



**LUNDS**  
UNIVERSITET

# Renovering utan renovräkning?

*En fallstudie av hur ett fastighetsbolag arbetat med renovering och  
hyreshöjning i miljonprogramsområdet Lindängen*

Tova Svensson Johannesson

Institutionen för kulturgeografi och ekonomisk geografi

VT2023 | SGEL36

Handledare: Ann-Katrin Bäcklund

# Abstract

The houses from the million homes program are in severe need of renovation. A problem that arises when housing companies renovate are extreme rent increases. In many instances it exceeds the tenants' payment ability. Resulting in a *renoviction* process where the tenant has no choice but to move. This study aims to examine how the housing company Fastigheter AB Trianon has worked with these necessary renovations in Lindängen and whether they have been able to keep the rent at a reasonable level. Three research questions were formulated: Is it possible to renovate the houses from the million homes program and keep the rents at a reasonable level? How has Trianon managed to keep the rents low after renovations? How has Trianons focus on social sustainability contributed to counteract renovictions in Lindängen? To answer these questions, two methods were used: Document analysis and an interview. These methods were coded with terms relating to renovation and marketization of the housing sector. The study shows that Trianon has managed to renovate individual apartments with a low rent increase. When it comes to the larger renovations concerning the whole building, Trianon has some challenges to overcome before they can succeed with their goal to provide affordable housing. Their work with social sustainability does not have any direct correlation with their renovations and following rent increase.

**Keywords:** Renovation, rent increase, renoviction, marketization, social sustainability.

# Innehållsförteckning

<b>ABSTRACT</b> .....	<b>1</b>
<b>1 INTRODUKTION</b> .....	<b>4</b>
1.1 SYFTE .....	4
1.2 FRÅGESTÄLLNINGAR .....	5
1.3 AVGRÄNSNING .....	5
<b>2 BAKGRUND</b> .....	<b>5</b>
2.1 ALLMÄNNYTTAN OCH MILJONPROGRAMMET .....	6
2.1.1 <i>Marknadiseringen och dagens bostadssituation</i> .....	7
2.2 LINDÄNGEN .....	8
2.3 FASTIGHETER AB TRIANON .....	10
<b>3 TIDIGARE FORSKNING</b> .....	<b>11</b>
<b>4 TEORETISKT RAMVERK</b> .....	<b>13</b>
4.1 NYLIBERALISM OCH MARKNADISERING .....	13
4.2 RENOVÄRKNING .....	14
4.3 BEGREPPSDEFINITION .....	16
4.3.1 <i>Social hållbarhet</i> .....	16
<b>5 MATERIAL OCH METOD</b> .....	<b>17</b>
5.1 EMPIRISKT MATERIAL .....	17
5.1.1 <i>Dokument</i> .....	17
5.1.2 <i>Intervju</i> .....	17
5.2 METOD .....	18
5.2.1 <i>Dokumentanalys</i> .....	18
5.2.2 <i>Intervjuer</i> .....	18
5.3 VALIDITET OCH FORSKNINGSETIK .....	19
<b>6 RESULTAT OCH ANALYS</b> .....	<b>21</b>
6.1 TRIANONS RENOVERINGAR OCH HYRESMODELL .....	21
7.1 TRIANON OCH SOCIAL HÅLLBARHET .....	26
6.2 BRISTANDE DELAR I TRIANONS HÅLLBARA RENOVERINGSARBETE .....	28
<b>7 SLUTSATS</b> .....	<b>32</b>
<b>8 DISKUSSION</b> .....	<b>34</b>
8.1 HYRESHÖJNING EFTER GENOMGRIPANDE RENOVERING .....	34
8.2 INTRESSEKONFLIKT? .....	35
8.3 SAMHÄLLSMÄSSIG PÅVERKAN .....	36
8.4 BRISTEN PÅ BOENDES ÅSIKTER .....	37
<b>9 REKOMMENDATIONER</b> .....	<b>38</b>
REFERENSLISTA .....	39
<b>BILAGOR</b> .....	<b>43</b>
BILAGA 1 .....	43
BILAGA 2 .....	44

## **Figurförteckning**

*Figur 1: Karta över Malmö, med studieområdet Lindängen markerat ..... 9*

*Figur 2: Karta med Trianons miljonprogrambestånd i Lindängen, markerat i en röd rektangel..... 10*

*Tabell 1: Statistik över Lindängen och Malmö Stad från 2021, 2023. Sammanställd av Tova Svensson  
Johannesson..... 9*

# 1 Introduktion

Under perioden 1965–1975 byggdes en miljon bostäder runt om i Sverige, som skulle förbättra situationen på bostadsmarknaden efter många år av arbetskraftinvandring till storstäderna. Efter 50 år är många flerfamiljshus idag i behov av genomgripande renoveringar, såsom stambyte (Boverket, 2020). Lägenheterna i sig behöver också underhåll, som exempelvis uppdaterade kök och badrum. Dessa renoveringar kommer att kosta mycket och riskerar i många fall att leda till stora hyreshöjningar, så stora att nuvarande hyresgäster inte har råd att bo kvar efter renovering. I de värsta fallen har höjningen stigit med 50–60 procent (Listerborn & Molina, 2022). Då efterfrågan är stor på hyresrätter gör konkurrensen det möjligt för fastighetsägare att sätta en hög hyra på lägenheter efter renovering. För att det alltid kommer finnas någon som är betalningsvillig (Pull, 2021). 21 bostadsforskare skriver i en debattartikel i Svenska Dagbladet (2022) att hyreshöjningen efter renoveringar riskerar att leda till en storskalig *renovrättningsprocess* i miljonprogramsområdena. Områden som tidigare besuttit en majoritet av Sveriges billiga hyresrätter (Beaten et al, 2022).

Ett bostadsbolag som uppmärksammats för att hålla en rimlig hyreshöjning jämfört med andra privata bolag i Malmö är Fastigheter AB Trianon, som förvaltar hus från miljonprogrammet i Lindängen. Där har det genomförts olika renoveringsmodeller som i allra lägsta grad genererat en hyreshöjning på ca 600 kr, och som generellt för en standardrenovering genererar en höjning på 10–15 procent, enligt deras årsredovisningar (2019). Ifall det är korrekt att de har lyckats, är det intressant att se varför inte fler fastighetsbolag har tagit efter Trianon modell, om den fungerat bra?

## 1.1 Syfte

År 2021 uppskattas att cirka 155 000 lägenheter från miljonprogrammet står inför omfattande renoveringar, både lägenhetsunderhåll och renovering av teknisk utrustning (Polanska & Richard, 2021; Boverket, 2020). Dessa måste enligt bostadsforskare, politiker och boende bli renoverande omgående för att vara dugliga bostäder (Boverket, 2014; Boverket, 2020; Beaten et al, 2022). Problemet som uppstår är när standarden höjs efter renoveringarna är att det är möjligt för fastighetsägare att kraftigt höja hyrorna, vilket skapar problem för de som är i behov av att bo i billiga hyresrätter (Polanska & Richard, 2021). Syftet med denna uppsats är att undersöka om det

går att renovera husen från miljonprogramsområdena utan att höja hyrorna så mycket att de boende behöver flytta. Detta kommer att undersökas utifrån en fallstudie av Lindängen där fastighetsägarna Trianon genomfört löpande renoveringar av det befintliga bostadsbeståndet från 1970-talet.

## 1.2 Frågeställningar

Innan frågeställningarna fastställdes genomfördes en informationssökning som gav en överblick kring renoveringsarbetet i Lindängen och Trianon som fastighetsägare. Det bidrog till en riktning i forskningen. Resultatet från informationssökningen landade i följande frågeställningar:

- 1.2.1 Går det att renovera bostadsområden från miljonprogrammet utan att höja hyrorna så mycket att många boende inte har råd att bo kvar?**
- 1.2.2 Hur har Trianon lyckats hålla nere hyrorna efter (lägenhets)renoveringar i sina miljonprogramsfastigheter?**
- 1.2.3 Kan Trianons fokus på social hållbarhet bidra till att motverka renoveringar i Lindängen?**

## 1.3 Avgränsning

Uppsatsens studie avgränsas till det befintliga bostadsbeståndet i Lindängen från miljonprogrammet som ägs av Fastigheter AB Trianon. Det är bostadsområdet som kallas 'Vårsången'. Trianon har även uppfört nya bostäder i Lindängen i olika upplåtelseformer (Abbas, 2022). Enligt tidningsuppgifter har hyreslägenheterna i dessa hus en mycket högre hyra än vad som anses rimligt. Speciellt eftersom Trianon mottog investeringsstöd från staten för att dessa nybyggda lägenheter skulle ha en låg hyra som passade människor med sämre ekonomisk ställning (Abbas, 2022). Men denna aspekt av Trianons arbete kommer uppsatsen inte att undersöka vidare.

## 2 Bakgrund

I kommande kapitel kommer relevant bakgrund till uppsatsens ämne. En beskrivning av miljonprogrammet och allmännyttan kommer finnas, för att förstå Lindängen som

miljonprogramsområde och Trianons position som privat fastighetsbolag. Vidare presenteras dagens bostadsmarknad som visar hur de allmännyttiga kommunägda bostadsbolagen har sålt stora delar av sina fastigheter och konsekvenserna det får för utvecklingen av billiga hyresrätter. Slutligen ges bakgrundsfakta om fallområdet Lindängen och Fastigheter AB Trianons verksamhet.

## 2.1 Allmännyttan och miljonprogrammet

Den svenska bostadspolitiken fick under 1900-talets andra hälft ett *generellt* tillvägagångssätt som innebar att besluten som togs inom bostadspolitiken inte skulle vara riktade till en grupp baserat på exempelvis inkomst eller bakgrund (Grander, 2020; Bengtsson, 2001). Det blev statens ansvar att se till att alla invånare fick en grundläggande ekonomisk trygghet genom subventioner och bidrag som skulle främja bostadsbyggande. (Grander, 2020). Ur detta statliga arbete uppstod allmännyttan – “modellen för kommunalt ägda och förvaltade hyresrätter” (Grander, 2020, s. 19). Bostäderna inom allmännyttan är inte behovsprövade utan finns till för allmänheten, och distribueras ofta genom kösystem. Generellt sett är allmännyttiga hyresrätter oftast billigare än privat ägda hyresrätter (Listerborn & Molina, 2022; Grander, 2020). Allmännyttan är, enligt Grander (2020), statens viktigaste verktyg för att säkerställa att folk har en bostadspolitisk trygghet.

Den goda utvecklingen för Sveriges industri efter andra världskriget ledde det till en stor arbetskraftsinvandring, kraftig urbanisering och höjda reallöner (Boverket, 2020). Många människor flyttade till städerna och det uppstod ett behov av billiga bostäder (Sax & Dederling, 2007; Grander, 2020). Bostadspolitiken under 1960-talet talade om ett tidsbestämt mål, att bygga en miljon bostäder i olika upplåtelseformer på 10 år, detta kom att kallas för *miljonprogrammet* (Sax & Dederling, 2007). Det var främst den kommunalt ägda allmännyttan som utvecklade husen, men även privata aktörer utvecklade hus under den här tidsperioden. Målet var att bygga bort bostadsbristen och förbättra standarden på det svenska boendet. Standardhöjningen skedde till exempel genom större lägenheter, för att bekämpa trångboddheten (Boverket, 2020; Sax och Dederling, 2007). När bostadsbristen upphörde fick allmännyttan svårt att hyra ut sina hyreslägenheter. Privata bolag fick dessutom stöd för hyresförluster de gjort på outhyrda lägenheter under 1970-talet. Utvecklingen av miljonprogrammet avslutades år 1975 (Sax & Dederling, 2007). Trots att de lyckades bygga bort bostadsbristen och invånarna var glada att ha

någonstans att bo fanns det kritik mot miljonprogrammen och dess områden. Bland annat att hyrorna var för höga, kommunikationerna var dåliga och att grönområden var dåligt underhållna (Boverket, 2020).

Kostnaderna för renoveringar miljonprogrammen idag står inför, med teknisk upprustning, energieffektivisering och lägenhetsförnyelse, uppskattas enligt Boverket (2020) uppgå till nästan 500 miljarder kronor.

### 2.1.1 Marknadiseringen och dagens bostadssituation

Efter att miljonprogrammet avslutades började kostnaderna för bostadsbyggandet att öka under 1980-talet. På grund av storskaligheten som miljonprogrammet medförde var produktionskostnaderna för bostadsbolagen låga. Dessa kostnader, i kombination med höjda fastighetsskatter gjorde det dyrt för fastighetsägare att bygga nytt. Under början av 1990-talet, med den nya borgerliga regeringen (1991–1994) ökade avregleringen av den svenska bostadsmarknaden. Den nya regeringen gjorde förändringar i bostadspolitik som lade större fokus på äganderätt som upplåtelseform, något som skiljde sig mot politiken som rått sedan andra världskriget. Statliga lån och subventioner som tidigare möjliggjorde för byggandet av hyresrätter, främst för allmännyttiga bostadsbolag, minskade. Nu byggs allt fler bostadsrätter och många av allmännyttans kommunalt ägda hyreshus säljs till privata aktörer, för att finansiera underhåll av deras bibehållna bestånd. Vissa av dessa hus omvandlas då till bostadsrätter. (Listerborn & Molina, 2022; Grander, 2020; Allmännyttan, u.å). På grund av detta blev försäljningen av bostäder mer kommodifierad. Vilket ledde till att produktionen och försäljningen av bostäder gick från något som låg under välfärdsstatens ansvar, till ett marknadsliberalt synsätt på bostadstillhandahållningen. Bostaden blev en vara man som bolag skulle sälja (Listerborn & Molina, 2022). För att klara av kostnaderna fick allmännyttan arbeta på ett sätt som de beskriver som en ”affärsmässig allmännytta”. Där servicen blev mer individuell än generell (Grander, 2020; Allmännyttan, u.å).

Idag är det mer lönsamt att bygga för bostadsrätter jämfört med hyresrätter. Vilket föredras av privata fastighetsägare för att de får ut högre avkastning på produktion och försäljning. Som en konsekvens av den nyliberala bostadspolitik har det skett ett skifte i synen på rummet, där fokus

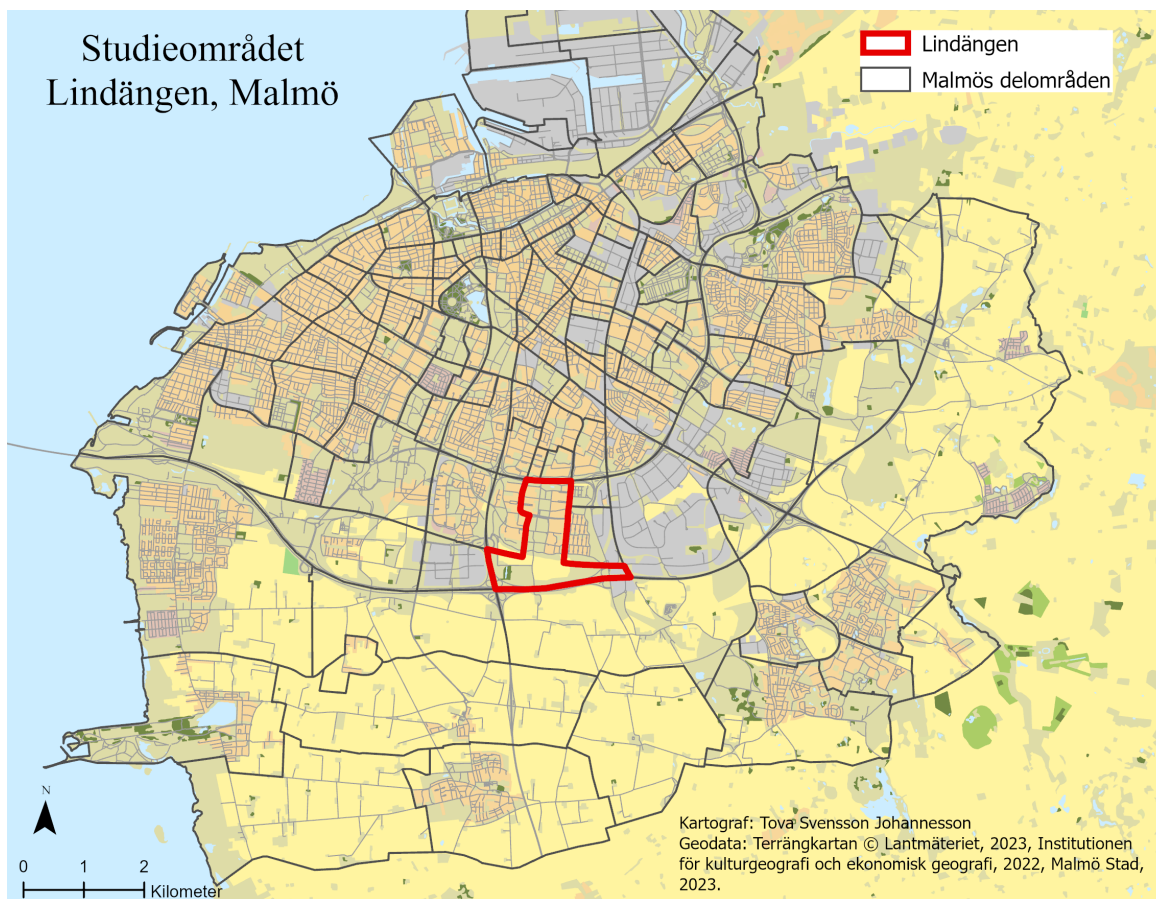


ligger på att utveckla områden som redan är attraktiva, och de ”oattraktiva” områdena glöms bort. Många områden från miljonprogrammet ses idag som oattraktiva. Därav byggs det inte mycket nytt och det sker sällan stora renoveringar för att rusta upp dessa områden (Gustafsson, 2019). Detta leder till att folk blir kritiska till att bo i hyresrätter för att de inte ger boende den frihet som äganderätt ger. Detta kan i många städer medföra en brist på hyresrätter och därmed öka segregationen (Allmännyttan, u.å). Idag ser även Grander (2020) i sin forskning att inkomstkraven blivit striktare än vad de var under 1960-och 70-talet. Hos många allmännyttiga bostadsbolag måste man ha en bruttoinkomst på minst tre gånger vad hyran utgör. Det innebär att personen oftast måste ha ett heltidsjobb. Han beskriver även att förutsägbara inkomster som barnbidrag eller underhållsbidrag bara godkändes av hälften av de bostadsbolag han undersökt.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att marknadiseringen och utförsäljningen av allmännyttans bostäder, tillsammans med politiska reformer lett till en bostadsjämlighet (Listerborn, 2018). Bristen på bostäder är inte lika stor för den generella befolkningen som den var efter andra världskriget. Men det finns en stor brist för de inom en lägre socio-ekonomisk klass på hyresrätter. Då det inte produceras lika mycket hyresrätter måste de som är i behov av en billig hyresrätt konkurrera med fler än vad en som köper sin lägenhet behöver göra. De behöver även möta stränga inkomstkrav, vilket gör det ännu svårare att skaffa bostad (Grander 2020; Listerborn, 2018). Många områden med större bestånd av hyresrätter ligger ofta i områden som är mindre attraktiva och där husen är nedgångna (Gustafsson, 2019). Någon som har råd att köpa en bostadsrätt eller äga en annan typ av bostad upplever inte lika stor brist (Grander, 2020; Listerborn, 2018) Detta är en konsekvens av ett skifte till en nyliberal ideologi som förändrade synsättet på bostäder. Bostäder blev under 1990-talet en *vinstvara*, även för de kommunala bostadsbolagen (Gustafsson, 2019).

## 2.2 Lindängen

Lindängen är ett område som växte fram under miljonprogrammet och ligger i södra Malmö.



Figur 1: Karta över Malmö, med studieområdet Lindängen markerat

Lindängen stod klart i början av 1970-talet (Malmö, u.å.a) Se tabell 1 för relevant statistik över Lindängen, tillsammans med siffror för hela Malmö (Malmö stad, 2023).

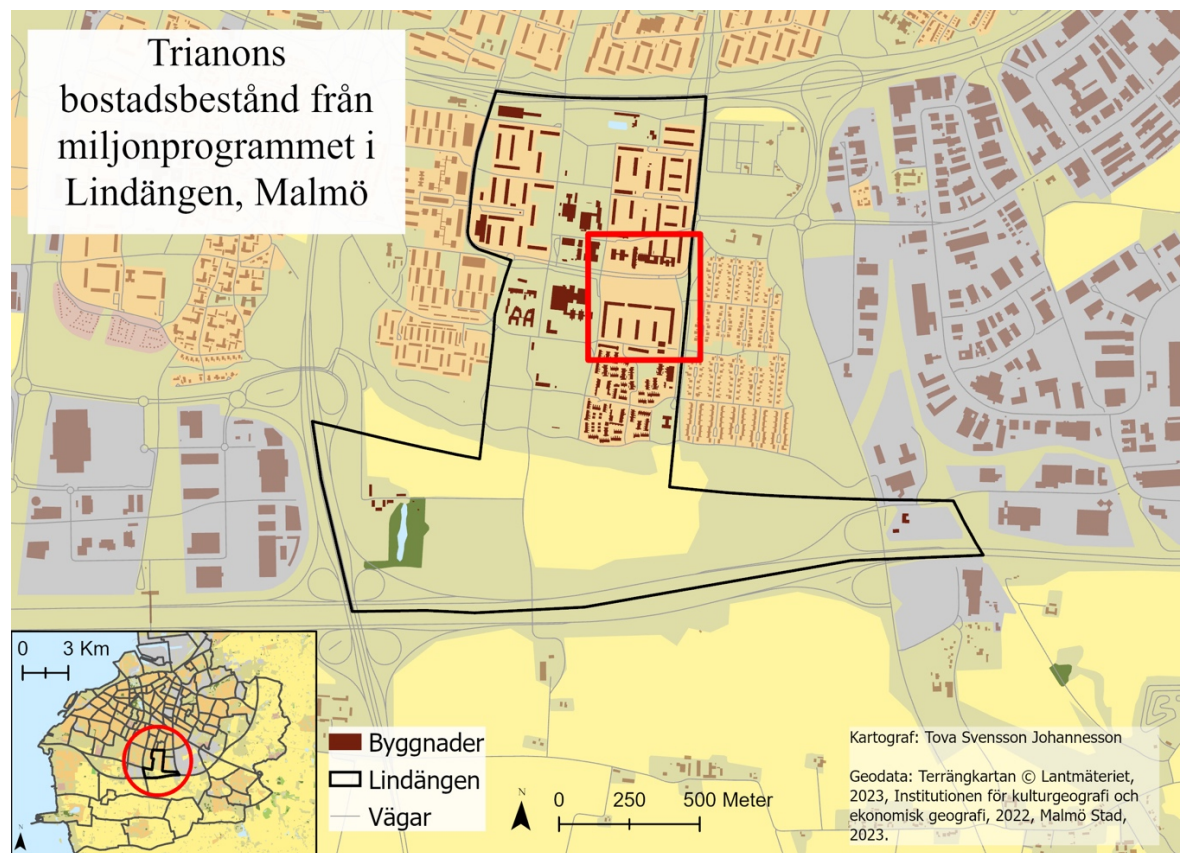
Tabell 1: Statistik över Lindängen och Malmö Stad från 2021, 2023. Sammanställd av Tova Svensson Johannesson

Områdesinformation	Lindängen	Hela Malmö
Boende	7902	347 949
Disponibel inkomst (kr/år)	135 426	206 424
Antal hyresrätter	62 %	46 %
Eftergymnasial utbildning (ålder 20–64)	26 %	50 %
Utrikesfödda utanför Norden	55 %	32 %
Ensamstående med/eller utan barn	30 %	25 %

Lindängen består främst av bostadshus, tillsammans med olika servicepunkter som exempelvis matbutik och pizzeria. Det finns även skolor och en vårdcentral i närheten. I södra delen finns Lindängelunds rekreationsområde. Fastighetsägare i Lindängen är bland annat MKB, Stena Fastigheter och Fastigheter AB Trianon (egen observation under platsbesök). Lindängen klassas av polisen som ett särskilt utsatt område, den mest allvarliga risk-klassningen ett område kan få (Polisen, u.å.).

## 2.3 Fastigheter AB Trianon

Fastighets AB Trianon är ett lokalt fastighetsbolag i Malmö som utvecklar och förvaltar bostäder och samhällsfastigheter (Trianon årsredovisning, 2022). Majoriteten av fastighetsbeståndet finns runt om i Skåne. Ett av områdena Trianon äger är bostadsområdet Vårsången i Lindängen (se figur 2). Uppgifter på Trianons hemsida säger att de arbetar “genomgripande” med hållbarhet och har gjort sociala, fysiska och gröna investeringar i Lindängen.



Figur 2: Karta med Trianons miljonprogramsbostadsbestånd i Lindängen, markerat i en röd rektangel

Trianon beskriver på deras hemsida hur deras satsningar på social hållbarhet har pågått sedan bolaget startade sin verksamhet med nuvarande ägaren Olof Andersson år 2006. Vilket de menar att de var ett av de första privata fastighetsbolagen i Sverige att göra. I just Vårsången har det lagts ett extra stort fokus vid arbetet med den sociala hållbarheten. Enligt deras hemsida står det bland annat hur de har jobbat med att halvera energiförbrukningen och renovera kostnadseffektivt, genom att totalrenovera utan att höja standarden så mycket att höjningen blir högre än strax över 1000 kronor (Trianon, 2021). De har även jobbat med att anställa, främst långtidsarbetslösa som bor i deras fastigheter i Vårsången. Denna jobsatsning kallas *Färdighet ger möjlighet* och är ett samarbete mellan Trianon och arbetsförmedlingen. Det är först ett introduktionsjobb på tre månaders praktik följt av en anställning som upphör efter 12 månader. Bland arbetsuppgifterna ingår bland annat att hålla rent på fastigheternas inne- och utemiljöer som lokalvårdare (Trianon u.å.b; Kappelin, 2023).

Enligt Trianon utgår deras hållbarhetsarbete från främst 5 av FN:s 17 globala hållbarhetsmål (Agenda2030);

- Mål 7: Hållbar energi för alla
- Mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- Mål 10: Minskad ojämlikhet
- Mål 11: Hållbara städer och samhällen
- Mål 13: Bekämpa klimatförändringar

(Trianon års- och hållbarhetsredovisning, 2020).

### 3 Tidigare forskning

I detta avsnitt presenteras tidigare forskning som behandlar ämnen som är relevanta för denna uppsats, samt har bidragit till att utveckla teori som kommande analys kommer grunda sig på. Bland annat handlar tidigare forskning om renovräkningar och hur de har uppkommit. Samt vad som gjort att bostadsmarknaden ser ut som den gör idag. Även en konkret undersökning kommer att presenteras som behandlar fallet Trianon och dess arbete i Lindängen. Detta för att se vad det är för kunskapslucka som, eventuellt, kan saknas och kompletteras av denna studie.

Tidigare forskning på renoveringar har gjorts av flera forskare inom ämnen som behandlar välfärd, bostadsfrågor och urban utveckling. Beaten & Listerborn (2015) beskriver i sin forskning hur renoveringar tas i uttryck i Sverige. I artikeln skriver författarna om hur ett försök till urban förnyelse i Landskrona ledde till stora omflyttningar av människor med sämre ekonomisk status, till följd av hyreshöjningar efter renoveringar – de blev så kallat renoverade. De lokala politikerna i Landskrona tog beslut som de menade skulle lösa bostadsbristen, men som i stället ses som ett försök att skjuta bort en oönskad befolkningsgrupp, och locka till sig en ny demografi. På grund av att flera sociala problem hade ökat i staden försökte lokala politiker ”renovera bort dessa”, vilket Listerborn och Beaten (2015) menar inte är ett sätt som löser problemen. I stället för att se på billiga bostäder som ett problem som måste lösas, bör de i stället ses som en lösning för att tackla sociala problem. Ordet myntades i svensk forskning år 2011 (Listerborn och Molina, 2022). Listerborn & Molina (2022) menar att svenska hyresgäster, på grund av hur bostadsutvecklingen växt fram historisk, besitter relativt gott skydd i en hyreslägenhet. Om de har ett förstahandskontrakt och sköter allt som de ska. Det som sker, som bostadssystemet idag tillåter, är att kraftiga hyreshöjningar får göras om det sker omfattande renoveringar – vilket många fastighetsägare då gör. Därav menar Listerborn & Molina (2022) att skyddet brister.

Renoveringar kan kopplas till en nyliberal bostadspolitik, vilket Jennie Gustafsson (2019) skriver i sin artikel. Gustafsson (2019) beskriver hur ett skifte har skett i synen på bostäder, som lett till en spatial omstrukturering. Bostäder ses idag inte som en rättighet utan har blivit en vara för både privata och kommunala fastighetsbolag.

Westerdahl (2018) har undersökt specifikt Trianon och Lindängen. Där beskriver han hur Trianon som ett litet bostadsbolag tagit över beståndet i Lindängen och genomfört omfattande renoveringar. Det som skiljde dem år från andra stora fastighetsbolag var att de skapade ett starkt samarbete med MKB och en relation till de boende i Lindängen. Att arbeta lokalt var något Trianon fokuserade stark på.

Det som Westerdahl kom fram till var att Trianon hade lyckats lite bättre än andra med att arbeta med social hållbarhet och rimliga hyreshöjningar. Det som var annorlunda och positivt från Trianons sida var relationen de byggt med den offentliga sektorn, vilket Westerdahl tror kan vara

en stark bidragande faktor till att de lyckats. Denna forskning kom ut 2018. Vilket innebär att det finns en kunskapslucka från 2018–2023, året som denna studie genomförs. Således blir det intressant att undersöka vidare vad som förändrats, samt är sig likt i Trianons arbete. Kritiken som kom fram från Westerdahl var bland annat att Trianon hade väldigt strikta inkomstkraV, trots att de lyckats förvalta bostäder till en rimlig hyra. Han beskriver även att viljan hos bostadsbolag att arbeta med social hållbarhet har minskat sedan slutet av 1900-talet, och att Trianon, genom att investera i miljonprogramsområden, hittade ett sätt att kapitalisera på sociala insatser i områdena. Därav blir arbetet i Lindängen inte bara med fokus på att öka den sociala hållbarheten, det finns även ett fokus att kunna gå med bra vinst. Han beskriver att det finns en risk att Trianons arbete utvecklas på ännu mer affärsmässiga grunder. För trots att de har lyckats hittills och aktivt arbetar med den sociala hållbarheten, så är de fortfarande ett privat fastighetsbolag som drivs av att ha en positiv avkastning. Nu när de växer som bolag finns det även en möjlighet att uppköpare lockas till att köpa upp bolaget, speciellt efter att de blev börsnoterade år 2017. Händer det finns risken att deras ursprungliga arbetssätt och visioner förändras, och att det i slutändan kan komma att påverka hyresgästerna. Således är det av intresse att nu, år 2023, studera hur Trianon fortsatt sitt arbete med hållbara och rimligt hyreshöjande renoveringar. Samt ifall deras samarbete med den offentliga sektorn (och även hyresgästerna?) fortsatt på liknande bana.

## 4 Teoretiskt ramverk

Baserat på den tidigare forskningen kommer centrala teorier att presenteras. Det är en bredare teori som utifrån dagens rådande politiska ideologier, undersöker hur bostadsmarknaden ser ut. Sedan presenteras renoveringar som specifikt appliceras på ämnet med renovering och hyreshöjning. Vidare presenteras begreppet social hållbarhet, som är ett centralt begrepp i Trianons arbete.

### 4.1 Nyliberalism och marknadisering

Som tidigare nämnt under avsnitt 3.1.2 har bostadsmarknaden kommit att bli mer och mer marknadiserad sedan 1980-talet i Sverige. Regleringen av bostadsmarknaden har fått minskat inflytande och privata bostadsbolag har fått större friheter att utveckla och prissätta sina bostäder, de gör även mer avkastning på bostäderna än tidigare (Grander, 2020; Listerborn & Molina, 2022).

Detta är ett resultat av en nyliberal ideologi, som är en viktig komponent i borgerliga partiers politik. Denna sorts politik utgår från ekonomisk liberal politik, som även kallas marknadsliberalism eller nyliberalism. Detta ekonomiska system bygger på individuell äganderätt, fri prissättning och konkurrens (Diatkine, 2021). Tanken bakom marknadsekonomi är att ekonomiska och sociala problem kommer att lösa sig på en fri marknad (Diatkine, 2021). Konkurrenten anses kunna bidra till bättre produkter, högre avkastningar och således bättre levnadsvillkor för människor (Grander, 2020). Detta synsätt framträder på den svenska bostadsmarknaden under 1990–2000-tal. Bostäder kommodifieras och förvaltas därefter.

## 4.2 Renovräkning

“Renovräkning är en tickande social bomb” skriver 21 forskare till Svenska Dagbladet (2022). Begreppet introducerades i svensk bostadsforskning år 2011, och är en sammansättning av orden renovering och vräkning. Det kommer från engelskans renovation, som myntades först av kanadensiska aktivister (Listerborn & Molina, 2022). Renovräkning innebär kortfattat att ett hus genomgår en betydande renovering som gör att standarden på boendet höjs. Således kan hyresvärderna argumentera för att höja hyran, i många fall med så mycket att hyresgästen inte har råd att bo kvar.

Dessa hus som nu genomgår stora renoveringar är bostäder som tidigare varit kända för att ha lägre hyror, som passar folk med sämre ekonomisk ställning. När dessa hus renoveras, vilket de måste göras, och hyrorna höjs, leder det till att många inte har råd att bo kvar och måste flytta (Listerborn & Molina, 2022; Beaten et al, 2022; Boverket, 2014). Enligt Boverket är det utsatta grupper med ensamstående kvinnor, ensamma pensionärer, folk utan gymnasial/eftergymnasial utbildning och stora familjer som drabbas värst av dessa hyreshöjningar, då deras inkomster generellt inte är tillräckliga (Boverket, 2014).

I en svensk kontext skiljer sig detta från jämförbara europeiska länder. Där kan man säga upp hyresgästers kontrakt på grund av renoveringar, men i Sverige är det en process som sker successivt. Sverige har hyresregleringar och besittningsskydd för personer som bor i en hyresrätt. Betalar man hyran i tid och betar sig ordentligt är hyresrätten ett ganska tryggt boende, enligt Listerborn och Molina (2022). Hyran förhandlas med hyresgästföreningen landar ofta i principen

att ”lika lägenheter ska ha lika hyra”. Det är en hyressättning utifrån *bruksvärdet* på fastigheterna (Ellebjerger & Martinsson, 2019; Grander, 2020). Bruksvärdet bestäms av fastighetens standard, till exempel hiss, diskmaskin, modern tvättstuga etcetera. Man kollar även på läge, ytskikt, kommunikation och service i området (Personlig kommunikation, 2023-05-04; Sveriges domstolar, 2022). Det som många privata fastighetsägare då gör, för att finansiera sitt arbete är att renovera med standardhöjande åtgärder, som gör att bruksvärdet höjs. Ett stambyte räknas inte som standardhöjande utan som tekniskt underhåll, vilket innebär att hyresvärden inte kan begära hyreshöjning från en sådan renovering. Vad som oftast görs i samband med ett stambyte, eftersom golv och väggar behöver öppnas upp under processen, är totalrenovering av lägenheterna. På så vis kan hyresvärdarna begära högre hyra (Boverket, 2014). Beroende på vad som tillkommer i renoveringarna kan hyran höjas med, som tidigare nämnt, närmare 50–60 procent (Listerborn & Molina, 2022). En lägenhetsrenovering ska kunna gå att genomföra med max 20 procents hyreshöjning, och hyresvärden kan ändå tjäna tillräckligt från hyresintäkterna (Listerborn & Molina; 2022; Westerdahl, 2018).

En annan dimension i renoveringsarbetet är att hyresvärdarna kan renovera för en ”allmän hyresgästs” önskemål, och inte den nuvarande gästens. Denna ”allmänna hyresgäst” representerar vad man tror att den generella befolkningen kan önska sig vid en renovering. Det innebär att ”lyxrenoveringar” beviljas i hyresnämnden om de anses vara av intresse för den ”allmänna hyresgästen”. Skulle den nuvarande hyresgästen motsätta sig detta förlorar hen i nio av tio fall i hyresnämnden. Man argumenterar för att ett modernare bostadsbestånd ska vara eftertraktat av medelinvånaren (Pull, 2021). Problemet med detta är att de människor med lägst socio-ekonomisk status nu behöver konkurrera med fler hyresgäster, ofta med högre betalningsförmåga, som vill bo i moderna nyrenoverade lägenheter. När fler har råd att betala en förhöjd hyra leder det till att människor som inte kan betala, inte har något annat val att flytta. Men gästerna vräks inte, snarare skjuts bort med en högre hyra som verktyg. Således kan renovering teoretisk sett, i en svensk kontext, ses mer som en process än ett resultat (Listerborn & Beaten, 2022). Listerborn och Beaten (2022) diskuterar även komplexiteten kring renoveringar, eftersom den är så diskret, konstant pågående och svårt att mäta. Det är svårare att finna statistik eftersom det inte är direkta vräkningar av människor, utan en långsam process. Där folk inte uttryckligen tvingas ut ur sina hem, men som i slutändan måste flytta på grund av att det är för hög hyra.



## 4.3 Begreppsdefinition

### 4.3.1 Social hållbarhet

Det är svårt att prata om social hållbarhet utan att även nämna dimensionerna ekologisk- och ekonomisk hållbarhet. Synen på vad hållbarhet är varierar även mellan olika situationer och aktörer. För denna studie tittar vi främst på definitioner från FN:s 17 globala hållbarhetsmål från Agenda2030, där alla tre hållbarhetsdimensioner finns med. Flera av dessa mål används även av Trianon för att beskriva sitt arbete med social (, - ekologisk och ekonomisk) hållbarhet (Trianon, u.å.a).

Generellt sett handlar social hållbarhet om mänskligt välbefinnande och behov. Det handlar även om människors rättigheter (KTH, 2021). FN:s hållbarhetsmål 10 och 11 belyser minskad ojämlikhet och hållbar stadsutveckling. I mål 10 beskrivs hur främst kvinnor och funktionsvarierade upplever diskriminering som påverkar deras ställning i samhället. I Sverige kan det exempelvis handla om att kvinnor får sämre löner än män. Det handlar också om ojämlikhet och segregation på bostadsmarknaden, där kvinnor och funktionsvarierade upplever störst diskriminering (Svenska FN-förbundet, 2015b). Mål 11 beskriver hur urbana områden upplever en stor ojämlikhet mellan de mest marginaliserade och de mest privilegierade. Även här ingår kvinnor, funktionsvarierade och flyktingar till de mest utsatta. Dessa grupper finnes i större utsträckning i områden med oanständiga hus och dålig infrastruktur. Specifikt i Sverige vill man med mål 11, bland annat, säkerställa fullgoda och ekonomiskt överkomliga bostäder och verka för en inkluderande och hållbar urbanisering. Detta innebär att marginaliserade grupper också ska vara inkluderade och kunna få tillgång till goda bostäder (Svenska FN-förbundet, 2015a). Dessa två mål framkommer på Trianons hemsida, och framställs som viktiga riktlinjer i deras arbete. Där beskriver de hur dessa kopplas till utvecklingen av billiga bostäder, jobbskapande och säkerhet i deras bostadsområden (Trianon, u.å.a).

Ett annat mål genomsyrar Trianons arbete, och det är mål 8: Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt. Detta mål innebär för Sverige att vi, sedan 1990-talet blivit ett av de OECD-länder där ojämlikheten ökat mest. Det handlar också om inkomst- och bostadsjämlighet, som idag är stora utmaningar i Sveriges arbete (Svenska FN-förbundet, 2015c).

## 5 Material och metod

I detta avsnitt kommer material-och metodval att diskuteras och motiveras.

Materialet och metodvalen kommer att motiveras utifrån validitet och relevans för studien. För- och nackdelar med metodvalen kommer beskrivas. Baserat på uppsatsens frågeställningar och den geografiska avgränsningen till ett bostadsbestånd och fastighetsbolag, använder sig denna uppsats av kvalitativa forskningsmetoder. En metodkombination bestående av dokumentanalys och intervju har tillämpats för att besvara frågeställningarna.

### 5.1 Empiriskt material

Materialet som används i denna studie kommer främst från dokument- och litteratursök via artikeldatabaser och Trianons hemsida, där de publicerat sina finansiella rapporter. Materialet för intervjun kommer från två förvaltare på Trianon.

#### 5.1.1 Dokument

Materialet till dokumentanalysen är främst fem årsredovisningar - och hållbarhetsredovisningar. Där finns information om Trianons mål och visioner. En av dessa är att renovera kostnadseffektivt med en rimlig hyreshöjning. Tidskriftsartiklar och tidigare forskning som handlar om renoveringar, hyressättningar och Trianons arbete har använts som kompletterande material vid dokumentanalysen.

#### 5.1.2 Intervju

En intervju med två förvaltare på Trianon genomfördes för att hitta ytterligare kunskap, men även personliga åsikter och tankar som fyller kunskapsluckor i dokumenten. Intervjun ville ta reda på hur Trianon arbetar med renoveringar och hållbarhet på olika sätt i Lindängen. Det beskrevs vad de boende efterfrågar och hur hyressättningarna typiskt brukar ser ut. Intervjupersonerna beskrev deras renoveringsmodeller genom åren, hur de har utvecklat en Trianon-modell och förhandlar med hyresgästföreningen och hyresgästerna.

## 5.2 Metod

Nedan följer studiens metoder som används och hur de systematiskt strukturerades för att samla in och bearbeta materialet.

### 5.2.1 Dokumentanalys

Dokumentanalysen har använts som primär datakälla (Denscombe, 2018) och grundas främst på Trianons finansiella rapporter (Trianon, u.å.b). Tidskriftsartiklarna har använts för att finna hur Trianons arbete rapporteras i media. Fördelar med att titta på årsredovisningar är att man får Trianons perspektiv på sitt arbete. Nackdelen är att man får vara uppmärksam på den bias som finns i denna typ av företagsrapportering. Även om de inte ger osaklig information i sina rapporter, finns det naturligtvis en tendens att försköna resultat. Därav kan det vara en bra idé att komplettera materialet med intervjuer och text som kommer från utomstående aktörer, bland annat granskande media (Denscombe, 2018).

För att strukturera informationen i dokumenten undersöktes de utifrån tre kategorier; *Ekonomi*, *Bostadsutveckling* och *(Social) hållbarhet*. Med minst två koder kopplat till vardera kategorien (Bilaga 1) (Denscombe, 2018).

### 5.2.2 Intervjuer

Intervjuns upplägg var semi-strukturerad med cirka tio förberedda frågor, detta för att ge utrymme till följdfrågor till förvaltarna (Bilaga 2). Som metod är intervju bra för att få svar på frågor på ett djupare plan än vad, till exempel, en enkätundersökning eller dokumentanalys hade kunnat generera (Denscombe, 2018). Koderna baserades på frågeställningarna för att urskilja hur Trianon arbetat med renoveringar och hyreshöjning.

En semi-strukturerad intervju är relevant i denna studie på grund av att det fanns ett intresse att få mer kunskap och insikt kring hur Trianon arbetar. Baserat på vad respondenterna svarar kan följdfrågorna anpassas under intervjuns gång. Men här är det viktigt att inte låta respondenterna ta över intervjun och leda in den på ett irrelevant spår (Denscombe, 2018). Intervjun är också av betydelse för denna studie då jag som intervjuare inte besitter särskilt mycket kunskap om Trianon

utöver det som går att läsa i rapporter och artiklar. Nackdelar med en semistrukturerad intervju är, som tidigare nämnt, att man kan tappa den röda tråden under intervjun. Den som blir intervjuad kan även medvetet leda in intervjun på ett annat spår om den inte känner sig bekväm med frågorna. Detta är olika från fall till fall, samt beroende på vilket ämne man undersöker. I detta fall kan frågorna uppfattas som känsliga då uppsatsen kritiskt undersöker ett företags arbetssätt. Vilket betyder att jag som intervjuare bör vara noga med hur frågorna är formulerade och hur de ställs till respondenterna (Denscombe, 2018).

Vad som är viktigt att tänka på för den som genomför intervjun är *intervjuareffekten* (Denscombe, 2018). Den som intervjuar behöver tänka på aspekter som kan komma att påverka den som blir intervjuad, exempelvis ålder och bakgrund (Denscombe, 2018). I detta fall handlar det om en universitetsstudent som ska intervju två förvaltare på ett vinstdrivande bostadsbolag. Personliga åsikter får inte färga intervjun utan den bör hållas saklig och stanna vid det undersökande ämnet. (Denscombe, 2018). Detta är förstås komplicerat då det går att argumentera att alla människor alltid är påverkade av olika färgningar, och det speglas i hur man formulerar frågor och betar sig. Men det är viktigt vid en intervju att skapa en neutral atmosfär så svaren blir så ärliga som möjligt (Denscombe, 2018).

Sammanfattningsvis kan man säga att dokumentanalys och intervju som metod ger olika typer av kunskap. Men de används för att komplettera varandra, och ge en objektiv bild av Trianons arbete i Lindängen. Dessa var mest relevanta då denna underökning ämnar att inte använda stora mängder data utan åsikter och fakta om Trianon som företag. Detta för att sedan kritiskt kunna granska deras arbete och urskilja hur de lyckats hålla hyrorna nere vid renoveringar.

### 5.3 Validitet och forskningsetik

Resultaten av denna fallstudie är valida endast för det här fallet – Trianon och Lindängen. Därför är det viktigt att komma ihåg att resultatet här inte går att generalisera till att gälla alla andra bostadsbolag. Men likheter kan finnas som gör att resultatet kan vara användbart i andra kontexter.

Dokument kan enligt Denscombe (2018) vara svåra att fastställa validiteten på. Det är därför viktigt att reflektera över dokumenten som undersöks och kolla på olika faktorer som kan påverka

validiteten. Enligt årsredovisningslagen är det obligatorisk att ha en hållbarhetsrapport om man redovisat en nettoomsättning på mer än 350 miljoner kronor (Finansinspektionen, 2022). Lagen säger vidare att redovisningen ”[...] ska ge en rättvisande bild av företagets ställning och resultat utan en väsentlig avvikelse.” (2 kap. 3-3a§ Årsredovisningslag (1995: 1554)). På grund av detta går det att argumentera att Trianons års- och hållbarhetsredovisningar håller en hög validitet för att de måste förhålla sig till svensk lagstiftning. Huruvida det går att finna ’kryphål’ och liknande kan diskuteras, men blir ett för stort arbete för uppsatsens tidsram. Så för denna uppsats antar vi att Trianons års- och hållbarhetsrapporter har tillräcklig validitet och redovisar sanningsenliga påståenden. Men, som tidigare nämnt, kan där finnas en bias.

Det är svårt att kontrollera validiteten på en individuell intervju. För att fastställa en högre validitet är det klokt att faktakolla med andra källor. Till exempel titta på dokument som behandlar samma ämne och jämföra svaren. Vilket har gjorts i denna studie (Denscombe, 2018; Bryman, 2018). Genomförs många intervjuer kan det höja validiteten. För denna studie räckte det med ett intervjutillfälle, med två förvaltare samtidigt, då det endast var svar från Trianon som var av intresse. Svaren dem gav kan vara färgade av företagets åsikter och image, detta är något att ha i åtanke vid intervjutillfället och när svaren analyseras.

Hade tiden funnits hade det varit intressant att få åsikter från exempelvis boende i Lindängen samt Hyresgästföreningen som har kunskap om hyreshöjningar. Detta hade kunnat göras genom ytterligare intervjuer eller frågeformulär. Detta hade kunnat ge en ännu bättre bild av verkligheten. På grund av tidsbegränsning och brist på svar från berörda aktörer kan dokument som beskriver hyreshöjningar från hyresgästföreningen att användas i stället. Studien hade dessutom blivit för stor om fler aktörers synsätt skulle analyseras. Vilket bidrog till att de alternativen inte genomfördes.

Slutligen är det viktigt att poängtera forskningsetiken. Intervjupersoner får inte ges falska förespeglningar eller vilseledande information (Denscombe, 2018; Bryman, 2018). Innan intervjun informerades respondenterna att informationen skulle användas till denna studie och att de skulle få vara anonyma. En informations- och samtyckesblankett gavs ut innan intervjutillfället, samt att

respondenterna fick information kring hur intervjun skulle gå till precis innan frågorna började ställas.

## 6 Resultat och analys

Detta avsnitt avser att presentera hur Trianon, genom deras årsredovisningar och via intervju, arbetar med renoveringar i sitt bestånd från miljonprogrammet. Resultatet ämnar beskriva Trianons renoveringsmodeller, däribland deras så kallade 'Trianon-modell', som är deras redan framförhandlade och mest använda modell. Här kommer även deras syn på hållbara renoveringar och hyreshöjningar framföras. Samt hur deras relation till sina hyresgäster och hyresgästföreningen ser ut, kopplat till deras arbete med renoveringar. Dessa beskrivningar kommer sedan att analyseras mot bakgrund av marknadsiering, renovräkning och social hållbarhet.

### 6.1 Trianons renoveringar och hyresmodell

Trianon har flera av FN:s globala hållbarhetsmål som grundpelare i sitt eget hållbarhetsarbete. Det gäller både ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter. Därför använder sig Trianon av flera olika mål som kan appliceras på olika delar av förvaltningen. När det kommer till [hållbara] renoveringar är det mål 10: Minskad ojämlikhet och mål 11: Hållbara städer och samhällen, som Trianon lutar sig mot mest. Där beskriver de i sin årsredovisning från 2019 att de har som mål att bidra till "stabila områden där människor kan bo kvar" (Trianon årsredovisning, 2019, s. 29), detta görs bland annat genom "renoveringar med rimliga hyreshöjningar samt transparent förmedling av hyresrätter" (ibid. S. 29).

Trianons renoveringsmodeller gäller för lägenheter och genomförs, enligt respondenterna, med genomtänkta materialval och tidseffektiva renoveringstillfällen. De arbetar med att försöka påverka den boende, men även sig själva och entreprenörerna, så lite som möjligt. Detta ska resultera i kostnadseffektiva renoveringar som inte genererar en 'extrem' hyreshöjning, som vi sett beskrivet i forskning av exempelvis Listerborn. Renoveringsmodellerna har förändrats över åren. Under åren 2017/2018 beskriver Trianon att de genomförde en renoveringsmodell "låg" som ofta användes i miljonprogramsområden.

”Det innebär att renoveringarna görs där det verkligen behövs samt utförs på ett mycket kostnadseffektivt sätt. Det leder till totalrenoverade lägenheter med begränsade standardhöjningar, framför allt i modellen ’låg’, som generellt ger en höjning på 600–800 kronor i månaden, något som lär vara unikt i Malmö. Det innebär att renoveringen blir socialt hållbar på lång sikt och att hyresgästen kan bo kvar”. (Trianon årsredovisning, 2018, s. 23).

Denna låga renoveringsmodell förtydligades ytterligare av förvaltarna på Trianon:

” [...] vi har ju liksom jobbat på ett sätt här ute [Lindängen, Hermodsdal och Nydala]. Då har vi försökt att behålla det som [är bra]. Är det bra stommar i kök så har vi sagt att ’amen då behåller vi dem här stommarna’ och så sätter vi dit moderna och bra kvalitet på köksluckor. Och se över golv och sådant. Till exempel så behöver man inte lägga någon dyr klinker här utan vi lägger en bra plastmatta, till exempel. Så tänkte vi mest då. Vi tänker ju lite så i och för sig idag också, men idag har vi ju en Trianon-modell. Och sen använder vi oss också av en standardförbättringslista.”. (Personlig kommunikation, 2023-05-04).

Renoveringarna som användes i Trianons tidigare skeden 2017/2018 fungerade för att renovera småskaligt och billigt. Men under den personliga kommunikationen framkommer det att boende ofta efterfrågar en högre standard än vad denna modell generellt gav. Särskilt i husen från miljonprogramsbeståndet. Där standarden är väldigt omodern, i många fall i originalskick från 1960-talet (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Detta ledde till att de utvecklade sin ”Trianon-modell”. Likt många andra bolag menar förvaltarna att man, tillsammans med hyresgästföreningen, tar fram en renoveringsmodell för totalrenoveringar. Där har det bestämts vissa kriterier för att det ska klassas som en ’Trianon-modell’. Till exempel ett nytt, totalrenoverat och modernt kök. Denna renovering har även en framförhandlad hyreshöjning, som brukar ligga på runt 1500 kronor för en renoverad tre-rums lägenhet, cirka 15 procent av den tidigare hyran (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Denna modell presenteras också i Trianons årsredovisningar från 2019–2020:

”**Grundmodell:** Utöver totalrenovering ingår i grundmodellen renovering av kök och badrum samt installation av säkerhetsdörrar. Trianon har förhandlat med Hyresgästföreningen och denna modell ger normalt 10–15 procents hyreshöjning” (Trianon årsredovisning, 2019, s. 24)

Trianon använder sig idag av en standardförbättringslista, som nämndes i citatet ovan. Enligt den personliga kommunikationen är standardförbättringslistan likadan för hela fastighetsbranschen. Det är en prislista för olika tillägg som en hyresgäst kan välja till vid en renovering, till exempel spis med induktionshäll. På listan visas även vad varje tillägg ger för påslag på hyran. Prislistan är samma för alla bolag och framtaget tillsammans med hyresgästföreningen (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Genom att hyreshöjningen är relativt förbestämd när man genomför en Trianon-modell, samt att prislistan för tillägg alltid är densamma, minskar risken för att hyresgästen ska behöva motsätta sig en oväntad förhöjd hyra. Där gästen dessutom med största sannolikhet kommer förlora i hyresnämnden och behöva betala en hyra den inte är nöjd med (Pull, 2021). I Trianons fall har hyresgästen större insyn i vad som kommer ske och vad hyreshöjningen kommer vara. Kommunikationen mellan Trianon och hyresgästen sker också innan renoveringarna sker (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Detta reducerar också risken att hyresgästen ska behöva gå till hyresnämnden på grund att hyreshöjningarna känns orimliga.

Det som skiljer Trianon-modellen från de tidigare ”låga” modellerna från 2017/2018 är att de idag har högre standard och lägenheterna ofta genomgår en totalrenovering. Det som gör att Trianon renoverar hållbart är enligt respondenterna materialvalen:

”Vi gör ingen lyx. Asså vi gör inga lyxrenoveringar. [...] Vi har köpt ett gäng kåkar av några andra fastighetsägare och dem hade ju massa lyx. Och det var mycket rostfritt och grejer, det skulle vara flashigt men problemet är att det är *skit*. För först och främst så håller det inte, för det var lite billiga varumärken. men sedan också, det tar ju inte BVK [bruksvärdeskoefficienten<sup>1</sup>] ställning till, *utan du kan ju fortfarande höja hyran bara för att det är rostfritt, så du får ännu mer för det*. Men sedan håller det ju inte så länge. [...] Sedan är det en annan grej med rostfritt att folk ska ju veta hur man städar dem. Det är jättesvårt. [...] Så det underlättar också att faktiskt inte ha rostfritt utifrån den aspekten. Sen har vi ju electrolux prylar, vi kör ju någonting som vi vet funkar. Och det har vi kommit överens om med entreprenörerna. Bra produkt för en vettig peng. Så vi kör inga lyx grejer men vi kör heller ingen billig skit som ska börja underhållas och gå sönder efter två år. Utan det ska hålla.” (Personlig kommunikation, 2023-05-04).

---

<sup>1</sup> Bruksvärdeskoefficienten kommer från den så kallade Malmömodellen och är ett mått på lägenhetens bruksvärde. Värdet baseras på olika faktorer såsom läge, storlek, bekvämligheter i huset osv (Bergsten & Josefson, 2006).



Det som då gör Trianons renoveringsmodeller (socialt) hållbara är att de renoverar för att det ska hålla länge. Vilket ur en hyressättnings-aspekt också är hållbart, för de behöver inte göra ytterligare renoveringar eller sätta in, exempelvis, nya vitvaror, som de kan begära en hyreshöjning för. Något som återfinns vid renovrättningsprocesser (Listerborn & Molina, 2022). De värsta hyreshöjningarna till följd av renoveringar beskriver Listerborn och Molina (2022) kan ligga på uppemot 50–60 procent. Detta är bevisligen något som Trianon också vet om, och aktivt försöker undvika med sitt renoveringsarbete. Materialvalen ska vara funktionella, hållbara och lätta att ta hand om i lång tid framöver. Något som gör att människor kan trivas i sina hem och lita på att allt ska fungera, vilket i sin tur leder till att viljan att flytta på grund av dålig standard minskar.

Det framgår av både årsredovisningarna och intervjun att målet med renoveringarna är att folk ska kunna, och vilja, bo kvar i sina lägenheter länge. Även att de boende ska trivas i sina lägenheter och i Lindängen som område. Trianons arbete bidrar då till en utveckling som är motsatt exemplet Landskrona, som Listerborn & Beaten (2015) undersöker. Där det skrevs om att det fanns som mål hos beslutsfattare att ”renovera bort” oönskade hyresgäster, speciellt från vad som beskrivs som ”problemområden”. Lindängen är ett särskilt utsatt område enligt polisen och detta har gjort att det kan upplevas otryggt, som resulterat i att området inte ses som särskilt attraktivt att bo i (Malmö stad, 2020). I Landskrona-fallet renoverades det i områden så mycket att hyran kunde höjas markant, vilket ledde till att folk var tvungna att flytta och en ny grupp människor med högre ekonomisk status kunde flytta in. I denna grupp ingår ofta inte ensamstående eller stora familjer. Det var medvetna val gjorda av beslutsfattare, där de önskade en viss typ av invånare som de ansåg höjde attraktiviteten på området. Detta är socialt ohållbart och går emot flera av de globala hållbarhetsmålen, bland annat mål 10: minskad ojämlikhet. Då de med störst socio-ekonomisk svaghet riskerar att hamna ännu längre utanför den trygga bostadsmarknaden.

Trianon har i stället strävat efter att minska sin omflyttningsgrad. Som under 2017–2022 legat på runt 10%, en minskning från det tidigare legat på cirka 20% (Trianon årsredovisning, 2018). Detta har man gjort genom att renovera efter hyresgästens önskemål, med en bestämd standard och hyreshöjning framförhandlad med hyresgästföreningen (Trianon årsredovisningar, 2017–2022; Personlig kommunikation 2023-05-04). De har hittills lyckats undvika en renovrättningsprocess, och därmed lyckats med sina mål att arbeta med social hållbarhet på olika plan. Som beskrivet

tidigare, är det ensamstående, 'lågutbildade' och stora familjer som drabbas värst av hyreshöjningar. I *tabell 1* ser vi att cirka 30% av invånarna i Lindängen är ensamstående, majoriteten av invånarna saknar också eftergymnasial utbildning. Därav har Trianon i Lindängen många ekonomiskt utsatta grupper att ta hänsyn till när de tillhandahåller goda boenden i området. I sitt arbetssätt går det att utskilja att de har en vetskap om detta, och därför inte genomför det allra 'lyxigaste' renoveringarna. Och ser till att alla, oavsett bakgrund, ska kunna ta hand om sitt hem. Golven ska gärna inte bli vattenskadade lätt, man ska kunna städa med olika städmedel utan att det blir förstört (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Därför går det att argumentera att Trianon renoverar för sina befintliga invånare, och inte önskar locka till sig en annan demografi (Listerborn & Beaten, 2015). Det skulle dock vara intressant att vidare undersöka om detta synsätt gäller i andra områden som Trianon äger. Då Lindängen är ett gammalt miljonprogramsområde med stor mångfald, kan det vara svårt att endast genom renoveringar "byta ut" befolkningen till en annan. I dagsläget verkar det inte finnas en sådan önskan hos Trianon.

I Boverkets (2014) rapport om omflyttningar till följd av omfattande renoveringar framkommer det att den viktigaste frågan för hyresgäster när det kommer till renoveringar är huruvida de kan påverka boendekostnaderna. Låg inflyttandet på en låg grad ökade omflyttningsgraden. Men om de boende hade möjlighet att påverka, eller iallafall få information i förväg och kunna påverka sin renovering utifrån det, visade det att omflyttningsgraden minskade. Ur detta kan man tolka det som att Trianon, eftersom omflyttningsgraden minskat sedan de tog över Vårsången i Lindängen, haft en god kommunikation med de boende. Detta styrker observationen att Trianon arbetar för att ha kvar de invånare de har i dagsläget.

För att sammanfatta, så arbetar Trianon med hållbara renoveringar genom att tänka långsiktigt, snarare än lyxigt. Med en förbestämd standard, som ger en redan framförhandlad hyreshöjning. För att få genomföra en Trianon-modell på renovering måste alla kriterierna uppfyllas och lägenheten totalrenoveras, med material som företaget vet fungerar och håller länge. Det är inte de "flashigaste" varorna, men det är vettiga varor för en rimlig peng. Vill folk ha flashigare tillägg i sin renovering får de plocka från standardförbättringslistan, som är framtagen tillsammans med hyresgästföreningen. Målet med renoveringarna är att de redan existerande invånarna ska ha möjlighet att bo kvar, och göra så i lägenheter som möter dagens standard. Detta ska således leda

till ökad trygghet i området, som även det leder till ökat kvarboende i husen. Vilket speglar Trianons vilja att arbeta genomgående med social, men även ekonomisk- och ekologisk, hållbarhet (Trianon årsredovisning 2020; Personlig kommunikation, 2023-05-04). Till skillnad från fallet landskrona där den ursprungliga befolkningen tvingades flytta från vissa områden efter renoveringar (Listerborn & Beaten, 2015).

## 7.1 Trianon och social hållbarhet

Att aktivt arbeta med social hållbarhet är något som Trianon gjort sedan 2006. Det genomsyrar hela bolaget, enligt förvaltarna på Trianon (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Det går att läsa om många olika projekt som Trianon själva genomför eller hjälper till att finansiera för att främja den sociala hållbarheten, främst i de särskilt utsatta områdena Lindängen/Hermodsdal/Nydala och Rosengård. Mål 10: Minskad ojämlikhet och mål 11: Hållbara städer och samhällen från FN:s Agenda2030 är även här relevanta för bolaget. Det pratas under den personliga kommunikationen om satsningar på barn och unga som Trianon genomför och finansierar. Bland annat erbjuder de läxhjälp, simskola i Lindängsbadet och sponsrar olika idrottsföreningar runt om i området. De genomför även nattvandringar på initiativ från polisen (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Detta nära samarbete med den offentliga sektorn nämns av Westerdahl (2018) som ser det som ett bra arbetssätt för ett bolag att växa och skapa förtroende. En annan av Trianons största satsningar när det kommer till social hållbarhet, som kopplar till mål 8: anständiga arbetsvillkor, är att de anställt långtidsarbetslösa som bor i deras bostäder. Satsningen *Färdighet ger möjlighet*, som nämnes under avsnitt 3.3, är en satsning de är stolta över. Och som de menar bidrar till ökad trygghet i området. Och således ökar områdets attraktivitet (Personlig kommunikation 2023-05-04). Alla dessa insatser är bra för att skapa en ökad social hållbarhet och trygghetskänsla i området. Det får invånarna att känna en koppling till Lindängen och bli mer delaktiga i området. Men har detta någon direkt inverkan på hyressättningen, särskilt efter renoveringar? Nej det har det inte, enligt förvaltarna på Trianon (2023-05-04).

Deras renoveringsmodeller kan i andra avseenden ses som socialt hållbara, trots att de inte har någon inverkan på hyreshöjningarna. Detta utifrån att renoveringarna inte resulterar i renovräkningar. När bostadsmarknaden under 1990-talet blev mer affärsdriven och lägenheter sågs som en vara ledde det till att privata fastighetsägare fokuserade på hyresgäster (kunder som de då

började kallas) med en starkare köpkraft (Grander, 2020). Som tidigare nämnt, så leder renoveringar oftast till att lägenhetens standard höjs. Vilket innebär att fastighetsägarna kan få ut mer vinst på dem genom att kunna höja hyran. I slutändan blir det endast en minoritet som har råd att bo i de privata bolagens bestånd, vilket inte går i linje med målen för social hållbarhet (KTH, 2021). Att ha en stor omflyttningsgrad i ett bostadsområde är inte heller socialt hållbart, vilket blir resultatet om man renoverar bort sin befintliga befolkning. Särskilt i ett område som Lindängen där majoriteten av lägenheterna varit billigare än i andra områden, där de mest ekonomiska utsatta fått möjlighet till hyresrätt (Boverket, 2020; Boverket, 2014; Allmännyttan, u.å). Det som framkommit i denna studie har varit att omflyttningsgraden har minskat. Trots att Trianon har genomfört lägenhetsrenoveringar och cirka 30% av sina invånare är ensamstående, samt att över hälften saknar eftergymnasial utbildning (se tabell 1), så har Trianon lyckats att tillhandahålla ett modernare lägenhetsbestånd till folk som inte har den största betalningsförmågan. Detta kan tolkas som ett socialt hållbart arbetssätt.

En annan förändring som Trianon gjort i sitt arbete för att påverka den sociala hållbarheten i en positiv riktning är att sänka inkomstkraven. Tidigare var kravet att inkomsten skulle motsvara två gånger hyran efter skatt, samt att den sökande skulle ha fast anställning. Sedan december 2020 har kraven på att få söka bostad förändrats. Nu sänks kravet till en gång hyran efter skatt. De tillåter även sökande ha tim-, visstids- och provanställning som anställningsform. Vilket är jobbformer som många unga idag har, menar Trianon i sin årsredovisning från 2020. Detta gör att en bredare målgrupp får möjlighet att söka lägenhet hos dem. Genom denna förändring kommer Trianon närmare hållbarhetsmål 10 och 11. För att folk med inkomsterna som de nu accepterar ska ha möjlighet att söka deras bostäder, måste de även erbjuda boenden med överkomliga hyror. Enligt Westerdahl (2018) var de strikta inkomstkraven en aspekt som förstörde bilden av Trianon som extra socialt hållbar. Nu när kraven har sänkts har Trianon tagit ett steg i rätt riktning.

Sedan följer frågan varför de valde att sänka inkomstkraven nu, när de redan fyra år tidigare blev kritiserade för sina strikta krav. Är det möjligt att renoveringarna nu har lett till att Trianon ändå kommer kunna få en säker avkastning på hyrorna, så de inte ”behöver” ställa högre krav på vilka som får lägenhet hos dem? Eller har de gjort det för sin image som socialt hållbara? I årsredovisningen beskriver Trianon hur de valt att ändra inkomstkraven för att öka sitt

”samhällsansvar”, samt säkra bolagets affär. Detta går att koppla till Westerdahls (2018) diskussion om att Trianon hade funnit ett sätt att kapitalisera på miljonprogramsområdena genom att investera i att rusta upp dem. Samt att skapa en närvaro i området som ökade tryggheten och därmed attraktiviteten. Detta gjordes genom att arbeta socialt hållbart och kooperativt med den offentliga sektorn. Detta gjorde att Trianon både lyckades med sitt sociala ansvar att förvalta billiga bostäder, samt att de som fastighetsbolag växte. Detta kan, med bakgrund av hur systemet för bostadsutveckling ser ut idag, med bostäder som varor (Grander, 2020), ses som något positivt. Trianon lyckas, bättre än andra privata bolag, att tillhandahålla billiga hyresrätter till en bred målgrupp. Men det skulle å andra sidan kunna innebära att Trianon nu ser att de kan göra mer vinst om de sänker inkomstkraven så att fler kan söka boende hos dem. Och att det är den egentliga anledningen till att de sänkte inkomstkraven. De möter dagens normer där bolag uppmuntras att arbeta mer med hållbarhet, men kan samtidigt fortsätta med sin affär.

## 6.2 Bristande delar i Trianons hållbara renoveringsarbete

Trianon har arbetat aktivt under lång tid med hållbara renoveringar, samt försöker öka den sociala hållbarheten i sina områden genom olika satsningar. Främst i deras miljonprogramsområden Lindängen, Hermodsdal och Nydala. Det har framkommit att de inte väljer de lyxigaste materialen eller tillägg vid lägenhetsrenoveringar utan att hyresgästen väljer dessa från standardförbättringslistan. Lägenhetsrenoveringar genererar en redan förhandlad hyreshöjning, vilket gör att hyresgästen vet vad som kommer när en renovering sker, och Trianon kan inte komma efteråt och begära högre hyra för att de valde att sätta in rostfritt stål i stället för klassiska vitvaror (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Den största utmaningen när det gäller lägenhetsrenoveringarna är var de boende ska ta vägen under renoveringen. I dagsläget renoverar Trianon med sin Trianon-modell helst vid omflyttning (Trianon årsredovisning 2022). Om någon boende vill renovera och sedan bo kvar förvaltarna olika tillvägagångssätt så att renoveringen går snabbt och den boende inte påverkas särskilt mycket. Den ena sättet är att renovera i etapper, vilket gör att hyresgästen kan bo kvar, men det tar lite längre tid. Ett annat sätt, är att erbjuda en likvärdig lägenhet i samma byggnad, som redan är renoverad. Det sista sättet, är att be hyresgästen/gästerna att flytta ut de månader som renoveringen pågår.

“Men det bli mer kostsamt för oss på det sättet [etapper], för då får entreprenörerna komma fram och tillbaka flera gånger och det är ju klart att det blir timmar. Så att jag har ju av den anledningen valt att säga till hyresgästen att då får du flytta och tömma lägenheten medans vi gör det.” (Personlig kommunikation, 2023-05-04)

Så kompenseras de genom att inte behöva betala hyra de månader som de bor på annan plats. Det är ganska omständligt för folk att flytta, vilket gör att många hyresgäster blir tveksamma, menar förvaltaren. Men enligt dem är detta sätt mest tidseffektivt och alla som är angelägna om att renovera, har lyckats lösa boende under renoveringsperioden (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Den negativa aspekten av detta blir om kunden inte lyckas hitta tillfälligt boende finns risken att Trianon säger att de inte kommer kunna genomföra renoveringen (Personlig kommunikation, 2023-05-04). I sin tur kan det leda till att hyresgästerna i stället väljer att flytta. Då behovet av en renovering var för stor men kravet på att hitta tillfälligt boende inte gick att uppfylla. Det sker ingen renovering per se, men hyresgästen skjuts indirekt undan på grund av att Trianons, i vissa fall, behöver tänka på den tidsmässiga-och ekonomiska aspekten framför hyresgästen.

Här framkommer det att Trianon, trots sitt goda arbete med hållbarhet, fortfarande är ett vinstdrivande, och växande bolag. Trots att de gärna sätter hyresgästen först och jobbar för att generera god service. Så måste Trianon också tänka på den tidsmässiga- och ekonomiska aspekten vid renoveringar. Det ska inte kosta för mycket och det ska resultera i att Trianon får ta ut den hyreshöjning som de förhandlat fram (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Tar det längre tid att renovera tar det också längre tid för Trianon att få avkastning från hyresintäkterna. Hyresintäkter är en av de största inkomstkällorna för Trianon (Trianon årsredovisning, 2022). Systemet som finns i Sverige är mer nyliberalt än under mitten av 1900-talet när miljonprogrammen utvecklades. Vilket innebär att, även om Trianon har en vision att vara social hållbara och tillhandahålla 'billiga' hyresrätter, fortfarande är ett bolag som är beroende av positiv avkastning (Westerdahl, 2018). Speciellt i tider där räntor är högre på grund av omvärldshändelser (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Hyror är en säker inkomstkälla och lätta öka sina inkomster med. Därför är det möjligt att Trianon inte alltid kommer kunna erbjuda billiga hyror, även om de gärna gör det. Vi har redan sett det i de nyproducerade hyresrätterna i Lindängen, där

hyrorna är mycket högre än vad de egentligen borde vara (Abbas, 2022). Där har det redan brustit i hållbarhetsarbetet. En annan aspekt där de fått kritik trots att de försökt jobba med social hållbarhet. Är inom deras jobsatsning *Färdighet ger möjlighet*. Där har det framkommit i tidningsartiklar att det inte har varit Trianon som betalat praktikanternas löner, utan det har varit arbetsförmedlingen. Då uppkommer frågan varför ett fastighetsbolag, som tjänar miljoner, inte betalar folk som praktiserar hos dem? Trianon ska se över denna brist (Kappelin, 2023).

Det blir tydligt att Trianon är ett bolag som färgas av den rådande marknadseringen av bostadsmarknaden. De är ständigt medvetna hur arbetssätten hos liknande fastighetsbolag fungerar. Under den personliga kommunikationen diskuteras det vad andra fastighetsbolag gör när det kommer till renoveringar, som Trianon lär sig av samt tar avstånd ifrån. Exempelvis har många bolag redan satta renoveringsmodeller, likt Trianon-modellen, som är anpassade efter bolagets ekonomiska och utvecklingsmässiga mål. Alla bolag använder även samma prislista vid tillägg. Vissa bolag har till och med börjat med att personer kan välja tillägg digitalt på sina personliga sidor, och lägga dessa i en digital kundkorg (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Det är uppenbart att det finns en konkurrens mellan bolagen att efterleva varandra, genom att ständigt utveckla sina arbetssätt (Grander, 2020). Ju bättre arbete desto större vinst i slutändan. Vilket kan påverka hyreshöjningen och hyresgästerna negativt i slutändan.

För att knyta tillbaka till Trianons renoveringsarbete, kommer det fram under intervjun att de fortfarande har en lång bit kvar för att uppnå en fullständig (och korrekt) renovering av sitt miljonprogramsbestånd. Den största och viktigaste renoveringen, enligt Boverket (2020) är stambyte, något de inte lyckats genomföra än. Detta är, som Trianon medgav under intervjun, deras svaga sida och största utmaning i nuläget. Och något som de *måste* ta tag i under de närmsta åren. Därav går det att anta att Trianon har misslyckats i det stora hela med att renovering sitt miljonprogramsbestånd billigt. Enligt intervjun beror detta främst på resurs- och personalbrist. För trots att Trianon har växt så länge de existerat som bolag, så hinner inte förvaltarna med att planera för den hustekniska renoveringen. Det som är av största vikt just nu är byte av vattenledningar. De gör i nuläget lite småtekniska underhåll, som elektriskt stambyte och byte av fönster (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Här framträder Trianons marknadsmässiga sida åter igen. De är medvetna om denna brist, men på grund av viljan att gå med minst 6% direktavkastning (personlig

kommunikation) behöver Trianon prioritera för att kunna konkurrera med andra bolag på bostadsmarknaden (Listerborn & Molina, 2022). Det beskrivs hur de gärna önskar en projektavdelning som kan vara ansvariga för de stora projekten. För även om det skulle gå att genomföra stambyten idag, efter mycket planering, så menar Trianon att det skulle uppstå andra projekt under tiden, som de också vill ta vara på och genomföra. Till exempel ytterligare lägenhetsrenoveringar. Att lägenhetsrenovera när man genomför stambyte är vanligt inom fastighetsbranschen, som tidigare nämnt (Boverket, 2014). Detta går att koppla till marknadsiseringen av bostadsmarknaden, där renoveringarna inte bara ska bidra till modernare bostäder för hyresgästernas skull. Renoveringar ska även bidra till att bolagen kan konkurrera med varandra och växa ekonomiskt (Listerborn & Molina, 2022).

Sammanfattningsvis kan man se att Trianon har en storartad vision när det kommer till social hållbarhet och socialt ansvar. Genom flera satsningar ser de till att långtidsarbetslösa kommer ut på arbetsmarknaden och att unga i deras mest utsatta områden känner att de har olika framtidsmöjligheter och trygghet i sina områden. Genom hållbara lägenhetsrenoveringar som värdesätter medvetna materialval till ett bra pris kan de begränsa hyreshöjningarna till en nivå som de flesta med någon form av inkomst har råd med. Visserligen blir det inga parkettgolv eller rostfritt stål på kylen, men det gör att de inte kan begära en orimligt hög hyra. Detta är en av de största faktorerna som gjort att Trianon kunnat renovera billigt och undvikt att 'renovräka' sina hyresgäster. Den andra stora faktorn som gjort att Trianon kunnat hålla hyrorna låga, är det faktum att de inte genomfört den viktigaste renoveringen, stambyte. Det är något som de måste genomföra inom de närmsta åren för att inte husen ska förfalla (Boverket, 2020). Det är viktigt här att poängtera att enskilda lägenhetsrenoveringar och fastighetsrenoveringar är olika. Men båda är viktiga och måste göras. Det är en möjlig risk att hyrorna efter stambyte, där ytterligare lägenhetsrenoveringar är troliga att ske, på grund av att alla väggar och golv måste röjas, höjs ännu mer. Det skulle inte vara en positiv utveckling för någon som söker en billig hyresrätt i Lindängen. Det skulle heller inte vara positivt för Trianons image som socialt hållbara. Därför kan man tolka det som att de faktiskt inte har lyckats hålla hyrorna nere i Lindängen, eftersom de inte har genomfört de renoveringar som de bör. Frågan som uppkommer är vad hyreshöjningarna kommer att hamna på när de väl genomför de stora renoveringarna. Men som sagt är Trianon ett privatägt fastighetsbolag, som måste gå med positiv avkastning för att gå runt. De går gärna med en hög



avkastning också, som de kan lägga på personal och investeringar i nya bestånd. Något de behöver göra i dagens nyliberala bostadssystem där de konkurrerar med andra bolag.

## 7 Slutsats

Syftet med denna uppsats är att undersöka om det går att renovera beståndet från miljonprogrammen och fortfarande hålla en rimlig hyresnivå. Husen från miljonprogrammet är i akut behov av renoveringar och kommer alla genomgå någon form stor renovering inom de närmsta åren. Människor i svagare ekonomiska positioner behöver, och söker sig till, billiga hyresrätter. Dessa har sedan 1970-talet varit hyresrätter som byggdes under miljonprogramsåren. De har varit välplanerade, men oftast belägna i oattraktiva områden och genomgått lite underhåll. Vilket gjort att de har varit några av de allra billigaste boendena på bostadsmarknaden (Beaten et al, 2022). I och med att lägenheterna renoveras till en förhöjd standard innebär det att hyresvärdar ofta tar ut en högre hyra efter renovering. Beroende på vad den höjningen blir, kan det således resultera i att hyresgästen inte har råd att bo kvar (Listerborn & Molina, 2022). Därav var det viktigt att undersöka om det går att undvika en så kallad renoveringsprocess efter dessa viktiga renoveringar. Fastigheter AB Trianon har gjort sig kända för att arbeta med fokus på social hållbarhet. Där har det ingått att renovera hållbart och erbjuda rimliga hyreshöjningar. Att minska omflyttningsgraden är ett uttalat mål för Trianon. Därför blev fallområdet Lindängen där det organisatoriska studieområdet Trianon äger hus från miljonprogrammet. Hus som nu behöver renoveras. Tre frågeställningar formulerades för att behandla fallstudien:

***Går det att renovera bostadsområden från miljonprogrammet utan att höja hyrorna så mycket att många boende inte har råd att bo kvar?***

Det korta svaret på denna fråga är i dagsläget nej. Trianon har framställt det som att de lyckats med det i årsredovisningarna, men detta gäller endast lägenhetsunderhåll. Då Trianon i nuläget inte lyckats genomföra den stora fastighetsrenoveringen kan man inte påstå att de lyckats renovera sitt bestånd på ett långsiktigt hållbart sätt med låga hyror. Vid lägenhetsrenoveringar/underhåll har de lyckats renovera med en rimlig hyreshöjning, vilket naturligtvis borde vara självklart för alla fastighetsbolag. Tar Trianon ut mindre vinst, ska de ha råd att underhålla sina lägenheter utan att behöva höja hyrorna allt för mycket. Men de är, som sagt, ett vinstdrivande bolag och behöver ta

ut vinst (Grander, 2020; Personlig kommunikation, 2023-05-04). Bristen på fastighetsrenoveringar kvarstår. Och endast framtiden kan avgöra ifall ett kommande stambyte – där man samtidigt renoverar resterande lägenheter – kommer frambringa en kraftigare hyreshöjning än dagslägets 15 procent.

### ***Hur har Trianon lyckats hålla nere hyrorna efter (lägenhets)renoveringar i sina miljonprogramsfastigheter?***

När det kommer till endast lägenhetsrenoveringar har Trianon lyckats hålla hyreshöjningen på en rimlig nivå. Detta gäller när en lägenhet totalrenoveras efter Trianon-modellen. Där varaktigheten på materialvalen varit det som gjort att Trianon kunnat erbjuda en skälig hyreshöjning. En annan faktor som påverkat är att det tycks som att Trianon inte tvingat på sina hyresgäster olika tillägg. De borde vara ett naturligt arbetssätt för alla att, som Trianon gör, inte tvinga på sina hyresgäster hyreshöjande tillägg i renoveringarna. Detta är bättre gjort än många andra av de bolag som tidigare studier tittat på.

### ***Kan Trianons fokus på social hållbarhet bidra till att motverka renoveringar i Lindängen?***

Det är bra projekt som Trianon genomför i Lindängen. Satsningarna bidrar till att de boende kan känna tillhörighet med Lindängen och således engagera sig mer i Trianons arbete. Får de boende närmare kontakt med Trianon får de även möjlighet att tycka till om deras renoveringar och hyreshöjningar (Westerdahl, 2018; Personlig kommunikation, 2023-05-04). Således kan de avvärja att behöva gå till hyresnämnden eller förhandla mer med hyresgästföreningen. Men Trianons arbete med social hållbarhet avvärjer inte risken för kraftiga hyreshöjningar när det kommer till stora renoveringar. De kan kommunicera med inblandade aktörer, men risken kvarstår.

Slutsatsen som dras är att Trianon har en fin vision när det kommer till att förmedla billiga och moderna lägenheter, speciellt i Lindängen. Det kommer fram under både dokumentanalysen och intervjun att de siktar på långvarigt kvarboende hyresgäster. Detta är något som tyder på att de inte genom renoveringar vill skjuta bort sina befintliga hyresgäster för att locka till sig nya ”rikare” hyresgäster (Listerborn & Beaten, 2015). För att hyresgäster ska vilja bo kvar måste de också få en möjlighet att bo i lägenheter med en standard som möter deras behov. Där den minskade omflyttningsgraden kan bevisa att Trianon lyckats med en del av renoveringen,

lägenhetsunderhållen. Men det framkommer att de inte lyckats med de stora, och viktiga, renoveringarna än. Vilket innebär att man inte kan veta ifall de lyckats renovera med låga hyror. Därav blir slutsatsen att de inte lyckats renovera miljonprogramsområdet Lindängen och hålla hyreshöjningen på en låg nivå, än.

## 8 Diskussion

Nedan följer en diskussion baserat på frågor som har uppkommit under arbetets gång, men som går utöver undersökningens avgränsningar. Dessa frågor är likväl intressanta att diskutera.

### 8.1 Hyreshöjning efter genomgripande renovering

Allt som går att analysera när det kommer till hållbar renovering och hyressättning går inte att diskutera på ett objektiva sätt i denna studie. Då denna text fokuserar på ett fall, hur ett privat fastighetsbolag har arbetat i ett specifikt område, finns det en risk att resultatet inte blir applicerbart på andra fastighetsbolag och bostadsområden. Dock behandlas ett område som är relevant för en stor del av samhället, miljonprogramsområdena. Då flera av dessa hus idag ägs av privata bolag, samt att de är i starkt behov av olika renoveringar, kan resultatet ändå vara relevant för liknande kontexter på andra geografiska platser i Sverige. Det som funnits om Trianons arbete i denna undersökning kan vara till hjälp för att se vad man kan ta efter, som exempelvis materialvalen. Samt vad man behöver göra annorlunda, exempelvis prioritera stambyte framför andra vinstgenererande projekt – speciellt om man som bolag vill ses som socialt hållbara, med fokus på att alla ska ha råd att bo bra.

Renoveringarna av miljonprogrammen, både invändigt och utvändigt, är stora arbeten som kräver mycket tid och pengar. Det är ett komplicerat arbete för att det påverkar de boende och hyresvärdarna på olika sätt (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Det är dock skillnad på att genomföra en lägenhetsrenovering, och att renovera hela fastigheten, detta blev konstaterat i analysen. Båda delarna är viktiga, men den hustekniska renoveringen ses, enligt Boverket (2020), som den viktigaste för att den har eftersatts i över 50 år. Trianon har inte genomfört den tekniska renoveringen (än), på grund av personal- och resursbrist. Detta är ett stort problem. Det påverkar även resultatet på denna uppsats. På grund av bristen på fastighetsrenovering går det att urskilja

bolagets affärsmässiga sida, och hur det kommer påverka hyresgästerna och Trianons image som socialt hållbara (Grander, 2020; Westerdahl, 2018). Trianon är ett vinstdrivande bolag och hustekniska renoveringar kostar mycket pengar. Då uppkommer frågan ifall de inte fått in tillräckligt mycket på hyresintäkterna redan? Eller att de inte sparat tillräckligt av dessa för att kunna genomföra stambyte? Det är också möjligt, vilket nämns i intervjun, att de väljer att inte renovera nu för att det kommer att genomföras andra projekt samtidigt, till exempel ytterligare lägenhetsrenovering. Således anar man att Trianon gärna gör bra vinst på hyresintäkterna, vilket leder till oron att de inte kommer lyckas renovera med en rimlig hyreshöjning.

Detta leder in oss på frågan huruvida det finns en intressekonflikt mellan rätten till (god) bostad och vinst, där Trianon säger sig kunna leverera båda.

## 8.2 Intressekonflikt?

En fråga som uppkommit under denna undersökning är om det finns en intressekonflikt mellan rätten till bostad och vinst. Särskilt när det kommer till privata fastighetsbolag såsom Trianon. Bolagen själva menar säkert inte att det finns en konflikt, och att de kombinerar båda på ett bra och balanserat sätt (Trianon årsredovisning, 2019). Bevisligen har Trianon misslyckats på ett plan när det kommer till deras nybyggda hyreslägenheter och deras ”rimliga” hyressättning (Abbas, 2022). Men har de lagt mer vikt på rätten till (billig) bostad när det kommer till deras gamla bestånd från miljonprogrammet? Trianon är medvetna om att folk i svagare ekonomiska positioner söker sig till billiga hyresrätter, där många idag finns i miljonprogramshusen. Men trots denna vetskap har det framkommit att de gärna genomför lägenhetsrenoveringar vid ett kommande stambyte (Personlig kommunikation, 2023-05-04). Detta skulle med största sannolikhet innebära ytterligare hyreshöjningar i Lindängen. Görs detta för att optimera vinsten på hyrorna? Eller måste de ta ut mer i hyra för att finansiera sitt arbete? Vinsten från hyresintäkterna borde väl redan räcka till att genomföra lägenhetsunderhåll. Det kan i vissa vinklar tolkas som att de låter vinsten gå på bekostnad av den sociala hållbarheten när det kommer till renovering och hyreshöjning.

De skriver att de arbetar med FN:s hållbarhetsmål, men om de inte lyckas förmedla billiga bostäder, för att de vill ha en hög avkastning, går de emot sina egna uppsatta mål. Blir hållbarhetsmålen då endast ett medel de skriver om i sina rapporter för att se bra ut? Baserat på

alla de satsningar de gjort; anställningarna, sponsringen och de sänkta inkomstkraven, så verkar det som att det påståendet lyckligtvis inte helt stämmer. Men, som sagt, de är ett privat bolag, som är beroende av vinst, och vinst får man bland annat genom hyresintäkter. För att optimera dessa tar man ut så hög hyra som möjligt.

Man vill påstå att Trianon är ett av de bättre bostadsbolagen i ett rätt dåligt bostadssystem. De är långt ifrån perfekta, men de bryr sig, speciellt när det kommer till social hållbarhet i Lindängen. Jobsatsningen är något de är speciellt stolta över. Men, som sagt, det har ingen direkt påverkan på hyressättningen. Hur socialt hållbart blir det då i en situation där de genomfört genomgripande renovering och höjt hyrorna ännu mer?

Då uppstår frågan ifall Trianon, med det arbetet som de gör för att främja den sociala hållbarheten och samhällsnyttan, faktiskt leder till någon förändring?

### 8.3 Samhällsmässig påverkan

Det går att fråga sig om det kommer att gå att lösa problemet med höga hyreshöjningar genom att enskilda bolag genomför rimliga hyreshöjningar. Bostadsforskare menar ofta att det krävs beslut på statlig nivå för att någonting egentligen ska hända som förändrar bostadsmarknadssituationen på nationell nivå. Trianon kan ses som ett föredöme utifrån vissa av sina satsningar. Men de har inte gjort något banbrytande i sin verksamhet. Och det kanske är det som behövs för att man som enskilt bolag ska förändra på en stor nivå?

Svaret kanske är att det krävs ett samarbete mellan olika delar av samhället? Både det privata, offentliga och civilsamhället. Bevisligen menar Westerdahl (2018) att det är positivt för socialt hållbart arbete att samarbeta med det offentliga. Tillsammans kan de ställa krav på beslutsfattare som kan leda till att billiga hyresrätter blir mer tillgängliga. Detta skulle kräva en stor systemförändring på nationell nivå (Beaten et al, 2022)

Bara för att det påstås att Trianon kanske inte åstadkommer de största sociala förändringarna, betyder det inte att de bör sluta med sina satsningar. Just deras arbete med att anställa boende och verka väldigt lokalt i Lindängen, har gjort att de uppmärksammats tillräckligt för att denna studie

skulle bli till, samt att Westerdahls (2018) forskning genomförts. Så Trianon gör ingenting förgäves. Men de kan alltid utveckla sitt arbete. Nästa steg är att renovera hela fastigheten, och fortsätta hålla hyrorna på en rimlig nivå.

## 8.4 Bristen på boendes åsikter

För att just denna uppsats skulle kunna bli ännu bättre hade det varit optimalt att låta personer som bor i Lindängen medverka i undersökningen och uttrycka vad de anser om renoveringarna och hyreshöjningarna som Trianon gör. Nu framkommer endast Trianons sida under både dokumentanalysen och intervjun, för att frågeställningarna var utformade för att fokusera på Trianons arbete. Detta kan göra perspektivet vinklat och framställa Trianon på ett felaktigt sätt. Boverkets rapport (2014) beskriver att de boendes åsikter sällan kommer fram vid stora renoveringsarbeten. Därför var det viktigt i denna studie att se på det som framfördes av Trianon ur en kritisk synvinkel också. Det blir mycket spekulationer i hur de boende påverkas utifrån vad Trianon säger, med hjälp av några få tidskriftsartiklar som granskar Trianons arbete. På grund av tids- och resursbrist får detta istället bli en rekommendation till vidare forskning. Det som kan antas är att Trianon blir granskade av utomstående. Och när de inte fått någon publicerad kritik för att inte involvera de boende kan man anta att de hittills involverats tillräckligt i bolagets arbete. Det framkommer även att de boende känner stark tillhörighet till Lindängen (Personlig kommunikation, 2023-05-04), vilket skulle bidra till att fler engagerar sig för att Trianons arbete. Förutom problemet med att Trianons inte är dem betalar praktikanternas löner, så är deras jobsatsning något som framställts positivt utifrån en boendesynvinkel (Kappelin, 2023; Trianon årsredovisning, 2022).

För att sammanfatta har Trianon en lång väg kvar att gå, precis som alla andra bolag. De har redan kommit en bra bit på vägen har visionerna för att uppnå målen för socialt hållbara renoveringar. De har många möjligheter men måste även vara försiktiga med de avväganden de gör när det kommer till vinst och tillhandahållandet av billiga bostäder. De projekt för social hållbarhet som de har är positiva både för dem och de boende. Men de påverkar inte de slutgiltiga hyreshöjningarna. Det skulle vara ännu bättre för Trianons image ifall de även lyckas genomföra den hustekniska renoveringen och bibehålla en låg hyreshöjning.

## 9 Rekommendationer

En annan konsekvens, förutom renoveringar, vid kraftig hyreshöjning till följd av renoveringar, är risken för en gentrifieringsprocess. Det är bra att öka områdets attraktivitet, speciellt i områden som Lindängen, som klassas som särskilt utsatta, och får en negativ stämpel på grund av det. Men Boverket (2014) tar upp risken som uppstår när privata bolag har som avsikt att öka ett områdes attraktivitet genom att förnya husen. När ryktet kring området blir bättre, och husen har fått en högre standard, har Boverket (2014) funnit att det ofta påbörjas *gentrifieringsprocesser* där de ursprungliga boende 'skjuts bort'. En rekommendation till vidare forskning är att undersöka detta vidare och se om det kan appliceras på Lindängen och Trianon.

Annan vidare forskning kan kolla djupare på hur Trianon samarbetar med andra aktörer i Lindängen. Vi vet redan att de samarbetar med MKB och det framkommer i intervjun att de går på samtal med andra fastighetsägare och polisen. De har även koll på andra bolags renoveringsmodeller. Men det hade varit intressant att undersöka ifall Trianon och exempelvis Stena Fastigheter samarbetar på andra plan. Till exempel kommer överens kring hur en renovering ska genomföras. Så att de inte konkurrerar för mycket med varandra? Eller om de snarare samarbetar i minimal utsträckning för att bibehålla konkurrensen?

Slutligen rekommenderas det att undersöka fler aktörers åsikter kring renoveringarna i Lindängen. Framst de boende, men det hade även varit intressant att få med en aktör från den offentliga sektorn. Möjligtvis Malmö stad. Detta kräver dock att studien är större och att frågeställningarna utvecklas och/eller formuleras om.

## Referenslista

Abbas, H. (2022) *Billiga lägenheter blev dyra – miljonstödet gick inte till hyresgästerna*. Sydsvenskan.

<https://www.sydsvenskan.se/2022-11-26/billiga-lagenheter-blev-dyra--miljonstodet-gick-inte-till-hyresgasterna> [Hämtad: 2023-03- 25]

Allmännyttan.se (u.å) *Historiska epoker*.

<https://www.allmannyttan.se/historia/historiska-epoker/>

Beaten, G., Berg, C., Bogdanova, E., Gustafsson, J., Kings, L., Listerborn, C., Martínez, M. A., Metzger, J., Molina, I., Polanska, D. V., Pull, E., Richard, Å., León-Rosales, R., Soneryd, L., Sernhede, O., Stenberg, E., Stenberg, J., Tahvilzadeh, N., Thörn, C., Thörn, H. & Westerdahl, S. (2022) *Renovräkningar är en tickande social bomb*. Svenska dagbladet debattartikel.

<https://www.svd.se/a/y4yMjg/forskare-renovrakningar-ar-en-tickande-social-bomb> [Hämtad: 2023-04-03]

Bebyggelseregistret (2006) *Bebyggelseregistret (BeBR): Barnrikehus*. I Riksantikvarieämbetet.

<https://www.bebyggelseregistret.raa.se/bbr2/byggnad/visaHistorikText.raa;jsessionid=E948E7EAAD7113B3DDE5FAEC8B84907B?byggnadBeskrivningId=21702943251379&byggnadId=21400000294325&historikId=21000000335136> [Hämtad: 2023-04-25]

Bengtsson, B. (2001) *Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory*. Scandinavian Political Studies, Vol. 24(4). S. 255-275

<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1111/1467-9477.00056> [Hämtad: 2023-04-24].

Bergsten, E. & Josefson, D. (2006) *Hyressättning enligt Malmömodellen*. Examensarbete. Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola. Lunds universitet.

[https://www.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/06\\_5135\\_Emil\\_Bergsten\\_Daniel\\_Josefson.pdf](https://www.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/06_5135_Emil_Bergsten_Daniel_Josefson.pdf) [Hämtad: 2023-05-08]

Boverket (2014) *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/flyttmonster-omfattande-renoveringar.pdf> [Hämtad: 2023-04-04]

Boverket (2020). *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder*.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/> [Hämtad 2023-04-20]

Bryman, A. (2018) *Samhällsvetenskapliga metoder*. 3:e uppl. Liber AB. Stockholm

Denscombe, M. (2018) *Forskningshandboken: För småskaliga forskningsprojekt inom samhällsvetenskaperna*. 4:e uppl. Studentlitteratur. Lund.



- Diatkine, D. (2021). *Smith and Economic Liberalism. I: Adam Smith and the Wealth of Nations*. Palgrave Studies in the History of Economic Thought. Palgrave Macmillan, Cham.  
[https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.1007/978-3-030-81600-1\\_1](https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.1007/978-3-030-81600-1_1) [Hämtad: 2023-05-10]
- Ellebjerger, G. & Martinsson, P. (2019) *Kampen om den svenska hyremodellen har börjat*. Hem & Hyra. [Hämtad: 2023-04-14]
- Fastigheter AB Trianon (2017) *Årsredovisning*  
<https://mb.cision.com/Public/15948/2483710/87deb3a2008472d6.pdf> [Hämtad: 2023-03-25]
- Fastigheter AB Trianon (2018) *Årsredovisning*  
<https://mb.cision.com/Main/15948/2987675/1159569.pdf> [Hämtad: 2023-03-25]
- Fastigheter AB Trianon (2019) *Årsredovisning*  
<https://mb.cision.com/Public/15948/3079202/9aa09f19e069d566.pdf> [Hämtad: 2023-03-25]
- Fastigheter AB Trianon (2020) *Årsredovisning*  
<https://mb.cision.com/Main/15948/3483428/1518419.pdf> [Hämtad: 2023-03-25]
- Fastigheter AB Trianon (2021) *Årsredovisning*  
<https://mb.cision.com/Main/15948/3559371/1573857.pdf> [Hämtad: 2023-03-25]
- Fastigheter AB Trianon (2022) *Årsredovisning*  
<https://mb.cision.com/Main/15948/3741082/1942719.pdf> [Hämtad: 2023-03-25]
- Finansinspektionen (2022) *Hållbarhetsredovisning*.  
<https://fi.se/sv/hallbarhet/regler/redovisning/> [Hämtad: 2023-04-20]
- Grander, M. (2020) *Allmännyttan och jämlikheten: Svensk bostadspolitik vid vägskalet?* Forskningsrapport. SNS Förlag. Stockholm.
- Gustafsson, J. (2019) *Spatial, Financial and Ideological Trajectories of Public Housing in Malmö, Sweden*. *Housing, Theory and Society*, DOI: [10.1080/14036096.2019.1686061](https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1686061)  
[Hämtad: 2023-03-25]
- Kappelin, G. (2023) *Så ökar Trianon tryggheten i sina bostadsområden*. Skånska Dagbladet.  
<https://www.skd.se/2023-03-15/sa-okar-trianon-tryggheten-i-sina-bostadsomraden>  
[Hämtad: 2023-03-26]
- KTH.se (2021) *Social hållbarhet*.  
<https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/verktyglada/sustainable-development/social-hallbarhet-1.373774>
- Listerborn, C. (2018) *Bostadsjämlikhet: Röster om bostadsnöden*. Premiss förlag.

Listerborn, C., Baeten, G. (2022). *Struggling with Conceptual Framings to Understand Swedish Displacement Processes*. I: Jakobsen, P., Jönsson, E., Larsen, H.G. (red) *Socio-Spatial Theory in Nordic Geography*. Springer, Cham. [https://doi.org/10.1007/978-3-031-04234-8\\_12](https://doi.org/10.1007/978-3-031-04234-8_12)

Listerborn, C. & Beaten, G. (2015) *Renewing Urban Renewal in Landskrona: Pursuing Displacement through Housing Policies*. I *Geografiska Annaler. Series B. Human geography* Vol. 97(3) s. 249–261.

<https://eds.s.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=7&sid=ee84c014-48dd-44d2-b6d3-31bd7d8d08d9%40redis&bdata=JkF1dGhUeXBIPWlwLHVpZCZzaXRIPWVkey1saXZlJnNjb3BIPXNpdGU%3d#AN=edsswe.oai.DiVA.org.kth.10130&db=edsswe>

Listerborn, C. & Molina, I. (2022) Rätten till bostad eller kris i bostadsfrågan. I: Alstermark, N. & Dahlstedt, M. (red.) *Bortom systemskiftet: Mot en ny gemenskap*. Verbal, s. 493 – 515.

Malmö stad (u.å.a) Lindängen

<https://malmo.se/Stadsutveckling/Stadsutvecklingsomraden/Lindangen.html>

Malmö stad (2023) Statistikunderlag för Malmö

<https://malmo.se/Fakta-och-statistik/Statistik-for-Malmos-omraden.html> [Hämtad: 2023-04-25]

Malmö stad (2020) Positiv utveckling i tre av Malmös särskilt utsatta områden.

<https://malmo.se/Aktuellt/Artiklar-Malmo-stad/2019-06-05-Positiv-utveckling-i-tre-av-Malmos-sarskilt-utsatta-omraden.html> [Hämtad: 2023-05-09]

Polanska, D. V. & Richard, Å. (2021) *Resisting renovictinos: Tenants organizing against housing companies' renewal practices in Sweden*. *Radical Housing Journal* Vol. 3(1): 187-205.

Polisen.se (u.å) Utsatta områden – Polisens arbete.

<https://polisen.se/om-polisen/polisens-arbete/utsatta-omraden/> [Hämtad: 2023-05-08]

Pull, E. (2021) A landscape of post-gentrification? A renovation case in Sweden. I: Beaten, G., Listerborn, C., Persdotter, M. & Pill, E. (red.) *Housing displacement: Conceptual and methodological issues*. Routledge

Riksdagen (2022) Årsredovisningslag (1995: 1554)

[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/arsredovisningslag-19951554\\_sfs-1995-1554/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/arsredovisningslag-19951554_sfs-1995-1554/) [Hämtad: 2023-04-20]

Sax, U. & Dederling, S. (2007) *Till hyresgästernas bästa: Stockholmshem under sju decennier*. Stockholmia. Stockholm.

Sveriges domstolar (2022) Bruksvärde

<https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skalig-hyra/bruksvarde/> [Hämtad: 2023-05-09]

Svenska FN-förbundet (2015a) Mål 11: Hållbara städer

<https://fn.se/wp-content/uploads/2023/02/Ma%CC%8A1-11-ha%CC%8Allbara-sta%CC%88der-och-samha%CC%88llen.pdf>

<https://unstats.un.org/sdgs/report/2022/Goal-11/>

Svenska FN-förbundet (2015b) Mål 10: Minskad ojämlikhet

<https://fn.se/wp-content/uploads/2023/02/Ma%CC%8A1-10-minskad-oja%CC%88mlighet.pdf>

[Hämtad: 2023-05-09]

Svenska FN-förbundet (2015c) Mål 8: Anständiga arbetsvillkor

<https://fn.se/wp-content/uploads/2023/02/Ma%CC%8A1-8-Ansta%CC%88ndiga-arbetsvillkor-och-ekonomisk-tillva%CC%88xt.pdf> [Hämtad: 2023-05-09]

Trianon (2021) *Trianon och hållbarhet – När social och miljömässig hållbarhet blir en långsiktig bra affär.*

<https://www.youtube.com/watch?v=R4cw0vQtOew> [Hämtad: 2023-04-13]

Trianon.se (2023) *Trianons jobsatsning Färdighet ger möjlighet igång – fem arbetslösa är nu i arbete.*

<https://trianon.se/trianons-jobsatsning-fardighet-ger-mojlighet-igang-fem-arbetslosa-ar-nu-i-arbete/> [Hämtad: 2023-04-18]

Trianon.se (u.å.a) *Hållbarhet.*

<https://trianon.se/hallbarhet/> [Hämtad: 2023-03-25]

Trianon.se (u.å.b) *Finansiella rapporter*

<https://ir.trianon.se/finansiella-rapporter/> [Hämtad: 2023-03-28]

Trianon.se (u.å.c) *Om oss.*

<https://trianon.se/om-oss/> [Hämtad: 2023-03-24]

Westerdahl, S. (2018) Against the stream: How a small company builds affordable housing – Sweden. I: Van Bortel, G., Gruis, V., Nieuwenhuijzen, J. & Pluijmers, B. (red.) *Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, partnerships and comparative perspectives.* London. Routledge, s. 105-122

*Personlig kommunikation:*

Intervjuare: Tova Svensson Johannesson

Intervjupersoner: Två förvaltare på Trianon

Intervjudag: 2023-05-04

# Bilagor

## Bilaga 1

### Kodningsschema dokumentanalys och intervju

<b>Kategorier</b>	<i>Ekonomi</i>	<i>Bostadsutveckling</i>	<i>(Social) hållbarhet</i>
<b>Koder</b>	Hyra/Hyressättning	Lägenhetsunderhåll/renovering	Arbete
	Avkastning/Vinst	Hustekniskt underhåll	Trygghet i området
	Inkomstkrav	(Om)flyttningar	

## Bilaga 2

### Intervjufrågor:

1. Du är förvaltare, kan du berätta vad det innebär och vad dina arbetsuppgifter går ut på?
2. Enligt årsredovisningar 2017–2018 så renoverar ni enligt tre modeller Trianon-modellen en standardmodell och en specialmodell med extra tillägg.
  - Kan du beskriva skillnaderna mellan dessa renoveringsmodeller?
    - o Vad brukade göras enligt den låga modellen? Var det små renoveringar eller kunde det vara något större som t.ex. ett helrenoverat kök?
  - Vilken modell tillämpas mest i Lindängen?
  - Vad blir hyreshöjningarna efter dessa renoveringar?
3. Året efter förändrades beskrivningarna av renoveringarna, där ni nu använder två modeller i stället. Varför ändrade ni renoveringssätt från de tre modellerna 2017/18 till de två modeller som skrivs om i rapporten från 2019/20?
4. I den senaste årsredovisningen skriver ni att renovering endast sker vid omflyttning. Det kan väl bara gälla lägenhetsunderhåll? Hur gör ni när det gäller grundläggande renovering av fastigheter, stambyten och liknande?
5. Är det möjligt för en boende att få underhållsrenovering idag utan att flytta? Hur brukar “förhandlingen” mellan er och den hyresgästen gå till?
6. Vad blir hyreshöjningen när ni renoverar vid flyttningar?
7. Drivs Trianon med normalmässig avkastning? Vad är en ”normal” avkastning inom fastighetsbranschen?
8. Har ni någon sorts hyresutjämnning mellan olika dyra fastigheter? Fick de flesta lägenheter, oavsett geografiskt läge, en hyreshöjning på 10-15%, som det står har förhandlats fram med hyresgästföreningen?
9. Tror du det har spelat stor roll för er att anställa boende när det kommer till att hålla hyrorna i miljonprogramshusen på en rimlig nivå?