvis, enligt kundrelationsansvarig hos fastighetsägaren för Cirkelkvarteret (personlig kommunikation, 20 mars 2020), koll på vad som behöver åtgärdas i byggnaderna dem ansvarar för. Förvaltarna tenderar att fokusera på mer tekniska förbättringsåtgärder, vilket vanligtvis samstämmer med vad hyresgästen önskar ur ett boendeperspektiv. Dock finns det ofta flera saker som måste åtgärdas, och då är det relevant att få reda på vad som prioriteras bland de boende. Det främsta sättet att identifiera hyresgästens åsikter och önskemål är, enligt kundrelationsansvarig hos fastighetsägaren (ibid), genom NKI (Nöjd Kund Index). Detta är en undersökning som skickas ut vartannat år och ger hyresgästerna chansen att komma med synpunkter om allt från produkt till service.

Alingsåshem fick tidigt erfaras i projekt Brogården att kommunikation med hyresgästen är en viktig aspekt som inte får försummas. I projekteringsfasen började rykten spridas bland hyresgästerna om att någonting skulle ske, men inte vad (Alingsåshem, 2014). Detta skapade förvirring och oro bland hyresgästerna, men som enkelt skulle kunna åtgärdas genom tydlig kommunikation. Ett medel som användes för att hyresgästen skulle få information och komma till tals var genom informationsmöten. Alingsåshem och entreprenören delade med sig den information de hade, även fast projektet fortfarande var i ett tidigt skede. Fastighetsägaren kan utöver detta arrangera workshops, där hyresgästernas önskemål och åsikter kan samlas in. Visningslägenheter kan upprättas så att de boende kan få en konkret bild av resultatet. I tillägg är informationsblad ett effektivt sätt för fastighetsägaren att kommunicera med hyresgästen.

Baserat på SIREns rapport *Utmaningar vid planering av hållbar bostadsförnyelse* (2017), är kommunikation mellan hyresgäst och hyresvärd av väsentlig betydelse för ett projekts framgång. Att etablera kontakt mellan båda parter kan även ske med en relativt låg resursåtgång. I grund och botten handlar det om att hyresvärderna och hyresgästen måste få möjligheten att förmedla sina visioner inför en renovering. Först då blir det möjligt att hitta kompromisser som långsiktigt främjar allas intressen.

En väsentlig aspekt som motiverar att hyresgästerna är med på ändringar som ska göras i deras boenden, är att fastighetsägaren i många fall behöver deras godkännanden. Enligt projektledaren för gårdsanpassningarna hos fastighetsägaren för Cirkelkvarteret (personlig kommunikation, 3 mars 2020), behövde 51 procent av hyresgästerna rösta ja till att gårdsanpassningen skulle utföras. Detta regleras i Jordabalken 12 kap §18 (SFS 1970:994), där det framgår att en hyresvärd som ska utföra standardhöjande åtgärder till en bostadslägenhet eller gemensamma utrymmen,

behöver medgivande av antingen hyresgästerna eller hyresnämnden. En sådan lagstiftning gör det nödvändigt för fastighetsägaren att kommunicera effektivt med hyresgästen, så att de ska godkänna förbättrings- och ändringsarbete.

På samma sätt som att en hyresvärd bör ha ett stort intresse i att kommunicera och samarbeta med hyresgästerna, är det även gynnsamt för hyresgästerna att engagera sig. Ett av de främsta sätten för hyresgästen att göra sin röst hörd är, som tidigare nämnt, NKI-undersökningen. Enligt projektchefen hos fastighetsägaren för Cirkelkvarteret (personlig kommunikation, 24 april 2020), kan det dock vara en stor utmaning att få hyresgästerna att involvera sig. Med tanke på utvecklingen av förhållandet mellan hyresvärd - och gäst, där samarbete är en viktig faktor, kan det vara relevant för hyresgästen att samla sina åsikter. Hyresgäster kan bland annat genom Hyresgästföreningen skapa arbetsgrupper eller engagera sig i lokala hyresgästföreningar.

## **7.2 Erfarenhetsåterföring mellan projekt**

En fastighetsägare eller entreprenör tillägnar sig en rad olika lärdomar i loppet av ett renoveringsprojekt. Alingsåshem erfor till exempel i början av projekt Brogården att dialog med hyresgästerna generellt ledde till mer effektiva resultat. Vidare upplevde Alingsåshem att värmeåtervinning med ett gemensamt ventilationsaggregat istället för separata aggregat för varje enskild lägenhet, var en bättre lösning efter att ha byggt om det första huset. På så sätt kunde de använda erfarenheter inom projektet för att skapa ett bättre resultat. Problemet uppstår när erfarenhetsåterföringen ska göras mellan projekt, och inte bara inom projektet. Därför borde det finnas standardiserade metoder som säkrar att lärdomarna tas tillvara på.

En viktig metod som används inom Cirkelkvarterets förvaltning är interna möten med projektledare, enligt projektchefen hos ägaren (personlig kommunikation, 24 april 2020). Dessa gör det möjligt för kollegorna att utbyta erfarenheter som kan nyttjas i alla pågående och kommande projekt. Projektchefen tryckte även på betydelsen av att standardisera processerna som görs i till exempel renoveringen av en lägenhet. Om samma procedurer används repetitivt, minskar chansen för att göra upprepade misstag i och med att felstegen redan har gjorts.

Ett ytterligare tillvägagångssätt är att upprätta kunskapsbanker. Kunskapsbanker är interna eller externa informationssamlingar, där lärdomar och kunskaper samlas i syfte om att tillämpas på framtida projekt. Skanska använde till exempel sin interna kunskapsbank, Miljonhemmet, i arbetet med Brogården i Alingsås (Skanska, u.å.). I sin tur ledde projektet till nya lärdomar som sedan lades in i kunskapsbanken, bland annat nya lösningar för att bygga om till passivhus.

## **7.3 Utföra standardhöjande åtgärder**

Fastighetsägaren för Cirkelkvarteret har valt att renovera sina lägenheter enligt koncept styckvis i samband med att de blir vakanta. Enligt kundrelationsansvarig (personlig kommunikation, 20 mars 2020) har de valt denna metod eftersom renoveringsbehovet inte är akut. Det är även mer skonsamt gentemot hyresgästerna då ingen behöver evakueras. Detta är en av de största nackdelarna med att renovera i bulk, då de boende temporärt tvingas att flytta ut. Kundrelationsansvarig hos

fastighetsägaren för Cirkelkvarteret (ibid) hänvisade till en annan fastighet de äger, där samtliga hyresgäster blev evakuerade, vilket naturligtvis är olägligt för dem. Fördelen är dock att renoveringen blir billigare per lägenhet med tanke på att material, maskiner och andra resurser kan fördelas mer effektivt.

En lösning på kostnadsproblemet för styckvisa renoveringar kan vara att renovera enligt koncept. Fastighetsägaren för Cirkelkvarteret använder samma koncept i hela landet. Fördelen med detta är att exempelvis material och vitvaror fortfarande kan beställas i bulk till ett mer förmånligt pris. Om konceptet arbetats fram under tid och i samråd med hyresgäster, kan lösningen vara till bägge parter fördel. Ett problem som kan uppstå är att konceptet innebär så pass många standardhöjande åtgärder att hyreshöjningen blir för hög. Därför är det viktigt för fastighetsägaren att lyssna på hyresgästen och även inleda förhandlingar med Hyresgästföreningen i ett tidigt skede.

Om konceptrenoveringar inte ses som en hållbar lösning, är tillvalslista ett annat alternativ. Då erbjuder fastighetsägaren en lista med standardhöjande åtgärder som redan är förhandlad med Hyresgästföreningen. Hyresgästen efterfrågar de åtgärder som önskas mot en redan bestämd hyreshöjning. På så sätt har hyresgästen kontroll över vilka ingrepp som görs i deras lägenhet och även över hur hyran regleras. Tillvalslistan är en bra lösning om behovet för ett flertal åtgärder inte är stort. Hyresgästen behöver inte evakueras och hen har själv kontroll över hyreshöjningarna.

## 7.4 Statliga bidrag

I intervjun med individen (personlig kommunikation, 26 mars 2020) från ett liknande fastighetsbolag som Cirkelkvarteret, framgick det att fastighetsägare kan ansöka om statliga bidrag. Fastighetsägare med hyresbostäder i områden med socioekonomiska utmaningar kan söka om stöd för renovering (Informationscentrum för hållbart byggande, 2018). Ansökan skickas till Länsstyrelsen i det aktuella länet och det högsta möjliga stödbeloppet i Göteborg är 5800 kr/m<sup>2</sup>. Stödet kräver att normhyran per kvadratmeter boarea per år inte får överstiga 1450 kr i Göteborgsregionen, då projektet måste säkerställa lägre boendekostnader. Cirkelkvarterets konceptlägenheter är inte aktuella för detta statliga bidrag, då hyran per kvadratmeter är 1650 kr/år. Andra villkor är att byggnaden ska bli mer energieffektiv. Det innebär att energianvändningen får vara högst 88 procent av vad som krävs av enligt BBR (Boverket, 2020).

Eftersom många miljonprogramsområden är präglade av socioekonomiska utmaningar, är det statliga stödet ytterst relevant i just dessa områden. Stödet gör det möjligt för fastighetsägare att utföra nödvändigt underhåll samt standardhöjande åtgärder, men med en begränsad hyreshöjning. Stödet innebär därför att en del går till hyresrabatt för hyresgästerna som administreras av fastighetsägaren (Informationscentrum för hållbart byggande, 2018).

Ett ytterligare stöd som företag kan erhålla är i form av ett investeringsstöd för solcellsanläggning (Energimyndigheten, 2019). Stödet omfattar enligt Energimyndigheten (2019) installation av alla typer av nätanslutna solcellssystem. Det aktuella stödet är giltigt till 31 december 2020. Bidraget ligger på 20% av investeringskostnaden och kan maximalt vara 1,2 miljoner per solcellssystem. Kostnaden får högst vara 37 kr/kW installerad effekt (Energimyndigheten, 2019).

Investeringsstödet gör det möjligt för fastighetsägare med miljonprogramshus att göra dem mer miljövänliga. Installationen bidrar även till den svenska energipolitikens mål om att Sverige ska ha 100% förnybar elproduktion år 2040 (Energimyndigheten, 2020). Solceller har ett flertal olika fördelar, bland annat att så är de underhållsfria och oberoende av varierande elpriser. Det är fördelaktigt att installera solcellerna på tak, då de inte behöver ta upp ytterligare markyta (Energimyndigheten, 2018). Cirkelkvarteret har goda förutsättningar att installera solceller på taken. Detta då husen, liksom många andra från miljonprogrammet, har platta tak. Det här innebär att solcellerna inte kan ses från marken och påverkar därför inte byggnadernas estetik.

## 7.5 Tekniska lösningar

### Relining istället för stambyte

Ett stambyte innebär ofta att badrum eller kök måste rivas upp. Då kan det vara begärligt för fastighetsägaren att renovera badrummet eller köket samtidigt som stambytet, vilket kan innebära standardhöjande åtgärder och därmed hyreshöjningar. En ytterligare konsekvens är att arbetet tar längre tid och besvärar därmed hyresgästen under en längre tidsperiod. Detta har Gårdstensbostäder försökt att undvika i Östra Gårdsten för att hålla kostnaderna och hyresnivåerna mer rimliga, enligt vd för Gårdstensbostäder Michael Pirosanto (citerad i Förvaltarforum, 2018).

Fastighetsägaren kan istället för att göra ett komplett stambyte utföra relining. Som tidigare nämnt innebär detta att applicera ett polymerskikt på insidan av rören (Kharazmi, 2019). Det här resulterar i en mer skonsam åtgärd som inte kräver lika mycket resurser och tidsåtgång. Det gör det även lättare för fastighetsägaren att undvika renoveringar som egentligen inte är nödvändiga. Däremot finns vissa utmaningar vid relining som gör att åtgärden kan bli misslyckad. Enligt Kharazmi (2019) består dessa av ojämn applicering av skiktet vilket kan leda till små sprickor, mekaniska fel och svårigheter i underhåll. Detta går dock att undvika genom att följa producentens rekommendationer och använda kameror för att inspektera appliceringen. Ett ytterligare problem som kan uppstå är om stammarna inte rengörs ordentligt innan rehabiliteringen (ibid). Därför krävs det att relining utförs enligt instruktioner och med noggrann uppföljning. På så sätt kan relining vara ett billigare alternativ till stambyten.

### FTX-ventilation

FTX-ventilation är en bra lösning om det finns behov för att ventilationen måste bytas ut. Alingsåshem använde sig av denna teknik i ombyggnationen av Brogården i Alingsås (Beställargrupp Bostäder, u.å) i syfte om att skapa ett passivhus. På så sätt är FTX-ventilation ett miljövänligt alternativ där användaren kan kontrollera luftflödet och återvinna värmeenergin i frånluften. Metoden minskar även kostnaden för uppvärmning och innebär lägre underhållskostnader (Beställargrupp Bostäder, u.å).

## 8 Avslutande reflektion

Detta examensarbete är ämnat för att på ett begripligt sätt redovisa ett vanligt förekommande problem i samband med renovering av Sveriges kvarlämnade hyresrätter från miljonprogrammet. Användandet av tidigare studier från forskarna associerade med SIREn gav inledningsvis givande insikter kring hur problematiken med hållbar renovering kan angripas. Förhoppningsvis, genom tillämpandet av dessa metoder, anser även ni som läsare att vi tillfört mer data kring forskningsämnet.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att hållbar renovering ur företagsekonomisk och social synpunkt under rådande lagstiftning är svårt att uppnå. Detta eftersom privatägda aktörer inom fastighetsbranschen generellt har intressen i direkt motsättning till hyresgästens. I tillägg försvårar bruksvärdessystemet i många fall känsliga renoveringar, då hyressättningen efter renovering måste vara affärsmässig för ett fortsatt fungerande referenssystem. Lösningar på den presenterade problematiken har istället redovisats i form av kompromisser, vilket branschen i viss utsträckning redan anammat.

Vi ser vidare ett fortsatt värde i att många fastighetsägare idag försöker riva den barriär som historiskt sett funnits mellan hyresgäst och hyresvärd. I slutänden är inte bara hyresgäster en del av ett kundsegment, i många fall är de även fastighetsägarens nyckelpartners. Detta är något som i vår mening bör präglade de beslut som hyresvärdar väljer att ta i renoveringsprojekt. Detsamma kan konstateras i hyresgästens fall, för om denne inte engagerar sig i projektet blir rättvisa kompromisser mellan båda parter i princip omöjliga att uppnå.

### 8.1 Senare forskning

Förhoppningsvis kan vårt examensarbete i framtiden fylla en vägledande roll för studenter eller forskare med liknande intressen inom ämnet. Om så är fallet skulle vi föreslå att mer utförligt undersöka genomförandeformer inför renoveringsprojekt. Vi ser idag potential i alternativa genomförandeformer som kan öppna upp för fler entreprenörer att delta i utvecklingsarbeten. Exempelvis finns genomförandeformen utförandeentreprenad, som skulle kunna ge fler mindre entreprenörer chansen att lämna anbud och därav skapar konkurrens. Detta kan leda till lägre utförandekostnader, men innebär även mer ansvar och kontraktuellt ansvar för byggherren.

Forskningsområdet kräver även fler studier inom privat fastighetsägande. Något som kan visa sig svårt då privata aktörer ogärna delar med sig av känslig information gällande affärsmodell och verksamhetsstruktur. Det finns dock potential för privata fastighetsägare att gemensamt delta i forskningsprojekt på lika premisser som kan gynna alla deltagande. Detta kan bidra till att skapa förståelse mellan forskningsvärlden och näringslivet, något som SIREn med sin arbetsmodell (se bild 1) försöker uppnå genom att i sina arbetsområden integrera forskare och relevanta aktörer.

## 9 Referenser

### Litteratur

Arnstberg, K. O. (2000). *Miljonprogrammet*, Stockholm: Carlsson

Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Stockholm: Liber AB.

### Elektroniska referenser

Alingsåshem, Passivhuscentrum, Skanska & SP. (2014). *Brogården - med fokus på framtiden*. Hämtad 2020-03-16 från [https://www.alingsashem.se/uploads/pdf/Brogarden\\_mars13\\_webbx.pdf](https://www.alingsashem.se/uploads/pdf/Brogarden_mars13_webbx.pdf)

Backlund, F., & Sundqvist, E. (2018). Continuous improvement: Challenges for the project-based organization. *International Journal of Quality and Reliability Management*, 35(7), 1306-1320. doi:10.1108/IJQRM-12-2016-0229

Beställargrupp Bostäder (Energimyndighetens nätverk för energieffektiva flerbostadshus). (u.å.) *Brogården - passivhusrenovering*. Eskilstuna: Energimyndigheten.

Bo-Analys, Vostra Konsulter. (2017) *Var tredje kan tvingas flytta, En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg*. Göteborg, Sverige.

Borelius, U., & Wennerström, U. (2009). A new gårdsten: A case study of a swedish municipal housing company. *European Journal of Housing Policy*, 9(2), 223-239. doi:10.1080/14616710902920330

Bostadsrätterna. (2018). *Besittningsskydd i hyresrätt*, Hämtad 2020-03-17 från <https://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad/besittningsskydd-i-hyresratt>

Boupplýsningen. (2019). *En fjärdedel av utgifterna går till boendet*. Hämtad 2020-05-18 från <http://www.boupplýsningen.se/fjardedel-utgifter-boende>

Boverket. (2014). *Det svenska hyressättningsystemet*. Karlskrona: Boverket

Boverket. (2014). *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder*. Hämtad 2020-05-12 från <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/>

Boverket. (2018). *Kartläggning av fel, brister och skador inom byggsektorn*. Karlskrona: Boverket.

Boverket. (2007). *Så fick miljonprogrammet ett nytt ansikte, En rapport från Gårdstensbostäder om ombyggnaden av flerbostadshus i östra Gårdsten, Göteborg*. Karlskrona: Boverket.

Boverket. (2020). *Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*. Hämtad 2020-04-17 från <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-for-hyresbostader-och-bostader-for-studerande/>

Boverket (2014). *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*. Karlskrona: Boverket Publikationsservice. Hämtad 2020-05-11 från <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/flyttmonster-omfattande-renoveringar.pdf>

Energimyndigheten. (2019). *Stöd som du kan få vid investering*. Hämtad 2020-04-20 från <http://www.energimyndigheten.se/fornybart/solelportalen/vilka-stod-och-intakter-kan-jag-fa/stod-vid-investering/>

Energimyndigheten. (2020). *Solceller*. Hämtad 2020-04-20 från <http://www.energimyndigheten.se/fornybart/solenergi/solceller/>

Energimyndigheten. (2018). *Solcellers miljöpåverkan*. Hämtad 2020-04-20 från <http://www.energimyndigheten.se/fornybart/solelportalen/lar-dig-mer-om-solceller/solcellers-miljopaverkan/>

Forskningsområdet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande, Formas. (2012). *Miljonprogrammet - utveckla eller avveckla*. Stockholm: Formas.

Forum för energieffektiva byggnader (FEBY). (2009). *Kravspecifikation för Passivhus*. Eskilstuna: Energimyndigheten.

Förvaltarforum. (2018). *Så kan miljonprogrammet renoveras varsamt*. Hämtad 2020-03-25 från <https://forvaltarforum.se/2018/04/10/sa-kan-miljonprogrammet-renoveras/>

Grossman. D. (2015, november). Sjuttiofyra år av regleringar. *Fastighetstidningen*. Hämtad 2020-04-18 från <https://fastighetstidningen.se/sjuttiofyra-ar-av-regleringar/>

Göteborgs stad. (u.å.). *Bevarandeprogram*. Hämtad 2020-03-31 från [https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/verktyg-for-stadsplanering-2/kulturhistorisk-miljo/bevarandeprogram!/ut/p/z1/hY7BCoJAGISfxuv-v9Xq2s0ORipqEGR7CZVtFVxXdGuhp8-OQdHchvmGGeBQAqRycr0-mh6hd\\_4d61cOMj27kh5vsgwsMpKaIsSXOWUTj\\_A\\_gS4w-FCDHwrlbENoogWdHA91xkSDc0YD713\\_vhUK-ZBD6Jm5jERO7Tcqs1Zpy3DjporSVSa9kL0mj14LdKq2cD5ScJoyqfqTiHL0wGwf8!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/verktyg-for-stadsplanering-2/kulturhistorisk-miljo/bevarandeprogram!/ut/p/z1/hY7BCoJAGISfxuv-v9Xq2s0ORipqEGR7CZVtFVxXdGuhp8-OQdHchvmGGeBQAqRycr0-mh6hd_4d61cOMj27kh5vsgwsMpKaIsSXOWUTj_A_gS4w-FCDHwrlbENoogWdHA91xkSDc0YD713_vhUK-ZBD6Jm5jERO7Tcqs1Zpy3DjporSVSa9kL0mj14LdKq2cD5ScJoyqfqTiHL0wGwf8!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

Göteborgs stad. (2019). *Järnbrottsmotet*. Hämtad 2020-02-19 från <https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/jarnbrottsmotet/>

Göteborgs stad. (2019). *Frölunda torg*. Hämtad 2020-02-19 från <https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/frolunda-torg/>

Göteborgs stad. (2019). *Frölunda - Högsbo*. Hämtad 2020-02-19 från <https://stadsutveckling.goteborg.se/projekt/frolundahogsbo/>

Göteborg Stad. (2016). *Detaljplan för grannfastigheten till Cirkelkvarteret* (ANONYM). Hämtad 2020-02-19 från [https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/gallande-planer/gallande-detaljplaner/!ut/p/z1/hY5NC4JAGIR\\_jdd930VX125LX2QRBoG211DZVkJdWa2Ffn12DlrmNswzzICEHGRfPBpdTI3pi3b2FxlU7oSNAjofosbiuKY7Nan9OzzZQjZP0DQMf6QQEhANmVHXNURJCxCynnEGOMBi-P3uuhLn2uQVt2UVZbc7XyqnqZhXHjooXOOaGN0q0hlOg-\\_VWozTpB\\_kjB0-fOgMvECFu611Q!!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/gallande-planer/gallande-detaljplaner/!ut/p/z1/hY5NC4JAGIR_jdd930VX125LX2QRBoG211DZVkJdWa2Ffn12DlrmNswzzICEHGRfPBpdTI3pi3b2FxlU7oSNAjofosbiuKY7Nan9OzzZQjZP0DQMf6QQEhANmVHXNURJCxCynnEGOMBi-P3uuhLn2uQVt2UVZbc7XyqnqZhXHjooXOOaGN0q0hlOg-_VWozTpB_kjB0-fOgMvECFu611Q!!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

Göteborgs Stadsmuseum. (u.å.). Hämtad 2020-04-05 (ANONYM)

Hellman, J. (2019, 24 januari). Från slagord till en fungerande hyresmarknad. *Svenska dagbladet*. Hämtad 2020-04-03 från <https://www.svd.se/fran-slagord-till-en-fungerande-hyresmarknad>

Hem & hyra. (2014). *Så mycket har din hyra blivit på tio år*. Hämtad 2020-05-18 från <https://www.hemhyra.se/nyheter/sa-mycket-dyrare-har-din-hyra-blivit-pa-tio-ar/>

Informationscentrum för hållbart byggande. (2018). *Sök stöd & bidrag för hållbart byggande och renovering*. Hämtad 2020-04-17 från <https://www.ichb.se/innehall/artiklar/sok-stod--bidrag-for-hallbart-byggande-och-renovering/>

Jordabalken (SFS 970:994), 12 kap 18 d - 18 h§§ & 55§. Hämtad 2020-04-05 från <http://rkrattsbaser.gov.se/sfst?bet=1970:994>

Kharazmi, P. (2019). Monitoring the quality of sewer renewal using polymeric systems in sweden. *Water Practice and Technology*, 14(3), 605-613. doi:10.2166/wpt.2019.046

Lind H & Lundström S. (2008). *Affären Gårdsten - har förnyelsen av Gårdsten varit lönsam?* Avd för Bygg. och fastighetsekonomi, KTH.

Lind H. (2014). *Affären Gårdsten en uppdatering*. Avd. för Bygg och fastighetsekonomi, KTH.

Lindholm Restaurering AB, Martin Lindholm. (2019). Hämtad 2020-02-19 (ANONYM)

Mjörnell, K., Femenías, P., & Annadotter, K. (2019). Renovation strategies for multi-residential buildings from the record years in Sweden-profit-driven or socioeconomically responsible? *Sustainability (Switzerland)*, 11(24). doi:10.3390/su11246988

Mjörnell.K.; Femenías, P.; Gluch.P. Utmaningar vid planering av hållbar bostadsförnyelse - En studie av ett miljonprogramsområde. *SIRen* **2017**, 2017:1

Polisen, Nationella operativa avdelningen, Underrättelseenheten. (2017). *Utsatta områden, Social ordning, kriminell struktur och utmaningar för polisen*.

Renoveringscentrum. (2014). *SIRen*. Hämtad 2020-03-02 från <http://www.renoveringscentrum.lth.se/siren/>

Skanska. (u.å.). *Miljonhemmet, Brogården, Alingsås*. Hämtad 2020-03-16 från <https://www.skanska.se/vart-erbjudande/vara-projekt/57305/Miljonhemmet%2c-Brogarden%2c-Alingsas>

Statistik och Analys, Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad. (u.å.) Hämtad 2020-05-04 från [http://statistikdatabas.goteborg.se/pxweb/sv/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden\\_\\_Kommun\\_\\_Inkomst%20och%20utbildning\\_\\_Inkomster/10\\_\\_Inkomster\\_\\_GBG.px/table/tableViewLayout2/](http://statistikdatabas.goteborg.se/pxweb/sv/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden__Kommun__Inkomst%20och%20utbildning__Inkomster/10__Inkomster__GBG.px/table/tableViewLayout2/)

Statistik och Analys, Stadsledningskontoret, Göteborgs Stad. (u.å.) Hämtad 2020-05-04 från [http://statistikdatabas.goteborg.se/pxweb/sv/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden\\_\\_Primärområden\\_\\_Inkomst%20och%20utbildning\\_\\_Inkomster/10\\_\\_Inkomster\\_\\_PRI.px/](http://statistikdatabas.goteborg.se/pxweb/sv/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden/1.%20Göteborg%20och%20dess%20delområden__Primärområden__Inkomst%20och%20utbildning__Inkomster/10__Inkomster__PRI.px/)

Statistikcentralen. (2011). *Hyrorna steg med 2,4 procent under året*. Hämtad 2020-05-25 från [http://www.stat.fi/til/asvu/2011/02/asvu\\_2011\\_02\\_2011-09-09\\_tie\\_001\\_sv.html](http://www.stat.fi/til/asvu/2011/02/asvu_2011_02_2011-09-09_tie_001_sv.html)

Sveriges Allmännyttan. (u.å). *Presumtionshyra vid nyproduktion*. Hämtad 2020-05-13 från <https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttan/allmannyttan-viktigare-an-nagonsin/presumtionshyra-vid-nyproduktion/>

Uppslagsverket. (u.å.) *Gentrifiering*. Hämtad 2020-05-14 från <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lang/gentrifiering>

## Figurreferenser

Renoveringscentrum. (2014). *SIRen*. Hämtad 2020-04-05 från [http://www.renoveringscentrum.lth.se/fileadmin/renoveringscentrum/Broschyr\\_SIRen\\_20140522.pdf](http://www.renoveringscentrum.lth.se/fileadmin/renoveringscentrum/Broschyr_SIRen_20140522.pdf)

Drivhuset. (u.å). *Business canvas model*.

**INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH  
SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA**

Göteborg, Sverige 2020  
[www.chalmers.se](http://www.chalmers.se)



**CHALMERS**