



LUNDS
UNIVERSITET

LTH

LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA

Avdelningen för installationsteknik och avdelningen för byggproduktion
Institutionen för bygg- och miljöteknologi
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet, 2023
Rapport TVIT—23/7131

Fastighetsvärdering vid renovering – ett hinder för hållbart underhåll?

Ulla Janson

Stefan Olander

© Ulla Janson och Stefan Olander 2023

ISRN LUTVDG/TVIT – 23/7131--SE(30)

Avdelningen för Installationsteknik & Avdelningen för byggproduktion
Institutionen för bygg- och miljöteknologi
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 LUND

Förord

Detta projekt har möjliggjorts genom finansiering från Byggrådet. Varmt tack för att ni stöttat denna studie!

Stort tack också till Helena Hellegren, Återbruksnätverket Öst, Jennie Wiederholm och Kenneth Gustavsson, Hyresgästföreningen, Henrik Kjellgren, Kanslihuset samt Maria Nilsson och Jörgen Åkesson, HSB Malmö för generösa samtal och delande av kunskap.

Tack också till vår finfina referensgrupp Anders Lundgren, SSAM, Olle Ingman tidigare Ikano Bostad och Henrik Kjellgren, Kanslihuset.

Lund i januari, 2023

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	5
2	Bakgrund.....	6
2.1	Syfte	8
3	Statistik	8
3.1	Hysesrätter.....	8
3.2	Avfall	9
4	Regelverk	10
4.1	Avfall	10
4.2	Ombyggnad eller renovering	11
4.3	Taxonomiförordningen	11
4.4	Byggproduktsförordningen och CE-märkning.....	12
4.5	Kvalitetssäkring av återbrukad produkt	13
4.6	Bruksvärdesprincipen.....	13
4.7	Utförande av standardhöjande åtgärder	14
5	Hyressättning av bostäder	14
5.1	Fastighetsvärdering	14
5.2	Hyresreglering och incitament för renovering	15
5.3	Hyresreglering efter renovering av kök	18
5.4	Prejudicerande fall	19
6	Återbruk vid renovering	21
6.1	Fastighetsägare.....	21
6.2	Hyresgäster	22
6.3	Hyresgästföreningen	24
7	Slutsatser och diskussion	25
8	Referenser	27

1 Sammanfattning

Bygg- och fastighetssektorn står inför en stor förändringsprocess för att kunna minska sin miljö- och klimatpåverkan. Ur ett europeiskt perspektiv står byggsektorn idag för hälften av alla råvaror som utvinns, hälften av den totala energianvändningen, en tredjedel av all vattenanvändning och en tredjedel av allt avfall som genereras. Genom att skapa en mer cirkulär byggbransch minskar klimatutsläpp, energianvändning, uttag av naturresurser och generering av avfall.

Cirkulära processer inom bygg- och fastighetsbranschen innebär inte bara återbruk och återvinning. Även en god förvaltning av det befintliga beståndet är centralt. Vid renovering av ett kök kan fastighetsägaren välja att montera produkter baserade på jungfrulig eller återbrukad råvara eller att renovera de produkter som redan är monterade, för att förlänga dess livslängd. Traditionellt kan hyran höjas om köket byts ut och fastighetsägaren kompenseras på så sätt för sin investering. För att kunna höja hyran vid en renovering av ett kök måste åtgärden vara standardhöjande. Den nya hyran förhandlas mellan fastighetsägaren och företrädare för hyresgästen, ofta Hyresgästföreningen.

Marknadsvärdet för en fastighet baseras på det pris som du sannolikt skulle betala vid ett köp av en liknande fastighet i området. Om driftnettot (Hyra-Drift och Underhåll) ökar ger detta ett ökat marknadsvärde, om direktavkastningskravet ligger kvar på samma nivå före och efter förändringen av driftnettot. Direktavkastningen används för att mäta den förväntade avkastningen på en investering, ett slags lönsamhetsmått. Genom en ökad hyra även vid renovering av en fastighet kan fastighetsägaren kompenseras för sin investering och marknadsvärdet på fastigheten öka.

Det finns inga juridiska hinder för en hyresökning vid renovering av kök. Genom att ta fram standardiserade renoveringskoncept för kök som genererar möjlighet till olika prisnivåer, önskar Hyresgästföreningen bidra till ökad cirkularitet och lägre klimatpåverkan i fastighetsförvaltning. Med en tydlighet kring vad som ska utföras inom de olika koncepten kan kvalitet och utförande kontrolleras, till fördel för både fastighetsägare och Hyresgästföreningen.

Att kunna höja hyran efter en renovering ger fastighetsägaren samma möjlighet till ökat driftnetto som vid montage av nyproducerat kök. EUs taxonomi styr mot ökad cirkularitet, där fastighetsvärdet kopplas mot detta i ett av sex miljömål. Regelverket för värdering med avseende på cirkularitet förväntas presenteras under 2023. Om regelverket utformas lika som för de två tidigare miljömålen kommer fastighetsvärdet öka ju större omställningen är mot en cirkulär ekonomi. Det kan innebära att renovering av kök både ger ökat fastighetsvärde i form av ökat driftnetto, samt bättre värdering i enlighet med taxonomiförordningen.

2 Bakgrund

Klimatfrågan är en av vår tids största utmaningar. Nya idéer, affärsmodeller och arbetssätt kommer att vara nödvändiga för att lyckas hålla jordens medeltemperatur på rätt nivå. Alla delar av samhället kommer att beröras, där vissa branscher står inför större utmaningar än andra för att nå företagsspecifika, nationella och internationella klimatmål. Bygg- och fastighetssektorn är en av de branscher som står inför en stor förändringsprocess för att kunna minska sin miljö- och klimatpåverkan. Globalt sett står den globala bygg- och fastighetssektorn för 38 % av alla koldioxidutsläpp och 35 % av den globala energianvändningen, vilket motsvarar årliga utsläpp av 9,95 miljarder ton koldioxidekvivalenter (CO_{2e}). (UNEP 2021). Ser vi på branschen ur ett europeiskt perspektiv, står byggsektorn för hälften av alla råvaror som utvinns, hälften av den totala energianvändningen, en tredjedel av all vattenanvändning och en tredjedel av allt avfall som genereras. Samtidigt blir en stor del av det material som köps av byggsektorn till avfall, där uppskattningsvis 374 miljoner ton bygg- och rivningsavfall genererades i EU 2016, exklusive schaktad jord. (Wahlström et al. 2020).

Den svenska byggindustrin utgör drygt 20 % av Sveriges totala klimatutsläpp, där den huvudsakliga klimatpåverkan finns i de byggmaterial som används. Klimatpåverkan är en mycket viktig del av byggbranschens hållbarhetsarbete, men det är viktigt att även andra miljöaspekter inkluderas i det arbete som utförs. En stor del av det material som byggsektorn köper in blir till avfall; drygt 30% av allt avfall som skapas i Sverige genereras från denna sektor och bara hälften av avfallet återvinns. Mycket material och produkter importeras och därför bidrar sektorn även till miljöpåverkan i andra länder. Samtidigt är byggsektorn en mycket viktig industri och arbetsgivare som utgjorde år 2020 cirka 7 % av Sveriges BNP (SCB, 2022a).

Tydliga mål har satts upp för att minska branschens klimat- och miljöpåverkan, både nationellt och på EU-nivå. Sveriges 16 miljömål följs upp på nationell nivå under ledning av Naturvårdsverket, i samarbete med Boverket, Havs- och vattenmyndigheten, Jordbruksverket, Kemikalieinspektionen, Skogsstyrelsen, Sveriges geologiska undersökning, Strålsäkerhetsmyndigheten samt länsstyrelserna (Sveriges miljömål 2023). Omställningen har påbörjats för att nå uppsatta hållbarhetsmål. Men trots ambitiösa mål fortsätter både avfallsmängden och klimatpåverkan från byggbranschen att öka (Boverket, 2023).

EUs medlemsländer har förbundit sig till att nå klimatneutralitet till 2050, och Sverige har därtill beslutat att uppfylla målet till 2045 (Miljödepartementet, 2017). De senaste åren har stort fokus för svensk byggbransch varit just att minska branschens klimatpåverkan, där de nationella färdplanerna varit starkt drivande i arbetet framåt (Fossilfritt Sverige, 2022). De nationella klimatfärdplanerna har följts upp med regionala färdplaner för klimatneutralitet, med exempelvis LFM30 i Malmö, Uppsala Klimatprotokoll, Östergötland bygger klimatneutralt (Obkn), Umeå (Hållbart byggande kallt klimat), Klimatarena Stockholm och Plattformen för klimatneutralt byggande i Göteborg. Boverket har infört krav på klimatdeklaration för byggnader, vilket föreslås att följas av skarpa krav på nivåer för maximal klimatpåverkan i byggprojekt senast 2027 (Boverket, 2020).

EUs Gröna giv, den färdplan som antogs 2020 för att ange hur klimat- och miljömålen ska nås inom unionen, lyfter fram cirkulär ekonomi som en central del i arbetet. EU vill bli den första regionen i världen som ställer om från linjär till cirkulär ekonomi och Circular Economy Action Plan (CEAP) antogs samma år som den gröna givnen (European Commission, 2020a). Som ett led i detta arbete är cirkularitet med som viktig parameter vid fastighetsvärdering i enlighet med EUs Taxonomi. I den nationella färdplanen för en klimatneutral bygg- och anläggningsbransch till 2045 är återbruk i byggbranschen utpekad som en nyckel för att nå uppsatt klimatmål.

För att minimera avfall och accelerera den cirkulära ekonomin hänvisar EUs avfallsdirektiv till avfallshierarkin som styrande prioriteringsordning. (European Commission, 2008). Högst upp i avfallshierarkin är undvikande av produktion av avfall. I enlighet med avfallshierarkin är då de mest effektiva cirkulära lösningarna i byggbranschen att optimera användandet av befintliga byggnader, primärt genom effektivt nyttjande, underhåll, lokalanpassningar och mindre renoveringar. Detta följt av ombyggnation samt transformation av befintliga byggnader för att möjliggöra nya användningsområden.

Genom att skapa en mer cirkulär byggbransch minskar klimatutsläpp, energianvändning, uttag av naturresurser och generering av avfall. Fokus för cirkularitet i den svenska byggbranschen har hittills varit mycket starkt kring nyproduktion och möjligheterna kring att återanvända byggmaterial i nya konstruktioner. De cirkulära initiativen har på kort tid blivit många, angående bland annat att skapa alternativa rivningsprocesser, handelsplatser för återbrukade material och nya sätt att upphandla för att öka mängden återbruk i byggbranschen. Intresset från branschens aktörer är stor, men det finns behov av uppdatering av gällande regelverk, arbetssätt och affärsmodeller, då dessa är baserade på en linjär byggprocess.

Cirkulära processer inom bygg- och fastighetsbranschen innebär inte bara återbruk och återvinning. Även en god förvaltning av det befintliga beståndet är centralt. Genom en god förvaltning med rätt underhållsinsatser kan en byggnads livslängd förlängas och därmed även behovet för nyproduktion för att ersätta byggnader som ej längre är ekonomiskt lönsamma. Även vid renoveringar finns behov, utifrån ett cirkulärt perspektiv, att renovera snarare än att byta ut. Ett exempel på detta kan vara kök. Genom att renovera upp den befintliga köksinredningen istället för att byta ut den minskas behovet av nya material. Dock finns det ett problem kopplat till hyressättningsprinciper där det kan vara mer ekonomiskt lönsamt att byta köksinredningen.

Vid renovering av ett kök kan fastighetsägaren välja att montera produkter baserade på jungfrulig eller återbrukad råvara eller att renovera de produkter som redan är monterade, för att förlänga dess livslängd. Att förlänga livslängden är ett klimatsmart alternativ, som dessutom minskar behovet av naturresurser och generering av avfall. Valet borde därför vara lätt, men försvåras av att fastighetsvärdet gynnas av att sätta in en ny produkt, inte underhålla den befintliga.

Traditionellt kan hyran höjas om köket byts ut och fastighetsägaren kompenseras på så sätt för sin investering. Det nya köket ger därför en god avkastning på de

investerade pengarna. I ett mer cirkulärt förfarande är underhåll av befintligt kök att föredra. Då även underhållet innebär en kostnad, önskar fastighetsägaren kunna ta ut en hyresökning också för denna åtgärd, för att täcka sina utgifter. Men om köket underhålls är inte en hyresökning möjlig i samma utsträckning. Blir även entreprenaden billigare vid montage av nya produkter jämfört med ett omfattande underhåll är incitamenten för fastighetsägaren att behålla och renovera mycket låga.

Denna studie tar sig an frågeställningen kring renovering i hyresrätt, primärt avseende kök, och möjligheten till att i anslutning till detta öka driftnettot genom en höjd hyra.

2.1 Syfte

Syftet med denna studie är att klarlägga vilka hinder och möjligheter som föreligger vid omfattande renovering av en byggnad, ur de båda aspekterna behålla/underhålla och riva ut/montera ny produkt. Genom att utgå från renovering av kök i hyresrätt analyseras regelverk som gäller för hyresökningar och vad som påverkar avkastning och värdeökning. Även andra regelverk som påverkar valet av lösning dokumenteras.

Omfattning av genomförda renoveringar i Sverige sammanställs tillsammans med genererade avfallsmängder. Genom intervjuer med fastighetsägare som genomfört omfattande renovering av kök, kan en uppskattning göras av potentialen för minskad klimatpåverkan vid renovering. Sammanställning görs även av hyresgästers acceptans för återbruk i lägenheter, i relation till hyresgästens upplevda kvalitet av boendemiljön.

Nyttan för fastighetsägaren analyseras avseende aspekterna behålla/underhålla och riva ut/montera ny produkt, tillsammans med förslag på ny metodik för hyressättning vid omfattande renovering.

3 Statistik

3.1 Hyresrätter

År 2021 bodde 28,6% av Sveriges befolkning i en hyresrätt (SCB 2022b) Ungefär hälften av alla hyresrätter ägs av privata hyresvärdar och hälften av Sveriges kommunala bostadsbolag, Allmännyttan. År 2021 ägde de 316 allmännyttiga bolagen 945 000 bostäder. Samma år såldes ungefär 3 800 allmännyttiga bostäder i ett 60-tal kommuner (Boverket 2022a). En tredjedel av försäljningen var för ombildning till bostadsrätter och resterande lägenheter såldes till privata hyresvärdar (Boverket 2022 b).

Under 2021 registrerades att ca 12 000 lägenheter inom Allmännyttans medlemsbolag renoverades eller byggdes om (Sveriges allmännyttan, 2021). Detta motsvarar ca 1,5 % av Allmännyttans bestånd. Det finns för andra fastighetsägare ingen samlad statistik över ombyggnad eller renovering. Inte heller Hyresgästföreningen har statistik avseende antal renoverade hyresrätter.

I Byggföretagens statistik över bostadsinvesteringar kan ses att år 2021 uppgick dessa till 290 miljarder kronor. Statistiken visar att av dessa var 153,5 miljarder kronor nybyggnadsinvesteringar och 105,2 miljarder ombyggnadsinvesteringar. Investeringar i fritidshus var 12,5 miljarder kronor och transaktionskostnader var 18,8 miljarder kronor (Byggföretagen, 2022).

3.2 Avfall

Avfallshierarkin, är sedan 2016 integrerad i miljöbalken (SFS 1998:808) och beskriver hur avfall ska hanteras och behandlas. I avfallshierarkin anges att primärt ska förebyggande åtgärder utföras för att undvika att avfall uppkommer. I andra hand ska avfallet behandlas för att möjliggöra återbruk, tredje hand materialåtervinning, fjärde hand energiåtervinning och i femte och sista hand deponi.

Kommunerna har ansvar för att ta hand om kommunalt avfall. Till detta räknas avfall från hushåll och sådant avfall som till sin art och sammansättning liknar avfall från hushåll (15kap. 3§ miljöbalken). Statistik över det kommunala avfallet som samlas in i kommunerna ska årligen rapporteras till Naturvårdsverket.

I kommunens ansvar inkluderas bygg- och rivningsavfall som inte produceras i en yrkesmässig verksamhet (15 kap. 20§ miljöbalken). Regelverket kring det bygg- och rivningsavfall som genereras vid icke yrkesmässig verksamhet ändrades från och med 1 januari 2023. Kommunerna kan då inte längre hänvisa till den mängdbegränsning som fanns i det tidigare regelverket, där det angavs att avfall från omfattande arbeten inte ansågs komma från hushåll.

Bygg- och rivningsavfall betecknas den typ av avfall som uppkommer vid nybyggnad, ombyggnad, rivning av byggnad eller som uppstår vid större anläggningsarbete i en trädgård (Naturvårdsverket, 2023). Bygg- och rivningsavfall räknas inte som kommunalt avfall.

Genererat bygg- och rivningsavfall i Sverige var år 2020 14 600 000 ton, varav 5% var farligt avfall. Detta motsvarar en tredjedel av allt avfall som uppkommer i Sverige och en fjärdedel av det farliga avfall som uppstår (Avfall Sverige, 2023). Ungefär hälften av avfallet, 7 350 000 ton, användes som konstruktionsmaterial samt återfyllnad. 1 500 000 ton användes för energiåtervinning och 4 560 000 ton lades på deponi. Intressant att notera är att avfallsmängderna som redovisades år 2020 var 14% högre än statistiken som presenterades 2018.

Jord utgör byggbranschens största avfallsslag, men en inrapporterad volym på 8 610 000 ton år 2020, följd av mineralavfall från bygg och rivning, med en rapporterad volym på 2 700 000 ton år 2020 (Naturvårdsverket 2022, SCB 2022c).

Alla som producerar bygg- och rivningsavfall har ett ansvar för att sortera ut trä, mineral (betong, tegel, klinker, keramik eller sten), metall, glas, plast och gips. I enlighet med Naturvårdsverkets föreskrifter om miljörapport (Naturvårdsverket, 2016) ska alla verksamheter som är tillståndspliktiga enligt 29 kap. miljöprövningsförordningen (2013:251) och tar emot bygg-, rivnings och anläggningsavfall lämna utökade miljörapporter, inkluderande bland annat vikt, mängd och avfallsslag (Naturvårdsverket, 2018). Tillgänglig statistik för bygg- och rivningsavfall är baserad på dessa miljörapporter, som Naturskyddsföreningen

publicerar vartannat år. Dessa rapporter är generella och saknar detaljer om avfallsgenrerung i specifika projekt eller från specifika fastighetsägare. Enskilda företag har i några fall tagit egna initiativ kring avfallsstatistik inom det egna bolaget, där det i exempelvis Skanska Sverige ABs databas går att utläsa specifika avfallsmängder från enskilda projekt (Tieu och Aho, 2021). Denna avfallsstatistik är dock inte publik. Varken Sveriges allmännyttan eller Hyresgästföreningen har samlad avfallsstatistik för genomförda renoveringar.

4 Regelverk

Cirkularitet i byggbranschen regleras av en omfattande lagstiftning, där det på EU-nivå finns direktiv, regelverk och rekommendationer, se tabell 1. Nationell lagstiftning utförs i förhållande till det europeiska regelverket.

2008	Directive 2008/98/EC of the European Parliament and of the Council of 19 November 2008 on waste (Waste Framework Directive)
2010	Europe 2020: A strategy for smart, sustainable, and inclusive growth (COM(2010) 2020 final)
2011	Roadmap to a Resource Efficient Europe (COM(2011) 571 final)
2011	Regulation (EU) no. 305/2011 of the European Parliament and of the Council of 9 March 2011 laying down harmonized conditions for the marketing of construction products and repealing Council Directive 89/106/EEC (Construction Products Regulation)
2012	Strategy for the sustainable competitiveness of the construction sector and its enterprises (COM(2012) 433 final)
2013	General Union Environment Action Programme to 2020. Living well, within the limits of our planet (Decision No 1386/2013/EU)
2014	Communication on resource efficiency opportunities in the building sector (COM(2014) 445 final)
2015	Closing the loop – an EU action plan for the Circular Economy (COM(2015) 614 final)
2016	EU Construction & Demolition Waste Management Protocol (EC, 2016)
2018	Guidelines for the waste audits before demolition and renovation works of buildings (EC, 2018)
2018	Directive (EU) 2018/851 of the European Parliament and the Council of 30 May 2018 amending Directive 2008/98/EC on waste
2019	Building sustainability performance – Level(s) (EC, 2019)
2019	The European Green Deal (COM(2019) 640 final)
2020	A new Circular Economy Action Plan for a cleaner and more competitive Europe (COM (2020) 98 final)
2020	A Renovation Wave for Europe – greening our buildings, creating jobs, improving lives (COM/2020/662 final)

Tabell 1: EUs strategiska ramverk, förordningar och verktyg som påverkar resurseffektiviteten i byggsektorn (kronologisk ordning) (Janson et al, 2022).

4.1 Avfall

Bygg- och rivningsavfall omfattas av tre regelverk; Miljöbalken, Plan- och Bygglagen (PBL) och Avfallsförordningen. I enlighet med PBL är det byggherren som ansvarar för bygg- och rivningsavfall. Byggherren ansvarar även för den kontrollplan för avfallshantering som måste inlämnas till byggnadsnämnden för att erhålla startbesked vid rivning. I denna kontrollplan anges vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till men också vilka byggprodukter som kan återanvändas och hur dessa kan tas om hand (SFS 2010:900, 10 kap. 18§). Det är på detta sätt byggherren som avgör vad som kan återbrukas.

Anmälan om rivningsåtgärd och tillhörande kontrollplan krävs inte för rivning av delar av en byggnad eller utrivning i samband med ändring eller underhåll av en byggnad. Detta om ändringen inte innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar eller planlösning påverkas avsevärt.

4.2 Ombyggnad eller reovering

I plan- och bygglagen regleras vilka krav som ställs vid ändring och ombyggnad av en byggnad (SFS 2010:900 8 kap 2, 5 §§). Regelverket skiljer sig åt beroende på om åtgärden räknas som ändring eller ombyggnad. Vid en ändring av en byggnad ställs normalt bara krav på den ändrade delen. Om en ändring räknas som omfattande anses byggnaden genomgå en ombyggnad. Vid ombyggnad ställs krav på hela byggnaden. Är det inte rimligt att ställa krav på hela byggnaden ställs kraven på den betydande och avgränsbara delen som förnyas (SFS 2010:900 1 kap 4§).

Om en betydande och avgränsbar del av byggnaden förnyas betraktas åtgärden som ombyggnad. Boverket anger att exempel på betydande och avgränsbar del kan vara ett trapphus med omkringliggande lägenheter, samtliga lägenheter på ett våningsplan eller en hel råvind.

Det är inte nödvändigt att den funktionella enheten blir påtagligt förnyad vid ombyggnad. Som exempel på denna typ av ombyggnad anger Boverket byte av ett tekniskt system, byte av en byggnadsdel eller en åtgärd som endast omfattar ett utrymme eller funktion i alla lägenheter.

Det finns tre kriterier som ska uppfyllas för att en ändring ska räknas som ombyggnad; bygglovs- och anmälningspliktig, medföra stor ekonomisk investering samt ha en viss karaktär och omfattning. Dessa kriterier är inte exakta och exempelvis vad som räknas som en stor investering bedöms i det enskilda fallet (Boverket, 2018).

Gränsdragningen mellan ändring och ombyggnad är svårtydd. Boverket fick 2021 därför i uppdrag att se över ombyggnadsbegreppet, vilket redovisades i en rapport senare samma år (Boverket, 2021a). Det konstateras i denna rapport att nuvarande regler om ombyggnad upplevs svårtillämpade och oförutsägbara. Boverket föreslår därför att begreppet ”ombyggnad” som anges i PBL ska ersättas med ”påtaglig förnyelse”. Detta nya begrepp föreslås att definieras och preciseras i PBL, men för att utgöra en påtaglig förnyelse anger Boverket bland annat att åtgärden ska vara bygglovs- eller anmälningspliktig, innebära att hela byggnaden eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden genomgår omfattande åtgärder samt medföra en stor ekonomisk investering. Boverket anger även i rapportens slutsatser att de följdkrav som ska ställas vid påtaglig förnyelse omfattar särskilda krav kopplade till implementering av EU-direktiv. Detta skulle kunna innebära att direktiven avseende cirkulär ekonomi kommer att implementeras i det nya regelverket för ombyggnad, om Boverkets förslag verkställs.

4.3 Taxonomiförordningen

Europaparlamentet har inrättat ett ramverk för att underlätta hållbara investeringar, samlat inom Taxonomiförordningen (Europaparlamentet, 2020b). Ramverket utgör

ett gemensamt klassificeringssystem för vilka ekonomiska verksamheter som är miljömässigt hållbara och är tänkt att hjälpa investerare att kunna jämföra miljömässigt hållbara investeringar. Taxonomiförordningen publicerades i juni 2020 och blev beslutat månaden efter.

I klassificeringssystemet ingår sex fastställda miljömål. För att en verksamhet ska klassas som miljömässigt hållbar ska den bidra väsentligt till ett eller fler av dessa miljömål. Verksamheten får heller inte orsaka betydande skada för något av de andra målen, kallat i taxonomin DNSH (Do No Significant Harm). De sex miljömålen är:

- a) Begränsning av klimatförändringar
- b) Anpassning till klimatförändringar
- c) Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
- d) Omställning till en cirkulär ekonomi
- e) Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
- f) Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

I Sverige pågår arbetet med hur värdering enligt taxonomiförordningen ska ske. Fastighetsägarna publicerade i december 2021 de första gränsvärdena i enlighet med taxonomin avseende energianvändning i flerbostadshus och lokaler (Fastighetsägarna 2022, CIT 2021). Dessa värden används för att kunna avgöra om byggnader utgör väsentliga bidrag till målen a och b ovan; ”Begränsning av klimatförändringar” och ”Anpassning till klimatförändringar”. I rapporten redovisas vid vilket primärenergital gränsen går för att en byggnad ska tillhöra de femton respektive trettio procenten bästa byggnaderna i Sverige. Gränsvärden för primärenergianvändning i småhus publicerades år 2022 (CIT 2022).

Under 2023 planeras målvärden att redovisas för övriga miljömål inom taxonomiförordningen, då företagens hållbarhetsrapporter detta år enligt direktivet ska inkludera alla sex miljömålen. Det innebär att under 2023 kommer omställning till en cirkulär ekonomi vara en viktig del vid fastighetsvärdering. Värt att notera är även att målet om cirkulär ekonomi inte får orsakas skada vid exempelvis åtgärder inom miljömål a och b, som exempelvis skulle kunna vara energieffektiviserande åtgärder.

4.4 Byggproduktförordningen och CE-märkning

För att få sälja byggprodukter i Sverige måste den som säljer tillse att produkten uppfyller samtliga satta krav inom regelverket Byggproduktförordningen (Boverket 2021b). Om produkten som erbjuds på marknaden omfattas av en s.k harmoniserad standard eller har en Europeisk Teknisk Bedömning (ETA) är en prestandadeklaration och en CE-märkning obligatorisk för att produkten ska få säljas. En harmoniserad standard fastställer de tekniska specifikationer som anses lämpliga eller tillräckliga för att följa tekniska krav i EU-lagstiftningen (YourEurope, 2022). Det kemiska innehållet i en produkt redovisas i ett säkerhetsdatablad i enlighet med REACH (Kemikalieinspektionen 2022). Tillverkaren av en produkt ansvarar för att ta reda på vilka krav produkten omfattas av och för att upprätta relevant produktinformation. Försäljaren av en produkt har ansvar för att denna produktinformation skickas med vid försäljningstillfället.

Regelverket för byggprodukter är primärt utformat för nyproducerade varor och är inte anpassade för återbrukade produkter och komponenter. I byggproduktförordningen anges tre olika typer av aktörer för byggprodukter; tillverkare, import eller distributör. I regelverket anges vad dessa olika aktörer ska utföra och säkra utifrån sin aktörsroll. För det företag eller organisation som tillhandahåller en återbrukad produkt på marknaden är det inte angivet vilken aktör denna tillhör. Det innebär att det är svårt att veta vilket regelverk som gäller och hur tillverkaransvaret ser ut för den som sätter en återbrukad produkt på marknaden.

4.5 Kvalitetssäkring av återbrukad produkt

Byggherren ansvarar för att de produkter och komponenter som monteras i ett projekt har rätt kvalitet och är lämplig för ändamålet (8 kap 19 § PBL). En byggherre kan vara en fysisk person, men också en juridisk person som exempelvis företag eller bostadsrättsföreningar (1 kap 4§ PBL). För att byggherren ska kunna avgöra om produkten har rätt kvalitet och dess lämplighet behöver egenskaperna vara noggrant beskrivna. Som hjälp i bedömningen används CE-märkning utförd i enlighet med en harmoniserad standard. Saknas en harmoniserad standard för produkten kan en frivillig CE-märkning utföras, där bedömningen ska vara av sådan omfattning och kvalitet att det säkras att de deklarerade egenskaperna motsvarar de faktiska egenskaperna. Som bas för denna frivilliga CE-märkning ligger det europeiska bedömningsdokumentet EAD (EOTA, 2022). Ett bedömningsdokument EAD kan tas fram för en specifik produkt som en leverantör vill CE-märka men där harmoniserad standard saknas. Nästa steg i den frivilliga CE-märkningen är för leverantören av produkten att beställa en europeisk teknisk bedömning (ETA). I en ETA beskrivs och förtydligas metoderna för att uppfylla regelverket i en EAD. ETA är en teknisk specifikation som inkluderar produktens egenskaper, tillverkningsställen och tillverkningskontroll.

Ett notifierat organ, ackrediterat för specifika EAD, utför prestandadeklaration och CE-märker produkten i enlighet med upprättad ETA. När detta är genomfört omfattas produkten av byggproduktförordningens krav, dvs de formella kraven på prestandadeklarationen och CE-märkning är det samma som vid den obligatoriska CE-märkningen. Framtagen ETA gäller endast för den specifika produkt som tillverkaren tagit fram den för. För en konkurrent som tillverkar en liknande produkt utan en ETA gäller inte framtagen prestandadeklaration och CE-märkning (Boverket 2021b). För att CE-märka ett återbrukat kök krävs på detta sätt att ett bedömningsdokument EAD tas fram, som sedan bedöms via en framtagen teknisk bedömning, ETA.

4.6 Bruksvärdesprincipen

I Sverige anammades den så kallade bruksvärdesprincipen vid hyressättning av bostäder, och regleras i Jordabalken kap 12 § 55. Bruksvärdet anges som det praktiska värde som en lägenhet har för en hyresgäst. En bruksvärdering ger en indikation på skälig hyra baserat på hyresnivån i likvärdiga lägenheter. Bruksvärdet bestäms av hyresnämnden utan hänsyn till kostnader för drift, produktion och förvaltning. Det är hur hyresgästen värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde (Sveriges Domstolar, 2022).

4.7 Utförande av standardhöjande åtgärder

För att en fastighetsägare ska få utföra standardhöjande åtgärder som inte har en obetydlig inverkan på bostadslägenhetens bruksvärde eller som medför en inte oväsentlig del av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten krävs det att fastighetsägaren fått tillstånd av hyresnämnden eller godkännande av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna (Jordabalken 12 kap 18d§). Dock behövs inget tillstånd eller godkännande om åtgärderna vidtas för att en bostad ska uppnå lägsta godtagbara standard.

Vad som ska ingå i en bostadslägenhet för att nå lägsta godtagbara standard listas i jordabalken:

- 1) Kontinuerlig uppvärmning
- 2) Kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien
- 3) Avlopp för spillvatten
- 4) Personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
- 5) Försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning
- 6) Matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor

5 Hyressättning av bostäder

5.1 Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet för en fastighet baseras på det pris som du sannolikt skulle betala vid ett köp av en liknande fastighet i området. Det är ett sätt att försöka fånga värdet på en fastighet på en fri och öppen marknad, men är en uppskattning eftersom det endast går att utföra ett antagande.

Bedömningar av fastighetens marknadsvärde görs antingen med statistiska metoder eller genom att beräkna fastighetens avkastningsvärde. För fastigheter som ger ekonomiska överskott ges värdet direkt av det årliga överskottet. Värdet blir en funktion av den årliga avkastningen, förändringen av värdet och ett direktavkastningskrav. Detta värde är individuellt och helt beroende av den individuella organisationens ekonomiska förutsättningar.

Om driftnettot (Hyra-Drift och Underhåll) ökar ger detta ett ökat marknadsvärde, om direktavkastningskravet ligger kvar på samma nivå före och efter förändringen av driftnettot. Direktavkastningen används för att mäta den förväntade avkastningen på en investering, ett slags lönsamhetsmått.

Konceptrenovering har blivit ett begrepp de senaste åren. Detta innebär att en hyresfastighet köps upp, tomställda lägenheter renoveras och följs av full ombyggnadshyra för den inflyttande hyresgästen. Ofta går hyran i samband med dessa renoveringar upp mycket kraftigt. Hyresgästföreningen anger nivåer på hyresökning över 40 procent. Denna typ av renovering bidrar till ett ökat fastighetsvärde för ägaren, som ofta har en tioårsplan för sin investering och avyttrar fastigheten när konceptrenoveringarna är maximerade (Hyresgästföreningen, 2017).

Med en ökad hyresnivå ökar fastighetsvärdet och det är möjligt för fastighetsägaren att avyttra fastigheten med vinst. Då fokus är på värdestegring omfattar inte alltid denna typ av konceptrenovering fastighetsunderhåll. Fokus är på det inre i lägenheterna och de åtgärder som kan generera en hyresökning. Risken med denna typ av renovering är att när klimatskal eller system behöver renoveras finns ingen möjlighet till ytterligare hyresökning, som skulle kunna ge ekonomisk möjlighet till upprustning av fastigheten. När behovet av tekniskt underhåll kommer finns ingen möjlighet till hyresökning för att täcka investeringen som underhållet kräver. (Mangold och Mjörnell, 2022).

5.2 Hyresreglering och incitament för renovering

Om en fastighetsägare vill utföra standardhöjande åtgärder på fastigheten som ”har en inte obetydlig inverkan på lägenhetens bruksvärde” eller ”utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten” krävs det att de har godkänts av bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden lämnat tillstånd till åtgärderna (Jordabalken 12 kap 18 d§). I hyresförhandlingslagen (1978:304) 1§ anges att en förening av hyresgäster måste vara representerade vid hyresförhandlingarna. I de allra flesta fall är Hyresgästföreningen den part som företräder hyresgästerna.

I praktiken innebär detta enligt Lind (2015a) att hyran bestäms genom kollektiva förhandlingar mellan hyresgästernas organisation och fastighetsägaren. Här får begreppen underhåll och investering en central betydelse på svensk bostadshyresmarknad. Lind (2015a) illustrerar skillnaden mellan underhåll och investering genom ett exempel av en badrumsrenovering. Anta ett badrum som är halvkaklat med en våtrumsmatta i plast. Om fastighetsägaren vid renovering ersätter plastmatta och kakel med nytt kakel i samma omfattning och ny plastmatta är detta underhåll och motiverar inte en hyreshöjning. Om badrummet däremot helkaklas med klinkers på golvet innebär det en standardhöjande åtgärd, en investering. Denna kan då motivera en hyreshöjning.

Hur hyresreglering påverkar incitament för renovering är en fråga som länge fått begränsat med uppmärksamhet, något som Lind (2015a) diskuterar. Olsen (1988) konstaterar att det bland ekonomer finns konsensus på att hyresregleringar leder till minskat underhåll. Mycket av denna konsensus baseras dock på traditionell hyresreglering med hyrestak med bristfälliga empiriska studier (Olsen 1988). Arnott (1995) nyanserar denna bild genom att prata om andra generationens hyresreglering, och konstaterar att det är möjligt att utforma ett system för hyresreglering som ökar effektiviteten. Det är dock viktigt att system för hyressättningsprinciper utvärderas och förändras utifrån empiriska bevis, men det är ofta en politisk process som utvärderar en hyressättningsprincip och då kanske inte alltid utifrån maximal effektivitet (Arnott 1995). Detta kan leda till skadliga effekter, där konflikten mellan cirkularitet och hyressättning kan vara ett exempel. Dock, en hyressättningsprincip som tillåter hyreshöjningar vid underhåll och renoveringar, men även tillåter hyressänkningar om underhåll inte utförs, ökar incitamentet för fastighetsägare att utföra underhåll och renoveringar (Olsen 1988). Den svenska bruksvärdesprincipen är, i stora drag, tänkt att fungera på detta sätt. Olsen (1988) för detta argument vidare,

om bestraffningen för att låta en lägenhet försämrats är låg och belöningen för att underhålla även den är låg leder det till färre underhållsinsatser.

Lind (2015a) lyfter fram att det finns olika strategier för förvaltningen av en byggnad. En är att bygga och sedan låta byggnaden slitas ned för att sedan riva och bygga nytt. Den andra är att ha en strategi att byggnaden ska stå för evigt genom kontinuerliga underhållsinsatser. Ur ett cirkulärt perspektiv är den senare att föredra. Lind (2015a) argumenterar för att det görs underhållsinsatser av två olika skäl. Det ena är att minska framtida drift- och underhållskostnader och det andra är att skapa ökad kundnytta som möjliggör hyreshöjningar på en konkurrensutsatt marknad. Den första har i princip ingen eller liten koppling till hyressättningsprinciper eftersom åtgärden bedöms som lönsam om besparingen överstiger åtgärdens kostnad. Medan den andra måste räknas hem genom att den ökade kundnyttan även medför en hyreshöjning. Eftersom underhåll i princip ingår i hyran skapar det ett incitament att skjuta på underhållsinsatser som bara skapar kundnytta (Lind 2015a).

Detta kan även innebära att samhällsekonomiskt olönsamma renoveringar är lönsamma för fastighetsägaren. Lind (2015a) utvecklar detta enligt att en renovering är samhällsekonomiskt lönsam om hyresgästernas betalningsvilja för renoveringen är större än den lägsta hyreshöjningen som begärs av fastighetsägaren. I ett system med fri hyressättning både före och efter en renovering är det betalningsviljan hos hyresgästerna som styr nivån på hyran (Lind 2015a). Med hyresreglering, liknande bruksvärdesprincipen, kan det dock uppstå situationer där den tillåtna hyreshöjningen för en standardhöjande åtgärd är större än betalningsviljan hos hyresgästen, vilket skapar incitament för genomföra renoveringsåtgärden även om den inte efterfrågas (Lind 2015a). Motsatsen kan även uppstå, att det finns en betalningsvilja för renoveringsåtgärder som inte är standardhöjande. Eftersom det då inte finns möjlighet för en hyreshöjning är incitamentet lågt för att genomföra renoveringsåtgärden (Lind 2015a). Nuvarande regelverk för hyressättning leder till standardhöjande renoveringar som inte är samhällsekonomiskt motiverade (Lind 2015a).

SOU 2021:58 (Hyreskommissionen 2021) genomförde en undersökning av betalningsviljan kopplat till en lägenhets kvalitet. Syftet med undersökningen var att förstå hur boendekonsumenter värderar olika kvaliteter. Samtliga respondenter i undersökningen hade en betydligt högre betalningsvilja för lägenheter med äldre men fräscha ytskikt än de lägenheter som hade renoveringsbehov. Här finns ett exempel på det som Lind (2015a) menar med att det kan finnas en betalningsvilja för åtgärder som inte är standardhöjande. Det fanns dock även exempel på motsatsen. Det fanns en hög betalningsvilja för nyrenoverade badrum och kök trots att utgångsläget var att dessa var äldre men fräscha (Hyreskommissionen 2021). Överrenoveringar av fullt fungerande badrum och kök kan således ske inte bara utifrån fastighetsägarens syfte att kunna genomföra en hyreshöjning, utan även för att det finns en efterfrågan från hyresgäster.

Lind (2015ab) illustrerar kopplingen mellan hyresreglering och underhåll/renovering genom ett exempel utifrån två hypotetiska fall:

- Det finns en hög betalningsvilja för ökad kvalitet.
- Det finns en låg betalningsvilja för ökad kvalitet.

Som utgångspunkt för exemplet så identifierar Lind (2015ab) några viktiga dimensioner:

Gapet mellan befintlig hyra (BH) och marknadshyran för en orenoverad lägenhet (MH).

Betalningsviljan för befintliga hyresgäster för ökad kvalitet (BV).

Relationen mellan den lägsta hyreshöjningen (LH) som medför att fastighetsägaren genomför åtgärden och den tillåtna hyreshöjningen (TH).

Om betalningsviljan är hög för ökad kvalitet ger detta enligt Lind (2015ab) två scenarion:

Betalningsviljan $BV >$ Tillåten hyreshöjning $TH >$ Lägsta hyreshöjningen LH

I detta fall tjänar alla på att en renovering genomförs, då kostnaden för ökad kvalitet delas mellan parterna. Betalningsviljan är högre än tillåten hyreshöjning och tillåten hyreshöjning är högre än fastighetsägaren lägsta accepterade hyreshöjning.

Tillåten hyreshöjning $TH >$ Betalningsviljan $BV >$ Lägsta hyreshöjningen LH

I detta fall är tillåten hyreshöjning högre än betalningsviljan. Här kan då fastighetsägaren utnyttja det överskott som en hyresreglering ger, genom att höja hyran mer än den lägst godtagbara ur ett rent fastighetsekonomiskt perspektiv. Detta kan leda till invändningar från hyresgästen, kopplat till överrenovering, dock stannar hyresgästen ofta kvar i lägenheten ändå. Dock kan åtgärden ur ett strikt ekonomiskt fortfarande anses som effektiv då $BV > LH$.

Om betalningsviljan istället är låg för ökad kvalitet ger detta följande scenario en enligt Lind (2015ab).

$TH > LH > BV$ vilket utifrån ett effektivitetsperspektiv skulle leda till att åtgärden inte genomförs då det inte finns någon betalningsvilja $BV < LH$. Dock är åtgärden lönsam för fastighetsägaren genom att denne kan ta tillvara ett överskott som är skapat av hyresregleringen förutsatt att befintlig hyra plus tillåten hyreshöjning är lägre än eller lika med marknadshyran för den renoverade lägenheten. Om det varit marknadsmässig hyra för lägenheten från början hade inte en kvalitetshöjande åtgärd genomförts då $LH > BV$. Här hade fastighetsägaren då istället valt att underhålla det befintliga. Detta är enligt Lind (2015ab) ett exempel på scenario där en hyresreglering medför renoveringsåtgärder som inte är motiverade utifrån en konkurrensutsatt marknadssituation.

Lind (2015a) föreslår en åtgärd för att komma runt detta dilemma. I grunden bör, enligt Lind (2015a), distinktionen mellan underhåll och standardhöjande åtgärder överges och istället tillåta hyreshöjningar baserat på förändringar i kundnytta. Lind (2015a) exemplifierar detta med ett stambyte. Om det skulle vara tillåtet att höja hyran utifrån hur en genomsnittlig konsument värderar skillnaden i badrummet före och efter, skulle det till skillnad från nuvarande regelverk vara möjligt att höja hyran. SOU 2021:58 (Hyreskommissionen 2021) kommer även till slutsatsen att hyressättningen inte avspeglar boendekonsumenters värderingar i tillräckligt hög grad. Framförallt blir det tydligt då boendevärderingar ändras, då en tröghet i systemet gör att hyressättningen inte anpassas till dessa nya värderingar. Även om det framförallt är läget på en lägenhet som på värdering och betalningsvilja, lyfter

även SOU 2021:58 (Hyreskommissionen 2021) fram att en hyra som avspeglar god kvalitet i boendet blir lättare att rättfärdiga och upplevs som mer rimlig. Oberoende vad så behöver diskrepansen mellan underhåll och renovering/standardhöjande åtgärder förtydligas (se exempelvis Hedmark 2018). Det vill säga att en åtgärd kan upplevas som standardhöjande av hyresgästen även om den i juridisk praxis inte är det och givetvis motsatsen. En åtgärd som är standardhöjande i juridisk praxis behöver inte upplevas som standardhöjande av hyresgästen.

5.3 Hyresreglering efter renovering av kök

I enlighet med hyresförhandlingslagen (1978:304) 1 § ska en förening av hyresgäster vara representerade vid hyresförhandlingarna. Oftast är det Hyresgästföreningen som representerar hyresgästerna vid dessa förhandlingar. Hyresgästföreningen har på central nivå riksförbundet, med möjlighet att lobba och inspirera. De förtroendevalda på regional nivå är de som bestämmer. Även regionordföranden är ett förtroendeuppdrag.

Lagstiftningen säger att lika lägenheter ska ha lika hyra. Hyresgästföreningen och fastighetsägaren jämför därför vid en hyresförhandling vad liknande lägenheter i samma område har för hyra. Den hyresökning som kan tas ut efter en renovering varierar men hyran ska vara ”skälig, rimlig och utgå från lägenhetens bruksvärde”. Hyran får inte skilja sig nämnvärt från liknande lägenheter med samma bruksvärde i samma område (Hyresgästföreningen, 2023). Ortsbegreppet är centralt i hyreslagstiftningen. Hyresgästföreningen anger i sin medlemstidning Hem och Hyra att den hyresökning som får göras efter renovering av ett kök endast får inkludera åtgärder som är standardhöjande, exempelvis installation av induktionshäll. Omtapetsering, ommålning eller byte till liknande golvmaterial får ej generera en hyresökning (Hem och hyra, 2019).

Hyresvärdar får i regel höja hyran vid större renoveringar. Det finns ingen gräns för hur mycket hyran får höjas efter en renovering. Vanligt underhåll som stambyte ger inte fastighetsägaren rätt att höja hyran. Genom att inkludera standardhöjande åtgärder i samband med stambytet kan en hyresökning ske, exempelvis helkakling av badrum eller byte av köksinredning.

Bruksvärde är det värde som lägenheten har ur hyresgästens synvinkel, bruksvärdet skapas ur hur hyresgästen värderar lägenhetens egenskaper. Hyresgästföreningen anger hiss, sopnedkast, garage och förvaringsutrymmen som exempel på faktorer som höjer bruksvärdet, men även lägenhetens storlek och planlösning, ljudisolering och var i huset lägenheten är placerad. För kök kan bruksvärdet öka vid installation av diskmaskin och induktionshäll. Man anger vidare att bruksvärdet inte påverkas av hyresgästens skilda värderingar eller behov, såsom en lekplats i närområdet som ej genererar ett högre bruksvärde för en barnfamilj. Som tidigare nämnts bestäms bruksvärdet av hyresnämnden utan hänsyn till kostnader för drift, produktion och förvaltning. Hyresnämnden anger att det inte har någon betydelse vilka kostnader som uppstår vid standardhöjande ingrepp och att det inte går att få en högre hyra än vad hyressättningsreglerna anger trots eventuella extra höga kostnader (Sveriges domstolar, 2022). Att uppgradera lägenheten genom att följa utvecklingen är inte grund för hyresökning. Hyresgästföreningen anger att ”sedvanliga underhålls- och

reparationsarbeten” inte är standardhöjande (Hem och Hyra, 2019). Om man är kvarboende under en omfattande renovering, förekommer det att hyresgästen får rabatt på hyreshöjningen. I de fall en rabatt inte ges betecknas detta att hyresgästen betalar full ombyggnadshyra.

Vid en hyresförhandling efter renovering används ett standardiserat dokument som bas, där åtgärder och därtill möjliga hyresökningar är listade. Denna lista använder Hyresgästföreningen för att sätta lika hyresökningar för lika åtgärder. Listan är en slags förenklad förhandling, för att värdera åtgärder lika. Det finns en lista per region, ibland även en lista per ort. På vissa orter är detta mer mentala listor, i Skåne är de dock formaliserade. Det finns en liten lista med ca 30 poster och en längre lista med ca 180 parametrar. Om detta dokument ska revideras kan exempelvis tre stora fastighetsägare och hyresgästföreningen sammankallas och genomföra en förändring (Intervju Henrik Kjellgren Kanslihuset samt intervju Jennie Wiederholm Hyresgästföreningen).

I södra Skåne nyttjas den sk Malmömodellen för hyresreglering, som bygger på öppenhet och transparens (Bergsten och Josefson, 2006). Lägenheter ska kunna jämföras och samma åtgärder ska generera samma hyra. I en förhandling letar man upp lägenheter som renoverats och så ser man dessa som likvärdiga. Som bas i bedömningen nyttjas en prislista som man kommit överens om. Ett nytt kök ger enligt denna lista en högre hyra. Detta begrepp är dock taget och inte lagstiftat. Det finns inga generella riktlinjer för hyresnivåökning när kök byts ut och inte heller skillnad mellan olika fabrikat.

Prisnivåerna för ett bytt kök varierar från ort till ort. Nivåerna är baserade på förhandlingsöverenskommelser där minst två parter är inblandade i besluten. För köksrenoveringar finns det i Skåne en post för ”Nya köksluckor” angivet på listan. Denna post har gett möjlighet till hyresökning i de fall bostaden renoveras för en ny hyresgäst, men inte vid kvarboende hyresgäster då det klassats som underhåll. Åtgärder som kan ge en hyresökning vid renovering av kök är höjning av arbetsbänk, installation av induktionshäll och installation av större kyl och frys.

En del fastighetsbolag inom fastighetsägarnas organisation har överenskommelser om förenklad hantering med Hyresgästföreningen i de olika regionerna. Det är svårt att se en generell bedömning av vad som är underhåll och vad som är standardhöjande. Fastighetsägarna anger att en standardhöjande åtgärd är ”förbättringar och förändringar i enskilda lägenheter eller gemensamma utrymmen i fastigheten och som inte är underhåll” och anger att för kök kan ett exempel vara utbyte av kylskåp till en högre standardnivå” (Fastighetsägarna, 2023).

5.4 Prejudicerande fall

I hyreslagen måste hyresgästen godkänna en standardhöjande åtgärd som fastighetsägaren föreslår innan den kan genomföras. Det är viktigt att båda parter ska känna att hyresförhandlingen är konstruktiv. Om godkännande inte medges kan fastighetsägaren och hyresgästen få åtgärden prövad i domstol. Denna bruksvärdesprövning utförs i enlighet med Jordabalken 12 kap 55§. Hyresgästens intresse för att hålla hyran nere måste då vägas mot fastighetsägarens skäl för att genomföra åtgärden (Wittenberg 2016).

Vad som är standardhöjning regleras i praxis. Det finns ett antal fall där köksrenoveringar varit i fokus och som är intressanta i denna studie. Ett sådant exempel är RH 2000:32, där bostadsstiftelsen Signalisten i Solna önskade att i samband med stambyte byta ut köksinredning från 1950-talet mot ny samt byta spis, kyl och frys och installera spiskåpa (Domstolsverket, 2000). Hyresnämnden ogillade ansökan om tillstånd att få byta kökssnickerierna, något som överklagades men senare bekräftades av Svea Hovrätt. Hovrätten ogillade även hyresvärdens ansökan om tillstånd att byta spis, kyl och frys samt installera spiskåpa. I detta fall anges i beslutet att rätten efter besök på plats kunnat konstatera att ett stambyte går utmärkt att utföra utan nämnvärd åverkan på befintlig köksinredning. När det gäller beslut om köksrenoveringen är detta fall mycket intressant. I domen anges att:

” Vid synen av en lägenhet med ombyggt kök helt enligt Signalistens ansökan i målet har hovrätten funnit att det köket har en tämligen ordinär modern standardinredning. Hyresgästernas kök har en tidstypisk inredning från början av 1950-talet med stadiga platsbyggda skåp - bänkskåp med 80 cm höjd och väggskåp upp till tak. Vidare finns arbetskvivor av teak och andra praktiska inredningsdetaljer från tiden som hyresgäster idag synes uppskatta. Vitvarorna är vidare relativt nya och i gott skick. Hovrätten anser att köken i nuvarande skick har en sådan utformning som en bredare grupp av hyresgäster kan uppskatta. Vid en avvägning av Signalistens intresse av att få vidta en total ombyggnad av köken och hyresgästernas motstående intresse av att få behålla köken i ursprungligt skick finner hovrätten att det skulle vara oskäligt mot hyresgästerna att ombyggnaden genomförs. Signalistens ansökan såvitt avser köken skall därför ogillas i vad den avser byte av köksinredningen, spis, kyl och frys samt spiskåpa. Övriga åtgärder i köken kräver inte tillstånd. Hyresgästernas överklagande skall i motsvarande mån bifallas”

Ett mer nyligt rättsfall, där hyresnämndens beslut överklagades, har fastställts av Svea Hovrätt i Göteborg. Denna renovering har också stambytesbehov som orsak, där byte av köksinredning kommer att ingå. Man anger i beslutet att dessa åtgärder inte är tillståndspliktiga, men att de andra åtgärderna har en inte obetydlig inverkan på lägenheternas bruksvärde, vilket kräver ett godkännande av hyresnämnden. Hyresgästerna anger att även i detta fall kan stammar renoveras utan att åverkan sker på kök, men Svea hovrätt väljer i detta fall att gå mot hyresnämndens beslut och bifalla hyresvärdens önskan om byte av köksinredning och vitvaror med kraftigt ökad hyresnivå som följd (Domstolsverket 2021).

Vid juridisk prövning döms det oftast på detta sätt till fastighetsägarens fördel. En studie kring hur utfallen landat (Wittenberg 2016) visade att hela 96% av utfallen i Svea Hovrätt gick till fastighetsägarens fördel. Detta bekräftas i en annan studie kring domslut för hyreshöjande åtgärder, där det framkom att hyresvärdens önskemål får bifall i de allra flesta fall (Hamrén och Hagenlund, 2015). I de rättsliga fall där hyreshöjning omnämns i denna studie kopplar det till standarden på lägenheten och det som prövas är mer om åtgärderna innebär att lägenheterna får en rimlig standard, snarare än vilken hyra som standardhöjningen bidrar med. På likartat sätt framgår det i en studie kring praxis vid tillståndsprövningar att fastighetsägare ges övertag om en åtgärd kan motiveras utifrån boendehänsyn

(Hedmark 2018), där man med boendehänsyn menar ”ett objektiva hyresgästintresse kopplat till att bo i en modern lägenhet”.

Det finns dock undantag där domstolen avgör till hyresgästens fördel. Ett exempel som återges av Wittenberg (2016) var ett mål där hyresnämnden dömde att en byte av bänkskiva till granit och inkakling av badkar gick utöver vad som är normalt. Vid prövningen i hyresnämnden lades det vikt att det redan befintliga badkaret och bänkskivan uppfyllde de krav som kan ställas på en modern lägenhet. Dock valde hovrätten i detta fall att gå emot hyresnämnden och godkänna åtgärderna, då de utgjorde en mindre del av den totala ombyggnaden.

I ett avgörande som behandlade utbyte av tidstypiska köksinredningar från 1940- och 1960-talet beviljades bytet då de äldre köken inte bedömdes utgöra ”modern standard utifrån ett objektiva hyresgästintresse”. Avgöranden kring kök verkar bero på hur mycket i köken som byts ut. I ett exempel från Svea Hovrätt som återges av Hedmark (2018) så beviljas inte fastighetsägaren att byta ut en köksinredning från 1950-talet i samband med att vitvarorna byttes ut. Hovrätten bedömde i detta fall inte att en äldre köksinredning gick emot vad som avses med en modern lägenhet. Hedmark (2018) framhåller dock att detta fall är ett undantag, i de flesta fall bedöms att en äldre köksinredning inte uppfyller kravet på en modern lägenhet, vilket medför att fastighetsägare ofta får godkänt att byta ut äldre köksinredningar.

6 Återbruk vid renovering

6.1 Fastighetsägare

Vid intervjuer med fastighetsägare inom nätverket LFM30 framkom utmaningen med hyressättning efter renovering och gränsdragningen mellan underhåll och värdehöjande. Detta nämns också på möte inom Återbruksnätverket Öst (Teamsmöte 20220906). Hyresgästföreningen anger att nationella fastighetsägare tycker det är konstigt med att de kan få olika svar på olika orter (Intervju Jennie Wiederholm, Hyresgästföreningen).

Diskussioner har förts med fastighetsägare kring vilka material och komponenter som är lämpliga att återbruka ur ett livscykelperspektiv, både avseende ekonomi och klimat. En önskan har uttryckts om råd vid återbruksinventering, gärna med konkreta tips utifrån produktvalskategori, där det i kök särskilt diskuterats blandare.

Det systematiska hyressättningsystemet för renoveringsåtgärder har diskuterats, dels avseende regionala skillnader, dels möjligheten till färdiga återbrukskoncept, som kan motsvara installation av nya produkter och därmed generera samma hyresökning. Genom detta gemensamma synsätt på bruksvärdet får fastighetsägaren bättre förutsättningar att räkna på investeringen. Det diskuterades vilka framgångsfaktorerna är för en bra hyresförhandling, där fastighetsägaren får en hållbar affär och samtidigt möter hyresgästens önskemål.

För fastighetsägaren är det också mycket intressant med materialflöden, upphandlingar och hantverksskicklighet hos anlitate entreprenörer. Det är viktigt att den renoverade lägenheten får en mycket bra finish som upplevs som ny av hyresgästen.

En samverkan kring återbruk vid fastighetsreivering har koordinerats inom Återbruksnätverket Öst, samordnat av Helena Hellegren på konsultbolaget Sweco. I detta samverkansprojekt har två pilotprojekt ingått, med fastigheter ägda av Lundbergs och Victoriahem. I nätverket ingick, förutom dessa två fastighetsägare, även det allmännyttiga bostadsbolaget Stångåstaden, Hyresgästföreningen och branschorganisationen Fastighetsägarna. Projektet har inkluderat hyresförhandlingar baserat på återbruk, där både fastighetsägare och Hyresgästföreningen deltog.

I projektet analyserades hyresgästers inställning till att hyra en lägenhet som renoverats istället för att nya material monterats, vilket redovisas i kapitel 6.2. Även klimatpåverkan för pilotprojekten utfördes, där de två alternativen att montera nytt kök, vitvaror och material jämfördes med en renoverad återbrukslägenhet med material som använts tidigare, men som rengjorts och ibland renoverats. För fastighetsägaren Lundbergs reivering visade resultatet en beräknad skillnad på 75% i klimatpåverkan för de två fallen, inkluderande modul A1-A4 (Lundbergs, 2022).

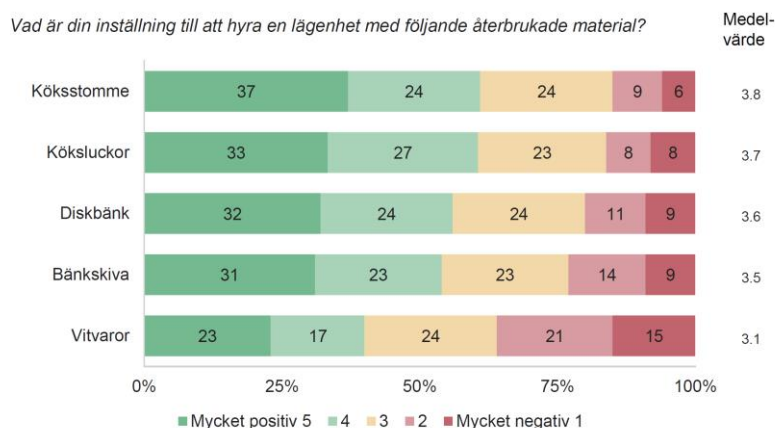
HSB i Malmö har utvecklat reiveringskonceptet ”återbrukslägenhet”, med mycket positivt resultat. De har själva definierat begreppet som de beskriver innebär att försöka ta tillvara så mycket som möjligt vid en reivering utan att ge avkall på standarden. Syftet är att minska klimatavtrycket vid underhåll så mycket som möjligt (LFM30, 2021). I de två lägenheter som hittills renoverats har originalköken behållits, dock har dessa höjts och kompletterats med induktionshäll och diskmaskin. I samverkan med hyresgästföreningen togs en ny hyra fram för konceptet, där investeringar för reivering i lägenheten inkluderades (HSB, 2021). För den ena av lägenheterna har även en klimatkalkyl utförts, för att se hur återbruket påverkar klimatavtrycket, presenterat enligt mall framtagen inom nätverket LFM30 (HSB, 2022).

6.2 Hyresgäster

Hyresgästers inställning till en återbruksrenoverad lägenhet har undersökts av Origo Group på uppdrag av Återbruksnätverket Öst (Origo group, 2022). I denna studie beskrevs en återbrukslägenhet som ” En återbrukslägenhet är en lägenhet som har renoverats med material som har använts tidigare, men som rengjorts och ibland renoverats”. De som ingick i undersökningen bodde alla i hyresrätt, men endast 24% av de som svarade sökte aktivt efter en ny hyreslägenhet. Studien visar att cirka två av tre är positiva till att bo i en återbrukslägenhet, där den åldersgrupp som var mest positiva är 18 – 29 år. Av de som svarade på enkäten tror 13% att hyran är högre än en utan återbrukat material, 43% tror att den är lika och 44% tror att den är lägre än en lägenhet utan återbrukat material. Efter att ha fått begreppet förklarar för sig är endast 11% av respondenterna negativt inställda till en återbrukslägenhet. Återbruksnätverket Öst som beställde studien tolkade in att om de berättade för hyresgästerna hur stor klimatpåverkan det var från de olika typerna av reiveringar blev de tillfrågade mer positiva till återbruk.

Inställningen till att bo i en hyresrätt med återbrukat kök presenteras i Figur 1.

Tre av fem har en positiv inställning till att hyra en lägenhet med återbrukad köksstomme och köksluckor



19

Figur 1: Hyresgästers inställning till att hyra en lägenhet med återbrukad köksstomme och köksluckor (Origo group, 2022)

Undersökningen visar att det är främst åldersgruppen 30-44 år som är positivt inställda till att hyra en lägenhet med återbrukade vitvaror. Ungefär hälften av de som ingick i undersökningen anser att hyresrätter med återbrukat material är mer attraktiva än fastigheter med enbart nytt material och skulle välja att bo i en hyreslägenhet med återbrukat material om de skulle leta efter en ny hyreslägenhet idag.

På frågan hur mycket den svarande skulle vara villig att betala för en återbrukad, klimatsmart lägenhet jämfört med en lägenhet utan återbrukat material svarar 45% varken mer eller mindre, 8% lite mer och 1% mycket mer. Av de som svarat ja till att bo i en framtida lägenhet med återbrukat material anger 80% av de som svarat att minskad klimatpåverkan är den främsta orsaken. I de öppna kommentarerna i denna studie framgår att många gärna vill att hyresvärden satsar på återbruk men att då undvika material som har hygienaspekter.

Liknande slutsatser drogs i en studie utförd 2021, där potentiella köpare av bostadsrätter fick frågor kring återbruk (Simonsson, 2021). I denna enkätundersökning framkom att de svarande inte kunde tänka sig återbrukade wc-stolar eller duschmunstycke i sin bostad. För produkten blandare/kran var däremot majoriteten positivt inställd till återbruk. Även i denna studie visade det genomgående resultatet på en positiv inställning till återbrukade produkter i en framtida bostad, men med en stark önskan om att dessa produkter då skulle innebära ett lägre pris. I denna studie framkom även en oro över garantier för de återbrukade produkterna, då målgruppen var köpare av bostadsrätt.

I ytterligare en attitydstudie om återbruk i hyresrätter utförd år 2021 (Alsbjer och Gonzalez, 2021) bekräftades den positiva inställningen till återbruk i en framtida bostad. Denna studie visar att för att välja en hyresrätt med återbrukade produkter framför en med nya, ska detta reflekteras i hyressättningen. Det var i denna studie

en överbikt av positiva respondenter till att ha en återbrukad köksinredning i sin framtida hyresrätt.

6.3 Hyresgästföreningen

Förhandlingsorganisationen centralt på Hyresgästföreningen arbetar med att få till likartade regionala uppfattningar kring olika typer av renoveringsåtgärder. Det finns ett centralt beslut hos Hyresgästföreningen att som part på hyresmarknaden bidra till att bruksvärdesprincipen bidrar till cirkulär ekonomi (Intervju Jennie Wiederholm, Hyresgästföreningen). Den centrala organisationen säger inte hur men säger att. ”Parterna på hyresmarknaden behöver se över tillämpningen av bruksvärdesystemet i syfte att stimulera renovering snarare än utbyte av lägenhetsutrustning. Det kan ske genom att exempelvis stimulera varsam renovering i hyressättningsmodeller och annat förhandlingsarbete.”

Vid samtal med Kenneth Gustavsson, regionordförande i södra Skåne på Hyresgästföreningen framkommer att ”hur” nu är på väg att fastställas genom arbete i förhandlingsutskottet (Intervju, Kenneth Gustavsson, Hyresgästföreningen). Man ser det som viktigt att kunna återanvända material och komponenter vid renovering och vill underlätta för fastighetsägaren att kunna genomföra denna typ av renoveringar. Genom gott samarbete mellan Fastighetsägarna, Sveriges allmännyttan och Hyresgästföreningen har ett avtal tagits fram kring samverkan, där Malmömodellen ligger som grund. Denna bruksvärdesmodell som används i Malmö, med dess transparenta redovisning och tydliga lika ersättning för lika åtgärd, uppmanas nu att användas vid hyresförhandlingar nationellt. Ett kök är lika värt oavsett var lägenheten ligger.

Manualer för hyressättning är under framtagande, där olika renoveringsmodeller presenteras och ersättningsnivåer kopplade till dessa. Fyra olika nivåer tas fram, med i text tydligt beskrivet allt som ska ingå för att få fastställd ersättning. Principen för prissättning blir på detta sätt lika, dock kan prisnivåerna kopplade till detta vara olika beroende på geografisk placering. Prisnivåerna regleras på regional nivå och reflekterar det som är aktuellt för den orten. Prissättning går inte att styra nationellt.

För att säkra att det som avtalats vid renovering verkligen genomförts och på rätt sätt, föreslår Kenneth Gustavsson att oberoende besiktningspersoner används. Dessa personer kontrollerar beställningen och leverans och blir nyckelpersoner för både fastighetsägaren och hyresgästföreningen genom att säkra kvalitet och uppnådda villkor för prissättning. Denna besiktningsperson säkrar att de renoveringar som utförs håller en hög kvalitet och kan förhindra att mindre seriösa fastighetsägare gör renoveringsåtgärder som har en låg kvalitet, men där man ändå förväntas kunna få göra en hyresökning efter renovering.

Hyresgästföreningen kan med sin prissättningsmodell på detta sätt styra mot en mer hållbar förvaltning. Genom att ge intäkt för klimatsmarta val kan fastighetsägaren styras åt mer hållbara åtgärder vid renovering. Ett exempel på detta är att inte kräva kakel, som har en hög klimatpåverkan, som stänkskydd i köket vid prissättning av renovering. Fastighetsägaren kan då göra ett mer hållbart val och ändå tillgodogöra sig investeringen vid en prissättning av åtgärden.

7 Slutsatser och diskussion

Att det finns tre lagar som styr byggbranschens avfall skapar otydlighet. Det är önskvärt med ett förtydligande kring detta och en samlad skrivelse kring vilka lagar som är gällande. Det finns också ett stort behov av förbättrad statistik på avfallsområdet. För att kunna sätta mål på minskade avfallsmängder vid renovering och mål för återbruk måste det finnas information om aktuella mängder, sorter och tillgängliga material. Denna statistik bör utformas projekt- och materialspecifikt och vara nationellt lika.

En kontrollplan där byggherren anger vad som kan återanvändas i ett projekt krävs ej för rivning av delar av en byggnad, eller för utrivning vid ändring eller underhåll av en byggnad, något som ofta är fallet vid byte av kök. Detta om ändringen inte innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar eller planlösning påverkas avsevärt. För att öka mängden tillgängliga material på en återbruksmarknad borde ett framtida regelverk inkludera krav på kontrollplan även vid utrivning och ändring av en byggnad. Regelverket kring kvalitetssäkring av återbrukade produkter är komplicerat, då det är anpassat efter material och komponenter baserade på jungfrulig råvara. För ett ökat återanvändande av material och komponenter i byggprojekt behöver detta regelverk förenklas och anpassas till cirkulära processer.

Vid en hyresförhandling efter renovering av ett kök i en hyresrätt ska fastighetsägaren och den som representerar hyresgästen enas om ett pris som ersättning för investeringen. Genom att använda bruksvärdesprincipen framgår vilken ersättning en viss förbättring genererar. Om hyresgäster inte godkänner de standardhöjande åtgärderna visar prejudicerande fall att det är väldigt vanligt att fastighetsägaren ändå får genomföra åtgärder genom bifall i hyresnämnden. Det finns dock prejudicerande fall med samma utgångsläge, som båda behandlas av Svea hovrätt, men som har rakt motsatta beslut. Det blir på detta sätt svårt att använda prejudicerande fall i framtida förhandlingar. Om möjliga hyresökningar avgörs genom praxis behöver en större nationell samsyn finnas kring besluten. När en köksrenovering drivs av ett behov av stambyte, finns risk att alla kök rivs ut och ersätts med nya, oavsett dess status och kvarvarande livslängd. Detta ger ökade avfallsmängder och resursanvändning, något som bryter mot lagstiftningen i Miljöbalken.

Det finns ingen juridisk formulering som hindrar en intäkt för fastighetsvärden vid renovering av kök. I förhandling med hyresgästens företrädare kan det dock vara svårt att påvisa att ett kök fått en avsevärd förbättring efter renovering, och därför kan möjliggöra en höjd hyra. Genom de fyra renoveringsmodeller som Hyresgästföreningen nu tar fram, och som genom bruksvärdets transparens och tydlighet ger en nationell samsyn kring åtgärder, finns möjlighet att få en tydlig prisbild för varje åtgärd och för en fastighetsägare att planera sitt underhåll därefter.

Hyresgästers acceptans för återbruk är relativt hög. Det finns dock en risk att mindre seriösa fastighetsägare kan missbruka möjligheten till hyresökning efter renovering, genom bristfälligt utförande. Genom att en oberoende besiktningsperson kontrollerar genomförda åtgärder går det att undvika att återbrukade produkter och material inte uppnår rätt standard. Detta ger både hyresgäst och fastighetsägare en trygghet i att

de åtgärder som genomförs håller rätt kvalitet och genomförs på rätt sätt. Det ger också Hyresgästföreningen ett kvitto på att de åtgärder som förhandlats fram för att ingå i en höjd hyra faktiskt går att genomföra. Genom att lösa hyresförhandlingen lokalt undviks att fallen avgörs i Hyresnämnden. Att utföra renoveringsåtgärder i samråd med Hyresgästföreningen kan också innebära att konceptrenoveringar av fastigheter undviks.

Att kunna höja hyran efter en renovering ger fastighetsägaren samma möjlighet till ökat driftnetto som vid montage av nyproducerat kök. EUs taxonomi styr mot ökad cirkularitet, där fastighetsvärdet kopplas mot detta i ett av sex miljömål. Regelverket för värdering med avseende på cirkularitet förväntas presenteras under 2023. Om regelverket utformas lika som för de två tidigare miljömålen kommer fastighetsvärdet öka ju större omställningen är mot en cirkulär ekonomi. Det kan innebära att renovering av kök både ger ökat fastighetsvärde i form av ökat driftnetto, samt bättre värdering i enlighet med taxonomiförordningen.

8 Referenser

Arnott, R. (1995) *Time for Revisionism on Rent Control?*, Journal of Economic Perspective, (9) 1, 99-120.

Alsbjer, N. och Gonzalez, V. (2021) Återbruk av byggmaterial och produkter från rivning till nyproduktion - En attitydstudie om återbruk i hyresrätter.

Examensarbete Jönköping University. <http://hj.diva-portal.org/smash/get/diva2:1579368/FULLTEXT01.pdf>

Avfall Sverige (2023). *Fakta och statistik*.

<https://www.avfallsverige.se/kunskapsbanken/avfallsstatistik/annat-avfall-an-hushallsavfall/>. Hämtad 2023-01-31.

Bergsten, E och Josefson, D. (2006). *Hyressättning enligt Malmömodellen*.

Examensarbete Lunds Tekniska Högskola

https://www.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/06_51_35_Emil_Bergsten_Daniel_Josefson.pdf

Boverket (2018). *Ombyggnad*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/andring-av-byggnader/ombyggnad/>

Hämtad: 2023-01-31.

Boverket (2020). *Utveckling av regler om klimatdeklaration av byggnader*.

Rapport 2020:13. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2020/utveckling-av-regler-om-klimatdeklaration-av-byggnader/>

Boverket (2021a). *Översyn av ombyggnad i PBL*. Rapportnummer: 2021:19.

<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2021/oversyn-av-ombyggnad-i-pbl---forslag-till-en-fortydligad-reglering.pdf>

Boverket (2021b). *Att sälja byggprodukter*. Granskad: 26 maj 2021.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/byggprodukter/att-salja-byggprodukter/>

Boverket (2022a) *Öppna data - Boverkets bostadsmarknadsenkät*. Granskad: 12

maj 2022. <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Boverket (2022b). *Allmännyttiga bostadsföretag*. Granskad: 12 maj 2022.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/kommunernas-verktyg/allmannyttan/>

Boverket (2023) *Bygg- och fastighetssektorns uppkomna mängder av avfall*.

Granskad 2023-01-09. <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/avfall/> Hämtad: 2023-01-31

Byggföretagen (2022) *Byggkonjunkturen 2022:2*. Publicerad: 2022-10-26

<https://byggforetagen.se/statistik/byggkonjunkturen-2022/> .

CIT (2021) *Analys av primärenergital för de 15 procent bästa byggnaderna*.

Wahlström, Å., Sundström, T. <http://energy-management.se/app/uploads/2021/12/Topp-15-sverige-211214.pdf>

CIT (2022) Topp 15 och 30 procent av de bästa byggnaderna. Primärenergital för lokaler och bostäder. Wahlström, Å. http://energy-management.se/app/uploads/2022/05/Topp-15-smahus_220311.pdf

Domstolsverket (2000) RH 2000:32. Hyresnämndsmål ÖH1788-99. <https://lagen.nu/dom/rh/2000:32>

Domstolsverket (2021). Hyresnämndsmål ÖH 7907-20. https://www.domstol.se/globalassets/filer/domstol/svea_hovratt/svea-hovratts-hyresrattsliga-avgoranden/2021/oh-7907-20.pdf/

European Commission (2008). *Directive 2008/98/EC of the European Parliament and of the Council of 19 November 2008 on waste and repealing certain Directives* Online: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A02008L0098-20180705>

European Commission, (2020a). *A new Circular Economy Action Plan For a cleaner and more competitive Europe*. Online: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1583933814386&uri=COM:2020:98:FIN>

Europaparlamentet (2020b). *Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/2088*. Online: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/SV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=SV>

EOTA (2022) EOTA- European Organisation for Technical Assessment. Websida, nedladdad 2022-04-12 <https://www.eota.eu/what-ead>.

Fastighetsägarna (2023). *Vad är standardhöjande åtgärder?* <https://www.fastighetsagarna.se/tjanster/hyresforhandling/standardhojande-atgarder/?region=V%C3%A4straG%C3%B6taland> Websida hämtad 2023-01-31.

Fossilfritt Sverige (2022). *Färdplaner för fossilfri konkurrenskraft – uppföljning 2022*. https://fossilfritt sverige.se/wp-content/uploads/2022/10/Uppfo%CC%88ljningsrapport_2022.pdf

Fastighetsägarna (2022) *Uppdaterade och fler gränsvärden för hållbara byggnader enligt EUs taxonomi*. Websida publicerad 2022-12-15. <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2022/sverige/uppdaterade-och-fler-gransvarderna-f-or-hallbara-byggnader-enligt-eus-taxonomi/>

Hamrén, L. och Hagenlund, S. (2015) *Lyxrenoveras hyresrätten? En analys av hyreslagen*. Examensarbete Linköpings universitet. <http://liu.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A817039&dswid=8021>

Hedmark, L. (2018) *Hyresvärdens vidtagande av förbättringsåtgärder i bostadslägenhet – Vilken ställning har hyresgästen?* Juridiska Institutionen, Stockholms universitet.

Hem och Hyra, (2019) *Renovering av din hyresrätt – här är allt du behöver veta*. <https://www.hemhyra.se/tips-rad/renovering-av-din-hyresratt-har-ar-allt-du-behoover-veta/>. Websida, publicerad 2019-10-18.

HSB (2021) HSB Malmös årsredovisning 2021 <https://www.hsb.se/malmo/kampanjsidor/arsredovisning-2021/hela-hsb-pa-30-sekunder/hyresfastighet/>

HSB (2022) *Avrop service klimat- och cirkuläritetstjänst, Vargen 6*. <https://www.hsb.se/globalassets/regionalt-innehall/hsb-malmo/media/bilder/bilder-per-omrade/bo-i-hsb/hsb-vargen-avrop-service-klimat--o-cirkularitetstjanst-ah220512-002.pdf>

- Hyreskommissionen (2021) *Läge och kvalitet i hyressättningen*, SOU 2021:28, Kommittéservice, Regeringskansliet.
- Hyresgästföreningen (2017) *Nyproduktion och renoveringar av hyresrätter - en för lönsam affär?*
<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/bostadsfakta/rapporter/2017/nyproduktion-och-renoveringar-av-hyresratter--en-for-lonsam-affar.pdf>
- Hyresgästföreningen (2023) *Vad är bruksvärdeshyra?*
<https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyra/vad-ar-bruksvardeshyra/>
Hämtad 2023-01-31.
- Janson, U., Richter, J.L., Milios, L., Johansson, D. (2022). Towards a Circular Building Industry. In: Leal Filho, W., Azul, A.M., Doni, F., Salvia, A.L. (eds) *Handbook of Sustainability Science in the Future*. Springer, Cham.
https://doi.org/10.1007/978-3-030-68074-9_148-1
- Jordabalken (2022). Justitiedepartementet L1 tom SFS 2022:967
- Kemikalieinspektionen (2022). *Reachförordningen*, <https://www.kemi.se/lagar-och-regler/reach-forordningen>. Websida, senast konsoliderad 2022-03-01.
- Lind, H. (2015a) *Hyresreglering och renovering – en förbisedd dimension*, *Ekonomisk Debatt*, (43) 5, 19-30.
- Lind, H. (2015b) *The Effect of Rent Regulations and Contract Structure on Renovation: A Theoretical Analysis of the Swedish System*, *Housing Theory and Society* (32) 4, 389-406.
- LFM30 (2021). Återbruk – ett nytt sätt att jobba. <https://lfm30.se/har-handredet/aterbruk-ett-nytt-satt-att-jobba/> Websida publicerad 2021-05-12
- Lundbergs (2022). *Två av tre är positiva till lägenhet renoverad genom återbruk*. Pressmeddelande 2022-10-20
<https://www.mynewsdesk.com/se/lundbergs/pressreleases/tvaa-av-tre-aer-positiva-till-laegenhet-renoverad-genom-aaterbruk-3212335>
- Mangold, M. & Mjörnell, K. (2022). *Swedish public and private housing companies' access to the capital market for financing energy renovation*. *Journal of Housing and the Built Environment*.
- Miljödepartementet (2017). *Klimatlag 2017:710*. Sveriges Riksdag.
- Miljöbalk (1998:808) Klimat- och näringslivsdepartementet tom SFS 2022:1799
- Naturvårdsverket (2016) *Naturvårdsverkets föreskrifter om miljörapport NFS 2016:8* <https://www.naturvardsverket.se/globalassets/nfs/2016/nfs-2016-8.pdf>
- Naturvårdsverket (2018) *VÄGLEDNING Utökad rapportering i SMP av bygg-, rivnings- och anläggningsavfall för avfallsmottagande verksamheter*
<https://www.naturvardsverket.se/4a56ab/contentassets/659cec8b9a964fbc9deb08894b0f41fb/vagledning-for-utokad-rapportering-av-bygg-och-rivningsavfall-2018-12-20-version-8.pdf>
- Naturvårdsverket (2022) *Statistikblad avfall*.
<https://www.naturvardsverket.se/globalassets/amnen/avfall/statistikblad-byggbranschen.pdf>
- Naturvårdsverket, (2023). *Vägledning Kommunalt avfall*.
<https://www.naturvardsverket.se/vagledning-och-stod/avfall/kommunalt-avfall/>
Hämtad 2023-01-31

Olsen, O E (1988) *What Do Economists Know About the Effect of Rent Control on Housing Maintenance?*, Journal of Real Estate Finance and Economics, 1, 295-307.

Origo Group (2022) Återbruksnätverket. Återbruksundersökning 2022.

SCB (2022a). *Sveriges BNP*. Uppdaterad 2022-06-10 <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/samhallets-ekonomi/bnp-i-sverige/>

SCB (2022b) *Boende i Sverige*. Uppdaterad 2022-04-21. <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>

SCB (2022 c) *Uppkommet avfall*. Uppdaterad 2022-06-15. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/miljo/avfall/avfall-uppkommet-och-behandlat/pong/tabell-och-diagram/uppkommet-avfall/>

Simonsson, F. (2021) *Återbruk av byggprodukter i nybyggnation av bostäder*. Examensarbete Lunds Tekniska Högskola.

<https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordOId=9048769&fileOId=9055977>

Sveriges allmännyttan (2021) *Statistik*.

<https://www.sverigesallmannytta.se/allmannyttan/statistik/> Websida, hämtad 2023-01-31.

Sveriges domstolar (2022) *Bruksvärde*. <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/hyra-av-bostad-och-lokal/skalig-hyra/bruksvarde/>

Websida, hämtad 2023-01-31

Sveriges miljömål (2023) Websida, hämtad 2023-01-31

<https://www.sverigemiljomal.se/kontakt-och-material/>

SOU 2021:58 *Läge och kvalitet i hyressättningen*. Justitiedepartementet. 2021-07-06 <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2021/07/sou-202158/>

Tieu, D., och Aho, R. (2021) *Klimatpåverkan från byggavfall och alternativ återvinning*. Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola.

<https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/9061620>

United Nations Environment Programme (2021) *2021 global status report for buildings and construction: towards a zero-emission, efficient and resilient buildings and construction sector*. UNEP, Nairobi

Wahlström M, Bergmans J, Teittinen T et al (2020) *Construction and demolition waste: challenges and opportunities in a circular economy*. European Topic Centre on Waste and Materials in a Green Economy. Copenhagen

Wittenberg, K. (2016) *Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten – En lucka i besittningsskyddet?*, Juridiska Institutionen, Uppsala Universitet.

YourEurope (2022) *Standarder i Europa*.

https://europa.eu/youreurope/business/product-requirements/standards/standards-in-europe/index_sv.htm Websida, hämtad 2023-01-31

Intervjuer:

Henrik Kjellgren, VD, Kanslihuset AB, 2022-09-26

Jennie Wiederholm, Utredare energi och miljö, Hyresgästföreningen, 2022-11-14

Kenneth Gustavsson, Regionordförande Hyresgästföreningen södra Skåne, 2023-01-16