



**LUNDS**  
UNIVERSITET

## **Renovering i allmännyttan – till för alla?**

*En kritisk diskursanalys av hyreshöjning i samband med  
renovering av hyresrätter*

Författare: Annie Fingal  
Handledare: Marta Kolankiewicz  
Kursbeteckning: GNVM03  
Termin: VT2024  
Genusvetenskapliga institutionen  
Lunds universitet

# Abstract

*This thesis examines housing as a human right and issues of housing inequality in a Swedish context. The aim is to examine discourses on housing, particularly centred on renovation causing rent increases in rental apartments owned by a public housing company in Sweden. The material constitutes of legal documents from two cases in the rent tribunal, one interview with a representative of the Swedish tenant's association, as well as national policy documents. Inspired by Fairclough's critical discourse analysis, it explores discourses about housing and home as a value, tenant's participation and agency, and bureaucratic language as a form of power use. The ability for tenants to take part in decisions regarding renovation is limited. This is a problem for tenants who are at risk of being forced to move due to rent increases caused by renovation. This thesis identifies contrasting views on housing as a human right or housing as a commodity in a neoliberal discourse. With a theoretical approach based in feminist notions of home, and critical theory on housing and social justice, this thesis addresses housing as a political issue and the urgency of treating housing as a human right.*

*Key words:* renovation, renoviction, neoliberal urbanism, social justice, human rights

*Nyckelord:* renovering, renovräkning, neoliberal urbanism, social rättvisa, mänskliga rättigheter

## Innehållsförteckning

<b>Renovering i allmännyttan – till för alla? .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Inledning .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Syfte och forskningsfrågor .....</b>	<b>7</b>
2.1 Syfte.....	7
2.2 Forskningsfrågor.....	8
<b>3 Tidigare forskning.....</b>	<b>9</b>
3.1 Bostadsforskning i en svensk kontext .....	9
<b>4 Teori .....</b>	<b>15</b>
4.1 Hemmet som utgångspunkt för analys .....	15
4.2 Neoliberalisering av bostadspolitiken .....	17
<b>5 Metodologi och forskningsetik .....</b>	<b>21</b>
5.1 Metodologisk reflektion .....	21
<b>6 Metod och material .....</b>	<b>24</b>
6.1 Metod.....	24
6.2 Material och avgränsningar .....	27
<b>7 Analys .....</b>	<b>30</b>
7.2 Kontraster i upplevelsen av inflytande vid renovering.....	35
7.3 Renoveringarnas konsekvenser .....	43
7.4 Hållbarhet i diskurser om bostad och renovering .....	45
7.5 Språkets makt och skapande av motstånd .....	48
<b>8 Slutsatser och sammanfattning.....</b>	<b>51</b>
<b>Referenser .....</b>	<b>55</b>



# 1 Inledning

I en artikel i Svenska Dagbladet (2022-01-26) varnar 21 forskare för att hyreslägenheter med överkomlig hyra är i färd att renoveras bort och framhäver vikten av att detta problem får mer fokus i debatten om bostadspolitik, där argument om ökat byggande för att råda bot på generell bostadsbrist dominerar. Sverige är inte unik i sin utveckling. Det blir dyrare och dyrare att bo och tillgången på bostäder med skälig hyra minskar globalt (OHCHR). De mänskliga rättigheterna inkluderar *the right to adequate housing*, vilket definieras som inte bara att ha tak över huvudet utan också ett hem som ger säkerhet och värdighet. Detta gäller även kostnaden för ett boende som måste vara skälig, vilket definieras som att den inte får begränsa möjligheten att åtnjuta andra mänskliga rättigheter.

Sverige har en generell bostadspolitik med en universell syn, som grundar sig i idén att alla har rätt till en bostad. Inriktningen i bostadspolitiken har haft syftet att möjligheten att få tillgång till en bostad inte ska vara beroende av en individs ekonomiska resurser (Grander, 2020). Det är omdiskuterat om detta synsätt fungerar i praktiken och flera studier menar att ojämlikheten är stor och ger upphov till konsekvenser som ökad och utbredd segregation, hemlöshet och trångboddhet. Flera forskare, som till exempel Polanska och Richard (2021), lyfter renovering som ett stort hot mot hyresgäster och en viktig politisk fråga och i förlängningen ett hot mot rätten till en bostad, som är en mänsklig rättighet. I den här uppsatsen har jag valt att studera renoveringar av hyreslägenheter och hur konsekvenser som höjd hyra påverkar människors möjlighet att bibehålla sin bostad. Uppsatsen analyserar diskurser om bostad och hem och hur de tar sig i uttryck i fall där renoveringar är på agendan.

Uppsatsen är disponerad på följande sätt: I nästkommande stycken beskriver jag mitt syfte och presenterar uppsatsens frågeställningar. I avsnittet om tidigare forskning gör jag en litteraturöversikt över forskningsfältet om bostadspolitik i Sverige, studier om renovering och bakgrunden till begreppet 'renovräkning'. Jag beskriver hur min uppsats placerar sig i det genusvetenskapliga fältet med en inriktning i forskningsfält som studerar bostad, hem och social rättvisa. I teoriavsnittet introduceras teoretiska begrepp och ramverk som är verksamma för analys. I material och metod beskriver jag urvalet

som gjorts och avgränsningar. Metodavsnittet innehåller beskrivning av mitt tillvägagångssätt med intervju och analys av dokument. Jag använder kritisk diskursanalys inspirerad av Faircloughs modell och applicerar denna i analysen, i syfte att utifrån hyresgästers perspektiv och teorier om hem belysa hur renoveringar påverkar möjligheten att behålla sin rätt till ett hem.

Jag identifierar i min analys spänningar i diskursen i hur hyresgästerna uppfattar situationen kontra hyresvärdens bild, inte minst gällande hyresgästinflytande och förståelser av standard på en bostad och vad som innebär en god bostad. Med utgångspunkt i hemmet som teoretiskt perspektiv drar jag slutsatsen att det uppstår diskurser om hemmet och bostaden som står i kontrast mot varandra. Å ena sidan råder en neoliberal diskurs, där hemmet mer ses som en vara och ett sätt att gynnas på marknaden. Å andra sidan prioriteras andra värden av de som drabbas av hyreshöjningar i samband med renovering. Bostaden formuleras som en arena för kamp och motstånd för rätten till en bostad och rätten att bo kvar i sin bostad när yttre faktorer som i detta fall är renovering utgör ett hot.

## 2 Syfte och forskningsfrågor

### 2.1 Syfte

Det övergripande syftet med den här uppsatsen är att undersöka diskurser om bostad utifrån hyresgästers boendesituation i det nuvarande bostadssystemet i Sverige. Den här uppsatsen fokuserar specifikt på renovering av hyreslägenheter och hyreshöjning i samband med renoveringar. Uppsatsen analyserar två fall från bostadsområden i en stor stad i Sverige, där hyresgäster mobiliserat sig mot hyreshöjningar i samband med renoveringar, med hjälp av material i form av beslutshandlingar från hyresnämnden, intervjumaterial och policydokument.

Med bakgrund i teoretiskt underlag från tidigare forskning och den teori jag valt att applicera, syftar jag till att illustrera hur det som sker på lokal nivå kan sättas i sammanhang med en neoliberal urbanism som märks av på nationell och global nivå. Jag syftar till att fånga situationen för hyresgäster och hur deras inflytande ser ut vid beslut hyresvärden tar gällande renoveringar. Situationen med renoveringar sätts i relation till bostadsjämlighet på en mer strukturell nivå i samhället. Samtidigt syftar jag till att belysa agens, mobilisering och hur motstånd skapas med hemmet som utgångspunkt i kamper om att få behålla rätten till en bostad. Min utgångspunkt är också genomgående hur bostaden betraktas och hur det uttrycks och kan tolkas i diskursen, som endast en bostad, en vara, eller bostaden som mänsklig rättighet och förståelser av vad ett hem har för värde.

## 2.2 Forskningsfrågor

Frågeställningarna för den här uppsatsen är följande:

- På vilket sätt kan hyreshöjningar i samband med renovering förstås i förhållande till bostadsjämlighet, utifrån de fallbeskrivningar jag gör i min uppsats?
- Hur uttrycker sig bostadsföretagens strategier i diskursen för att motivera renoveringar som leder till hyreshöjningar?
- Finns spänningar i diskursen när man tittar på de olika aktörerna och hur tar de sig i uttryck?
- Hur ser motsättningar ut mellan hyresvärdens bild av situationen kontra vad hyresgästerna framför i de två fallen?
- Utifrån de avgränsningar till den del av diskursen jag undersöker, vad går att säga om hur hem artikuleras och vilka värden som associeras med hem?
- På vilket sätt går det att identifiera motstånd kopplat till kamper om rätten till bostad?



## 3 Tidigare forskning

I detta avsnitt ger jag en litteraturoversikt över tidigare studier inom bostadsforskning för att ge inramning inom vilka fält min uppsats rör sig och tidigare bidrag inom dem. I samband med det redogör jag även för hur den här uppsatsen är situerad i fältet och för den feministiska ingången till mitt forskningsämne. I litteraturoversikten introducerar jag även begrepp som bidrar med en bakgrund och kontext inom det fält min uppsats är situerad i, så som förståelser av hem och bostadsjämlighet. Jag introducerar också studier som direkt berör ämnet renovering.

### 3.1 Bostadsforskning i en svensk kontext

I forskning och politisk debatt om bostadspolitiken i Sverige är bostadsbrist ett vanligt förekommande begrepp som diskuterats inom forskningen. I diskussioner och politiska debatter om bostadsbrist finns förklaringsmodeller som belyser vad bostadsbristen är på olika sätt, dess orsaker och lösningar. Listerborn et al (2020) framhåller att bostadsbristen egentligen inte handlar om brist på bostäder generellt, utan om brist på bostäder till skäliga kostnader. Konsekvenser av detta har blivit långa bostadsköer till hyreslägenheter, ökad andrahandsuthyrning, trångboddhet och ökad hemlöshet (Listerborn et al, 2020). Herbert (2023) belyser ytterligare perspektiv på hur bostadsbrist förstås och menar att bostadsbrist inte beror på att vissa grupper har svårt att få bostad, utan att det saknas bostäder som ekonomiskt resursfattiga hushåll har råd med (Herbert, 2023:14). Den utgångspunkten tar jag med mig i min uppsats och är del av min förförståelse. För att kunna förstå utmaningar med bostadssituationen som råder i Sverige idag, menar jag att det är ett perspektiv som bidrar till att få syn på ojämlikhet.

### 3.1.1 Renovering inom bostadsforskning

*Renoviction*, översatt till renovräkning på svenska, är en hopsättning av *renovation* och *eviction* för att beskriva fenomenet av när renoveringar av hyreslägenheter medför höjd hyra och följderna att en hyresgäst som inte har råd tvingas flytta. Begreppet myntades av *Seafield tenants* i Kanada och är inspirerat av kanadensiska aktivister. Sedan 2012 används begreppet även i en svensk kontext (Listerborn et al, 2020). Det är ett begrepp som har en inneboende kritik, politisk laddning och ett allvar som ordet vräkning bidrar med. Det gör att det är skarpt, men också myntat utifrån erfarenheter av hyresgäster som varit med om detta och upplever att det är en vräkning, en bortträngning. Begreppet är relevant att introducera eftersom det används som en term för fenomenet även i bostadsforskning i Sverige, främst i kritisk forskning som undersöker rörelser, aktivism och i sig strävar efter att synliggöra i syfte att förändra. Begreppet kan fungera som ett verktyg för att tydliggöra hur beskrivande termer som hyreshöjningar i samband med renovering används och konkret beskriva händelseförlopp eller fenomen. Detta belyser i sin tur att det handlar om strukturella problem, en kollektiv kamp och en fråga om mänskliga rättigheter. Det hjälper också till att betona allvaret för de som faktiskt tvingas flytta på grund av att deras hyra höjs vid renovering. Det är ett begrepp som myntats av personer med levda erfarenheter i motstånd och kampen om rätten till bostad. Det bidrar i den här uppsatsen med att kontextualisera fallen jag undersöker, diskurser om bostad och sätta dem i ett strukturellt sammanhang att analysera på samhällsnivå.

Enligt Listerborn et al har så kallade renovräkningar uppstått som konsekvens av en nyliberal bostadspolitik som växt fram de senaste decennierna. Många av de miljonprogramshus som byggdes under 60- och 70-talet är i behov av renovering och upprustning. När de renoveras leder det ofta till stora hyreshöjningar som i sin tur medför att de människor som inte har råd med den höjda hyran behöver söka sig till ett annat boende med lägre hyra och alltså flytta (Listerborn et al). Baeten et al (2017) skriver om att det pågår en våldsam, traumatisk och vinstdriven *displacement* och belyser också att sådana omfattande renoveringar görs i de så kallade miljonprogramshusen.

Enligt Baeten et al handlar det delvis om faktisk *displacement*, alltså bortträngning eller förflyttning, som innebär att människor måste flytta från sina hem för att de inte har råd att bo kvar på grund av hyreshöjningar. Det innefattar även bortträngning i en indirekt form, som innebär att uppleva press eller oro om att inte ha råd att bo kvar när renovering planeras. Det psykiska välbefinnandet påverkas av att behöva leva under stress, oro och ovisshet. Artikelns fokus är fall där signifikanta hyreshöjningar görs i samband med renovering. I och med ökad renovering som innefattar standardhöjande åtgärder, som bostadsföretag lägger till grund för hyreshöjning agerar de i vinstintresse. Baeten et al (2017) argumenterar för att detta resonemang går emot den offentliga diskursen i Sveriges bostadspolitik om ”goda bostäder till alla” (Baeten et al, 2017).

I dialog med tidigare resonemang om renovering och renovräkning menar Polanska och Richard (2021) att bortträngningen ökar och att hyresgäster är de som drabbas mest. Polanska och Richard (2021) belyser att bortträngning ökar i Sverige och syftar på bortträngning till följd av omfattande hyreshöjningar vid renovering. Ett centralt argument är att behovet av renovering används som en strategi för att höja hyror. Dessutom menar Polanska och Richard att strategin används av privata såväl som kommunala bostadsföretag. Med bakgrund i dessa argument är en utgångspunkt för min analys att undersöka hur denna strategi tar sig i uttryck, i fallen med hjälp av beslutshandlingar från hyresnämnden och i en större kontext genom nationella policydokument. Både kommunala och privata bolag använder renoveringsbehov som strategi för att höja hyror. Relevant att utforska vidare är hur detta kan förstås i förhållande till utförsäljning av allmännyttan, att kommunala bostadsbolag agerar mer som de privata och i vinstintresse.

Polanska och Richard (2021:419) framhåller att de bostadsområden som är stigmatiserade, och ibland rasifierade, är särskilt utsatta vid renovering (Polanska, Richard, 2021:196). Detta resonemang är intressant för min uppsats genom att det ingår i min förförståelse av ämnet, vilket gör att det är lätt att anta en kritisk hållning, samtidigt som det knyter an till mina metodologiska förhållningssätt i feministisk tradition och det genusvetenskapliga ämnet. Westin, Pull och Molina (2016) betonar allvaret i situationen och menar att bostadsbolagen, både privata och kommunala allmännyttiga bostadsbolag, använder behovet av renoveringar som en legitim

anledning att höja hyror. Renoveringar så att säga kommer i kapp och samma hyresgäster riskerar tvingas flytta återigen. En konsekvens av detta blir att allt fler hyresgäster hamnar under normen för en skälig levnadsnivå.

### 3.1.2 Forskning om hyresgästföreningen

Forskning om hyresgästföreningen är relevant för min uppsats eftersom hyresgästföreningen har en central roll i den svenska kontexten och en historisk kontext vad gäller bostadspolitik. Det är en historia som är relevant och kan bidra till en förståelse av bostadspolitiken med hyresgästföreningen som en form av referensram. Odhnoff (2023) åtskiljer i sin avhandling hyresgästföreningen som en organisation, som dock inte är homogen, och åsikter från en företrädare från hyresgästföreningen. I sin studie av hyresgästföreningen under 2000-talet beskriver Odhnoff hyresgästföreningens roll som maktfaktor för politisk påverkan (2023:26).

Hyresgästföreningen började med lokal organisering på stads- eller stadsdelsnivå för att vidare bli på bostadsområdesnivå. Riksorganisationen bildades 1923 på en kongress i Göteborg (Odhnoff, 2023). Hyresgästföreningen finansieras till största del av medlemsavgifter. Fler medlemmar bidrar till en starkare röst i opinionen och större möjligheter till inflytande (Odhnoff, 2023: 35). Lokala hyresgästföreningar får även boinflytandemedel från bostadsbolag för att bedriva verksamhet och genomföra samråd (Odhnoff, 2023). Renoveringar har varit en fråga för hyresgästföreningen sedan starten. En brytpunkt kom i takt med att miljonprogramshusen stod inför behov av underhåll som exempelvis stambyte, vilket också bidrar till att förklara den situation som råder i nuläget med ett fortsatt stort renoveringsbehov (Odhnoff, 2023:125).

### 3.1.3 Bostadspolitisk historia i en svensk kontext

Welin och Bildsten sammanfattar bostadsmarknaden i Sverige och bostadspolitikens utveckling under 1900-talet. Welin och Bildsten identifierar tidsperioder och dess utmaningar. Mellan mitten på 70-talet till mitten på 80-talet kretsade debatten i stort om miljonprogrammen och dess utveckling, vilket lett till debatter om social segregation. Senare debatteras allmännyttan och utförsäljning av denna. 2011 införs Allbolagen, som

innebär förändring av allmännyttans uppdrag och ökar allmännyttans möjlighet att agera mer likt privata bostadsbolag. Renovering av hyreslägenheter är en fråga som uppmärksammats de senaste åren. Hyreshöjningar är en viktig fråga för hyresgäster och betydelsen har stärkts ytterligare i takt med att hyrorna har höjts, på grund av flera faktorer i samhället. En faktor är att många av miljonprogramshusen som byggdes under 70- och 80-talet nu är i stort behov av underhåll. Därav blir renoveringar, hur de görs och hur mycket de påverkar människors hyresnivå, en fråga som uppmärksammats mer inte minst de senaste åren.

Miljonprogrammet byggdes som politiskt projekt i syfte att främja goda bostäder åt alla i linje med Sveriges bostadspolitiska strategi för tidsperioden. En bakgrundskontext från industrialiseringens tid då städerna präglades av industrier och arbetare bodde i undermåliga bostadsförhållanden, där det var mycket trångbott och smutsigt. Därför startades bostadspolitiska projekt för att bygga bostäder som skulle ha en bättre standard för arbetarfamiljer. Miljonprogrammet kan ses ur kontexten av rivningsprogrammet som pågick i stadskärnan av gamla arbetarbostäder, till exempel i stadsdelen Haga, Göteborg. Klassperspektivet är starkt i och med att bostadspolitiken och motstånd och mobilisering har sprungit ur arbetarklassen. Sernhede (i Thörn et al, 2016) argumenterar för att det viktigt att förstå den neoliberala urbanismen i Sverige genom dess specifika historiska kontext (2016:150). Sernhede sätter upploppen i Husby 2013 i denna kontext av neoliberal urbanism, snarare än att koppla samman att det är en stor del av befolkningen som bor i förorter som har utländsk bakgrund. Denna betoning är viktig, menar Sernhede, eftersom kravallerna ofta porträtterats i media med en rasistisk inramning som pekar ut händelserna som ett ”invandringsproblem”.

Al-Khamisi (i Hall och Pelling, 2017:76–95) skriver om hur juridiken som marginaliserades självförsvaret, som förutsätter en kunskap om sina egna rättigheter för att kunna försvara sig mot hur makthavare tar beslut om utveckling av bostadsområden i miljonprogrammet utan att ta hänsyn till och inkludera de människor som bor och lever där. Det är även relevant att sätta i kontext till hur miljonprogramsområden stigmatiseras i media (Ericsson, Molina & Ristilammi, 2002). I en studie av Brolund de Carvalho et al (2024) som bygger på vittnesseminarium, ifrågasätts efterlevnaden av policyer, och att det är ett val för arkitekter och planerare att följa diskriminerande policyer från regeringen. Narrativ om misslyckande bidrar i policy och arkitektur till att

rättfärdiga insatser mot av polisen benämnda 'särskilt utsatta områden'. Denna forskning är relevant eftersom fallen jag analyserar i min uppsats äger rum i ett område med en stor andel miljonprogramshus och är en stadsdel som har gemensamma faktorer med hur miljonprogramsområden representeras i media och stigmatiseras. Al-Khamisi lyfter hur många lokala mobiliseringar växer. Han påpekar hur civilsamhället och äldre svenska rörelseorganisationer, som till exempel hyresgästföreningen och fackföreningar, inte förnyat sig för att inkludera människor som är i störst behov av deras insatser (2017:76–78). Al-Khamisi (2017) menar att en ökad inkludering kan bidra till att kampen blir bredare och når ut i större utsträckning. En liknande bild framkom under intervjun, där personen lyfte interna brister i representation och inkludering inom hyresgästföreningen som organisation, vilket jag beskriver närmare i analysdelen.

## 4 Teori

I detta avsnitt introduceras de teoretiska begrepp och ramverk som jag har valt och använder för analys. 'Hem' är en utgångspunkt jag använder mig av för min uppsats och jag inkluderar teoretiska perspektiv om hem och bostaden som politisk och hur 'hem' artikuleras i feministisk forskning.

### 4.1 Hemmet som utgångspunkt för analys

I studier som berör bostäder och bostadspolitik är hem ett centralt begrepp. Hem är också ett centralt begrepp för min uppsats, eftersom det berör motstånd och politik som grundar sig i konflikter om hem och om platser. Genom att använda hem som centralt analysbegrepp, med en feministisk tolkning av hem kan maktrelationer synliggöras. Att lyfta fram hemmet i diskussioner om bostäder och bostadspolitik är även ett perspektiv som framhäver vad en bostad innebär för människan och därmed varför det är av stor vikt med en jämlik tillgång till hem. En bostad får inte reduceras till det tekniska i form av en lägenhet, ett hus, en yta där man kan bo utan det är ett hem och hem är något som alla människor har rätt att göra anspråk på. Det finns exempel på hur resonemang om hemmet som plats för motstånd använts i studier om bostadspolitik. Studier som handlar om bostadspolitik, kamper om hem och bostäder som de exempel jag redogjort för i tidigare forskning situeras i *housing studies* och ytterligare applicerar jag *feminist theory of housing* och inspireras av perspektiv från *feminist geography*.

Förståelsen av hemmet som en plats för motstånd är en av uppsatsens teoretiska utgångspunkter i analysen. Hem kan förstås utifrån det rumsliga och platsmässiga. Hemmet avgränsas inte endast till den faktiska bostaden utan inkluderar omgivningen omkring. Förståelsen av hem är bredare än den faktiska bostaden, samtidigt som bostaden i min uppsats är den plats som är i fokus. Hem kan vara en känsla av att tillhöra ett sammanhang, gemenskap och en upplevelse av trygghet.

#### 4.1.1 Feministisk teori om hem

Feministiska studier av hem och bostäder utgör den teoretiska grunden för den här uppsatsen. Blunt och Dowling (2022) redogör för feministiska studier av hem och beskriver att de kan bidra till att synliggöra de många olika levda erfarenheter av hem som människor har, hur hem är flytande och inte kopplas till varken endast en privat eller offentlig sfär, samt hem som motstånd (Blunt, Dowling, 2022: 20). Blunt och Dowling (2022) poängterar även att hem är nära förknippat med bredare maktrelationer i samhället. Med bakgrund i dessa resonemang syftar jag till att belysa hur fenomen som rör hem och bostadspolitik är relevanta att studera i det genusvetenskapliga fältet.

Young (2005) skriver om värdet av hem och beskriver olika processer eller teman utifrån vilka hemmets värde skapas. En av dessa är att hemmets värde kommersialiseras, vilket medfört att värdet av ett hem blivit ett privilegium för vissa i samhället med ekonomiska resurser, medan andra helt eller delvis upplever avsaknad av det värde som ett hem innebär. Detta sker alltså när värdet av hem förknippas så starkt med en vara, commodity, det vill säga en vara som man kan köpa sig till och som är en symbol för social status (Young, 2005:133). Utifrån ett feministiskt perspektiv, menar Young att det finns en fara i att romantisera hem och dess värde, men samtidigt är det farligt att helt ta avstånd från hem och inte teoretisera, omformulera och kritiskt analysera hem (2005:154). I stället för att motsätta sig idén om ett hems värde är det viktigt att göra anspråk på värdet av ett hem för alla (Young, 2005:151).

En förståelse av hem som är relevant ur ett teoretiskt perspektiv i min uppsats är förståelsen av hem som en plats för motstånd där jag först och främst utgår från bell hooks resonemang i "*homeplace - a site of resistance*" (1990). Hemmet och skapandet av ett *homeplace*, är och har historiskt varit en viktig plats i att skapa motstånd. bell hooks betonar hemmets betydelse för svarta personer i USA genom historien, att ha tillgång till en privat rum som ett uppehälle och en fristad från den vita aggressionsrasismen med utrymme för att organisera motstånd (hooks, 1990:388). Jag reflekterar över hur jag applicerar bell hooks benämning av *homeplace* som plats för motstånd, och att det är viktigt att situera i den kontext det ursprungligen använts. Till exempel motståndsaspekten av hem enligt bell hooks och i *black feminist theory* som ett motargument mot vita feministers narrativ om hemmet som en plats för våld. Kontexten



min uppsats fokuserar på är en annan, men det finns värdefulla resonemang att ta fasta på i hur hem är politiskt och förhåller sig till privata och offentliga sfärer och hur motståndaspekter utifrån hem kan ta sig i uttryck.

Privata sfärer överlappar med de offentliga sfärerna, vilket innebär att hemmet inte kan isoleras till en privat sfär. Hemmet är en privat sfär med rum för integritet och plats att vila som alla människor har ett grundläggande behov av. Samtidigt är hemmet inte isolerat från offentliga sfärer. Detta är i sig ett argument för att bostaden är politisk och det som rör hem och boende är politiskt, vilket Madden och Marcuse argumenterar för (2016). Detta är en relevant teoretisering i min uppsats genom att analysera hur hemmet blir en plats för debatt och förhandling om hur den ska utformas och hur det påverkar möjligheten att behålla ett hem och lokal mobilisering av hyresgästers mot hyresvärdars beslut. Resonemangen från hooks (1990) lägger också tonvikt på att betrakta hemmet som politiskt, där motstånd skapas och mobiliseras. *Homeplace* är en källa till värdighet, agens och solidaritet och som platser där motstånd kan skapas och organiseras (hooks, 1990). I fallet med renovering som fenomen framgår det ofta som att hyresgästen inte har något utrymme att påverka beslut, eftersom maktbalansen i en svensk rättslig kontext väger tyngre för hyresvärderna. Det är ett reellt problem och det är intressant att titta på agens och motstånd i en situation med begränsat handlingsutrymme och i sammanhang som är nära anknutna till hem.

## 4.2 Neoliberalisering av bostadspolitiken

I Sverige har enligt (Thörn i Mayer et al, 2016:60–62) processen av neoliberalisering i välfärdssystemet gått mycket snabbt. Det handlar om processen av neoliberalisering, inte endast som ideologi och politiskt uttryck, men i hur processer av neoliberalisering tar sig i uttryck på bostadsmarknaden. Neoliberalisering av platser som ett fenomen är inte isolerat till en specifik plats utan sker transnationellt i takt med globaliseringen (2016:64). En förståelse av neoliberalisering som process och hur det tar sig i uttryck i bostadssammanhang bidrar med relevanta begrepp för analys i den här uppsatsen. Till exempel begreppet *neoliberal urbanism* är användbart för att förstå renoveringar ur ett samhällsperspektiv, förstå marknadslogiker och hur de tar sig i uttryck i diskurser om

bostad. I den här uppsatsen handlar det om att undersöka om och hur hyresvärden som i mina fall är ett allmännyttigt bostadsbolag ingår i en neoliberal diskurs om bostäder. Mayer sammanfattar en politisk strategi som präglas av neoliberal urbanism i fyra punkter som handlar om fokus på tillväxt, entreprenörmässig förvaltning, utökad privatisering av det offentliga, samt ett förändrat tillvägagångssätt för att hantera social polarisering (Mayer i Thörn, Mayer et al, 2016:65–68).

#### 4.2.1 Bostadsjämlighet och bostaden som politisk fråga och rättighet

Bostadsjämlighet är ett centralt begrepp för den här studien. Det är relevant för att förstå kontexten av hur bostadssituationen ser ut i Sverige. Samtidigt utgör det ett analytiskt begrepp, eftersom jag syftar till att utforska hur bostadsjämlighet kan synliggöras genom min analys. Begreppet har enligt Listerborn (2018) tidigare främst använts för att beskriva bostadsjämlighet i länder i globala Syd. I en svensk kontext introducerades det av forskargruppen CRUSH (Critical Urban Studies) och av Grander (2020) i sin avhandling. Grander (2020) definierar bostadsjämlighet som ojämlikhet och skillnader i tillgång till boende och boendets kvalitet, både vad gäller själva bostaden och omgivningen. Bostadsjämlighet har studerats ifrån många olika perspektiv med fokus på olika fenomen men begreppet i sig belyser ojämlikhet. Att studera ett specifikt fenomen, berättelser eller processer på bostadsmarknaden, vilket jag gör i den här uppsatsen, kan bidra till att synliggöra bostadsjämlighet.

Som nämnt i avsnittet om tidigare forskning argumenterar flera forskare (Listerborn, 2020; Herbert 2023) för att begreppet bostadsbrist i debatten behöver ifrågasättas och i stället framhäva att det snarare är brist på bostäder i form av hyresrätter med skäliga hyror. Bostadsjämlighet är ett begrepp som bättre beskriver situationen på bostadsmarknaden idag, menar Listerborn (2018: 12). Bostadsjämlighet innebär att gråzonen växer mellan hemlöshet och prekärt boende (2018:12). För de människor som lever i dagens bostadsprekariat i Sverige innebär verkligheten tillfälliga kontrakt, dålig boendemiljö och höga kostnader och att utsättas av hyresvärdars godtyckliga beslut och diskriminering på bostadsmarknaden (Listerborn 2018:13). Bostadsjämligheten, som består i både ojämlikhet i kvalitet och tillgång till bostad (Grander 2020), ökar.

Samtidigt som en generell utveckling åt ökad ojämlikhet på bostadsmarknaden pågår finns ett stort renoveringsbehov av bostäder, i synnerhet lägenhetshus som byggdes under 60- och 70-talet som en del av miljonprogrammet.

Bostadsjämlighet är användbart som begrepp som en motsättning mot bilden av att bostadskris i dagens samhälle beror på en generell bostadsbrist, som det enligt Listerborn (2018) ofta beskrivs i debatter om bostadsfrågor. I stället riktar bostadsjämlighet fokus på att det är ojämlikhet som leder till bostadsbrist för vissa grupper som marginaliseras på bostadsmarknaden. Dorling (2018) vände på debatten och betonade hur inkomstklyftor i samhället är en huvudsaklig orsak för bostadskris. Dorling framhåller att bostäder är en av de viktigaste politiska frågorna, eftersom de berör alla. De som drabbas hårdast av bostadspolicy upplever sällan att de har särskilt stor möjlighet att påverka, vilket Dorling menar stämmer i många fall (Dorling, 2018:92). Bostadsjämlighet som kontextuellt begrepp hjälper till att specificera en form av ojämlikhet och konsekvenser relaterade till ojämlikhet med utgångspunkt i bostadsfrågan. Det är ett verksamt begrepp för att både förstå situationen i den svenska kontexten och hur bostadsjämlighet tar sig i uttryck.

Madden och Marcuse (2016:4) argumenterar för att boende är en politisk fråga och bör diskuteras som det. Bostadspolitik och misslyckande av att tillgodose bostäder till alla hänger samman med social orättvisa som missgynnar vissa grupper och relateras till ojämlikhet på grund av till exempel klass (Madden & Marcuse 2016:4). Madden och Marcuse poängterar också att bostäder har utvecklats mer och mer till att bli en marknad och utrymme för att göra vinst, vilket generellt är ett huvudproblem med bostadspolitiken idag (2016:49–50). Genom att ta avstamp från marxistisk teori av Engels, menar Madden och Marcuse att industrialiseringen bidrog till en systematisering av ett rättfärdigande av arbetarklassen att bo under oskäliga förhållanden. Därför menar Madden och Marcuse att bostadsstudier måste inkludera ett klassperspektiv (2016:5).

Rättighetsdiskursen kommer från en liberal idétradition och har begränsningar i att förklara hur bostadsjämlighet uppstår, menar Listerborn (2018). Samtidigt, är det en grundsyn som genomsyrar uppfattningen om vad en bostad och i förlängningen ett hem innebär. Genom att betrakta bostaden som en rättighet följer också möjligheten att

kunna utkräva ansvar för och göra anspråk på den. Emellertid, juridiskt sett fungerar det enligt Listerborn i praktiken i en svensk kontext inte så att rättigheten sträcker sig till ett individuellt plan. Rättighetsperspektivet på bostad är också viktigt att ha som genomsyrande grundpelare som kritik mot att hem i praktiken för många människor är ett privilegium, otillgängligt för vissa till följd av skillnader i resurser och diskriminering på bostadsmarknaden.

Bostadsjämligheten som existerar i samhället gör att det finns ett bostadsprekariat. För stora grupper av människor tillgodoses inte tillgången till en bostad som den rättighet det är, utan är ett privilegium. Det är för många mycket svårt att få en trygg bostadssituation, som till exempel ett förstahandskontrakt. Tillgången till och möjligheten att behålla sin bostad kan också vara hotad på grund av hyreshöjning i samband med renovering. Begreppet bostadsjämlighet fungerar i min uppsats som en bakgrundskontext för att belysa situationen som råder kopplat till ojämlikhet i tillgången till bostad. Jag motiverar även att det fungerar som ett teoretiskt begrepp, eftersom det är en lins jag använder mig av som analysverktyg som bidrar med teoretisk kunskap. Denna teoretiska kunskap som begreppet för med sig möjliggör att förstå diskursen jag undersöker utifrån den sociala praktik som råder.

# 5 Metodologi och forskningsetik

## 5.1 Metodologisk reflektion

I min uppsats identifieras stora processer i välfärden genom att få syn på hur de artikuleras och pratas om i lokala fall. Globalisering kan lokaliseras genom att studera globala processer genom lokala fall och titta på hur processerna artikuleras och pratas om (Nagar et al., 2002). I min uppsats använder jag mig av en kvalitativ känslighet för diskurser och lokal mobilisering. En feministisk förståelse av ekonomiska globala processer bidrar i min uppsats till att belysa logiker som gör att hyresgäster lever i prekära situationer på bekostnad av vinstintresse från hyresvärdar. Genom att undersöka fall som illustrerar renovering i vinstintresse och hyreshöjningars påverkan för hyresgäster, belyses marknadslogiker på hyresbostadsmarknaden.

Uppsatsen skriver in sig i fältet av feministisk forskning, på så sätt att den grundar sig i en metodologisk förståelse av att forskningen strävar efter social förändring. Den berör frågor som vid första anblick inte handlar om ojämlikhet på grund av genus, men intersektioner av klass, genus, ras och etnicitet är inneboende och ständigt närvarande i diskurser om bostad och kamper om rätten till bostad som utspelar sig på olika arenor. Genom att belysa forskningsämnet synliggörs strukturer vilka kan förstås med hjälp av feministisk teori. Centralt inom feministisk forskning är att det i forskningen finns en strävan om social förändring (Hesse-Biber, Sharlene Nagy, 2012:18), samt att studera maktregimer och maktrelationer (2012:19). Genom att utifrån mitt specifika material belysa maktrelationer mellan hyresgäst och hyresvärd och undersöka vilka utrymmen för agens som finns och hur det begränsas, har jag en metodologisk utgångspunkt som bottnar i en feministisk forskningstradition i mitt sätt att ta mig an ämnet, mitt val av teoretiska perspektiv och metodval.

### 5.1.1 Etisk reflektion

Jag redogör här för min etiska bedömning kring avidentifiering av platser där fallen utspelar sig, vilket har varit en viktig etisk frågeställning jag har reflekterat kring kopplat till beslut om val av material genom hela arbetsprocessen av den här uppsatsen. Jag har beslutat att inte närmre nämna platsen för där fallen utspelar sig vid namn, utan i stället referera till beskrivande formuleringar som att det handlar om en större stad i Sverige. Platsen har betydelse och det skulle finnas en styrka i att också beskriva och lyfta fram den. Med bakgrund i att jag intervjuat en person som är aktiv i hyresgästföreningen, samt analyserat domstolshandlingar som är allmänna handlingar, men handlar om personers erfarenheter och innehåller personuppgifter, är det ett nödvändigt beslut att avidentifiera plats. Detta för att minska risken för identifiering och negativa konsekvenser av att materialet förekommer i min studie.

Å ena sidan är det möjligt att platsen i sig, dess historia och politiska kontext skulle kunna bidra med perspektiv som gör att ämnet går närmre in på verkligheten. Å andra sidan kan ett intresse för att vilja skildra en plats inte väga tyngre än den etiska skyldigheten som forskare att värna om och i möjligaste mån avidentifiera intervjuperson och hyresgäster involverade i fall som ingår i urvalet av dokument. Det etiska förhållningssättet jag har valt är för att minimera risken för skada av att delta i studien, samt att de personer som förekommer i handlingarna ska vara avidentifierade.

Handlingar från hyresnämnden är allmän handling. Jag tog kontakt med den aktuella hyresnämnden och frågade om hur jag går till väga för att hitta den typ av dokument jag sökte efter och fick därefter en lista med alla ärenden i den aktuella hyresnämnden de senaste fem åren. Därefter gjorde jag ett eget urval av de ärenden där jag önskade begära ut handlingar, som motiverades av en geografisk avgränsning till alla ärenden de senaste fem åren i en specifik stadsdel. Den typ av handlingar som begärdes ut var beslutshandlingar och dagboksblad. Det förekom personuppgifter i form av namn och adress i handlingarna vilket medför krav i hanteringen av data enligt riktlinjer för personuppgifter.

Offentlighetsprincipen är en stark tradition i Sverige. I förhållande till min uppsats, omfattas de ärendehandlingar från hyresnämnden jag begärt ut och analyserat som

material. I och med detta, samt att fall kan omskrivas i media eller uppmärksammas på andra sätt, är risken för identifiering inte helt försumbar. Även om fallen är allmänna handlingar har jag därför valt att inte referera till dem direkt, utan i stället beskriva dem som ”fall 1” och ”fall 2”.

Jag har även en intervjuperson som deltagit i min uppsats att ta hänsyn till. Under en intervju kan känsliga uppgifter förekomma, som till exempel intern kritik eller information om organisationen personen företräder, vilket är känslig information då det kan påverka personens roll om inte aidentifiering görs. Intervjupersonen som har deltagit i min uppsats lyfte detta själv i början av intervjutillfället när vi gick igenom samtycke och jag noterade och tog hänsyn personens synpunkter och önskemål. Personen uttryckte att det kändes viktigt att lyfta intern kritik men vill samtidigt inte att det riskerar någonting för personens roll i föreningen. Detta har varit ett reflexivt arbete för mig att förhålla mig till i processen. Det gäller även när jag skildrar fallen från hyresnämnden, eftersom det är fall mellan privatpersoner och en hyresvärd. Jag anser att det är av stor betydelse att reflektera kring vad syftet är att inkludera information i analysen. Det handlar om att illustrera, skildra och lyfta problem som finns men samtidigt minimera att berörda personer riskerar att påverkas negativt på något sätt. Detta har motiverat mig i mitt beslut att aidentifiera staden i vilken fallen utspelar sig genom att inte nämna den vid namn och vara uppmärksam på vilka detaljer jag delar som eventuellt skulle kunna leda till identifiering som jag vill undvika.

# 6 Metod och material

## 6.1 Metod

Den här uppsatsens huvudsakliga metod är dokumentanalys. Den huvudsakliga metoden för analys som används är diskursanalys, specifikt kritisk diskursanalys med utgångspunkt i Faircloughs modell. Intervju ingår också som en av mina metoder och i materialet ingår en intervju som hållits med en representant från en lokal hyresgästförening. I det här avsnittet redogör jag för mitt tillvägagångssätt gällande metod, styrkor och begränsningar samt kopplingar mellan metod och mitt forskningsämne.

### 6.1.1 Dokumentanalys

I analysen av dokumenten, beslutshandlingar från hyresnämnden, har jag använt mig av lässtrategi för dokumentanalys. Först gjordes en översiktlig läsning av handlingarna, därefter noga genomläsning i de handlingar där en fördjupad fallbeskrivning gjordes samt identifierande av teman. I tolkningen av dokument finns olika sätt att förbereda och göra sin data användbar för analys, ofta genom innehållsanalys eller tematisk analys. Innehållsanalys relaterar till forskningsfrågan och att hitta det som är relevant i dokumentens innehåll. Tematisk analys innebär att avläsa mönster i materialet och hitta kategorier och teman som möjliggör för analysen.

I mitt arbete med dokumenten har intervjun med en informant bidragit till en första identifiering av teman, som jag sedan haft med mig in i analysen av dokumenten och särskilt beslutshandlingarna från hyresnämnden. Jag har på så sätt använt mig av teman för att strukturera analysen tematiskt. Samtidigt har jag i det nära arbetet med analys av dokumenten främst tagit hjälp av mina forskningsfrågor för att identifiera diskurser, samt spänningar och motsättningar inom och mellan diskurser. Jag har också i ledning av mina forskningsfrågor relaterat det jag funnit i dokumenten till mina teoretiska



perspektiv i form av förståelser av hem och bostadens värde utifrån en rättighetsdiskurs eller en neoliberal diskurs och sammanhang av ojämlikhet.

### 6.1.2 Kritisk diskursanalys

I den här uppsatsen har jag valt kritisk diskursanalys som metod att använda som ingång till analys av materialet. Det kritiska ligger i att genom analys av diskurser synliggöra upprätthållande av ojämlika maktrelationer. Enligt Winther Jørgensen och Phillips (2002:76–77) finns ingen ensidig mall för hur produktion av material och analys går till, utan det designas utifrån syftet med det specifika forskningsprojektet. Det är därför möjligt att göra urval ur exempelvis Faircloughs ramverk för kritisk diskursanalys i analysmetoder, även om ramverket i sig kommer med en viss teoretisk förståelse för diskurs och makt. Kritisk diskursanalys faller inom kritisk forskning som innebär att belysa ojämlikhet, orättvisa (Winther Jørgensen & Phillips, 2002:64). Därmed strävar den inte efter att vara politiskt neutral i en traditionell form av objektivitet, utan forskningen i sig strävar efter att synliggöra orättvisa och bidra till social förändring. En grundbult i Faircloughs analytiska ramverk för kritisk diskursanalys är att texter inte kan analyseras separat från den sociala kontexten (2003:149–150). För att förstå den sociala kontexten behövs teori som hjälper till att synliggöra sociala strukturer som värdeskapande och makt. I fallet för min uppsats bidrar exempelvis en teoretisk förståelse av neoliberal diskurser om bostadspolitik till att få syn på vad bostad och hem har för värden. Ytterligare teoretiska ramverk än teori om diskurs och dess analysverktyg behövs alltså för att contextualisera.

Förståelsen av makt har stor betydelse. Det är viktigt att förstå att makt verkar förtryckande, men samtidigt inte förminska agens och aktiva subjekt i tolkningen av text och möjligheten till motstånd. Faircloughs syn på makt drar från Foucault som ser makt som både produktiv och förtryckande, vilket öppnar upp för agens och möjlighet till motstånd snarare än passiva subjekt som förtrycks (Winther Jørgensen & Phillips, 2002:76). Det handlar alltså både om att synliggöra makt som kan verka på förtryckande sätt, men samtidigt inte förringa att en grupp som konstrueras är aktiva subjekt som gör motstånd. I linje med detta resonemang är kritisk forskning inte

politiskt neutral och tar parti med grupper som är förtryckta, med utgångspunkt i att synliggöra ojämlika maktrelationer. Enligt Fairclough uppnås förståelsen av diskursens sociala effekter först när man analyserar språket, hur det talas eller skrivs (Fairclough, 2003:3). Diskurs är en social praktik som både skapar och omformar sociala strukturer och återspeglar dem, vilket Fairclough beskriver som att diskurs är både konstituerad och konstituerande (Winther Jørgensen & Phillips, 2002:62). Diskursiva praktiker påverkas av sociala strukturer och deltar i formandet av politik. Inneboende i en kritisk diskursanalys finns en strävan efter social förändring och en kritik som innebär att vara på den förtryckta gruppens sida (Winther Jørgensen & Phillips, 2002:62–66). Detta argument knyter även an till feministisk metodologi, där det finns en likhet i strävan efter social förändring som del av forskningens syfte. Jag har tagit fasta på dessa resonemang i min ingång till analysen.

### 6.1.1 Intervju

En informantintervju har använts som komplement till den huvudsakliga metoden, dokumentanalys av handlingar från hyresnämnden, i den här uppsatsen. En intervju genomfördes med en person som företräder en lokal hyresgästförening och är insatt i ombyggnads- och renoveringsfrågor. Teman och frågor finns i en intervjuguide jag förberedde inför att intervjufrågningar skickades ut.

Min intervjuguide bestod av en introduktion, där intervjupersonen fick berätta om sitt engagemang i bostadsfrågor och sin roll i organisationen. Därefter handlade en fråga om lägesbilden gällande renoveringar i det aktuella området, om personen ser några utmaningar och i så fall vilka. Vidare handlade mina frågor om verksamhetens arbete i frågor om renovering, samt hur hyresgästers mobilisering tar sig i uttryck. Jag hade även förberett några förslag på teman och följdfrågor. Väl på intervjutillfället flöt samtalet på och jag lyssnade på vad personen berättade, ställde frågor utefter min guide och det tillkom följdfrågor utifrån de teman samtalet kom in på. Jag upplevde att intervjun blev ett flytande samtal där intervjupersonen naturligt kom in på teman som var relevanta. Intervjuguiden fungerade för mig som ett stöd, men inte en strikt guide.

Min inställning var snarare att vara utforskande och söka ny kunskap. Intervjun var en värdefull möjlighet för mig i mitt arbete med den här uppsatsen för att få information från en person som är insatt i ämnet och har en lokal kännedom om frågorna, vilket är något jag själv saknar. Intervjun var därför ett värdefullt tillfälle för mig för att förstå ämnet och inte minst allvaret i det från en person som har kunskap och arbetar aktivt med frågan.

Flera personer inom hyresgästföreningen och ett bostadsbolag kontaktades med förfrågan om att delta i en intervju inom ramen för min uppsats men svar uteblev och eftersom tiden för uppsatsarbetet är begränsad fick jag planera om och återgå till att fokusera på dokumentanalys. Studien hade kunnat bli mer omfattande och få en annan typ av inblick i frågan med hjälp av fler intervjuer, men inom ramen för den här uppsatsen används intervjun som ett stödmaterial som bidrar till att tematisera analysen.

## 6.2 Material och avgränsningar

Materialet avgränsar sig till fall som berör hyreshöjningar i samband med renoveringar, fall som går under ärenden inom ”Godkännande av förbättringsarbeten” i Hyres- och arrendenämnden. Geografiskt avgränsar sig fallen till en stor stad i Sverige. I de två fallen som undersöks i den här uppsatsen är hyresvärden ett allmännyttigt bostadsbolag. Uppsatsens fokus är därmed avgränsat till hur ett allmännyttigt bolag agerat i några fall där de varit drivande för renovering av deras hyreslägenheter i bostadsområden i en stadsdel som kan betraktas som en förort till staden.

### 6.2.1 Urval

I detta avsnitt redogör jag för urvalet först gällande material till dokumentanalysen och därefter för urval till mitt intervjumaterial.

### 6.2.2 Urval av dokument

När det gäller dokumenten från hyresnämnden begärdes beslutshandlingar och dagboksblad ut i 11 ärenden i samma stadsdel mellan åren 2019 och 2023. Inom detta material har vidare avgränsningar gjorts till ärenden där skälet till att hyresgäster inte gett sitt godkännande till renovering varit hyreshöjning. Eftersom det är det skäl som är relevant utifrån uppsatsens tema och för att undvika att samla in personuppgifter som inte är nödvändiga, har andra skäl som rör personliga skäl för en hyresgäst inte inkluderats. I flera av handlingarna hade ansökan dragits tillbaka, eller hyresgäster som motsatt sig renovering inte inställt sig. Detta kan ha många orsaker som jag inte kan fastställa, men med bakgrund i information jag fått under intervjutillfället och förståelse av den här typen av fall ger i princip, med få undantag, bifall till hyresvärden att genomföra sina renoveringsplaner. Några tolkningar kan då vara att hyresgästerna som inte godkänt och gått vidare med sitt fall till hyresnämnden inte vill gå igenom den process det innebär, eller att man dragit tillbaka sitt icke-godkännande för att det endast användes som strategi för att dra ut på processen.

### 6.2.3 Fallbeskrivningar

De ärenden där jag insamlat information för min analys från beslutshandlingar i hyresnämnden rör ärenden i två bostadsområden, som ligger i samma stadsdel. De två bostadsområden som ingår i de ärenden jag analyserar är flerfamiljshus som byggdes under 1970-talet och har ett stort renoveringsbehov. Jag benämner dessa som ”fall 1” och ”fall 2”.

I ”fall 1” påbörjades en utvändigt renovering 2018, som gjordes i flera etapper och beräknade enligt bostadsbolaget vara färdig 2023. Vid den utvändiga renoveringen upptäcktes fuktskador i badrum som låg till grund för renovering invändigt, varav främst badrum men även innefattas av kök och flera åtgärder invändigt. Flera hyresgäster har valt att inte godkänna renoveringsplanerna, vilket lett till att ärendet tas upp i hyresnämnden. Flera hyresgäster har uppgett att de inte skulle ha möjlighet att bo kvar med de hyreshöjningar som renoveringarna kommer att medföra.

I ”fall 2” motsätter sig några hyresgäster sig åtgärdsförslag på grund av den hyreshöjning det skulle innebära. Det uppges också som skäl i ärendet av en hyresgäst att många av personens grannar inte förstår svenska eller något av de andra språk som informationen om renoveringen från hyresvärden skickats ut på och därför inte varit medvetna om exakt vad de godkänt och vad det innebär.

Tematiseringen har gjorts först utifrån intervjumaterialet, som har varit ett stödmaterial som bidragit till att hitta relevanta teman på ämnet att ha som ingång i analysen av dokument och kompletterande information till min kunskap om fallen. Andra teman har uppkommit i närmare utforskning av materialet, utifrån handlingarna från hyresnämnden och andra dokument av policykaraktär, som kommer från bostadsbolag, eller policy och riktlinjer på lokal, regional och nationell nivå.

## 7 Analys

I denna del av uppsatsen gör jag min analys av materialet, utifrån de teoretiska, metodologiska och metodverktyg jag har valt. Analysen är indelad i kapitel efter teman, vilka har strukturerats fram utifrån intervjumaterialet och identifierats i beslutshandlingarna från hyresnämnden i de två fall jag inkluderar i min analys. Genomgående i analysen är den teoretiska bakgrunden av hem och bostad, samt värdet av ett hem ett centralt begrepp.

Jag går in på djupet om de spänningar jag identifierat och sätter dem i ett sammanhang av mina teoretiska perspektiv av hem och ojämlikhet. Bostaden som arena för politisk kamp och motstånd är ett centralt perspektiv. Kapitlen är indelade efter teman som strukturerats utifrån centrala ämnen som uppkommit i intervjun och genomläsning av dokumenten utifrån mina frågeställningar. En av mina frågeställningar handlar om att undersöka om det finns spänningar i diskursen och hur det tar sig i uttryck. I mina frågeställningar inkluderas även frågan om huruvida det finns motsättningar i hyresvärdens bild av situationen, kontra hyresgästerna. I dokumenten från hyresnämnden uttrycker sig nämnden i yttranden och beslut i fallen och är också en aktör som inkluderas i analysen. Jag har identifierat spänningar gällande hur inflytande upplevs för hyresgäster och motsättningar gällande standard på bostäder. Vidare fokuserar jag på hur språk används för att skriva fram argument, med hållbarhet som utgångspunkt. Slutligen analyserar jag språket i förhållande till makt, där betoning ligger på det byråkratiska språk som används av hyresvärdar inom ramen för sammanhanget.

### 7.1.1 Motsättningar om renoveringens detaljer – standardhöjande åtgärd eller underhåll?

Standardhöjande åtgärder är de som ofta diskuteras när det kommer till renoveringar eftersom det är dem som enligt lag får ligga till grund för hyresökning. Den övergripande uppfattningen är att fastighetsägarna då passar på att lägga in standardhöjande åtgärder för att kunna höja hyran. Detta fenomen beskrivs av flera forskare som jag beskrivit i tidigare forskning (Polanska & Richard, 2021) och konstateras av Boverket i en rapport om flyttmönster i samband med renovering (2014). Eftersom det finns flera källor som ger en liknande bild av situationen är det en förförståelse jag går in med i analysen av dokument. Det behöver inte nödvändigtvis vara ett huvudsakligt syfte eller uttalad strategi att höja hyror, men det blir en konsekvens (Boverket, 2014). I bevakning av bostaden som mänsklig rättighet innebär denna förståelse att det är viktigt att förhålla sig kritisk till fastighetsägare och bostadsbolag, i synnerhet när det gäller allmännyttiga bolag som har krav att tillgodose bostäder till alla grupper i samhället oavsett ekonomiska resurser.

I avsnittet om tidigare forskning har jag lyft fram argument som pekar på att det är en strategi från både allmännyttiga och privata bostadsbolag att passa på att införa standardhöjande åtgärder vid renoveringar och göra dem mer omfattande så att det drar upp standarden på en bostad. Denna kontext hjälper till att förstå varför spänningar och konflikt uppstår när det gäller detaljer om åtgärdsförslag i renoveringar. Det kan handla om att det ursprungliga syftet med en renovering är ett nödvändigt underhåll, till exempel att renovera badrum för att få bukt med fuktskador. I åtgärdsförslagen från bostadsbolagen förekommer fler åtgärder som klassas som standardhöjande, till exempel klinkergolv, handdukstork eller glasdörrar i dusch.

I materialet illustreras exempel som visar att standard och detaljer i åtgärdsförslag som innebär standardhöjning av en bostad är omdiskuterade. Den linje som fastighetsägare tidigare gått på för att motivera till exempel klinkergolv och helkaklade badrum är för att det är mer hållbart, men det motsätter sig hyresgästföreningen med bakgrund i att det egentligen handlar om att höja hyran. Även hyresnämnden avfärdar i sitt beslut i ”fall 1” genom en teknisk utläggning argumentet att det skulle vara mer hållbart.

Intervjupersonen menar att hyresgästföreningen, åtminstone på lokal nivå, motsätter sig denna typ av argument och framhåller att det egentligen handlar om att höja hyror. Utifrån beskrivningar av intervjupersonen och genom att titta på åtgärdsförslagen i handlingarna från hyresnämnden i de två fall jag undersökt, framgår det att hyran kan öka med ca 1000 kronor i månaden för en badrumsrenovering och att det sedan byggs på när fler åtgärder tillkommer som köksrenovering, säkerhetsdörr och så vidare. Den bild intervjupersonen ger är att hyran byggs på i takt med fler renoveringsåtgärder som anses standardhöjande. Detta i kombination med att de årliga hyreshöjningarna gör att hyran är en allvarlig fråga som påverkar fler och fler.

”Det är fråga om en standard som den genomsnittlige hyresgästen uppskattar och en standard som också är rimlig år 2023. Hyresvärden har redan skjutit på underhållet sedan 1990-talet. I samband med detta underhållsarbete vill fastighetsägaren passa på och göra standardhöjande arbete för att fastigheten ska få en modern standard. Mycket av den tekniska livslängden har uppnåtts.” (beslutshandling, fall 1, s. 5)

Hyresvärden i fallet framhäver betydelsen av standard och modern standard. Hyresvärden använder själv uttrycket att de vill ”passa på” att göra standardhöjande arbete i samband med att de utför nödvändigt underhåll. Alltså, underhållsåtgärder är sådant som klassas som nödvändigt och för att upprätthålla fastighetens och bostadens standard och får inte ligga till grund för ökad hyra. Hyresvärden menar alltså att de passar på för att fastigheten ska få en modern standard. Med detta citat menar jag att det också är intressant att utforska vad som menas med modern standard och hur det går att tolka i sin kontext. I detta sammanhang kan det förstås som att det finns en snäv uppfattning om vad som är modernt och hyresvärden använder detta som argument för att få igenom sina renoveringsplaner.

Från hyresvärdens sida förekommer ofta, enligt min läsning, tekniska formuleringar och stora värdeladdade ord som hållbarhet, och att man poängterar att hyresgästerna uppskattar de planerade förändringarna, refererar till att samråd har hållits och liknande.

Jämfört med hur hyresgästerna upplever renoveringen i exempelvis fall gällande badrumsrenovering är det tydligt att det finns spänningar och motsättningar i diskursen och uppfattningen av renoveringen hos de olika aktörerna. Hyresvärden använder ord



som 'hållbart', 'den genomsnittliga hyresgästen', 'modern' och 'rimlig standard'. För att analysera den diskursiva praktiken i hyresvärdens resonemang är modalitet intressant i en kritisk diskursanalys (Fairclough, 2003:145). Argumenten framställs ofta från hyresvärdens håll som objektiva och faktamässiga även när ord som är värdeladdade används. Till exempel ordet 'modern', framställs som något självklart och positivt. Gemensamt med denna typ av uttryck är att de generaliserar målgruppen för ett påstående och att de företräder deras intressen, vilket sedan sägs emot i hyresgästernas argumentation.

Det sätt på vilket hyresvärden uttrycker sig i formuleringar om standard på bostaden finns i bakgrunden en mall, eller form av norm, som styr hur ett hem ska vara. Denna ensidiga bild av ett hem kanske inte överensstämmer med det som är hållbart för individer och påverkar deras möjlighet att bo kvar i sin bostad, ger hot om bortträngning från sin bostad, oro, otrygghet och ovisshet i samband med en renovering.

Det finns motsättningar i att ha rätt till bostad av en god standard ställt emot att ha rätt till en bostad till en skälig kostnad. I förhållande till standard på en bostad av hyresvärdar i fallen från hyresnämnden används ett tekniskt språk, med ord som 'modernt'. Det säger egentligen i sig inget om att det stämmer överens om vad en god bostad innehåller och vilket värde den person som bor i hemmet tycker. Detta knyter i sin tur an till idéer om vad värdet av ett hem egentligen är. Jag utgår från en feministisk infallsvinkel till förståelsen av vad ett hem har för värde, och förstår det som att hem har värden som alla människor behöver. I stället, som här synliggörs i resonemanget från hyresvärden, representeras värdet av ett hem som en vara med endast ett ekonomiskt värde som bara är möjligt för vissa att uppnå. Med bakgrund i Youngs resonemang (2005:133) går det att identifiera en konstruktion av subjekt där hem är ett privilegium, medan vissa som inte har de ekonomiska resurserna till ett sådant privilegium konstrueras utan tillgång eller anspråk på de värden som ett hem har för en människa. Diskursen producerar och reproducerar sociala strukturer (Winther Jørgensen & Phillips, 2002). Jag menar att det sätt hyresvärden argumenterar för standard på bostäder och knyter an till diskursen om ett hem som en vara.

Hem blir också en plats för motstånd. När villkoren för tillgången till sitt hem utmanas, kan det tolkas som att hemmet i sig blir en plats där motstånd uppstår. Hemmet i sig

utmanas, inte bara som plats där politiskt motstånd och aktivism i flera frågor kan formas och utgöra en förutsättning för. Hemmet blir platsen som motståndet argumenteras ifrån. Det blir politik av den plats som en kallar sitt hem. På så sätt är det tydligt att en privat och offentlig sfär inte är separata utan går in i varandra. Ett hem som på många sätt kan förstås som ingående i en privat sfär, eftersom hemmet för många människor är en plats som är privat, till exempel att man styr vilka som kommer och går, en plats för att fysiskt komma bort från den offentliga sfären, rent platsmässigt, fysiskt från det offentliga samhället (Madden & Marcuse, 2016).

Här blir hemmet en central plats för politisk debatt, kamp, organisering och motstånd. Det går att identifiera motstånd i hur hyresgästerna själva, i dokumenten både de individuella redogöranden och från hyresgästerna som grupp finns tydliga resonemang som jag tolkar som motstånd mot hyreshöjningarna och det specifika fallet, men även situationen i stort på en mer samhällelig, politisk nivå. Detta skriver in sig i en samhällsdebatt och en diskurs om bostad utifrån social rättvisa.

”Hyresvärden hade kunnat välja att lägga mer av standardökningarna som tillval för de hyresgäster som hör till den påstådda ”objektiva” gruppen eller hänför sig till det ”objektiva” hyresgästintresset som fastighetsägaren alltid lutar sig emot. Detta för att ta hänsyn till de svagare grupperna – som också numera består av stora grupper i samhället. När man som hyresvärd slänger över hyresgästerna mer eller mindre oplanerade renoveringsarbeten kort efter en nyligen genomförd renovering så borde man som en hyresvärd som ska vara till gagn för allmänheten eftersträva en minsta möjlig påtvingad standardökning [...]” (beslutshandling ”fall 2”, s. 7)

Hyresgästerna lyfter i detta resonemang en kritik som riktar sig mot hyresvärden att ta ett större samhällsansvar, och betonar hur deras beslut gällande renovering i ett enskilda bostadsområde inte kan separeras från en större samhällsutveckling av att svagare grupper på bostadsmarknaden blir större. Bostadsjämlighet som begrepp fungerar för att göra en tolkning av situationen i ett större sammanhang utifrån den diskursiva praktiken i dokumenten till social kamp om bostadsfrågor och aktivism.

Det är tydligt att det verkar finnas en dominerande uppfattning om att ”modern standard” måste kosta. Därför blir hemmets värde endast ett privilegium för vissa

medan andra står utan (Young, 2005). En konstruktion av ”de andra” som inte har råd blir närvarande. Det finns en upplevd avsaknad från hyresgästernas håll i förståelse för att hyreshöjning kan innebära svåra konsekvenser för dem. Intresset från fastighetsägaren att renovera på sina villkor går före och det finns en avsaknad av inkludering av hyresgästernas upplevelser.

## 7.2 Kontraster i upplevelsen av inflytande vid renovering

En tydlig spänning som jag har identifierat i mitt material i diskursen rör frågan om hyresgästers inflytande i frågor om renovering av deras bostäder. Dessa spänningar har sin bakgrund i hur inflytandet regleras i hyreslagen och vilka begränsningar som finns inom det lagliga utrymmet. Därför ger jag först en bakgrund om hur hyresgästinflytande omskrivs i hyreslagen, förändringar i och med införandet av Allbolagen 2011. Med bakgrund i dokumenten ”SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad”, samt ”Allmännyttan mot 2030 - ett idéprogram” av branschorganisationen Sveriges Allmännyttan (2017), gör jag en reflektion om allmännyttans förändrade roll för att synliggöra hur diskursen kan ta sig i uttryck i dokument på nationell nivå. Därefter går jag vidare till att redogöra för de spänningar jag identifierat i de två fallen från hyresnämnden och hur kontrasterande upplevelser tar sig i uttryck.

Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete regleras i hyreslagen.

”En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten” (Jordabalk 1970:994 12kap)

Tidigare gick hyresgästinflytande vid renovering genom hyresgästföreningen. Sedan den så kallade Allbolagen trädde i kraft 2011 är det bostadsbolagen själva som ska se till att inflytande möjliggörs för hyresgästerna (SFS 2010:879). Detta kan ske i form av samråd och informationsbrev med möjlighet för hyresgästen att godkänna förslaget på

förbättringsarbeten, det vill säga beskrivning av planerna för renovering och hur hyran påverkas. Det finns ofta tillval utefter olika nivåer av standard.

Inflytande vid renovering är något som diskuteras på många håll, nivåer i diskurser om bostadspolitik. En stor del av bostadsbeståndet i Sverige har renoveringsbehov, vilket i hög grad gäller bostäder som förvaltas av de allmännyttiga bolagen. I SOU 2022:14 beskrivs att en stor del av de bostäder som har renoveringsbehov ägs av allmännyttiga bostadsbolag (SOU 2022:14, s. 91). Därför är det för mig särskilt relevant att undersöka hur ett sådant bolag och särskilt eftersom de är en förlängning av kommunpolitiken, och att de finns till för att erbjuda ett brett utbud av bostäder som når allmänheten och inte får drivas av vinstintresse. Det är särskilt intressant att undersöka med ett kritiskt förhållningssätt med bakgrund i tidigare forskning om att allmännyttan i högre grad agerar likt privata, med en marknadsifiering av allmännyttan till följd av en bostadspolitik som går i en nyliberal riktning, enligt forskare som exempelvis Listerborn (2020).

Införandet av Allbolagen (2011) har lett till en ökad betoning på affärsmässighet i de allmännyttiga bolagen (Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, 2010:879). I idéprogram ”Allmännyttan mot år 2030 – ett idéprogram” av Sveriges Allmännytta (2017), vilket är en bransch- och intresseorganisation, skrivs att detta inte i praktiken innebär en motsättning. De menar att samhällsansvar går att bedriva samtidigt som affärsmässighet. Detta resonemang anser jag är rimligt att analysera kritiskt, med bakgrund i kontexten av en neoliberalisering av bostadspolitik. Argumentationen som görs av hyresvärderna i de aktuella fallen, samt i Sveriges Allmännyttas idéprogram, illustrerar hur allmännyttan har förändrats i en affärsmässig inriktning. Utifrån Mayers resonemang kan det förstås inom ramen av neoliberal urbanism i och med att förvaltning av det offentliga görs mer affärsmässigt, strävar efter tillväxt och i allt större utsträckning är en del av marknaden (i Mayer, Thörn et al., 2016:65–68). Den svenska modellen och socialdemokratiska projektet med uppbyggnaden av miljonprogrammet (Mulinari & Neergaard, 2004:230) är en tidsperiod och inriktning på bostadspolitik. Sverige är präglad av till idag. Mulinari och Neergaard argumenterar för att det är viktigt att ifrågasätta den neoliberal berättelsen om förändring (2004:233–235). Denna förståelse kan ses som en bidragande faktor i en utveckling där även allmännyttiga bostadsbolag i allt större utsträckning agerar som privata. Det är ett perspektiv jag har

med mig in i analysen som kan hjälpa till att sätta det bostadsbolag som är hyresvärd i fallen jag undersöker i kontext.

En lösning på problemet med hyreshöjningar som hyresvärdarna i fallen ofta lyfter fram är att införa tillval och ha en basnivå. Intervjupersonen lyfter också att det är själva basnivån som höjs som är problemet, som inte går att välja bort och är svårt att påverka som hyresgäst. Därigenom går det att dra slutsatsen att skapandet av tillval inte är en lösning av hela problemet med hyreshöjningar, samtidigt som detta lyfts fram som förslag av hyresvärden i ”fall 1”. Min analys av dessa resonemang från hyresvärden är att det går att säga att det förekommer en diskursiv strategi att åberopa inflytande och delaktighet från hyresgästerna. Bilden från hyresgästerna själva är snarare att de inte har möjlighet till inflytande, vilket jag kommer gå in mer på djupet kring i nästkommande del där jag analyserar hyresgästinflytande och hur det upplevs i praktiken utifrån mina två fall och intervjumaterialet.

### 7.2.1 Hyresgästers inflytande i praktiken – en analys av intervjumaterial och beslutshandlingar i de två fallen från hyresnämnden

I detta avsnitt analyserar jag hur hyresgästinflytandet upplevs i praktiken, med utgångspunkt från mitt intervjumaterial och dokument i form av beslutshandlingar från hyresnämnden i två fall. Jag inkluderar också beskrivningar av processen utifrån intervjun med en person som har erfarenhet av att ha deltagit i samrådsprocesser och beskrivningar i beslutshandlingarna från hyresgäster, hyresnämndens företrädare och hyresvärden själva av hur samråd har gått till.

Hyresgästföreningen verkar på lokal nivå. Den utgör ofta en förening för en gata eller mindre bostadsområden. Det kan alltså finnas flera lokala hyresgästföreningar i en stadsdel. Dessa är sedan organiserade på stads- och regionnivå och det finns en nationell organisation. Personen jag intervjuat för den här uppsatsen berättar om hur de arbetar i den lokala hyresgästföreningen med fall om renovering. Ofta hålls samråd mellan hyresgäster som påverkas av planerad renovering och fastighetsägaren.

Enligt intervjupersonen uppmuntras det att fastighetsägarna ska ha samråd med hyresgästerna och det beskrivs som ett sätt för hyresgästerna att få möjlighet inflytande. Men, intervjupersonen menar att det i verkligheten är ”ett spel för galleriet”. För när väl fallet kommer till hyresnämnden har fastighetsägaren lagen på sin sida och att de har haft samråd kan gynna dem till att få igenom sina renoveringsplaner i hyresnämnden. Det finns en tanke om att hyresgästerna ska ges inflytande, när det gäller de allmännyttiga bolagen och detta regleras även i lagstiftningen. Hyresgästföreningen kan rekommendera hyresgäster att inte godkänna renoveringen om inte ett samråd har hållits, i syfte att försvåra för fastighetsägarna i hyresnämnden eller förhåla processen. Intervjupersonen menar att fastighetsägarna har lagstiftningen på sin sida i det stora hela, så att rekommendera hyresgäster att inte godkänna en renovering används främst som ett verktyg för att göra det lite svårare eller för att vinna tid (Intervju, s. 1).

Det varierar från fall till fall vad hyresgästföreningen gör, menar intervjupersonen, men deras roll är att representera hyresgästerna. De kan hjälpa hyresgästerna att gå vidare för att till exempel stoppa renovering eller förhandla om dess omfattning, genom till exempel att stötta i anordnande av protester, brev till bolagsstyrelsen, manifestationer eller annat beroende på vad hyresgästerna själva vill. I den lokala föreningen var det få aktiva, vilket enligt intervjupersonen gör det svårt att driva på arbete om inte engagemanget från hyresgästerna finns. Hyresgästföreningen representerar hyresgästerna, men deras arbete och möjlighet till genomslag bygger på engagemang från hyresgästerna själva.

Enligt intervjupersonen är inflytandet i praktiken mycket litet för hyresgäster att påverka renoveringsplaner, men inflytande är något som hyresvärdar själva gärna framhäver för att gynna sin egen position i ärendena. Med inflytande menas i praktiken från fastighetsägarens håll främst att det går att diskutera om vilka tillval som ska inkluderas i de standardhöjande åtgärderna, men inte egentligen att det går att ta bort åtgärder. Hyresgästföreningen är, enligt intervjupersonen, i deras arbete inte så intresserade av att det går att ändra tillval, eftersom det är sådant som varje hyresgäst själv kan bedöma. Fokus för hyresgästföreningens arbete är snarare att man vill ta bort standardhöjande åtgärder i syfte att komma åt hyreshöjningen. Intervjupersonen menar att den obligatoriska basnivån gör att inflytandet i praktiken är väldigt litet för hyresgäster att påverka hyreshöjningen som kommer i samband med renovering.

Det finns generellt väldigt få fall där fastighetsägaren inte fått bifall och därmed grönt ljus för sina renoveringsplaner (Boverket, 2014). Undantag finns och ett exempel på ett fall där hyresnämnden gick på hyresgästernas linje i ett av åtgärdsförslagen är ett av de ärenden jag undersökt. Beslutet har överklagats av hyresvärden och kommer tas upp i hovrätten, vilket även omnämns på intervjun. Därmed är utfallet inte klart när den här studien genomförs. När jag frågar om det under intervjun bedömer intervjupersonen möjligheten att hyresgästerna ges rätt som mycket låg. Den bedömningen resonerar med det faktum att det är väldigt sällsynt i sådana ärenden att hyresnämnden inte ger bifall. I princip är det så att fastighetsägaren får igenom sina åtgärdsförslag och att hyra inte behöver tas hänsyn till i sammanhanget, om hyreshöjningen inte anses vara oskäligen. Hyreshöjningar i samband med renoveringar är svåra att bedöma i skedet av att fallet lyfts i hyresnämnden och därför också svårt att ange som skäl till att inte godkänna hyresvärdens åtgärdsförslag (Boverket, 2014:86).

Jag frågade intervjupersonen om dennes bild av hur inflytandet eller möjligheten att påverka rent rättsligt ser ut för hyresgäster när fallet tas upp i hyresnämnden. Citatet nedan illustrerar hur intervjupersonen resonerar.

”Nästan ingen. Jag blev så förvånad när hyresnämnden gick på vår linje vid *gatunamn*<sup>1</sup> för det har nästan aldrig hänt. Sedan överklagade de till *hovrätten*<sup>2</sup> och gör de det är vi ju körda där i stället. Det finns nästan inget lagligt utrymme för hyresgäster utan fastighetsägarna får igenom sin vilja. Det som jag fokuserat på är faktiskt de allmännyttiga bolagen, inte så mycket de privata. Utom att vi brukar rekommendera att inte godkänna, framför allt när de har åtgärder som är väldigt lyxiga [...]” (Intervju, s. 6)

Härigenom bekräftas den tydliga bild som forskningen visar, Boverket (2014) och flera aktörer är överens om att utrymmet är mycket litet för hyresgäster att påverka när ett fall tas upp i hyresnämnden. I intervjun framkom att det är viss skillnad på de privata och allmännyttiga bolagen, eftersom det där finns ett visst utrymme att få bort lyxåtgärder.

---

<sup>1</sup> Ord borttaget i syfte att avidentifiera plats.

<sup>2</sup> Specifik hovrätt borttagen för avidentifiering.

Genomgående är dock inflytandet mycket begränsat för hyresgäster att påverka, vilket drabbar de som inte har ekonomisk möjlighet att bo kvar med hyreshöjningar som tillkommer.

I processen under samråden som sker innan ett fall tas upp till hyresnämnden om hyresgäster väljer att inte godkänna de åtgärdsförslag som hyresvärden lägger fram, är hyresgästföreningen involverad och deltar i arbetet. Intervjupersonen berättar om en badrumsrenovering som planeras i ett bostadsområde, där fastighetsägaren lade fram ett omfattande åtgärdsförslag som skulle leda till en hyreshöjning på ungefär 1000 kronor per månad. I samband med detta hade det nyligen kommit nya direktiv om varsam renovering från kommunens håll, samt att hyresnämnden kommit med en dom som inte godkände handdukstork med referens till höjda elräkningar. Intervjupersonen berättar att de som representerade fastighetsägaren på ett samråd, inte tagit detta i beaktning och föreslagit handdukstork. Hyresgästföreningen lyfte då detta på samrådet för fastighetsägarna och intervjupersonen menar att detta var i princip det enda tillfället de lyckats få bort en standardhöjande åtgärd och att fastighetsägarna annars gör som de vill och allt som oftast får igenom sina renoveringsplaner (Intervju, s. 2).

Inflytandet i praktiken innebär annars endast att hyresgästerna själva har möjlighet att välja tillval. Men, hyresgästföreningen är enligt intervjupersonen inte så intresserad av det, eftersom det är sådant som varje individ själv kan bestämma utifrån sin ekonomiska situation och önskemål om utformning av sin bostad. Det handlar snarare om vikten av att diskutera den obligatoriska basnivån, vilket är det som tvingar upp hyrorna. Det finns alltså inget inflytande att välja bort standardhöjande åtgärder i praktiken.

I det fall jag valt att kalla ”fall 1” framför hyresgästerna sin talan genom ombud från hyresgästföreningen. Kritik framförs både mot de specifika tekniska åtgärderna renoveringen handlar om och de berättar om hur det drabbar dem ekonomiskt och att det är just ett allmännyttigt bostadsbolag står i fokus. De menar att allmännyttan inte längre finns till för allmänheten i staden och att bostadsbolaget inte tar hänsyn till att hyresgäster som bor hos dem har olika ekonomiska resurser.

”Meningen och kraften med Allmännyttan har förvunnit när de allmännyttiga bostadsbolagen inte längre vill ta hänsyn till att det bland allmänheten finns hyresgäster



med olika ekonomiska förutsättningar. Det är inte alls så att stora grupper av hyresgäster vill ha kakel och klinker, men många orkar inte längre protestera.” (beslutshandling fall 1, s. 6)

Hyresgästerna i ärendet lyfter att kombinationen av standardhöjningar av deras bostäder och de årliga hyreshöjningarna gör det svårt att ha råd. Underhållet är eftersatt i husen de bor i, vilket hyresvärden själv uttrycker i sitt uttalande. Hyresgästerna anser att det blir en stor renovering på samma gång samtidigt som de årliga hyreshöjningarna slagit hårt mot många av dem.

“I samband med dessa renoveringar var det många som uppmanades av hyresvärden att göra dyra tillval vilka tillval man nu ångrar eftersom det kommer bli svårt att ha råd med dem på grund av tillkommande standardhöjningar och de årliga hyreshöjningarna som nu är aktuella. Ingen hade räknat med att alla dessa ökningar skulle komma samtidigt. Det är inte riktigt att hyresgästerna ska få bära denna felbedömning. Det bör hyresvärden göra som inte har renoverat på lång tid. Om hyresvärden hade upptäckt skadorna tidigare hade detta inte kommit som en överraskning för dem.” (beslutshandling fall 1, s. 6)

Hyresgästerna riktar även kritik mot samråden, då de menar att samråd i ordets rätta bemärkelse inte har genomförts.

”Hyresgästerna opponerar sig emot att hyresvärden har haft samrådsmöten. Det är definitivt inte en korrekt beskrivning av de möten som har arrangerats av hyresvärden. Hyresvärden har dykt upp på dessa informationsmöten och ensidigt deklarerat att detta är den lägsta nivå som hyresvärden kan tänka sig och som alla hyresgäster måste acceptera och därefter förklarat att man är öppen för att diskutera olika tillval. Det har inte funnits utrymme för diskussion eller meningsutbyte avseende den lägsta nivån på standardhöjningarna. Man har kört över hyresgästerna och inte lyssnat till hyresgästernas förslag eller behov. Man har således inte samrått i ordets rätta bemärkelse. Hyreshöjningarna kommer att bli alltför höga vilket innebär att de hyresgäster som inte godkänt åtgärderna måste flytta. [...]” (beslutshandling fall 1, s. 7)

I ”fall 1” ifrågasätter nämnden hyresvärden på flera punkter och refererar i yttranden med motargument till detaljer i åtgärdsförslagen. Hyresnämnden lyfter att det inte är deras uppfattning att klinker gör ett våtrum säkrare eller tätare jämfört med plastmatta. I en teknisk utläggning ställer de sig emot påståendet att klinker kan motiveras med de argument som hyresvärden lagt fram.

”Hyresnämnden ställer sig frågande till hur ett allmännyttigt bostadsbolag kan genomföra en upphandling innan samråd har skett och godkännande har inhämtats av hyresgästerna eller utfärdats av hyresnämnden. Det samråd och den intresseavvägning som ska ske mellan parternas motstående intressen enligt lagstiftarens intentioner kommer ju då endast att bli ett spel för galleriet.” (beslutshandling fall 1, s. 14–15)

I detta fall görs en annan bedömning av hyresnämnden och menar att hyresgästernas perspektiv får företräde, till exempel på grund av att nästan hälften av de hyresgäster som motsatt sig ansökan uppgett att de kommer behöva flytta från sina lägenheter för att de inte ekonomiskt har resurser för den höjda hyran renoveringarna skulle innebära. Hyresnämnden använder själva begreppet ”spel för galleriet”, vilket bekräftar och bidrar med en ytterligare tyngd i argumenten från hyresgästerna. Kakel och klinkers i badrum blir i detta fall endast som tillval om hyresgästen inte uttryckligen godkänt detta.

Det går att tolka en tydlig spänning och distinktion om upplevelsen och uppfattningen av hur processen gått till när det kommer till samråd och inflytande i båda fallen och inte minst i ”fall 1”, som jag illustrerat ovan. Hyresgästerna har resonemang och yttranden som handlar om att man inte har råd med hyreshöjning som renoveringarna innebär och riktar kritik mot att hyresvärden menar att man har haft samråd. På så sätt finns en motsättning, som innebär att hyresgästerna upplever att de inte har fått möjlighet till inflytande på sina villkor medan hyresvärden argumenterar för att det visst är fallet. Även hyresnämnden uttrycker i detta fall att det är ett ”spel för galleriet” att hyresvärden har gjort en upphandling innan de har insamlat godkännande från hyresgästerna eller startat en samrådsprocess. Det samråd som därefter kom, som hyresvärden hävdar har gett möjlighet till inflytande, betraktas då som ”ett spel för galleriet”.

Sammantaget synliggörs det hur upplevelsen av inflytande inte stämmer överens med bilden som hyresvärden ger angående inflytande. Detaljer i individuell anpassning av ett hem blir föremål för förhandling och hyresgästerna upplever sig inte tas hänsyn till. Förhandlingarna gäller fysiska detaljer i ett hem, men även det materiella i hur hyran påverkas. Avsaknaden av inflytande kan också förstås ur ett bredare perspektiv och ifrågasättas utifrån bakgrunden av ojämlikhet kopplat till bostad. Blunt och Dowling (2022) framhåller att hem är nära förknippat med bredare maktrelationer i samhället. De som drabbas hårdast av bostadspolicyer upplever sällan att de har särskilt stor möjlighet att påverka (Dorling, 2018:92). Detta poängterar hur makt spelar in i bemärkelsen att ha makt att påverka, vilket skiljer sig starkt beroende på om man har ekonomiska resurser eller äger sin bostad.

### 7.3 Renoveringarnas konsekvenser

Intervjupersonen uttrycker en bild av situationen som helhet i stadsdelarna och närområdet som beskriver stor desperation, oro och frustration över situationen med hyreshöjningar i allmänhet, eftersom det varit stora årliga hyreshöjningar både 2023 och 2024 och utvecklingen har pågått under längre tid. Renoveringar och antalet standardhöjande åtgärder gör att hyran ökar mer ju fler åtgärder som sätts in. När jag frågar om hur renoveringars utbreddhet och problem med hyreshöjningar som följd i den specifika stadsdel i vilken fallen från hyresnämnden utspelar sig beskrivs det på följande sätt.

”Här med renoveringarna skulle jag säga att det är som en bulldozer som långsamt maler typ. Så att det är såhär ”okej, nu har vi inte råd att bo kvar här så vi flyttar till nästa gata” men så kommer renoveringen dit fem år senare, ”ja men då flyttar vi till nästa”. Det har vart så konkret som människor har gjort. De har hoppat. Jag har träffat jättemånga sådana. En kvinna till exempel, en ensamstående morsa, hon hade gråten i halsen och ”jag har precis flyttat från höghusen” sa hon, där de höjde hyran med jag minns inte hur mycket. ”Så jag hade inte råd att bo kvar och nu kommer de till låghusen”. Hon hade precis flyttat från renovering och så kommer renoveringen till henne liksom.” (Intervju, s. 4)

Det här citatet bidrar med en kontext till fallen i och med den beskrivning av lägesbilden i området som målas upp. Renovering och efterföljande hyreshöjningar anses vara utbredd problem i stadsdelarna, då det finns många miljonprogramhus i behov av renovering. Därav blir dessa områden särskilt drabbade, vilket leder till att människor som bor där tvingas flytta när deras bostad ska renoveras. Samtidigt minskar utbudet av lägenheter med skäligen hyror att flytta till i takt med att renoveringarna fortsätter. Det är också ett återkommande problem att samma personer tvingas flytta två gånger, vilket är ett mönster som beskrivs av Boverket i deras rapport om flyttmönster i samband med renovering (2014) och i forskningen av exempelvis Polanska och Richard (2021). I rapporten från Boverket om flyttmönster i samband med renovering (2014) lyfts att det på nationell nivå går att se mönster i hur människor flyttar till följd av renoveringar och att samma personer ofta flyttar mer än en gång.

Intervjupersonen beskriver situationen som en tryckkokare, eftersom trycket på de få hus som är kvar med lägre hyror som inte renoverat är högt fastän att boendestandarden där ofta är lägre och till exempel har problem med mögel och fuktskador, till följd av eftersatt underhåll. Kötiden till lägenheter som inte renoverats i området är mycket lång. Vid vissa gator som drabbats av flera renoveringar ökar vreden och desperationen hos hyresgästerna. Intervjupersonen beskriver det som att det blir på liv och död, och att människor upplever att de blir bortträngda av politiken, genom bostadsbolagets renoveringar. Det påminner om vad det är som står på spel för de människor som drabbas och varför det är viktigt att utforska renoveringar utifrån en problemformulering som belyser hyresgästernas situation.

Renoveringar är i vissa fall en nödvändighet för att upprätthålla standard på bostäder och hålla en god kvalitet, men hyresgästernas upplevelse är snarare att de begränsar dem ekonomiskt och vill inte att renoveringarna genomförs på de villkor som hyresvärden lagt fram. Det är en intressant distinktion där jag ser att diskurser möts och spänningar uppstår. De beskrivningar som träder fram av situationen med renoveringar i beslutshandlingarna från de två fallen i hyresnämnden, säger också något om en bild av situationen utifrån den specifika arenan. De visar på diskurser som existerar i en samhällsdebatt och speglar en social struktur och ojämlik maktbalans.

## 7.4 Hållbarhet i diskurser om bostad och renovering

Hållbarhet är ett relevant tema för analysen som framkommit i mitt material främst från hyresvärdars och bostadsbolagens sida, både i handlingarna från hyresnämnden och i dokument från allmännyttiga bostadsbolag och deras riktlinjer. Jag har med detta som tema för min analys eftersom jag menar att det är intressant utifrån att det är ett brett begrepp som används i olika betydelser, både kopplat till hållbart som i hållbar utveckling ekologiskt i samhället i stort och konsumentbeteenden, hållbart ur ett ekonomiskt perspektiv eller hållbart i förhållande till en fastighets hållbarhet. För att knyta an begreppet till en bredare kontext i diskurser om bostad diskuteras först i ett avsnitt om hållbarhet i dokument av policykaraktär på nationell eller regional nivå. Därefter knyts det an till en analys av hur begreppet används i beslutshandlingar från hyresnämnden, där fokus främst ligger på hur hyresvärderna själva använder begreppet i sin argumentation för att rättfärdiga sina åtgärdsförslag i renoveringsplanerna.

### 7.4.1 Hållbarhet och hållbar utveckling i dokument på nationell nivå

Ett dokument på nationell nivå som ingår i min analys är idéprogrammet från Sveriges Allmännyttiga, som är en bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsbolag runt om i Sverige, medlemsorganisation. Hållbar utveckling är en egen rubrik i idéprogrammet från Sveriges Allmännyttiga. Där beskrivs tre dimensioner av hållbarhet, i form av ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. När det gäller den sociala dimensionen av hållbar utveckling beskrivs att den inkluderar välbefinnande, rättvisa, inflytande, rättigheter och att se till individuella behov (Sveriges Allmännyttiga, 2017:9). Vidare skrivs att eftersom boende är en så central och viktig fråga för människan i samhället har bostadsbolagens agerande en stor betydelse för samhällsutvecklingen. Allmännyttan ska därför, enligt idéprogrammet, bidra till att samhället hålls samman. Min tolkning av språket i den här rapporten är att det ofta är breda formuleringar om stora ideal som rättvisa och hållbar utveckling, utan att specificera närmre utmaningar eller hur allmännyttiga bolag agerar i praktiken.

Hållbarhet är ett centralt begrepp som återkommer från bostadsbolagens sida både i handlingarna från hyresnämnden som jag analyserat och dokumenten jag diskuterat ovan. Det går en trend i hållbarhet på många olika arenor i samhället och är en framväxande diskurs. Problemet är inte att det finns ett uttalat fokus på hållbarhet, det kan tänkas att det borde ses som positivt, men problemet är att med bakgrund i min analys har begreppet sällan en konkret definition eller bidrar med en djupare förståelse. När man knyter an dessa formuleringar i riktlinje-dokument blir det en viss kontrast till hur argumenten görs från hyresvärdars håll i beslutshandlingarna från ärenden i hyresnämnden. Hållbarhet används främst som argument för att till exempel renovera modernt för framtiden, men inte uttryckligen enligt intresse av nuvarande hyresgäster och möjliggöra ett hållbart boende ekonomiskt på lång sikt.

#### 7.4.2 ”Hållbarhet” och ”hållbart” som argument från hyresvärdar i de två fallen i hyresnämnden

Eftersom begreppet hållbart eller hållbarhet i olika former förekommer ofta från hyresvärdars håll i de handlingar av fall jag har undersökt, anser jag det av relevans att närmre diskutera hur det används och sätta hållbarhet i sammanhang i en diskurs och kritiskt analysera det. I handlingarna från hyresnämnden används hållbart främst som ett ord för att beskriva hållbarhet i rent tidsmässigt hur länge en fastighet håller, att något beteende, åtgärd eller strategi är hållbar eller inte hållbar. Jag illustrerar ett exempel med följande citat.

”Hyresvärden vill åtgärda allt i ett sammanhang och få en enhetlig standard. Det är rationellt och hållbart för hyresvärden. Badkaren kommer att tas bort. Det är inte hållbart att så många hyresgäster använder så mycket varmvatten som går åt för att fylla ett helt badkar.” (beslutshandling fall 1, s. 5)

I det första fallet från hyresnämnden som ingår i min analys innehåller ett av åtgärdsförslagen att badkar kommer tas bort i lägenheter och ersättas med dusch.

Hyresgästerna menar att många kommer sakna sina badkar (beslutshandling fall 1, s. 5). Hållbarhet relaterat till vattenkonsumtion ställs emot livskvalitet till exempel ett badkar kan innebära för en individ eller ett hushåll. Ställt till sin spets används argumentet

hyresvärden använder för att motivera åtgärden att ta bort badkar emot livskvalitet för nuvarande hyresgäster och möjligheten att behålla sitt boende. Naturligtvis kan det diskuteras om det är ekonomiskt och ekologiskt hållbart från perspektivet av vattenkonsumtion. Men, något det belyser som är viktigt för min analys är huruvida det kan bidra till att reducera hyresgästerna till en homogen grupp utan någon större agens. Jag tolkar det som generalisering av hyresgästerna till en homogen grupp som i detta sammanhang verkar förminskande i sättet det beskrivs som att hyresgästerna har en överflödigt vattenkonsumtion på grund av att de har ett badkar i sin bostad.

På detta sätt används ”hållbart” som ett argument i sig för det som hyresvärden vill genomföra, utan att egentligen specificera med en djupare beskrivning varför det är eller inte är hållbart. Enligt min tolkning verkar det finnas en tyngd i begreppet som gör det svårt att ifrågasätta, men just därför anser jag att det är av stor betydelse att gå in mer på djupet i hur det används och om det kan betraktas ingå i en argumentationsstrategi. Hållbar används också i sammanhang där det syftar på hållbarhet för fastighetsägaren, hyresvärden. Ett annat exempel på detta tema är följande citat som knyter an till hållbart utifrån förvaltning av fastigheter.

”Hyresvärden eftersträvar en rationell och hållbar fastighetsförvaltning. Det får man om alla lägenheterna har en enhetlig standard.” (beslutshandling fall 1, s. 9)

Hållbarhet har många betydelser och ibland svårdefinierbart vad som faktiskt syftas på. Till exempel i ”fall 1” nämner hyresvärden att de arbetar med återbruk uppmärksammar hyresnämnden att det inte framgår hur återbruk kommer användas i den specifika renoveringen (beslutshandling fall 1, s. 11–12). En tolkning av detta sätt att framhäva hållbarhet i sin argumentation som hyresvärden gör, är att hållbarhet används för att förstärka sitt argument och något som gynnar hyresvärdens presentation av sig själva som företag som tar ansvar för hållbarhet. Detta i sig behöver inte vara något negativt, men eftersom det framgår att resonemangen i de fall jag illustrerat som exempel är vagt vad som menas med hållbarhet, kan det tolkas som en del av en strategi att framställa sig själva och sitt syfte.

## 7.5 Språkets makt och skapande av motstånd

Mulinari och Neergaard beskriver hur ett byråkratiskt språk inom fackföreningar i Sverige ger upphov till exkluderingsprocesser genom språket och hur det riktar sig till sin målgrupp (2004:245). Språket blir ett sätt att utöva makt. Deras studie innefattar en annan kontext än den jag studerar, men på liknande sätt kan det förstås som ett sätt att exkludera genom det sätt språket används av bostadsbolaget som är hyresvärd i de fall jag undersöker. Det skriver in sig i en typ av jargong av juridiska och bostadsrelaterade termer, vilket skapar ett fält som stängs för de som inte är del av det. Att skapa ett språk som utesluter andra blir ett sätt att utöva makt. Enligt Fairclough uppnås förståelsen av diskursens sociala effekter först när man analyserar språket, hur det talas eller skrivs (Fairclough, 2003:3).

Faircloughs modell av kritisk diskursanalys är synen på diskurs i relation till makt central (Winther Jørgensen & Phillips, 2002:63.64). Ägandet är här också relevant i förhållande till makt i sammanhanget. Fastighetsägaren är den som äger de bostäder som hyresgästerna hyr. Det finns en maktrelation mellan hyresgäst och hyresvärd. Båda parter har rättigheter och skyldigheter som formuleras i ett hyreskontrakt, men det är möjligt att se en viss beroendeställning gentemot hyresvärden. Hyresgästen äger inte sin bostad och får inte göra vad den vill med den. Samtidigt har hyresgästen rätt att nyttja sin bostad och det uppstår en ojämn maktrelation i och med att hyresvärden ytterst är den som kan ta beslut om hur bostaden ska utformas. Diskursen är ideologisk (Fairclough, 2010) och därför kan ojämlikheter både skapas och reproduceras genom diskursen, exempelvis gällande hur hyresgäster konstrueras som grupp och huruvida i vilken utsträckning de anses ha agens.

Al-Khamisi refererar till hur juridiken fungerar som de marginaliserades självförsvar och betonar att det finns en frånvaro av de svenska arbetar- och hyresgäströrelserna i de svenska miljonprogrammen (2017:282). Det kan uppstå en upplevelse av att känna sig exkluderad av ett byråkratiskt språk och hänvisning till paragrafer (Al-Khamisi i Hall & Pelling, 2017:77). Detta relaterar jag till ett resonemang i ett av fallen där en hyresgäst lyfter kritik mot att informationen om renoveringen från hyresvärden till hyresgästerna har skickats ut. Många av personens grannar vittnar om att de inte har förstått vad de har



godkänt (beslutshandling fall 2, s. 3). Graden av förståelse av språket kan alltså leda till bristande tillgänglighet av information. Det kan också handla om att kännedom om ens rättigheter saknas, vilket är samhällets ansvar att se till. Det framgår inte av handlingen, men synliggör att det kan vara fallet att det är fler hyresgäster som inte vill godkänna förslagen för renoveringen, men saknar kännedom om hur processen går till eller vilka konsekvenser det får om de inte godkänner.

I intervjun berättar intervjupersonen att detta är något hen stött på i sitt arbete och att det sker att i samrådssituationen uttrycker sig inte hyresgästerna öppet om man till exempel inte har råd att betala hyran (Intervju, s. 5). Det kan finnas många olika orsaker till att man inte vill prata om något i ett visst sammanhang när det rör privata ämnen som ens privatekonomi eller boendesituation. I de här fallen blir dessa frågor fråga för debatt och förhandling i ett offentligt sammanhang.

Rasism lyftes på intervjun som ett problem i flera lokala hyresgästföreningar i området och som ett problem som förekommer i organisationen. Det beskrivs att rasism sker av medlemmar gentemot andra medlemmar med utländsk bakgrund eller en generell rasistisk inställning som tar sig i uttryck på olika sätt. Intervjupersonen menar att rasismen som förekommer är ett problem för representationen av medlemmar och aktiva i hyresgästföreningen. Om människor inte känner sig inkluderade kan det göra att man inte vill engagera sig. En liknande problematik beskrivs av Al-Khamisi (2017) gällande de så kallade gamla svenska folkrörelserna, där hyresgästföreningen ingår. Al-Khamisi argumenterar för att det finns ett behov av en ökad inkludering för att folkrörelser som hyresgästföreningen ska kunna omformas och ge upphov till en kamp som sträcker sig brett i befolkningen (2017:77).

En faktor som är intressant att belysa och djupare analysera är maktrelationer i sammanhanget, så som den mellan hyresvärd och hyresgäst. Diskursen i stort, konstruerar hyresgästerna som en homogen grupp, vilket kan fungera både som stärkande genom en kollektiv identitet och förminskande i att en hel grupp negligeras agens. Hyresgäster konstrueras som en homogen grupp, men inom den gruppen finns människor med en stor variation av erfarenheter, bakgrund och ekonomiska förutsättningar. Det kan finnas en kollektiv styrka i att visa motstånd och belysa strukturella problem. Detta kan jag identifiera i fallen när hyresgästerna som inte

godkänt renoveringsförslagen, tagit vidare fallet till hyresnämnden och i ett gemensamt uttalande uttrycker sina synpunkter. Samtidigt kan sättet att framhäva 'hyresgäster' som en homogen grupp fungera begränsande. I dokumenten används 'hyresgäster' från hyresvärdens håll i syfte att visa på att gruppen som hyr lägenheter hos dem har en gemensam vilja och detta framhävs ofta i argument som är dem själva som företag till gagn.

Diskurser som fångas i det urval av material jag gjort i den här uppsatsen, reflekterar en social struktur (Winther Jørgensen & Phillips, 2002). I det här fallet, möjliggör begränsningar inom en lagstiftning för hyresvärdar att genomföra renovering med begränsad möjlighet till inflytande för hyresgäster inom de byråkratiska processerna. Detta ger upphov till problem för människor i situationen där en höjd hyra på grund av en renovering gör att man tvingas flytta från sitt boende av ekonomiska skäl.

När jag frågar om hur organiseringen ser ut och samarbetet lokala föreningar emellan lyfter intervjupersonen att det är ett hinder att kamperna blir isolerade från gata till gata, område till område. Det utgör ett hinder för hur man kan uppnå förändring, eftersom det är lättare för politiken att avfärda en gata som protesterar mot renoveringar och ökade hyror som följd, men svårare att ignorera flera samtidigt och ett samordnat motstånd.

"Renoveringar jag skulle säga är en jätteviktig politisk fråga, största hotet hyresgäster står inför, jättestort hot mot rätten till en bostad som är en mänsklig rättighet." (Intervju, s. 5)

Vidare menar intervjupersonen att renoveringar är en viktig politisk fråga som borde prioriteras och betonar att det handlar om ett hot mot bostaden som är och bör ses som en mänsklig rättighet. I nuläget görs inte detta av politiken. Representanten från hyresgästföreningen beskriver också att det skulle krävas ett större samarbete lokala hyresgästföreningar emellan och på regional nivå för att kraftsamla för förändring (Intervju, s. 6).

## 8 Slutsatser och sammanfattning

Med hjälp av en inblick i en juridisk process möjliggör jag i den här uppsatsen att få syn på hur olika aktörer, såsom hyresgäst, hyresvärd och hyresnämnden, resonerar i fall där renoveringsarbeten omtvistats. Genom denna snäva inblick i en specifik arena inom ett rättsligt utrymme illustrerar jag diskursiva kamper som utspelar sig. Jag argumenterar i den här uppsatsen för att det finns en oenighet gällande både renoveringar och detaljer i vad de ska innefatta, upplevelsen om inflytande i beslut som tas. Genomgående belyser min analys olika förståelser av värden av ett hem och en bostads betydelse, som å ena sidan träder in i en neoliberal diskurs om bostaden som en vara och en marknad för bostadsföretagen och å andra sidan en rättighet som försvaras både i politisk kamp om bostaden och en kamp om hemmets värde.

Min analys fokuserar på hur ett allmännyttigt bolag resonerar i två fall och grundar sig också på uppgifter som framkommit i intervjun med en person med kännedom om det aktuella bostadsområdet i stort. Därmed är mina resultat inte representativa för hela allmännyttan i Sverige och det går inte att dra generella slutsatser, eftersom detta är en kvalitativ studie och analyserar ett avgränsat sammanhang. Det som går att säga är att det som framkommit i min analys inte går emot en större generell uppfattning som ges i tidigare forskning, gällande hur inflytandet ser ut för hyresgäster att påverka renoveringar och hur hyran kommer att påverkas.

Det framkommer att hyresvärden på vissa sätt använder renoveringar som en strategi för att kunna öka värdet på sina fastigheter och de nämner själva att de vill passa på att införa standardhöjande åtgärder vid renoveringar som till en början kunde infattas av endast underhållsåtgärder. Min analys kan inte dra någon slutsats om huruvida det är en medveten strategi från hyresvärden i fallen att höja hyran och bidra till en bortträngning av hyresgäster som inte har ekonomisk möjlighet att bo kvar med hyreshöjningarna som renoveringarna leder till. Med bakgrund i hyresgästernas resonemang i handlingarna från hyresnämnden och med information som framkommit i intervjun är det däremot tydligt att det är en risk och i vissa fall en faktisk konsekvens att hyresgäster är oroliga för eller tvingas att flytta till följd av hyreshöjningar som kommer delvis av renoveringsarbeten.

I analysen har jag visat att hyresgästerna i ”fall 1” upplever att de som hyresgäster behöver betala priset i form av höjda hyror för underhåll som fastighetsägaren och hyresvärderna behövt göra under lång tid. Det framkommer en intressant diskussion i min analys där god standard på ett boende ställs mot hyreshöjningar som hyresgästen drabbas av. Renoveringarnas syfte är att skapa en bättre standard och bättre kvalitet på en bostad för de som bor där, men när det medför hyreshöjningar som hyresgästerna inte har ekonomiska medel för att ha råd att bo kvar, upplevs det i stället som en sänkt kvalitet och i vissa fall allvarligt hot mot att kunna bo kvar i sin bostad.

’Renovräkning’, som jag diskuterat i tidigare forskning, kan ses som isolerat fenomen för individ och ett problem på stuktornivå. Även i de fall renoveringar inte leder till ’renovräkning’ bidrar till gentrifiering av stadsdelar med bakgrund i en strategi med syfte att höja hyror, vilket påverkar vilka som har möjlighet att bo i ett visst område. Jag har valt att tolka ’renovräkning’ som ett brett fenomen som är del av en samhällsutveckling. I de två fall som undersöks i den här uppsatsen undersöker inte på individnivå om ’renovräkning’ har förekommit eller inte i en direkt bemärkelse, men eftersom jag kan identifiera en upplevelse, oro för att behöva flytta för att man inte har råd med en förhöjd hyra, anser jag att ’renovräkning’ är ett begrepp som bidrar till att sätta händelserna i ett större sammanhang och belysa varför det finns ett motstånd och vad som står på spel för de människor som drabbas.

Det byråkratiska språket hyresvärdar använder sig av som uttrycks i fallen från hyresnämnden, samt de policydokument som ingår som stödmaterial i min analys artikuleras formuleringar som visar på uppfattningar om vad en bostad och i förlängningen ett hem är. Hyresvärdens resonemang går närmre mot en uppfattning som kan belysas genom perspektiv av den neoliberala utvecklingen av bostadspolitiken i Sverige. Det som ett hem och en bostad är och det värde den har för människan försvinner bakom formuleringar. Det tar sig i uttryck i hur det som i praktiken är bostäder beskrivs i termer som relaterar till företagets gynnsamhet, fastighetens värde, modernitet, enhetlig standard och hållbarhet. Med hjälp av det teoretiska perspektivet av att det är en neoliberal diskurs som dominerar i bostadspolitiken och de aktörer i form av bostadsbolag som har en central roll, möjliggör en förståelse för varför hyresvärdar agerar på ett sätt som gör att många av deras hyresgäster riskerar att förlora möjligheten

att bo kvar. I en neoliberal diskurs blir värden av ett hem mer av en vara som har ett materiellt ekonomiskt värde (Madden & Marcuse, 2016). Däremot suddas andra värden ut, som vad ett hem har för mänskliga värden. Det blir en kontrast i förståelsen som bostad, som enligt min teoretiska argumentation i den här uppsatsen bör betraktas som en mänsklig rättighet.

Gällande motstånd är hyresgästföreningen och hyresgästernas uttalanden i de specifika fallen i ett rättsligt sammanhang den här uppsatsens fokus. Motstånd sträcker sig i praktiken långt utanför det som sker när ett fall tas upp i hyresnämnden. Hyresgästföreningen är inte den enda organisation som täcker in all form av motstånd, som också görs genom andra upprop och organisering av privatpersoner lokalt i ett bostadsområde. Det som jag i den här uppsatsen kan dra slutsatser om är att i det finns uttryck för motstånd inom ramen för det specifika rättsliga sammanhang där hyresnämnden som arena som jag har valt att avgränsa mig till. Motstånd artikuleras i fallen på så sätt att hyresgästerna själva argumenterar för sin sak och i kollektiva yttranden, med hyresgästföreningen som ombud, adresserar situationen och sätter den i ett större sammanhang utanför den specifika renoveringen och detaljerna som ingår.

Det finns en politisk laddning, som jag tolkar som ett uttryck för motstånd och ett sätt att använda sig av arenan för att lägga fram argument och inom den begränsade ramen av sammanhanget sträva efter att tas på allvar och uppnå en förändring. Det uttrycks en kunskap om de begränsningar som finns i hur lagar och riktlinjer är formulerade och hur hyresvärdar använder sig av detta, vilket synliggör luckor. Begränsningar till exempel när det gäller inflytande och hur det i praktiken inte upplevs av hyresgästerna, medan hyresvärden menar att de har följt det som krävs av dem. Genom att belysa dessa begränsningar synliggörs konsekvenser som uppstår och drabbar dem som hyresgäster i form av att de upplever sig inte tas hänsyn till och i förlängningen riskera att förlora rätten till sin bostad till följd av hyresvärdens agerande.

Resonemangen om hållbarhet i mitt material väcker frågor om vad som menas med hållbart. I min undersökning har jag funnit att hållbarhet oftast avses hållbart för fastigheten och ekonomiskt värde, som är av relevans och intresse för hyresvärden. Det nämns av hyresvärdarna hållbarhet för hyresgästerna, men detta handlar främst om hållbarhet på lång sikt ska kunna gynna hyresgästerna och framtida hyresgäster. Min

bedömning är att det fokuseras mer på framtida hyresgäster, och inte tillräckligt på att genomföra en renovering på villkor som blir hållbara för nuvarande hyresgäster, med hållbart i bemärkelsen att renoveringen möter deras önskemål om standard och ekonomiska möjlighet att kunna behålla sin bostad och inte behöva flytta.

I förlängningen kan dessa spänningar i diskurser som jag illustrerat genom analysen av mitt material förstås som en diskursiv kamp. Konflikten handlar till det yttersta om förståelser om vad ett hem och en bostad är och vilka värden den förknippas med. Den förståelse som hyresgästerna själva redogör för och som intervjun förmedlade går att förstås utifrån att bostad är en mänsklig rättighet som hotas genom att belysa frågor om ojämlikhet. Ojämlikhet i tillgång till bostad som redan existerar i dagens samhälle förstärks och riskerar att öka ytterligare. Sammantaget gör detta att renoveringar är en viktig fråga i förhållande till bostads ojämlikhet och för bostaden som mänsklig rättighet.

# Referenser

Baeten, G., Westin, S., Pull, E. & Molina, I. (2017). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and planning A*, 49:3, 631-351  
<http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:uu:diva-310512>

Baeten, G., Berg, C., Bogdanova, E. et al (2022). Renoveringar är en tickande social bomb. *Svenska Dagbladet*. 26 januari. <https://www.svd.se/a/y4yMjg/forskare-renoveringar-ar-en-tickande-social-bomb> (Hämtad 2024-08-15)

Blunt, A. (2022) *Home*. Second edition. Edited by R.M. Dowling. Routledge, Taylor & Francis Group

Boverket (2014:34). *Flyttmönster till följd av omfattande renoveringar*.

Brolund de Carvalho, S., Fanni, M., Svenningsen Kajita, H., Mack, J., Mattsson, H., Riesto, S. & Schalk, M. (2024). 'You can simply say no': Narrating the effects and affects of Danish and Swedish housing in crisis. *Radical Housing Journal*, 6(1), pp. 201-219; <https://doi.org/10.54825/TSMR3139>

Dorling, D. (2018). *Peak inequality: Britain's ticking time bomb*. Bristol: Policy Press.

Ericsson, U., Molina, I. & Ristilampi, P.-M. (2002). *Miljonprogram och media. föreställningar om människor och förorter*. Riksantikvarieämbetet.

Fairclough, N. (2003). *Analysing discourse: textual analysis for social research*. New York: Routledge.

Fairclough, N. (2010). *Critical discourse analysis: the critical study of language*. 2. ed. Harlow: Longman.

Hall, P. & Pelling, L. (2017). *Rätten till rättvisa: om utsatta människors rättigheter och tillgång till rättvisa*. [Stockholm]: Premiss.

Herbert, M. (2023). *Vindlande vägar i bostadsjämlighetens Sverige: berättelser om marknadspraktiker, flyktingplaceringspolitik och bostadsprekaritet*. PhD dissertation. Malmö University Press. <https://doi.org/10.24834/isbn.9789178773947>

Hesse-Biber, Sharlene Nagy (red.) (2012). *Handbook of feminist research: theory and praxis*. Second edition. Thousand Oaks, California: SAGE Publications.

Hiscock, R. (2013). Ontological security and psychosocial benefits from the home: qualitative evidence on issues of tenure. *Housing, Theory and Society*, 1-2(18), pp. 50-66

hooks, bell (1990). *Homeplace: A Site of Resistance*. I *Yearning: Race, Gender, and Cultural Politics*. Boston: South End Press.

Intervju med representant från Hyresgästföreningen, 2024-04-10

Listerborn, C., Baeten, G. (2022). Struggling with Conceptual Framings to Understand Swedish Displacement Processes. I Jakobsen, P., Jönsson, E., Larsen, H.G. (eds) *Socio-Spatial Theory in Nordic Geography*. Springer, Cham. <https://doi.org/10.1007>

Listerborn, C., Molina, I., Richards, Å. Claiming the right to dignity: New organizations for housing justice in neoliberal Sweden. *Radical Housing Journal*, May 2020 Vol 2(1): 119-137

Listerborn, C. (2018). *Bostadsjämlighet: röster om bostadsnöden*. [Stockholm]: Premiss.

Madden, D. & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing*. London: Verso

Mayer, M., Thörn, C. and Thörn, H. (eds) (2016). *Urban Uprisings. Challenging Neoliberal Urbanism in Europe*. 1st ed. 2016. Palgrave Macmillan UK (Palgrave Studies in European Political Sociology)



Mulinari, D. & Neergaard, A. (2004). *Den nya svenska arbetarklassen: rasifierade arbetares kamp inom facket*. 1. uppl. Umeå: Boréa

Nagar, R., Lawson, V., McDowell, L. & Hanson, S. (2002). Locating Globalization: Feminist (Re)readings of the Subjects and Spaces of Globalization. *Economic Geography*, 78(3), 257–284. <https://doi.org/10.2307/4140810>

Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights (OHCHR), *The right to adequate housing*  
[https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf) (Hämtad 2024-08-15)

Odhnoff, S. (2023). *Mellan det förflutna och framtiden: En studie av Hyresgästföreningen på 2000-talet*. Diss. Stockholm: Marie Cederschiöld högskola

Polanska, D.V.. D. 1980 & Richard, Å.P. in S. and E.G. 1969 (2021). Resisting renovictions: Tenants organizing against housing companies' renewal practices in Sweden. *Radical Housing Journal*, 3(1), pp. 187–205. doi:10.54825/BNLM3593.

SFS 2010:879. *Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*.  
[https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2010879-om-allmannyttiga-kommunala\\_sfs-2010-879/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2010879-om-allmannyttiga-kommunala_sfs-2010-879/)

SFS 1970:994. *Jordabalk 12kap*. [https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994\\_sfs-1970-994/](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/)

Sveriges Allmännytta (2017-08-17). Allmännyttan mot 2030 – ett idéprogram.  
<https://www.sverigesallmannytta.se/document/allmannytan-mot-ar-2030-ett-ideprogram/> (Hämtad 2024-08-15)

SOU 2022:14. Utredningen om en socialt hållbar bostadsförsörjning. *Sänk tröskeln till en god bostad*.

Winther Jørgensen, M. & Phillips, L. (2002) *Discourse analysis as theory and method*.  
[Elektronisk resurs]. Sage Publications Ltd.

Young, I.M. (2005), *On Female Body Experience: 'Throwing Like a Girl' and Other Essays*. New York: Oxford University Press (Studies in Feminist Philosophy).  
doi:10.1093/0195161920.001.0001.