



**CHALMERS**  
UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## Hyresgästsamråd vid renovering – fyra dilemman

Downloaded from: <https://research.chalmers.se>, 2026-04-07 13:38 UTC

Citation for the original published paper (version of record):

Stenberg, J. (2019). Hyresgästsamråd vid renovering – fyra dilemman. Hållbar renovering ur ett helhetsperspektiv: En antologi från forskarmiljön SIREn: 79-88

N.B. When citing this work, cite the original published paper.



Hyresgästföreningen, som varit mest drivande, har varit Bostadsbolaget, Göteborgs Universitet, Rotpartners och RISE.



Figur 2. Hammarkullen ligger i nordöstra Göteborg och har 8200 invånare. Området byggdes under miljonprogrammets tid och har ca 2300 hyresrättsbostäder i flerbostadshus och ca 600 äganderättsbostäder i radhus och villor. Foto: Albin Holmgren.

Resultaten som presenteras här bygger på en del av det arbete som har utförts i Lärande Lab (Stenberg 2018), nämligen tjugotvå inspelade kvalitativa intervjuer i Västsverige med anställda och förtroendevalda i Hyresgästföreningen (fjorton personer) och anställda i offentliga och privata bostadsföretag (åtta personer). För att få kunskap om hur hyresgäster ser på samrådsmodellen gjorde vi, baserat på det vi lärt dittills, en specialdesignad heldagskurs i samråd, som vi testade med åtta hyresgäster i Hammarkullen. Kursen hade inslag av rollspel och innehöll simultantolkning för att stärka även dem som har andra modersmål än svenska. Kursen innehöll moment mellan rollspelen där deltagarna intervjuades om deras syn på samrådsmodellen. Totalt deltog femton personer i kursen inklusive ledare och rollspelare från Hyresgästföreningen och civilsamhället. Kurstillfället spelades in och filmades.

Allt material analyserades i efterhand i en gemensam kunskapandeprocess med akademiker från Chalmers och aktörer från Hyresgästföreningen. Resultaten diskuterades på Lärande Lab-möten med alla involverade och vidareutvecklades med hjälp av det gemensamma kunskapandet. Slutligen analyserades det samlade materialet med hjälp av ett ramverk med teorier om makt, aktörer och lärande (Callon and Latour 1981; Argyris and Schön 1995; Beirsto and Ruohotie 2003). Särskilt intressant var det att diskutera resultaten med hjälp Callon & Latour, som i sina teorier beskriver hur makro-aktörer innesluter vissa saker som man vill ska vara tagna för givet i »svarta lådor», vad det innebär ur olika perspektiv och hur mikro-aktörer medverkar till denna utveckling – eller inte. Anledningen att hålla förgivet taganden i svarta lådor kan förstås vara att man av makt skäl inte vill ta upp dem till diskussion – makro-aktören vill bestämma själv – men det kan också vara av rationalitetsskäl. Det skulle vara mycket tidskrävande att ta upp *alla* förgivet-taganden till diskussion i alla processer. Analysen ledde till utmejslandet av fyra svårlösta situationer eller dilemman som diskuteras nedan.

## Hyresgäster tror att det spelar roll vad det kostar att renovera

Det finns en moment 22-situation mellan bruksvärdesprincipen, standardhöjande åtgärd och hur och när den nya hyran förhandlas vid renovering.

- Bruksvärdesprincipen är enkelt uttryckt att två lägenheter med samma standard i samma område ska ha samma hyra. Bostadsföretag kan alltså pröva hyreshöjning hos Hyresnämnden baserat på vad andra lägenheter har i hyra.
- Standardhöjande åtgärd innebär överenskommelse om att vissa insatser vid renovering ger rätt till hyreshöjning, andra inte.
- Förhandlingen av den nya hyran sker i möten där representanter för bostadsföretaget och Hyresgästföreningen närvarar.

Det är alltså dessa tre saker tillsammans som bestämmer hyresnivån. När hyresgäster kommer till samråd finns emellertid en bild hos dem att det är *kostnaden för renoveringen* som kommer att avgöra hur stor hyreshöjningen kommer att bli. Detta är ett dilemma. Bostadsföretaget måste å sin sida hantera detta dilemma som innebär att de riskerar att renovera för dyrt i förhållande till den hyra de kommer att få in efter renoveringen. Hyresgästerna å sin sida måste också hantera detta dilemma som innebär att de riskerar att driva en renovering som kan innebära att de tvingas flytta för att hyran höjs för mycket.

Kakel & klinker-exemplet visar på komplexiteten. I intervjuer berättar anställda på bostadsföretag att de nästan alltid bestämmer att sätta kakel och klinker i badrum vid renovering. Man gör det av olika skäl men en viktig anledning är att det är godkänt som standardhöjande om det var plastmaterial innan, man får alltså höja hyran i den kommande hyresförhandlingen. Hyresgäster som vill ha en så låg hyreshöjning som möjligt väljer kanske bort kakel och klinker, fast det rent kostnadsmässigt inte är särskilt mycket dyrare än plastmatta och våtrumstapet, och utslaget på många år rent av kan vara billigare. Dessutom, om en bruksvärdesprövning görs av bostadsföretaget när renoveringen är klar, sätts allt detta ändå ur spel. Kanske valde hyresgästerna bort kakel och klinker helt i onödan, för hyran hamnar i bruksvärdesprövningen ändå där den skulle hamnat *med* kakel och klinker. Om det blir ekonomisk vinst i detta val hamnar den alltså hos bostadsföretaget.

I dilemmat ingår att hyresgästerna oftast ombeds skriva under godkännandeavtal utan att veta säkert vad den nya hyran blir. Detta är inte avsikten med samrådsmodellen men det händer ändå. Hyresförhandlingsprocessen är en egen parallell process med andra personer involverade än dem som hanterar samrådsprocessen. Den eller de personer som ingår i båda processerna för att överbrygga dem, har enligt intervjuerna inte lyckats hantera svårigheterna. Detta har skadat tilliten mellan hyresgäster och Hyresgästförening såväl som tilliten mellan hyresgäster och bostadsföretag.

Att hitta en fungerande modell som hanterat detta dilemma har tydligt varit svårt. Det allra största hotet, som gör att aktörerna trots de uppenbara svårigheterna inte agerar mer för att öppna och ifrågasätta denna svarta låda, är hotet om skenande marknadshyror. Det skulle inte gynna befintliga hyresgäster.

## Planen för hur renoveringen ska genomföras görs *innan* hyresgästsområdet

I samrådsmodellen antas att beslut om hur renovering ska genomföras tas i slutet av förhandlingsfasen (fas 3). I verkligheten går det inte till så. Oftast har bostadsföretagen bestämt hur man avser renovera redan innan förprocessen börjar. Detta beror dels på den egna budgetprocessen, där man tidigt i processen behöver redovisa ganska ingående detaljer för att få ett investeringsbeslut i företagsledningen. Det beror också på marknadssituationen just nu, där man upplever stora svårigheter att få in anbud på renoveringsprojekt och därför behöver vara tidigt ute även i den processen.

I detta sammanhang spelar teknisk inventering roll. Den görs av bostadsföretagen för att ligga till grund för investeringsbeslut. Dokumentet används även ofta

i argumentationen under samrådet, man hänvisar till exempel till teknisk inventering när man säger att stambyte »måste ske». Detta dokument delas enligt intervjuerna inte med hyresgäster eller Hyresgästföreningen. Det är alltså ett slags maktinstrument, en svart låda. Det var intressant att de flesta av de intervjuade tyckte att det vore en bra idé att göra sina inventeringar mer genomskinliga och börja dela teknisk inventering med hyresgästerna och Hyresgästföreningen. Man såg det som ett sätt att skapa tillit och utveckla ny kunskap om renoveringen tillsammans.

Upphandlingsunderlaget är ytterligare en viktig faktor i sammanhanget. Enligt intervjuer låg upphandlingsunderlag ibland ute för anbud redan innan förprocessen börjat. Bostadsföretag samråder alltså om saker som man redan har bestämt hur man tänker renovera. Visserligen kan man ändra saker senare, men då medför det ökade byggkostnader. Att till exempel ändra så att endast vissa badrum renoveras med kakel och klinker medan andra renoveras med plastmatta och våtrumstapet, är en ändring som bostadsföretag uppgav att man inte såg som rimligt.

Det fanns anställda i bostadsföretag som uppgav att de ångrade att de gått in i samråd med redan fattade beslut. De beskrev att de då faktiskt inte lärde sig att renovera hållbart, det vill säga att renovera inkluderande även de sociala aspekterna. De såg att dessa tidiga beslut tvingade bort människor från sina hem och beskrev det som ett misslyckande att uppleva detta, samtidigt som deras företagsledning förväntade sig att de implementerade renoveringen så som de fattat beslut om. Dessa intervjuade menade att det delvis beror på osäkerhet och okunskap hos dem att de agerar på detta sätt, att de skulle kunna lära sig hållbar renovering i ett helhetsperspektiv med bättre utbildning och internt kunskapsutvecklande i företaget.

## För vem hyreslägenheter renoveras

För tio år sedan konstaterades att 800 000 hyreslägenheter skulle behöva renoveras inom tio år och faran i att det inte fanns en plan för hur det skulle gå till (Industrifakta 2008). Trots att problematiken lyftes att bostadsföretag saknade fonderade medel för renovering, har det inte kommit någon större statlig strategi och finansiering för renoveringar. Med tanke på att de bostadsområden som det handlar om är stigmatiserade och att där bor många människor med begränsade ekonomiska möjligheter, gör problemet än mer allvarligt. Många tvingas flytta om vi fortsätter renovera som vi gör idag (Bergenstråhle and Palmstierna 2017). Det är som om det faktum att renoveringsfonder började beskattas, legitimerar att bostadsföretag bara satsar på medelklassen – det är accepterat att man inte värnar de boende man har. Att satsa på en inflyttad medelklass till stigmatiserade områden ses alltså som en räddning för dessa områden. Det är delvis detta som förklarar varför bostadsföretag vill ha standardhöjande åtgärder när de renoverar. Vissa

forskare går så långt som att hävda att »den nuvarande formen av undanträngande (genom renovering) har blivit en regulariserad vinststrategi för både offentliga och privata bostadsföretag» (Baeten et al. 2017: 631).

Det intressanta i sammanhanget är att även Hyresnämnden utgår från idén med medelklassen när ärenden prövas där. Man tillåter standardhöjning med argumentet att det finns en tänkt »medelsvensson» som kan vilja betala för den renovering som bostadsföretaget vill genomföra. När domstolen överväger om det finns tekniska skäl för renovering, använder de bygglovsgivning och den tekniska inventeringen som grund, det vill säga dokument som bostadsföretagen har producerat och håller internt. Hyresnämnden utgår alltså inte i något av sina bedömningskriterier från den person som bor i lägenheten. I 98 % av fallen förlorar hyresgästerna sålunda i Hyresnämnden.

Hyresgäster som kommer till samråd tar för givet att dialogen ska handla om hur deras hem ska renoveras. Utgångspunkten är att man ska bo kvar. Att mötas av en retorik som går ut på att renoveringen på sikt ska ändra vilka som bor i området är nedvärderande. Är det ett bra fundament för ett tillitsfullt samråd? Flera av de intervjuade tyckte inte det.

## Vilka är hyresgästerna? Anses de kompetenta? Hur väljs de ut för samråd?

Anställda i bostadsföretag och anställda/förtroendevalda i Hyresgästföreningen hade olika syn på vilka hyresgästerna är, deras kompetens i renoveringsfrågor och hur de bör väljas ut för samråd. Skillnaden i synsätt kan sammanfattas i fem motsatsförhållanden:

- Referensgrupp vs. samrådsgrupp
- Representativ vs. representera
- Ge enkla val vs. bygga kompetens att ta beslut i en komplex verklighet
- Hyresgäster som individer vs. hyresgäster som grupp
- Hyresgäst vs. hyresrättshavare

Ett traditionellt arbetssätt går ut på att bostadsföretaget formar en »referensgrupp» med hyresgäster som är »representativa» för området. Bostadsföretaget väljer då ut hyresgäster med tanken att de talar för sina grannar grundat på vem de är (en mamma, en särskild etnisk grupp, med mera). Hyresgästföreningen driver att hyresgäster ska »representera» sina grannar. De ska alltså *väljas* och valet ska göras av hyresgästerna, inte av bostadsföretaget eller av Hyresgästföreningen.

Att vara representativ innebär att man kan tala för sig själv och att man talar för andra genom den man är. Att representera innebär att tala för sina grannar baserat på kunskap som man måste skaffa sig genom att fråga grannarna vad de vill med renoveringen.

Det fanns också en skillnad i vad bostadsföretag och Hyresgästföreningen anser att hyresgäster klarar av när det gäller renovering. Anställda i bostadsföretag ville ge hyresgästerna enkla val, medan anställda/förtroendevalda i Hyresgästföreningen ville bygga hyresgästernas kompetens i att fatta beslut i en komplex verklighet. Hyresgästföreningen hävdar således att hyresgäster behöver *utbildas* i samråd.

Bostadsföretag ansåg i hög grad att de ska möta hyresgästerna individuellt. Detta har stöd i lagen som säger att varje hyresgäst ska skriva under godkännandeavtal individuellt. Hyresgästföreningen ansåg att det är viktigt att möta hyresgästerna som grupp. Detta för att det ger ”empowerment”, det ökar alltså vars och ens styrka och det underlättar för kollektivt agerande. Att utbilda med hänsyn till olika språk (med tolkar) blir då också viktigt för Hyresgästföreningen. Frågan om individ anknyter även till frågan om tomma lägenheter. Är de bostadsföretagets eller är de det gemensamma kollektivets angelägenhet att bestämma hur de ska renoveras?

I förlängningen handlar skillnaden i synsätt om att se boende som *hyresgäst* eller som *hyresrättshavare*.

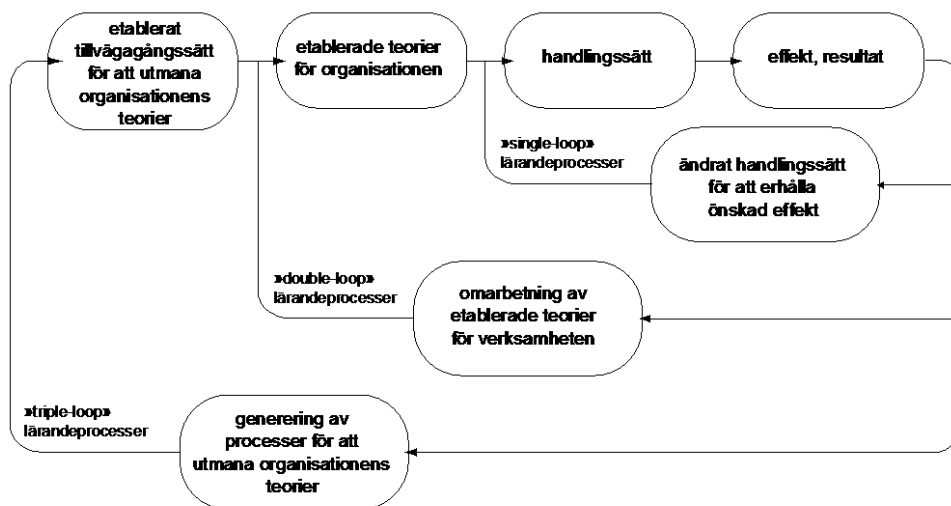
## Lärdomar från implementering av en ny modell för hyresgästinflytande vid renovering

Det finns uppenbara svårigheter med ökat hyresgästinflytande vid renovering. I en strikt utvärdering skulle resultatet antagligen varit nedslående, då de dilemman som beskrivits ovan verkar vara svåra att hantera. Ur ett pessimistiskt perspektiv skulle det vara logiskt att dra slutsatsen att det är mycket svårt att öka hyresgästernas makt över renovering om inte bostadsföretagen vill det. Det finns stor risk att hamna i vad demokratiforskare Arnstein (1969) skulle kalla ”tokenism” (symboliskt deltagande), snarare än verklig maktförskjutning till hyresrättshavarnas fördel. Från ett mer optimistiskt perspektiv och med ett processtänkande istället för ett resultatänkande, är det dock möjligt att dra slutsatsen att den implementerade samrådsmodellen verkligen har öppnat dörrar. Samrådsmodellen har potential att leda till systemförändring.

Flera av de system som berörs har redan nämnts i beskrivningen av dilemman ovan. Det handlar om hur hyresförhandling vid renovering går till och hur det

länkar till samrådsprocessen. För att hyresförhandlingsprocessen ska kunna ändras behövs så kallade double-loop eller triple-loop lärandeprocesser (figur 3) (Argyris and Schön 1995; Beairsto and Ruohotie 2003) där alla berörda aktörer behöver ingå. Bilden beskriver hur "single-loop", "double-loop" och "triple-loop" lärandeprocesser skiljer sig åt (Argyris and Schön 1995; Beairsto and Ruohotie 2003). Det som kallas »organisationens teorier» i bilden avser de övergripande tankar och idéer som en organisation har för sin verksamhet, som ligger till grund för de handlingar som organisationens medlemmar utför.

I sådana processer sker ett lärande som ifrågasätter rådande förhållanden snarare än att försöka hålla sig till praxis. Sådana lärandeprocesser sker inte vid hyresförhandling, då den processen har ett angivet syfte inom en viss uttalad och överenskommen ram. Aktörerna måste alltså träffas på andra sätt för att utveckla ny kunskap.



Figur 3. Olika slags lärandeprocesser behövs vid samhällsutveckling.

Ett annat exempel på potentiell systemförändring är kommuners kösystem till hyreslägenheter. Hur kan det förändras så att det fungerar på ett bra sätt även vid renovering? Kanske de tomma lägenheterna får en aktiv röst av en kommande hyresrättshavare, istället för att den makten tillfaller bostadsföretaget. För att skapa en sådan systemförändring behövs gemensamma kunskapandeprocesser där alla berörda aktörer deltar. Att skapa ett nytt kösystem är alltså inte något som en webbdesigner kan lösa i samband med att man får i uppdrag att göra en hemsida för det. Sådana uppdrag leder snarare till single-loop lärande (förändrade strategier inom rådande system).

Ett tredje exempel på potentiell systemförändring är upphandling av renovering. Hur kan det ske med tanke på komplexiteten som beskrivits ovan? Det är uppenbart att det krävs double-loop och triple-loop lärandeprocesser för att hitta lösningar som gör att alla kan bo kvar efter renoveringsprocesser.

Sist men inte minst finns de systemförändringar som den statliga Hyresgästutredningen pekar på (2017). Det handlar dels om förändrad lagstiftning men också om hur förändring av praxis kan ske i samband med att lagarna tillämpas.

Den för Hyresgästföreningen kanske intressantaste lärdomen från implementeringen av samrådsmodellen är erfarenheten att systemförändring kan ske *som en följd av* implementering av nya samrådsmodeller. Detta kan man planera för. Nya modeller ska således *utmana* rådande system, inte formas för att passa inom systemen.

Detta kapitel sammanfattar redan publicerade forskningsresultat (Stenberg 2018). Hyresgästföreningen har mycket aktivt bidragit till analysen av det empiriska materialet genom insatser från av Johanna Silebäck Lagerborg, Ola Terlegård, Mimmi Allansson och Anna Malmer. Tack också till alla andra deltagare i Lärande Lab Hammarkullen från Hyresgästföreningen, Bostadsbolaget, Göteborgs Universitet, Rotpartners och RISE.

## Referenser

Argyris, Chris, and Donald A Schön. 1995. *Organizational Learning II: Theory, Method, and Practice* (Addison-Wesley Publishing Company: Reading Massachusetts).

Arnstein, Sherry. 1969. 'A Ladder of Citizen Participation', *Journal of the American Institute of Planners*: 216-24.

Baeten, Guy, Sara Westin, Emil Pull, and Irene Molina. 2017. 'Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden', *Environment and Planning A*, 49: 631–51.

Beairsto, Bruce, and Pekka Ruohotie. 2003. 'Empowering Professionals as Lifelong Learners.' in Bruce Beairsto, Marv Klein and Pekka Ruohotie (eds.), *Professional Learning and Leadership* (University of Tampere: Tampere).

Bergenstråhle, Sven, and Peder Palmstierna. 2017. *Var tredje kan tvingas flytta: En rapport om effekterna av hyreshöjningar i samband med standardhöjande åtgärder i Göteborg* (Every third may be forced to move: A report on the effects of rent increases in connection with 'standard enhancement measures' in Gothenburg) (Hyresgästföreningen Västra Sverige i Göteborg, Bo-Analys Vostra konsulter: Göteborg).

Callon, Michel, and Bruno Latour. 1981. 'Unscrewing the Big Leviathan: How Actors Macro-Structure Reality and How Sociologists Help Them to Do So.' in K. Knorr-Cetina and A. V. Cicourel (eds.), *Advances in Social Theory and Methodology: Toward an Integration of Micro- and Macro-Sociologies* (Routledge & Kegan Paul: Boston).

Hyresgästutredningen. 2017. Stärkt ställning för hyresgäster (Strengthened position for tenants) (Statens offentliga utredningar SOU 2017:33: Stockholm).

Industrifakta. 2008. Förnyelse av flerbostadshus byggda 1961-1975: En intervjubaserad studie av upprustningsbehov och prioriteringar i tidsperspektivet 2008-2013 (Industrifakta, marknadsanalyser för bygg- och fastighetssektorn: Stockholm).

Stenberg, Jenny. 2018. 'Dilemmas associated with tenant participation in renovation of housing in marginalized areas may lead to system change', *Cogent Social Sciences*: Open access [doi.org/10.1080/23311886.2018.1528710](https://doi.org/10.1080/23311886.2018.1528710).