

VARFÖR FLYTTAR HYRESGÄSTER VID RENOVERING?

Paula Femenías och Kaj Granath





Cmb utvecklar kunskap

Cmb:s mål är att vara samhällsbyggnadssektorns främsta forum för ömsesidig kunskapsutveckling inom management och ledarskap. Inom cmb arbetar akademi, företag och offentliga aktörer tillsammans för att med forskning, kunskapsutbyte och utbildning utveckla samhällsbyggnadssektorn.

Cmb finansierar forskning och ger via temagrupper aktivt stöd till Chalmers utbildningar. Genom konferenser, lunch- och frukostmöten bidrar cmb:s starka nätverk till att göra ny kunskap tillgänglig för hela samhällsbyggnadssektorn.

CMB KORTRAPPORT OM FORSKNING

Den cmb-stödda managementforskningen har ett brett anslag inom samhällsbyggandet. Forskningen behandlar frågor om samverkan i byggprocessen, kunskapsutveckling, ledarskap och projekt- och produktionsledning, stadsutvecklingsfrågor, riskhantering, produktivitet och effektivitet.

I en serie sammanfattningar presenterar vi de forskningsstudier som cmb helt eller delvis finansierar. Kortrapporten syftar till att sprida forskningsresultat i en lättillgänglig form och fungerar som introduktion till ämnesområdet. För den som vill fördjupa sig finns en kortfattad presentation av författaren tillsammans med hänvisning till den aktuella avhandlingen eller till de artiklar som har publicerats.

Forskningsutskottet behandlar ansökningar om stöd till managementrelaterade forskningsprojekt flera gånger per år.

Mer information om ansökningsprocessen och våra prioriterade områden finns på **cmb-chalmers.se**

FOTON

Bild framsida: iStock

Sid 2, 14: iStock

Sid 8, 10, 13: rapportförfattarna

Tabeller och figurer: rapportförfattarna

cmb-chalmers.se
info@cmb-chalmers.se

A Working Lab
cmb / Stiftelsen för byggandets management
Sven Hultins Plats 5, 412 58 Göteborg



INLEDNING

En betydande andel av flerbostadshusen har nått en ålder där mer eller mindre omfattande renoveringar blir nödvändiga. Samtidigt ställs samhället inför ambitiösa mål om att öka energieffektiviteten i det befintliga bostadsbeståndet, som drivs inte minst av EU direktiv, och fastighetsägare uppmanas att vidta åtgärder i samband med renovering.

Renovering av bostäder är en utmanande uppgift som kräver hänsyn till tekniska, ekonomiska, miljömässiga och sociala faktorer. De flerbostadshus som ska renoveras är oftast redan bebodda, vilket innebär att de boende kommer att utsättas för olika påfrestningar.

De senaste åren har det pågått en debatt om hyreshöjningar och hur hyresgäster kan tvingas flytta i samband med renoveringar. Flera studier har visat att omfattande renoveringar ofta leder till att hyresgäster flyttar, men de har inte kunnat förklara varför detta sker. Det finns studier som visat att hyresgäster känner oro och vanmakt inför hur de kommer att påverkas av en renovering. Tidigare studier har också lyft fram långtgående negativa samhälleliga konsekvenser och en ökad segregering om resurssvaga hushåll flyttar vid renovering. Detta problem kan förstärkas ytterligare av att de bostadshus som är i störst behov av energieffektivisering ofta är belägna i områden med en socioekonomiskt utsatt befolkning.

Denna studie har genomförts med syftet att öka förståelsen för hyresgästernas perspektiv vid renovering och energieffektivisering. Det främsta målet har varit att undersöka varför hyresgäster väljer att flytta i samband med renovering och hur detta hänger samman med hur de påverkas av en renovering. Studien har även undersökt de boendes åsikter och upplevelser av energieffektiviseringsåtgärder,

vilka inte presenteras i denna kortrapport men finns tillgängliga i andra publikationer.

Studien sammanfaller med den tidigare mandatperioden i Göteborg (2018–2022), där målsättningen har varit att ingen hyresgäst inom allmännyttan ska tvingas lämna sitt hem på grund av ökade kostnader vid renovering. Detta mål har gett upphov till en strategi som främjar varsam renovering inom Göteborgs allmännytta. Med varsam renovering menas att hyresgästerna ska ha möjlighet att bo kvar, att miljön gynnas genom ökad återanvändning och samtidigt att fastigheternas värde bevaras genom renoveringen.

Studien har genomförts 2018 – 2023 med huvudsaklig finansiering av Energimyndighetens program E2B2 och med medfinansiering av cmb och Förvaltning AB Framtiden. Under projektets lopp har flertalet personer bidragit till datainsamling, analyser av data och publicering. En komplett lista av medverkande finns i slutrapporten *Samsyn vid renovering*.

METOD OCH MATERIAL

Studien är baserad på ett omfattande empiriskt material där vi använt en ”mixed method”-ansats som kombinerar både kvalitativa och kvantitativa datainsamlingsmetoder.

Studien bygger på empiri från samtliga renoveringsprojekt som genomfördes av de tre största allmännyttiga bostadsföretagen i Göteborg under perioden 2018–2021. Det handlar om 42 renoveringsprojekt som totalt berör 6939 lägenheter. Det motsvarar lite mer än 9 procent av de närmare 75 000 bostäder som de tre bolagen äger och förvaltar tillsammans.

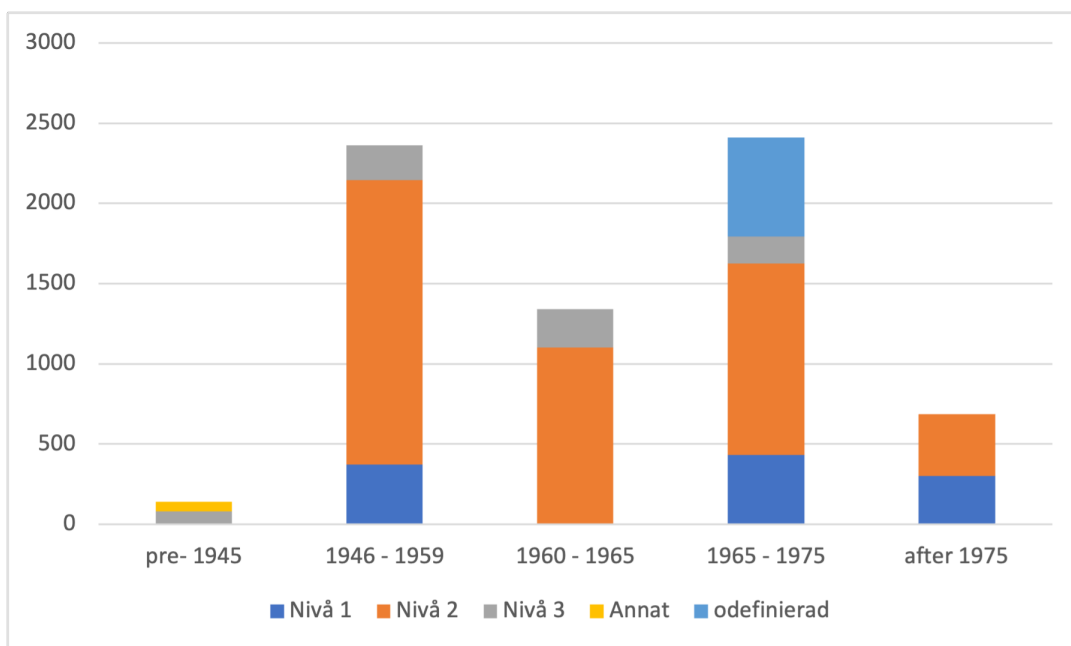
Renoveringsprojekten omfattar hyreshus av varierande ålder och geografiskt läge i staden och representerar olika typer av renoveringar. För att underlätta analysen har vi kategoriserat de 42 renoveringsprojekten i tre nivåer (Figur 1). Renoveringsnivå 1 omfattar externa åtgärder på klimatskal inklusive fönster och fasad (10 projekt), renoveringsnivå 2 som är stam- och badrumsrenoveringar och i vissa fall andra inre åtgärder (21 projekt), samt renoveringsnivå 3 som innebär en omfattande renovering både externt och internt (8 projekt). I ett av projekten var renoveringsnivå ännu inte beslutad, medan ytterligare två projekt berör äldre fastigheter som skulle grundförstärkas eller saneras på grund av hussvamp. I de fall renoveringen har inneburit inre renovering har hyresgäster i de flesta fall erbjudits olika tillval.

I studien har vi genomfört intervjuer med 450 av totalt 908 hyresgäster som sagt upp sina hyreskontrakt i något av de 42 renoveringsprojekten. Syftet med dessa intervjuer har varit att undersöka varför hyresgästerna valde att flytta och om det fanns något samband med den pågående, planerade eller nyss genomförda renoveringen. Vi har även frågat om deras upplevelser av renoveringsprocessen, deras syn på energieffektivisering och deras planer för

framtida boende. Dessutom har vi samlat in demografisk information om hyresgästerna.

För att ytterligare fördjupa vår förståelse av hur hyresgäster påverkas vid renovering har vi genomfört enkätundersökningar med 1336 hyresgäster som bor i de sju renoveringsprojekt som hunnit avslutas under studiens gång. Svarsfrekvensen låg på runt 30 procent, med 405 svarande. Ingen ersättning har utgått till intervjupersonerna eller enkätvararna.

Sammanfattningsvis har studien genererat en omfattande mängd data. Intervjuerna utgör en rik källa av kvalitativt material, motsvarande flera hundra timmars dialog. Initialt genomfördes intervjuerna personligen, med undantag för en del som ville svara på telefon, men i och med utbrottet av pandemin övergick vi helt till telefonintervjuer. Efter att intervjuerna transkriberats (där 52 procent av dem spelades in med hyresgästens godkännande) eller sammanfattats importerades de till datahanteringsprogrammet NVivo för kodning. Den omfattande mängden kvalitativ data har omvandlats till koder genom en induktiv process med syftet att skapa kategorier som representerar motiv för flytt, upplevelser av renoveringar och attityder gentemot energifrågor. Dessa koder har möjliggjort för oss att genomföra både deskriptiva och logistiska statistiska analyser av materialet.



Figur 1: Antal lägenheter i de 42 renoveringsprojekten efter åldersgrupp och renoveringsnivå.

RESULTAT

Anledningen till flytt är känd för 499 hyresgäster, och av dessa har 450 intervjuats (se Tabell 1). Bland dessa har 141 hyresgäster sagt upp sina hyreskontrakt på grund av renoveringen, inklusive 24 korttidskontrakt, tidigare kallade renoveringskontrakt, där flytten har ett direkt samband med renoveringen.

Bland de 358 hyresgäster som flyttade utan att renoveringen påverkade deras beslut, angav de oftast personliga skäl som orsak till flytten, inklusive arbete eller önskan om en annan bostad (se Tabell 2, på s 11). Det är vanligt att flytten drivs av en kombination av flera faktorer. Den vanligaste orsaken till flytt är behovet av en större lägenhet, ofta relaterat till familjeförändringar eller samboende. De flesta flyttar också till något nytt, som kan vara närmare familj och vänner, arbete eller ett specifikt område, eller så önskar de en annan boendeform.

Av de som flyttade utan koppling till renoveringen, beskriver nästan 70 procent flytten som något positivt – att de flyttar TILL något. Ett mindre antal uppger flytten som något negativt, att de flyttar FRÅN något.

Bland de hyresgäster som flyttade på grund av renoveringen, här bortsett från de 24 korttidskontrakten, svarade de flesta att de flyttade på grund av de störningar som uppstod under renoveringen. Även inom denna grupp, som består av 117 hyresgäster, angav de ofta flera orsaker till sin flytt. I många fall har renoveringen påskyndat ett beslut om flytt som hyresgästen redan tidigare övervägt. I denna grupp var det en högre andel som flyttade från något, nästan 50 procent, samtidigt som 34 procent flyttade till något.

När det gäller tillfällig evakuering, oftast nivå 3-renoveringar, uttryckte hushållen – i gruppen med 117 svarande – att de ville undvika att behöva flytta två gånger. I de flesta fall erbjöds de då att bo kvar permanent

i en evakueringslägenhet som hyresvärden tillhandahållit. I renoveringsprojekten med generellt kvarboende är det brukligt att endast hushåll med särskilda behov evakueras. Hyresgästerna som varit kvarboende nämnde andra störningsfaktorer som buller, att leva med badrum på gården eller brist på någonstans att gå under dagtid när byggarna var aktiva. Vissa uttryckte också oro för sina husdjurs välmående eller säkerhet under renoveringen.

En grupp hyresgäster nämnde att höjda kostnader i samband med renoveringen motiverade deras flytt. För nitton hyresgäster var flyttorsaken att de inte hade råd med den nya hyran. Alla har blivit erbjudna en annan lägenhet och fjorton flyttade till mindre lägenheter. Vi har valt att inkludera hyresgäster i den här gruppen även om de inte direkt nämnde hyran som huvudorsak. I genomsnitt minskade den här gruppen av nitton hyresgäster sin lägenhetsstorlek med ett rum och sin boyta med drygt 14 kvm. Bland dessa nitton var det några som beskrev en situation där de kände sig tvungna att flytta. En ensamstående förälder uttryckte det som ”Jag hade inget val”. Hen flyttade till en annan lägenhet som erbjöds i stället för den som skulle renoveras. En pensionär som hade bott med sin partner i samma lägenhet i över 30 år och valde att stanna i en renoverad evakueringslägenhet istället för att flytta tillbaka. Hen är inte nöjd med situationen och uttrycker det som att: ”Vi blev utkastade”.

Sjutton hyresgäster ansåg att den nya hyran inte var värd den, med tanke på resultatet av renoveringen. De upplevde att den nya standarden inte motsvarade den höjda

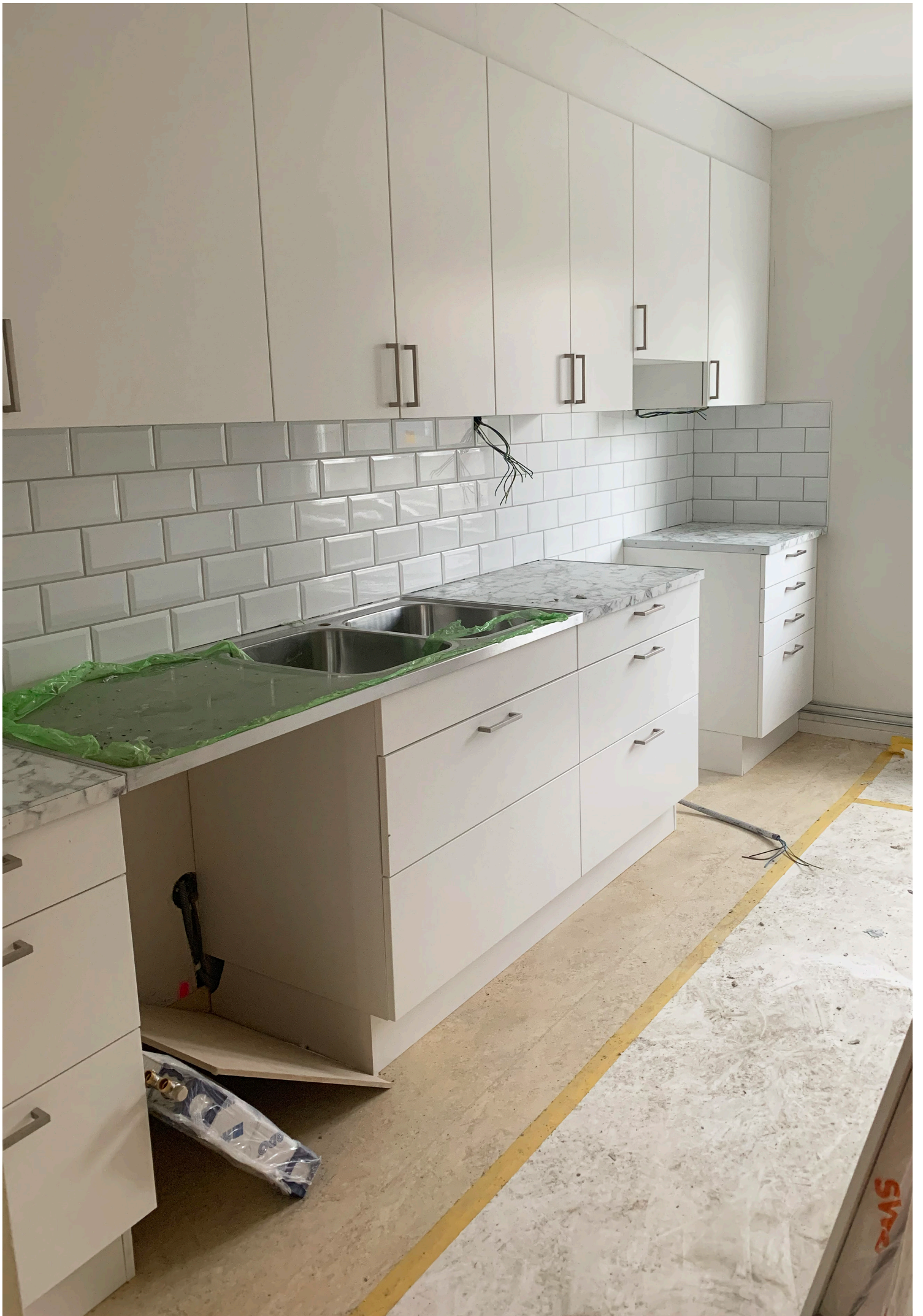
Tabell 1: Översikt över intervjuerna

Renoveringsnivå	Antal renoveringsprojekt (n=42)	Antal berörda lägenheter (n=6939)	Antal hushåll som sagt upp sina kontrakt (n=908)	Hyresgäster för vilka anledningen till flytt är känd (n=499)		
				Antal intervjuade HG (n=450)	Antal icke intervjuade HG (n=49)**	HG vars flytt är motiverad av renoveringen (n=141)***
1 - klimatskal	10 (24 %)*	1105 (16 %)*	186 (20 %)*	83 (18 %)*	4 (8 %)*	8 (6 %)*
2 – stam/badrum	21 (50 %)	4452 (64 %)	550 (60 %)	282 (63 %)	30 (60 %)	93 (66 %)
3 - omfattande	8 (19 %)	705 (10 %)	124 (14 %)	62 (14 %)	11 (22 %)	34 (24 %)
Annan renovering	2 (5 %)	58 (1 %)	15 (2 %)	9 (2 %)	-	2 (1 %)
Nivå ej bestämd	1 (2 %)	619 (9 %)	33 (4 %)	14 (3 %)	5 (10 %)	4 (3 %)
Totalt	42 (100%)	6939 (100%)	908 (100%)	450 (100%)	49 (100%)	141 (100%)

* Anger procent av data i förhållande till det totala antalet (n) i varje kolumn, samma för påföljande rad

** Information har fås genom hyresvärd alternativt i kontakt med HG eller dess familj som svarat i telefon. Av dessa så har 8 avlidit, 17 flyttat till äldreboende, 9 uppger att de inte bott i lägenheten och ansåg därför att de inte kunde svara på våra frågor, och 15 uppger att de inte skall flytta.

*** Dessa 141 är en delgrupp av de 450 intervjuade hushållen och de inkluderar 24 som bott på korttidskontrakt, så kallade "renoveringskontrakt".



hyran eller att inte tillräckligt med åtgärder genomförts. Jämfört med de nitton hyresgäster som ansåg att de inte hade råd med den nya hyran och som flyttade till mindre och stannade inom allmännyttan, så flyttade den här gruppen till större och dyrare lägenheter. I genomsnitt ökade de sin boyta med 0,3 rum eller drygt 11 kvadratmeter. Lite över hälften av dem valde att fortsätta att hyra, medan övriga köpte en ny bostad.

Över 60 procent av de 117 hyresgästerna som flyttade på grund av renovering hade flyttat innan renoveringen av deras egna lägenhet påbörjades.

Många hyresgäster rapporterade bristande information inför renoveringen, inklusive startdatum, planerade åtgärder, renoveringsorganisation, konsekvenserna av en evakuering, hur stor hyreshöjningen skulle bli och eventuella hyresrabatter för befintliga hyresgäster.

Vissa hyresgäster som arbetade nattskift kände sig osäkra eftersom de inte visste hur de skulle påverkas av renoveringsprocessen. De som tillbringade mycket tid hemma kände sig särskilt utsatta vid kvarboende under renoveringen. Vissa hyresgäster flyttade på grund av att de planerade eller väntade barn och ville undvika att hamna mitt i en renovering med ett spädbarn. Andra hade planer på längre resor och hade svårt att göra det när de inte visste när renoveringen skulle starta. De hyresgäster som varit nöjda med informationen hänvisar ofta till personlig kontakt med hyresvärderna.

En grupp hyresgäster flyttade efter renoveringen och av dessa var det sjutton som uttryckte missnöje med resultatet av renoveringen. De klagade på en sämre planlösning, dålig kvalitet på material och utförande samt försämrade termisk komfort med "kallt på vintern och varmt på sommaren".

Även för den grupp av 309 intervjuade hyresgäster som inte flyttade på grund av renoveringen rapporterade en av fyra om "renoveringskaos" och bristfällig information. En av tio klagade också på resultatet av

renoveringen. Vidare uttryckte en fjärdedel av denna grupp negativa åsikter om onödiga "lyxrenoveringar" och argumenterade för att samhället behöver billiga bostäder.

En logistisk analys av data genomfördes för att hitta samband mellan flytt vid renovering, renoveringsnivå och hyresgästernas demografiska egenskaper. Den visade att det var mer troligt att hyresgäster flyttade på grund av renoveringen ju högre ålder på hyresgästen och om renoveringen var mer omfattande. En annan variabel som påverkade var hyran per kvadratmeter. Det tyder på att hyran hade en större betydelse om den redan var hög per kvadratmeter innan renoveringen, i förhållande till lägenhetens storlek. Det handlade inte bara om hyran i sig, utan om vad hyresgästerna fick för hyran. Vi fann också ett samband mellan tidpunkten för flytten, där sannolikheten är högre att flytten är motiverad av renoveringen om hyresgästen flyttar före renoveringen.

När det gäller enkätundersökningen berörde den sju avslutade renoveringsprojekt vara tre var omfattande renoveringar med evakuering och höga hyreshöjningar, tre var renoveringar av stam och badrum (varav en hade evakuering och övriga kvarboende) med medelhöga hyreshöjningar, och en var externa renoveringsåtgärder med liten hyreshöjning.

Sammanfattningsvis visade resultaten av enkäten att 80 procent av de svarande var nöjda med renoveringen, och 70 procent var nöjda med den nya hyran i förhållande till den nya standarden.

Bland de svarande hade 57 procent bott i fastigheten innan renoveringen började, medan 40 procent flyttade in under eller efter renoveringen. I renoveringsprojekten med evakuering var det en lägre andel hyresgäster som hade bott i fastigheten innan renoveringen, i storleksordningen 30–40 procent jämfört med 60–70 procent vid generell kvarboende. När det gäller störningar i samband med renovering, rapporterade de som svarade på enkäten liknande faktorer som de som intervjuades. De vanligaste klagomålen var



smuts och damm, följt av buller, den långa och tidskrävande processen samt den begränsade tillgången till badrum.

Den logistiska analysen av enkätsvaren visade ett signifikant samband mellan trivsel med den egna lägenheten och nöjdhet med renoveringen. Andra variabler som hade en positiv inverkan på nöjdheten med renoveringen inkluderade tillfredsställelse med informationsnivån inför renoveringen och upplevelsen av att ha inflytande över renoveringen.

		Tabell 2: Motiv till flytt för de 499 hushållen, där det kan finnas flera än ett rapporterat motiv per hushåll.																																																																																																																				
		Familjerelaterade* (n=132)				Bostadsrelaterade* (n=215)				Vill bo på annat sätt* (n=98)			Andra bostadsrelaterade faktorer* (n=67)			Området (n=67)				Renoveringsrelaterade (n=141)										Annat (n=23)																																																																																								
Intervjuad, flytten inte motiverad av renoveringen (n=309)	Intervjuad, flytten är motiverad av renoveringen (n=141)	Inte intervjuad (n=26**)	Flytta ihop				Flytta närmare arbete/skola				Växande hushåll				Flytta närmare familj/vänner				Krypande hushåll				Större bostad				Bristande standard/kvalitet				Störande grannar				Mindre bostad				Bristande tillgänglighet				Köpt villa / lgh			Vill bopå landet			Fick ett erbjudande om bostad			Hyrde ut i 2:a hand (bodde inte i lgh)			Var inte huvudsaklig bostad			Flyttat till äldre boende			Längtan till annat område				"känner sig färdig med området"				Känns inte säkert			Störande aktiviteter			Korttidskontrakt				Undvika störning				Osäkerheter / Brist på information				Skyndat på beslut				Undvika evakuering				Klarar inte nya hyran				Missnöjd med resultat				Brist på renovering				Nya hyran inte värt det				Husdjur som störs				Dödsfall		Annat	
			4	1	5	5	5	5	28	17	5	5	21	8	7	15	5	9	34	27	9	24	9	2	17	10	14	6	24	24	56	43	30	22	19	19	17	17	6	-	8	15																																																																												
			52	28	17	5	91	28	23	13	9	34	27	9	24	9	2	17	10	14	6	24	24	56	43	30	22	19	19	17	17	6	-	-	8	15																																																																																		

* Enbart de huvudsakligen nämnda motiven/koderna är nämnda. Bland de familjerelaterade är det någon som nämner den privatekonomiska situationen. I gruppen med bostadsrelaterade motiv är det några hyresgäster som nämner brist på parkering. I gruppen som "vill bo på annat sätt" är det några som nämner att de explicit vill bo i nyproduktion och några som permanent flyttat till sin sommarstuga.

** Exkluderade i tabellen är: Dödsfall (8), hushåll som uppger att de inte skall flytta (15)

SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

Den här studien stärker och kompletterar tidigare forskning om renovering av hyresfastigheter. Tidigare studier har redan pekat på ett samband mellan renovering och hyresgästers flytt, och vårt syfte med denna studie är att fördjupa förståelsen för varför de väljer att flytta och att identifiera möjliga förbättringar av renoveringsprocessen.

En första slutsats är att störningsmomentet som förknippas med ett renoveringsprojekt är ett minst lika stort problem som de ekonomiska konsekvenserna i form av hyreshöjning, vilket varit i fokus för en pågående debatt om renoveringar. Hyreshöjningen är en viktig faktor som inte får förbises, men vår studie visar att störningsfaktorn i samband med renovering är en ännu större orsak till att människor väljer att flytta. Ur ett samhällsperspektiv är det av stor betydelse att det finns bostäder med överkomliga hyror för att säkerställa en tillgänglig bostadsmarknad.

En andra slutsats är att det finns ett tydligt samband mellan renoveringens omfattning och sannolikheten för att hyresgäster flyttar. En mer omfattande renovering kräver ofta att hyresgästerna evakueras, vilket i sig kan vara en pådrivande faktor för flytten då de vill undvika att behöva flytta två gånger. I de projekt som vi har studerat har hyresvärdarna erbjudit hyresgästerna möjligheten att stanna i evakueringslägenheten, vilket kan ha underlättat hyresgästens val att flytta. Dessutom innebär en omfattande renovering större hyresökningar, även om detta inte är den vanligaste orsaken till flytt. Studien visar också positivt samband mellan hyresgästernas möjlighet att påverka renoveringen, och därmed i viss mån också hyresökningen, och deras upplevda nöjdhet.

En tredje slutsats är ett samband mellan hyran per kvadratmeter och sannolikheten att flytten är kopplad till en renovering. Om hyresnivån var hög redan från början ökar risken för att fler hyresgäster beslutar sig för att flytta i samband med en renovering. Genom att hyrorna höjs kontinuerligt på grund av inflation och ökade kostnader, ökar också risken för att fler kommer att flytta vid en renovering.

En fjärde slutsats är att många hyresgäster väljer att flytta även i samband med mindre omfattande renoveringar. Vid kvarboende utsätts hyresgästen för buller, damm och begränsad tillgång till delar av sin lägenhet under renoveringen. Detta påverkar särskilt äldre personer, personer med funktionsnedsättningar, sjukskrivna och familjer med barn, eftersom de tillbringar mer tid hemma och är därför mer känsliga för störningar. Ålder visade sig också vara en faktor som ökade risken för flytt i samband med renovering (och äldre evakueras oftare än andra). Boende i mindre lägenheter påverkas också i högre grad vid renovering, eftersom hela deras boendetrymme kan beröras.

En femte slutsats är att majoriteten av hyresgästerna, vars flytt är motiverad av renoveringen, väljer att flytta innan renoveringen ens har påbörjats – främst på grund av oro och osäkerhet inför renoveringsprojektet.



Slutligen, en sjätte slutsats är att missnöje med resultatet av renoveringen kan vara en anledning till flytt. Detta kan bero på försämrad planlösning, funktion, komfort, materialval och/eller utförande. Enkäterna visade ett tydligt samband mellan trivsel med den egna bostaden och nöjdhet med renoveringen vilket också pekar på vikten av en god boendemiljö.

Baserat på dessa slutsatser vill vi ge sex rekommendationer:

- Ett renoveringsprojekt bör planeras så att störningar för de boende minimeras. Projekttiden för den egna lägenheten, men också för hela trapphuset, bör göras så kort som möjligt. Målsättningen bör vara att ingen ska behöva flytta på grund av renovering, oavsett orsak.
- Tidpunkten för och omfattningen av renoveringsarbetet bör övervägas noga. Genom att sprida ut insatserna över tid, kan fler hyresgäster erbjudas möjligheten att bo kvar, även om det fortfarande kommer att innebära vissa störningar som måste hanteras. Att sprida ut renoveringen över tid kan innebära en utmaning när det gäller att uppfylla EU:s energieffektiviseringskrav, som ofta kräver mer omfattande renoveringsåtgärder.
- Information inför och under renovering skall vara tydlig, utförlig och personlig. Informationen skall vara utformad så att en enskild hyresgäst kan förstå konsekvenserna för den egna lägenheten och den egna boendesituationen. Detta är avgörande för att minska oro och osäkerhetsfaktorer. Det är viktigt att välja rätt tidpunkt för att informera hyresgästerna, eftersom renoveringsprojekt kan vara långvariga och undergå förändringar över tiden. Att informera hyresgästerna alltför tidigt när mycket fortfarande är osäkert kan skapa onödigt oro.
- Personliga möten med representanter från hyresvärderna skall erbjudas som komplettement till skriftlig information. Sårbara eller resurssvaga hushåll behöver erbjudas personlig information och möjlighet till individuellt anpassade lösningar. Informationen bör utformas så att man vet när något förväntas ske, men också när något inte kommer att ske.
- Stor vikt måste läggas vid kvalitetsfrågor, och omsorg vid utförandet. Som hyresgäst äger man inte sin bostad, men det är ändå ens hem, och resultatet av renoveringsprojekten har en direkt påverkan på den personliga boendemiljön. Det här är en fråga som också berör miljö- och resurseffektivitet. Åtgärder vid renovering skall ha långsiktig hållbarhet i fokus så att inte befintliga material byts mot material med sämre hållbarhet.



Publikationer från studien

Femenias, P. och Granath K. (2023) *Samsyn vid renovering av hyreshus: Hyresgästens upplevelser av renovering och energieffektivisering*. Slutrapport. ACE rapport 2023:2. Göteborg. Chalmers tekniska högskola.

Femenias, P. och Granath K. (2023) *Samsyn vid renovering: Fokus på hyresgästen*. Slutrapport. IQ Samhällsbyggnad och Energimyndighetens program E2B2.

Femenias, P., & Granath, K. (2022). *What are typical levels of housing renovation? A typology based on Swedish public strategies*. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 1085, No. 1, p. 012049). IOP Publishing.

Femenias, P., Jonsdotter, L., Forsemalm, J., Punzi E, Bogdanova E., Thodelius, C., and Granath K. (2019). *Residential movements in connection to renovation of rented multi-family buildings: A pilot study*. IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci. 297 012044. Presented at The International Sustainable Built Environment SBE, Helsinki, 22–24 May, 2019.

Femenias, P., Knutsson, A. and Jonsdotter A. (2020) *What does energy mean for people? Perspectives on renovation and energy retrofit among Swedish tenants*. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Vol. 588. Article number no 052066. Proceedings from Beyond2020, Gothenburg 2–4 November 2020.

Femenias, P., Punzi, E., & Granath, K. (2022). *The voices of vulnerable tenants in renovation*. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 1078, No. 1, p. 012083). IOP Publishing.

Femenias, P. med flera (manuskript) *Introducing the disturbance factor: Social implications of housing renovation, why and where tenants relocate*. Preliminär titel på artikel som skall skickas till granskning för publicering i en vetenskaplig tidskrift.

Granath, K., & Femenias, P. (2022, September). *Relocation rationale—why people move in connection with renovation projects*. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 1085, No. 1, p. 012052). IOP Publishing.

Serrano-Jimenez, A., Femenias, P. and Thuvander, L. (2019) *Multidimensional evaluation of tenants' temporal relocation during the building renovation: A comparison between two case studies from Sweden*. IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci. 297 012014. Presented at the International Sustainable Built Environment SBE, Helsinki, 22–24 May, 2019.

Serrano-Jiménez, A., Femenias, P., Thuvander, L., & Barrios-Padura, Á. (2021). A multi-criteria decision support method towards *selecting feasible and sustainable housing renovation strategies*. Journal of cleaner production, 278, 123588.



Paula Femenías

paula.femenias@chalmers.se

Biträdande professor, Byggnadsdesign, Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola



Kaj Granath

kaj.granath@chalmers.se

Tekn Dr. gästforskare, avdelningen för byggnadsdesign, institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola



CENTRUM FÖR MANAGEMENT I BYGGSEKTORN

Cmb är ett samarbete mellan de byggrelaterade institutionerna på Chalmers och cirka 70 företag och organisationer från hela samhällsbyggnadssektorn. Målet är ett hållbart och effektivt samhällsbyggande. Medlet är ökad kunskap om ledarskap och management.

cmb-chalmers.se