

Renovera Sverige

En hållbar renoveringsväg för klimat,
rättvisa och jämlika villkor



Författare:
Ragnar Bengtsson

Innehåll

Sammanfattning	3
1. Hyreshusets livscykel	6
2. Hur mycket behöver renoveras?	10
3. Hur mycket behöver energieffektiviseras?	23
4. Vad är riskerna om vi inte gör något?	27
5. Vad har vi lärt oss från tidigare stöd?	29
6. Infasing och stöd	36
7. Ett sammanhållet system för hållbar renovering av hyresrätter	45
Källor	48

Sammanfattning

Sverige befinner sig i en renoveringstopp, miljonprogrammets bostäder totalrenoveras och klimatpolitiken kräver energieffektivisering av allt fler hus. Till det har säkerhetspolitiska aspekter av energieffektiviseringen uppkommit.

Situationen sätter finansiell press på många bolag. För att hantera kostnaderna har allmännyttan valt att sälja delar av beståndet och kraftigt höja hyrorna efter renovering. Situationen har blivit sådan att det bostadspolitiska målet, att alla ska ha rätt till en god bostad, inte längre går ihop med renoveringsbehovet.

Hyresgästföreningen föreslår därför paketet *Renovera Sverige*. Paketet sänker hyran för en vanlig hyresgäst med ungefär 1 200 kronor i månaden efter en renovering. Paketet möjliggör energieffektivisering och renovering på svagare marknader och förstärker möjligheten för löpande underhåll. Allt medan stor flexibilitet medges för fastighetsägare.

Därtill gynnas hållbara miljörenoveringar samtidigt som incitamenten till att genomföra onödiga renoveringar som hyresgästerna inte vill ha minskar.

Utgångspunkten för paketet är att fastighetsägare själva beslutar om löpande underhåll, renoveringar och kostnaden för det. Detta oavsett om ägaren är ett hushåll med en villa, ett privat bolag eller en offentlig aktör med hyreslägenheter.

Kostnaderna som är förenade med underhållet måste även i första hand hanteras från verksamheten i bolaget, eller det ägande hushållets ekonomi. På samma sätt som att vinsten från uthyrning och försäljning stannar där. Men några samhällsmål kan komma i konflikt med den grundidén.

Samhällets hela energikonsumtion riskerar att bli för hög om bostäder inte är tillräckligt energieffektiva. Genom att höja energipriset kan konsumtionen minskas, men det riskerar i sin tur att leda till andra problem.

Renoveringar av stora bestånd, i kombination med bostadsbrist gör att hushåll med lite lägre inkomster riskerar att få ohållbara boendekostnader som de inte kan värja sig mot. Vilket i sin tur riskerar att förvärra en rad samhällsproblem.

Vissa orter saknar ekonomisk efterfrågan som kan betala för underhåll och större renoveringar. Där riskerar renoveringar att inte blir av, eller att husen måste rivas. Rivningar kan vara motiverade, men kan stå i konflikt med lokala mål om tillgång på bostäder och möjlighet att förlägga verksamhet till orten i framtiden.

Bruksvärdesystemet är det primära systemet för hyressättning i Sverige. I systemet baseras hyran till stor del på lägenhetens standard. Högre standard, bättre eller mer trivsamt inredning, ger högre hyra. När hyreshus renoveras höjs vanligtvis standarden för att uppdatera lägenheterna och för att finansiera själva renoveringen. Systemet fungerar i huvudsak men riskerar att undermineras av aktörer med kortsiktiga perspektiv och aggressiva renoveringsstrategier.

Renovera Sverige är ett paket med insatser för att på ett hållbart sätt hantera dagens och morgondagens renoveringsproblem:

Paketet skapar trygghet för hyresgäster och en finansieringsmiljö som stärker aktörer med långsiktig och hållbart perspektiv på renovering och förvaltning.

Infasning: Ett krav på infasning av all ny hyra införs, där hyror inte tillåts höjas mer än fem procent utöver den årliga justeringen. Hyreshöjningar utöver det ska fasas in till dess att den nya hyran är nådd. Infasningen görs som en rabatt gentemot bruksvärdeshyran. Rabatten tillfaller befintliga hyresgäster, nya hyresgäster berörs inte av infasningen utan betalar den nya hyran direkt.

Renoveringsstöd: Ett stöd vid omfattande renovering införs. Stödet syftar till att underlätta renovering och infasning av ny hyra. Stödet gynnar långsiktiga ägare med en försiktig renoveringsstrategi och tillgängliggör fler lägenheter för den kommunala kön eller för fördelning av sociala skäl.

Stödet täcker 40 procent av infasningsförlusten, kostnaden för infasning som uppstår av skillnaden mellan den nya hyran och den rabatterade hyran som ska betalas fram till dess att den nya hyran har fasats in. Givet fem procent årlig avkastning så motsvarar stödet halva infasningsförlusten efter sex år.

Renoveringar som använder metoder som är mer miljöanpassade än vad som är gängse gynnas med en miljöbonus. För sådana åtgärder utökas stödet till 50 procent av infasningsförlusten.

År 2023 kommer cirka 34 000 hyreslägenheter genomgå en större renovering. För alla det maximala stödet (utan miljöbonus) uppgår kostnaden då till totalt 760 miljoner. Renoveringarna och behovet av renoveringsstöd är minskande och mot slutet av 2020-talet beräknas stödet kosta cirka 250 miljoner årligen.

Energieffektiviseringsstöd: Det stöd för energieffektivisering, som finns men inte längre finansieras i och med höstbudgeten 2021, fungerade bra och bör i huvudsak behållas så som det är formulerat idag, samt återfå sin finansiering.

Moms på hyra: En låg moms på hyran skulle sänka kostnaden för omfattande renoveringar avsevärt. Moms skulle även underlätta genomförandet av nödvändiga renoveringar i hyreshus på svaga marknader. Reformen beräknas kosta knappt 15 miljarder årligen.

Skattefria underhållsfonder: Periodiseringsfonder, eller skattefria underhållsfonder underlättar för bostadsbolag att sköta löpande underhåll på ett mer effektivt sätt. Dagens periodiseringsfonder tillåter företag att fondera överskott i fem år mot en avgift, för att täcka framtida underhållskostnader.

Fonderingstiden föreslås förlängas till tio år för att bättre passa med livslängden på material och vitvaror i bostäderna. Avgiften föreslås tas bort för att uppmuntra till nyttjande av fonderingssystemet.

Förstärkt bostadsbidrag: En förstärkning behövs bland annat för att säkerställa trygghet i boendet i samband med renoveringar. Inkomstgränserna behöver vidgas för att uppdatera gränserna till inkomstutvecklingen. Därtill behöver systemet säkras mot automatiska nedskärningar och problemet med återbetalningskrav åtgärdas.



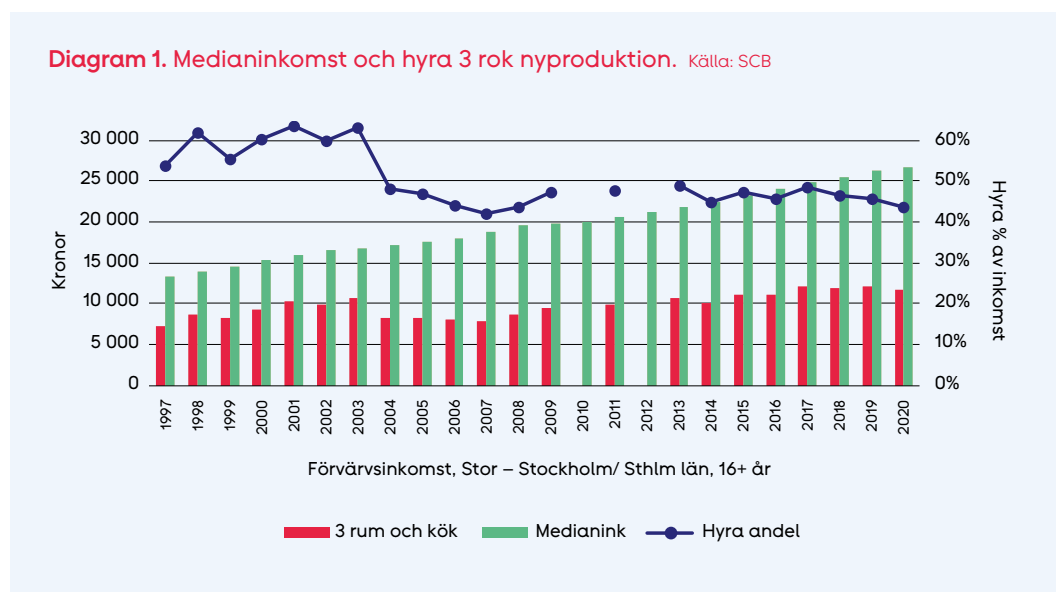
1. Hyreshusets livscykel

Hus är kostsamma att uppföra, löpande underhåll är relativt lätt att finansiera, medan totalrenoveringen av ett hus som tjänat ut sin beräknade livstid är mycket kostsam det med. Det ger en livscykel på ett hyreshus där det uppfattas som dyrt av genomsnittsinvånaren när huset är nytt. Sedan faller ofta kostnaden jämfört med lönerna. 20 år efter nybyggnationen framstår huset inte längre som särskilt dyrt och efter 40 år är det snarare billigt, men uppfattas i stället som lite gammalt. Det kan vara att hissen är sliten, att fasaden behöver göras om eller att själva huset uppfattas som omodernt.

Vanligtvis genomförs en större renovering när huset är 40–60 år gammalt (Nordlund, 2010 och SA, 2017). I Sverige innebär det att de hus som byggdes på 1970- och 80-talet nu behöver genomgå en större renovering. En renovering som ofta innebär att hyrorna höjs rejält för att renoveringen ska betala sig. I husen som innan renovering uppfattas som slitna och omoderna bor samtidigt ofta människor med relativt låga inkomster. Just eftersom standarden är lite lägre och mer omodern, men med hyror som är därefter.

SCB:s serier över hyror i nyproduktion anger att den genomsnittliga hyran för en ny lägenhet på tre rum och kök i Stor-Stockholm uppgick till 12 000 kronor/mån år 2020. Samtidigt uppgick medianinkomsten i länet enligt SCB till 27 000 kronor/mån år 2020.¹ Det ger en relation där en ny lägenhet med tre rum och kök kostar ungefär 45 procent av medianinkomsten.

SCB:s serie har ett tidsseriebrott 2014 och uppehåll år 2010 och 2012. Men relationen mellan medianinkomst och nyproduktionshyra för tre rum och kök tenderar att ha varit omkring 45 procent sedan 2004.

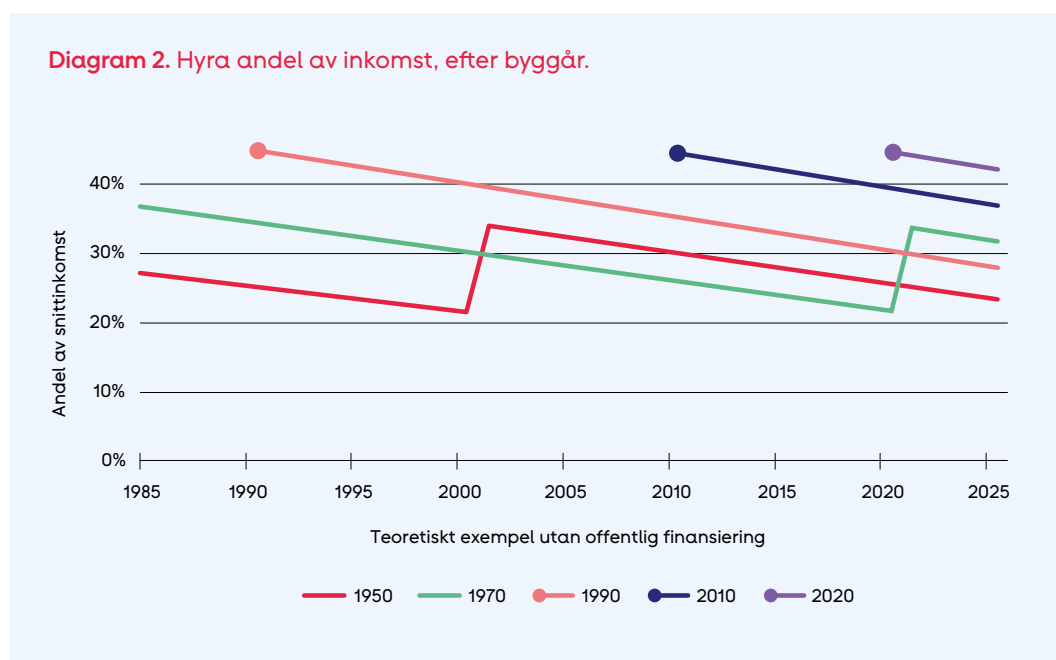


1) Sammanräknad förvärsinkomst, medianinkomst för boende i Sverige hela året, Stockholms län, 16+ år.

En rimlig slutsats är att åren med få nyproducerade bostäder (1997–2003) medgav högre hyra jämfört med normalinkomsten i de bostäder som väl byggdes. Den gruppen som efterfrågar lägenheterna kommer sannolikt oftare vara höginkomsttagare i ett läge där det byggs få lägenheter. En annan slutsats är att nyproduktion av hyresrätter av nöd måste riktas mot den mer välbeställda hälften av befolkningen om det offentliga inte står för en del av kostnaderna.

De senaste tio åren har de årliga hyreshöjningarna varit omkring 1,5 procent, medan medianinkomsten har ökat med tre procent årligen. Inkomsterna har alltså ökat snabbare än hyrorna i det befintliga beståndet, men inte snabbare än hyrorna i det som är nybyggt.

Över tid kan man därför se ett mönster där lägenheter byggs och initialt hyrs ut till 45 procent av medianinkomsten, för att sedan falla fram till att dess att byggnaden blir ungefär 50 år gammal då den totalrenoveras och får en rejäl höjning av hyran.



Exemplet i diagram 2 avser en lägenhet på tre rum och kök, som producerats och sedan renoverats utan statligt stöd. Inkomsten avser en medianinkomst. Hyran är satt till att öka 1,5 procent varje år och inkomsten med tre procent. År 50 genomgår lägenheten en omfattande renovering med en hyreshöjning på 60 procent och därefter ökar hyran med 1,5 procent årligen. Inkomsten höjs under hela perioden med tre procent årligen.

Den som flyttar in i ett nybyggt hyreshus har sällan en låg inkomst, om det offentliga inte betalar en del av hyran. I stället ligger de sannolikt över medianinkomsten eller så är det två inkomsttagare som flyttar in i lägenheterna.

Kontrasten blir stor jämfört med vilka som bor i huset 45 år efter att det byggdes. Det är sannolikt oftare människor med lägre inkomst, ofta människor som uppfattar hyran som överkomlig och önskvärd. Hyresgästen år 45, har sannolikt hittat ett boende hen tycker är prisvärt, trots att delar av huset är omoderna och slitna.

Att då möta en förändring där huset renoveras och hyran höjs med 60 procent kan därför uppfattas som både orimligt och som en oprioriterad utgift för hyresgästen. Höjningen är en allvarlig förändring av hushållsekonomi som är svår att hantera om de ekonomiska marginalerna är små. Bostadsbidrag kan avhjälpa kostnadschocken men många har inte rätt att söka bidraget, därtill är bidraget inte generöst nog för att lösa problemet.

Enkelt beskrivet så sorteras befolkningen i viss mån efter hyran och höjningen som en totalrenovering medför landar därmed på en grupp som inte kan hantera den.

Samtidigt behöver husen genomgå en större ombyggnad, eller totalrenovering, för att fungera att bo i när den tekniska livslängden är slut.

Verkligheten blir sådan att husen antingen genomgår renoveringen, med konsekvensen att flera av hyresgästerna känner sig nödgade att flytta, ett fenomen som kommit att kallas renoveringsflytt. Eller så genomförs ingen större renovering, vilket leder till ett förfall över tid, något som kan liknas vid en förslumning.

Det finns exempel på fastighetsägare som arbetar aktivt med återhållsamma renoveringsstrategier. Ett sådant exempel är Botkyrkabyggen, bolaget har tagit fram en strategi där 50 år gamla hus kan genomgå nödvändiga renoveringar, som stamrenovering, med genomsnittliga höjningar på 15 procent (Hållbart samhällsbyggande, 2020).



2. Hur mycket behöver renoveras?

Det saknas bra data som visar hur många hyresrätter som kommer att behöva renoveras. Det bästa vore om data fanns som beskrev antalet hyresrätter som finns idag efter vilket år de byggdes. I dialog med Länsstyrelsen och SCB har det framkommit att sådan data inte finns att begära ut.

SCB har serier över antalet nyproducerade bostäder i flerfamiljshus 1939–1990. Men data över hur stor andel som var hyresrätter eller bostadsrätter när de byggdes finns inte förrän från och med 1991. Den totala stocken av lägenheter, uppdelat som hyresrätter och bostadsrätter finns i SCB:s register från och med 1990.

I Hyresgästföreningens system, *Hyresdatabasen* fanns våren 2022 totalt 1 614 261 hyreslägenheter registrerade, vilket motsvarar 90 procent av alla hyresrätter i flerfamiljshus som finns i Sverige enligt SCB. 96,5 procent av hyresrätterna i *Hyresdatabasen* har ett fastställt byggår.

Genom att jämföra stocken av bostäder och byggperioder för bostäder i *Hyresdatabasen* går det att ta fram en uppskattning av hur stor andel av varje epok som med stor sannolikhet är hyresrätter idag. Resultatet visas i tabell 1.

Tabell 1. Lägenheter och hyresrätter samt uppskattat totalt antal hyresrätter år 2022, efter produktionsår. Källa: Hyresgästföreningens hyresdatabas samt SCB

Byggår	Hyresdatabasen	SCB			Uppskattat antal hyresrätter	
		Fr.o.m. – t.o.m.	Lägenheter i flerfamiljshus	Hyresrätter i flerfamiljshus	Andel	Antal
Saknar	57 878				59 059	
– 1939	178 204				181 841	
1940 – 1964	512 480	951 689		54 %	522 939	55 %
1965 – 1974	451 978	668 231		68 %	461 202	69 %
1975 – 1990	204 821	305 924		67 %	209 001	68 %
1991 – 2021	208 900		352 504	59 %	352 504	
Stock år 2021	1 614 261		1 794 347	90 %	1 786 546	

De första kolumnerna anger byggår samt antalet lägenheter som finns i *Hyresdatabasen*, efter byggår. Därefter följer de byggdata som finns hos SCB, som anger när lägenheter byggdes, men inte huruvida de finns kvar idag. För sista perioden finns antalet hyresrätter som har byggts.

I den sista kolumnen görs en uppskattning av antalet hyresrätter som finns kvar idag. Utgångspunkten är att 98 procent av alla hyresrätter som byggdes före 1991, och som fortfarande är hyresrätter finns med i *Hyresdatabasen*. För perioden 1991–2021 används SCB:s register över färdigställda hyresrätter.

På den sista raden visas summan av dagens hyresbestånd.

En uppenbar svaghet i uppskattningen är att vissa lägenheter som byggdes efter 1991 har ombildats eller slagits samman. Svagheten gör att antalet hyresrätter som byggdes efter 1991 och som fortfarande är hyresrätter, sannolikt överskattas.

90 procent av alla lägenheter som finns enligt SCB finns även med i *Hyresdatabasen*. Täckningen är sämre ju senare huset är byggt. I kategorin byggd 1991–2021 saknas störst del. Enligt SCB har det byggts omkring 350 000 hyresrätter sedan 1991, 208 900 av dessa finns med i *Hyresdatabasen*, en täckningsgrad på 59 procent.

Hus som saknar byggår i *Hyresdatabasen* och hus som är byggda fram till 1939 läggs i sin helhet till i uppskattningen som om alla var byggda före 1940 och därför saknas helt i SCB:s data över nybyggda bostäder per år.

För byggåren 1940–1990 antas att *Hyresdatabasen* kartlägger 98 procent av de hyresrätter som finns. Efter 1990 antas antalet kvarvarande hyresrätter bättre fångas via SCB:s nybyggnationsdata. Summeringen ger en totaluppskattning av antalet hyresrätter som är mycket nära SCB:s totaldata.

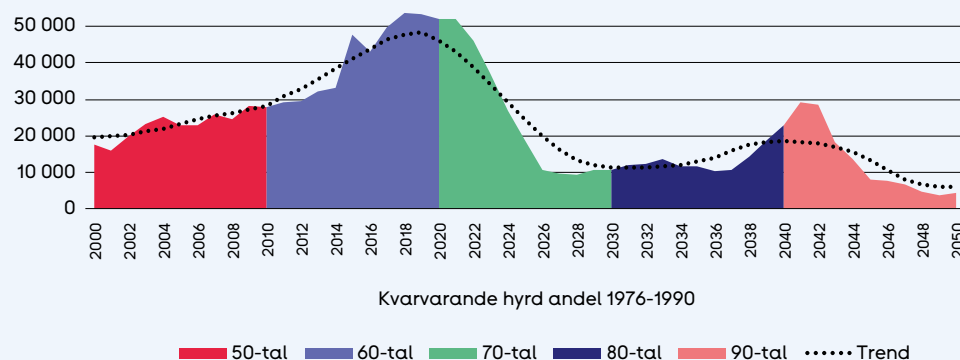
Uppskattningen visar att 55 procent av de lägenheter i flerfamiljshus som byggdes från och med 1940 till och med 1964 är hyresrätter idag. 69 procent av de som byggdes under miljonprogrammet, från och med 1965 till och med 1974 och 67 procent av de som byggdes från och med 1975 till och med 1990.

Genom att följa andelen hyresrätter som finns kvar idag från varje byggperiod går det att med en enkel modell uppskatta renoveringsbehovet. Uppskattningen är inte exakt och är sannolikt som mest rättvisande tätt intill i tid.

Följer vi serien framåt ökar osäkerheten om huruvida lägenheterna kommer att ha ombildats eller inte. Därför överskattar modellen renoveringsbehovet mer längre in i framtiden.

Modellen visar även renoveringsbehovet bakåt i tid som om antalet hyresrätter från olika perioder var lika många då som nu. I verkligheten ombildas några varje år, vilket gör att modellen underskattar det renoveringsbehov som gällde för många år sedan.

Diagram 3. Årlig totalrenoveringsstock och produktionsepok (50 år efter nyproduktion).



Uppskattningen ger att drygt 50 000 lägenheter behöver genomgå en mer omfattande renovering varje år. Renoveringstoppen består av bostäder som byggdes under miljonprogramsåren 1965–1975. Trendlinjen är ett genomsnitt över nio år (+/- fyra år) och tyder på att renoveringsbehovet sannolikt kulminerade omkring 2018 och har sjunkit till 39 000 lägenheter för 2022. Under de kommande tio åren minskar renoveringsbehovet till omkring 12 000 lägenheter som behöver få sin omfattande 50-årsrenovering varje år. Under hela 20-talet rör det sig om cirka 280 000 lägenheter.

Statens bostadskreditnämnd (BKN) publicerade 2008 uppgifter från SABO, numera Sveriges Allmännyttan (SA) där de då kommande större renoveringarna av miljonprogramslägenheterna uppskattades till omkring 5 000 kronor per kvadratmeter för "stambytan, fönsterrenovering och omputsade fasader" (BKN, 2008). Investeringen översattes då till en ökad månadshyra om 1 400 kronor.²

Sedan 2008 har kostnaden för att bygga nya hyresrätter ökat med 3,7 procent årligen. Förutsatt att kostnaden för större renoveringar har utvecklats på samma sätt, innebär det att samma renoveringskostnad idag kan uppskattas till 7 600 kronor per kvadratmeter. BKN:s summering av kostnaden utgick då från att 675 000 lägenheter på i genomsnitt 70 kvadratmeter skulle renoveras.

Följs BKN:s beräkning men anpassat till renoveringsbehovet i hyresbeståndet (277 000 lägenheter) uppskattas kostnaden idag till 532 000 kronor per lägenhet, eller totalt 145 miljarder under hela 2020-talet. Den årliga renoveringskostnaden blir då initialt 26 miljarder för att sedan minska till omkring fem miljarder mot slutet av perioden. Någon hänsyn tas inte till 2022 års, eller framtida kostnadsutveckling.

Motsvarande beräkning för hyreshöjning landar idag på 1 880 kronor i månaden för tre rum och kök.³ Hyran för en genomsnittlig hyresrätt med tre rum och kök, byggd 1960–1980 var enligt SCB 6 700 kronor i månaden år 2021. Renoveringen skulle därmed höja hyran med knappt 30 procent.

2.1. Miljonprogrammet under renovering

Miljonprogrammet är en ovanligt stor kohort i stocken av bostäder. Det innebär att renoveringen av hela beståndet höjer den generella hyresnivån på ett sätt som tidigare kohorters renoveringar inte gör.

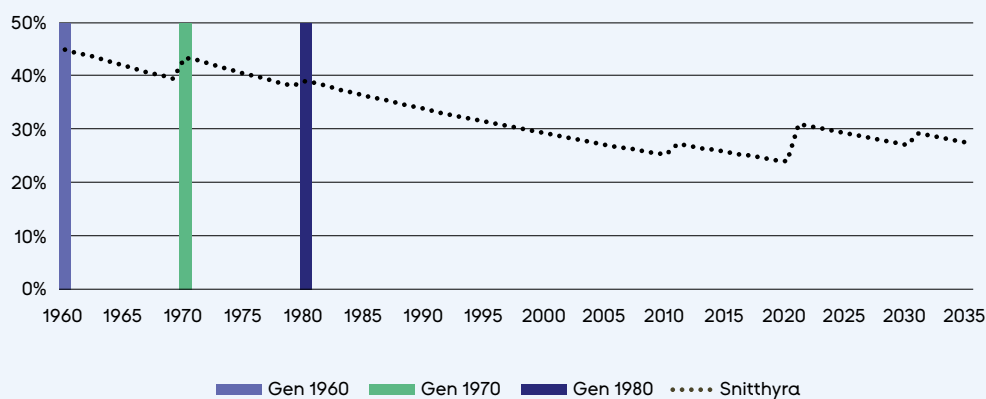
I diagram 4 visas ett scenario där tre byggnadskohorter följs över sin livscykel, från nyproduktion till totalrenovering 50 år senare. När varje kohort byggs hyrs den ut till 45 procent av medianlönen i samhället. Tre kohorter byggs varav den mellersta, 1970 års kohort är tre gånger så stor som de andra två, 1960 och 1980. När totalrenoveringen sker, 50 år efter nyproduktion höjs hyran med 30 procent.

1970 års kohort skall illustrera miljonprogrammets hyreslägenheter i diagram 4.

2) Avskrivningstid: 50 år, ränta: 4 %, ränteavdrag 30 %, lägenhetsyta: 70 m².

3) Avskrivningstid: 50 år, ränta: 3 %, ränteavdrag 30 %, lägenhetsyta: 70 m².

Diagram 4. Genomsnittlig hyra, andel av medianlönen. Tre kohorter av nyproduktion. Från nyproduktion till totalrenovering.



Varje kohort höjer den genomsnittliga hyran när de introduceras i beståndet. Därefter faller hyran jämfört med medianlönen fram till 2010 när första kohortens bostäder renoveras. Det rör sig då om en femtedel av beståndet vars hyra höjs med 30 procent. Tio år senare, år 2020 är det dags för 1970 års kohort att renoveras. Men kohorten utgör tre femtedelar av alla bostäder och renoveringen medför därmed en större höjning av genomsnittshyran. Ytterligare tio år senare är det dags för den sista av de tre kohorterna, 1980 års kohort. Påverkan på genomsnittshyran är där, liksom för 1960 års kohort marginell.

Effekten över tid blir att hyran minskar som andel av inkomsten fram till år 2010, när genomsnittshyran i stället börjar planar ut för att sedan öka när 1970 års kohort renoveras.

Miljonprogrammet var speciellt, inte bara för att det byggdes många bostäder, byggnadsstilen avvek från tidigare och senare byggnadsepoker, något som kritiserades kraftigt redan då. Därtill har debatten kring flera områdena präglats av en syn på dem som ett misslyckande (Dagens Arena, 2018).

Det är därför rimligt att utgå ifrån att områdena som byggdes under 1965–1975 har varit mer tillgängliga för låginkomsttagare på ett sätt som andra bostadsbestånd inte har varit. Stämmer antagandet innebär det att de senaste tio åren har fört med sig en situation där ovanligt många låginkomsttagare har fått se hyrorna i just deras lägenhetsområden höjas väsentligt.

2.2. Låginkomsttagare möter hyreshöjningar

Hyresgäster har vanligen något lägre inkomster än de som äger sin bostad. SCB presenterar inkomster som är redigerade för hur hushållet är sammansatt, så kallade konsumtionsenheter. Inkomsten efter skatt och bidrag är mellan fem och 34 procent lägre för hyreshushåll jämfört med medianhushållet.

Bland äldre ensamstående kvinnliga hushåll utan barn är skillnaden som lägst, 0,5 procent, medan den är som störst bland sammanboende med barn fler än tre barn, 34 procent. Bland samtliga hushåll är hyresgästernas inkomst (per konsumtionsenhet) 16,5 procent lägre än medianen.⁴

Inkomsterna för boende i hyresrätter inom miljonprogrammet finns inte offentligt tillgängliga. Men för att illustrera situationen för utsatta hushåll görs här en uppskattning av hur en omfattande renovering kan påverka olika hushåll med vanliga men låga inkomster.

Tre typhushåll används här:

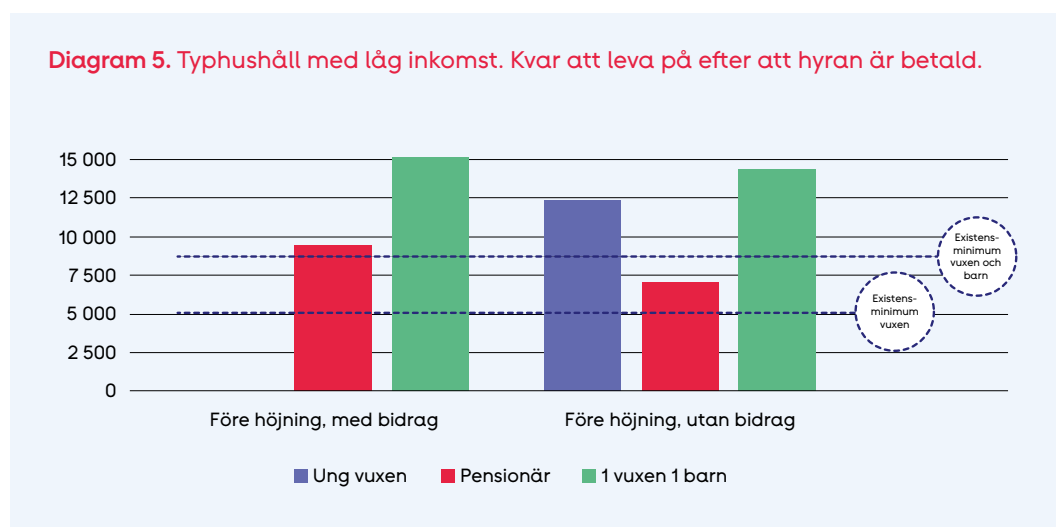
1. Ung vuxen med lågbetalt arbete, 20 000 kronor före skatt.
2. Pensionär med låg men vanlig pension, 15 000 kronor före skatt.
3. Ensam vuxen med barn och lågbetalt eller deltidsarbete, 25 000 kronor före skatt.

Hyran som hushållen förväntas betala är genomsnittlig hyra för lägenheter med ett, två respektive tre rum och kök, byggda 1961–1980, enligt SCB:s uppdelning.

Pensionären har rätt till bostadstillägg, givet att hen inte äger tillgångar som till exempel en sommarstuga. Den ensamstående med barn får barnbidrag och har rätt till bostadsbidrag, givet att hen inte äger tillgångar som till exempel en sommarstuga eller ett större sparkonto.

Boendekostnaden dras av från hushållens inkomster efter skatt och eventuella bidrag. Det som är kvar jämförs med existensminimum för den hushållstypen.⁵ Existensminimum skall tolkas som det lägsta vi bör förvänta oss att medborgare skall kunna leva med. För de allra flesta skulle nivån sannolikt betraktas som långsiktigt ohållbar.

Hyror, inkomster och kvar att leva på sammanfattas i tabell 2, se sidan 16.

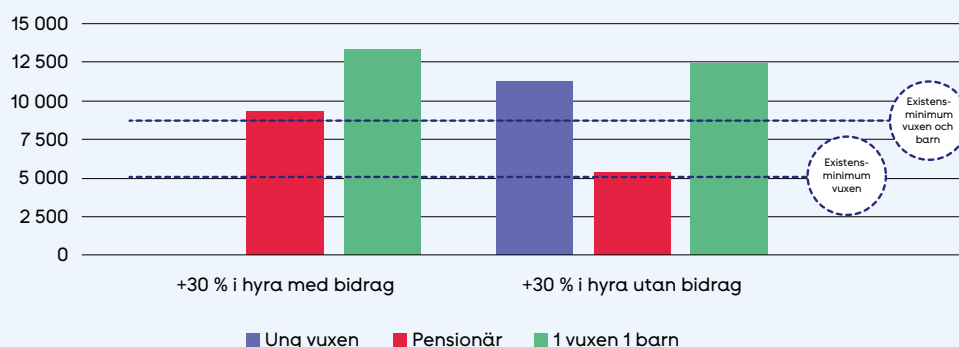


Kvar att leva på kalkylen visar att alla tre hushåll lever klart över existensminimum, värst är situationen för pensionären med låg pension ifall att denne inte har rätt till eller vill söka bostadstillägg.

4) Disponibel inkomst, medianvärde, per konsumtionsenhet, efter upplåtelseform, hushållstyp och år. År 2020.

5) Förbehållsbelopp: 5 158 kr/ mån för en vuxen, 8 658 kr/ mån för en vuxen med ett barn (Kronofogden, 2022).

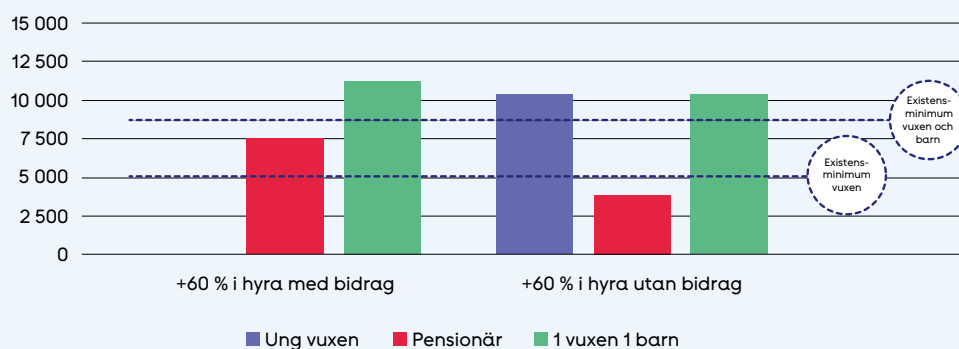
Diagram 6. Typhushåll med låg inkomst. Kvar att leva på med 30 % hyreshöjning.



Om hyran höjs med 30 procent minskar hushållens ekonomiska utrymme. Den unga kommer ha drygt 11 000 kronor kvar efter att hyran är betald, den ensamstående med barn, omkring 13 000 kronor. Allra mest besvärligt får pensionären som inte får bostadstillägg. Med tillägg har hen 9 100 kronor kvar och utan 5 400 kronor, vilket är strax över existensminimum.

Redan vid hyreshöjningar på 30 procent är det tydligt att utsatta hushåll kommer att uppleva det som en besvärlig situation. De allra mest utsatta, i det här fallet pensionären utan bostadstillägg, kommer att uppfatta situationen som fullständigt ohållbar.

Diagram 7. Typhushåll med låg inkomst. Kvar att leva på med 60 % hyreshöjning.



Vid en hyreshöjning på 60 procent blir den ekonomiska situationen ändå mer pressad. Pensionären med bostadstillägg kommer uppleva ekonomin som pressad och med mycket lite utrymme för något utöver det nödvändiga. För den ensamstående med bostadsbidrag kommer situationen vara liknande. Semester och dyrare aktiviteter är sannolikt bortprioriterade här.

Den vuxna med barn, utan bostadsbidrag har det ändå värre. Bostadsbidragets 800 kronor i månaden gör ingen större skillnad i figuren, men för det enskilda hushållet är bidraget sannolikt avgörande för livskvaliteten.

För pensionären som inte får bostadstillägg är situationen att betrakta som omöjlig att leva med, även under en kortare tid.

Tabell 2. Typhushåll, kvar att leva på efter hyra, före och efter hyreshöjning, med/ utan bostadsbidrag och -tillägg.

Hushåll	Inkomst	Inkomst, efter efter skatt och bidrag	Rum och kök	Före höjning		Hyreshöjning 30 %		Hyreshöjning 60 %	
				Hyra	Kvar	Hyra	Kvar	Hyra	Kvar
Ung	20 000	16 204	1	3 800	12 404	4 940	11 264	6 080	10 124
Pensionär	15 000	12 567	2	5 500	7 067	7 150	5 417	8 800	3 767
1 vuxen 1 barn	25 000	21 068	3	6 700	14 368	8 710	2 358	10 720	10 348

Effekten av hyreshöjningen skiljer sig kraftigt beroende på hushållets inkomst. Den unga vuxna och den ensamstående med barn tappar visserligen konsumtionsutrymme vid hyreshöjningar. Men för de med låg pension riskerar hyreshöjningen att trycka ner ekonomin under existensminimum.

2.3. Hyresmarknader med otillräcklig efterfrågan

För att alls kunna bedriva en verksamhet som hyr ut bostäder måste det finnas en tillräckligt hög ekonomisk efterfrågan på hyresbostäder. Saknas det kommer verksamheten kontinuerligt att behöva få medel utifrån för att bedrivas.

2017 utreddes behovet av förbättrade finansieringsförutsättningar för ny- och ombyggnation av bostäder på svagare bostadsmarknader (SOU 2017:108).

Med svagare marknader avsåg utredningen exempelvis orter där befolkningstillväxten eller fastighetsvärdena var osäkra.

Utredningen menade att de ekonomiska förutsättningarna för att bygga och underhålla bostäder generellt sett är goda i Sverige. Men att specifika orter är i en sådan situation att det är svårt att finansiera större renoveringar.

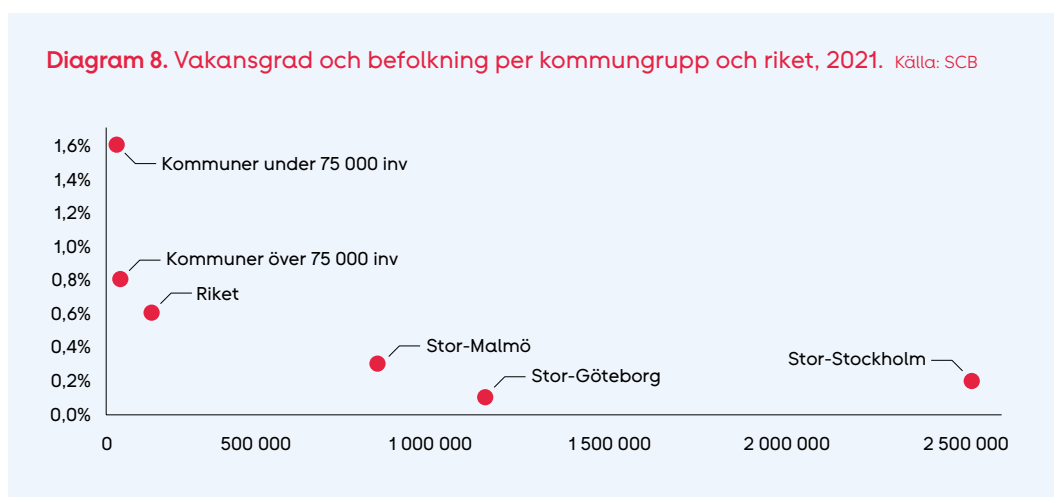
Utredningen definierade svaga bostadsmarknader som: områden där det idag inte genomförs renoveringar eller nybyggnation i tillräcklig omfattning för att det inte går att få nödvändiga lån på marknadsvillkor.

Ekonomiskt kan det ifrågasättas varför hus på orter med otillräcklig efterfrågan alls ska underhållas. Saknas ekonomiska förutsättningar för att bedriva verksamheten bör husen kanske rivs. Otillräcklig efterfrågan betyder emellertid inte att lägenheterna står tomma, och kommunen har ett ansvar för att tillhandahålla bostäder till kommuninvånarna.

Efterfrågan på lägenheterna i ett hus kan även vara låg idag, men förväntas vara annorlunda i framtiden. Det kan därför vara i kommunens intresse att behålla en viss överkapacitet i bostadsbeståndet för att underlätta en eventuell framtida expansion av kommunen.

Den centrala frågan handlar om vilken risk fastighetsägaren och långgivaren tar när investeringen genomförs. Är risken hög att, till exempel en ekonomisk kris, leder till betalningsinställelse så ökar kravet på avkastningen samtidigt som att intresset för att göra investeringen minskar.

Ett sätt att illustrera graden av efterfrågan på hyresrätter är via vakansgraden. Alltså andelen lägenheter som kontinuerligt står tomma. I storstadsregionerna är vakansgraden låg, under en halv procent. I mindre kommuner utanför storstadsregionerna är den över 1,5 procent.

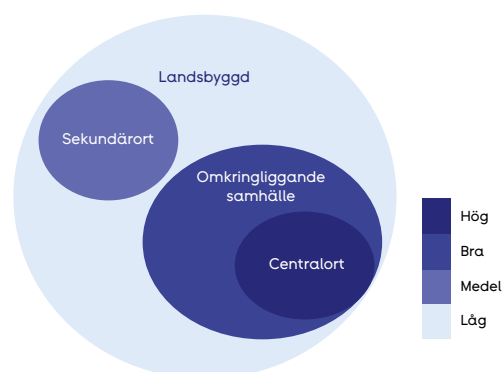


Relationen kan beskrivas som att efterfrågan på bostäder är hög i centralorter och storstadsområden och lägre i mer perifera områden och kommuner.

Det är ett förhållande som även upp-repar sig inom kommuner. Tyvärr saknas emellertid data för att i detalj visa skillnaden i marknadens efterfråga och betalningsförmåga för hyresrätter.

Grovt förenklat kan det beskrivas som att marknaden lätt finansierar renoveringar i centralorter och storstadsområden, där fastighetsvärdena är höga. Medan det blir svårare ju längre bort från storstadsområden och centralorter som bostaden befinner sig, där fastighetsvärdena är lägre.

Figur 1. Ekonomiska förutsättningar för renovering, olika kommundelar.



Beskrivningen kan kompliceras. Tillgång till exempelvis transportlösningar och rik natur kan kompensera fastighetsvärdena för avståndet till arbete och samhällsservice. Därtill kan exempelvis stigmatisering av ett område ha motsatt effekt och minska värdet av huset och därmed försvåra finansiering av eventuella renoveringar.

Var gränsen går för när det saknas marknadsförutsättningar för att genomföra en renovering är svårt att avgöra. Det beror ofta på den enskilda fastigheten, hur området ser ut och uppfattas och förväntad befolkningsutveckling. Men även fantasin hos det enskilda bostadsbolaget för att hitta en fungerande renoveringsstrategi.

För att illustrera svårigheten att genomföra renoveringar utgår tabell 3 från medianhyran för de billigaste lägenheterna i små kommuner utanför storstadsregionerna, 83 kr/m² och månad.⁶

Den högsta hyran, 88 kr/m², illustrerar bostäder i kommunens mer attraktiva läge och använder den lägsta medianhyran från större kommuner utanför storstadsregionerna. Den lägsta hyran, 78 kr/m² använder skillnaden i kronor mellan medianhyrorna för att exemplifiera lägen med låg efterfrågan i samma kommun.

Marknadens betalningsgräns anger den tänkta gräns för vad en hyresvärd bör kunna räkna med att kunna ta betalt i hyra och fortfarande hitta tillräckligt med hyresgäster. I kommunens mest attraktiva lägen används medianhyran för lägenheter byggda efter 2011 i små kommuner utanför storstadsregionerna. I de minst attraktiva lägena sätts betalningsgränsen till dagens hyra. Stegen emellan utgörs av ett glidande värde mellan de två ytterligheterna.

Renoveringskostnaderna är satta till 1 880 kr/m² och utgår från renoveringskostnaderna för 70 m² så som de definierades i kapitel 2.

Tabell 3. Dagens hyra, marknadens betalningsgräns och ny hyra efter omfattande renovering och hyreshöjning på 1 880 kr/mån.

Månadshyra per m ²	Efterfråga	Hyra idag (70 m ²)	Marknadens betalningsgräns	Hyra efter renovering
88	Hög	6 160	9 170	8 040
87		6 090	8 799	7 970
86		6 020	8 428	7 900
85		5 950	8 057	7 830
84		5 880	7 686	7 760
83	Medel	5 810	7 315	7 690
82		5 740	6 944	7 620
81		5 670	6 573	7 550
80		5 600	6 202	7 480
79		5 530	5 831	7 410
78	Låg	5 460	5 460	7 340

6) Kommuner med färre än 75 000 invånare som inte inkluderas i SCB:S definition av Stor-Malmö -Stockholm eller -Göteborg, lägenheter byggda 1960–1980.

Summeringen visar på svårigheten att kunna genomföra nödvändiga renoveringar utan att det leder till förluster. I tabell 3 är det bara i de mest attraktiva lägena i kommunen där det går att genomföra en större renovering utan förlust.

Om betalningsgränsen, den högsta hyra som den lokala marknaden kan bära, är högre eller lägre flyttas givetvis gränsen för vad som är genomförbart. Detsamma gäller om renoveringen kan göras till ett lägre pris.

2.4 Återbruk vid renovering

Regeringen tillsatte den 16 juni 2022 en kommitté för att *utreda inom vilka områden och på vilka sätt ekonomiska styrmedel kan användas för att främja omställningen till en cirkulär ekonomi* (Regeringen, 2022:67).

Bakgrunden till att utredningen tillsats är behovet av att minska utvinningen av naturresurser. Enligt FN:s internationella resurspanel står resursutnyttjande bakom 90 procent av förlusten av biologisk mångfald och vattenbrist samt 50 procent av den globala klimatpåverkan. Därför är omställningen till en cirkulär ekonomi viktig för att nå de globala målen i Agenda 2030.

I kommittédirektivet tas specifikt återbruk av byggmaterial vid renovering upp som exempel på hur en cirkulär ekonomi skulle förhålla sig till resursutnyttjande.

I arbetet ingår även att kartlägga vilka initiativ som redan finns på internationell nivå och hur olika tänkbara styrmedel förhåller sig till de lagar och regler som finns, som till exempel EU- och WTO-rätten.

2.5 Hyresgästföreningens perspektiv på renovering

Hyressättningsmodellen utgår idag från lägenhetens bruksvärde. I realiteten ingår även byggkostnader via presumtionshyressystemet och genom att nya hus har nyproduktionsstandard vilket ger rätt att sätta en hög hyra. Systemet möjliggör för fastighetsägare att få kostnadstäckning för nybyggnation och löpande underhåll samtidigt som det ger trygghet och förutsägbarhet för hyresgästen.

Hyressättningsmodellen, som den fungerar nu, gör att året som lägenheten byggdes är central för vilken hyra den har.

Lägenheter byggs och är då dyra, sen minskar de allt eftersom lönerna ökar jämfört hur lönerna var vid byggåret.

Att lägenheter genomgår en större förvandling efter ungefär 50 år är både önskvärt och ofrånkomligt. En större renovering utförs i dagens kostnader och inkomster. Därför måste den också leda till hyreshöjningar eller betalas via subventioner för att kunna genomföras. Alternativet, att hyran fortsatt skulle relateras till standard och byggkostnader som rådde på 70-talet är orimligt.

Det andra alternativet, att höja hyrorna i takt med teoretiska renoveringskostnader skulle innebära att hyran ökade snabbare än inkomsterna, helt utan att bruksvärdet på lägenheten förändrades. Något som även det är att betrakta som orimligt.

Lösningen för att kunna genomföra större renoveringar har varit att det samtidigt görs standardhöjande insatser som ger rätt till hyreshöjningar via ett höjt bruksvärde på lägenheterna.

Systemet fungerar på det stora hela väl, men tre större problem uppstår:

- 1. De som bor i lägenheterna behöver värnas** för att inte hamna i en ohållbar ekonomisk situation. Pensionärer, ensamstående, sjuka och andra med låga inkomster behöver tid att förändra sin ekonomiska situation eller för att hitta en bostad som passar bättre.
- 2. De billiga lägenheterna riskerar att förvinna** på kort tid när miljonprogrammets stora kohort renoveras. På vissa marknader avstannade nyproduktionen i princip helt efter 1975. Byggtoppen i slutet på 80-talet var begränsad och därmed har det inte fyllts på med lägenheter som nu kan ta platsen som det billiga bostadssegmentet.
- 3. Nya hyreshöjande aktörer med kortsiktigt perspektiv** har kommit in som ägare till allt fler hyresrätter. Den här typen av ägare har som strategi att totalrenovera enskilda lägenheter för att maximera bruksvärdet på dem utan att vänta till dess att husets stora totalrenovering ska göras. Strategin kallas vanligen *conceptrenovering* eller *överrenovering*. Konsekvensen blir att den lokala marknadens billiga segment försvinner fortare och att huset står utan möjlighet till höjd hyra när den större renoveringen väl sker.

Hållbar renovering och cirkulär ekonomi är teman som behöver stärkas inom all verksamhet. I den mån det går att utforma bra ekonomiska incitament eller via regler underlätta för återanvändning av material, bör det göras.

I Klimat och Boende (Hyresgästföreningen 2021:a) beskrivs Hyresgästföreningens ställningstagande i frågor om bland annat återbruk av material: Material och utrustning ska aldrig bytas ut slentrianmässigt vid en renovering: Normen måste i stället vara att en inventering görs av vad som kan bevaras inför varje större renovering. Vidare bör:

- Staten se över regelverk eller ekonomiska incitament som motverkar att man väljer renovering före utbyte.
- Parterna på hyresmarknaden se över tillämpningen av bruksvärdessystemet i syfte att stimulera renovering snarare än utbyte av lägenhetsutrustning.
- Hyresgästinflytandet stärkas för hyresgäster som flyttar in i tomställda lägenheter genom att hyresgäster eller dennes representant ges större möjlighet att påverka utformning och standardförbättringar som görs i en tomställd lägenhet.

Stegvis infasning av högre hyra är önskvärt i de fall där en väsentligt högre hyra kommer att införas. Infasning bidrar till ett starkt konsumentskydd och upprätthåller besittningsskyddet. Infasning ger även, i värsta fall, hyresgästen tid hitta en ny bostad eller anpassa sin ekonomi i de fall det krävs.

Ofta sker infasningen av en hyreshöjning som en rabatt på nya egentliga hyran. Rabatten minskar därefter årligen, till dess rabatten har nollställts. I fall hyresgästen, som har rabatterad hyra flyttar så nollställs rabatten. Den nya hyresgästen får då betala den nya högre hyran direkt, utan infasning (Fastighetsägarna m.fl. 2017).

En infasningsreglering av hyreshöjningar till följd av renovering skulle gynna fastighetsägare som använder försiktiga renoveringsstrategier relativt de som använder aggressiva strategier för att maximera hyrespåslag.

Regeringen föreslog år 2020 att en infasningsreglering skulle införas där högre hyror kom att fasas in över längre tid. Infasningen föreslog att begränsas till att hyran skulle kunna höjas tio procent årligen till följd av en större renovering (Prop. 2020/21:201).

Förslaget röstades ned i riksdagen men kan läsas som en utgångspunkt för hur en acceptabel infasning av en högre hyra kan gå till.

Låg moms på hyra är ett gemensamt förslag från Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttta och Hyresgästföreningen (Fastighetsägarna m.fl. 2021). Idag är hyreslägenheter momsbefriade, det innebär att moms inte betalas för hyra. Att vara momsbefriad innebär emellertid att moms fortfarande ska betalas för inköp, som material eller arbete som utförs i fastigheten.

Jämfört med verksamheter med låg momssats, som böcker och livsmedel är därför hyresrätter att betrakta som missgynnad skattemässigt av momsen. En låg moms på hyra, skulle sänka kostnaden för att underhålla och renovera hyresfastigheter.

Låg moms på hyra sänker kostnaderna för att renovera med 20 procent mot dagens kostnader. Därmed ökar möjligheten att bedriva god hyreshusverksamhet i allmänhet. Men särskilt påverkas områden med låg ekonomisk efterfrågan.

Tabell 4. Dagens hyra, marknadens betalningsgräns och möjlighet att renovera i olika områden, med och utan momsavdrag.

Månadshyra per m ²	Efterfråga	Hyra idag (70 m ²)	Marknadens betalningsgräns	Hyra efter renovering	Med momsavdrag
88	Hög	6 160	9170	8 040	7 664
87		6 090	8 799	7 970	7 594
86		6 020	8 428	7 900	7 524
85		5 950	8 057	7 830	7 554
84		5 880	7 686	7 760	7 384
83	Medel	5 810	7 315	7 690	7 314
82		5 740	6 944	7 620	7 244
81		5 670	6 573	7 550	7 174
80		5 600	6 202	7 480	7 104
79		5 530	5 831	7 410	7 034
78	Låg	5 460	5 460	7 340	6 964

Skillnaden med och utan avdrag för moms är väsentlig och utökar sfären av vilka lägenheter och bostadsområden som är möjliga att underhålla på ett bra sätt.

Skattefria underhållsfonder, eller skattefria periodiseringsfonder är även det ett gemensamt förslag från Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttta och Hyresgästföreningen.

Periodiseringsfonder används för att jämna ut resultat mellan olika år, i praktiken kan medel fonderas för att nyttjas senare, till exempel till lägenhetsunderhåll. Dagens system medger fem års fondering och är belagda med en sorts avgift, eller schablonintäkt som beskattas.

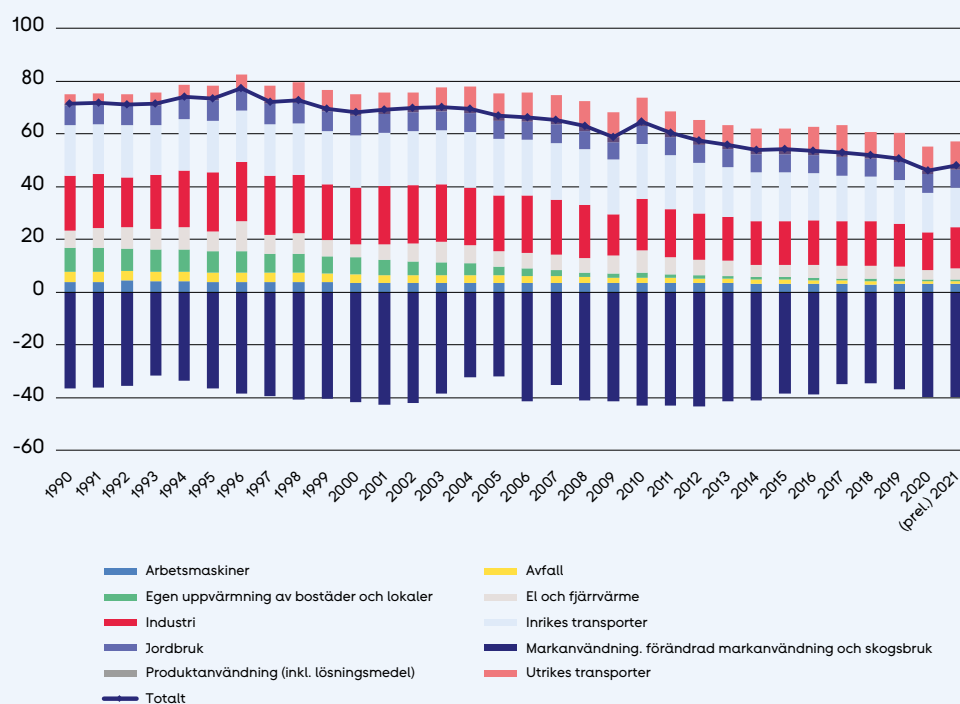
I Fastighetsägarna m.fl. (2021) föreslår de tre föreningarna att schablonintäkten tas bort och att fonderingsperioden förlängs till tio år. Tio år ses som en lämpligare gräns, som bättre matchar de kostnader som uppstår vid löpande underhåll av lägenheter.

Skattefria underhållsfonder skulle förbättra möjligheten att upprätthålla en god miljö i och omkring lägenheterna, men inte påverka kostnaden vid mer omfattande renovering av hela fastigheter. Det är inte heller lämpligt att använda sig av löpande avsättning för framtida större renovering. Ett sådant system skulle under lång tid belägga dagens hyresgäster med kostnader som framtida hyresgäster bär nyttan utav.

3. Hur mycket behöver energi-effektiviseras?

Någon tydlig summering av hur många bostäder eller byggnader som behöver energieffektiviseras finns inte. I Naturvårdsverkets sammanställning över Sveriges territoriella utsläpp framgår det att utsläppen från egenuppvärmning av bostäder och lokaler, el- och fjärrvärmeproduktion är betydande. Idag står de två kategorierna gemensamt för tio procent av alla utsläpp. En minskning från 20 procent 1990, där den egna uppvärmningen av bostäder och lokaler har stått för tre fjärdedelar av minskningen sedan 1990.

Diagram 9. Territoriella utsläpp och upptag av växthusgaser (miljoner ton CO₂-ekvivalenter). Källa: Naturvårdsverket



Sveriges fortsatta fokus avseende minskad energianvändning i bostäder bör ses i ljuset av en större energieffektiviseringsvåg inom EU. Där ingår en optimering av energikonsumtionen. Den energianvändning, eller det bränsle som kan sparas inom en sektor kan då användas i en annan sektor, för att minska utsläppen där.

EU har meddelat att unionen ser energieffektivisering av bostäder som ett prioriterat mål för att minska byggnadssektorns energianvändning. Medlemsländerna förväntas ta fram effektiv politik och stöd som syftar till att nå målen (Regeringskansliet, 2020/21).

Renoveringsvågen (EESK, 2020) är en strategi från EU-kommissionen och en del av *Den europeiska gröna given* och, *Fit for 55* som samlar EU:s målsättning för 2030 då nettoutsläppen av växthusgaser skall minska med 55 procent jämfört med 1990.

I strategin tas flera delar av renoveringsvågen upp, som att renoveringar ska:

- Bidra till att byggnader med god energiprestanda blir överkomliga för alla
- Ske med livscykelbaserat och cirkulärt tänkande
- Säkerställa höga hälso- och miljöstandarder
- Främja grön och digital omställning
- Göras med respekt för estetik och kvalitetsarkitektur

I Boverket, 2021:8 kartläggs när energieffektiviseringar kommer till och varför en fastighetsägare väljer att energieffektivisera. Boverket konstaterar att insatserna för energieffektivisering har varit låga under 2010-talet. Samt att de insatser för energieffektivisering som väl görs nästan alltid är en del av en totalrenovering av huset.

Konceptrenoveringar, eller styckevis renovering berörs i rapporten som renoveringsstrategier inriktade på standardhöjande insatser utan större fokus på långsiktig värdesäkring. Huvudsyftet med dem är i stället att höja bruksvärdet och hyran på lägenheten.

Boverket skriver att konceptrenoveringar är problematiska ur ett hållbarhetsperspektiv. Boverket menar att de inte är gynnsamma sett till energieffektivisering, samt att de riskerar att leda till en ökad underhållsskuld. Vidare skriver Boverket att konceptrenoveringar som fenomen försvårar för hushåll med låga inkomster att hitta lämpliga bostäder och bidrar till en mer segregerad bostadsmarknad.

3.1. Hyresgästföreningens perspektiv på energieffektivisering

Energieffektivisering är något som gynnar samhället som helhet. Krav som medför kostnadsökningar är viktiga inslag i all miljölagstiftning. Likaså åtgärder som syftar till att begränsa de negativa effekterna av kraftfulla miljökrav, särskilt när de berör utsatta grupper i samhället.

Krav på att genomföra energieffektivisering av bostäder medför i huvudsak fördelar för samhället. Genom att minska utsläpp och energiåtgång inom bostadssektorn begränsas utsläppsminskningarna som måste till inom andra sektorer. Energieffektiviseringsåtgärder blir dock kostsamma för den enskilde boende. Därför bör krav på energieffektivisering komma tillsammans med kännbara ekonomiska stöd från samhället för att genomföra den. Särskilt när kraven berör mer utsatta grupper.

Energieffektiviserande renoveringar bör aldrig leda till högre hyra. Hyresgäster är en relativt känslig grupp som saknar inflytande över investeringsbeslut och som oftare än andra har låga inkomster. Bostadens bruksvärde eller någon annan del av nyttan med bostaden förbättras som regel inte heller av energieffektiviseringar.

Mäts energiåtgång per individ så förändras vilka hushåll som är i behov av energi-effektivisering radikalt. Lägenheter, i synnerhet hyreslägenheter är ofta mer trångbodda än andra bostäder. Det gör energiåtgången per boende låg även om huset har förhållandevis dålig energiprestanda (von Platten m.fl. 2020). Som energibesparing kan det dock vara rätt beslut, men ett beslut och en kostnad som samhället bör hjälpa till att hantera.

Stöd till energieffektivisering finns formellt idag, men saknar sedan januari 2022 finansiering och kan därför inte längre sökas, därmed är det att betrakta som avskaffat (Boverket, 2022).

Stödet var i sin helhet bra och stimulerade energieffektivisering av byggnader med låg energiprestanda, förutsatt att den förbättrades avsevärt. Men stödet skulle med fördel kunna expanderas till att alla typer av byggnader. Stödet bör därför återfå sin finansieringsram men fortsatt vara separerat från ett renoveringsstöd för hyresrätter.

Vidare bör en hållbarhetsklausul införas som ger extra fördel till renoveringar som nyttjar återbrukat eller på annat sätt extra miljövänliga lösningar även om sådana lösningar inte finns på plats idag.



4. Vad är riskerna om vi inte gör något?

4.1 Miljöförluster i det stora och det lilla

Sverige, EU och världen står inför stora utmaningar, något som bland annat framgår i strategin Renoveringsvågen (EESK, 2020). Strategin samlar flera målsättningar på miljöområdet som berör byggnader. Det är tydligt att kraftfulla åtgärder behövs för att minska användningen av energi och naturresurser.

EU:s energimarknad är alltmer integrerad: Även i de fall där den energi och de resurser som utnyttjas är hållbart genererade finns det starka skäl till insatser för ökad effektivisering och minskat nyttjande. EU:s energimarknad gör att minskad konsumtion av miljövänligt producerad el i Sverige kommer andra länder till godo och bidrar till minskat nyttjande av fossila energikällor där.

Hållbara råvaror kan användas till annat: Ett annat skäl till att gynna minskat resursutnyttjande av hållbart producerade varor är att dessa ofta kan användas till annat. Att använda nya hållbara råvaror, som träprodukter, i onödan är inte någon miljövinst. Särskilt inte om det leder till ökad användning av mindre hållbara råvaror i någon annan del av ekonomin.

Att svenska hem värms med eldade sopor via fjärrvärmesystem kan ses som en god miljölösning. Enligt Naturvårdverket (2022) går ungefär hälften av all hushållsförbränning, en andel som enligt myndigheten skulle kunna minska avsevärt. En reduktion av mängden sopor som går till förbränning är miljömässigt önskvärt. Med reduktionen skulle även minska möjligheten att värma våra hem med dem. I debatten förekommer även farhågor om att dagens höga efterfrågan på förbrännings-sopor minskar incitamenten att investera i lösningar som minskar mängden sopor från början (Dagens Samhälle, 2021).

Sammantaget finns det därför goda skäl till ökade insatser för energieffektivisering och minskat resursutnyttjande genom ökade inslag av återbruk och reparation.

4.2 Renovräkning där efterfrågan är hög

Företag som är vinstmaximerande söker alltid arbetsmetoder och lösningar som ökar deras vinst, på kort och lång sikt. Exakt vilken strategi som genererar högst vinst på nya marknader är sällan självklar på förhand, men brukar etableras över tid. Strategier som är framgångsrika i detta avseende har sedan en tendens att fortplanta sig. Antingen genom att allt fler aktörer anammar strategin, eller genom att aktörer som använder strategin använder sina högre vinster till att köpa upp aktörer som inte gör det.

När det kommer till hyresbostäder har det under senare år utkristalliserats att aggressiva renoveringsstrategier har potential att generera stora inkomster för fastighetsägare. Det är ett sätt att fånga det värde som den med högst betalningsvilja och -förmåga sätter till bostaden. Bäst värdestegring kan göras på de bostäder som har ett lågt bruksvärde idag till följd av att de inte har standardhöjts på länge.

Det är bruksvärdesystemet som leder till att lägenheterna renoveras innan hyran höjs. Bruksvärdesystemet är tänkt att ta hänsyn till standardhöjningar och medger därför hyreshöjningar till följd av renoveringar som höjer bostadens standard, eller bruksvärde. Utan bruksvärdesystemet skulle fenomenet ändra karaktär, så att hyreshöjningar skulle göras utan någon föregående renovering.

Fenomenet med renovering har stor potential att sprida sig till allt större delar av det privata beståndet. Därtill är det rimligt att förvänta sig att eventuella försäljningar av hus som ägs av allmännyttan kommer gå till aktörer som nyttjar sådana strategier. Just därför att de kan antas ha möjlighet att betala mer för hus på marknader med hög efterfrågan på bostäder.

Det renoveringsbehov som finns inom dagens bestånd kräver stora ekonomiska åtaganden av husens ägare. I avsaknad av ett statligt renoveringsstöd säljer ofta Allmännyttiga bostadsbolag delar av sitt bestånd för att finansiera renoveringen av resterande bestånd (Hem & Hyra, 2011).

Sprids strategin leder den till ett ständig fokus på åtgärder som medför högst hyreshöjning i det lägst prissatta segmentet. För lokalbefolkningen med lägst inkomster gör det att hyran höjs mest på just de bostäder som är viktiga för dem.

4.3 Förslumning där efterfrågan är låg

All företagsamhet måste kunna finansiera sig själv, eller få finansiering av någon annan. Detta gäller även hyresrätter. För hyreshus i områden med mycket låg efterfrågan innebär frånvaron av renoverings- eller driftsstöd att husen inte kommer att kunna underhållas. Antingen kommer de då rivas, eller få ett otillräckligt underhåll.

Rivs husen så försvinner det billigaste segmentet av bostäder från orten. Ibland kommer det vara lägenheter som skulle stå tomma. Men ibland kommer det vara lägenheter som låginkomsttagare annars skulle ha bott i.

Hushåll som bor i hyresrätter som har så låg efterfrågan att de inte kan underhållas har sannolikt själva en trängd ekonomi. En flytt till följd av en rivning kan inte förväntas ge hushållet en bättre ekonomi. I stället kommer hushållet söka den bästa av tillgängliga lösningar, som sannolikt är sämre än eller likvärdig det som hushållet hade tidigare. Där riskerar dock samma rivningsbehov att uppstå i framtiden.

Rivning eller otillräckligt underhåll av hus på orter som har bostadsbehov, men som saknar ekonomisk efterfrågan, riskerar därför leda till allt sämre boendelösningar för befolkningen med sämst inkomster.

Detta leder med tiden till en förslumning, där de med lägst inkomster kan förväntas bo trängre och under sämre förhållanden än idag.

Sådana bostäder har ofta en otrevlig boendemiljö som i sig riskerar att generera och dra till sig sociala problem.

5. Vad har vi lärt oss från tidigare stöd?

Glappet mellan de utfall som marknaden skapar och de utfall som skulle vara mer optimala för samhället kan och har historiskt åtgärdas via olika former av regleringar och stöd.

Statliga renoverings- och upprustningsstöd började introduceras i olika former mot slutet av 1970-talet. Det första kraftfulla renoveringsstödet var Rotprogrammet, 1983–1993. Programmets målsättning var att stödja reparations-, ombyggnads- eller tillbyggnadsåtgärder i 275 000 lägenheter.

Rotprogrammet var ett statligt räntebidrag som betalades för delar av räntekostnader som översteg en viss räntesats. Stödet erbjöds för åtgärder i hyres- och bostadsrättshus (Boverket, 2007).

Stöd lämnades för en lång rad mer eller mindre väl specificerade energisparande och hälsoneövändiga åtgärder, som åtgärder av mögelproblem. Det var bara åtgärder i delar av hus som berörde som fick stöd, men det fick inte röra åtgärder inne i lägenheterna. För åtgärder som sparade energi eller byte av energikälla från olja, fanns en rad mycket specifika åtgärder som beviljades stöd (Förordning, 1983:974).

1989 utreddes Rotprogrammet av riksdagens revisorer (Riksdagen, 1989). Revisorerna bedömde att bostadsförbättringsprogrammet över lag hade uppfyllt sitt syfte och bidragit till att öka moderniseringstakten av bostadsbeståndet på ett bra sätt.

Kritik framfördes även. Särskilt rörde kritiken de återkommande förändringar av stödets olika inriktningar och krav. Ofta var reglerna ingående: som ifall lägenheter skulle slås ihop till större enheter eller inte, eller tillfälliga som ett tillfälligt hissbidrag. Omfattande förändringar förekom även som ändrade låneregler. Förändringarna påverkade ständigt projekt som var långt in i fleråriga planeringsfaser. Sammantaget efterfrågades färre regler och "en enklare och stabil basfinansiering för förbättringsåtgärder".

Danellsystemet ersatte i början av 1990-talet Rotprogrammet och övriga byggstöd. Danellsystemet byggde på räntebidrag och fick en begränsad påverkan på bostadsbyggande och renovering. Boverket utredde återkommande stödsystemet och konstaterade det var otillräckligt för att påverka renoveringsbeslut (se Boverket, 2003 & 2005).

5.1 En ny generation renoveringsstöd

2016 sjösattes en ny typ av statliga renoveringsstöd (Förordning, 2016:837 och 2021:664). Stöden har haft mycket svagt stöd i riksdagen vilket har lett till att de avskaffats, återkommit i reviderad form eller pausats vid ett flertal tillfällen.

Stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden (Förordning, 2016:837) infördes i oktober 2016. Stödet syftade till att underlätta renovering och energieffektivisering av hyresbostadshus i områden med socioekonomiska utmaningar.

Stöd lämnades i enlighet med:

- Kommissionens förordning (EU) nr 360/2012, 25/4–2012 om tillämpning av artikel 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på stöd av:
mindre betydelse som beviljas företag som tillhandahåller tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.
- Kommissionens beslut 2012/21/EU 20/12–2011 om tillämpning av artikel 106.2 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på statligt stöd i form av:
ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Stödets viktigaste generella krav var att stöd gavs:

- för renovering av flerbostadshus, huvudsakligen bestående av hyresrätter,
- för åtgärder som inte ökade byggnadens totala energiförbrukning över 10 W/m² (Atemp).⁷
- i hus som befanns i områden med "socioekonomiska utmaningar".
- Mot att upplåtelseformen inte ändrades på de renoverade lägenheterna från hyresrätt under tio år från det att stödet blivit beviljat.

Viktigaste villkor vid renovering var:

- Stödnivån fick maximalt uppgå till 1 000 kronor per kvadratmeter (Atemp) eller 20 procent av kostnaderna för att genomföra renoveringen.
- Lägenheterna som renoverades var tvunget att hyresrabatteras:
 - i sju år efter det att renoveringen genomförts
 - med samma totalbelopp som det utbetalade stödet

Viktigaste villkor vid energieffektivisering var:

- Husets energiprestanda skulle förbättras med minst 20 procent
- Stödet utbetalades för den del av förbättringen som förbättrade energiprestandan utöver kravet på 20 procent
- Stödsumman fick maximalt uppgå till 500 kronor per m² (Atemp) och fem procent av kostnaderna för åtgärden (Boverket, 2017).

Länsstyrelserna fattade beslut om stöd och Boverket administrerade utbetalningarna.

Kritik:

Riksrevisionen (RiR 2019:25) kritiserade stödet för att vara onödigt krångligt och att träffsäkerheten var dålig. Det var även oklart om stödet gav förutsättningar för att nå de utsatta målen.

7) Begreppet Atemp definierar den golvarea som byggnadens primärenergital ska beräknas efter.

Eftersom det enligt hyressättningsystemet endast är standardhöjande åtgärder som ger rätt till hyreshöjningar har fastighetsägare starka ekonomiska incitament att renovera till nyproduktionsstandard. Detta, tillsammans med att hyresgästernas inflytande över renoveringar är begränsat, ökar risken för renovering som de boende inte efterfrågar och därav följande kraftiga hyreshöjningar. Så kallade överrenoveringar är inte förenligt med riksdagens mål för bostadsmarknader, att utbudet ska möta efterfrågan och de behov som finns. Det finns inget i stödets utformning som minskar risken för överrenoveringar och kraftiga hyreshöjningar. Det finns alltså ingen garanti för att hyresrabatten kommer att täcka hela hyreshöjningen. Enligt Riksrevisionen är det därmed oklart i vilken utsträckning stödet kan skydda hyresgästerna mot orimliga hyreshöjningar. (RiR 2019:25)

Riksrevisionen lyfte även att 2016 års stöd hade införts utan tillräckligt underlag, det var otydligt vilka problem som stödet skulle lösa och om stödets utformning var optimalt för att nå målen.

Stödet genomgick en större förändring under 2018, samtidigt fick Boverket i uppdrag att utvärdera stödet. I uppdraget ingick även att bistå regeringen i utveckling av ett nytt stöd för renovering och energieffektivisering.

Under 2019 avslutades stödet till följd av att oppositionens budgetförslag vann riksdagens budgetomröstning hösten 2018 (Boverket, 2019).

Tabell 5. Förordning (2016:837). Budget och utfall.

Källa: Finansdepartementet (2017), ESV (2019:18, 2020:16, 2021:12 och 2022:21)

År	Budget (miljoner kronor)	Utfall (miljoner kronor)
2016	1 000	151
2017	1 000	409
2018	1 000	520
2019	240	55
2020	165	50
2021*	955/305	80

* År 2021 avvecklades fortfarande stödet, anslaget minskades i ändringsbudgeten. 1 oktober 2021 infördes ett nytt stöd (2020:664) som bokfördes under samma budgetpost (ESV 2022:21).

Boverkets utvärdering (Boverket, 2021:8) presenterade analys av styrmedel och förslag på åtgärder relaterade till stöd för renovering och energieffektivisering.

Boverket tog upp Sveriges energipolitiska mål om 100 procent förnybar energi år 2040 och 50 procent mer effektiv energianvändning år 2030 (se Prop., 2017/18:228). Rapporten resonerar kring hur ett stöd bör se på energieffektivisering och landar i att principerna för detta är väl definierade i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd (BBR).

Boverket gick även igenom en rad potentiella styrmedel:

- **Skattefria underhållsfonder** anger Boverket som en åtgärd som skulle minska behovet av *"att finansiera underhållsåtgärder via standardhöjande åtgärder, som inte efterfrågas av hyresgästerna"*.
- **Infasning av hyreshöjning**, eller upptrappning av en högre hyra vid väsentliga höjningar av hyran togs upp som ett lämpligt krav för statligt stöd. Höjningar som överstiger 10 procent av ursprungshyran föreslogs behövas fasa in så att höjningen begränsades till maximalt tio procent varje enskilt år till dess att den nya hyran är infasad.
- **Övriga förändringar** som Boverket tog upp som intressanta att utveckla var:
 - Krav på basalternativ med relativt låg hyreshöjning vid större renovering
 - Förstärkt bostadsbidrag
 - Parterna skulle kunna i högre utsträckning än idag:
 - medge hyreshöjning för vissa större underhållsåtgärder
 - premiera god förvaltning vid årliga hyresförhandlingar

Det nuvarande stödet för energieffektivisering (Förordning, 2021:664) infördes i oktober 2021. Stödet syftar till att underlätta för energieffektivisering av hyres- och bostadsrättshus. Sedan januari 2022 saknar stödet finansiering och kan därför inte längre sökas (Boverket, 2022).

Stöd lämnades i enlighet med: Gber (Kommissionens förordning, EU, nr 651/2014), artikel 38: Investeringsstöd till energieffektivitetsåtgärder.

Stödets viktigaste generella krav är att stöd ges:

- För energieffektiverande åtgärder i bostadshus med hyres- eller bostadsrätter.
- Stöd får bara ges till hus vars energiprestanda, i primärenergital, överstiger 100 kWh/m² och år.
- Stöd får bara ges till åtgärder som leder till en förbättring av byggnadens energiprestanda. Åtgärden eller summan av åtgärder måste förbättra byggnadens energiprestanda med minst 20 procent, mätt i primärenergital.
- Stödnivån följer tillåtet stöd enligt artikel 38, Gber.
 - Små företag får maximalt 50 procent av kostnaderna för åtgärden
 - Medelstora företag får maximalt 40 procent av kostnaderna för åtgärden
 - Stora företag får högst maximalt 30 procent av kostnaderna för åtgärden
 - Någon regional differentiering medges inte i det svenska stödet även om Gber tillåter sådan.
- Stöd får bara ges om utförarna av åtgärden aktivt samarbeta med utbildningar och Arbetsförmedlingen för att utbilda och träna upp nya yrkesarbetare inom byggsektorn.

Stödet fokuserar därmed på åtgärder som minskade bostadshusens energiförbrukning, med ett visst fokus på bostadsrättsföreningar, mindre hyresbolag och byggföretag med kopplingar till utbildning av byggnadsarbetare.

Länsstyrelserna fattar beslut om stöd och Boverket administrerar utbetalningarna.

5.2 Återbruk och cirkulär ekonomi

I kapitel två berördes den nyligen beslutade kommittédirektiven *Ekonomiska styrmedel för att främja omställningen till en cirkulär ekonomi* (Regeringen, 2022:67).

I inledningen av direktivet nämns att återbruk av material och reparation ofta är dyrare än att använda nytt material och köpa nya produkter.

På en oreglerad marknad antas alla enskilda aktörer göra rationella val utifrån deras perspektiv och möjligheter att agera. Det leder ofta till utfall som är bra för samhället som helhet, men kan medföra negativa konsekvenser. Olika typer av miljöproblem är vanliga sådana.

För att åtgärda detta kan samhället hämma och främja olika val. Till exempel via förbud och avgifter, eller via premiering och ekonomiska incitament.

Hämmande och främjande insatser fungerar som bäst när det finns olika tydliga val som en aktör kan göra.

I bästa fall skulle det finnas certifieringar, eller arbetsmetoder som garanterade en hög andel återbrukat material. Något sådant finns inte idag, även om det förekommer fastighetsägare som anstränger sig för att använda olika typer av miljövänliga lösningar.

Insatser bör göras från statligt håll för att främja utvecklingen av sådana tjänster. Särskilt bör det säkerställas att de system som staten ansvarar för inte hämmar utvecklingen av miljöfrämjande lösningar.

För att främja utvecklingen av miljösäkra reoveringar bör staten erbjuda subventioner av metoder som ännu inte finns på marknaden eller som utförs idag, men i begränsad omfattning.

Att subventionera metoder som ännu inte finns är komplicerat. Risken finns att metoder som i framtiden visar sig vara oönskade får stöd. Därtill finns det risk att det subventionssystemet som används visar sig vara ineffektivt för att nå målen.

Därför är det av stor vikt att följa utvecklingen i andra länder och på andra områden, men även att pröva olika sätt att stödja utvecklingen av miljöfrämjande lösningar.

Ett sätt att göra det på är att preparera statliga stöd så att de erbjuder mer generösa villkor för metoder som kan antas vara att föredra av miljöskäl och som skiljer sig från vad som är gängse marknadslösning.

5.3. Tillåter EU stöd till reovering?

Att EU tillåter dagens energieffektiviseringsstöd (Förordning, 2021:664) får anses vara klarlagt i kapitel och artikel 38 i kommissionens förordning (EU) nr 651/2014, *Investeringsstöd till energieffektivitetsåtgärder*.

Huruvida ett renoveringsstöd är förenligt med gällande EU-rätt är mindre tydligt. *Stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden* (Förordning, 2016:837) lämnades med stöd av EU-fördraget:

- **artikel 107 och 108;** rörande stöd av mindre betydelse som beviljas företag som tillhandahåller tjänster av allmänt ekonomiskt intresse
- **artikel 106.2;** rörande stöd som ersättning för allmännyttiga tjänster som beviljas vissa företag som fått i uppdrag att tillhandahålla tjänster av allmänt ekonomiskt intresse.

Investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (Förordning, 2016:881). Lämnas med stöd av:

- Europeiska kommissionens beslut (EU 2020). Där förklaras stödet förenligt med den inre marknaden i enlighet med artikel 107.3 c i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

I beslutet (EU 2020) redogör kommissionen för olika delar av investeringsstödet och varför de slutligen anser det vara förenligt med just artikel 107.3 c. Kommissionen utreder huruvida stödet:

- bidrar till ett väldefinierat mål av gemensamt intresse.
- är nödvändig, lämplig, har en stimulanseffekt, är proportionell.
- undviker otillbörliga negativa effekter på konkurrens och handel mellan medlemsstater

Skälen som kommissionen åberopar för att godkänna investeringsstödet är i stor utsträckning tillämpliga på ett renoveringsstöd. Ett renoveringsstöd bidrar till samma typ av mål som investeringsstödet gör, på ett liknande sätt. Genom att öka tillgången till relativt lågt prissatta hyresrätter.

Målgruppen som berörs är i huvudsak densamma. Eventuellt berörs ändå mer utsatta hushåll av ett renoveringsstöd jämfört med investeringsstödet, åtminstone på kort sikt.

Det är därför rimligt att förvänta sig att kommissionen skulle godkänna ett renoveringsstöd för hyresrätter. Förutsatt att en rad detaljerade villkor som ställs upp i artikel 107 och 108 hanteras. Vilket inte bedöms vara ett problem då de redan hanteras i energieffektiviseringsstödet (Förordning, 2021:664) och investeringsstödet (Förordning, 2021: 2016:881).

5.4. Lärdomar av tidigare renoveringsstöd

Erfarenheterna från de tidiga stöden, innan 2016, är framför allt två, de fungerar om villkoren är tillräckligt generösa och att detaljregleringar och förändrade villkor bör undvikas så långt det går. Rotprogrammet gav de resultat som var tänkt, Danellsystemet gjorde det inte.

Rotprogrammets största problem var kostnaden och de återkommande förändringarna som störde fastighetsägarnas arbete.

Kostnaden kom ur att det var ett system med räntegarantier. För att systemet ska vara attraktivt måste räntan som garanteras vara lägre än marknadsräntan. Därför kommer systemet, om det används, alltid kosta staten pengar. Samma problem uppstår om systemet bygger på bidrag eftersom bidraget då alltid står emot andra utgifter i statsbudgeten eller skattesänkningar.

De kraftiga förändringarna i ROT-programmet kom ur ändrade politiska prioriteringar kopplade till kostnaden och politiska preferenser som var inbyggda i stödet från början. Förändringarna gjorde att långa planeringsprocesser hos fastighetbolagen var tvungna att göras om.

Stöden efter 2016 har varit av en annan karaktär, mindre generösa och bidrag i stället för garantier. Bidrag är lättare att budgetera än räntegarantier eftersom de inte delas ut längre när de avsatta medlen har tagit slut. Samtidigt blir systemet mer osäkert eftersom de som söker inte vet om de kommer få något stöd på förhand.

Stödutformningen där en viss andel av renoveringskostnaderna ersätts via bidrag riskerar att spä på problemet med överrenoveringar enligt Boverket (2021:8).

Lärdomar från våra tidigare renoveringsstöd kan sammanfattas som att:

Den politiska viljan att ha ett stöd är osäker, ett stöd behöver därför vara politiskt robust.

- Via brett politiskt mandat eller göras systembärande.

Ett stöd behöver vara attraktivt för fastighetsägarna.

- Genom tydliga mål men få detaljerade regler om utförande.

Hyresbegränsningar behövs för att säkerställa ett bra skydd för hyresgästen.

- Som ett krav på infasning av ny hyra och begränsning av sluthyra.

Argumentationen från EU pekar på att renoveringsstöd är tillåtet, precis som dagens investering- och energieffektiviseringsstöd.

- EU-specifika krav om målgrupp och storlek på stöd behöver följas.

Stöd bör gynna extra miljömässigt fördelaktiga arbetsmetoder.

- Till exempel: högre stöd, lägre avgift eller längre löptid för lån.

Stödet behöver belasta statsfinanserna så lite som möjligt.

- Till exempel via system som främjar kostnadseffektivitet, eller genom att ge lån i stället för bidrag.

6. Infasning och stöd

6.1 Infasning av ny högre hyra

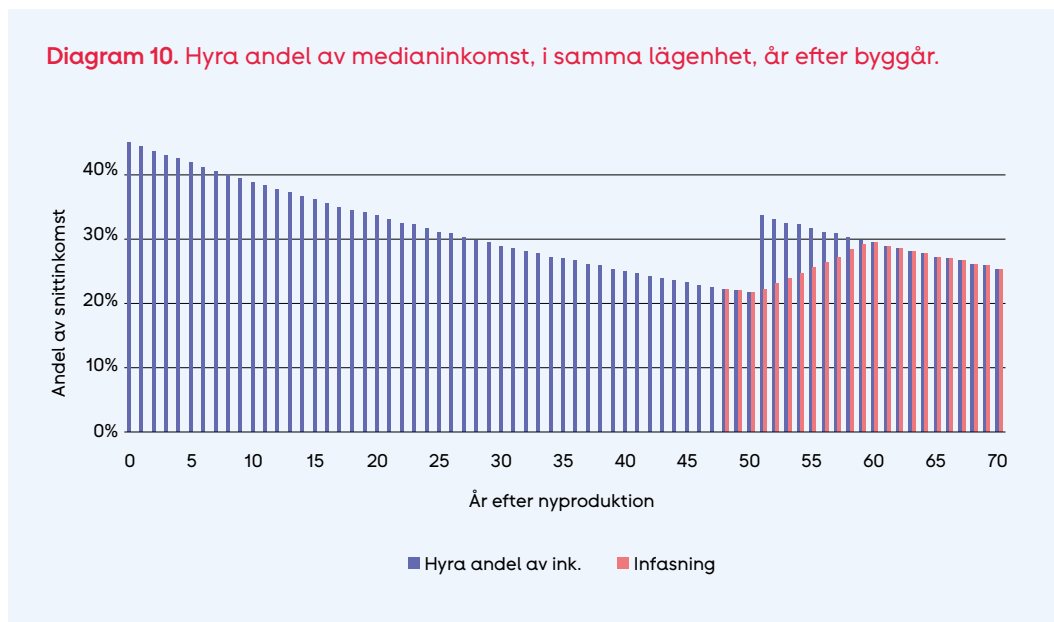
Boverkets (Boverket, 2021:8) och Prop. (2020/21:201) föreslog båda att infasning av högre hyror bör kunna begränsas till årliga hyrespåslag om maximalt tio procent.

Att begränsa en höjning till maximalt tio procent bär emellertid med sig problem. Tio procent kan vara väl avvägt för en situation där den normala hyran höjs med en till två procentenheter årligen. Men i en situation där inflationen och räntor är högre kan en maximal nivå på tio procent medföra mycket långa infasningsperioder för en ny hyra. På motsvarande sätt riskerar tio procent höjd hyra år efter år att orsaka stora problem i en situation om löneökningarna är låga.

Nedan används i stället fem procent, utöver årliga justeringen av hyran, i modellen är den årliga justeringen satt till 1,5 procent. Modellen medger både lägre och högre hyreshöjningar än tio procent och säkerställer att infasningen av en ny hyra inte blir onödigt lång.

Undantag bör kunna göras om en annan infasning har avtalats mellan hyresvärd och hyresgäst eller dennes representant.

I exemplet nedan skulle hyran, utan infasning, höjas med 60 procent efter renoveringen. Med infasning höjs hyran i stället med 6,5 procent årligen i nio år och med fyra procent det tionde året.



Infasningen innebär att hyran maximalt uppgår till 29,4 procent av medianinkomsten, vilken inträder tio år efter att renoveringen har slutförts. Det ska ställas mot de 34 procent som hyran uppgår till direkt efter renoveringen utan infasning. Skillnaden i maximal hyra motsvarar ungefär 1 200 kronor i månaden i dagens penningvärde för 70 m².

Infasningen innebär en kostnadspress på hyresvärden då det uppstår ett inkomstbortfall, en infasningsförlust, under tiden som den nya hyran fasas in.

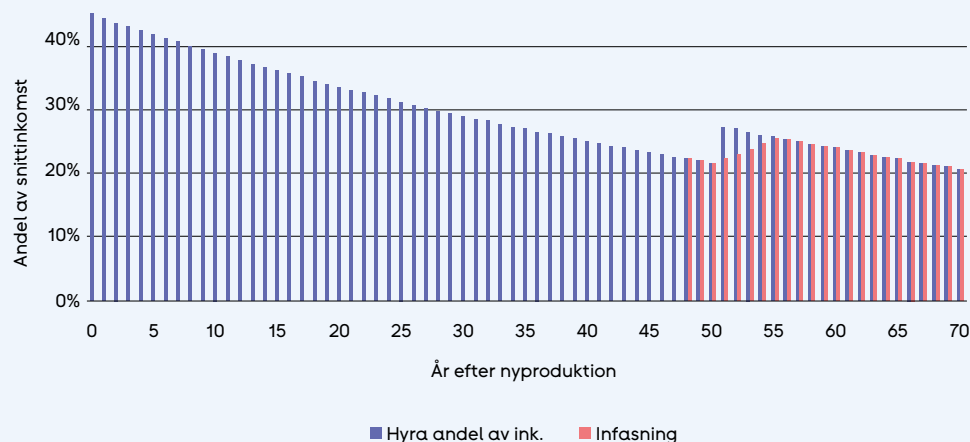
En lägenhet som innan renoveringen hyrdes ut för 7 500 kronor i månaden får efter renovering i så fall en hyra på 12 000 kronor. Infasningen över tio år medför varje år en förlust jämfört med om den högre hyran hade införts på en gång. Infasningsförlusten är som störst första året och minskar sen varje år. Sett över hela perioden summeras infasningsförlusten till 252 046 kronor. Med ett årligt avkastningskrav på fem procent på varje års ackumulerad summeras förlusten till 362 212 kronor.

Med en försiktig renoveringsstrategi kan hyreshöjningen begränsas och därigenom även infasningsförlusten. Infasningskrav minskar därför incitamenten för värden att göra opåkallade renoveringar som bara syftar till att höja hyran utan att hyresgästerna efterfrågat det.

Om renoveringen görs försiktigt, så att påslaget halveras, till 30 procent, fasas den nya hyran in på sex år i stället för tio. Hyran höjs då med 6,5 procent årligen i fem år, det sjätte året höjs hyran med två procent.

På så sätt minskar infasningsförlusten till totalt 72 500 kronor (inklusive avkastningskrav) för samma lägenhet som ovan. Därmed reduceras även behovet av statligt stöd för att gynna renovering.

Diagram 11. Hyra andel av medianinkomst, i samma lägenhet, år efter byggår, försiktig renovering.



Med ändå mer försiktig renovering, som till exempel i fallet med Botkyrkabyggen kan infasningsförlusten minskas ytterligare. Används en hyreshöjning på 15 procent i stället, minskas tiden för infasning till totalt tre år och kostnaden till totalt 12 100 kronor för samma lägenhet.

Nuvärdet av renovering

En höjning av hyran innebär i sig en förbättring av marknadsvärdet. Det ökade marknadsvärdet går att mäta via direktavkastningskravet, (ökat marknadsvärde = hyreshöjning/direktavkastningskrav).

Ett årligt direktavkastningskrav på fem procent, med en hyreshöjning på 1 000 kronor i månaden, ger ett ökat marknadsvärde av renoveringen på 240 000 kronor. Ökningen av marknadsvärdet är en uppskattning av värdet av att göra en renovering. Den verkliga kostnaden för renoveringen understiger oftast marknadsvärdet av renoveringen, men kan även överstiga det.

Nedskrivningsförlust

Värdeökningen kan bara existera om efterfrågan finns på den lokala marknaden. Det vill säga, att det finns gott om hyresgäster som är beredda betala den högre hyran. Om den lokala efterfrågan på bostäder är svag och riskerna med att driva hyresrättsbolag större, höjs även direktavkastningskravet för att ta hänsyn till den större risken.

Högre direktavkastningskrav i ett område med en lägre betalningsförmåga riskerar göra att kostnaden för renoveringen inte kan läggas till i värdet på huset. Det gör att ägaren till huset i så fall måste bokföra delar av renoveringen som en förlust, en nedskrivning av värdet på huset. En situation som få fastighetsägare vill försätta sig i.

Tabell 6 summerar de tre exemplen ovan med hyreshöjning hur marknadsvärdet påverkas av höjningen och kostnaden för infasningen. Kostnaden inkluderar en uppskattad avkastning på den förlorade inkomsten, den uppskattade avkastningen är satt till fem procent. Första året efter renoveringen är infasningsförlusten som störst och minskar varje år till dess att den nya hyran har fasats in.

Tabell 6. Hyreshöjning, marknadsvärdeshöjning och kostnad för infasning.

Hyra före höjning	Höjning %	Höjning kr/ mån	Direkt-avkastnings-krav (ränta)	Renoveringens marknadsvärde	Infasnings-förlust exkl. direktavk.	Infasnings-förlust inkl. direktavk.	År för infasning
7 500	60 %	4 500 kr	5 %	1 080 000 kr	252 046 kr	362 212 kr	10
7 500	30 %	2 250 kr	5 %	540 000 kr	57 080 kr	72 551 kr	6
7 500	15 %	1 125 kr	5 %	270 000 kr	10 622 kr	12 133 kr	3

6.2 Infasning och stöd vid renovering

För att säkerställa att befintliga hyresgäster får ett adekvat grundskydd behöver ett krav införas om att hyreshöjningar inte får medföra orimligt stora hyreshöjningar. Hyran för gällande kontrakt föreslås att som mest få höjas med fem procent årligen, utöver den årliga justeringen till dess att den nya hyran har fasats in.

Infasningen föreslås göras som en rabatt på den nya bruksvärdeshyran. Det vill säga att om kontraktet avslutas under infasningsperioden och en ny hyresgäst flyttar in så avslutas infasningen och den slutgiltiga hyran införs för den nya hyresgästen.

Systemet försvårar för fastighetsägare med aggressiva renoveringsstrategier samtidigt som det stärker konsumentskyddet för hyresgästen.

Statligt renoveringsstöd behövs för att underlätta renovering. Stödet bör undvika att i detalj peka ut vad som ska renoveras och på vilket sätt, samtidigt behöver försiktiga renoveringsstrategier premieras och den allmänna hyresnivån hållas tillbaka.

För att nå detta föreslår Hyresgästföreningen att staten erbjuder ett renoveringsstöd. Stödet bör erbjudas som ett bidrag av en statlig instans, exempelvis Boverket. Konstruktioner följer av tidigare renoveringsstöd men med vissa viktiga förändringar som gör stödet bredare och lättare att administrera.

Ålderskrav: Renoveringsstöd ska ges för större renoveringar av hela eller stora delar av hus som är äldre än 40 år. Exempel på större renoveringar är renovering av stammar eller fasad, eller vid omfattande skador på huset. Efter utbetalt renoveringsstöd ska det inte kunna sökas igen på 40 år för samma hus.

Stöd till infasningsförlust: Infasningsförlusten är fastighetsägarens centrala kostnad. Har den lokala marknaden en tillräcklig betalningsvilja för att finansiera en större renovering så hjälper det inte att staten betalar en del av renoveringen. Att hjälpa fastighetsägaren med kostnaderna för infasningen av den nya hyran är fortsatt attraktivt för fastighetsägaren och en billigare lösning för staten.

Summa: Renoveringsstödet föreslås sättas till 38 procent av den totala infasningsförlusten. Alltså av kostnaden för infasningen av den nya hyra som följer av renoveringen (direktavkastningskravet i tabell 6 oräknat).

Stödet bör därtill ha ett tak i ersättningen som motsvarar en höjd hyra med 30 procent. Ett antagande om framtida årlig justering av hyran behöva göras. För detta bör kommunens genomsnittliga justering de senaste tre åren användas. 38 procent av infasningsförlusten (exklusive direktavkastningskrav) motsvarar i tabell 6 ungefär 21 690 kronor för en normal lägenhet. Stödet föreslås inte ha något exakt krav på sluthyra.

Hela stödet betalas ut direkt när den nya hyran är fastställd och infasningstiden beräknad. Med fem procents årlig avkastning på kapitalet så motsvarar stödet halva infasningsförlusten efter sex år.

Krav på infasning oavsett byte av hyresgäst: I lägenheter som har fått stöd ska hyran fasas in oberoende av kontrakt med en viss hyresgäst. Lägenheter som beviljats renoveringsstöd är då rabatterade under infasningen oavsett om hyresgästen byts ut eller inte.

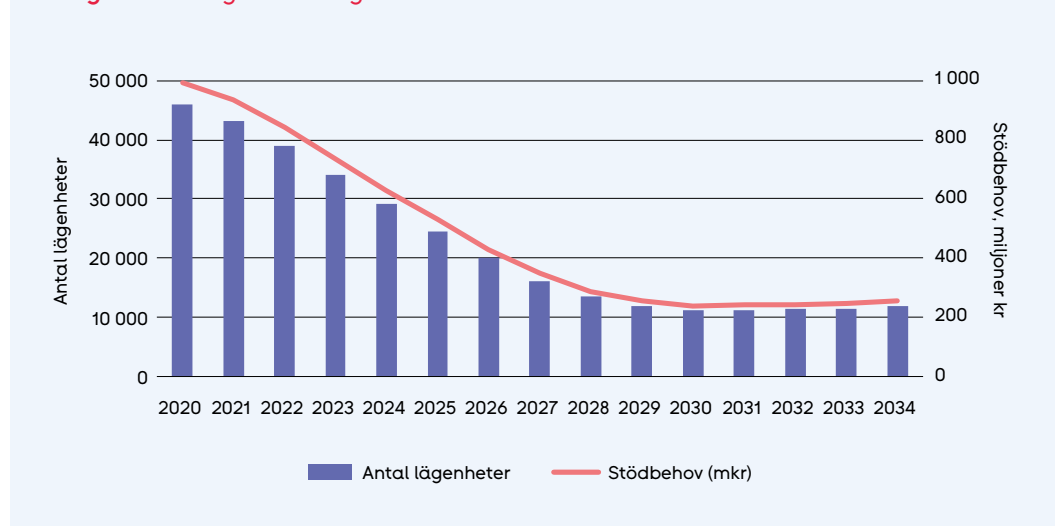
Kommunal förmedling av stödlägenheter: Alla lägenheter som erhållit stöd måste erbjudas till kommunen för förmedling via en kommunal bostadskö, eller för andra sociala ändamål. Om kommunen saknar behov av lägenheten får den förmedlas efter fastighetsägarens tycke. Villkoret bör gälla till dess att hyran har fasats in fullständigt.

För att säkerställa att stödet är attraktivt och inte ledet till onödigt höga sluthyror bör återkommande utvärderingar göras av stödet.

Kostnad: Stödbehovet uppskattas till 760 miljoner år 2023. Beräkningen utgår från renoveringsbehovet i kapitel två med omkring 34 000 lägenheter år 2023. En normallägenhet antas ha tre rum och kök och en hyra på 7 500 kronor i månaden. En hyreshöjning om 30 procent, med infasning på sex år och en kostnad för infasning summeras till 57 080 kronor för varje sådan lägenhet, avkastningskravet oräknat.

Kapitel två visade att renoveringsbehovet minskar under kommande år, därmed kommer även behovet av renoveringsstödet att minska. Från 760 miljoner år 2023, till att stabiliseras omkring 250 miljoner under 2030-talet när 11–12 000 lägenheter förväntas genomgå en större renovering årligen. För de kommande tio åren summeras stödbehovet till 3 974 miljoner. Under de kommande tio åren, 2023–2033, uppgår det totala renoveringsbehovet till totalt 185 000 hyreslägenheter.

Diagram 12. Årlig renoveringsstock och summerat stödbehov 2020-2034.



Administrativa kostnader kan uppskattas via Boverket (2021). Där används en uppskattning om administrativ kostnad om 0,13 procent av utdelade medel.

Används samma relation mellan utdelade medel och administrativ kostnad så summeras kostnaden för de kommande tio årens administration till 5,2 miljoner. Fördelat över tio år ger det en genomsnittlig årlig kostnad för administration på 0,5 miljoner kronor.

Sannolikt tillkommer kostnader för att starta upp och etablera arbetsmetoder för stödsystemet.

Stöd för återbruk och miljöanpassade insatser: Idag saknas fungerande system för återbruk av inredning, delar av hus eller material vid renovering.

För att uppmuntra framväxten av sådana arbetsmetoder behöver stödet kunna utökas till 50 procent av infasningsförlusten för renoveringar som använder en högre andel återbrukat material eller som använder mer miljöanpassade insatser än vad som är gängse.

Vad som medger högre stöd kommer behöva förändras över tid, något ansvarig myndighet (ex Boverket) bör få i uppdrag att arbeta fram metoder för.

6.3 Renoveringsstöd på svaga marknader

De föreslagna stöden: renoveringsstöd, momssystem för hyresrätt och skattefria underhållsfonder är stöd som kommer underlätta renovering och underhåll även på svaga marknader.

Bedömningen är dock, att stöden kommer att vara otillräckliga för det renoveringsbehov som finns på de allra svagaste marknaderna. Utredningens bedömning är att de stöd som passar för marknader med stark efterfrågan passar illa för de svagaste marknaderna.

Problemet är att de svagaste marknaderna saknar ekonomisk efterfråga som kan betala högre hyror än dagens, även på sikt. Därför fungerar inte system som bygger på att det lokalt finns en underliggande god ekonomi i att hyra ut lägenheter där.

Motiveringen för att staten bör stödja renovering här skiljer sig även. Det handlar i viss mån om att skydda resurssvaga hushåll, men särskilt om att stödja resurssvaga kommuner med den grundläggande uppgiften om att tillhandahålla bostäder. Vidare bör det ses som en del av regionalpolitiken för att få hela landet att leva.

För att säkra tillgången på goda bostäder på de svagaste marknaderna bör en statlig regionalfond tillsättas. Regionalfonden bör stödja större renoveringar med bidrag för själva renoveringen. Ett alternativ skulle kunna vara räntefria lån som skrivs av under villkoret att bolaget inte uppvisar någon vinst under avskrivningstiden.

Det finns idag ingen kartläggning av hur många hyresbostäder som finns på den här typen av mycket svaga marknader. Sannolikt är det en liten del av hela hyresmarknaden, även om andelen kan vara betydande i någon enskild kommun. Problemet skulle även reduceras av de åtgärder som Hyresgästföreningen föreslår. Därför lämnas frågan om hur en sådant stöd bäst konstrueras utanför denna utredning.

6.4 Renoveringslån som alternativ

Statliga lån har föreslagits tidigare av Hyresgästföreningen, som i *Finansiering för fler bostäder* (Bengtsson, 2020). Men det är inte självklart att lån är att föredra och andra modeller, som bidrag eller avdrag föreslås emellanåt.

Lån eller bidrag?

Stödsumma kan i stället ges som ett lån som täcker hela infasningsförlusten (exklusive direktavkastningskravet) för en hyreshöjning på 30 procent.

Renoveringslånet är då lånat kapital, som investeras och ger avkastning, precis som eget kapital gör. Lånet som uppgår till 57 080 kronor år ett, ger därför på 15 år en avkastning, på totalt 61 585 kronor.

Lånet för även med sig kostnader, ränta och frånvaron av förväntad avkastning från de pengar som går till räntebetalningen. Beroende på vilken ränta som betalas så påverkas den totala förtjänsten av att låna kapitalet.

Tabell 7. Typlägenhet, fastighetsägarens kostnad för infasning, olika alternativ och förväntad avkastning av lån, kronor.

Infasningsförlust utan lån	72 551
Kostnad för renoveringslån (0,5% ränta):	6 167
Kostnad för banklån (1,5% ränta):	19 399
Förväntad avkastning av lån (5%):	61 585

Skillnaden mellan att låna pengarna till marknadsränta och att låna till den lägre räntan är vad som utgör själva stödet. Skillnaden uppgår till totalt 13 233 kronor efter 15 år.⁸ Med en lägre banklåneränta minskar skillnaden mellan ett konventionellt lån och det föreslagna renoveringslånet.

Kommuninvest, kommunernas eget låneinstitut, lånar upp medel på kapitalmarknaden och lånar ut dessa till kommuner som är medlemmar. Kommuninvest är, finansiellt sett, nästan likvärdigt med staten vilket möjliggör upp- och utlåning till mycket låg ränta.

Skillnaden mellan Kommuninvests genomsnittsränta och statslåneräntan har minskat över tid, från 1,5 procent i december 2017 till drygt 0,5 procent sommaren 2022 (Kommuninvest, 2022).

Finns tillgång till den typen av mycket billiga lån så minskar givetvis attraktiviteten i renoveringslånet, annat än för att diversifiera skuldportföljen.

Bidrag och lån har var för sig fördelar och nackdelar. Den stora fördelen med bidrag är att pengarna betalas ut så länge alla villkor är uppfyllda. Någon hänsyn behöver inte tas till finansiell risk och förväntningar om framtiden.

Å andra sidan introduceras en annan risk då den budgeterade ramen för bidraget kan ta slut (se DagensPS, 2022). Om bidraget formuleras som en rättighet, som bostadsbidraget, så undviks den risken.

Att lånade pengar betalas tillbaka till staten minskar risken för detaljerade krav, redovisning och uppföljning. Bidrag står alltid mot andra utgifter i statsbudgeten. Viljan att spendera medel ur statsbudgeten effektivt riskerar leda till att bidrag med tiden får detaljerade och föränderliga krav, som det sena 80-talets ROT-stöd hade. Lån har oftast karaktären av att låntagaren står för investeringsbeslut själv.

8) Stödet kan hävdas vara större, attraktiviteten i att staten erbjuder ett blancolån är större än skillnaden i ränta mot ett konventionellt lån.

Det politiska stödet är sannolikt bredare för ett lån än ett bidrag då ett lån inte belastar skattebetalarna. Politisk stabilitet är i sig mycket eftersträvarnsvärt i fråga om boendestöd. Tiden från planering till genomförande är ofta lång och planeringen stor lätt om de finansiella förutsättningarna är instabila.

Tabell 8. Renoveringsstöd som lån kontra bidrag.

	Renoveringslån	Renoveringsbidrag
Utbetalade medel	57 080 kr	21 690 kr
Räntepåslag utöver statslåneränta	0,5 %	-
Löptid	15 år	-
Villkorstid	Under infasning	Under infasning
Miljörenoveringar	- 0,2% räntepåslag, +5 års löptid	+6 850 kr
Beräknat stöd	13 233 kr	29 067 kr
Summa stöd 2023: 34 000 bostäder	1 900 milj kr	759 milj kr
Intäkter stat	+ 78 milj kr (15 år)	-759 milj kr
Fördelar/ Nackdelar		
Finansiell risk	Låg	Ingen
Belastar statsbudget	Nej	Ja
Politiskt stöd	Lättare	Svårare
Risk för detaljreglering	Lägre	Högre

Andra typer av stöd

Permanent hyressänkning jämfört med en höjning efter renovering diskuteras ibland. Systemet förutsätter att det går att genomföra större renoveringar och bibehålla hyran på samma nivå som innan. Tidigare i rapporten diskuteras varför renoveringar av äldre hus kostar så mycket jämfört med dagens kostnad för att driva huset. Skillnaden uppstår via inflation och löneökningar, den gör äldre hus billiga att bo i för att kostnaden är relaterad till en svunnen tid, med lägre löner.

Att genomföra större renoveringar utan hyreshöjningar kräver då att hyran bibehålls på en nyproduktionsnivå i relation till dagens löner eller att ett omfattande stöd täcker mellanskillnaden mellan dåtidens och dagens kostnader för att utföra arbete.

För att upprätthålla bruksvärdesystemet kräver det även att standarden inte höjs vid omfattande renovering. Det kan i flera fall vara svårt då det skulle kräva att lägenheten

utrustas med lösningar som kanske inte ens finns på marknaden. Det ligger heller inte i någon fastighetsägares intresse att hålla ner värdet på sina fastigheter så mycket som en permanent hyressänkning skulle kräva.

Rotavdrag för hyresrätt förekommer i debatten som alternativ till renoveringsstöd, men har sällan konkretiserats i ett förslag. Ett rotavdrag skulle antingen ges till fastighetsägaren, för arbeten i huset, eller till hyresgästen, som då behöver få rådighet över mer omfattande renoveringar i bostaden.

Ges rotavdraget till fastighetsägaren skulle det sänka kostnaden för renoveringar. Det skulle dock inte sänka hyran då bruksvärdet ändå höjs efter avslutad renovering. En uppenbar risk skulle vara att avdraget ökar incitamenten att göra onödiga renoveringar.

Ges rotavdraget till hyresgästen förändras ansvarsfördelningen mellan ägaren och hyresgästen. För att avdraget ska vara användbart behöver hyresgästen kunna fatta beslut om större förändringar av till exempel badrum och kök. Något som fastighetsägare sannolikt skulle motsätta sig.

Ett rotavdrag skulle sannolikt särskilt underlätta renovering på svaga marknader, men behöver tydliga förutsättningar för att inte leda till fler onödiga renoveringar.

Direkt stöd till hyresgäst är även det ett alternativ. Staten skulle kunna erbjuda ett utökat bostadsbidrag till hushåll vars lägenheter renoveras. Då skulle den nya hyran införas direkt och staten ange infasningsnivån genom att trappa ner bidraget.

Alternativets mest uppenbara problem skulle vara att det inte begränsar förekomsten av onödiga renoveringar. Därtill finns risken att bidraget, precis som idag, inte kan sökas av hushåll som inte passar kraven, eller att hushåll som inte behöver ett bidrag får det ändå.

Större förändringar kan genomföras i dagens bostadsbidrag i syfte förbättra villkoren för utsatta hushåll i allmänhet. Ett förstärkt bostadsbidrag skulle även hjälpa hushåll att hantera höjda hyror till följd av renovering. Hyresgästföreningen har summerat förslagen i Hyresgästerna (2021:b).

7. Ett sammanhållet system för hållbar renovering av hyresrätter

Infasning

Infasning av all ny hyra införs, så att hyror inte får höjas med mer än fem procent utöver den årliga justeringen. Kraftigare hyreshöjningar ska då fasa in, tills att den nya hyran är nådd. Infasningen görs som en rabatt på bruksvärdeshyran till befintliga hyresgäster. Nya hyresgäster berörs inte av infasningen utan betalar den nya hyran direkt.

Renoveringsstöd

Ett statligt renoveringsstöd vid mer omfattande renovering införs. Stödet syftar till att underlätta renovering och infasning av hyror och till att gynna långsiktiga ägare med en försiktig renoveringsstrategi. Samt att tillgängliggöra fler lägenheter för den kommunala kön eller fördelning av sociala skäl.

Stödsumman uppgår till 38 procent av den så kallade infasningsförlusten: Summan av skillnaden mellan den nya hyran och den hyran som ska betalas fram till dess att den nya hyran har fasats in.

Renoveringar som använder metoder som ökar andelen återbrukat material eller som använder mer miljöanpassade insatser än vad som är gängse ska gynnas särskilt. För sådana åtgärder bör stödet kunna utökas upp till 50 procent av infasningsförlusten.

Tre villkor följer med renoveringsstödet:

- 1. Krav på infasning oavsett byte av hyresgäst:** Hyran ska fasa in enligt infasningsreglerna oavsett om hyresgästen byts ut eller inte.
- 2. Kommunal förmedling av stödlägenheter:** Under infasningsperioden ska bostäder som har fått stöd förmedlas via kommunen. Saknar kommunen behov av lägenheten får den förmedlas efter fastighetsägarens tycke.
- 3. Ålderskrav:** Renoveringsstöd ges bara till hus som är äldre än 40 år och som genomgår omfattande renoveringar. Renoveringsstöd ska inte kunna sökas igen på 40 år för samma hus.

2023 behöver cirka 34 000 hyreslägenheter genomgå en större renovering. Skulle alla ha fått maximalt stöd (för konventionella åtgärder) skulle summan av utbetalade medel uppgå till 759 miljoner.

Renoveringsbehovet minskar framöver och planar ut under 2030-talet, därmed minskar summan av det årliga utbetalda stödet till omkring 250 miljoner kronor. Under de kommande tio åren uppgår renoveringsbehovet till knappt 200 000 hyreslägenheter.

De kommande tio årens kostnader för stöd (2023–2033), summeras till:

Summa renoveringsstöd:	3 974 miljoner kr
Administration :	5,2 miljoner kr
Totalt:	3 979 miljoner kr

Energieffektiviseringsstöd

Stödet för energieffektivisering bör återfå sin finansieringsram. Stödet bedöms ha fungerat bra och bör i huvudsak behållas så som det är formulerat idag.

Stödet bör dock expanderas till att alla typer av byggnader och bör säkerställas så att det kan användas tillsammans med ett renoveringsstöd för hyresrätter, även om de bör hållas isär som två olika stöd.

En hållbarhetsklausul bör införas som ger extra fördel till renoveringar som nyttjar återbrukat eller på annat sätt extra miljövänliga lösningar även om sådana lösningar inte finns på plats idag.

Moms på hyra

Moms föreslås införas på hyra, systemet skulle sänka kostnaden för omfattande renoveringar avsevärt. Moms skulle även underlätta genomförandet av nödvändiga renoveringar i hyreshus på svaga marknader.

En enklare uppskattning har gjorts av de ökade statliga utgifterna för momsreformen. Uppskattningen ger en årlig kostnad på totalt 14 700 miljoner från ökade skatteintäkter och utbetalda momsersättningar.⁹

Skattefria underhållsfonder

Skattefria underhållsfonder, så kallade periodiseringsfonder underlättar för bostadsbolag att sköta löpande underhåll på ett mer effektivt sätt. Dagens periodiseringsfonder tillåter företag att fondera överskott i fem år mot en avgift, för att täcka framtida underhållskostnader.

Väljer företag att fondera överskott från verksamheten för att täcka framtida kostnader så beskattas de fonderade medlen inte som en vinst. Därmed uppkommer en kostnad för staten när vinstskatten minskar något.

Fonderingstiden föreslås förlängas till tio år för att bättre passa med livslängden på material och vitvaror i bostäderna. Avgiften föreslås tas bort för att uppmuntra till nyttjande av fonderingssystemet.

Hur förslaget påverkar statens nettointäkter är inte utrett.

⁹) Uppskattningen är mycket osäker. Den baseras på allmännyttans momsbelagda kostnader för underhåll (Sveriges Allmännyttan, 2021). Dagens genomsnittliga hyror och prognos för nybyggnationen, samt ett antagande om andel momsbelagda.

Förstärkt bostadsbidrag

Förstärkt bostadsbidrag införs där inkomstgränserna höjs då de inte längre är anpassade till dagens inkomstnivåer. Risker för återkrav behöver minskas via mer frekvent rapportering av inkomster och rätt till bidrag för kortare perioder än hela kalenderår. Därtill föreslås bidraget säkras mot automatiska nedskärningar genom en årlig justering mot förändrade levnadsomkostnader.

Källor

- Bengtsson (2020). *Finansiering för fler bostäder*. Hyresgästföreningen, september 2020.
- BKN (2008). *Upprustning av miljonprogrammets flerbostadshus, Statlig medverkan i finansieringen*. Statens bostadskreditnämnd (BKN), BKN:s dnr: 17–140/07, 19 december 2008.
- Boverket (2022). *Stöd till energieffektivisering i flerbostadshus*. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/stod-till-energieffektivisering-i-flerbostadshus/> Hämtad 2022-05-16.
- Boverket (2021:8). *Uppdrag att utvärdera stödet för renovering och energieffektivisering samt att analysera ägarförhållanden på hyresbostadsmarknaden, Del 2: Analys av styrmedel och förslag på åtgärder*.
- Boverket (2020:25). *Utvärdering av stödet för renovering och energieffektivisering*. Boverket, rapport 2020:25.
- Boverket (2019). *Stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden*. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bidrag-som-inte-langre-gar-att-soka/stod-for-renovering-och-energieffektivisering-i-vissa-bostadsomraden/> Hämtad 2022-06-29.
- Boverket (2017). *Information om stöd till renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden*. Boverket oktober 2017.
- Boverket (2007). *Bostadspolitiken, svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år*. Boverket, augusti 2007.
- Boverket (2005). *Många mål – få medel, Boverkets utredning av statliga stöd till bostadsbyggnad 1993–2004*. Boverket februari 2005
- Boverket (2003). *Bättre koll på underhåll*. Boverket oktober 2003.
- Dagens Arena, 2018. *Miljonprogrammet – utskällt och missförstått*. Dagens Arena, Publicerat: 10 oktober, 2018, <https://www.dagensarena.se/essa/miljonprogrammet-utskallt-och-missforstatt/>.
- DagensPS (2022). *Bidrag till elbilar redan slut – miljarder fattas*. 18 januari, 2022, DagensPS.
- Dagens Samhälle (2021). *EU:s avfall värmer Sverige*. Publicerad: 21 mars 2012. Dagens Samhälle. Hämtad, 2022-07-10 från: <https://www.dagenssamhalle.se/styrning-och-beslut/kommunpolitik/eu-s-avfall-varmer-sverige/>
- EESK (2020). *Yttrande från Europeiska ekonomiska och sociala kommittén om Meddelande från kommissionen till Europaparlamentet, rådet, Europeiska ekonomiska och sociala kommittén samt Regionkommittén. En renoveringsvåg för Europa – miljöpåverka våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv* (COM(2020) 662 final).
- ESV (2022:21). *Rapport, Utfallet för statens budget, del av ESV:s underlag till årsredovisning för staten 2021*. Ekonomistyrningsverket 2022:21.
- ESV (2021:12). *Rapport, Utfallet för statens budget, del av ESV:s underlag till årsredovisning för staten 2020*. Ekonomistyrningsverket 2021:12.
- ESV (2020:16). *Rapport, Utfallet för statens budget, del av ESV:s underlag till årsredovisning för staten 2019*. Ekonomistyrningsverket 2020:16.

ESV (2019:18). *Rapport, Utfallet för statens budget, del av ESV:s underlag till årsredovisning för staten 2018*. Ekonomistyrningsverket 2019:18.

EU (2020). *Meddelande från kommissionen till europaparlamentet, rådet, europeiska ekonomiska och sociala kommittén samt regionkommittén. En ny handlingsplan för den cirkulära ekonomin. För ett renare och mer konkurrenskraftigt Europa*. COM (2020) 98 final, Bryssel den 11.3.2020, Europeiska kommissionen.

EU-kommissionen (2020). *Ärende: Statligt stöd SA.56305 (2020/NN) – Sverige Stödordning för hyresbostäder*. C(2020)6165 final 11/09-2020. Bryssel den 11.9.20 C(2020)6165 final, Europeiska kommissionen.

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan (2021). *Fem skatteförslag för en flexibel och hållbar bostadsmarknad. En rapport om hur mindre ändringar i skattesystemet kan göra stor skillnad*.

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och SABO (2017). *Att arbeta med hyressättningsmodeller, en handledning för systematisk hyressättning*.

Finansdepartementet (2021). *Stöd till energieffektivisering av flerbostadshus blir sökbart 1 oktober 2021*. Artikel från Finansdepartementet, Publicerad 30 juni 2021.

Finansdepartementet (2017). *Budgetpropositionen för 2017. Prop. 2016/17:1. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*. Publicerad 20 september 2016. Finansdepartementet.

Förordning (2021:664). *Förordning (2021:664) om stöd till energieffektivisering i flerbostadshus*. Utfärdad: 2021-06-20. Ändrad: t.o.m. SFS 2021:1295. Finansdepartementet.

Förordning (2016:881). *Förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande*. Utfärdad: 2016-09-29. Ändrad: t.o.m. SFS 2021:1294. Finansdepartementet.

Förordning (2016:837). *Förordning (2016:837) om stöd för renovering och energieffektivisering i vissa bostadsområden*. Utfärdad: 2016-06-30. Ändrad: t.o.m. SFS 2018:863. Finansdepartementet.

Förordning (1983:974). *Förordning (1983:974) om statligt räntestöd vid förbättring av bostadshus*. Finansdepartementet. Ikraft: 1984-01-01, Upphävd: 2001-01-01.

Hem & Hyra (2011). *Botkyrkabyggen kan sälja över 1000 lägenheter*. 15 december 2011. Hem & Hyra.

Hyresgästföreningen (2021:a). *Klimat och boende*.

Hyresgästerna (2021:b). *Den sociala bostadspolitikens små byggstenar*. Hyresgästföreningen, juni 2021.

Hållbart samhällsbyggande (2020). *Botkyrkabyggen siktar på varsamma renoveringar*. Hållbart samhällsbyggande, 4 november 2020. <https://hallbartsamhallsbyggande.se/botkyrkabyggen-siktar-pa-varsamma-renoveringar/>.

Kommissionens förordning (EU) (nr 651/2014). *Kommissionens förordning (EU) nr 651/2014 av den 17 juni 2014 genom vilken vissa kategorier av stöd förklaras förenliga med den inre marknaden enligt artiklarna 107 och 108 i fördraget Text av betydelse för EES*. Europeiska unionens officiella tidning, 26.6.2014, L 187/1.

Kronofogden (2022). *Vad du får behålla i en löneutmätning*. Kronofogdens hemsida, hämtad 2022-06-16, <https://kronofogden.se/nagon-har-ett-krav-mot-dig/kravet-ar-faststallt---du-ska-betala-eller-gora-nagot/du-foretaget-kan-inte-betala/vad-du-far-behalla-i-en-loneutmattning>

Kommuninvest (2022). *Varierande upplåningsstrategier inom kommunsektorn*. Hämtad 2022-09-02 från: <https://kommuninvest.se/forskning/kommunsektorns-skuldforvaltning/fordjupning/>

Naturvårdverket (2022). *Avfall – både resursslöseri och negativ miljöpåverkan*. Hämtad 2022-07-08, från: <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/avfall/avfall--bade-resurssloseri-och-negativ-miljopaverkan/>

Nordlund (2010). *Avskrivningstider för byggnader (bostäder och kontor)*. Rapport, Fastighetsägarna Sverige Maj 2010.

Platten, von, Mangold, och Mjörnell. (2020). *A matter of metrics? How analysing per capita energy use changes the face of energy efficient housing in Sweden and reveals injustices in the energy transition*. Energy Research & Social Science, 70, 101807.

Prop. (2020/21:201). *Stärkt skydd för hyresgäster*. Regeringens proposition, 2020/21:201, Stockholm den 27 maj 2021.

Prop. (2017/18:228). *Energipolitikens inriktning*. Regeringens proposition, 2017/18:228.

Regeringen (2022:67). *Ekonomiska styrmedel för att främja omställningen till en cirkulär ekonomi*. Kommittédirektiv, Dir. 2022:67.

Regeringskansliet (2020/21). *En renoveringsvåg för Europa*. Infrastrukturdepartementet, Regeringskansliet Faktapromemoria 2020/21: FPM35.

Riksdagen (1989). *Riksdagens revisorers förslag angående 1983 års bostadsförbättringsprogram*. Förslag till riksdagen 1989/90: 13.

RiR (2019:25). *Stöd till renovering och energieffektivisering – en riktad satsning till vissa bostadsområden*.

SA (2017). *Hem för miljoner – upprustning av rekordårens bostäder*. SABO (numera Sveriges Allmännyttan), oktober 2017.

SOU (2017:108). *Lån och garantier för fler bostäder*. Betänkande av Utredningen om förbättrad bostadsfinansiering. Stockholm 2017.

Sveriges Allmännyttan (2021). *Ekonomisk statistik 2021 Utblick 2022–2023*. Sveriges Allmännyttan, september 2022.



Kids
never
sleep





Hyresgästföreningen

För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se