



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R173:1984

Privatägda flerbostadshus

Underhåll i små förvaltningar

Kent Juvén

INSTITUTET FÖR
BYGGDOKUMENTATION

Accnr

Plac *Ser*

Klw

Bygghforskningsrådet

R173:1984

PRIVATÄGDA FLERBOSTADSHUS
Underhåll i små förvaltningar

Kent Juvén

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
820260-9 från Statens råd för byggnadsforskning
till Sveriges fastighetsägareförbund, Stockholm

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R173:1984

ISBN 91-540-4278-X

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck Stockholm 1984

Innehåll	Sid
-----	---
FÖRORD	4
1. BAKGRUND	5
2. SYFTE	8
3. METODER OCH GENOMFÖRANDE	9
3.1 Urval av fastigheter	9
3.2 Intervjuer	10
3.3 Bestämning av eftersatt underhåll	10
3.4 Besiktning	13
4. FASTIGHETER OCH EKONOMI	16
4.1 Ägarförhållanden	16
4.2 Fastighetsdata	17
4.3 Ekonomi	18
5. UNDERHÅLLSSTANDARD	22
5.1 Ägarnas uppfattningar	22
5.2 Besiktningens resultat	23
6. BEHOV AV UNDERHÅLLSPLANERING	25
6.1 Fastighetsägaren och underhållet	25
6.2 Överensstämmelser mellan intervjuer och besiktningar	26
7. SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER	27
7.1 Ekonomiska resultat och underhåll	27
7.2 Fastighetsägarnas egna underhållsinsatser	27
7.3 Relationer fastighetsägare-hyresgäster	28
7.4 Fastighetsägarnas kännedom om underhållssituationen	28
7.5 Slutsatser i sammandrag	29
LITTERATUR	30
BILAGOR	
1. Intervjufrågor	31
2. Besiktningensprotokoll	39

FÖRORD

Kunskaperna om de privatägda hyresfastigheternas underhållssituation är bristfällig. I debatter och diskussioner leder detta ofta till att exempel används vars allmängiltighet inte är styrkt.

Sveriges Fastighetsägarförbund, som företräder de privata fastighetsägarna, arbetar för att öka kunskaperna om de faktiska tillstånden i fastigheterna och för att åstadkomma ett bestående och gott underhållstillstånd hos medlemmarnas fastigheter. Därvid är det angeläget att utröna om administrativa hjälpmedel, t ex underhållsplaner, kan utgöra ett verksamt medel varmed fastigheternas underhållstillstånd kan förbättras och ägarnas arbetsuppgifter underlättas. Om så är fallet är det en angelägen uppgift att utforma en enkel planeringsmodell som kan nyttjas av flertalet fastighetsägare.

Genom anslag från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges Fastighetsägarförbund har ett projekt kunnat genomföras med syfte att undersöka behovet av underhållsplanering hos den stora grupp privata fastighetsägare som endast har en eller två bostadsfastigheter.

Projektet genomfördes 1983-84.

Projektet redovisas i denna rapport som utarbetats av projektledaren, Kent Juvén.

Till projektet har knutits en projektgrupp som deltagit i projektets planering samt fungerat som remissinstans för resultatredovisning och rapportering. I projektgruppen har ingått

Stellan Lundström	Kungl. Tekniska Högskolan
Leif Johansson	Sveriges Fastighetsägarförbund
Lars Olsson	Västkustens Fastighetsägarförening
Leif Svensson	S. Alvsborgs Fastighetsägarförening

Ett särskilt tack riktas till Stellan Lundström som har varit idégivare till projektet och som bidragit med värdefulla synpunkter på metoder och genomförande.

Ett tack riktas till projektgruppen för ett engagerat deltagande och ett tack riktas också till alla fastighetsägare som beredvilligt och positivt medverkat i intervjuer och lämnat uppgifter för att möjliggöra de nu föreliggande undersökningsresultaten.

Göteborg i maj 1984

Kent Juvén

"UNDERHÅLL AV FLERBOSTADSHUS I SMA FÖRVALTNINGAR."

1. BAKGRUND

Det privatägda fastighetsbeståndet omfattar cirka 700.000 lägenheter eller omkring 1/3 av lägenhetsbeståndet i flerbostadshus i Sverige. Ägandet är fördelat på fysiska och juridiska personer. Majoriteten av ägarna, cirka 90%, utgörs främst av fysiska personer som endast äger en eller två fastigheter. Sammanlagt utgör denna del av lägenhetsbeståndet 1/3 av det privatägda fastighetsbeståndet eller drygt 10% av det totala lägenhetsbeståndet.

Denna ägargrupp har delvis unika villkor för sin fastighetsförvaltning. En stor del av ägarna, (enligt undersökningar av Lundström, Gustavsson 1983 och Westman 1983), bor i den egna fastigheten. En lösning av bostadsfrågan har i många fall varit motiv till anskaffande av fastigheten och ett skäl till ett långvarigt innehav.

Enligt nämnda undersökningar handhar cirka 90% av ägarna själva administration och ekonomi, mer än 50% utför löpande fastighetsskötsel och cirka 40% utför visst underhållsarbete.

Detta medför förhållanden som både kan förenkla och försvåra det praktiska förvaltningsarbetet. Närheten till information om de faktiska förhållandena i fastigheten utgör naturligtvis en stor fördel. Alla viktiga tekniska förhållanden kan snabbt och enkelt kontrolleras.

Närheten till hyresgästerna förenklar kontakterna med brukarna och kan betraktas som ett idealförhållande genom möjligheten till direkta samtal. Detta utgör samtidigt en svårighet i förvaltarrollen genom den påverkan som ofta uppstår vid ett personligt umgänge med hyresgästerna.

För de fastighetsägare som inte bor i den egna fastigheten utgör inte bostaden motivet för ägandet. I övrigt kan förhållandena likna de som gäller för ägare som bor i sin fastighet med undantag för nära och dagliga personliga kontakter med grannar. I det avseendet kan det således vara en viss fördel att inte bo i fastigheten.

Kunskaperna är bristfälliga om den aktuella fastighetsgruppens underhållsstatus och skötselstandard. Många uppfattningar baseras på enskilda offentliggjorda fall av både positiv och negativ karaktär. Den enda kända undersökningen, som i någon mån, ger en statistisk bild av situationen är utförd av Ivar Westman 1980. I denna undersökning har fastighetsägarna själva fått bedöma olika byggnadsdelars och bostädernas tekniska status.

En summarisk bild erhöles.

o Mindre än 5% av fastigheterna ansågs vara i sämre skick än normalt.

o Drygt 10% av fastigheterna ansågs vara i bättre skick än

normalt.

o Aterstoden, cirka 85% av fastigheterna, ansågs vara i normalt skick.

Uppgifterna lämnades fördelade på ett 10-tal byggnads- och utrustningsdelar. Sifferuppgifterna ovan är en sammanvägd bedömning av fastigheternas totala status. Utöver svagheten att bedömningen är utförd av fastighetsägarna själva, finns svårigheten att ange hur ett tekniskt normalt tillstånd är beskaffat. Det kvarstår således ett antal frågor att besvara innan kunskaperna om dessa fastigheters tekniska status är tillfredsställande känt.

Genom den speciella situation som fastighetsägare av denna kategori har kan styrning och genomförande av underhållet antas vara en besvärlig fråga. Kännedomen om fastigheternas tillstånd bör i allmänhet vara god och bör därigenom utgöra en garanti för ett gott underhåll. Till detta fordras emellertid också kunskaper om hur fastigheten bör underhållas, ekonomiska möjligheter att genomföra underhållet och förmåga att prioritera, fördela insatserna och genomföra dem med hänsyn bl a till påverkan från hyresgästerna.

Det är svårt att avgöra vilka effekter som speciella förutsättningar har på det underhåll som kommer till utförande. Ekonomin har avgörande betydelse för underhållet. Det har konstaterats gälla för flertalet fastighetsförvaltande organisationer och det gäller sannolikt i hög grad också för ägare med små fastighetsbestånd. I Lundström, Forsberg, Garp - Privatägda hyresfastigheter, 1983 tas frågan upp om sambandet mellan hyra, drift, underhåll och fastighetspriser. Där formuleras bl a följande hypoteser (citat från sid 157):

"A) Relativt sjunkande hyror eller stigande kostnader för drift och kapital leder till att

1. Underhållet eftersätts.
2. Andelen eget arbete ökar.

B) Relativt stigande hyror eller sjunkande kostnader för drift och kapital leder till att

1. Underhållet förbättras.
2. Andelen eget arbete förblir oförändrat.

Hypoteserna A och B utgör inte direkta motsatser till varandra. Det följer av att boendemotivet är förhärskande och att fastighetsägarna sannolikt är likviditetsplanerare. Och dessutom i stor utsträckning ser ett egenvärde i att fastigheten är väl underhållen. Vilket bl a innebär att eventuella över-skott från förvaltningen återinvesteras."

Ur samma forskningsrapport kan exempel på de ekonomiska resultaten för små förvaltningsenheter hämtas. De visar att betalningsnetton (hyresinbetalningar minus utbetalningar för drift, underhåll, räntor, amorteringar och investeringar) i allmänhet ligger i storleksordningen 10 kr/m² ly. Exempel finns också på långvariga underskott men detta är mera undantag.

Om Lundström, Forsberg, Garp har rätt i sina hypotser så bör underhållssituationen i allmänhet vara god i de berörda fastigheterna. Ett visst överskott tycks i allmänhet uppstå och detta blir enligt hypoteserna återinvesterat. Det bör emellertid påpekas att författarna lämnar en viktig reservation. De kan inte avgöra om ägarna till fastigheterna underhåller och bygger om husen i den omfattning som krävs för att kapitalvärdena skall bibehållas. Detta är, menar författarna, en grundläggande förutsättning för att de små förvaltningsenheterna skall kunna bestå även i framtiden.

Vidare påvisar Lundström, Forsberg, Garp fastighetsägarnas stora egna insatser i underhållsverksamheten. De utför en viss mängd obetalt arbete, som om det värderades, skulle sänka betalningsnettona ibland till förlustnivå.

Det är med hänsyn till dessa faktorer angeläget att öka kunskaperna om vilken status underhållet faktiskt har i de berörda fastigheterna och söka klarlägga om administrativa eller andra hjälpmedel kan medverka till att underlätta fastighetsägarnas strävan att upprätthålla en god underhållsstandard.

2. SYFTE

Syftet med detta projekt är att utröna i vilken utsträckning det finns ett behov av formella planer för det periodiska underhållet och/eller andra hjälpmedel som kan medverka till att väl avvägt underhåll blir genomfört.

För att kunna besvara denna huvudfråga bedöms också följande frågeställningar som angelägna att besvara:

- Vilken underhållsstandard och vilka underhållskostnader är vanliga i små fastighetsenheter?
- I vilken mån finns eftersatt underhåll? (Begreppet eftersatt underhåll måste därvid definieras.)
- I vilken omfattning utnyttjar dessa fastighetsägare formella planeringshjälpmedel?
- Vilka faktorer gynnar respektive missgynnar genomförande av önskvärda underhållsinsatser?

3. METODER OCH GENOMFÖRANDE

En undersökning som kan ge statistiskt säkra resultat måste i allmänhet omfatta ett stort undersökningsmaterial och bör sannolikt fördelas på ett flertal geografiskt spridda platser. Detta bedömdes inledningsvis inte vara möjligt att genomföra för denna undersökning, främst av kostnadsskäl. En begränsad undersökning antogs kunna ge tillräckliga indikationer om behoven av planeringshjälpmedel för små förvaltningsenheter. Det beslutades därför att en begränsad undersökning, en förstudie, skulle genomföras och att resultaten av denna skulle få avgöra om vidare forskningsinsatser kunde anses erforderliga.

Genomförandemetoden kan i huvudsak indelas i två delar:

1. Intervjuer med fastighetsägare i syfte att fastställa ekonomi och andra förutsättningar för förvaltningsverksamheten. Dessutom var en viktig målsättning att få veta vilka erfarenheter fastighetsägarna hade av underhållsproblem och av eventuell tillämpning av underhållsplanering.
2. Besiktningar av fastigheterna i syfte att fastställa dess underhållsstatus och eventuell förekomst av eftersatt underhåll.

I det följande beskrivs metoderna och de metodmässiga problemen närmare.

3.1 Urval av fastigheter

De undersökta fastigheterna är belägna i Borås och Uddevalla. Urvalet har skett genom att fastighetsägarföreningarna på respektive ort ur sina medlemsregister i bokstavsordning dragit var 10:e medlem tills ett 25-tal fastighetsägare som uppfyller nedanstående villkor, hade uppnåtts:

1. Ägaren skall vara en fysisk person.
2. Byggnaderna skall vara uppförda före 1950.
3. Fastigheten skall innehålla storleksordningen 5-20 lägenheter.
4. Fastigheten skall ha innehafts minst sedan 1977.
5. Ägaren skall endast äga en eller ett fåtal fastigheter (1-3).

Fastighetsägarföreningarna har tillsänt utredaren namnlistor. Utredaren tog därefter kontakt med ett 10-tal fastighetsägare åt gången, varvid ett brev från Sveriges Fastighetsägarförbund undertecknat av dess direktör och respektive VD på fastighetsägarföreningarna, utgjort en första presentation av projektets idé.

Kontakterna med fastighetsägarna togs därefter per telefon

varvid projektet närmare presenterades. Fastighetsägarna ombads ställa upp vid en intervju och ge tillstånd till en besiktning av sina fastigheter. Den allmänna inställningen var positiv och flertalet var villiga att medverka i undersökningen.

Det slutliga resultatet blev att cirka 50% av de från fastighetsägarföreningarna erhållna fastighetsägarna ställde upp för intervju. Anledningar till bortfallen var flera men i huvudsak beroende av praktiska skäl, nämligen:

- o Telefonkontakt uppnåddes ej.
- o Lämplig tidpunkt kunde ej bestämmas. Sjukdom eller resa angavs som skäl.

I ett par fall angav fastighetsägarna att de ej önskade delta i undersökningen.

Vår bedömning är att vi genom urvalsmetoden erhållit ett relativt representativt urval av fastighetsägare.

3.2 Intervjuer

Den personliga kontakten med fastighetsägarna startade med en intervju.

Intervjuerna innehöll ett antal frågor inom följande områden:

1. Ägarförhållanden
2. Fastighetsdata
3. Ekonomi
4. Underhåll
5. Planering av underhåll
6. Allmänna frågor om underhåll m m

Efter de första intervjuerna konstaterades att frågeområde 3 Ekonomi tog en mycket stor del av intervjutiden. För att minska denna tid sändes intervjuformuläret därefter ut i förväg. Fastighetsägarna fick därigenom möjlighet att förbereda ekonomifrågorna genom att plocka fram underlag för dessa. Flertalet intervjuade utnyttjade den erhållna förberedelsetiden, varigenom tiden kunde minskas. Svaren i övrigt bedöms inte ha påverkats av att intervjufrågorna erhöles i förväg.

Se vidare intervjumall, bilaga 1.

3.3 Bestämning av eftersatt underhåll

Behovet av underhållsplanering för den berörda fastighetsägargruppen kan naturligtvis inte fastställas eller uttryckas i några absoluta tal. I den mån fastighetsägarna själva uttrycker ett behov av underhållsplaner är behovet självklart och obestridligt. När fastighetsägarna är tveksamma eller avvisande till underhållsplaner kan det ändå vara motiverat

att studera om situationen i deras fastigheter överensstämmer med den bild de själva har och om förekomsten av underhållsplaner skulle kunna öka deras insikter om underhållssituationen.

En bedömningsgrund för värdet av eller behovet av underhållsplanering anser vi vara förekomsten av eftersatt underhåll. Om förekomsten av eftersatt underhåll skulle vara hög är vår hypotes att detta tyder på ett behov av underhållsplanering. I synnerhet gäller detta om samtidigt kännedomen om det eftersatta underhållet är låg.

Det är emellertid viktigt att samtidigt beakta att underhållsplanen i sig inte innebär att eftersatt underhåll elimineras. Det kan finnas flera andra skäl till att underhåll ej blir utfört trots god kännedom om behoven. Det främsta hindret är säkerligen bristande ekonomiska resurser men även andra orsaker är tänkbara, t ex bristande kunskaper om handläggning, byråkratiska hinder, konflikter av olika slag m m.

Vår hypotes kan således mera nyanserat uttryckas så att

Förekomsten av eftersatt underhåll, i synnerhet om kännedomen om detta är låg, tyder på ett behov av underhållsplaner som underlag för ekonomisk planering och som stöd för genomförande av underhållet. Sannolikt kommer härigenom andelen eftersatt underhåll att minska och underhållssituationen att förbättras.

Med denna hypotes som utgångspunkt kan mängden eftersatt underhåll i fastigheterna användas som ett mått på behovet av underhållsplaner. Det blir därvid en förutsättning att eftersatt underhåll kan definieras och mätas.

Fastighetsunderhållet har olika värddimensioner och det är därför svårt att ge en entydig definition åt begreppet eftersatt underhåll. Bl a finns

- Funktionsbevarande underhåll som avser att upprätthålla husets funktioner, exempelvis genom byte av takbeläggning, målning av fönster och fasad etc.
- Miljöbevarande underhåll som avser att upprätthålla den estetiska miljöns kvaliteter.

Skillnaden mellan dessa båda huvudtyper av underhåll är att medan det miljöbevarande underhållet kan eftersättas länge med små effekter på byggnadens värde så leder eftersättning av det funktionsbevarande underhållet relativt snabbt till kapitalförstöring. Det funktionsbevarande underhållet är därför lättare att ge mätbara värden, både tekniskt och ekonomiskt. Kapitalförstöring kan t ex sägas inträda

- När underhållsätgården i sig blir dyrare att genomföra än vad som är normalt.
- När följdskador inträffar på grund av för sent utfört underhåll.
- När ombyggnader eller rivning sker på grund av att underhåll ej utförts i tillräcklig omfattning.

Det miljöbevarande underhållet bör emellertid betraktas mera restriktivt än vad fastighetsägare vanligen gör. Miljön betyder olika mycket för hyresgästerna, men utgör en utomordentligt viktig del i deras bedömning av hur prisvärd den hyrda bostaden eller lokalen är. På en friare bostadsmarknad skulle sannolikt hyresdifferenserna bli större beroende på den estetiska miljöns kvaliteter än vad som nu är fallet när bruksvärdeshyran styr mot ytor och funktioner.

Vi förutsätter att den estetiska miljön, som ju också påverkas av det funktionella underhållet, kan ges relativt snäva brukstider baserade på dels ljus-, luft- och klimatpåverkan och dels på mekanisk förslitning, nedsmutsning och åverkan. Den senare kategorin av faktorer beror på hur bostäder och lokaler brukas, varför spridningen i dessa mått kan bli avsevärt större än för ljus-, luft- och klimatpåverkan. (Jämför barnfamiljers påverkan med pensionärers.)

Med dessa utgångspunkter kan en bestämning av eftersatt underhåll formuleras som grund för värdering av behovet av underhållsplaner.

Funktionsbevarande underhåll:

Eftersatt underhåll föreligger när tidpunkten för underhållet överskridits så långt att underhållsinsatserna fördyras eller försvåras. Schablonmässigt anses denna tidpunkt ligga 25% över rimliga underhållsintervall korrigerad för de särskilda förutsättningar som gäller i varje enskilt fall.

Miljöbevarande underhåll:

Eftersatt underhåll föreligger när vedertagna underhållsintervall väsentligt har överskridits (mer än 25%). Underhållsintervallen bestäms med utgångspunkt från i allmännyttiga företag allmänt brukade tidsintervaller. Dessa skall korrigeras för kvalitets- och slitageförhållanden i de enskilda fallen. Hög kvalitet och varsamt brukande kan således förlänga intervallen medan motsatsen förkortar intervallerna mellan underhållsinsatserna.

3.4 Besiktning

Byggnaderna besiktigades efter intervjuerna med fastighetsägarna. En svårighet bestod i att få besiktningar utförda av lägenheter. I allmänhet kunde en-två lägenheter per byggnad besiktigas efter ingående samtal och information till hyresgästen om syftet.

Förtryckta besiktningsblanketter fungerade som checklista och protokoll. Vid varje angiven byggnads-/installationsdel på blanketten finns utrymme för angivelse av

- Materialslag
- Tidpunkt för senast utfört underhåll
- Precisering av det aktuella läget i underhållsnyckeln.

Exempel:

			Intervall	Gränsvärden
Tvättmaskin	Cylinda xxx	1970	15	X
			inom interv. <	>25%
				=25%

I detta exempel konstateras att tvättmaskinen är av typ Cylinda xxx och att den är installerad 1970. En vanlig användningstid = brukstid är cirka 10-12 år. I det aktuella fallet har besiktningsmannen bedömt att användningstiden kan vara cirka 15 år på grund av gynnsamma omständigheter (t ex litet antal lägenheter, varsam användning). Han markerar tiden 15 år och markerar att maskinen är i slutet av sin brukstid. Den bör således bytas inom två år.

Om maskinen varit installerad 1965 och brukstiden bedömts till 12 år skulle maskinen i konsekvens därmed bytts ut 1977. Brukstiden skulle då 1983 varit överskriden med 6 år eller 50% av den antagna brukstiden. Gränsen för eftersatt underhåll har schablonmässigt satts till 25% över antagen brukstid. I detta exempel är således eftersatt underhåll ett faktum.

Denna systematik har använts genomgående och exemplifieras nedan för byggnadernas olika delar.

Utvändiga byggnadsdelar

De angivna intervallen bestäms med hänsyn till lokala förutsättningar och efter hur utsatta olika byggnadsdelar är för klimatpåverkan. Således ges en norrvänd träfasad längre intervall för målning jämfört med syd- och västfasader.

Exempel: En träfasad bedöms ha ett målningintervall på maximum 8 år i det aktuella läge som huskroppen har.

Intervallerna bedöms kunna överskridas med maximum 25% utan att några allvarigare konsekvenser uppstår.

Således erhålles en första "gränsszon" mellan 8 och 10 år.

överskrides 10-årstiden erhålles större negativa konsekvenser. Då kan visst utbyte av träpanel bli nödvändigt och om överskridandet är stort blir allt större fasaddelar nödvändiga att ersätta. Om denna andra gränsszon har inträffat bedöms underhållet som eftersatt.

Vid besiktningen skall besiktningsmannen således fastställa:

1. Vilket underhållsintervall bör gälla i det aktuella fallet. Intervaller varierar med hänsyn till
 - klimatprojekt
 - slitagepåfrestningar
 - kvalitet
2. Var i intervallet befinner sig den aktuella byggnadsdelen.
3. Har intervallet överskridits och i så fall med hur mycket. Det gäller för besiktningsmannen att avgöra om intervallet överskridits med mer eller mindre än 25%.

Den utvändiga besiktningen genomförs efter en förtryckt blankett. Blanketten användes för att utvärdera underhållssituationen. (Se bilaga 2.)

Allmänna utrymmen och installationer

Allmänna utrymmen skall vara i ett funktionsmässigt fullgott skick och ha en miljö som är tilltalande. Rena defekter är lätta att konstatera. En allmänt nedgången miljö är däremot svårare att värdera och upplevelserna av den estetiska miljön varierar mellan olika individer. Ett mått måste ändå skapas för att möjliggöra jämförelser och bedömningar av underhållstillståndet.

Miljöns tillstånd beror bl a mycket på hur varsamt eller hårdhänt som brukarna har hanterat den. Vidare spelar den kvaliteten som ytor och behandlingar har en roll för vilken motståndskraft de har mot olika påfrestningar. Härav följer att underhållsintervallen kan variera mellan till synes likvärdiga utrymmen.

Följande utgångspunkter är grund för bedömning av allmänna utrymmen:

1. En normal trapphusmiljö behöver för att bibehållas attraktiv förnyas efter cirka 15 år.
2. Om hårt slitage förekommit kan kortare intervaller vara motiverade, t ex 10-15 år.
3. Trapphus utan "mekanisk förslitning" förutsättes bli förnyat efter 15 år. Detta jämföras med "gott underhåll". En

period på ytterligare fem år kan accepteras om ytorna är av hög kvalitet och ej alltför nedbrutna. Om intervallet är längre än 20 år betraktas underhållet som eftersatt.

4. Trapphus med "mekanisk förslitning", d v s skador och andra utseendeeffekter, förutsättes bli förnyade efter 10 år (=gott underhåll). Ytterligare fem år kan accepteras i lindriga fall. Efter 15 år betraktas underhållet som eftersatt.
5. Tvättstugor, torkrum och andra liknande utrymmen betraktas på motsvarande sätt. Alltså: Kvalitetsytor som är välaktade 15-20 år, slitna eller defekta ytor 10-15 år.

Installationernas och den maskinella utrustningens underhållssituation påverkar olika funktioner och detta uppmärksammas i regel endast när funktionerna bryts och vållar besvär. Dåligt underhållna installationer leder emellertid till ökade driftkostnader och till ökat antal småreparationer. En värdering av installationernas underhållssituation kan i allmänhet göras genom att iakttaga hur väl de fungerar och genom att bestämma deras ålder.

I många fall är åldern ett mått på installationernas funktion. Värmepannor, brännare, varmvattenberedare, ventiler, pumpar, tvättmaskiner, blandare etc får med åren en allt sämre funktion och måste till slut bytas ut.

Följande utgångspunkter har nyttjats för installationer:

1. Varje installationsenhet åsättes en brukstid som svarar mot en vedertagen uppfattning om hur länge respektive enhet kan upprätthålla en god funktion.

Exempel: Värmepanna 15-20 år
 Brännare 10 år
 Blandare 20-25 år
 Etc

2. Varje enhet bedömes efter den åsatta brukstiden. Den närmaste tiden efter brukstiden (25%) är en acceptabel överskridandetid när funktionen är konstaterad god. Längre överskridande bedöms som eftersatt underhåll.

Lägenheter

Besiktning av lägenheter har endast kunnat göras av 1-2 lägenhet per fastighet. Ägarens uppgifter om utfört underhåll och underhållsstandard har därför i övrigt måst ligga till grund för bedömningen. De uppgifter som infor dras framgår av besiktningensblanketten.

Jämför besiktningensformulär bilaga 2.

I princip har samma typ av värderingsgrunder tillämpats som för allmänna utrymmen och installationer.

4. FASTIGHETER OCH EKONOMI

Det undersökta materialet är inte tillräckligt omfattande för att statistiskt säkra slutsatser skall kunna dras i olika frågor. Urvalet av undersökta fastigheter är ändå slumpmässigt gjort efter ett antal kriterier som syftar till representativitet. Inga resultat tyder emellertid på att de undersökta fastigheterna avviker från vad andra forskningsresultat visat.

I det följande redovisas dels siffermässigt och dels med verbala beskrivningar de resultat och slutsatser som undersökningen lett till.

4.1 Ägarförhållanden

Ett urvalskriterium var att fastigheterna skulle ha ägts i fem år eller mera. När intervjuerna genomfördes konstaterades att så ej var fallet för alla. Av de 25 intervjuade fastighetsägarna visade sig några ha ägt fastigheten mindre än fem år.

Fördelningen blev sålunda:

Ägartid.

Undre gräns	4 år
övre gräns	50 "
Medelvärde	17 "

Ivar Westman anger i sin undersökning 1980 (1) att 60% av fastigheterna köpts under 1970-talet och således innehafts mindre än 10 år.

Enligt Lundström, Forsberg, Garp varierar innehavstiden mellan 7 och 11 år (2).

Ägandeandel

Av de 25 ägarna var 19 st (76%) ensamma ägare av fastigheten. Av de sex samägda fastigheterna ägdes samtliga av tre personer.

Ivar Westmans undersökning anger att 74% äger fastigheten ensamma, 16% tillsammans med en person, 5% tillsammans med två personer, 5% med minst tre personer.

Ägarnas bostäder

Tolv ägare var bosatta i den egna fastigheten, d v s i nära 50% av fallen.

I Westmans undersökning anges att ägare av endast en fastighet disponerar bostadslägenhet i 44% av fastigheterna. Enligt Lundström, Forsberg, Garp undersökning bor cirka 2/3 av fastighetsägarna i den egna fastigheten.

1) Privatägda flerbostadshus. Rapport R68:1981.

2) Privatägda hyreshus - likviditet, soliditet och lönsamhet R139:1983

Agarnas ålder

Agarna hade stor åldersspridning.

Undre gräns	28 år
Övre gräns	83 "
Genomsnittsålder	57 år

I Westmans undersökning är genomsnittsåldern 50-55 år.

I Lundström, Forsberg, Garp är genomsnittsåldern cirka 50 år.

4.2 Fastighetsdata

Byggnadernas ålder

En av de undersökta byggnaderna är ursprungligen byggd omkring år 1800. Samtliga övriga är byggda under 1900-talet.

Aldsta byggnaden byggd år	1907
Yngsta byggnaden byggd år	1952
Medianbyggnad byggd år	1938

(11 st av 24 byggnader är byggda under 1930-talet.)

Enligt Westman är nära hälften av byggnaderna uppförda 1930-1949, cirka 1/4 är uppförda före 1930.

Enligt Lundström m fl varierar värdeåren (=sammanvägning av nybyggnads- och ombyggnadsår) mellan 1938 och 1946. Stor skillnad noterades mellan fyra undersökta orter.

Om- eller tillbyggnader

Två fastigheter hade genomgått en total ombyggnad. Ytterligare ca tio hade rustats upp eller partiellt byggts om, t ex genom fasadisoleringar.

Ombyggda eller upprustade	1977-1982	6 st
Ombyggda eller upprustade	1970-1976	4 st
Ombyggda eller upprustade	före 1970	3 st

Enligt Westman har endast cirka 2% av fastigheterna i åldersgruppen 1920-1939 genomfört ombyggnadsåtgärder.

Lägenhetsantal

Antalet lägenheter i de undersökta fastigheterna varierade enligt nedan:

Minsta antal lgh per fastighet	3 st
Högsta " " " "	22 st
Medelvärde " " "	9 st

Enligt Westman har 73% av fastigheterna färre än 19 lägenheter.

Enligt Lundström m fl varierar antalet lägenheter/fastighet kraftigt, 8-21 beroende på orten.

Lägenhetsyta per fastighet

Undre gräns	280 m ²
övre gräns	1 597 m ²
Medelvärde	630 m ²

Enligt Westman har 67% av fastigheterna i den mindre ägarkategorin under 1000 m² och av dessa har mer än hälften under 500 m² lägenhetsyta. Enligt Lundström m fl varierar lägenhetsytan kraftigt med orten 514-1445 m².

Lokalytor

En del av fastigheterna hade också uthyrningslokaler, 16 av 25 fastigheter hade lokaler. I dessa fastigheter hade lokalerna följande fördelning:

Lokalytornas minimiyta per fastighet	36 m ²
Lokalytornas maximiytor per fastighet	500 m ²
Medelvärde lokalyta per fastighet	198 m ²

Sammanfattning

De undersökta byggnadernas typiska data ser således ut enligt nedan:

Byggnadsålder (byggtidpunkt)	1930-talet
Antal lägenheter	9 st
Genomsnittlig lägenhetsyta	74 m ²
Lokalytor (förekommer i cirka 50%)	cirka 200 m ²

Vid jämförelser med de undersökningar som utförts av Westman och Lundström m fl sammanfaller flertalet resultat väl med de som redovisas i dessa forskningsrapporter. Ett markant undantag finns. Det gäller andelen ombyggda eller upprustade hus.

Den genomsnittliga lägenhetsytan är sannolikt något större än vad som är riksgenomsnitt. I Lundströms m fl undersökning varierar lägenhetsytan för åldersgruppen 1931-1940 mellan cirka 52 och 68 m² med ett medelvärde av cirka 60 m².

4.3 Ekonomi

De ekonomiska förhållandena skiljer sig mellan undersökningsorterna Uddevalla och Borås. Eftersom ortstillhörigheten troligen spelar en roll för ekonomin redovisas ekonomiska data ortsvís.

Intäktsutveckling

Intäkterna och dess utveckling har stor betydelse för ekonomin i fastigheterna. Utvecklingen för totalhyrorna för perioden 1977-1982 har undersökts. De anges nedan i respektive års penningvärde.

	Uddevalla kr/m ² ly	Borås kr/m ² ly
Undre gräns 1977	63.40	82.40
Övre gräns 1977	116.60	115.30
Genomsnitt 1977	89.10	94.20
	(145.23)*	(153.55)*
Undre gräns 1982	121.80	130.90
Övre gräns 1982	246.10	212.70
Genomsnitt 1982	177.90	185.00

* 1977 års värde indexerat till 1982 års penningvärde efter konsumentprisindex.

Således har en intäktsökning skett under perioden med cirka 30 kr/ m² lägenhetsyta i 1982 års penningvärde.

Underhållskostnader.

I allmänhet erhålles missvisande siffror för periodiskt underhåll om en kort tid studeras. Sannolikt bör fem till tio år studeras om en någorlunda korrekt genomsnittssiffra skall erhållas. I vårt material har två till sex års ekonomiska redovisningar analyserats.

Fjorton redovisningar gäller perioden 1977-1982.
Fyra redovisningar gäller perioden 1979-1982.

Övriga redovisningar baseras på kortare tid än fyra år.

Redovisningen är inte korrigerad för inflationen utan är genomsnitt av årens faktiska siffermaterial. Genomsnittligt bör således kostnaderna ungefär svara mot 1980 års penningvärde.

Faktorprisindex för underhållskostnader har utvecklats enligt följande:

1977	Årsmedeltal för index	= 403
1978	" "	= 428
1979	" "	= 455
1980	" "	= 502
1981	" "	= 556
1982	" "	= 596

För uppräkningsfrån 1980 till 1982 års kostnader bör således nedanstående genomsnittstal uppräknas med faktor $596:502 = 1.19$ eller 19%

	Uddevalla kr/m ²	Borås kr/m ²
Underhåll undre gräns	10.40	15.10
Underhåll övre gräns	84.00	63.80
Underhåll medeltal	34.70 *	37.70 *
* Uppräknat till 1982 =	41.30	44.85

De underhållskostnader som här erhållits ligger inom de gränsvärden som anses rimliga för bostadsfastigheter. I REPAB:s Förvaltningsfakta 1984 anges gränsvärden för underhåll variera mellan 38 och 73 kr per m² BRA. Underlaget för förvaltningsfaktaskrifterna utgörs av bostäder byggda under perioden 1960-1980. Fastigheterna i vår undersökning är i huvudsak från 30-talet men drygt halva antalet är ombyggda eller uppbyggda. En högre underhållskostnad för de ej ombyggda fastigheterna kan kompenseras av att hela undersökningsgruppen hör till "innerstadsfastigheter" som i allmänhet har mindre tomtytter och en hyresgästsammansättning vars påverkan ger lägre underhållskostnader. En viss del underhåll utföres av vissa kunniga fastighetsägare och en viss del lägenhetsunderhåll utföres av hyresgästerna. Ett rimligt antagande är därför att de cirka 40-45 kr/m² som de erhållna värdena i Borås och Uddevalla blir i 1982 års prisläge, svarar mot behoven för väl underhållna fastigheter.

Årsresultat

Med årsresultat, eller betalningsnetto som Lundström, Forsberg, Garp valt att beteckna det, avses hyresinbetalningarna under ett år minskat med utbetalningarna för drift, underhåll samt räntor och amorteringar på i fastigheten upptagna lån.

Årsresultaten bör studeras på samma sätt som underhållskostnaderna, d v s under en längre tidsperiod. Därvid bör stora insatser enstaka år för underhåll utjämnas och ett mera representativt genomsnittresultat erhållas.

Årsresultaten har studerats för samma tidsperioder som underhållskostnader. En analog tabell kan därför redovisas:

	Uddevalla kr/m ²	Borås kr/m ²
Minimiresultat (förlust)	- 41.40	- 9.30
Maximiresultat (vinst)	+ 25.80	+ 35.50
Resultat medelvärde	+ 7.50	+ 13.40 *

* Uppräknat till 1982
efter konsumentprisindex
1980-1982 = 695

---	= 1.22	9.15	16.35
	571		

Enligt Lundström m fl hade genomsnittsfastigheten för tre av de undersökta orterna Örebro, Norrköping och Helsingborg ett betalningsnetto på cirka 10 kr/m² och år i 1981 års penning-

värde för den undersökta perioden 1971-1980. Variationerna var mellan -4 och +24 kr/m² ly och år.

Som synes överensstämmer dessa resultat i stort med Borås-Uddevallaresultaten. Dock skall beaktas att Lundström m fl anger att betalningsnettonas storlek ökar med innehavstiden. Fastigheterna i Borås-Uddevalla har cirka dubbelt så lång innehavstid som fastigheterna i Lundströms m fl undersökning.

Sammanfattning

	Uddevalla kr/m ²	Borås kr/m ²
Intäkter 1982 års nivå	177.90	185.00
Underhåll medelvärde (1982)	41.30	44.85
Årsresultat medelvärde (1982)	9.15	16.35
Motsvarar ett överskott för genomsnittsågaren med cirka	5 600 kr/år	10 000 kr/år

Slutsatser

Borås-Uddevallafastigheternas byggnader har en genomsnittlig ålder av 45-50 år. Med hänsyn till de ombyggnader som är gjorda och övriga förutsättningar för underhåll kan de nedlagda summorna på underhåll under den studerade perioden 1977-1982 i storleksordningen 40-45 kr/m² ly och år (i 1982 års penningvärde) i huvudsak anses svara mot behoven för denna typ av bostadshus. Möjligen kan nivån vara i underkant för de av byggnaderna som ej är upprustade eller ombyggda.

Boråsfastigheterna har en högre intäktsnivå och ger också ett bättre årsresultat (betalningsnetto).

I reella tal är överskotten små. De överskott som genomsnittsfastigheten ger, 5000-10000 kr per år, svarar ungefär mot ett normalt administrationsarvode. Något administrationsarvode har ej debiterats av fastighetsägarna.

5. UNDERHÅLLSSTANDARD

Ett av projektets huvudsyften är att fastställa vilken underhållsstandard som fastigheterna i undersökningen har och med ledning av detta dra slutsatser om behovet av ett mera planlagt och systematiskt utfört underhåll.

Fastigheternas underhållsstandard är undersökt på två sätt, dels genom intervjuer med fastighetsägarna och dels genom besiktningar av fastigheterna.

5.1 Ägarnas uppfattningar

Vid intervjuerna tillfrågades ägarna om fastigheternas allmänna tillstånd och därefter ställdes ett antal specifika frågor om underhållet. Nedan återges i sammandrag de huvudsakliga svar som erhöles:

Fastigheternas allmäntillstånd

Ägarna ansåg att deras fastigheter hade ett gott eller mycket gott allmäntillstånd. Endast två ägare angav att allmäntillståndet var något bristfälligt men dock godtagbart.

Svar: Mycket gott allmäntillstånd	5 st
Gott allmäntillstånd	18 st
Godtagbart	2 st

Eftersatt underhåll

På frågan om de kände till något eftersatt underhåll svarade ägarna enligt följande:

Ja:

Avseende fasader och balkonger	4 st
Avseende fönster och rörinstall.	3 st
Avseende tak	1 st

Nej: 16 st

Vill ej svara: 1 st

Hinder för underhållets genomförande

Inför en öppen fråga om vilka omständigheter som hindrar eller försvårar utförande av underhåll angavs i svaren följande:

1. Ekonomi
 - Egen ekonomisk situation 10
 - Krångligt regelsystem för statliga lån 5
2. Tekniska förhållanden
 - Bevarandekrav 1

- Tekniska komplikationer	1
- Dåliga fönster	1
3. Övriga skilda faktorer	7

5.2 Besiktningens resultat

Samtliga ägare var positivt inställda till besiktningen av sina fastigheter. En svårighet var att få tillträde till lägenheterna. Hyresgästerna var i den mån de fanns hemma ej informerade i förväg och före en besiktning av lägenheter måste en ingående förklaring lämnas till skälen för besiktningen. Samtliga tillfrågade hyresgäster gav sitt samtycke till besiktningen, i några fall dock med viss tveksamhet.

I genomsnitt besiktigades 1-2 lägenheter per fastighet. Detta är sannolikt en för liten andel för att bedöma helhetstillståndet hos lägenheterna. Lägenhetsdelen får därför ses som stickprov vars tendens kan vara typisk för den besiktigade fastigheten.

Besiktningens metod har redovisats under kapitel 3.

Utvändig underhållsstandard

Besiktningarna har sammanställts och uttryckts som procenttal i nedanstående tabeller. Det skall noteras att alla fastigheter inte har alla byggnadsdelar, varför procenttalen inte kan relateras till det totala antalet byggnader. Tex har alla fastigheter ej balkonger. Procenttalen anger således vilken andel av de besiktigade byggnadsdelarna som har försenat eller eftersatt underhåll.

Underhållssituation "Byggnader utvändigt":

Byggnadsdel	Underhåll utfört vid lämplig tidpunkt	Försenat underhåll	Eftersatt underhåll
Fasader	58-70%	25-30%	8-16%
Fönster	57-70%	22-30%	8-13%
Hängrännor, stuprör	95%	5%	
Yttertak	61%	26%	13%
Plåt på tak	82%	6%	12%
Balkonger	52%	14%	34%
Portar	70%	17%	13%
Skärmtak	75%		25%
Skorstenar			8-10%

Underhållssituation, "allmänna utrymmen och installationer":

Underhållssituation			
Byggnadsdel	Utfört vid lämplig tidpunkt	Försenat underhåll	Eftersatt underhåll
Trapphus	72%	12%	16%
Tvättstuga	77%	14%	9%
Tvättmaskin	100%		
Panna	80%	20%	
Pumpar	80%	20%	
Sanitetsporcelain	100%		
Värmeledningar	100%		
Vattenledningar		8% *	
Avloppsledningar		12% *	

* Dessa siffror gäller konstaterade fall. I de flesta fall är det vid en ytlig besiktning svårt att bestämma ledningssystemens kondition. För att med säkerhet konstatera konditionen hos inbyggda rör fordras mycket kvalificerade besiktningsmetoder. Sannolikt är siffrorna för försenat och eftersatt underhåll högre i verkligheten än vad som här anges.

Underhållsstandard i lägenheter

Ett begränsat antal lägenheter har kunnat besiktigas. Resultaten bör inte användas för några generella omdömen.

Lägenhetsbesiktningarna visade att utrustningar och golv, väggar och tak till allra största delen hade ett tillfredsställande underhåll. En vanlig situation var att någon del i lägenheten hade ett försenat underhåll. Endast undantagsvis fanns lägenheter som hade flera försenade delar. I ett enda fall kunde eftersatt underhåll konstateras i ett badrum.

Antalet noteringar om försenat underhåll uppgick till mellan 10 och 20% av samtliga noteringar.

Beträffande lägenheterna kan konstateras:

- Fastighetsägarnas egen bedömning om underhållssituationen i lägenheterna överensstämde i stort sett med besiktningsresultaten.
- Hyresgästerna har utfört en del underhållsarbeten själva. Mestadels har detta arbete bestått i målning och tapetsering. I allmänhet har fastighetsägaren därvid bekostat materialet.
- Andelen underhåll utfört av hyresgästerna kan inte bedömas.

6. BEHOV AV UNDERHÅLLSPLANERING

I intervjuerna tillfrågades fastighetsägarna om de hade några skriftliga planer för underhållet och hur de bedömde behovet av enkla skriftliga planer.

Av de intervjuade hade endast en fastighetsägare skriftliga planer för underhåll. Denne ansåg det som en självklarhet och menade att planer blir alltmer aktuella för att undvika punktinsatser (löpande underhåll) som borde genomföras i "större sammanhang" (periodiskt underhåll).

De övriga fastighetsägarna var mer eller mindre emot skriftliga underhållsplaner. Huvudmotiven emot planer var:

- En liten fastighet är enkel att överblicka.
- Ägaren bor ofta i fastigheten och är därmed väl informerad om underhållssituationen.

En närmast total enighet rådde således om att skriftliga planer för underhåll ej behövdes. Svaren på andra intervjufrågor kan ge ytterligare belysning åt behovet av planering.

Westman anger att flerårsplaner för underhåll användes av endast 7% av ägarna till en fastighet. För ägare med flera fastigheter är andelen som använder flerårsplaner 18%.

Lundström m fl anger att 11% av fastighetsägarna i deras undersökning hade planer med sikt upp till fem år.

6.1 Fastighetsägaren och underhållet

Underhållet är en av de svåraste delarna att hantera i en fastighetsförvaltning. Några av intervju svaren belyser detta.

Tvister om underhåll

20% av fastighetsägarna har haft tvister med hyresgästerna om underhåll. Underhållet av lägenheter är en av de vanligaste skälen till tvister mellan fastighetsägare och hyresgäster.

Påverkan på hyran

80% av fastighetsägarna ansåg att underhållet har betydelse för vilken hyra som kan tas ut. 20% menade däremot att underhållet inte har någon inverkan på hyran.

Likviditet

Drygt 30% av fastighetsägarna hade räkat ut för likviditets-svårigheter på grund av oförutsett underhåll.

Genomförande av underhåll

En stor del av fastighetsägarna, cirka 60%, utför mer eller mindre stora delar av underhållet själva. I övrigt upphandlas delar av underhållet på löpande räkning, medan stora sammanhängande insatser upphandlas i konkurrens genom anbudsförfarande.

Med stor sannolikhet skulle de frågeställningar och förhållanden som påtalas ovan kunna hanteras med största säkerhet av fastighetsägarna om underhållsplaner fanns som grund för bedömningar, ställningstaganden och genomförande av underhåll.

6.2 överensstämmelser mellan intervjuer och besiktningar

Besiktningarna visade att det för fastigheternas värde väsentliga yttre underhållet hade ett förhållandevis stort antal noteringar om eftersatt underhåll. Med hänsyn till den påfallande goda standard som flertalet av de undersökta fastigheterna har finns det anledning att fråga om visst underhåll ej blivit utfört på grund av bristande kännedom om det faktiska underhållsbehovet.

Om man jämför fastighetsägarnas svar på frågan om de kände till något eftersatt underhåll blev svaren ja avseende

- Fasader och balkonger	16%
- Fönster och rörinstallationer	12%
- Yttertak	4%

Besiktningresultaten visar väsentligt högre andel eftersatt underhåll för yttertak och balkonger än vad intervju svaren pekar på men stämmer i övrigt ungefär med fastighetsägarnas angivelser.

Bilden av lägenhetsunderhåll överensstämde i stort sett med fastighetsägarnas angivelser medan de allmänna utrymmenas eftersatta underhåll ej angavs vilket kan tyda på att det ej var känt.

Det kan därför finnas anledning anta att fastighetsägarnas kunskaper om fastigheten främst gäller det som syns väl och det som hyresgästerna påtalar. Andra förhållanden tycks fastighetsägaren vara mindre bekant med.

En viss del av det eftersatta underhållet var, som intervju svaren visar, känt av fastighetsägarna varför förekomsten av underhållsplaner knappast bör ha medverkat till att det underhållet blivit utfört. Underlåtenheten beror sannolikt på andra orsaker än bristande kännedom och det går inte att leda i bevis vilken inverkan eventuella planer skulle kunna haft.

7. SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER

Det finns ett antal förhållanden som vi i vår undersökning uppmärksammat och som bör beaktas när en totalbedömning av behovet av underhållsplaner i små förvaltningsenheter skall göras.

7.1 Ekonomiska resultat och underhåll

De forskningsinsatser som hittills genomförts avseende det privatägda hyreshusbeståndet visar ett samband mellan lönsamhet och faktiskt genomfört underhåll. Enligt Lundström m fl använder fastighetsägaren dels egna arbetsinsatser och dels det periodiska underhållet som likviditetsregulator. Fastighetsägaren anpassar således underhållet i tid och volym efter tillgång på likvida medel men också i viss mån efter egen disponibel tid för egenarbete med underhåll.

Dessa förhållanden visar dels den stora betydelsen av ekonomiskt acceptabla resultat för att underhåll skall bli utfört, dels att andra faktorer än tekniska och funktionella behov ofta styr utförandetidpunkten för underhåll.

Med dessa utgångspunkter kan konstateras att det innebär risker för minskat underhåll om lönsamheten försämras ytterligare för fastighetsägarna. Minskat underhåll leder naturligtvis på längre sikt till ännu sämre lönsamhet för fastighetsägaren och till samhällsekonomiska förluster om byggnadskapitalet inte kan bevaras i funktionsmässigt acceptabelt skick.

Behovet av underhållsplaner blir med dessa utgångspunkter knappast påtagligt om man ser till underhållets utförandetidpunkt. Däremot kan de utgöra en mycket viktig grund för en ekonomisk planering kopplad till resultatutvecklingen. Utöver användningen för ägarens ekonomiska planering kan underhållsplaner ha betydelse vid förhandlingar med hyresgästorganisationen och med långivare.

7.2 Fastighetsägarnas egna underhållsinsatser

Vissa fastighetsägare utför arbete i sina fastigheter. De vanligaste är

- Administrationsarbete
- Fastighetsskötsel (städning, renhållning etc)
- Löpande underhåll (småreparationer)
- Periodiskt underhåll (främst måleriarbeten)

I vår undersökning angav 60% av fastighetsägarna att de utförde något underhåll själva. I de fall de själva var hantverkare kan den egenutförda underhållsdelen bli stor. Andra fastighetsägare med andra professioner kan i vissa fall inte göra något underhållsarbete själva.

Detta förhållande gör bedömningen av den totala underhållsinsatsen svårare. De genomsnittliga 40-45 kr/m² ly, som den undersökta gruppen hade för perioden 1977-1982, blir naturligtvis, relativt sett, högre om hänsyn tas till att en viss del arbete är obetalt och ej registrerats bland kostnaderna. Ett annat förhållande, som ytterligare kan förstärka bilden, är att hyresgästerna utför visst underhållsarbete med av fastighetsägaren erhållet material. De underhållsinsatser som genomförts i Borås och Uddevalla bör med dessa tillägg, vars storlek vi ej känner, kunna bedömas som väl täckande underhållsbehovet.

7.3 Relationer fastighetsägare-hyresgäster

Var femte fastighetsägare i det undersökta Borås-Uddevallamaterialet har haft tvister med hyresgästerna om underhållet. Fastighetsägarna angav att lägenhetsunderhållet är en av de vanligaste anledningarna till tvister mellan fastighetsägare och hyresgäster.

Detta förhållande kan komma att skärpas i framtiden om nedläggning av hyror för ej utförd underhåll blir allmänt. Därvid blir det mycket viktigt att fastighetsägaren kan hålla reda på vilket underhåll som utförts i respektive lägenheter och tidpunkterna för detta.

Även om dessa förhållanden inte i sig talar för en regelrätt underhållsplanering så torde det bli oundvikligt att fastighetsägaren gör någon form av registrering av utförd underhåll. Sannolikt bör någon form av vidimering från den berörda hyresgästen också ske om framtida tvister skall kunna undvikas.

7.4 Fastighetsägarnas kännedom om underhållssituationen

Undersökningen har visat att fastighetsägaren har en relativt god kännedom om sådant underhållsbehov som är lätt iakttagbart eller som delgives av hyresgästerna. Kännedomen är däremot lägre om underhåll som fordrar en regelrätt besiktning för att konstateras.

Systematiska besiktningar är nödvändiga vid upprättande av underhållsplaner. Besiktningar förefaller också vara den enda metoden att ge fastighetsägaren en fullständig bild av underhållssituationen och underhållsbehovet i sin fastighet. Mycket talar därför för att underhållsplaner bör upprättas för att ge fastighetsägaren full information. Om besiktning ändå sker i informationssyfte ligger det nära till hands att med denna som underlag upprätta en underhållsplan.

Underhållsplanen i sig utgör inte någon garanti för att underhållet blir utfört i enlighet med planen. Däremot är den ett säkert medel att få kännedom om de egentliga underhållsbehoven och en god grund för ekonomisk planering och genomförande av underhållet.

Eftersom fastighetsägarnas ambition i allmänhet är att hålla sin fastighet väl underhållen finns det skäl att anta att existensen av en underhållsplan leder till ett tidigare utfört och mera fullständigt underhåll.

7.5 Slutsatser i sammandrag

Det finns skäl både för och emot underhållsplaner för små fastighetsförvaltningar.

Mot underhållsplaner talar:

- Fastighetsägarnas negativa inställning.
Endast en av 25 fastighetsägare anser att det finns bärande motiv för underhållsplaner.
- Fastighetsägarnas utbildning och ålder.
Flertalet fastighetsägare är ovana vid administrativt arbete och saknar utbildning för sådant. Sannolikt skulle flertalet behöva utbildning och många dessutom hjälp med att upprätta underhållsplaner.
- De undersökta fastigheternas kondition.
De i Borås och Uddevalla studerade fastigheterna var huvudsakligen i ett gott skick. Det är inte motiverat att med utgångspunkt från dessa fastigheters underhållssituation hävda ett generellt behov av underhållsplanering för privatägda fastigheter i små förvaltningsenheter.
Däremot kan en registrering av utfört underhåll rekommenderas. En registrering kan visa sig bli nödvändig om regler för hyresnedsättningar när hyresgäster avstår från underhåll blir lagstadgade. Registreringen utgör i sig ett underlag för framtida underhållsplaneringar.

För underhållsplaner talar:

- Strategiska motiv.
Planer kopplade till lönsamhetsutveckling kan visa det svåra i att underhålla fastigheter väl inom nu gällande ekonomi- och skattesystem. Planerna kan som information användas vid förhandlingar med hyresgästerna och med långgivare.
- Sociala motiv.
Fastighetsägarna kan undvika tvister med hyresgästerna genom att dels registrera utfört underhåll och dels planera kommande underhållsinsatser.
- Ekonomiska motiv.
En planläggning av underhållet ger kännedom om underhållsbehovet. Därmed kan en ekonomisk planering av genomförandet göras och sannolikt kan kostnadsreduktioner åstadkommas vid genomförandet.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

LITTERATUR

Nedan redovisas litteratur som har nära koppling till undersökningen eller är direkt citerade.

Lundström, Forsberg, Garp

Privatägda hyresfastigheter - likviditet, soliditet och lönsamhet BFR R139:1983

Myrsten Karl

Entreprenader i fastighetsförvaltningen. Analys och utveckling av relationer mellan förvaltare och entreprenörer. BFR R106:1982

REPAB PROGRAM AB Förvaltningsfakta
Underhållskostnader 1984
Årskostnader bostäder 1984

Westman Ivar

Privatägda flerbostadshus. En kartläggning. BFR R68:1981

INTERVJU: Fastighetsägare: _____
Fastigheten: _____
Datum: _____
Signatur: _____

1. ÄGARFÖRHÅLLANDEN	SVAR:
1.1 Vilket år förvärvade Du äganderätten till fastigheten?	
1.2 Äger Du fastigheten ensam?	
1.3 Äger Du flera fastigheter?	
1.4 Bor Du i fastigheten?	
1.5 Vad har Du för yrke?	
1.6 Hur gammal är Du?	

2. FASTIGHETEN	SVAR:
2.1 Ombyggnad-tillbyggnad? När?	
2.2 Omfattning av ev. om- tillbyggnad	
2.3 Antal lägenheter	
2.4 Lägenhetsytor m ²	
2.5 Lokalytor m ²	
2.6 Värmesystem, typ	
2.7 Ventilationssystem, typ	
2.8 Vattensystem, rörtyp	
2.9 Avloppssystem	
2.10 Tvättstuga Storlek Tvättmaskin Centrifug Mangel Övrigt	
2.11 Vindsutrymme	
2.12 Källarutrymmen	
2.13 Garage	
2.14 Övrigt	

3. EKONOMI (Se om möjligt blankett F2. Fyll i nedanstående tabell så långt möjligt).

	1982	1981	1980	1979	1978	1977
3.1 Intäkter totalt						
- kr/m ² ly						
- kr/m ² lokal						

3.2 Räntor						

3.3 Amorteringar						

3.4 Driftskostnader						

3.5 Underhåll						

3.6 Överskott/underskott						

3.7 Beskriv i ord hur lönsamheten var på 50- och 60-talet

3.8 Vem har skött administrationen?

4. UNDERHALLET	SVAR:
4.1 Beskriv fastighetens allmänna underhållstillstånd	
4.2 Vilket underhåll har genomförts sedan 1977. Åtgärder?	
4.3 Vad bör göras de närmaste fem åren? Åtgärder?	
4.4 Finns något som Du kan kalla "eftersatt underhåll"	

4. UNDERHÅLLET	SVAR:
4.5 Vad kan hindra eller försvåra genomförandet av underhåll enligt punkt 4.2 och 4.3?	
4.6 Hur initieras underhåll? a) egna iakttagelser b) funktionsstörningar eller avbrott c) påpekanden av hyresgäster d) andra orsaker	
4.7 Beskriv kortfattat underhållsåtgärder före 1977	

5. PLANERAT UNDERHÅLL	SVAR:
<p>5.1 Finns någon skriftlig plan för underhållet</p> <p>a) tiden före 1983</p> <p>b) tiden efter 1983</p>	
<p>5.2 Finns underhållsbehovet dokumenterat i någon form?</p> <p>a) besiktningsprotokoll</p> <p>b) anbud</p> <p>c) hyresgästers önskemål</p> <p>d) egna anteckningar</p>	
<p>5.3 Finns behov av skriftliga planer i framtiden?</p> <p>a) Om nej - varför</p> <p>b) Om ja - varför</p>	
<p>5.4 Finns behov av andra hjälpmedel för att genomföra underhåll?</p>	
<p>5.5 Hur genomförs underhåll?</p> <p>a) upphandling mot anbud</p> <p>b) löpande räkning</p> <p>c) enskilda yrkesmän</p> <p>d) egna insatser</p> <p>e) på annat sätt</p>	

6. ALLMÄNT	SVAR:
<p>6.1 Har några tvister förekommit om underhållsfrågor med hyresgäster eller hyresgästorganisationer?</p> <p>Om ja - varför?</p>	
<p>6.2 Kan underhållet påverka vilken hyra som sätts i förhandlingarna?</p> <p>Om ja - <u>vilket</u> underhåll påverkar hyran</p>	
<p>6.3 Har något underhåll kommit överraskande och medfört påfrestningar</p> <p>a) Likviditetspåfrestn.</p> <p>b) Hyresförluster</p>	
<p>6.4 Hur har omsättningen av hyresgäster varit. Finns någon hyresgäst kvar från fastighetens färdigställandeår?</p>	

6. ALLMÄNT	SVAR:
6.5 Hur hög andel av hyresgäster är pensionärer resp. barnfamiljer?	
6.6 Vilket perspektiv har Du för Ditt ägande? Tänker Du sälja fastigheten? Om ja - varför?	

ORT _____

Bilaga 2 39

FASTIGHET _____

BYGGNADSÅR _____

OMBYGGD _____

ÄGARE _____

ANT. LÄG. _____

ALLM. UTRYMMEN o INSTALLATIONER

Best.dat. _____ Sign _____

Byggnadsdel	Material, typ etc	Senast utfört	Underhållssituation	
			Intervall	Gränsvärden
Trapphus				
Tvättstuga				
Tvättmaskin				
Panna/V-växlare				
Varmvattenberedare				
Ventiler avst.				
Pumpar				
Blandare				
Porslin				
Ledning värme				
Ledning vatten				
Ledning avlopp				

ORT _____

FASTIGHET _____

BYGGNADSÅR _____

OMBYGGD _____

ÄGARE _____

ANT. LÄG. _____

UTVÄNDIG BESIKTNING

Best.dat _____ Sign _____

Byggnadsdel	Material, t yp etc	Senast utfört	Underhållssituation	
			Intervall	Gränsvärden
Fasad norr				
ost				
syd				
väst				
Fönster norr				
ost				
syd				
väst				
Hängrännor				
Stuprör				
Yttertak				
Plåt på tak				
Balkonger				
Portar				
Skärmtak				

DORT _____

FASTIGHET _____

BYGGNADSÅR _____

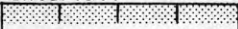


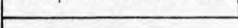

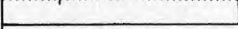


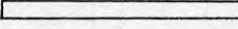


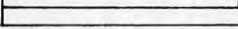



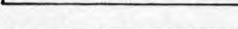


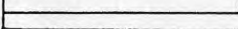
OMBYGGD _____

ÄGARE _____

ANT. LÄG _____

LÄGENHETSBSIKTNING

Best.dat _____ Sign. _____

Rum	del/utrustn	Material, typ etc	Senast utfört	Underhållssituation
Kök	Spis			Intervall  Gränsvärden 1 2
				
	Kyl			
				
	Golv			
				
Väggar				
				
				
Bad och wc	Utrustning			
	Golv			
	Väggar			
	Tak			
V-rum	Golv			
	Väggar			
	Tak			
Rum	Golv			
	Väggar			
	Tak			

ORT _____

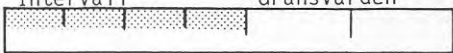
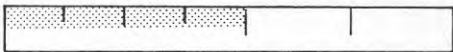
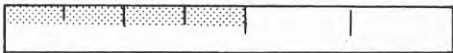
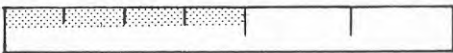
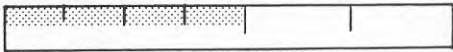
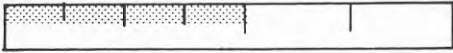
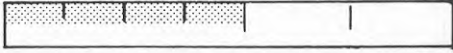

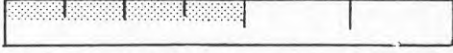


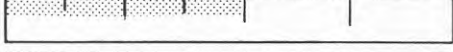

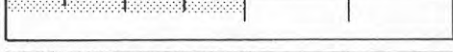
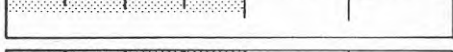
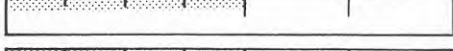
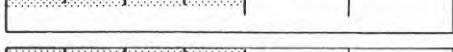
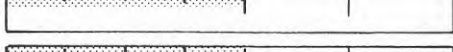
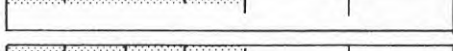
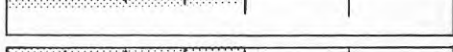
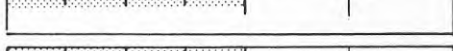
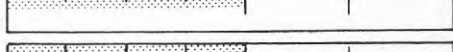
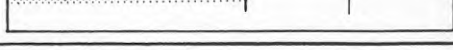
FASTIGHET _____

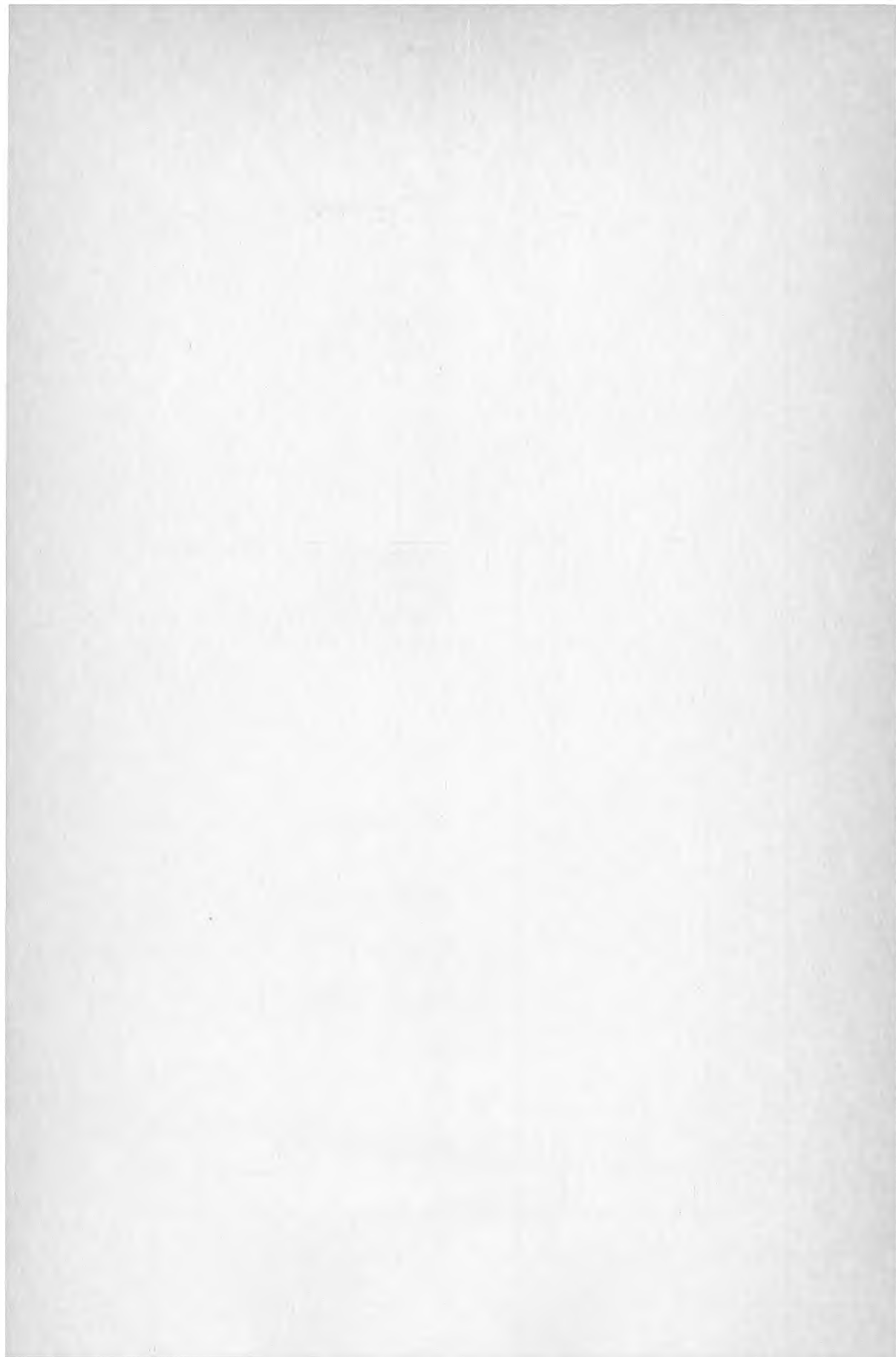
BYGGNADSÅR _____ OMBYGGD _____

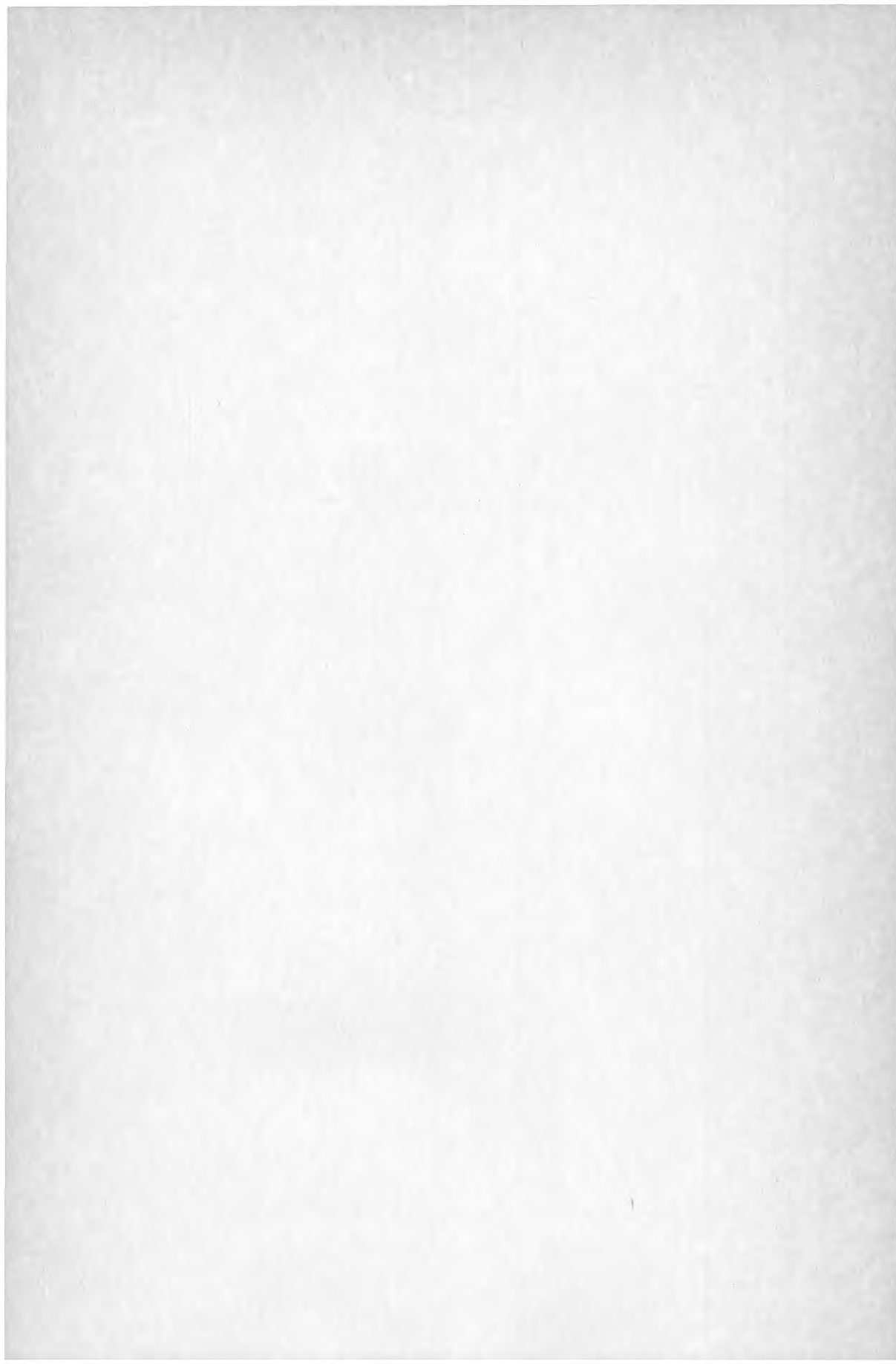
ÄGARE _____

ANT. LÄG. _____

Best.dat _____ Sign _____

Byggnadsdel	Material, typ etc	Senast utfört	Underhållssituation	
			Intervall	Gränsvärden
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		
-----	-----	-----		







**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
820260-9 från Statens råd för bygnadsforskning
till Sveriges fastighetsägareförbund, Stockholm.**

LOCT. C/TA

R173: 1984

ISBN 91-540-4278-X

Statens råd för bygnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6704173

**Abonnemangsgrupp:
Y. Byggnadsfunktion**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm**

Cirkapris: 30 kr exkl moms