

Hyresgästrapporten 2025

En enkätundersökning bland medlemmarna
i Hyresgästföreningen region Västra Sverige.





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Emma Johansson, Kristoffer Ribbencrantz & Christine Yildiz

Hyresgästföreningen, region Västra Sverige & Webropol Sverige AB

E-post: emma.johansson2@hyresgastforeningen.se

Maj 2025

Förord



Genom att se till att folk har en trygg boplats gör att man enklare kan komma igång med livet, dvs jobba och tjäna pengar och bidra till samhället. Utan hem är detta otroligt svårt.

Under hösten 2024 genomförde Hyresgästföreningen region Västra Sverige en omfattande digital medlemsenkät, där vi ställde ett flertal frågor om aktuella bostadspolitiska teman till våra medlemmar. Den här rapporten presenterar samtliga teman från enkäten. För att få en djupare förståelse för hur hyresgästerna svarade gällande byggregler och renoveringar, rekommenderar vi dig att läsa respektive delrapport som finns presenterade på vår hemsida.

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

Hyresgästföreningen är en demokratisk folkrörelse, där vi tillsammans är en röst för hyresgäster runtom i hela Sverige. Vi driver många olika frågor som berör allt från boendeflyttande, till bostadspolitik och hyressättning. Vi har en lång erfarenhet av att ta fram och samla kunskap kopplat till bostaden och hemmet, där syftet är att uppmärksamma, sprida kunskap och bilda opinion kring boendefrågorna. Sammantaget har vi en stor kunskapsbank med både kvalitativa och kvantitativa data, som ofta presenteras i rapportform.

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

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

Ronny Bengtsson, regionordförande
Hyresgästföreningen Västra Sverige



Skanna QR-koden för att komma till våra rapporter.



Innehåll

Förord	3
Sammanfattning.....	7
Om undersökningen.....	8
Om enkäten och urvalet	8
Boendeformen hyresrätt.....	8
Om respondenterna.....	9
Bakgrund	11
Renoveringar.....	13
Ekonomi	13
Fråga 1. Om hyrorna skulle höjas med 20 procent, exempelvis efter en renovering. Vad skulle det innebära för dig?	13
Inflytande vid renoveringar	17
Fråga 2. Hur många alternativ borde finnas vid renovering?.....	17
Fråga 3. Vilken renoveringsnivå skulle du välja om det var din lägenhet som renoveras?	21
Bostadsköer	25
Fråga 4: Anser du att ett kösystem som baseras på kötid är det mest rättvisa sättet att fördela bostäder?	25
Fråga 5: Anser du att grupper med särskilt stort behov ska få gå före i bostadskön?.....	27
Fråga 6: Vilka grupper anser du borde få gå före i bostadskön?	29
Övriga grupper som skulle kunna få förtur	30
Fråga 7: Vilka geografiska områden anser du att bostadskön bör omfatta?.....	31
Ombildningar.....	35
Fråga 8: Generellt sett, hur ser du på att kommunala hyresrätter ombildas till bostadsrätter i din kommun?.....	35
Fråga 9: Om det skulle ske en ombildning där du bor, tror du att du skulle vilja och kunna köpa din hyresrätt?	36
Trygghet i bostadsområdet	40
Fråga 10: Känner du dig trygg i området där du bor?.....	40
Fråga 11: Om du måste välja mellan två paket med åtgärder som syftade till att förbättra tryggheten i ditt bostadsområde, vilken skulle du välja?	41
Fråga 12: Vad tycker du skapar trygghet i ditt bostadsområde?	43

Byggregler	46
Vilka krav tycker du ska finnas för framtida lägenheter?	46
Fråga 14: Hur viktigt tycker du att det är med solljus i alla rum i lägenheten (ej badrum)?.....	46
Fråga 15: Hur viktigt tycker du att det är med en takhöjd på minst 2,4 meter?	47
Fråga 16: Hur viktigt tycker du att det är med låg bullernivå i lägenheten?	48
Fråga 17: Hur viktigt tycker du att det är med hiss i hus som är högre än tre våningar?	49
Fråga 18: Hur viktigt tycker du att det är med tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter?	50
 Avslutning	 53
 Referenser	 54
 Bilaga 1	 56
Frågebatteri - Enkäten	56
 Bilaga 2.....	 62
Längre delrapporter – Byggregler och Renoveringar	62

Sammanfattning

Den här rapporten redovisar svaren från en enkät som medlemmar i Hyresgästföreningen region Västra Sverige (från Varberg i söder, till Lerum i öster och upp till Orust i norr) besvarade under hösten 2024. Enkäten handlade om medlemmarnas inställning till olika aktuella bostadspolitiska teman, där det huvudsakliga syftet är att fortsatt kunna driva opinion i linje med hyresgästernas åsikter.

Nedan presenteras de olika områdena och vad hyresgästerna sammantaget svarade på frågorna.

Renoveringar

Gällande renoveringar understryker majoriteten av hyresgästerna att det ska ske med hänsyn till deras plånböcker. Medlemmarna vill att det ska finnas valmöjligheter och många föredrar alternativ som medför liten eller ingen hyreshöjning. Det finns även de hyresgäster som skulle välja större standardhöjande åtgärder, med högre hyreshöjningar, men de är avsevärt färre.

Bostadskö

En majoritet av hyresgästerna anser att ett kösystem, där kötid i första hand styr, är den mest rättvisa modellen att fördela bostäder efter. Däremot är en majoritet också positiva till att särskilda grupper ska få förtur i bostadskön, där exempelvis våldsutsatta och separerade föräldrar bör få förtur. Hyresgästerna betonar dock att ett förturssystem behöver ha god transparens.

Ombildningar

En majoritet av hyresgästerna är negativt inställda till ombildningar i allmännyttan, varav en stor andel inte heller skulle ha råd att köpa sin bostad vid en eventuell ombildning. Många uppger att de inte vill eller kan ta lån, medan andra menar att hyresrätten är en vald boendeform och att ägandet av en bostad inte är av intresse även om de skulle ha råd att köpa.

Trygghet

Hyresgästerna uppger att de generellt känner sig mycket trygga i sina bostadsområden. För att stärka tryggheten ytterligare menar en majoritet att förbättrad belysning behövs i områdena och att det i kombination också bör satsas på andra brottsförebyggande åtgärder.

Byggregler

Hyresgästerna är generellt negativt inställda till Boverkets nya byggregler, som kommer att träda i kraft 1 juli 2025. Generellt vill de inte att boendekvaliteten ska förändras, då en god bostad också leder till en bostad som håller i längden. Frågorna handlade om dagsljus, bullernivåer, takhöjder och tillgänglighetsanpassning, men de nya byggreglerna omfattar såklart mer än det.

Om undersökningen

Om enkäten och urvalet

Enkäten är framtagen av Hyresgästföreningen region Västra Sverige och bestod, förutom ett avsnitt med bakgrundsfrågor, av fem olika frågeområden. Den här rapporten innehåller enkätens samtliga teman, där de två delrapporterna om byggregler och renoveringar, som tidigare publicerats, finns med i något kortare format.

68%

Av medlemmarna i region Västra Sverige har en registrerad mailadress

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

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

Boendeformen hyresrätt

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

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

¹ Samtliga medlemmar som hade en registrerad e-postadress

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

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

Om respondenterna

Tabell 1. Jag är...

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

Tabell 2. Min ålder är...

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

Tabell 3. Vilken kommun bor du i?

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

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

Tabell 4. Hur bor du idag?

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

Tabell 5. Min hyresvärd är...⁴

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

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

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

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

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

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

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

Bakgrund

Syftet med enkätundersökningen var att ta reda på vad medlemmarna tycker om olika aktuella bostadspolitiska frågor, så att vi kan fortsätta arbeta med frågor som hyresgäster tycker är viktiga.

Vi valde fem olika teman och frågeområdena var: renoveringar, bostadskö, ombildningar, trygghet i bostadsområdet och Boverkets nya byggregler. Vi valde just de områdena då de på olika sätt är högaktuella för bostadspolitiken och oss som organisation.

Renoveringsfrågan är en av de mest engagerande bostadspolitiska frågorna bland våra medlemmar. En av huvudanledningarna till engagemanget är på grund av att stora delar av fastighetsbeståndet, uppfört som en del av miljonprogrammet, har omfattande renoveringsbehov. Många hyresrätter tillhör de byggåren. Renoveringar medför oftast hyreshöjningar och diskussionen handlar ofta om att ha råd att bo kvar efter renoveringen.

Bostadsköer valdes som tema då kötiden för hyresrätter är långa, och bostadsförsörjningslagen om kommunernas arbete med bostadsförmedling förtydligades i mars 2025. Hyresgästföreningen tog fram ett reformförslag under hösten 2024⁶ och visade de allmännyttiga bostadsbolagen en möjlig och tillämpbar förtursmodell, redan innan lagändringen trädde i kraft.

Temat ombildningar valdes då det är en återkommande politisk fråga i många kommuner. Det är viktigt för oss som organisation att hålla oss uppdaterade om hyresgästernas åsikter kring ombildningar. För att bättre kunna argumentera för deras perspektiv behövs aktuella opinionsundersökningar.

Trygghet i bostadsområdet är ett ämne som har diskuterats under lång tid i många olika sammanhang. Vi ville undersöka om hyresgästerna upplever trygghet där de bor och vi ville också veta vad som skulle kunna öka tryggheten. Den som faktiskt bor i området bör ha en självklar plats i debatten om trygghet och trivsel.

Slutligen valde vi att undersöka åsikter kring olika byggregler, med anledning av att Boverket fått i uppdrag att se över och reformera regelverket. De föreslagna förändringarna, som träder i kraft 1 juli 2025, har väckt mycket medial debatt och vi ville ta reda på vad medlemmarna själva anser om förändringarna, men också upplysa dem att det är på gång.

⁶Hyresgästföreningen, *Behov eller kötid – vad väger tyngst?* (Hyresgästföreningen, 2024) <https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/vastra-sverige/regionala-rapporter/reformforslag-bostadsformedling/>

STAMBYTE

JA TACK

KOSMETISK

RENOVERING

NEJ ?

Renoveringar

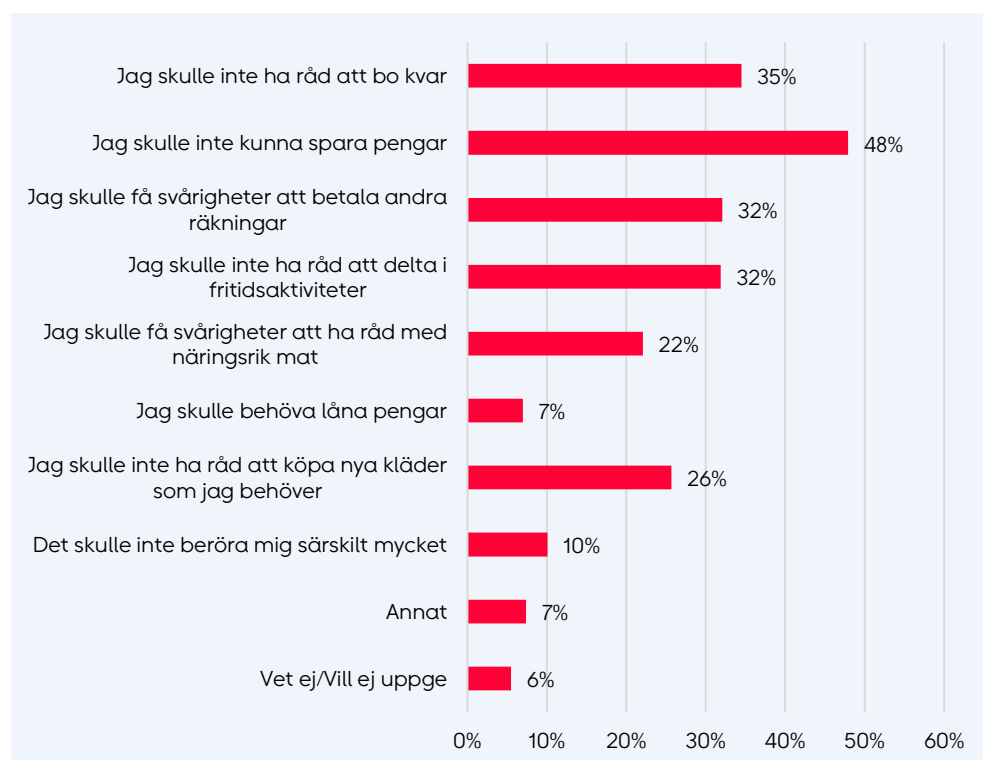
I undersökningen fick medlemmarna tre frågor kopplade till renoveringar. Vi frågade om hur den personliga ekonomin skulle påverkas vid en mindre till en mellanstor renovering, vad inställningen är till valmöjligheter vid renovering, samt vad de själva skulle välja för renoveringsnivå vid en renovering.

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

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

Ekonomi

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



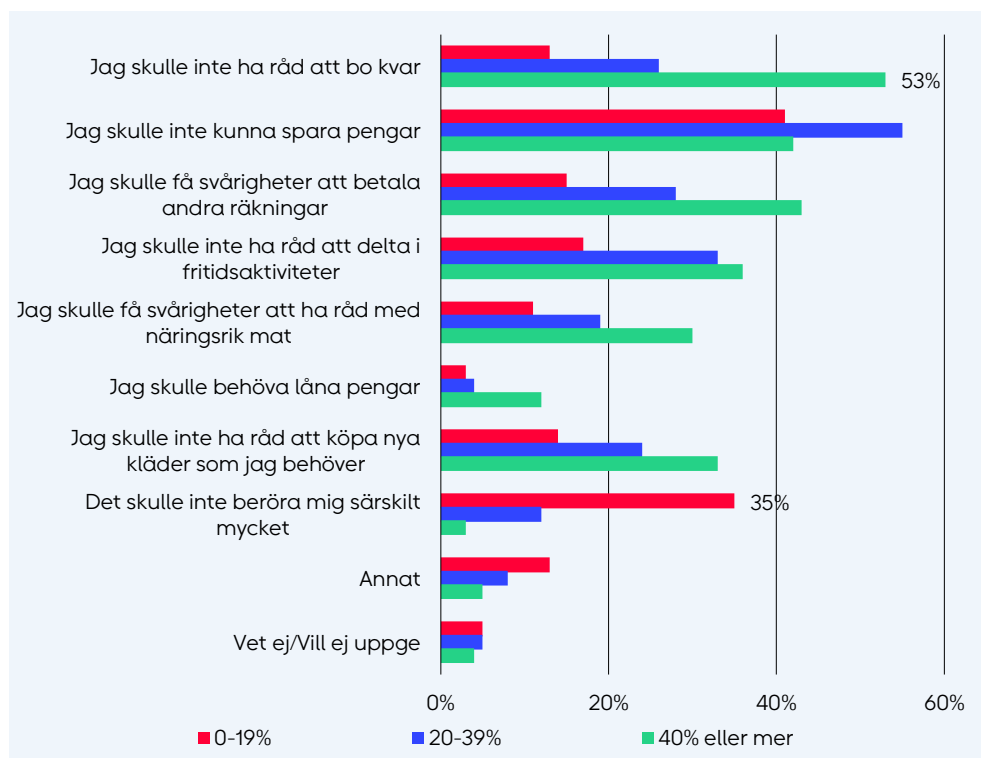
Antal respondenter: 9920. Totalt antal svar: 22 246. Respondenterna kunde välja flera alternativ, men om de valde *Det skulle inte beröra mig särskilt mycket* eller *Vet ej/Vill ej uppge* kunde de endast välja det alternativet.



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

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

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



53%

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

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



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

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

Enligt undersökningen har över 35 procent av alla medlemmar boendekostnader över 40 procent av inkomsten, vilket enligt Eurostat definieras som ohållbara boendekostnader⁷. Resultatet visar att en höjning på 20 procent kan ge stora konsekvenser för många hushåll, särskilt för de hushåll som redan idag har begränsade ekonomiska marginaler. Mycket talar för att ytterligare hushåll skulle få ohållbara boendekostnader och en ansträngd ekonomi av en sådan höjning, då drygt en fjärdedel av medlemmarna uppger att deras boendekostnader idag är mellan 30 och 39 procent av inkomsten.

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

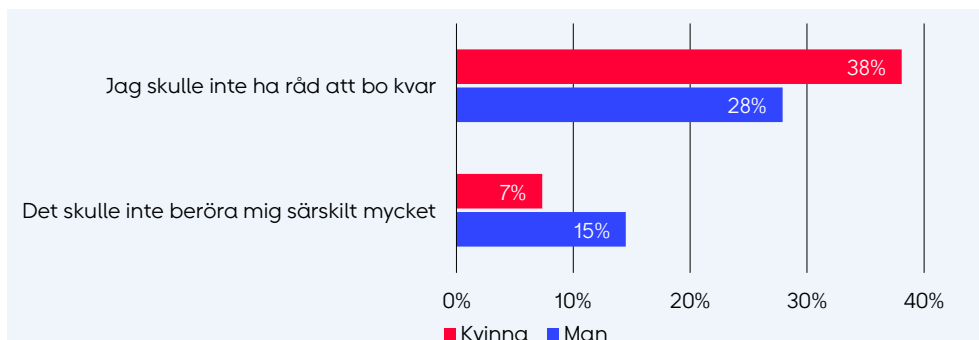


Skulle inte kunna flytta till en större lägenhet som vi behöver.

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

⁷ Europeiska parlamentet, *Rising housing costs in the EU: the facts & infographics*, Europeiska unionen, 2024, <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics> (hämtad 4 mars 2025).

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

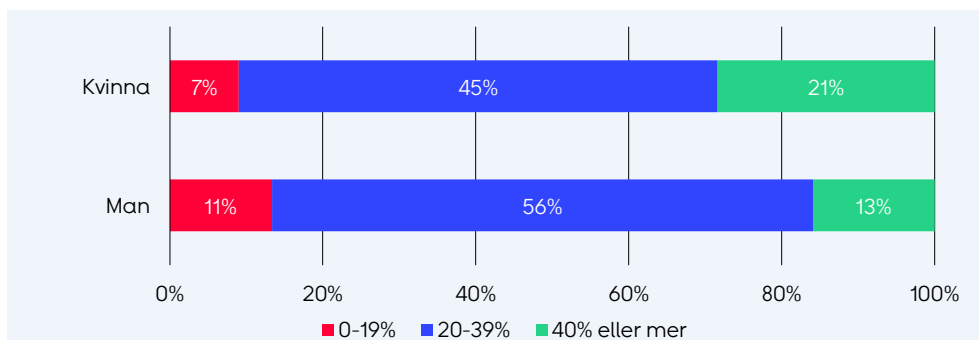


Antal respondenter: 4322. Respondenterna kunde välja flera alternativ, men om de valde *Det skulle inte beröra mig särskilt mycket* kunde de endast välja det alternativet.

I Hyresgästföreningens rapport *Ett eget rum* beskrivs de ojämställda förhållandena som finns på den svenska bostadsmarknaden⁸. I rapporten konstateras att en stor anledning till den ojämlikhet som råder idag, baserar sig på de inkomstsklyftorna som finns. Även i den här undersökningen framträder tydliga könsskillnader, både vad gäller boendets kostnadsandel och vilka konsekvenser höga hyreshöjningar skulle få.

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

Ungefär hur stor andel av hushållets inkomst går till boendekostnader?



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

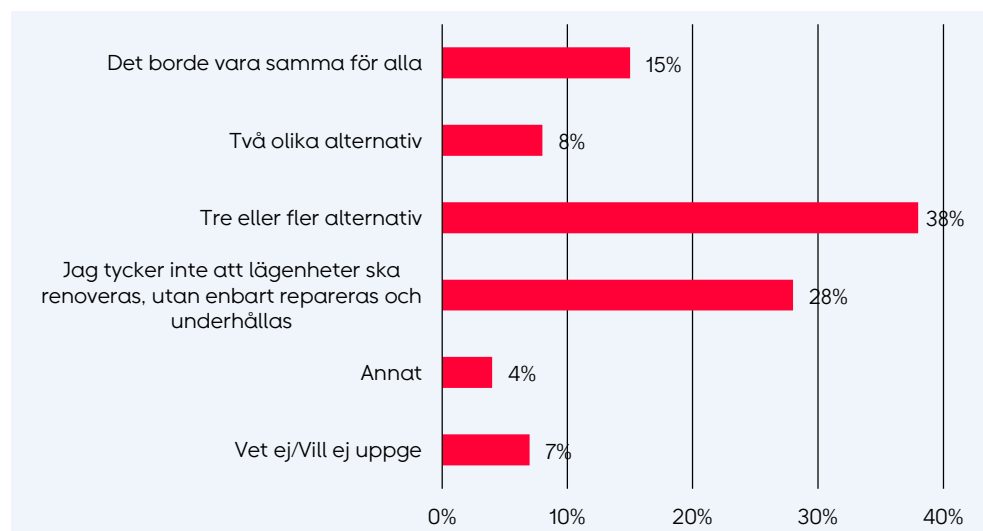
⁸ Julia Synnelius, *Ett eget rum – bostadsfrågan ur ett jämställdhetsperspektiv*, Hyresgästföreningen, 2025, <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2025/ett-eget-rum--bostadsfragan-ur-ett-jamstalldhetsperspektiv.pdf>

Inflytande vid renoveringar

När en hyresrätt renoveras erbjuder fastighetsägare sina hyresgäster mycket varierande grad av inflytande. Enligt 12 kap. Jordabalken⁹ ska hyresgästerna erbjudas inflytande vid renoveringar och Allbolagen förtydligar de allmännyttiga bolagens uppdrag ytterligare¹⁰. Enligt den forskningsöversikt som RISE gjort på uppdrag av Hyresgästföreningen, är dock hyresgästernas faktiska inflytande mycket begränsat¹¹.

Ett sätt att stärka hyresgästernas inflytande skulle kunna vara att erbjuda val mellan flera olika alternativ. Förslagsvis skulle det kunna finnas tre nivåer: Bas (mindre hyreshöjning), medel (mellanstor hyreshöjning) och hög (stor hyreshöjning) standard. Hyresgästföreningen förespråkar att ett av valen ska vara ett nollalternativ, där hyran förblir oförändrad efter renoveringen¹².

Fråga 2. Hur många alternativ borde finnas vid renovering?



Antal respondenter: 9920.

⁹ Jordabalk (1970:994), 12 kap., Sveriges riksdag, https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994

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

¹¹ Mikael Mangold, Jack Vahnberg, Iordan Palma Tzakov, 15 år av renoveringar – Vad har forskningen lärt oss?, RISE och Hyresgästföreningen, 2025. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/vastra-sverige/dokument/15-ar-av-renoveringar--vad-har-forskningen-lart-oss.pdf>

¹² Hyresgästföreningen, *Renovering – 10-punktsprogrammet*.



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

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

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

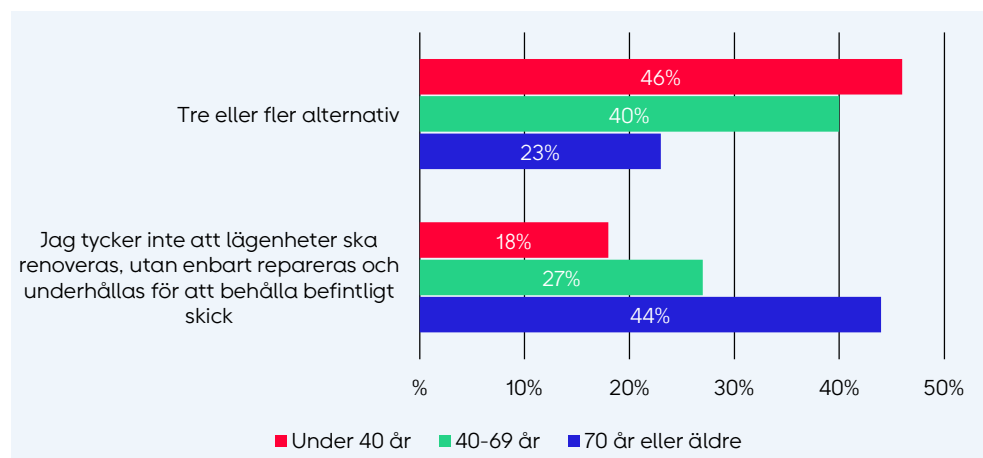
Ett ytterligare perspektiv, utöver det kostnadsrelaterade, är att vissa hyresgäster precis som i citatet ovan väljer underhållsalternativet med miljön i åtanke. I dagsläget saknas dock ekonomiska incitament för fastighetsägare att återburka och renovera sina fastigheter varsamt¹³. Det finns enligt Fastighetsägarföreningen flera ytterligare hinder, där exempelvis avsaknad av målbild och krångliga bygglovsregler försvårar processen. Det gör att klimatanpassade renoveringsmetoder genomförs i begränsad omfattning idag, trots att de är viktiga ur ett klimatperspektiv.



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

¹³Fastighetsägarna, *Riv hinder för återbruk: Förslag för hållbart resursanvändande* (2024), https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/riv-hinder-for-aterbruk_forslag-for-hallbart-resursanvandade.pdf

Hur många alternativ borde finnas vid renovering?



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

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

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

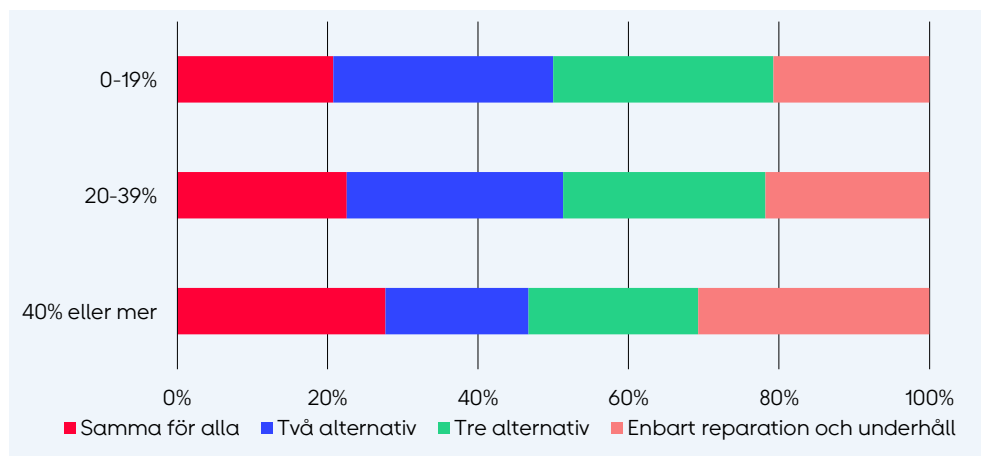
Det finns sannolikt inte ett generellt svar varför skillnaderna mellan åldersgrupperna ser ut som de gör. Gissningsvis hänger det samman med att pensionärer har en liten påverkansmöjlighet på sin inkomst i jämförelse med vad en förvärvsarbetande person har. Pensionen är oftast lägre än löner och de omfattas heller inte av samma reallöneökningar¹⁴. Det gör pensionen till en mer begränsad inkomst, oberoende av sin ursprungliga storlek.



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

¹⁴Erik Ferm och Tommy Lowén, *Utvecklingen av pensionen och den disponibla inkomsten 2024*, Pensionsmyndigheten, 2024, <https://www.pensionsmyndigheten.se/statistik/publikationer/utvecklingen-av-pensionen-och-den-disponibla-inkomsten-2024/> (hämtad 7 mars 2025).

Hur många alternativ borde finnas vid renovering?



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



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

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

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

Tidigare forskning¹⁵ visar att personer med lägre inkomster ofta är mer negativt inställda till renoveringar. I många fall har de inte möjligheten att flytta till ett billigare boende och tvingas istället hantera de ökade kostnaderna på andra sätt, exempelvis så som Fråga 1 diskuterade.

Till följd av renoveringarna kan hyresgäster också uppleva ett bortträngningstryck från sitt eget bostadsområde. Enligt Baeten m.fl.¹⁶ kan trycket redan uppstå vid initieringsfasen av renoveringsprocessen och sedan

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

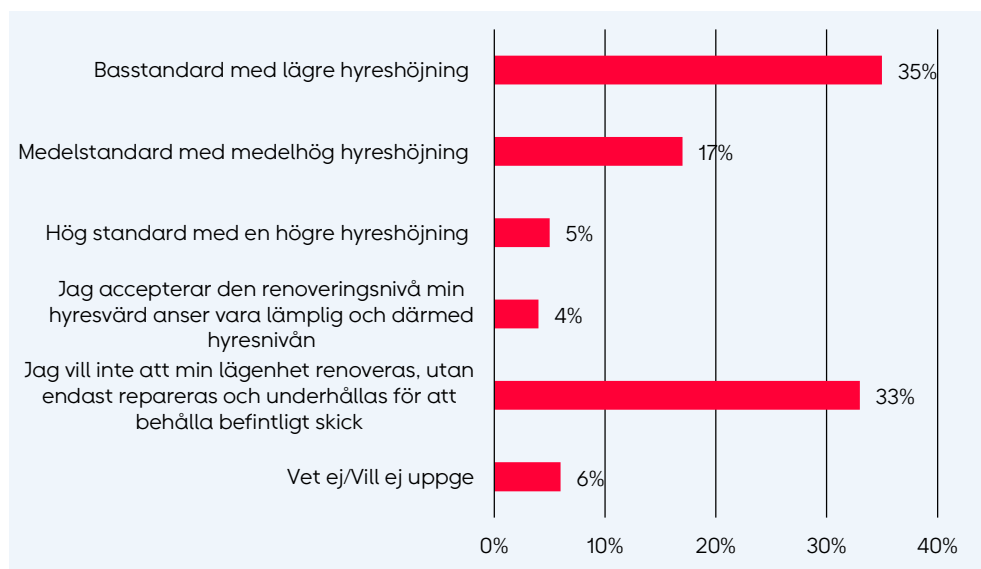
¹⁶ Guy Baeten, Sara Westin, Emil Pull & Irene Molina, Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden, *Environment and Planning A: Economy and Space* 49, nr. 3 (2017), s. 631–651.

fortgå under hela processen. Många hyresgäster kan därför känna sig oönskade i sina bostadsområden, vilket riskerar att minska tilliten till hyresvärden.

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

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

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



33%

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

Antal respondenter: 9920.

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

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

att åtminstone hälften skulle välja den lägsta renoveringsnivån¹⁷. Endast 5 procent av medlemmarna skulle välja en hög standard om de fick välja.

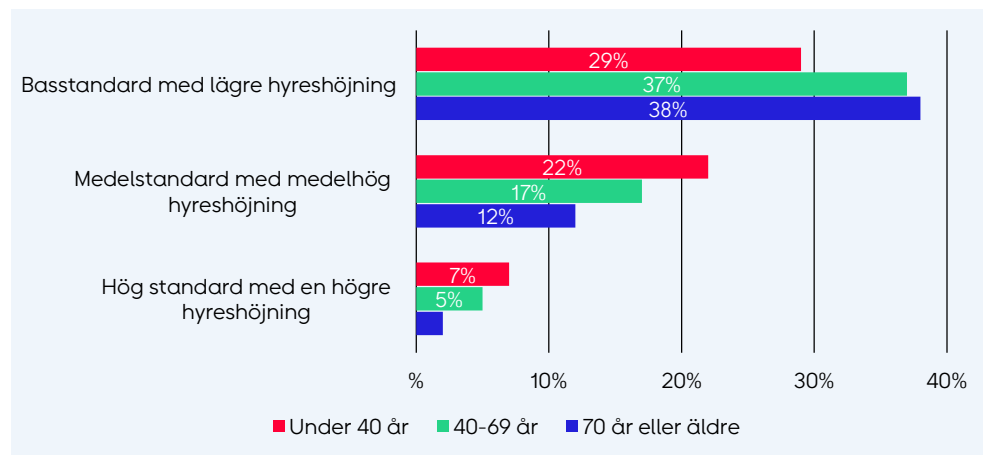
Även i den här frågan är resultaten i stort sett identiska mellan medlemmar boende hos allmännyttan mot de som bor hos privata hyresvärdar. Inställningen till renoveringar tycks inte variera mellan boende hos olika hyresvärdar.

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



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

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



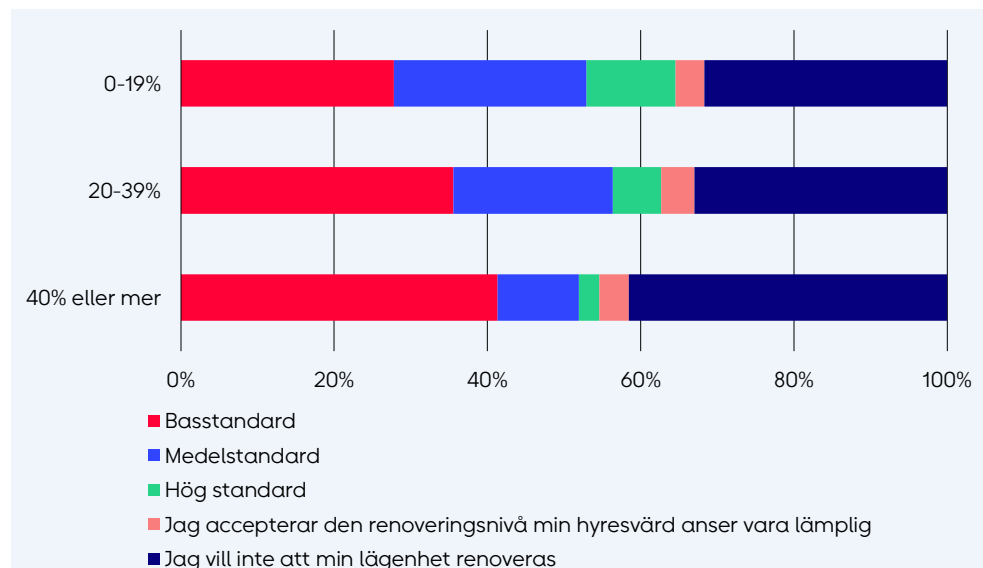
Antal respondenter: 5649. Personer som inte uppgett sin ålder är inte medräknade i tabellen. Personer som angett *Jag vill inte att min lägenhet renoveras, utan endast repareras och underhålls för att behålla befintligt skick* samt *Vet ej/Vill ej uppge* är också borträknade här.

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

¹⁷ Kristina Mjörnell, Jenny von Platten och Kicki Björklund, 'Balancing Social and Economic Sustainability in Renovation with an Affordable Option for Tenants? A Pilot Study from Sweden', *Sustainability* 14, nr. 7 (2022), artikel 3785, <https://doi.org/10.3390/su14073785>

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

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



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

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

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

De som istället lägger en mindre andel av sin inkomst på boendet väljer oftare en högre standard och accepterar därmed en större hyreshöjning. Detta beror antagligen främst på att dessa hushåll har ett större konsumtionsutrymme än de som lägger en större andel av sin inkomst på hyran. Samtidigt skulle det också handla om att den här gruppen ser ett mer påkostat boende som del av sin identitet och livsstil, som en klassmarkör¹⁸. Kanske har vissa hushåll i den gruppen högre krav på boendets faciliteter och materialval, eller så har de en annan uppfattning om vad som anses vara ett modernt hem.

¹⁸ Sebastian Ridderskans, *Ett modernt hem – för vem? En diskursanalys av klassmarkörer i miljonprogrammets planeringsunderlag* (kandidatuppsats, Luleå tekniska universitet, 2021), <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1569221/FULLTEXT01.pdf>

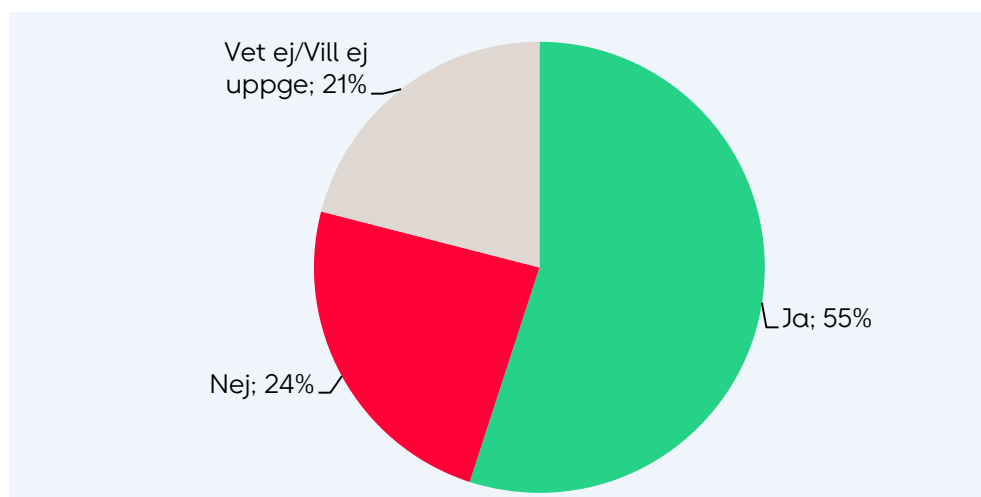


Bostadsköer

För att få en bostad måste du i de flesta fall anmäla dig till en bostadskö. Allmännyttorna i region Västra Sverige arbetar huvudsakligen med bostadsköer som sitt primära tillvägagångssätt att förmedla sina bostäder. I många allmännyttor krävs det däremot många år av kötid för att få en bostad, ett system som kan missgynna grupper som av olika anledningar inte haft möjlighet att samla köddagar under en längre period.

Genom ett förtydligande i bostadsförsörjningslagen, 1 mars 2025, där kommunerna fick ett tydligare mandat att arbeta med förturer i bostadsköerna, tillfrågades medlemmarna om de ser kötid som det mest rättvisa sättet att fördela bostäder. Vi frågade också om det finns särskilda skäl att få gå före i kön och vad som i så fall skulle räknas som ett särskilt skäl. Slutligen frågade vi också om bostadsköns utsträckning: Ska bostadskön vara lokal, regional eller nationell?

Fråga 4: Anser du att ett kösystem som baseras på kötid är det mest rättvisa sättet att fördela bostäder?



Antal respondenter: 9920.



Det är på många sätt ett rimligt system, men det måste också få finnas undantag. Människor som av olika anledningar behöver ett boende akut måste kunna få förtur.

Mer än hälften av de svarande i undersökningen anser att kötid är det mest rättvisa sättet att fördela bostäder. Detta syns tydligt i flera av de inkomna svaren. Samtidigt framkommer ett antal förbättringsförslag i fritextsvaren, vilket pekar på att det finns utvecklingspotential i nuvarande system.

Ett vanligt förslag är att införa ett kombinerat system där majoriteten av bostäderna fördelas baserat på kötid, medan en del reserveras för individer med akuta behov. För att detta ska fungera framhåller många att det behövs tydligare kriterier för behovsprövning, exempelvis för personer som utsätts för våld i hemmet eller befinner sig i akuta situationer som separationer. Andra grupper som vissa respondenter anser bör innefattas av undantaget är studenter, nyanlända, unga vuxna eller personer som plötsligt blivit av med sitt boende. Denna flexibilitet skulle kunna minska den upplevda orättvisan för dem som hamnar i akut bostadsnöd. Detta är en åsikt som ligger i linje med den reform som Hyresgästföreningen tog fram under hösten 2024¹⁹ och som omfattade unga, stora barnfamiljer och personer som flyttat för arbete.

Vidare lyfter många vikten av att minska diskriminering och öka transparensen i urvalsprocessen. Det finns ett utbrett önskemål om att stärka insatserna mot diskriminering baserad på kön, etnicitet eller funktionsvariation. Transparens i hur urval sker skulle dessutom, enligt flera respondenter, kunna bidra till ökat förtroende för bostadsbolagen. En del upplever idag att reglerna för kösystemet inte följs konsekvent, vilket underminerar tilliten.

Ett av problemen som flera pekar på är att kötiden för en prisvärd och attraktiv lägenhet ofta är mycket lång. Detta drabbar särskilt grupper som unga, som inte hunnit stå i kön tillräckligt länge, samt personer som flyttat till en ny stad. Samtidigt framkommer att vissa ställer sig i kön som en "försäkring" för framtiden, vilket uppfattas som problematiskt av andra då det kan belasta systemet och göra det svårare för dem med verkligt akut behov att få bostäder.



Jag skilde mig hade ingenstans att bo med två barn. I 5 år höll vi på att flytta varje år, för vi bodde i andra hand och det var frustrerande för mig och barnen. Det var en svår situation som jag inte önskar någon med små barn.

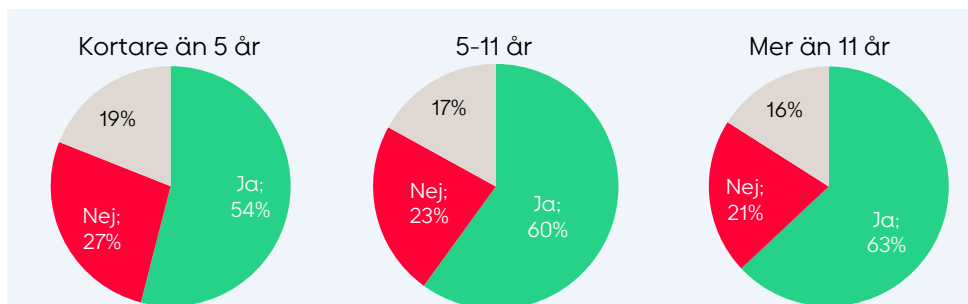
Svaren visar också en viss spridning i fördelningsmodeller. Vissa föreslår slumpmässig fördelning som en bra lösning, medan andra menar att det borde finnas konsekvenser för den som tackar nej till erbjudanden upprepade gånger.

Sammanfattningsvis framgår det att kötid betraktas som ett neutralt och rättvist sätt att fördela bostäder. Många anser dock att systemet kan förbättras genom att kombinera kötid med undantag för akuta behov, skapa

¹⁹ Hyresgästföreningen, *Behov eller kötid – vad väger tyngst?*, 2024.

tydligare regler och öka transparensen. På så vis kan förtroendet för systemet stärkas och bostadsfördelningen upplevas som mer rättvis av alla inblandade.

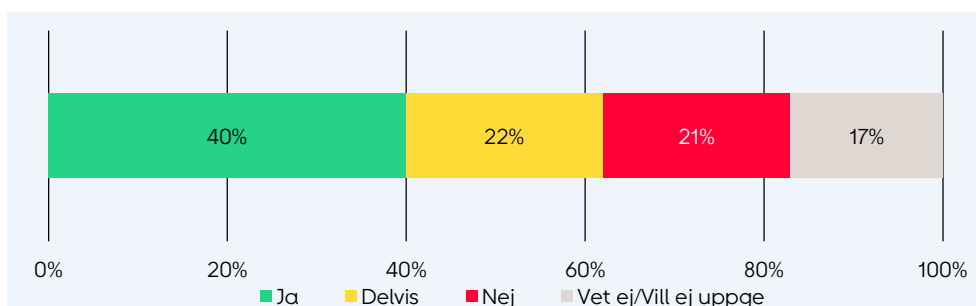
Anser du att ett kösystem som baseras på kötid är det mest rättvisa sättet att fördela bostäder?



Antal respondenter: 6136. Personer som valt alternativ som inte är kopplade till faktisk kötid är bortplockade här.

När vi bryter ned resultatet utifrån hur lång kötid medlemmarna haft för att få sin lägenhet, ser vi att de som har köat länge oftare anser att kötid är det mest rättvisa sättet att fördela bostäder jämfört med dem som stått i kö kortare.

Fråga 5: Anser du att grupper med särskilt stort behov ska få gå före i bostadskön?



Antal respondenter: 9920.



Jättesvårt, och enkelt att tycka när man sitter på ett bekvämt första handskontrakt.

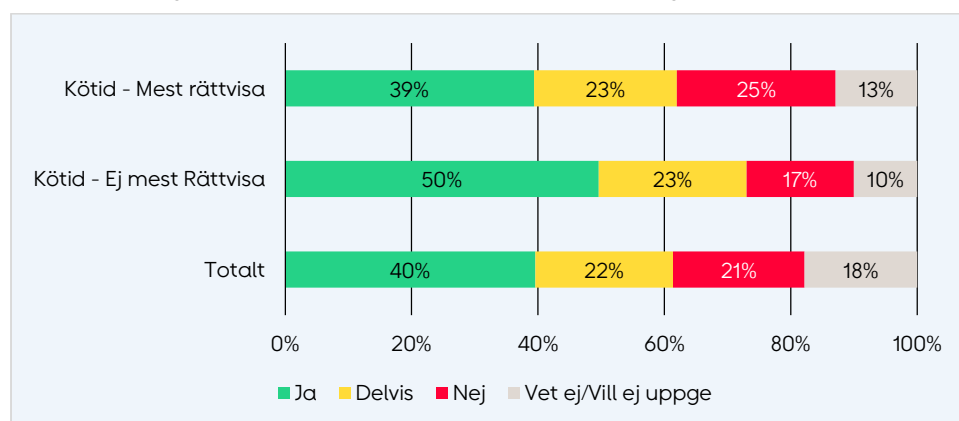
40 procent av alla svarande anser att grupper med särskilt stort behov ska kunna få gå före i bostadskön och 22 procent har svarat *delvis*. En femtedel anser att grupper med särskilt stora behov inte ska få gå före i bostadskön.

En majoritet av de svarande anser alltså att personer med särskilt stora behov, på vissa villkor, kan få gå före i bostadskön. Villkoren som uppges är blandade, men många menar att behoven bör vara akuta i någon form och att det bör göras behovsprövningar samt regleras så att det även finns bostäder kvar till den ordinarie kön.



Lite hjärta och hjärna och omtanke bör finnas, men inte automatisk förtur kanske?

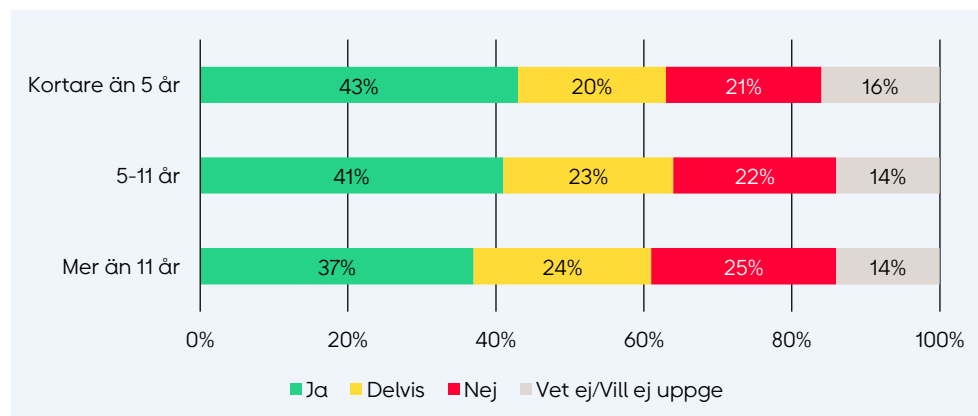
Anser du att grupper med särskilt stort behov ska få gå före i bostadskön?



Antal respondenter: 7810. Personer som uppgett Vet ej/Vill ej uppge på frågan om kötid är det mest rättvisa sättet att fördela bostäder är borttagna.

Av de som anser att ett kösystem baserat på kötid är det mest rättvisa sättet att fördela bostäder, anser ändå nästan 40 procent att grupper med särskilt stort behov ska få före i bostadskön. Motsvarande andel för de som inte anser kötid som det mest rättvisa sättet att fördela lägenheter är 50 procent.

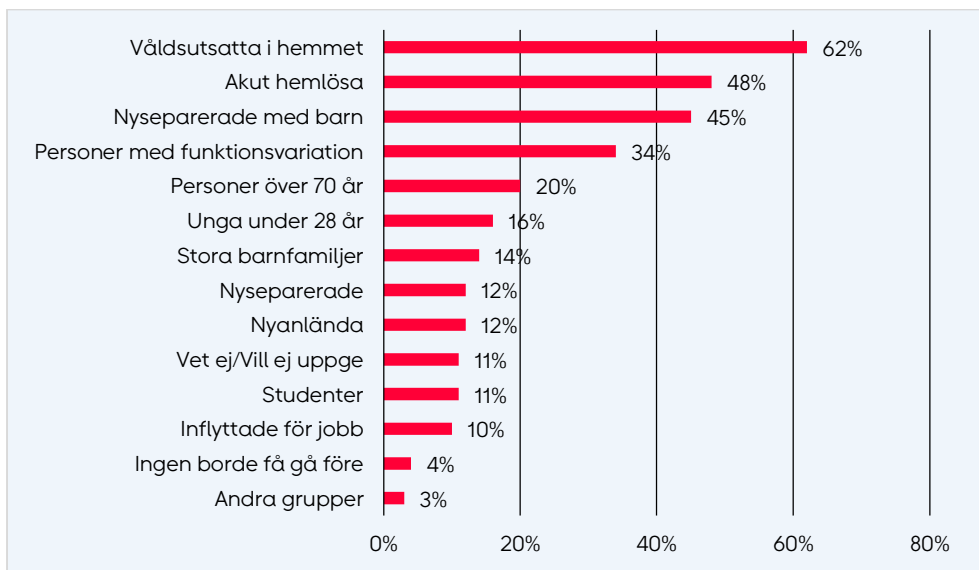
Anser du att grupper med särskilt stort behov ska få gå före i bostadskön?



Antal respondenter: 6136. Personer som valt alternativ som inte är kopplade till faktisk kötid är bortplockade här.

Även här kan vi bryta ned resultatet på mängden kötid som medlemmen haft för att få sitt nuvarande boende. Då går det att se att den som har köat kortast tid har en mer positiv inställning till att grupper med särskilt stora behov ska kunna gå före i bostadskön. Kanske är det en naturlig följd, då den som har köat länge kan anse att det är "sin tur" efter ett långt köande och inte vill att andra omständigheter ska komma emellan.

Fråga 6: Vilka grupper anser du borde få gå före i bostadskön?

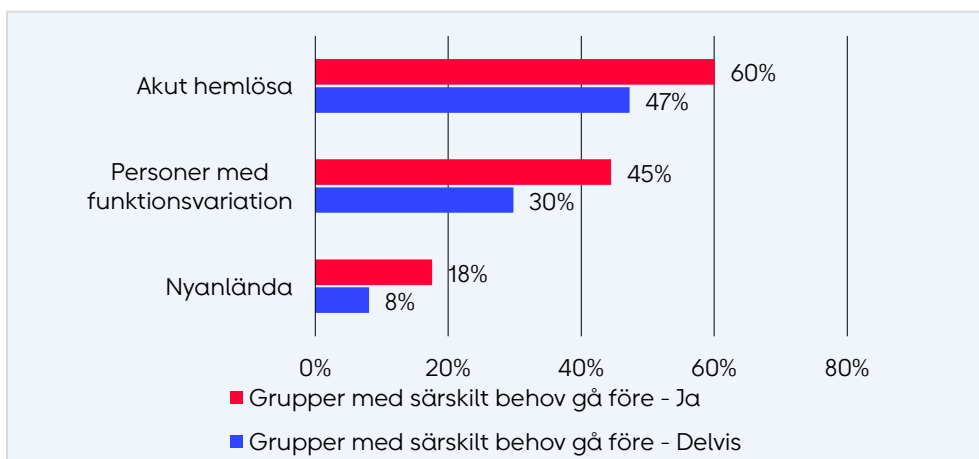


Antal respondenter: 7796. Antal svar: 23 553.

De som ansåg eller delvis ansåg att grupper med särskilt stort behov ska få gå före i bostadskön fick följdfrågan vilka faktiska grupper som borde få gå före. Det var sammanlagt 7796 personer som svarade på frågan och respondenterna fick välja så många svarsalternativ som de ville.

Nästan två av tre medlemmar svarade att *Våldsutsatta i hemmet* ska få gå före, och nästan hälften svarade *Akut hemlösa* samt *Nyseparerade med barn*.

Vilka grupper anser du borde få gå före i bostadskön?



Antal svar: 6726. Personer fick välja hur många grupper de ville. Personer som har svarat andra alternativ än de listade ovan är borträknade.

Vid jämförelse mellan de som svarat *Ja* respektive *Delvis* på frågan om de anser att grupper med särskilt stort behov ska få gå före i bostadskön, är *Våldsutsatta i hemmet* de som störst andel har valt i båda grupperna.

De största skillnaderna mellan grupperna är gällande huruvida *Nyanlända*, *Personer med funktionsvariation* samt *Akut hemlösa* borde få gå före i bostadskön, där de som svarat *Ja* i betydande högre utsträckning valt dessa grupper än de som svarat *Delvis*.



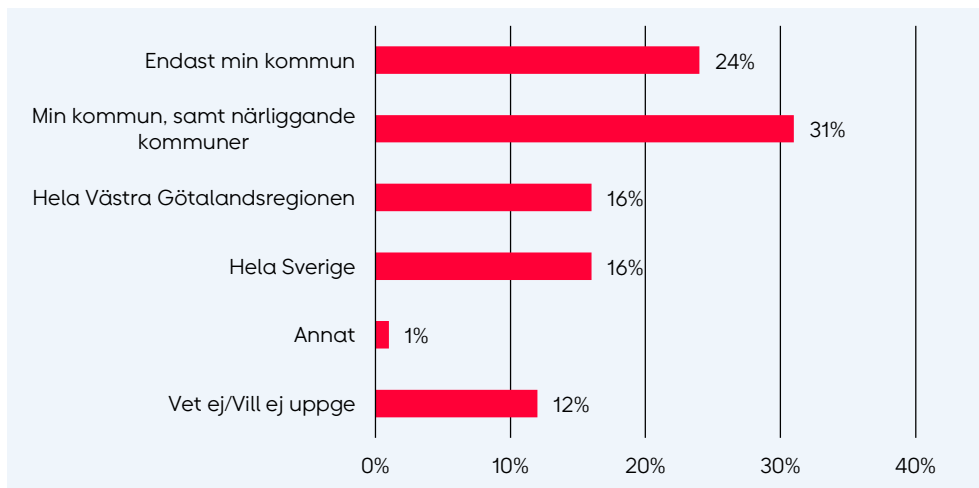
Studenter behöver ha lugn för att plugga, barn behöver ett tryggt boende så att de kan gå i förskolan och skolan, våldsutsatta måste få en chans att lämna sitt tidigare liv, personer med funktionsvariation ... Personer över 70 år hinner inte vänta i en lång bostadskö - medan däremot akut hemlösa brukar få akut hjälp på ett eller annat sätt.

Övriga grupper som skulle kunna få förtur

Nedan listas andra grupper som respondenterna nämner i sina frisvar som prioriterade i bostadskön. Det som går att se är att alternativen ovan är lika eller är kopplade till svarsalternativ som ges i frågan.

1. **Barnfamiljer och ensamstående med barn** – Inklusive nyseparerade, låginkomsttagare och de som riskerar hemlöshet.
2. **Äldre och pensionärer** – Speciellt de över 60 år och fattigpensionärer.
3. **Personer med sjukdom eller funktionsnedsättning** – Särskilt de som har akut behov av anpassat boende.
4. **Låginkomsttagare** – Med fokus på de som behöver billigare bostäder.
5. **Studenter och unga vuxna** – Unga under 28 år eller de som flyttar hemifrån för första gången.
6. **Socialt utsatta grupper** – Exempelvis våldsutsatta, flyktingar, HBTQIA+-personer och människor med traumatiska upplevelser.
7. **Akuta behov** – Oavsett grupp, till exempel vid olyckor, bränder eller andra katastrofer.
8. **Samhällsviktiga yrken** – För att lösa lokal brist på arbetskraft inom samhällsviktiga roller.

Fråga 7: Vilka geografiska områden anser du att bostadskön bör omfatta?



Antal respondenter: 9920.



Problemet med nuvarande separerade kösystemet är att det blir svårt att flytta från sitt område, utan flera års framförhållning och höga totala avgifter. Samtidigt skulle en kö för hela landet innebära högre konkurrens. Kanske att ens kötid är flyttbar mellan olika köer för att undvika multipla avgifter?

Det är stor spridning i svaren vilka geografiska områden en bostadskö bör omfatta, men det vanligaste svaret är *Min kommun samt närliggande kommuner*. Samtidigt går det att utläsa från frisvaren att frågan anses vara komplex, då det finns både för och nackdelar med större och mindre upptagningsområden. Ett av argumenten för att kösystemet ska omfatta något större geografiska områden är att det underlättar flytt, medan ett av många argument till att hålla köerna lokala är att det kan skapa geografiska inlåsnings effekter.



Man borde ha en kö. Men att man kan välja hur stort område det skall gälla. Man kanske vill se möjlighet att flytta till andra delar av Sverige eller närkommuner.

Tabell 8. Vilka geografiska områden anser du att bostadskön bör omfatta? - Uppdelat på kommuner med fler än 200 respondenter

	Göteborg	Kungsbacka	Kungälv	Mölndal	Partille	Varberg	Övriga
Endast min kommun	23%	32%	27%	12%	21%	49%	24%
Min kommun, samt närliggande kommuner	31%	38%	36%	42%	39%	21%	34%
Hela Västra Götalandsregionen	17%	7%	15%	20%	16%	3%	19%
Hela Sverige	16%	10%	12%	16%	12%	13%	12%

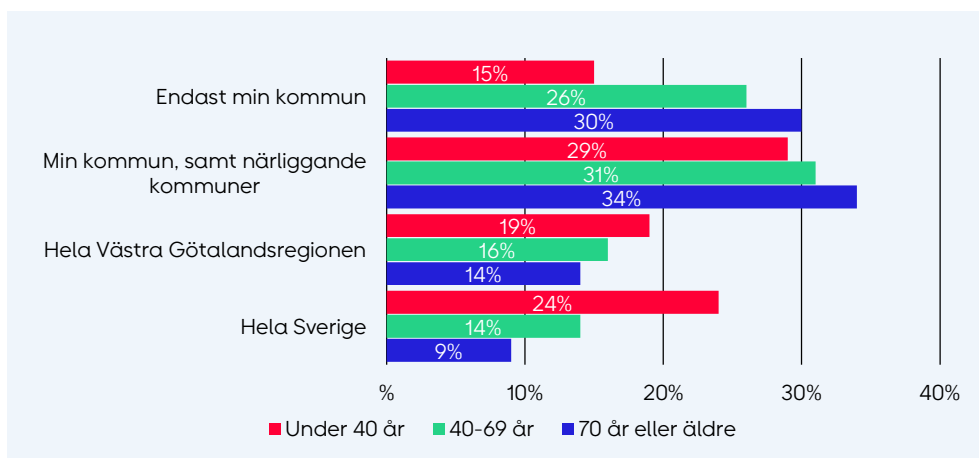
Antal respondenter: 8630. Personer som har andra förslag eller inte vill uppge vilka geografiska områden de anser att bostadskön ska omfatta är borträknade här.

Om vi bryter ned resultatet utifrån respondenternas hemkommun (endast kommuner med fler än 200 svar), framgår det att nästan hälften av de boende i Varberg anser att bostadskön endast bör gälla den egna kommunen. Detta är en betydligt högre andel jämfört med övriga kommuner, särskilt i jämförelse med Mölndal och Partille.

I Göteborg och Mölndal är man istället mer positivt inställda till en nationell bostadskö. Det skulle rimligen kunna bero på att kommunerna har ett högt inflyttningsflöde, alltså en stor mängd personer som inte ursprungligen är från kommunen, utan som flyttat till kommunen senare i livet²⁰. Kanske finns ett större önskemål att fortsatt kunna förflytta sig över kommun och regiongränserna även framöver.

²⁰Göteborgs Stad, *Befolkningsutveckling 2024* (Göteborgs Stad, 2025) <https://goteborg.se/wps/portal/enhets-sida/statistik-och-analys/demografi-och-analys/korta-kommentarer/befolkningutveckling-2024> (hämtad 31 mars 2025).

Vilka geografiska områden anser du att bostadskön bör omfatta?



Antal respondenter: 8576. Personer som svarat att de inte vill uppge sin ålder är borträknade här samt alla de som har andra förslag eller inte vill uppge vilka geografiska områden de anser att bostadskön ska omfatta.

Om vi istället bryter ned resultatet på ålder finns ett tydligt mönster. Den som är äldre vill i större utsträckning att bostadskön omfattar den egna kommunen eller närliggande kommuner, medan den som är yngre i högre utsträckning anser att bostadskön ska omfatta regionen eller hela landet.

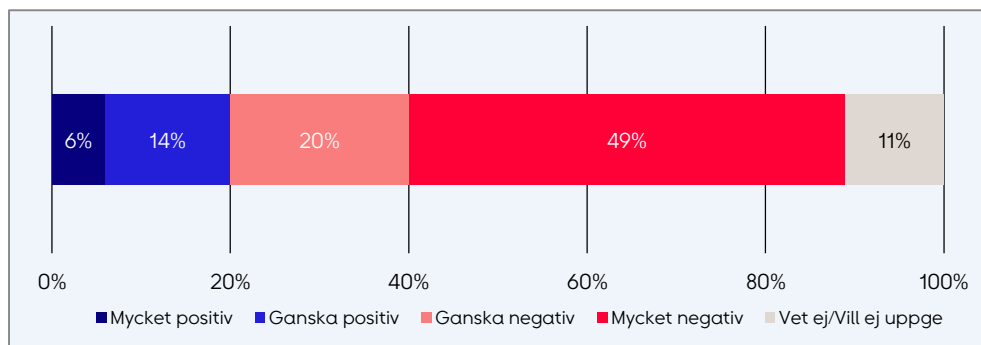
På så sätt finns det en förklaring till att hyresgästerna i Varberg svarar likt den äldre gruppen, då en stor andel av de svarande i Varberg också tillhör den äldre gruppen.



Ombildningar

En ombildning innebär att en fastighet med hyresrätter säljs till en bostadsrättsförening och därigenom omvandlas de till bostadsrätter. De som bor i hyresrätterna i huset som är aktuellt för ombildning får möjlighet att ta ställning och anmäla sitt intresse. Om två tredjedelar eller fler anmäler sitt intresse och en bostadsrättsförening har bildats, kan fastigheten säljas till den nya föreningen. Den nuvarande hyresrättsinnehavaren får då erbjudande om att köpa bostadsrätten, men hyresgästen kan också välja att bo kvar som hyresgäst i bostadsrättsföreningen med sina grannar som hyresvärd.

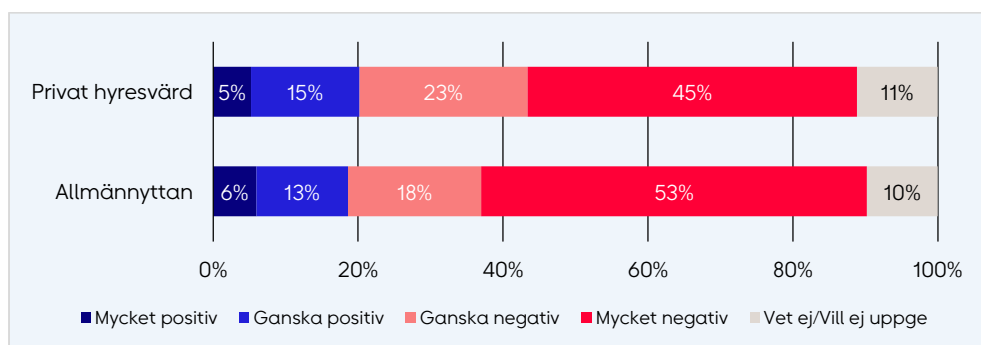
Fråga 8: Generellt sett, hur ser du på att kommunala hyresrätter ombildas till bostadsrätter i din kommun?



Antal respondenter: 9920.

Nästan 70 procent av respondenterna är ganska eller mycket negativa till att kommunala hyresrätter ombildas till bostadsrätter i sin kommun. Endast 6 procent är mycket positiva till ombildningar i allmännyttan.

Generellt sett, hur ser du på att kommunala hyresrätter ombildas till bostadsrätter i din kommun?



Antal respondenter: 9405. Personer som äger sitt boende, eller har andra typer av hyresvärdar är borträknade här.

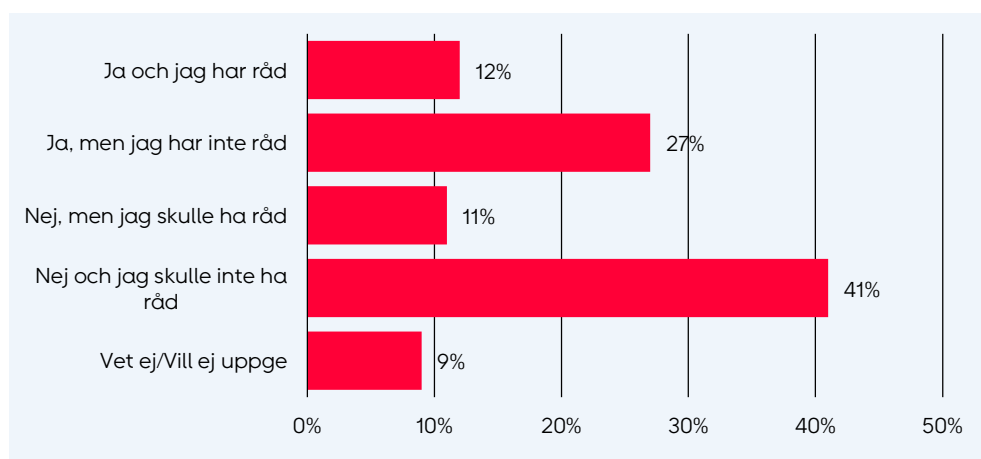
Vid en jämförelse mellan de som bor i allmännyttan kontra de som bor hos privata hyresvärdar, är båda grupperna mycket negativt inställda till ombildningar. Dock är de som bor i allmännyttan i något högre grad

negativt inställda. Kanske beror det på hur frågan är ställd, med allmännyttan i fokus, eller så finns en marginell skillnad mellan grupperna.



Endast om försäljningen sker till förmån för att bygga nya billigare lägenheter kan jag se vitsen med en avyttring, annars blir det för få bostäder i allmännyttan på totalen vilket jag inte tycker är bra.

Fråga 9: Om det skulle ske en ombildning där du bor, tror du att du skulle vilja och kunna köpa din hyresrätt?



Antal respondenter: 9920.

Svaret på frågan om ett köp skulle vara aktuellt, om en ombildning av det nuvarande boendet skulle ske, varierar och reflekterar både ekonomiska och praktiska överväganden hos hyresgästerna.

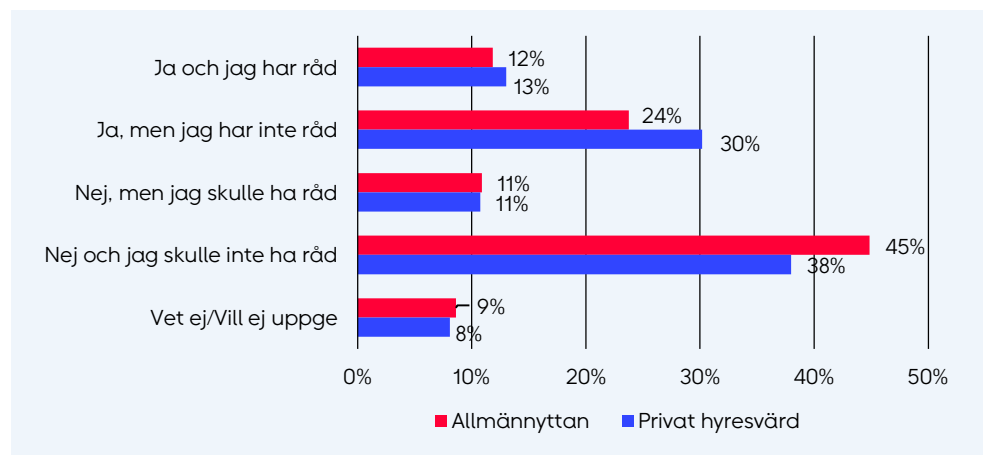
De som svarat *Nej* på frågan nämner främst ekonomiska hinder som en avgörande faktor. Till exempel påpekar pensionärer att de inte kan få bostadslån, vilket gör det omöjligt för dem att köpa sin hyresrätt. Andra uttrycker att de helt enkelt inte har råd med att köpa sin nuvarande bostad. Några, som uppger att de inte skulle vilja köpa sin nuvarande lägenhet även om de i vissa fall har pengarna till det, menar att de föredrar den flexibilitet och bekvämlighet som kommer med att bo i hyresrätt. De slipper exempelvis det administrativa arbetet samt de ekonomiska riskerna som kan följa med att äga en bostadsrätt.

De som svarat *Ja* på frågan ger ett mer osäkert svar, men en gemensam nämnare är att det handlar om att ha tillräckliga ekonomiska resurser. Enligt medlemmarna kan det vara aktuellt om det är inom deras budget, eller om tillfället är rätt sett till ett omvärldsperspektiv. Vissa uppger önskan om att få

äga sitt boende som huvudsaklig anledning, även om det inte är ekonomiskt genomförbart för hushållet.

Åtminstone 9 procent av medlemmarna är osäkra på sitt faktiska svar, men läser vi frisvaren går det att förstå att det är en ännu större andel som är osäkra på sitt svar än vad som faktiskt har svarat *Vet ej/Vill ej uppge* på frågan. Gemensamt uttrycker de alla att de skulle vilja ha mer information för att kunna ta ett ställningstagande och beslut. Många hyresgäster är osäkra på vad en ombildning skulle innebära för dem, både ekonomiskt och praktiskt. De är osäkra på kostnaden för en eventuell bostadsrätt och på hur hyrorna skulle förändras, vilket gör det svårt att ta ställning innan de har mer detaljerad information. För dessa personer är det viktigt att förstå de långsiktiga konsekvenserna av en ombildning innan de kan fatta ett beslut.

Om det skulle ske en ombildning där du bor, tror du att du skulle vilja och kunna köpa din hyresrätt?



Antal respondenter: 9405. Personer som äger sitt boende, eller har andra typer av hyresvärdar är borträknade här.

Om vi jämför boende i allmännyttan med boende hos privata hyresvärdar är svarsmönstret relativt likt. Den enda skillnaden handlar om att de som bor hos en privat hyresvärd i något högre utsträckning svarat att de skulle vilja köpa sin hyresrätt men att de inte har råd, medan boende i allmännyttan inte skulle vilja köpa och de skulle heller inte ha råd. Gemensamt mellan de båda grupperna är att ekonomin oftast inte räcker till.

Sammanfattningsvis går det att konstatera att de flesta hyresgästerna är negativt inställda till att köpa sin hyresrätt. Majoriteten som pekar på ekonomiska hinder av olika slag som den största faktorn, vissa efterfrågar mer information för att kunna fatta ett välgrundat beslut och en betydande grupp föredrar att bo i hyresrätt av både praktiska och ekonomiska skäl.



Jag vill bo där jag bor, men jag är snart 70 år och kan inte få några lån med min pension och jag har ingen förmögenhet. Det måste finnas bostäder för alla människor, allt skall inte vara vinstgivande och sen köpas för att sedan säljas dyrare.

Vi, Hyresgästföreningen, menar att det inte är bra att hyresrätter ombildas, särskilt äldre lägenheter med lägre hyror, då det inte går att ersätta dem med motsvarande nyproducerad lägenhet²¹. De bostäder som byggs och färdigställs idag är dels dyra, dels finns majoriteten heller inte idag utan behöver byggas för att kunna kompensera för de ombildade bostäderna. Något som tar många år. Vi tycker också att det är viktigt att hyresrätten som bostadsform ska få finnas kvar och vara en jämställd boendeform med det ägna boendet. Säljs hyresrätterna ut, blir det en omöjlighet.

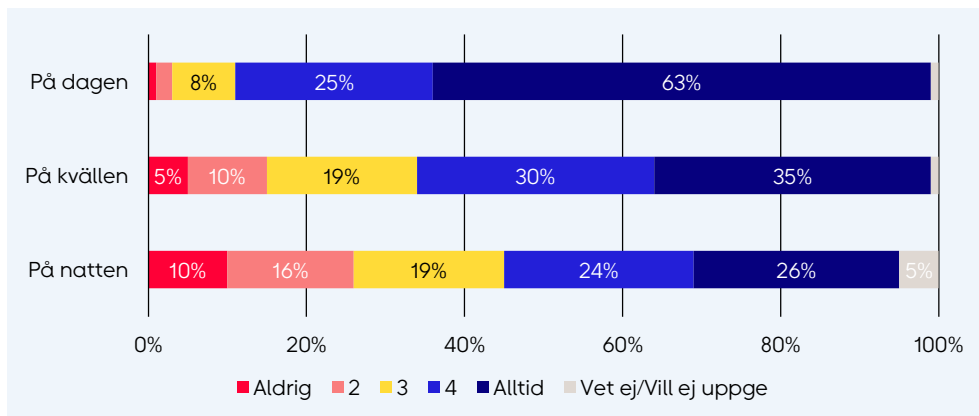
Med andra ord blir det en utförsäljning av bostäder som det redan idag är en stor brist av och som inte går att ersätta. Vi menar att hyresrätten måste finnas kvar, både för den som inte vill eller kan äga sitt boende.

²¹Hyresgästföreningen, *Ombildningar i Göteborg* (Hyresgästföreningen, u.å.) <https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/vastra-sverige/bostadspolitik/ombildningar-i-goteborg/> (hämtad 31 mars 2025).



Trygghet i bostadsområdet

Fråga 10: Känner du dig trygg i området där du bor?



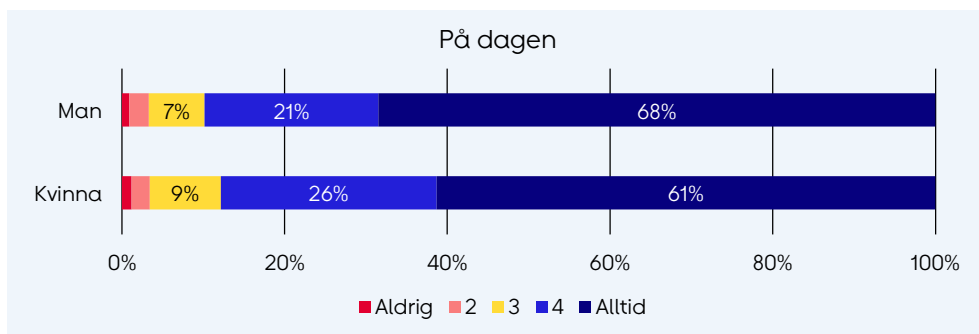
Antal respondenter: 9920.

Nästan två av tre känner sig alltid trygga på dagen i området där de bor och ytterligare en fjärdedel känner sig nästan alltid trygga i sitt bostadsområde under dagtid. Det motsvarar nästan 90 procent som nästan alltid eller alltid upplever sig trygga i sitt bostadsområde på dagen.

Andelen som alltid känner sig trygga i sitt område minskar till en av tre på kvällstid och ytterligare färre känner sig alltid trygga på natten. Samtidigt uppges hälften av medlemmarna att de i stor utsträckning känner sig trygga i sitt bostadsområde på nätterna.

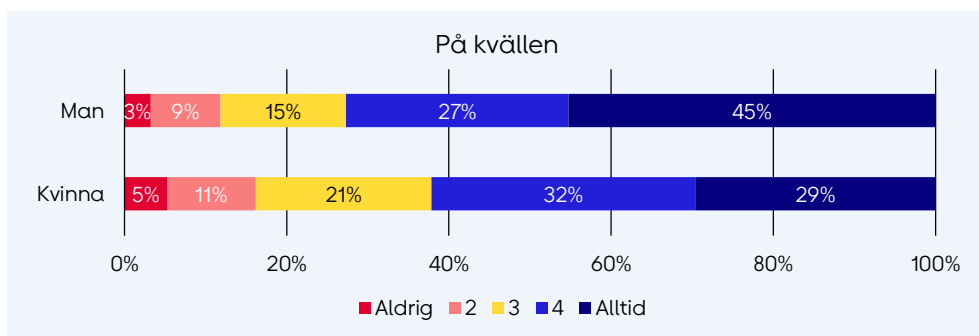
Om vi jämför den upplevda tryggheten mellan kvinnor och män kan man konstatera att kvinnorna upplever sig något mindre trygga än männen, och det gäller framförallt på kvällstid och nattetid. Även här upplever dock nästan hälften av alla kvinnor sig trygga eller delvis trygga i sitt bostadsområde under både kvälls- och nattetid.

Känner du dig trygg i området där du bor?



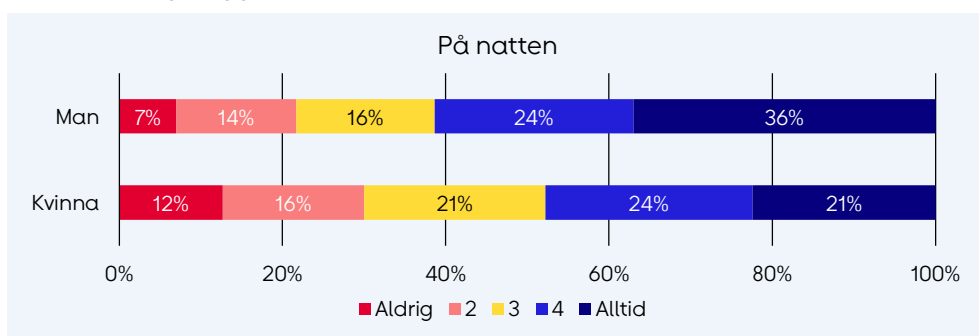
Antal respondenter: 9696. Personer som uppgett annan könstillhörighet eller angett Vet ej/Vill ej uppge på frågan om de känner sig trygga är borträknade här.

Känner du dig trygg i området där du bor?



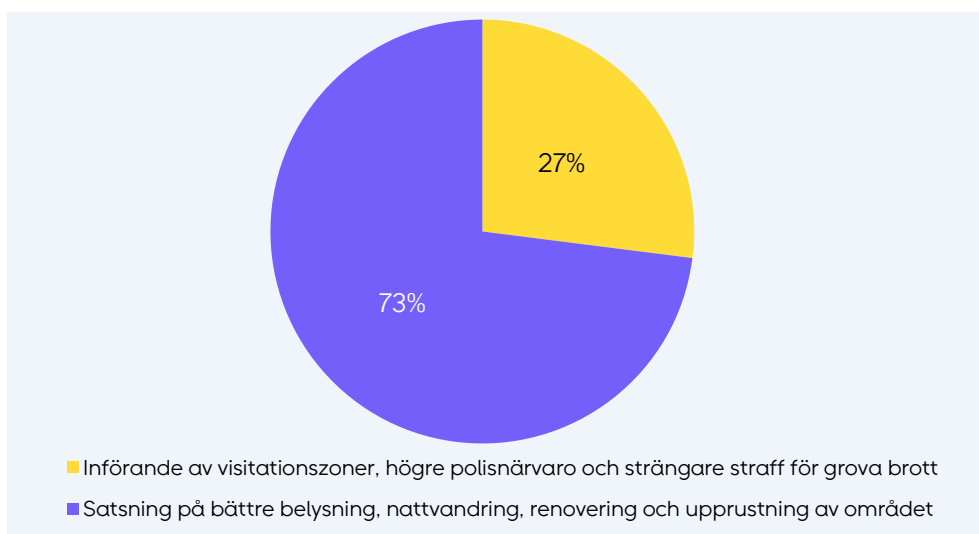
Antal respondenter: 9634. Personer som uppgett annan könstillhörighet eller angett Vet ej/Vill ej uppge på frågan om de känner sig trygga är borträknade här.

Känner du dig trygg i området där du bor?



Antal respondenter: 9308. Personer som uppgett annan könstillhörighet eller angett Vet ej/Vill ej uppge på frågan om de känner sig trygga är borträknade här.

Fråga 11: Om du måste välja mellan två paket med åtgärder som syftade till att förbättra tryggheten i ditt bostadsområde, vilken skulle du välja?

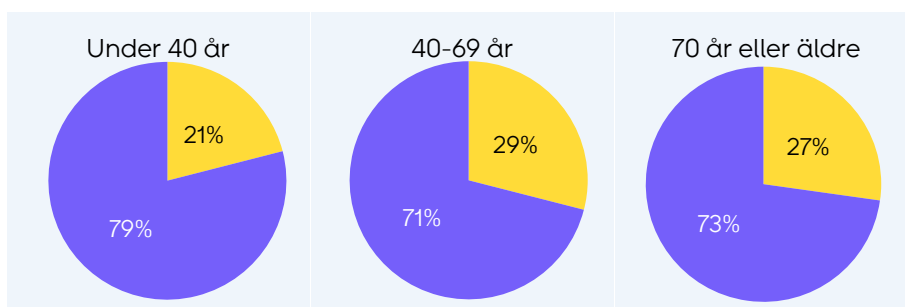


Antal respondenter: 9920.

En klar majoritet, 73 procent, av respondenterna anser att satsning på *bättre belysning, nattvandring, renovering och upprustning av området* är ett bättre förslag på åtgärder för att förbättra tryggheten i sitt bostadsområde i jämförelse med förslag på *införandet av visitationszoner, högre polisnärvaro och strängare straff för grova brott*.

Om du måste välja mellan två paket med åtgärder som syftade till att förbättra tryggheten i ditt bostadsområde, vilken skulle du välja?

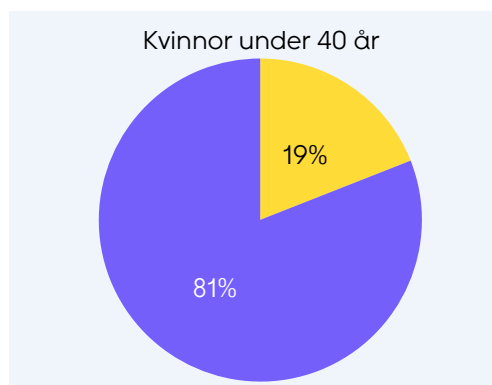
Om man istället bryter ned resultaten på ålder får vi följande resultat:



Antal respondenter: 9866. Personer som inte uppgett sin ålder är borträknade.

Här kan vi se att den yngsta gruppen har i något högre utsträckning valt åtgärds paketet med *bättre belysning, nattvandring, renovering och upprustning av området* i jämförelse med de två äldre målgrupperna.

Om du måste välja mellan två paket med åtgärder som syftade till att förbättra tryggheten i ditt bostadsområde, vilken skulle du välja?



Antal respondenter: 1291. Endast kvinnor under 40 år är medräknade. Övriga respondenter är ej medräknade.

Om vi bryter ned resultatet ytterligare och enbart tittar på kvinnor i den yngsta gruppen, är det en ännu högre andel som valt *bättre belysning, nattvandring, renovering och upprustning av området*.

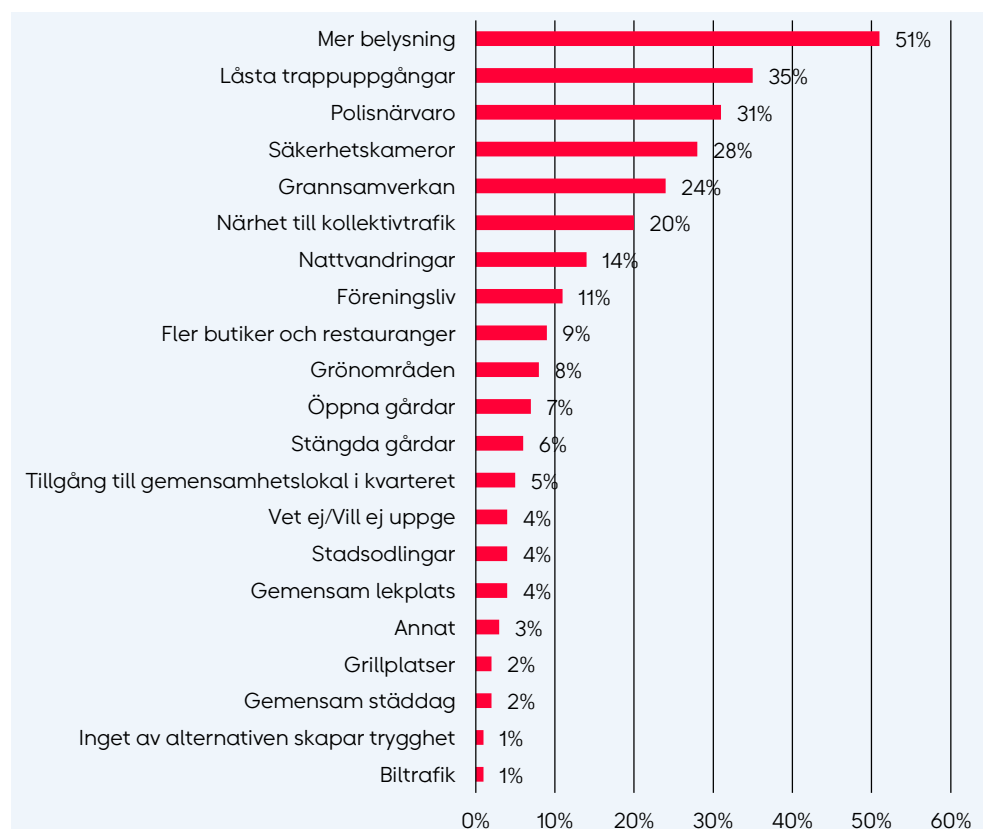
I fritextsvaren kan vi däremot se att det råder en viss splittring inom de olika svarsalternativen, och summerat går det att konstatera att det inte är i närheten av så svart eller vitt vad gäller trygghetssatsningar som det ibland kan låta i vissa debatter. De båda klustren av lösningar verkar, enligt

hyresgästerna, tillsammans kunna vara en god lösning för att skapa ett tryggare bostadsområde.



Jag tyckte svaren var svåra att välja mellan, då jag önskade en kombination av de båda. De var för mycket varandras motpoler. Jag tycker det är mycket viktigt att man satsar på belysning, renovering/upprustning och eldsjälur som nattvandrar. Däremot måste ju nattvandring ske i samarbete med polis men jag tror inte på en tydligt höjd polisnärvaro eller på visitationszoner. Strängare straff för grova brott är också mycket viktigt, men inte i kombination med de andra exemplen i svarsalternativen.

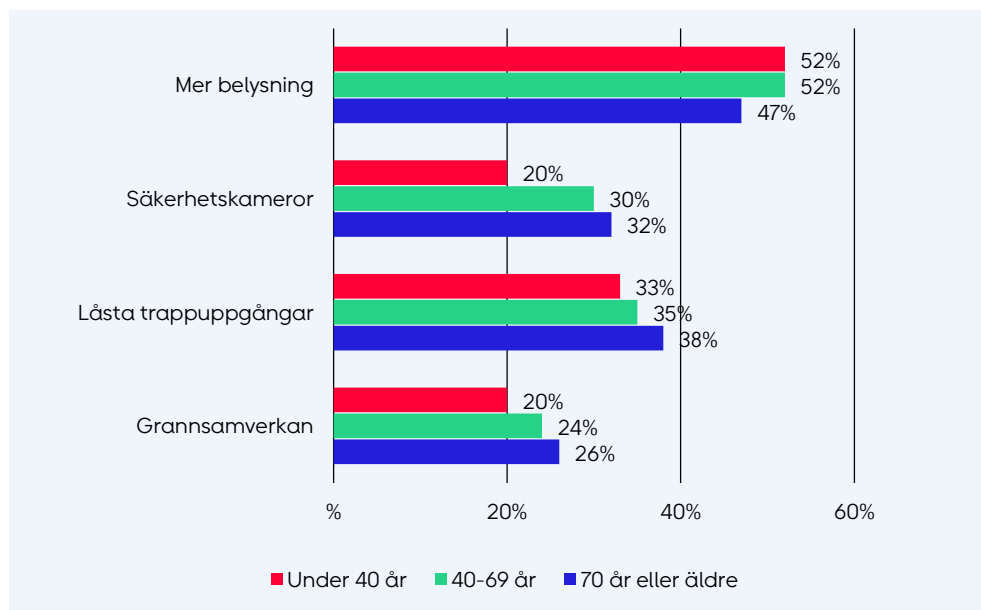
Fråga 12: Vad tycker du skapar trygghet i ditt bostadsområde?



Antal respondenter: 9920. Antal svar: 26 843. Respondenterna fick välja mellan ett och tre alternativ.

Vid frågan om vad som skapar trygghet i bostadsområdet svarar allra flest *mer belysning* följt av *låsta trappuppgångar*, *polisnärvaro*, *säkerhetskameror*, *grannsamverkan* och *närhet till kollektivtrafik*. Respondenterna fick vid frågan möjlighet att kryssa i maximalt tre alternativ, vilket gav dem möjligheten att välja kombinationer av lösningar.

Vad tycker du skapar trygghet i ditt bostadsområde?



Antal svar: 13 629. Personer som svarat andra åtgärder eller inte har uppgett ålder är borträknade här.

Det går att se vissa mönster vid filtrering på ålder för många av de vanligaste svaren. Andelen som svarat *Mer belysning* tenderar sjunka något med åldern, medan *Säkerhetskameror* och *Låsta trappuppgångar* istället tenderar att öka med åldern. Detta sammanfaller med resultaten från föregående fråga, vad gäller olika inriktningar för att förbättra tryggheten. Samtidigt är grannsamverkan ett alternativ som också ökar något med åldern, vilket är mer sammanlänkat med den paketylösningen som var mindre populär bland den äldre åldersgruppen.

Bland de som valt alternativet *Annat*, finns det många förslag på åtgärder. Exempelvis föreslår medlemmarna aktiviteter för unga, ökade satsningar på närmiljön och förbättrat skalskydd såsom portlås och säkerhetsdörrar.



Jag tycker att det borde finnas ett krav på att lägenheter ska ha säkerhetsdörrar. Jag bor i lägenhet utan trapphus dessutom. Känns inte tryggt att ha en simpel ytterdörr som tydligen är hur lätt som helst att bryta upp.

HEJ DÄR.
I VINTER
KAN DU
FLYTTA IN!

Vi bygger ut ditt hyresställe här i huset.
Inomgående!
Anmäl dig på wallenstam.se så bios vi!

Wallenstam
wallenstam.se



Byggregler

Vilka krav tycker du ska finnas för framtida lägenheter?

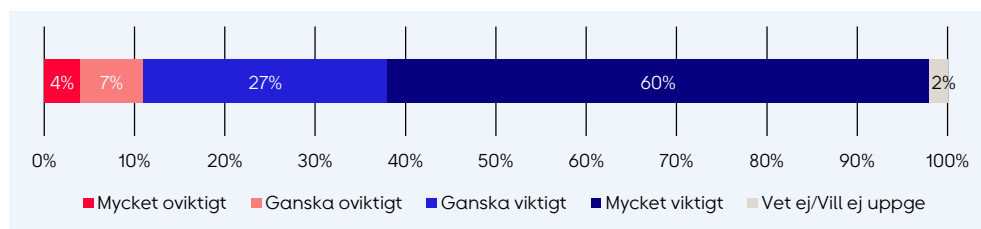


När det gäller byggregler, anser jag det mycket viktigt att inte sänka nivån. Den som flyttar in i ett nybyggt hus utan hiss eller litet badrum ska inte behöva flytta om hen bryter lårbenshalsen eller blir sjuk.

Respondenterna fick ta ställning till fem olika parametrar i fastigheter, där kraven kring dessa skulle kunna förändras vid införandet av de nya byggreglerna. De fick skatta alla parametrar på en skala från mycket oviktigt och ganska oviktigt till ganska viktigt och mycket viktigt. Om de inte hade något svar på frågan, eller inte ville dela med sig av sin åsikt, fanns ett alternativ för att ange detta. Efter frågorna fanns en frivillig fritextruta, där över 1900 personer valde att lämna kompletterande kommentarer till sina svar.

De fem olika parametrarna att ta ställning till var: Tillgång till solljus i samtliga rum, minst 2,4 meter i takhöjd, låga bullernivåer, hiss i fastigheter med tre eller fler våningar samt tillgänglighetsanpassningar i samtliga badrum.

Fråga 13: Hur viktigt tycker du att det är med solljus i alla rum i lägenheten (ej badrum)?



Antal respondenter: 9920.



Jag har tidigare bott i sovrum utan fönster i England. Man blir desorienterad utan solljus och jag mådde inte bra efter cirka 5 månader i det rummet - och var tvungen att flytta.

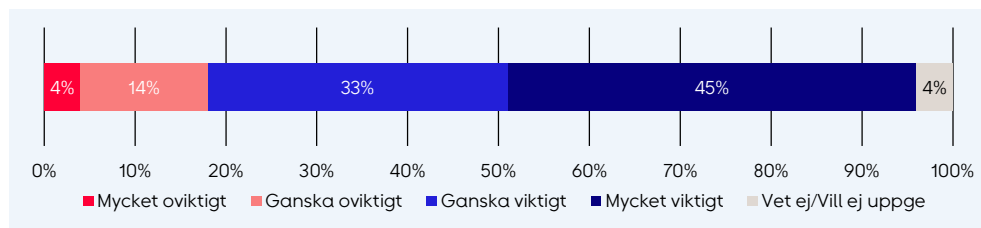
Tillgång till solljus i samtliga rum värderas högt bland medlemmarna. Endast 4 procent ansåg att solljus i samtliga rum är mycket oviktigt. Detta kan spegla

det faktum att det är mörkt utomhus stora delar av året i Sverige, och att den tillgång på solljus som går att få är viktig för upplevelsen av hemmet. Hyresgästföreningen skriver i sitt remissvar²² att avsaknaden av ordentligt dagsljus är rent ut sagt hälsoskadligt. Särskilt för de som spenderar mycket tid i sin lägenhet av olika anledningar.

En konsekvens av att bygga bostadshus i städerna allt tätare och högre, kan vara att tillgången till naturligt solljus i bostäderna begränsas. De nya byggreglerna skulle dessutom kunna tillåta det, exempelvis genom att kompensera med artificiellt ljus. Vissa medlemmar menar dock att artificiellt ljus inte kommer att kunna ge samma upplevelse av hemmet, eller för den delen ge de hälsofrämjande effekterna som riktigt solljus ger.

Det är samma oro som Hyresgästföreningen lyfter i remissvaret, där risken att boendesegregationen ökar om socioekonomiskt starkare grupper får större tillgång till solljuset, betonas.

Fråga 14. Hur viktigt tycker du att det är med en takhöjd på minst 2,4 meter?



Antal respondenter: 9920.

Nästan hälften av alla medlemmar anser att en takhöjd på minst 2,4 meter är mycket viktigt. Valet av just 2,4 meter grundar sig på att rum avsedda för mer än tillfälligt bruk omfattas av detta krav. Enligt de allmänna råden som finns idag, ska resterande delar av bostaden ha tillräcklig *luftvolym* och *god boendekvalitet* och vara minst 2,1 meter högt i tak²³. De flesta byggherrar har då valt att ha samma takhöjd i resterande bostad. I de nya byggreglerna försvinner det explicita kravet på 2,4 meter.

Många respondenter menar att det är särskilt viktigt att bibehålla åtminstone 2,4 meter i takhöjd i de mindre lägenheterna, så att känslan av rymd kan bibehållas även när boytan är liten. Andra påpekar att bibehållen takhöjd är något som behövs, då varje generation ser ut att bli längre och längre. Det är

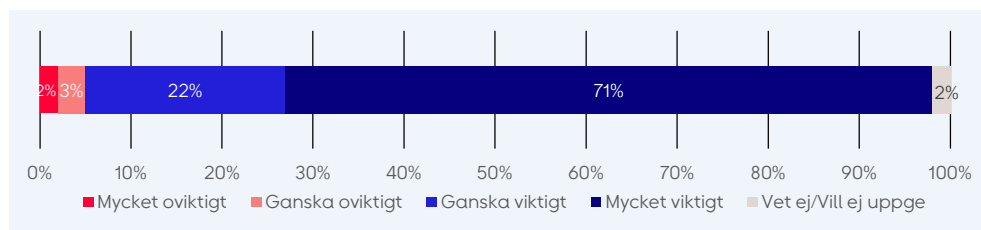
²² Hyresgästföreningen, *Remissvar på Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall*, diarienummer Boverket 29/2022, Hyresgästföreningen, 2023.

²³ Boverket, *Rumshöjd – Boverkets byggregler*, Boverket, 2020, <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/rumshojd/> (hämtad 4 mars 2025).

möjligt att gränserna kan komma att behöva justeras ytterligare för att tillgodose de ökade önskemålen och förändrade förutsättningarna.

Hyresgästföreningen betonar i sitt remissvar vikten av att alla ska kunna ta del av hela bostadsutbudet och därför bör denna egenskap inte förändras eller utmanas genom nya innovationer som riskerar att försämra boendekvaliteten.

Fråga 15. Hur viktigt tycker du att det är med låg bullernivå i lägenheten?



Antal respondenter: 9920.



Feltänk att sänka krav på buller, bör snarare höjas. Alternativt ställa hårdare krav på bullerreducerande åtgärder i staden där man vill bygga.

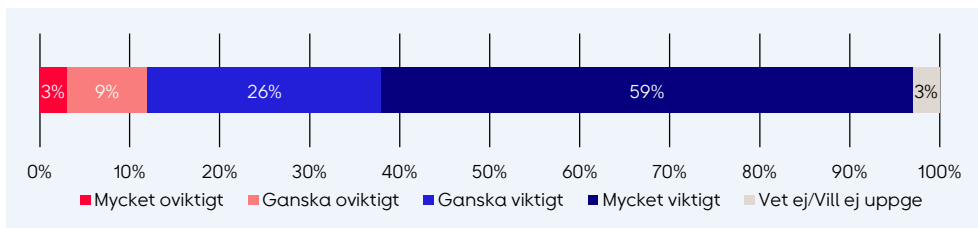
Frågan om tillåtna bullernivåer blir allt mer aktuell i takt med att städerna byggs tätare och mark långt bort från trafiklederna börjar sina. Därför är frågan om tillåtet trafikbuller, en fortsatt bibehållen god ljudmiljö i bostäderna och balansen däremellan en allt mer central fråga.

Att bullernivån hålls låg i lägenheterna är den av de fem parametrarna som anses vara allra viktigast enligt respondenterna. Här ansåg 71 procent att det är mycket viktigt och ytterligare 21 procent ansåg att det är ganska viktigt. Resultatet är väntat, särskilt med tanke på störande ljud är ett av de vanligare problemen som hyresgäster rapporterar.

På samma sätt som KI resonerar i sitt remissvar gällande trafikbuller²⁴, är bullernivåerna något som de flesta inte vill se försämrats utan snarare en aspekt där högre krav borde ställas. Många vittnar om att de redan idag upplever stress kopplat till ljudnivåerna i och runt sina bostäder. Det är troligt att en sänkning av bullerkrav och borttagandet av en tyst fasadsida kommer att bidra till en försämrad boendemiljö.

²⁴ Karolinska Institutet, *Remissvar om Boverkets förslag till föreskrifter om skydd mot buller i byggnader*, diarienummer Boverket 28/2022, Karolinska Institutet, 2024.

Fråga 16: Hur viktigt tycker du att det är med hiss i hus som är högre än tre våningar?

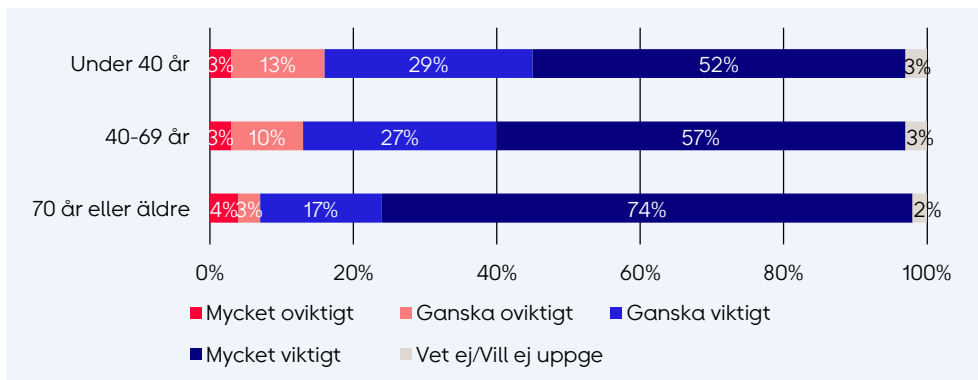


Antal respondenter: 9920.

Idag krävs inte hissar i byggnader som är två våningar höga eller lägre. Regeln kommer inte att förändras, men lösningarna för att uppnå samma resultat kan komma att se annorlunda ut. 85 procent av alla respondenter anser att en hiss i ett hus som är tre våningar eller högre är viktigt i någon utsträckning, där knappt 60 procent anser att det är mycket viktigt.

Många medlemmar beskriver att det är en förutsättning att det finns hiss i fastigheten, om det ska vara möjligt att bo kvar i sin bostad hela livet. Utöver det anses hissen också vara en praktisk facilitet, vilken uppskattas av både yngre och äldre av en rad olika anledningar. I takt med att befolkningen blir allt äldre, kommer välfungerande hissar bli ett måste i allt fler bostadshus.

Hur viktigt tycker du att det är med hiss i hus som är högre än tre våningar?



Efter ålder: 9866 respondenter; <40 år (n= 2230), 40-69 år (n= 5713), 70+ år (n=1523). De som svarat *Vill ej uppge* vid frågan om sin ålder visas inte här, men ingår i den totala sammanställningen.

91%

av alla svarande 70 år eller äldre, tycker att hiss i trevåningshus eller högre är ganska eller mycket viktigt.



Hiss är ett krav när man börjar och åldras och vill bo kvar i sin “en trappa upp lägenhet”.

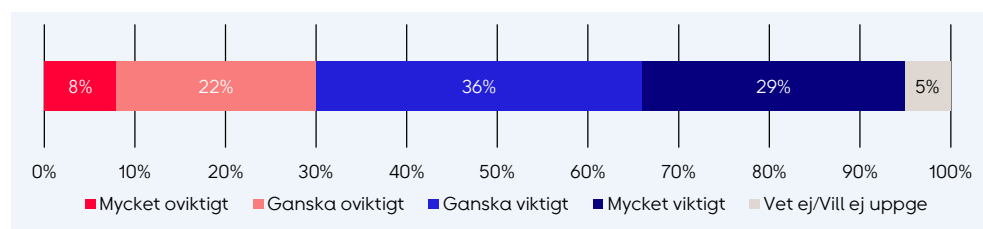
Vid uppdelning av de svarande i tre olika åldersgrupper går det att se att det finns en signifikant skillnad mellan de som är 70 år eller äldre och de två yngre åldersgrupperna, gällande hur viktigt det är med hiss i byggnader som är högre än tre våningar. Det är bara en logisk följd, då andelen äldre som är i

behov av hiss är större än i åldersgruppen under 40 år. Nästan tre av fyra i den äldsta gruppen anser att hiss är mycket viktigt.

Samtidigt svarar en majoritet av de yngre medlemmarna att hiss är mycket viktigt. De menar att det är en bekvämlighet samt ibland en nödvändighet, exempelvis när tunga matkassar ska bäras hem, för barn som ännu inte kan gå i trapporna samt för att kunna bo kvar i sitt hem vid åldrande eller sjukdom.

Hissen är inte bara en fråga om bekvämlighet utan också en avgörande faktor för bostädernas långsiktiga funktionalitet, då avsaknaden kan låsa in människor i sina hem eller tvinga dem att flytta när livet förändras.

Fråga 17: Hur viktigt tycker du att det är med tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter?



Antal respondenter: 9920.

Den generella inställningen till tillgänglighetsanpassade badrum är att de anses vara viktig i någon grad. Samtidigt är det här den av de fem parametrar vi frågat om som bedöms vara minst viktig.

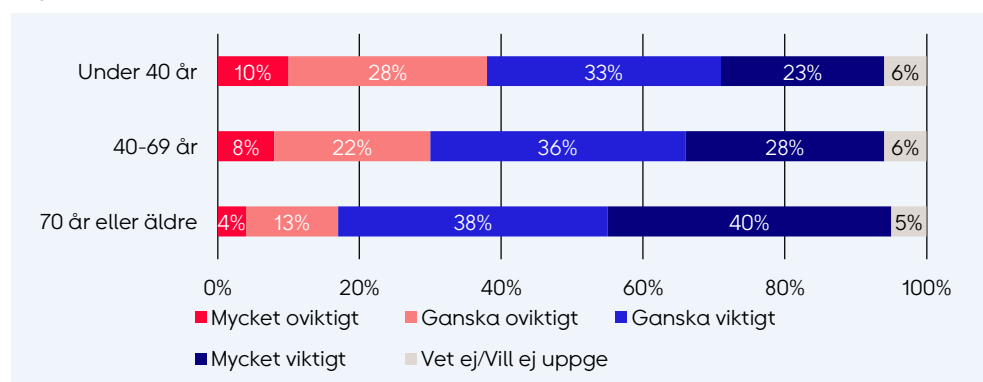
Kanske är det så att resultatet visar att tillgänglighetsanpassning ofta åsidosätts tills behovet faktiskt blir akut för den boende. Framförallt kan det handla om att det finns en stor konflikt mellan funktion och kostnad, precis som det är gällande många andra parametrar.

Knappt 30, procent anser att tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter är mycket viktigt. Däremot, vid en närmare granskning av fritextsvaren, framgår det att många anser att de är viktiga under förutsättningen att de inte sker på bekostnad av lägenhetens övriga ytor eller för den delen leder till ökade hyresnivåer.

Respondenterna påpekar vikten av att övriga delar av byggnaden håller samma funktionella standard som ett tillgänglighetsanpassat badrum håller. Exempelvis bör ett badrum, på tredje våningen utan hiss med höga trösklar inte vara aktuellt för en tillgänglighetsanpassning, då andra anpassningar saknas i byggnaden.

Utöver det, precis som Ola Nylander med flera påpekar i sin rapport²⁵, anser medlemmarna att planlösningen spelar stor roll här. Om bostaden från början är tillräckligt välplanerad är även den som är mer negativt inställd till tillgänglighetsanpassningar mer positivt inställd. Betoning ligger vid att bostadens funktionalitet inte får påverkas negativt av ett större badrum, både vid ombyggnation och nyproduktion.

Hur viktigt tycker du att det är med tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter?



Efter ålder: 9866 respondenter; <40 år (n= 2230), 40–69 år (n= 5713), 70+ år (n=1523). De som svarat *Vill ej uppge* vid frågan om sin ålder visas inte här, men ingår i den totala sammanställningen.

När svaren bryts ned på tre åldersgrupper fås ett liknade resultat som vid frågan om hissar. Den äldsta gruppen anser i större utsträckning att tillgänglighetsanpassade badrum är mycket viktiga, än vad de yngre grupperna anser (40 procent respektive 28 och 23 procent). I den yngsta gruppen, de under 40 år, anser istället 38 procent att tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter är ganska eller mycket oviktigt.

²⁵Ola Nylander, Paula Femenias, Morgan Andersson, Hanna Morichetto och Anna Braide Eriksson, *Bostadsforskare om bostadskvalitet*, Stockholms stad, 2018, <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/hallbarhet/social-hallbarhet/bostadsforskare-om-bostadskvalitet.pdf> (hämtad 4 mars 2025).



Avslutning

Syftet med den här rapporten har varit att ge en översikt över Hyresgästföreningens medlemmars inställningar i ett antal aktuella bostadspolitiska frågor. Genom att samla in svar från nästan 10 000 medlemmar i region Västra Sverige har vi fått en tydligare bild av hur hyresgästerna ser på renoveringar, bostadsköer, trygghet, ombildningar och Boverkets nya byggregler.

Resultatet visar att bostadspolitiska frågor väcker ett stort engagemang hos medlemmarna, särskilt de frågor som knyter an till boendevillkor och kostnader. Hyresgästerna vill att deras hem ska hålla en god standard, oavsett om det är en äldre lägenhet, renoverad äldre bostad eller nyproducerad lägenhet. De vill också att kostnaden för boendet ska ta hänsyn till de ekonomiska förutsättningar som hushållen har.

Hyresgästerna tycker att det är viktigt att hyresrätten bevaras, då det är en upplåtelseform som behövs för den som vill bo i hyresrätt och kanske inte vill eller kan äga sitt boende. Ombildningar framstår därför ointressanta för en övervägande majoritet av medlemmarna, oberoende av ålder, bostadsort och andel av inkomsten som går till boendekostnader.

En stor andel av hyresgästerna tycker att dagens kösystem, som bygger på kötid, är bra. Samtidigt anser många att det också ska finnas undantag så att vissa särskilda grupper också ska kunna få en bostad. För att uppnå en rättvis fördelning behöver Hyresgästföreningen, bostadsbolagen och bostadsförmedlingarna gemensamt utveckla en modell som både tillgodoser den som har köat länge och den som har akuta behov. Samtidigt anser Hyresgästföreningen att det behövs byggas fler hyresrätter för att korta köerna och öka möjligheten till ett förstahandskontrakt för alla.

Den diskurs som dominerar i den nationella politiken, där fler polisiära åtgärder lyfts som den huvudsakliga lösningen för ökad trygghet, delas inte med majoriteten av hyresgästerna. I stället upplever många att bostadsområdena redan i dag överlag är trygga. Åtgärder som kombinerar förbättrad belysning, låsta portuppgångar, polisnärvaro och gemensamma aktiviteter lyfts fram som en mer helhetsfokuserad och långsiktig lösning för att stärka tryggheten.

I den här rapporten har vi belyst frågor som rör hyresgäster, men ur hyresgästernas eget perspektiv. Det är ett perspektiv som inte alltid ges utrymme i den bostadspolitiska debatten, men som är avgörande för att skapa långsiktigt hållbara lösningar.

Vi menar att det är viktigt att samtalen kring den här typen av frågor sker i dialog med hyresgästerna. De har ovärderlig kunskap om sina boendemiljöer, behov och möjligheter. För att utveckla bostadspolitiken i rätt riktning behöver vi fortsätta lyssna och agera utifrån den kunskapen. Det är först då vi kan skapa trygga, tillgängliga och rättvisa bostäder för alla.

Referenser

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

Boverket. *Rumshöjd – Boverkets byggregler*. Boverket, 2020. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/rumshojd/> (hämtad 4 mars 2025).

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

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

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

Göteborgs Stad. *Befolkningsutveckling 2024*. Göteborgs Stad, 2025. <https://goteborg.se/wps/portal/enhetssida/statistik-och-analys/demografi-och-analys/korta-kommentarer/befolkningutveckling-2024> (hämtad 31 mars 2025).

Hyresgästföreningen. *Behov eller kötid – Vad väger tyngst?*. Hyresgästföreningen, 2024. <https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bilder/regionernas-bilder/vastra-sverige/dokument/rapporter/behov-eller-kotid-vad-vager-tyngst.pdf>

Hyresgästföreningen. *Ombildningar i Göteborg*. Hyresgästföreningen, u.å. <https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/vastra-sverige/bostads-politik/ombildningar-i-goteborg/> (hämtad 31 mars 2025).

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

Hyresgästföreningen. *Remissvar på Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall*. Diarienummer Boverket 29/2022. Hyresgästföreningen, 2023.

Karolinska Institutet. *Remissvar om Boverkets förslag till föreskrifter om skydd mot buller i byggnader*. Diarienummer Boverket 28/2022. Karolinska Institutet, 2024.

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

Nylander, Ola, Paula Femenias, Morgan Andersson, Hanna Morichetto och Anna Braide Eriksson. *Bostadsforskare om bostadskvalitet*. Stockholms stad, 2018. <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/hallbarhet/social-hallbarhet/bostadsforskare-om-bostadskvalitet.pdf>

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

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

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

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

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

Bilaga 1

Frågebatteri - Enkäten

Jag är...

- Kvinna
- Man
- Ickebinär
- Annat
- Vill ej uppge

Min ålder är...

- -19
- 20–29
- 30–39
- 40–49
- 50–59
- 60–69
- 70–79
- 80 och uppåt
- Vill ej uppge

Vilken kommun bor du i?

- Ale
- Göteborg
- Härryda
- Kungsbacka
- Kungälv
- Lerum
- Mölndal
- Orust
- Partille
- Stenungsund
- Tjörn
- Varberg
- Öckerö
- Vill ej uppge
- Annat

Mitt postnummer är...

- Postnummer:

- Vet ej/Vill ej uppge

Hur bor du idag?

- Hyresrätt, första hand
- Hyresrätt, andra hand
- Hyresrätt, tredje hand
- Inneboende
- Bostadsrätt
- Äganderätt (ex. småhus/radhus)
- Annat
- Vet ej/Vill ej uppge

Min hyresvärd är...

- Allmännyttan (Kommunal hyresvärd)
- Privat hyresvärd
- Annat
- Vet ej/Vill ej uppge

Ungefär hur stor andel av hushållets inkomst går till boendekostnader?

- 0–9%
- 10–19%
- 20–29%
- 30–39%
- 40–49%
- 50–59%
- 60+%
- Vet ej/Vill ej uppge

Om hyrorna skulle höjas med 20%, exempelvis efter en renovering. Vad skulle det innebära för dig? (Fritt antal svarsalternativ)

- Jag skulle inte ha råd att bo kvar
- Jag skulle inte kunna spara pengar
- Jag skulle få svårigheter att betala andra räkningar
- Jag skulle inte ha råd att delta i fritidsaktiviteter
- Jag skulle få svårigheter att ha råd med näringsrik mat
- Jag skulle behöva låna pengar
- Jag skulle inte ha råd att köpa nya kläder som jag behöver
- Det skulle inte beröra mig särskilt mycket
- Annat
- Vet ej/Vill ej uppge

Hur många alternativ borde finnas vid renovering?

- Det borde vara samma för alla
- Två olika alternativ
- Tre eller fler alternativ
- Jag tycker inte att lägenheter ska renoveras, utan enbart repareras och underhållas för att behålla befintligt skick
- Annat
- Vet ej/Vill ej uppge

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

- Basstandard med lägre hyreshöjning (Exempelvis plastmatta i badrum, målade skåpluckor, stambyte och andra nödvändiga renoveringar)
- Medelstandard med medelhög hyreshöjning (Exempelvis diskmaskin, nya skåpluckor)
- Hög standard med en högre hyreshöjning (Exempelvis helkaklat badrum, induktionshäll eller bänkskivor i massivt trä)
- Jag accepterar den renoveringsnivå min hyresvärd anser vara lämplig och därmed hyresnivån
- Jag vill inte att min lägenhet renoveras, utan endast repareras och underhållas för att behålla befintligt skick
- Vet ej/Vill ej uppge

Hur lång kötid behövde du för att få ditt nuvarande boende?

- Mindre än 1 år
- 1–3 år
- 3–5 år
- 5–7 år
- 7–9 år
- 9–11 år
- 11–13 år
- 13–15 år
- Mer än 15 år
- Jag har stått i hyresvärdens internkö
- Jag stod inte i kö
- Vet ej/Vill ej uppge

Anser du att ett kösystem som baseras på kötid är det mest rättvisa sättet att fördela bostäder?

- Ja
- Nej
- Vet ej/Vill ej uppge

Utveckla gärna ditt svar!

Anser du att grupper med särskilt stort behov ska få gå före i bostadskön?

- Ja
- Nej
- Delvis
- Vet ej/Vill ej uppge

Vilka grupper anser du borde få gå före i bostadskön? (Fritt antal svarsalternativ)

- Unga under 28 år
- Studenter
- Nyanlända
- Personer med funktionsvariation
- Akut hemlösa
- Våldsutsatta i hemmet
- Inflyttade för jobb
- Stora barnfamiljer
- Nyseparerade
- Nyseparerade med barn
- Personer över 70 år
- Vet ej/Vill ej uppge
- Ingen borde få gå före
- Andra grupper

Utveckla gärna ditt svar!

Vilka geografiska områden anser du att bostadskön bör omfatta?

- Endast min kommun
- Min kommun, samt närliggande kommuner
- Hela Västra Götalandsregionen
- Hela Sverige
- Annat
- Vet ej/Vill ej uppge

Generellt sett, hur ser du på att kommunala hyresrätter ombildas till bostadsrätter i din kommun?

- Mycket positiv
- Ganska positiv
- Ganska negativ
- Mycket negativ
- Vet ej/Vill ej uppge

Om det skulle ske en ombildning där du bor, tror du att du skulle vilja och kunna köpa din hyresrätt?

- Ja och jag har råd

- Ja, men jag har inte råd
- Nej, men jag skulle ha råd
- Nej och jag skulle inte ha råd
- Vet ej/Vill ej uppge

Utveckla gärna ditt svar!

Känner du dig trygg utomhus i området där du bor?

- På dagen

Aldrig	2	3	4	Alltid
---------------	----------	----------	----------	---------------

- På kvällen

Aldrig	2	3	4	Alltid
---------------	----------	----------	----------	---------------

- På natten

Aldrig	2	3	4	Alltid
---------------	----------	----------	----------	---------------

Om du måste välja mellan två paket med åtgärder som syftade till att förbättra tryggheten i ditt bostadsområde, vilken skulle du välja?

- Införande av visitationszoner, högre polisnärvaro och strängare straff för grova brott
- Satsning på bättre belysning, nattvandring, renovering och upprustning av området

Vad tycker du skapar trygghet i ditt bostadsområde? (Max tre svarsalternativ)

- Mer belysning
- Säkerhetskameror
- Föreningsliv
- Gemensam lekplats
- Öppna gårdar
- Stängda gårdar
- Gemensam städdag
- Stadsodlingar
- Polisnärvaro
- Grönområden
- Närhet till kollektivtrafik
- Fler butiker och restauranger
- Grillplatser
- Biltrafik
- Låsta trappuppgångar
- Nattvandringar
- Grannsamverkan

- Tillgång till gemensamhetslokal i kvarteret
- Inget av alternativen skapar trygghet
- Annat
- Vet ej/Vill ej uppge

Hur viktigt tycker du att det är med solljus i alla rum i lägenheten (ej badrum)?

- Mycket oviktigt
- Ganska oviktigt
- Ganska viktigt
- Mycket viktigt
- Vet ej/Vill ej uppge

Hur viktigt tycker du att det är med en takhöjd på minst 2,4 meter?

- Mycket oviktigt
- Ganska oviktigt
- Ganska viktigt
- Mycket viktigt
- Vet ej/Vill ej uppge

Hur viktigt tycker du att det är med låg bullernivå i lägenheten?

- Mycket oviktigt
- Ganska oviktigt
- Ganska viktigt
- Mycket viktigt
- Vet ej/Vill ej uppge

Hur viktigt tycker du att det är med hiss i hus som är högre än tre våningar?

- Mycket oviktigt
- Ganska oviktigt
- Ganska viktigt
- Mycket viktigt
- Vet ej/Vill ej uppge

Hur viktigt tycker du att det är med tillgänglighetsanpassade badrum i samtliga lägenheter?

- Mycket oviktigt
- Ganska oviktigt
- Ganska viktigt
- Mycket viktigt
- Vet ej/Vill ej uppge

Finns det något ytterligare som du skulle vilja säga eller skicka med till oss?

Vilka frågor kring bostaden skulle du kunna tänka dig att engagera dig i? (Fritt antal svarsalternativ)

- Jag vill inte engagera mig
- Trivsel och gemenskap
- Renovering och ombyggnad
- Trygghetsfrågor
- Hyresförhandlingar
- Bostadspolitik
- Lokal hyresgästförening
- Hållbarhetsfrågor
- Annat, nämligen
- Studentbostäder

Bilaga 2

Längre delrapporter – Byggregler och Renoveringar

<https://www.hyresgastforeningen.se/regioner/vastra-sverige/regionala-rapporter/hyresgastrapporten-2025/>



För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se