



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.



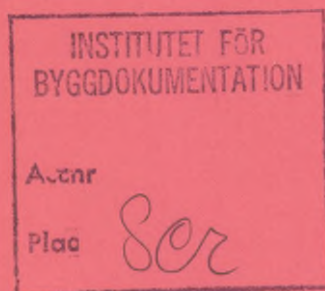
Rapport

R93:1985

Privatägda hyresfastigheter

**Underhåll och ombyggnad
vid ägareskiften**

**Stellan Lundström
Bernt Gustafsson**



Byggforskningsrådet

R93:1985

PRIVATÄGDA HYRESFASTIGHETER

Underhåll och ombyggnad vid ägareskiften

Stellan Lundström
Bernt Gustafsson

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 820400-7
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.

R93:1985

ISBN 91-540-4438-3
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Liber Tryck AB Stockholm 1985

FÖRORD

Föreliggande rapport har utarbetats av docent Stellan Lundström och civilingenjör Bernt Gustafsson. Stellan svarar för projektplanen samt projektets och rapportens uppläggning medan Bernt utfört fältarbetet, alla analyser och skissat alla figurer. Av rapporten har Stellan skrivit kapitel 1-3 samt 18. Bernt har skrivit ett första utkast till övriga kapitel. Rapporten har överarbetats gemensamt.

Referensgruppen med

- o Birger Ljung, Stockholms universitet
- o Hans Ström, Fastighetsägareföreningen i Västerås
- o Marianne Wiktorin, Statens institut för byggnadsforskning

har gett värdefulla synpunkter på projektets uppläggning. För detta ska de ha ett stort tack.

För utskrift och textredigering svarar Christina Röhman medan Åsa Lundgren renritat alla figurer. Dessutom har många personer i projektets slutskede läst manus och gett synpunkter. Rosor till alla dessa!

Rapporten bygger på en fallstudie. Vi beskriver förhållandena i Västerås. Och kan med visst fog säga att "så här är det i Västerås". Vår förhoppning är ändå att resultaten ska kunna bidra till kunskapsuppbyggnaden avseende den privata hyreshussektorns funktion.

Stockholm i mars 1985

Stellan Lundström

Bernt Gustafsson

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING | | Sid |
|-----------------------------|--|--------|
| | FÖRORD | 1 |
| | INNEHÅLLSFÖRTECKNING | 2 |
| | TABELLER | 6 |
| | FIGURER | 9 |
| | SAMMANFATTNING | 12 |
| 1 | INTRODUKTION | 15 |
| 1.1 | Vad studien handlar om | 15 |
| 1.2 | Undersökningens och rapportens uppläggning | 15 |
| 1.3 | För vem skriver vi? | 16 |
| | DEL 1 | 17 |
| | PRINCIPIELLA RESONEMANG OCH VÄSENTLIGA RESULTAT | |
| 2 | PRINCIPIELLA RESONEMANG | 19 |
| 2.1 | Inledning | 19 |
| 2.2 | En allmän bakgrund | 19 |
| 2.3 | Byggnadens livscykel | 21 |
| 2.4 | Ägarens livscykel | 23 |
| 2.5 | Ägarens agerande under innehavsperioden | 24 |
| 2.6 | Köpare med olika motiv | 24 |
| 2.7 | Motiv att avyttra fastigheter | 27 |
| 2.8 | Effekter av dålig likviditet | 27 |
| 2.9 | Interaktion mellan fastighetsmarknad och fastighetsförvaltning | 29 |
| 3 | VÄSENTLIGA RESULTAT | 31 |
| 3.1 | Inledning | 31 |
| 3.2 | Fastigheter, ägare och fastighetsmarknad 1960-1982 | 31 |
| 3.2.1 | Fastighets- och ägarestruktur | 31 |
| 3.2.2 | Fastighetsmarknaden | 32 |
| 3.2.3 | Fastighetsägarna | 33 |
| 3.2.4 | Ägarnas inkomster | 33 |
| 3.3 | Motiv för förvärv och överlåtelse | 34 |
| 3.4 | Informationen på fastighetsmarknaden | 35 |
| 3.5 | Finansiering | 35 |
| 3.6 | Ägare- och fastighetsanknutna förutsättningar för förvaltningen | 35 |
| 3.7 | Aktiviteten i förvaltningen i anslutning till ägareskiftet | 36 |
| 3.8 | Hindrande och pådrivande faktorer för underhåll och ombyggnad | 36 |
| 3.9 | En summering | 37 |
| 3.10 | Ett bostadspolitiskt perspektiv | 37 |

DEL II

| | |
|---|----|
| FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN FÖRE OCH EFTER ÄGARESKIFTET | 39 |
| Resultat från enkäter och intervjuer | |
| 4 FÖRVÄRVS- OCH ÖVERLÅTELSE MOTIV | 41 |
| 4.1 Inledning | 41 |
| 4.2 Motiv för köp - en totalbild | 41 |
| 4.3 Motiv för olika ägarekategorier | 42 |
| 4.4 Överlåtelsemotiv | 51 |
| 4.5 En summering | 53 |
| 5 ÄGARESKIFTETS GENOMFÖRANDE | 55 |
| 5.1 Inledning | 55 |
| 5.2 Informationen på fastighetsmarknaden | 55 |
| 5.3 Köparnas ekonomiska och tekniska bedömningar | 57 |
| 5.4 Finansiering av köpen | 61 |
| 5.5 Problemfyllda moment | 64 |
| 5.6 En summering | 65 |
| 6 ÄGAREANKNUTNA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN | 67 |
| 6.1 Inledning | 67 |
| 6.2 Graden av egenförvaltning | 67 |
| 6.3 Förvaltningskunnande | 68 |
| 6.4 Ekonomiska förhållanden | 70 |
| 6.5 En summering | 71 |
| 7 FASTIGHETSANKNUTNA FÖRUTSÄTT- NINGAR FÖR FÖRVALTNINGEN EFTER ÄGARESKIFTET | 72 |
| 7.1 Inledning | 72 |
| 7.2 Den nuvarande ägarens bedömningar | 72 |
| 7.3 Den tidigare ägarens bedömningar | 77 |
| 7.4 En jämförelse av nuvarande och tidigare ägares bedömningar | 79 |
| 7.5 En summering | 80 |
| 8 AKTIVITETEN I FÖRVALTNINGEN EFTER ÄGARESKIFTET | 82 |
| 8.1 Inledning | 82 |
| 8.2 En totalbild | 82 |
| 8.3 Aktiviteter knutna till fastigheter med olika byggnadsår och storlek | 84 |
| 8.4 Aktiviteter olika tidsperioder efter ägareskiftet | 87 |
| 8.5 En summering och en bild av aktiviteten i de enskilda fastigheterna | 89 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 9 | FASTIGHETERNAS SKICK I NULÄGET | 91 |
| 9.1 | Inledning | 91 |
| 9.2 | En nulägesbeskrivning | 91 |
| 9.3 | En avstämning | 95 |
| 10 | PLANERADE ÅTGÄRDER FÖR FEM ÅR FRAMÅT | 99 |
| 10.1 | Inledning | 99 |
| 10.2 | Femårsplaner | 99 |
| 11 | 34 FASTIGHETER FÖRE OCH EFTER ÄGARESKIFTET | 102 |
| 11.1 | Inledning | 102 |
| 11.2 | En totalbild | 102 |
| 12 | HINDRANDE OCH PÅDRIVANDE FAKTORER FÖR UNDERHÅLL OCH OMBYGGNADER | 108 |
| 12.1 | Inledning | 108 |
| 12.2 | Ekonomiska förhållanden | 108 |
| 12.3 | Socio-ekonomiska förhållanden | 109 |
| 12.4 | En summering | 112 |
| DEL III | | |
| | KVANTITATIVA DATA FRÅN VÄSTERÅS OM FASTIGHETER, LÄGENHETER, BYGGANDE, FASTIGHETSMARKNAD, ÄGARE, INKOMSTER MM I ETT PERSPEKTIV 1960 - 1982 Data från av offentliga register | 113 |
| 13 | EN INTRODUKTION | 115 |
| 14 | FASTIGHETER, LÄGENHETER OCH ÄGAREKATEGORIER I VÄSTERÅS 1960 - 1982 | 116 |
| 15 | PRIVATA FASTIGHETSÄGARE I VÄSTERÅS | 121 |
| 15.1 | Inledning | 121 |
| 15.2 | Fastighetsägarnas ålder | 121 |
| 15.3 | Förvaltningsstorlek | 123 |
| 15.4 | Samägande | 125 |
| 15.5 | Förvärvssätt | 126 |
| 15.6 | Innehavstider | 128 |
| 15.7 | Inkomst- och förmögenhetsförhållanden | 129 |

| | | |
|--------------------------|---|-----|
| 16 | FASTIGHETSMARKNADEN, BYGGANDET OCH DESS INVERKAN PÅ ÄGARE- STRUKTUREN 1960 - 1982 | 135 |
| 16.1 | Inledning | 135 |
| 16.2 | Flöden 1960-1982 via fastighetsmarknaden och nyproduktion | 135 |
| 16.3 | Antal ägareskiften per fastighet inom den privata sektorn | 139 |
| 16.4 | Omsättningen på fastighetsmarknaden genom köp 1960-1982 | 140 |
| 17 | FASTIGHETSPRISER 1970 - 1982 | 146 |
| 17.1 | Inledning | 146 |
| 17.2 | En prisanalys | 146 |
| DEL IV | | 151 |
| METODIK OCH GENOMFÖRANDE | | |
| 18 | METODIK OCH GENOMFÖRANDE | 153 |
| 18.1 | Inledning | 153 |
| 18.2 | Den ursprungliga projektplanen | 153 |
| 18.3 | Avsteg från projektplanen | 154 |
| 18.4 | Datakällor - allmänt | 154 |
| 18.5 | Enkäten | 155 |
| 18.6 | Intervjuerna | 159 |
| 18.7 | Genomförandeproblem | 159 |
| 18.8 | Representativitet och tillförlitlighet | 160 |
| LITTERATURFÖRTECKNING | | 162 |

TABELLER

- 4.1 Fastighetsköparna grupperade (%) efter förvärvsmotiv och ägarekategori
- 4.2 Fastighetsköparna grupperade (%) efter förvärvsmotiv och förvaltningsstorlek uttryckt som antal ägda fastigheter
- 4.3 Fastighetsköparna grupperade (%) efter förvärvsmotiv och förvaltningsstorlek uttryckt i kvadratmeter lägenhetsyta
- 4.4 Privatpersoner fördelade efter de avyttrade objektens storlek, innehavstid och överlåtelsemotiv
- 5.1 Förekomsten av utomstående värderingsexpertis vid köp gjorda av olika ägarekategorier
- 5.2 Förekomsten av fackmannamässiga besiktningar vid köp gjorda av olika ägarekategorier
- 5.3 Andelen eget kapital (kontantinsats) vid fysiska och juridiska personers köp av hyresfastigheter
- 5.4 Faktorer som påverkat kontantinsatsens storlek vid fysiska och juridiska personers förvärv av hyresfastigheter
- 5.5 Andelen eget kapital vid förvärv av hyresfastigheter under olika tidsperioder
- 5.6 Andelen eget kapital vid köp av hyresfastigheter för köpare i olika ålder
- 5.7 Faktorer som påverkat kontantinsatsens storlek vid köp av hyresfastigheter för köpare av olika ålder
- 5.8 Fastighetsägarna fördelade efter vilka moment som man ansåg mest besvärliga i samband med fastighetsförvärvet
- 5.9 Problemfyllda moment i samband med ett köp av en hyresfastighet för köpare med olika erfarenhetsbakgrund
- 6.1 Graden av egenförvaltning bland nyblivna ägare till hyresfastigheter
- 6.2 Graden av egenförvaltning hos olika kategorier av nyblivna ägare till hyresfastigheter
- 7.1 Förekomst av åtgärdsbehov i något avseende vid tidpunkten för övertagandet enligt förvärvarens bedömning. Procent av antalet fastigheter i olika ålders- och storleksklasser
- 7.2 Olika typer av åtgärdsbehov vid tidpunkten för övertagandet enligt förvärvarens bedömning. Procentuell fördelning på fastigheter med olika byggnadsår

- 7.3 Byggnadsdelar i mindre bra skick vid tidpunkten för avyttringen enligt överlåtarens bedömning. Procent av antalet fastigheter i olika ålders- och storleksklasser
- 7.4 En jämförelse mellan 34 nuvarande och 34 tidigare ägares bedömningar av samma fastighet
- 7.5 Andelen fastigheter som av förvärvaren respektive överlåtaren bedömts vara i mindre bra skick i olika avseenden vid tidpunkten för ägareskiftet. En jämförelse mellan 34 nuvarande och 34 tidigare ägares bedömningar av samma fastighet
- 8.1 Vidtagna åtgärder efter ägareskiftet
- 8.2 Åtgärder vidtagna efter ägareskiftet i fastigheter med olika nybyggnadsår. Procent av antalet fastigheter inom respektive åldersklass
- 8.3 Åtgärder vidtagna efter ägareskiftet i fastigheter av olika storlek. Procent av antalet fastigheter inom respektive storleksklass
- 8.4 Vidtagna åtgärder fördelat på olika tidsperioder efter ägareskiftet
- 8.5 Olika typer av vidtagna åtgärder fördelat efter fastigheternas nybyggnadsår, storlek och innehavstid
- 9.1 Byggnadsdelar i mindre bra skick enligt ägarna i nuläget för fastigheter med olika nybyggnadsår
- 9.2 Byggnadsdelar i mindre bra skick enligt ägarna i nuläget för fastigheter med olika storlek
- 9.3 Byggnadsdelar i mindre bra skick i nuläget enligt ägare med olika innehavstid
- 9.4 Åtgärdsbehov i nuläget i något avseende för fastigheterna
- 9.5 I nuläget vidtagna åtgärder för olika byggnadsdelar med åtgärdsbehov vid förvärvet
- 9.6 Antal fastigheter efter innehavstid i mindre bra skick vid förvärvet och för vilka inga åtgärder vidtagits i nuläget
- 9.7 Fastigheter med åtgärdsbehov vid förvärvet efter förekomst av åtgärdsbehov i nuläget. Procent.
- 10.1 Fastigheter - antal och procent - i vilka det den närmaste femårsperioden planeras olika typer av åtgärder
- 10.2 Fastigheter med olika innehavstid - antal och procent - i vilka det den närmaste femårsperioden planeras olika typer av åtgärder
- 11.1 Vidtagna åtgärder fem år före respektive fem år efter ägareskiftet
- 11.2 Olika typer av åtgärder vidtagna fem år före respektive fem år efter ägareskiftet

- 12.1 Faktorer som styrt/påverkat nuvarande ägares underhållsinsatser
- 12.2 Privatpersoner fördelade efter typ av fång och förvärvsmotiv samt efter vilka faktorer som styrt/påverkat deras agerande i förvaltningen med avseende på underhåll
- 12.3 Angivna skäl för avyttring
- 15.1 Antal fastigheter och lägenhetsyta för privata hyresfastighetsägare i Västerås år 1982. Fördelning på fysiska personer och dödsbon samt juridiska personer
- 15.2 Antal ägare, antal fastigheter och lägenhetsyta i förvaltningsenheter av olika storlek (kvm) år 1982
- 15.3 Ägarefördelning på fastigheter och lägenheter inom den privata sektorn (riksgenomsnitt)
- 15.4 Antal hyresfastigheter i Västerås ägda av fysiska personer och dödsbon vid olika tidpunkter. Hyresfastigheter ägda av fysiska personer med fördelning på antalet delägare
- 15.5 Förvärvssätt för fastigheter i privat ägo år 1982 i Västerås
- 15.6 Nuvarande och före detta innehavares skattepliktiga förmögenhet år 1980
- 15.7 Inkomst (kr/kvm) av annan fastighet år 1980 för ägare med olika förvärvsår. Antal ägare i olika inkomstintervall
- 15.8 Underskottsavdragens storlek för hyresfastighetsägare i Västerås som förvärvat sina fastigheter under olika perioder
- 15.9 Den skattepliktiga förmögenheten för hyresfastighetsägare i Västerås som förvärvat sina fastigheter under olika perioder
- 16.1 Årlig aktivitet under femårsperioder inom den privata hyreshussektorn i Västerås vad avser fastighetsöverlåtelser och byggande
- 16.2 Antal ägareskiften per fastighet under femårsperioder avseende den privata hyreshussektorn i Västerås med specifikation av antalet köp
- 18.1 Målgrupper och svarsfrekvens
- 18.2 Bortfallet fördelat på innehavstid, byggnadsår och fastighetsstorlek för enkäten till före detta ägare
- 18.3 Bortfallet fördelat på innehavstid, byggnadsår och fastighetsstorlek för enkäten till nuvarande ägare

FIGURER

- 2.1 Hyra, drift, underhåll och marknadsvärde över en byggnads livscykel
- 2.2 Betalningsnetton 1981 för fastigheter med olika innehavstid i små förvaltningar (<50 lgh) i Helsingborg, Norrköping och Örebro
- 4.1 Byggnadsföretag och andra juridiska personer fördelade efter antal ägda fastigheter och antal lägenheter i ägda fastigheter
- 4.2 Byggnadsföretag och andra juridiska personer fördelade efter förvärvsobjektens storlek och ålder
- 4.3 Fysiska personer med olika förvärvsmotiv fördelade efter antal ägda fastigheter och antal lägenheter i ägda fastigheter
- 4.4 Fysiska personer med olika förvärvsmotiv fördelade efter förvärvsobjektens storlek och ålder
- 6.1 Förvärvare av hyresfastigheter med erfarenhet av fastighetsförvaltning eller närliggande yrkesområden
- 6.2 Fysiska personer fördelade efter förvärvsmotiv, sammanräknad inkomst och beskattningsbar förmögenhet. Inkomstår 1980
- 7.1 De nuvarande ägarnas bedömningar av fastigheternas bostads- och byggnadstekniska status vid tidpunkten för övertagandet
- 7.2 Andelen fastigheter som bedömts vara i mindre bra skick i olika avseenden vid tidpunkten för övertagandet. Procent av antalet fastigheter inom respektive åldersklass
- 7.3 Andelen fastigheter som bedömts vara i mindre bra skick i olika avseenden vid tidpunkten för övertagandet. Procent av antalet fastigheter inom respektive storleksklass
- 7.4 De tidigare ägarnas bedömningar av de avyttrade fastigheternas bostads- och byggnadstekniska status vid tidpunkten för överlåtelsen
- 9.1 De nuvarande ägarnas bedömningar av fastigheternas bostads- och byggnadstekniska status i nuläget
- 11.1 Vidtagna åtgärder fem år före respektive fem år efter ägareskiftet
- 14.1 Antal hyresfastigheter och deras totala lägenhetsyta i Västerås 1960-1982 fördelat på olika ägarekategorier
- 14.2 Olika ägarekategoriers andelar av det totala lägenhetsbeståndet i flerbostadshus i Västerås och riket 1960-82
- 14.3 Hyresfastigheter i Västerås 1960-1982 med fördelning på åldersklasser och ägarekategorier

- 14.4 Hyresfastigheter i Västerås 1960-1982 med fördelning på storleksklasser och ägarekategorier
- 14.5 Antal privatägda hyresfastigheter i Västerås 1982 med fördelning på ägarekategorier och huvudsaklig användning
- 15.1 Åldersfördelningen vid olika tidpunkter 1960-1982 för fysiska personer som äger hyresfastigheter i Västerås
- 15.2 Åldersfördelningen för olika tidsperioder 1960-1982 för fysiska personer som säljer och köper hyresfastigheter i Västerås
- 15.3 Överlåtelse av bebyggda hyresfastigheter i Västerås 1960-1982 med fördelning på förvärvssätt
- 15.4 Innehavstiden i det privatägda hyreshusbeståndet i Västerås vid olika tidpunkter 1960-1982
- 15.5 Andel fastighetsägare i olika inkomstklasser år 1980 med indelning efter ålder och kön samt samtliga inkomsttagare i Västerås i olika inkomstklasser
- 16.1 Ägareförskjutningar i Västerås 1960-1982 genom nyproduktion, fastighetsmarknaden, tomträttsupplåtelse mm med avseende på ägd lägenhetsyta
- 16.2 Nyproduktionens fördelning på olika ägarekategorier i Västerås 1960-1982. Lägenhetsyta och lägenheter.
- 16.3 Antal ägareskiften per fastighet avseende den privata sektorn i Västerås under olika tidsperioder 1960-1982
- 16.4 Omsättningen per år under olika tidsperioder 1960-1982, dels för hela hyreshussektorn i Västerås och dels för enbart den privata sektorn beräknad efter fastigheter och lägenhetsyta
- 16.5 Fördelningen av omsättningen av hyresfastigheter i Västerås med avseende på storleks- och åldersklasser. Genomsnitt för 1960-1982
- 16.6 Omsättningen per år 1960-1982 inom olika delbestånd med avseende på fastighetsstorlek och nybyggnadsår, dels för hela hyreshussektorn i Västerås och dels för enbart den privata sektorn
- 16.7 Omsättningen av fastigheter respektive lägenhetsyta under olika tidsperioder i Västerås 1960-1982 fördelad på olika köpare- och säljarekategorier
- 16.8 Omsättningen av hyresfastigheter i Västerås 1960-1982 i storleks- och åldersklasser fördelad på olika säljare- och köparekategorier
- 17.1 Observerade priser (kr/m² ly) vid försäljningar av hyresfastigheter i Västerås 1970-1982
- 17.2 Årsvisa frekvensdiagram för priser på hyresfastigheter i Västerås

- 17.3 Prisnivån och prisutvecklingen för hyresfastigheter i Västerås i 1982 års penningvärde (3-års glidande medeltal av årsvisa medianvärden)
- 17.4 Prisnivån och prisutvecklingen för hyresfastigheter i Västerås i 1982 års penningvärde med indelningar efter fastigheternas ålder, storlek och andel lokaler (3-års glidande medeltal av årsvisa medianvärden)

SAMMANFATTNING

Den privata sektorn skiljer sig från den allmännyttiga bl a genom att fastigheterna kan byta ägare på en marknad. Och intressant är då att få veta;

"hur påverkar ägareskiftet aktiviteten i fastighetsförvaltningen vad avser underhåll och ombyggnader i ett tidsperspektiv före och efter överlåtelsen?"

Den frågan försöker vi hitta svar på genom en omfattande fallstudie i Västerås. Undersökningen är utförd i tre etapper:

- Först försöker vi genom uppgifter från offentliga register svara på vem som äger, bygger, köper, säljer fastigheter av olika slag under tiden 1960-1982.
- I ett andra steg skickar vi ut en enkät till överlåtare och förvärvare av hyresfastigheter i Västerås.
- Enkäten följs i ett tredje steg upp med intervjuer.

Rapporten är delad i fyra delar. I den första delen återges principiella resonemang och väsentliga resultat. I den andra delen återges enkät- och intervjurestulaten medan den tredje delen inrymmer resultaten från undersökningen av offentliga register. I den fjärde delen redovisas förfarandet och möjligheterna att generalisera resultaten diskuteras.

De väsentligaste resultaten

En sammanfattning av registerstudien ges i kapitel 3.

Motivbilden

Förvärvsmotiven är starkt korrelerade till fastighetsstorleken. Små fastigheter köps ofta med boendemotiv medan kapitalplaceringsmotiven är förhärskande vid förvärv av större fastigheter, se tabell I.

Tabell I Fastighetsköparna grupperade (%) efter förvärvsmotiv och förvaltningsstorlek

| Förvärvsmotiv | Förvaltningsstorlek | |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| | <500 m ² | >500 m ² |
| Egen bostad/egna lokaler | 85 | 28 |
| Kapitalplacering | 18 | 52 |
| Sysselsättning | 14 | 32 |
| Löpande inkomster | - | 9 |
| Annat motiv | - | 7 |
| Summa procent | 117 | 128 |
| Summa antal | 62 | 56 |

Nära nio av tio som köper hyresfastigheter mindre än 500 kvm anger egen bostad/egna lokaler som förvärvsmotiv. Merparten av dessa är privatpersoner med boendemotiv i förgrunden. Till denna grupp av "egenutnyttjare" hör även juridiska personer som köper hyresfastigheter för att skaffa lokaler till egen verksamhet.

Köpare med kapitalplaceringsmotiv köper ofta större fastigheter. Till denna grupp hör olika kategorier av ägare som försäkringsbolag, byggnadsföretag och privatpersoner. Försäkringsbolagen kan betecknas som renodlade kapitalplacerare medan byggnadsföretag och privatpersoner ofta har andra motiv vid sidan om kapitalplaceringsmotivet. Egen eller anställdas sysselsättning och skatteöverväganden är då vanliga delmotiv.

Säljmotiven för privatpersoner är ofta av social art; ändrade familjeförhållanden, ändrad bosättning och framför allt hög ålder. Sällan är det direkt ekonomiska faktorer som likviditet och lönsamhet som utlöser en överlåtelse. Ett större åtgärdsbehov kan dock vara utlösande faktor då ägaren är gammal och inte känner sig motiverad att investera i fastigheten.

För ägare till större förvaltningsbestånd utlöses ofta avyttringen av ekonomiska faktorer. Fastigheten passar inte längre in i beståndet eller uppfattas som olönsam.

Förekomst av kunnande och kalkyler

Den övervägande delen av köparna till hyresfastigheter har kunnande inom något av områdena ekonomi eller byggteknik. Men många privatpersoner köper små hyresfastigheter utan några uttalade kunskaper om fastighetsförvaltning.

Många gör inga direkta tekniska eller ekonomiska bedömningar inför fastighetsköpet. Två av tre privatpersoner som köper utför ingen fackmannamässig besiktning av fastigheten och låter heller ingen utomstående värderingsexpertis värdera fastigheten.

I gruppen juridiska personer är det vanligare att man inhämtar utomstående expertråd. Men man har också expertis inom det egna företaget.

Det största problemet man upplever i samband med fastighetsköpet är att uppskatta de framtida ekonomiska konsekvenserna. Köpare utan byggnadstekniskt kunnande anger också reparationsbehovet som svårbedömt.

Åtgärdsbehov vid ägareskiftet

I de allra flesta fastigheter som överläts finns behov av underhåll och ombyggnad i någon form. Åtgärdsbehovet är särskilt uttalat i de äldre fastigheterna. Och samstämmiga uppgifter finns om behov av åtgärder vad främst avser fasader, värmeisolering, VA-system och köksutrustning. Särskilt uttalat är åtgärdsbehovet i fastigheter som innehafts en längre tid av en vid överlåtelsen äldre ägare.

Underhåll och ombyggnad efter ägareskiftet

I fastigheter med ett eftersatt underhåll sker de flesta av åtgärderna tiden närmast efter ägareskiftet. Det mönstret är klart uttalat bland gruppen privatpersoner. Omedelbara åtgärder är inte lika vanliga för ägare med större förvaltningar. Fastigheten inlemmas då i verksamhetsplaneringen för företaget. Och lönsamhets- samt beskattningsskäl kan påverka när åtgärderna sker.

Hindrande och pådrivande faktorer vad avser underhåll och ombyggnad för gruppen privatpersoner är **pengar, tid och relationerna till hyresgästerna**. Åtgärderna utförs i den takt privat- och förvaltningsekonomin tillåter. Och man prioriterar då lägenhetsunderhållet. Här inverkar sannolikt relationerna till hyresgästerna. Tidsfaktorn är också betydelsefull eftersom många ägare utför en stor del av underhållsarbetet själva. Bristande tid gör många gånger att åtgärder blir utförda successivt.

Stora kapitalkrävande åtgärder avseende fasader och VA-system skjuts ofta framåt i tiden. Åtgärderna är inte akuta med hänsyn till fastighetens funktion och relationen till hyresgästerna.

En summering

Generellt kan vi säga att ägareskiftet har en positiv effekt på aktiviteten i förvaltningen. Påtagligast är effekterna på fastigheter med eftersatt underhåll. Och underhållet är ofta eftersatt när före ägaren är en privatperson som innehaft fastigheten en längre tid. För gruppen privatpersoner kan det sålunda med hänsyn till fastighetens tekniska status vara eftersträvanvärt med kortare innehavstider.

Pengar, tid och relationerna till hyresgästerna är faktorer som hindrar och driver på ägaren att utföra underhålls- och ombyggnadsåtgärder.

En förnyelse av det äldre privatägda beståndet förutsätter i stor utsträckning en ny generation ägare som också kan finansiera sina förvärv så att likviditeten klaras. En livlig och välinformerad fastighetsmarknad samt ett nytt finansieringssystem kan sålunda vara att eftersträva.

1 INTRODUKTION

1.1 Vad studien handlar om

Av ca 2,1 miljoner lägenheter i flerbostadshus är 700 000 av en speciell karaktär; de är privatägda och finns i fastigheter som relativt frekvent byter ägare på marknaden. Och nu försöker vi genom en omfattande fallstudie i Västerås belysa ägareskiftets betydelse för fastighetsförvaltningen. Mera precist försöker vi svara på följande fråga:

"Påverkar ägareskiftet aktiviteten i fastighetsförvaltningen vad avser underhåll och ombyggnader?"

Vi kan också vända på den ställda frågan: **Utlöses ägareskiftet av ett förväntat åtgärdsbehov?**

Undersökningen inriktar sig på aktiviteten i fastighetsförvaltningen före och efter det att fastigheterna bytt ägare genom köp. Därmed är förståelsen för fastighetsmarknadens funktion och prisbildningsprocessen viktig när vi utvärderar aktiviteten i fastighetsförvaltningen. Att vi inriktar oss på aktiviteten i förvaltningen innebär också att kostnaderna för olika åtgärder inte beaktas. I stället läggs tonvikten på ägarens innehavsmotiv och kunnande samt byggnadens tekniska status vid förvärvet.

1.2 Undersökningens och rapportens uppläggning

Undersökningen är utförd i tre etapper:

- Genom **offentliga register** försöker vi få en allmän bakgrund avseende hyresfastighetssektorn i Västerås 1960-1982. Vem äger, bygger, köper, säljer fastigheter av olika slag under den tiden?
- Genom en **enkät** till ett urval av nuvarande och före detta ägare av fastigheter inom den privata sektorn i ett perspektiv 1970-1982 försöker vi ge ett svar på den ovan ställda forskningsfrågan.
- Genom **intervjuer** med ett urval av nuvarande och före detta ägare försöker vi nyansera enkätsvaren och få en fördjupad förståelse i centrala frågeställningar.

Föreliggande rapport är indelad i fyra olika delar. Dessa delar hänger samman men kan i stor utsträckning läsas fristående från varandra.

Del I inrymmer principiella resonemang och de enligt vår mening väsentligaste resultaten.

I del II återger vi intressanta enkät- och intervjuresultat. Tabeller och figurer redovisas och kommenteras.

Del III innehåller data från offentliga register. Redovisningen består till övervägande del av tabeller och figurer.

I del IV redovisar vi vår metodik och diskuterar genomförandeproblem, möjligheter att generalisera, tillförlitlighet mm.

1.3 För vem skriver vi?

Vår målsättning med rapporten är att ta fram kunskap som kan användas för att utveckla den privata hyresfastighetssektorn. Den utvecklingen kan ske dels internt inom sektorn och dels genom att bostadspolitiken utformas så att den enskilda sektorns styrkefaktorer tas till vara.

För den interna utvecklingen av förvaltningsfunktionen är det viktigt att man vet vilka som äger fastigheterna, deras motiv för ägandet och inte minst hur de kalkylerar i valsituationer. Denna typ av kunskap är också viktig när olika bostadspolitiska styrmedel utformas.

DEL I**PRINCIPIELLA RESONEMANG OCH VÄSENTLIGA RESULTAT**

2 PRINCIPIELLA RESONEMANG

2.1 Inledning

Vi återger här vår föreställningsram som varit vägledande för projektuppläggningsen samt enkät- och intervjufrågorna. Först ger vi en allmänt hållen beskrivning av problemområdet. Och därefter förs problemorienterande diskussioner utifrån olika nyckelord:

- Byggnadens och ägarens livscyklar
- Motiv för överlåtelse och köp
- Initiala likviditetsproblem
- Interaktion mellan fastighetsmarknad och fastighetsförvaltning.

Diskussionerna sammanfattas avsnittsvis. Och som avslutning redovisar vi i kapitel 3 de enligt vår mening väsentligaste resultaten. I resultatredovisningen försöker vi knyta samman studierna av de offentliga registren med enkät- och intervju svaren.

2.2 En allmän bakgrund

Privatägda hyresfastigheter byter successivt ägare - antingen genom överlåtelser på fastighetsmarknaden mot vederlag (köp) eller genom benefika fång - arv, gåva etc. På marknaden värderas och prissätts fastigheterna utifrån deras förväntade nyttor av ekonomisk eller annan art. Nyttorna ges av förvaltningen, men även av den realiserbara förmögenheten i fastigheten. När fastigheterna överläts benefikt finns inte prissättningsmekanismerna med i bilden, andra motiv än renodlat ekonomiska styr överlåtelseerna. Därtill kan andra motiv än ekonomiska styra överlåtelseerna när fastigheten säljs till anhöriga, affärsbekanta etc.

Nästan hela omsättningen av hyresfastigheter - bostadshyresfastigheter och kommersiella fastigheter - avser privatägda hus, se t ex SCB P1983:9.2. Ca 90 procent av alla överlåtelser (bebyggda fastigheter) avser fall där enskilda - privatpersoner och privata företag - är parter. Denna siffra beaktar dock inte handeln med sk fastighetsaktier. Fastigheter ägda av allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar omsätts sällan eller aldrig. Sak samma gäller för delar av den enskilda sektorn. Vissa kapitalplacerande institut, stora förvaltare/byggare, men även privatpersoner har under 1970-talet förvaltat homogena bestånd. Bestånden har i vissa fall vuxit genom produktion i egen regi eller köp på marknaden.

Privatpersoner, men även i förekommande fall associationsformer med stark personanknytning, t ex mindre aktiebolag, handelsbolag, har en **livscykel** som på ett naturligt sätt begränsar **innehavstiden**. Härvid skiljer sig det personanknutna ägandet från t ex allmännyttiga bostadsföretag. För dessa företag är ägandet "evigt" och mer knutet till **byggnadens livscykel**.

En väl fungerande fastighetsmarknad är sannolikt nödvändig för att delar av den enskilda sektorn ska kunna bestå och fastigheterna få en god standard och lämplig användning på lång sikt. Därtill krävs en byggmarknad och en byggverksamhet inom sektorn. Fastigheterna måste underhållas och byggas om - ges ny utformning och användning. Men viktigt är också ett kontinuerligt nytillskott av lägenheter för att ersätta de avgångar som sker genom rivning.

Karaktäristiskt för den enskilda sektorn är de många och ofta små förvaltningsenheterna och ägarnas personliga engagemang i förvaltningen, se Westman (1981) och (1983), men även Carlegrim-Skoog (1978) och Carlegrim m fl (1981). **En tredjedel** av ca 700 000 lägenheter (bostäder) i enskild ägo finns i små förvaltningsenheter med en eller två fastigheter - ofta med en fastighetsstorlek understigande 20 lägenheter. Ett stort antal fastigheter har en primär bruksarea som understiger 400 kvm. Dessa fastigheter ägs nästan uteslutande av fysiska personer och är bebyggda före år 1950.

En annan tredjedel av lägenhetsbeståndet enligt ovan finns i stora förvaltningsenheter med fler än 10 fastigheter. Dessa fastigheter - ofta relativt stora - ägs i regel av någon associationsform - aktiebolag eller handelsbolag. Fastigheterna är till stor del bebyggda efter år 1950.

Utgifterna för underhåll är relativt höga i den äldre bebyggelsen, se t ex SCB:s Intäkts- och kostnadsundersökningar. Där framgår att underhållsutgifterna i beståndet från tiden före 1940 är dubbelt så höga som i beståndet från tiden efter 1960. Liknande relationer visas av Lundström-Forsberg-Garph (1983) samt av Lundström-Jacobsson-Pettersson (1985) som också visar att driftnettot (förräntningsutrymmet) är relativt lågt i det äldre beståndet. Beståndet från tiden 1930-1950 är också i en fas av livscykeln då omfattande ombyggnader krävs för att vidmakthålla och höja fastigheternas avkastningsförmåga.

Enligt Westman (1981) och Lundström-Forsberg-Garph förvaltas många av de små fastigheterna av ägaren själv. Och ofta bor ägaren i den egna hyresfastigheten. Att ordna den egna bostadsfrågan kan då också vara ett förhärskande motiv vid förvärv av små hyresfastigheter.

För att underhåll och ombyggnader ska komma till stånd torde ägareskiften vara nödvändiga och det gäller framför allt i de många små förvaltningarna. En ny ägare (ny generation) måste ta vid med nya idéer och nytt riskkapital. Behovet av en generationsväxling framkommer bl a av Westman (1981) som konstaterar att genomsnittsåldern för fastighetsägarna är ca 55 år. Och en stor del av fastigheterna förvaltas av pensionärer, ca 1/3 enligt Carlegrim-Skoog.

Genom den s k tillståndslagen ("Lex Backström") ställer samhället krav på ägarens förvaltningsförmåga. Dessutom ska spekulativ motverka. Vem som helst får inte bli fastighetsägare. Genom en lagändring 1983 har också tillståndslagen skärpts och dess tillämpning utvidgats. Därtill förs samtidigt en debatt om auktorisation av förvaltare. Vad som ifrågasätts är sålunda ägarens funktion som förvaltare. Särskilt intressant är frågan om auktorisation med hänsyn till de många små förvaltarna. Deras motiv för ägandet och relationer till brukarna kan skilja sig avsevärt från de stora förvaltarnas. Men även formerna för produktionen av förvaltningstjänster - **utrymme och service** - kan skilja sig mellan stora och små förvaltare.

2.3 Byggnadens livscykel

Karaktäristiskt för förvaltningen av hyresfastigheter är bl a att:

- o Objektet för förvaltningen - fastigheten - är en stor och fast resurs som också är kapitalkrävande.
- o Tidsperspektivet är påtagligt långt. Från det att en byggnad uppförs till dess att den rivs har i regel en avsevärd tid förflutit. Ofta mer än en mansålder.

Under en byggnads livscykel förekommer en rad aktiviteter; drift, underhåll och ombyggnader. Dessa har effekter på förvaltningen i olika tidsperspektiv. Mer eller mindre kontinuerligt krävs mediaförsörjning - vatten och värme. Löpande, fast med vissa tidsmellanrum, sker också städning, renhållning samt olika former av tillsyn och service. Driftåtgärderna krävs för att förvaltningen fortlöpande ska kunna producera förvaltningstjänster.

En kranpackning kan ha kort livslängd, målning och tapeter något längre. Vitvaror och sanitetsporlin räcker ännu längre. Tak, värmeväxlare och VA-stammar kan fungera i en mansålder. Utbyte av ovan nämnda komponenter betecknas som underhåll och kännetecknande för underhållet är livscyklerna. Olika komponenter i en byggnad har olika livslängder och för att vidmakthålla byggnadens produktionsförmåga krävs att komponenter ersätts och repareras, se t ex Paulsson-Frenckner (1983) som också definierar underhåll, drift och ombyggnad.

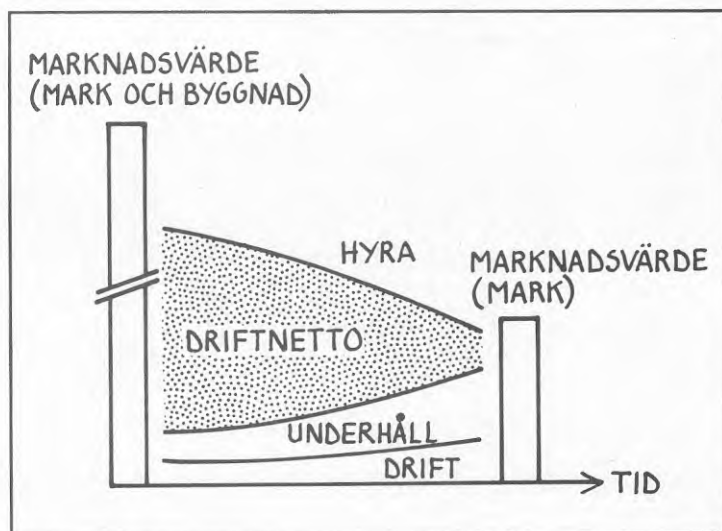
Näst uppförande och rivning är ombyggnad det mest radikala ingreppet i en fastighet. En ombyggnad ger fastigheten ny produktionskapacitet och därmed förutsättningar för förlängd ekonomisk livslängd.

Åtgärderna enligt ovan - drift, underhåll och ombyggnader - inryms på glidande skalor vad avser periodicitet och kapitalbehov. De kan också ses som led i en investeringsprocess, jfr Johansson-Bejrums (1983). Åtgärderna syftar till att hålla fastigheten i drift, vidmakthålla och förändra/förädla.

För olika åtgärdstyper finns olika kapitalbehov och därmed olika finansieringsformer. För åtgärder med kort och medellång livslängd eftersträvas i regel hyresfinansiering. Större åtgärder med längre tidshorisont kan finansieras med fonderade medel eller lånat kapital. På så sätt erhålls en periodisering av större kapitalutgifter. Eget kapital är också en väsentlig finansieringskälla. Vilken finansiering som kan erhållas i det enskilda fallet är sannolikt viktigt för åtgärdens genomförande.

Beskattningshänsyn kan också spela roll för när och i vilken omfattning åtgärder blir utförda. Möjligheter att kvitta underskott i förvaltningen - skapade av underhållsåtgärder - mot andra inkomster kan vara ett väsentligt motiv för större åtgärder.

Resonemangen ovan kan ytterligare kvalificeras om vi studerar figur 2.1 nedan.



Figur 2.1 Hyra, drift, underhåll, driftnetto och marknadsvärde över en byggnads livscykel

Över tiden kan vi förvänta oss att **driftkostnaderna stiger**. Verkningsgraden i olika system blir allt sämre och skötseln försvåras successivt i en allt mer sliten byggnad.

Underhållskostnaderna stiger också över tiden. Antalet oförutsedda reparationer ökar och när komponenter byts ersätts de med delar som har högre prestanda och kvalitet.

Hyran sjunker i regel över livscykeln dels i fast penningvärde och dels relativt de nybebyggda fastigheter som successivt tillkommer beståndet. Orsaken är främst tilltagande omodernitet.

Sjunkande hyror och stigande kostnader för drift och underhåll ger över tiden **sjunkande driftnetton**. Då driftnettot/förräntningsutrymmet sjunker (förväntas sjunka) faller också marknadsvärdena. Efter en viss tidsrymd - byggnadens ekonomiska livslängd - förmår inte driftnettot längre förränta ett markvärde som en ny användning av marken ger: **Byggnadens livscykel är slut.**

I detta avsnitt har vi konstaterat att byggnaden och dess komponenter har olika livscyklar. Från det att en byggnad uppförs kan man med olika tidsintervaller förvänta sig att komponenter måste bytas ut eller lagas. Ju längre tidsintervaller desto större kapitalbelopp måste återinvesteras i byggnaden för att upprätthålla eller öka dess produktionskapacitet. Efter en viss tid är också byggnaden saneringsmogen ur ekonomisk synvinkel.

2.4 Ägarens livscykel

Ägaren - om denne är fysisk person eller ett personanknutet företag - har liksom byggnaden en livscykel. Detta diskuteras bl a ur investeringssynvinkel av Pyhrr - Cooper (1982). Individens livscykel är begränsad i tiden. Faktorer som inkomster, förmögenhet (kapitalstyrka) och attityder, kunnande, förväntningar, riskaversion m m styr ägerandet i olika stadier av livscykeln.

En ung individ har sannolikt låg kapitalstyrka och liten förvaltningserfarenhet. Men optimistisk syn på framtiden och benägenhet att ta risker. Han/hon har dock svårigheter att ta sig in på marknaden och bli ägare/förvaltare. Kapitalrestriktioner sätter stopp.

I medelåldern har kapitalstyrkan vuxit samtidigt som livs- och yrkeserfarenheten blivit större. Då kan det finnas ett åldersintervall som är optimalt med hänsyn till möjligheterna att förvärva en hyresfastighet. Vid köp av små fastigheter kan också boendemotiv, se Westman (1983), spela en avgörande roll för köpbeslutet. Köp av en hyresfastighet kan sålunda vara ett sätt att lösa boendefrågan samtidigt som kapital placeras.

I slutet av livscykeln kan kapitalstyrkan vara betydande. Planeringshorisonten är dock kort och incitamenten för omfattande och arbetskrävande åtgärder små. Ägaren börjar successivt känna förvaltningsansvaret betungande. Större åtgärder - underhåll och ombyggnader - kan därför skjutas på framtiden.

Ägaren till mindre förvaltningsenheter tänker knappast i förräntningstermer - jfr Lundström-Forsberg-Garph eller Krohn et al (1977). Dessutom innebär sannolikt ägandet social prestige som kan fördröja beslutet om avyttring. På samma sätt inverkar sannolikt det egna boendet i fastigheten. Man bor bra - i en invand miljö - och därtill kanske "gratis" i fall hyresinbetalningarna är större än utbetalningarna för drift, underhåll, räntor, amorteringar och skatter.

Större företag med ett spritt ägande har sannolikt ingen livscykel i samma mening som för fysiska personer. Dock kan över tiden företags policy förändras vad avser underhåll och ombyggnad.

I detta avsnitt har vi främst diskuterat ägarens ålder och hur den kan inverka på beteendet i förvaltningen och på marknaden. Faktorer som kapitalstyrka, riskaversion och social prestige spelar sannolikt stor roll tillsammans med boendemotiv för att förklara agerandet i olika stadier av livscykeln. Både i samband med beslut på marknaden och under innehavet.

2.5 Ägarens agerande under innehavsperioden

För många ägare är innehavsperioden begränsad. De yttre gränserna sätts av den egna livscykeln och däri den ekonomiska kapaciteten i kombination med sociala faktorer. Men även av byggnaden och dess komponenters livscyklar. Åtgärder som kräver planering och större kapitaltillskott utlöser sannolikt ägareskiftet. Därigenom kan ägare som eljest har "evigt liv" avyttra fastigheter då dessa kommit i stadier av livscykeln då de inte längre passar in i förvaltningsfilosofin och det förvaltade beståndet.

Under början av innehavstiden antas ägaren ha idéer och incitament för att vidmakthålla och förädla fastigheten. Dessa idéer och incitament möter sannolikt en fastighet som är i något sämre skick och sämre utrustad än snittet. Den förre ägaren har enligt ovan sannolikt skjutit på vissa större åtgärder.

Är ägaren en större juridisk person kan vi förvänta oss ett agerande i förvaltningen som är oberoende av innehavstiden.

Byggnadernas och individernas livscyklar sammanlänkas. Vi kan som konklusion av ovan förda resonemang anta att byggnadernas skick är relativt sett bäst i mitten av innehavsperioden. Men med tilltagande ålder för byggnadskapitalet blir ägareskiftet sannolikt allt mer betydelsefullt för fastigheternas skick och standard.

I detta avsnitt har vi sammanlänkat byggnadernas och individernas livscyklar. Vi konstaterar att det sannolikt finns ett samband mellan innehavsperioden å ena sidan och byggnadernas samt individernas livscyklar å andra sidan. Ägareskiftet har sannolikt störst betydelse för skick och standard i det äldsta beståndet.

2.6 Köpare med olika motiv

Motivet för förvärvet/innehavet spelar sannolikt stor roll för agerandet i förvaltningen, se Krohn et al. Dessutom kan man utifrån skilda motiv urskilja olika grupper av förvärvare/ägare. Dessa eftersträvar också utifrån sina specifika förutsättningar

och motiv att agera i olika faser av byggnadens livscykel. Resonemang runt denna typ av frågeställningar förs bl a av Pyhrr-Cooper (1982) och Ratcliff (1972). Från dessa referenser hämtas idéer till följande schabloniserade indelning av förvärvare/ägare.

Kapitalplaceraren har långsiktiga förräntningsmotiv. Motivet är ofta att ge förräntning (realt positiv) åt pensions- eller försäkringstagares pengar. Till gruppen kapitalplacerare kan vi också räkna s k fastighetsbolag som har att förränta aktieinnehavarnas pengar.

De institutionella kapitalplacerarna är i regel riskminimerare. De söker sig till nyare och centralt belägna objekt där utnyttjandet företrädesvis är kommersiellt. Kännetecknande är också kapitalstyrkan. Försäkringsbolag och pensionskassor finansierar i regel förvärven med enbart eget kapital och man är i förekommande fall inskränkt skattskyldiga. Den stora kapitalstyrkan och behovet av gott renommé gör sannolikt att man håller sina fastigheter i gott skick.

Byggaren/förnyaren förvärvar främst fastigheter där byggnaden är i slutet av livscykeln. Fastigheterna förnyas/förädlas och säljs i förekommande fall. Motiven att behålla fastigheter för egen förvaltning kan dock vara;

- o riskspridning genom diversifiering
- o behovet av fortlöpande och stadiga inkomster med hänsyn till eljest varierande inkomster
- o behovet av sysselsättning för den egna arbetskraften - periodvis eller permanent
- o konsolidering.

Denna typ av ägare prioriterar liksom kapitalplaceraren större objekt och premierar stordriftsfördelar. Skatteöversväganden kan i hög grad styra agerandet på marknaden, se Berglund (1982) eller Lundström (1983). Liksom för kapitalplaceraren kan hela eller delar av fastighetsförvaltningen ävila ett särskilt förvaltningsbolag - eget eller externt.

"Egenutnyttjaren" - om denne är privatperson - förvärvar företrädesvis små fastigheter där byggnaderna är i mitten eller närmar sig slutet av livscykeln. Motivet är att bereda sig själv bostad eller att skaffa lokaler för egen verksamhet. Förvärvarna i denna grupp har mycket varierande kapitalstyrka och kunnande om fastighetsförvaltning. Ett ägarskifte kan därför få avgörande betydelse för förvaltningskvaliteten. Om fastighetsägaren bor i huset kan ett socialt beroende utvecklas. Ägaren känner sig tvungen att omedelbart eller i tid som kapitaltillången medger utföra åtgärder, jfr t ex Westman (1983). I nyligen förvärvade fastigheter är också enligt tidigare åtgärdsbehovet sannolikt relativt stort.

Den som löser sitt bostadsbehov genom att köpa en hyresfastighet har sannolikt också kunskaper på något område om fastighetsförvaltning; bygg, el, VVS, redovisning etc. Dessa kunskaper kan bidra till att hålla nere de direkta utgifterna i förvaltningen.

Det är också vanligt att dessa ägare utför ett betydande förvaltningsarbete - se Westman (1981) och Lundström-Forsberg-Garph (1983). När större åtgärder krävs kan dock avyttring vara ett näraliggande alternativ för många ägare.

Till gruppen egenutnyttjare kan vi också räkna många tjänsteproducerande företag som behöver lokaler för den egna verksamheten. Dessa ser sannolikt fastigheten som en nödvändig produktionsfaktor man inte kan vara förutan. Några direkta förräntningskrav på fastighetskapitalet existerar sannolikt inte.

Spekulatören, se Johansson-Lind (1979), ägnar inte primärt sina tankar åt förvaltningen. Det främsta motivet med förvärvet är att inneha fastigheten en kort tid för att sedan sälja den vidare och därvid utnyttja att all värdestegring tillfaller det egna kapitalet. Den egna kapitalinsatsen är i regel liten vilket medför hög räntebelastning och sannolikt negativa betalningsnetton från förvaltningen.

Spekulatören har ofta god marknadskännet och utnyttjar andra parter bristande marknadsinformation till att göra bra affärer. Han/hon går sannolikt in i alla faser av livscykelns förutsatt att förutsättningarna för prisstegring är goda. Omfattningen av spekulationshandeln har minskat betydligt de senaste åren. Det visar bl a utredningar av Stockholms fastighetskontor, se också Roostal (1985).

Passivisten har ingen uttalad eller markerad målsättning med fastighetsinnehavet - vare sig ekonomisk eller annan. Fastigheten kan ha förvärvats benefikt eller genom släktköp. Kapitalstyrkan - liksom omfattningen av främmande kapital i fastigheten - varierar inom vida gränser. Underhållspolicyn karaktäriseras av felavhjälpan underhåll. Motiven att bygga om eller att på annat sätt förädla fastigheten är begränsade eller obefintliga. Det innebär också att fastigheten avyttras om byggnaden eller vitala delar därav är i lägen av livscykeln då större åtgärder krävs.

Ägandet kan också utmynna i en passiv förvaltning om ägar-konstellationen ser ut på visst sätt. Flerägande - flera fysiska personer direkt eller indirekt via någon associationsform - kan innebära att förvaltningen blir passiv. Delägarna kommer kanske inte överens om förvaltningen. Man kan ha olika motiv för ägandet och väsentligt olika kapitalstyrka. Därför följer man sannolikt minsta motståndets lag och håller förvaltningen nätt och jämt flytande.

I detta avsnitt har vi kortfattat diskuterat fem olika schabloner av förvärvare/förvaltare;

- o kapitalplaceraren**
- o byggaren/förnyaren**
- o spekulatören**
- o egenutnyttjaren**
- o passivisten.**

De fem typerna utgör grova schabloner. Varje förvärvare har en differentierad motivbild. Men därtill också ett kunnande om fastighetsförvaltning som varierar inom vida gränser. Blandningen av motiv och kunnande uttrycks i omfattningen av och kvaliteten i de kalkyler och förvaltningsbedömningar som görs inför ett förvärv. Men därtill olika omfattning av och kvalitet i insatserna för underhåll och ombyggnader. I den föreliggande undersökningen gör vi dock inga försök att definiera, identifiera och kvantifiera spekulationshandel och passivt ägande.

2.7 Motiv att avyttra fastigheter

Orsakerna till att en fastighet avyttras kan vara många. Vi kan här tala om olika typer av faktorer

- o ägareanknutna
- o fastighetsanknutna
- o institutionella.

Till ägareanknutna faktorer räknar vi ålder, sjukdom och förändrad hushållssituation; giftermål, skilsmässa etc. Dvs faktorer av social art. Dessutom är finansieringsförhållandena individuella.

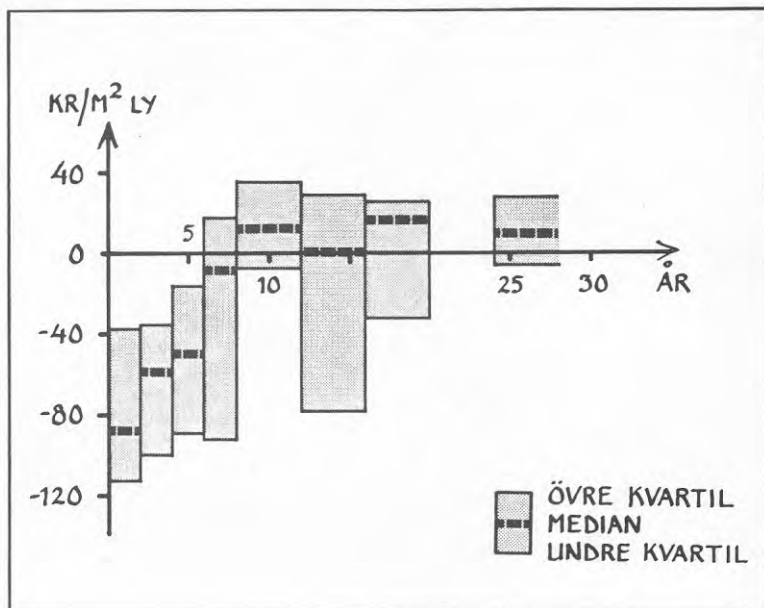
Till de fastighetsanknutna faktorerna räknas att fastigheten kräver stora underhålls- och ombyggnadsarbeten. Men också att hyresgästerna ställer krav på bättre skick och standard.

Med institutionella faktorer avses att förändringar sker i systemen för hyressättning, finansiering eller beskattning och att dessa förändringar utlöser överlåtelse. Hit kan vi också räkna olika typer av myndighetsingripanden till följd av fysisk planering.

Beslutet att avyttra fastigheten växer sannolikt fram över en längre tid. Bakom den utlösande faktorn finns en komplex motivbild.

2.8 Effekter av dålig likviditet

Lundström-Jacobsson-Pettersson visar att räntebelastningen i små förvaltningsenheter är relativt hög i början av innehavsperioden, se figur 2.2 nedan. Räntorna är så höga att många förvaltningsenheter likviditetsmässigt inte går ihop de första tio åren av innehavet. Räntebelastningen överstiger det förräkningsutrymme (hyra minus drift och underhåll) som förvaltningen ger. I tider med stigande ränteläge kan också lånekonverteringar ge räntebelastningar som aldrig förutsågs vid förvärvet.



Figur 2.2 Betalningsnetton 1981 för fastigheter med olika innehavstid i små förvaltningar (<50 lgh) i Helsingborg, Norrköping och Örebro (Källa: Lundström-Jacobsson-Pettersson)

Större underhålls- och ombyggnadsåtgärder i anslutning till förvärvet måste sålunda i stor utsträckning finansieras med externt kapital. Krav ställs på ägarens kapitalstyrka. I fall kapitalstyrkan är begränsad kan åtgärderna skjutas upp eller - i ytterlighetsfallet - utebli.

Sannolikheten för uppskjutna eller uteblivna åtgärder enligt ovan ökar om åtgärdsbehovet inte uppmärksammas i samband med förvärvet. Särskilt om behovet av större åtgärder inte uppmärksammas och räknats in i priset. I fall förvärvaren själv kan utföra det arbete som krävs kan likviditeten få mindre betydelse för utförandet av underhåll och ombyggnader.

2.9 Interaktion mellan fastighetsmarknad och fastighetsförvaltning

Fastighetsmarknaden är dynamisk och reagerar på signaler från förvaltningen. Förväntningar om t ex förbättrad lönsamhet i förvaltningen påverkar marknadspriserna i höjande riktning medan förväntningar om stigande kostnader för drift och underhåll samt vikande hyror dämpar priserna på hyresfastigheter. Ändrade regler för beskattning under innehavet kan medföra att olika grupper av ägare relativt andra gynnas på marknaden. Marknaden segmenteras och på sikt uppstår strukturförändringar i ägandet. Hur snabbt förändringarna går på olika delmarknader beror sannolikt på styrkan i de renodlat ekonomiska motiven för innehaven.

Förväntningarna om utfall i förvaltningen styr sålunda marknaden (tillsammans med förväntningar om marknadsprisförändringar). Men styreffekten är sannolikt dubbelverkande - fastighetsmarknaden påverkar också förvaltningen.

Omfattningen och kvaliteten på de tekniska och ekonomiska bedömningar som görs varierar sannolikt inom vida gränser. Förmodligen är de kopplade till motiven för förvärven och köpeskillningens absoluta storlek. Ju mer varierande omfattning och kvalitet på bedömningarna desto mer slumpmässig blir prisbildningen. Ökad slumpmässighet medför också ökad prisspridning.

I vissa fall kan ett högt pris betalas för en fastighet med kraftigt eftersatt underhåll. Det omvända kan gälla lika ofta, dvs ett relativt lågt pris betalas för en bra underhållen fastighet utan ombyggnadsbehov. Bristande marknadsinformation och andra faktorer kan sålunda leda till "dåliga affärer" som i sin tur kan återverka på underhåll och ombyggnader enligt ovan, men också påverka den servicenivå som erbjuds brukarna.

Vi kan också förvänta oss att förvärvare med förräntningsmotiv gör mer omfattande kalkyler än de som t ex köper fastigheter för eget boende. Antalet bra "affärer" bör sålunda vara relativt stort i de stora förvaltningarna.

För såväl den gamle som nye ägaren är fastighetsöverlåtelsen i regel en mycket betydelsefull affär som man inte har rutin på. Ett stort antal olika rådgivare finns därför på fastighetsmarknaden; mäklare, värderare, byggnadstekniker m fl. Dessa ger råd och hjälp i tekniska, ekonomiska, juridiska och organisatoriska frågor. I vilken utsträckning dessa rådgivare utnyttjas är dock oklart.

Överlåtarens problem rör inte primärt fastigheten som sådan. Sannolikt handlar det mera om priset, möjligheterna att få ut pengarna kontant och vilken skatt som blir följden därav. Därtill kan överlåtaren ha en uttalad vilja att fastigheten ska överlåtas till viss person eller viss typ av person. Konkurrensen på marknaden sätts därigenom till en del ur spel, jfr Lundström (1983) som hävdar att marknaden för hyresfastigheter delvis är stängd.

Styrningen av överlåtelsen är tydligast i gåvofallet, men förekommer även vid andra former av benefika fång. Jämförelser kan t ex ske med marknaden för lantbruksfastigheter där mer än 2/3 av överlåtelseerna sker mellan släktingar - antingen benefikt eller genom köp.

Den som övertar en hyresfastighet har enligt tidigare att göra en rad bedömningar av teknisk, ekonomisk, juridisk och organisatorisk art;

- o vad är med ett visst tidsperspektiv underhålls- och ombyggnadsbehovet?
- o hur ska förvärvet finansieras?
- o hur blir likviditeten och vilken förräntning kan påräknas?
- o hur ser hyresgäststrukturen ut och finns det lokalhyreskontrakt som måste förnyas?
- o hur ska förvaltningen organiseras?

Till ovanstående fem punkter kan ett flertal andra frågeställningar fogas. Det måste hållas som högst sannolikt att övertagaren inte har möjlighet att sätta sig in i alla frågor. Om fastigheten därtill är förvärvad från någon bekant kan förvärvaren uppleva det som genant att inte enbart nöja sig med överlåtarens "varudeklaration" av fastigheten. Teknisk och ekonomisk expertis kan sålunda hållas utanför affären av irrationella motiv. Dessa experter kan också framstå som dyra i förhållande till de resultat man förväntar. Följden blir att man i stor utsträckning litat på egna bedömningar.

Frånvaron av tekniska och ekonomiska bedömningar eller ofullständiga sådana kan leda till finansierings- och likviditetsproblem. Vilket i sin tur kan leda till eftersatt underhåll och uppskjutna ombyggnader.

3 VÄSENTLIGA RESULTAT

3.1 Inledning

I detta kapitel knyter vi samman undersökningens väsentligaste resultat i anslutning till den ställda forskningsfrågan. Dessutom lyfter vi fram ett antal intressanta observationer. Kapitlet avslutas med en summering.

3.2 Fastigheter, ägare och fastighetsmarknad 1960-1982

3.2.1 Fastighets- och ägarestruktur

De privata ägarna innehade år 1960 ca 500 000 kvm ly i hyresfastigheter i Västerås. Det var 200 000 mer än allmännyttan och 100 000 mer än Kooperationen. Genom framför allt nyproduktion har ägarefördelningen ändrats fram till 1982. Då äger allmännyttan och Kooperationen vardera ca 1 milj kvm att jämföra med 0,8 milj för de privata. Under tiden 1960-1982 har också fastighetsmarknaden inverkat på ägarefördelningen. Och netto ca 70 000 kvm har gått ut ur den privata sektorn via fastighetsmarknaden. Den stora strukturförändringen inom hyresfastighetssektorn har sålunda åstadkommit via byggmarknaden.

År 1982 finns i Västerås 595 privata bebyggda hyresfastigheter (registerfastigheter). Det är ungefär lika många som 1960. Det är också i stort sett samma registerfastigheter, men byggnadsbeståndet har förändrats på två sätt:

- o Ett relativt stort antal små byggnader har rivits och ersatts med stora. Det innebär att antalet kvadratmeter i privat ägo ökat från drygt en halv miljon till 800 000, dvs med ca 60 procent.
- o Det stora antalet små hyresfastigheter har åldrats och föråldrats. Byggnaderna har i stor utsträckning närmast sig en tidpunkt då de måste byggas om.

Av de 595 hyresfastigheterna enligt ovan innehas 440 av privatpersoner (412) och dödsbon (28). Resterande 155 ägs av juridiska personer. Privatpersonerna äger gamla och små fastigheter. 251 av 440 fastigheter är mindre än 400 kvm och 292 av 440 fastigheter är bebyggda före år 1940. De juridiska personerna innehar relativt sett nyare och större fastigheter. Inslaget av kommersiella lokaler är också betydande i deras fastigheter.

Ca nio av tio ägare innehar endast en fastighet. Dessa "enägare" besitter ca 40 procent av lägenhetsytan i den privata sektorn. Till de 595 fastigheterna finns 461 vad man kan kalla ägareenheter. I 272 av dessa 461 enheter är innehavet mindre än 500 kvm. Dessa 272 enheter inrymmer en tiondel av lägenhetsytan i den privata sektorn. I 17 ägareenheter som är större än vardera 10 000 kvm finns nära hälften av den totala lägenhetsytan.

Sammantaget har vi sålunda ett stort antal små ägareenheter med ett gammalt byggnadsbestånd i Västerås. Men också ett mindre antal ägare med stora och modernare fastigheter vilka innehar en stor andel av lägenhetsytan. Ägarestrukturen i Västerås liknar också den för riket om vi bortser från storstäderna. Men särskilt markerat i Västerås är de många små ägareheterna.

Underhålls- och ombyggnadsbehovet i det äldre beståndet avser följaktligen förhållandevis små fastigheter som i stor utsträckning ägs av privatpersoner. Men de många små fastigheterna inrymmer en mindre andel av lägenhetsytan inom den privata sektorn.

3.2.2 Fastighetsmarknaden

Arligen byter ca 30 privata hyresfastigheter ägare genom köp. Det motsvarar ca fem procents omsättning (30/595) inom den privata sektorn. Räknar vi däremot omsättningen utifrån andelen omsatt kvadratmeter är motsvarande omsättningssiffra ca tre. Det är sålunda framför allt små och äldre fastigheter som omsätts. Förutom omsättningen på marknaden sker årligen fem till tio överlåtelse genom benefika fång.

Under en femårsperiod berörs ca 25 procent av beståndet av ägareskiften. Under tiden 1960-1982 har dock en tredjedel av det privata fastighetsbeståndet inte omsatts. En tredjedel har omsatts en gång medan den sista tredjedelen omsatts två eller flera gånger.

Över hälften av alla omsatta fastigheter i Västerås är mindre än 500 kvm och 60 procent av köpen avser fastigheter bebyggda 1930-1949. Och relativt sett är det 1940-talshusen som omsatts snabbast.

Mellan 1970 och 1982 har fastighetspriserna - snitt för alla typer av hyresfastigheter - fallit med nära fyra procent per år i reala termer. De yngsta fastigheterna (nybyggnadsår efter 1950) har det snabbaste priset med de riktigt små fastigheterna (< 400 kvm) har den över tiden stabilaste och relativt sett högsta prisnivån om vi utgår från ett pris per kvm. Fastigheter med lokaler har ett snabbt prisfall fram till slutet av 1970-talet då priserna börjar en i reala termer snabb klättring uppåt.

Inom varje delmarknad är prisspridningen betydande. Det går t ex inte påvisa att olika köpare med olika motiv skulle betala priser som ger grund för indelning i olika delmarknader.

Fastighetsmarknaden för hyresfastigheter är sålunda liten på en ort som Västerås. Varannan vecka omsätts en relativt liten hyresfastighet genom köp. Den begränsade marknadsaktiviteten ger bl a upphov till informationsproblem, se vidare avsnitt 3.4.

3.2.3 Fastighetsägarna

Genomsnittsåldern för en fastighetsinnehavare i Västerås per 1982 är 55 år. Snittåldern har sedan 1960 sjunkit med ca två år. Det har åstadkommit genom att medianåldern för köparna sjunkit från 48 till 43 år. Och nära en tredjedel av köparna är i åldern 40-49 år. Men samtidigt med föryngringen sker en "förgubbning" då antalet äldre ägare med långa innehav successivt ökat.

Av 412 fastigheter som ägs av privatpersoner 1982 är 297 ensamägda. Därmed ägs 115 fastigheter av två eller flera personer tillsammans. Och antalet samägda fastigheter har ökat markant över tiden. På samma sätt som för villaägandet har det blivit allt vanligare att man och hustru har gemensam lagfart. Samägandet är då inte förvaltningsekonomiskt betingat. Samägande är framför allt vanligt när fastigheten förvärvats benefikt; genom arv, gåva etc.

Av samtliga förvärv inom den privata sektorn sker dock endast 20 procent benefikt. Majoriteten - 70 procent - sker genom köp och 10 procent sker genom att en tidigare ägd tomt bebyggs. Förvärv genom eget byggande är vanligt för de juridiska personerna. En tredjedel av deras förvärv har skett på detta sätt.

Genom fastighetsmarknaden föryngras sålunda ägarekåren och samtidigt sprids ägandet på fler händer. Till detta bidrar också de allt vanligare benefika fången. Intressant är också att det inte över tiden skett någon påtaglig ägarekoncentration vad avser antalet fastigheter. Detta kan också uttryckas som att stora ägare inte i någon större utsträckning utökat sina innehav genom att köpa upp rena förvaltningsobjekt. En ägarekoncentration har dock skett genom att framför allt ett mindre antal juridiska personer skapat stora förvaltningsenheter genom eget byggande.

3.2.4 Ägarnas inkomster

Medianinkomsten (sammanräknad inkomst före underskottsavdrag) år 1980 för de privata hyresfastighetsägarna i Västerås var ca 14 000 kr högre jämfört med samtliga inkomsttagare i Västerås. Ett mindre antal höginkomsttagare bland fastighetsägarna gör att medelinkomsten skiljer sig 29 000 kr.

Av fastighetsägarnas sammanräknade inkomster kommer ca 80 procent från inkomst av tjänst medan 10 procent avser inkomst av annan fastighet. Till bilden hör också att över hälften av ägarna redovisar nollresultat i inkomstlagen annan fastighet. Och 90 procent av ägarna redovisar en inkomst av annan fastighet som understiger 10 000 kr.

30 procent av ägarna har inga underskottsavdrag år 1980 och 75 procent har avdrag som understiger 20 000 kr. Det framgår också att ägare med långa innehav har relativt höga inkomster från inkomsslaget annan fastighet.

Vi kan konstatera att fastighetsägarna i stort sett inte har inkomster som avsevärt avviker från genomsnittet för inkomsttagarna. Därtill utgör fastighetsinkomsterna i genomsnittsfallen endast en marginell del av de totala inkomsterna. Fastighetsinnehavet utgör sålunda i regel en bisyssla ur ekonomisk synvinkel. Det är också i undantagsfall som hyresfastigheten ger ett betydande underskott vilket kan kvittas mot andra inkomster.

3.3 Motiv för förvärv och överlåtelse

Motiven för förvärv (köp) är nära knutna till fastighetsstorleken, se avsnitt 3.2. Små fastigheter köps ofta med boendemotiv av köpare som inte har extrema inkomster. Ofta betingar de många små fastigheterna (mindre än 500 kvm) priser som är lägre än motsvarande på småhusmarknaden. Gruppen **egenutnyttjare** bland de fysiska personerna är sålunda i majoritet. Men det finns också egenutnyttjare bland gruppen juridiska personer. Organisationer, konsultfirmor etc köper fastigheter för att skaffa lokaler till egen verksamhet.

Gruppen egenutnyttjare har inga uttalade förräntningskrav på insatt kapital. Privatpersoner som köper fastigheter resonerar i stort sett på samma sätt som villaköpare. Det innebär att likviditeten - konsumtionsutrymmet - spelar stor roll för prisbildningen. Dock är sysselsättningsaspekten framträdande för de som köper hyresfastigheter.

Kapitalplacerarna köper ofta lite större fastigheter. Försäkringsbolagen är renodlade kapitalplacerare, medan många privatpersoner ofta har andra motiv som sysselsättning och skatteöverväganden vid sidan om kapitalplacering.

Byggaren/förnyaren anger ofta sysselsättning av arbetskraft som ett centralt motiv för fastighetsförvärv. Men även kapitalplacering och önskan om löpande inkomster inverkar.

Någon **spekulation** har vi inte lokaliserat i undersökningen, men undersökningen har primärt inte varit inriktad mot att spåra spekulationshandel eller driftsspekulation.

Även **passivisten** är svår att lokalisera. Vi har inte heller satt upp några kriterier för vad som är ett passivt ägande.

Bland gruppen privatpersoner är det oftast sociala eller socioekonomiska skäl som föranleder en överlåtelse. Ändrad anställning, ändrade familjeförhållanden, hög ålder etc. Detta innebär att fastighetsanknutna faktorer - t ex underhålls- och ombyggnadsbehov - ofta inte är avgörande för överlåtelsen, men väl en bidragande orsak. Detta gäller särskilt i de fall ägaren är gammal. Och sannolikt är överlåtelsemotiven för de många ägarna till små hyresfastigheter liknande villaägarens.

3.4 Informationen på fastighetsmarknaden

På en lokal fastighetsmarknad som Västerås omsätts ca 30 fastigheter per år genom köp. Det stora antalet fastigheter som omsätts är små och gamla. Ca fem till tio av dessa fastigheter kommer aldrig ut på den öppna marknaden. De säljs till kommunen, inom familjen, till bekanta, hyresgäster etc. I andra fall är informationen på marknaden ofta slumpmässig. Köparna har ofta en begränsad sökprocess bakom sig och ofta accepteras det begärda priset utan några direkta förhandlingar.

Majoriteten av köparna anlitar ingen utomstående expertis för värdering och teknisk besiktning. Byggbolag och försäkringsbolag anser sig ofta ha egen kompetens inom området, medan många privatpersoner (förstagångsköpare) inte anser det nödvändigt med värdering och fackmannamässig besiktning.

Ovan beskrivna förhållanden pekar på stor slumpmässighet i prisbildningen. Och följden därav blir en blandning av "bra och dåliga affärer". De "dåliga" affärerna kan i vissa fall få menliga effekter på aktiviteten i förvaltningen vad avser underhåll och ombyggnader.

3.5 Finansiering

Andelen lånat kapital är i regel stort vid köp - i genomsnitt 85 procent. Men det förekommer allt från 0 till 100 procent lån.

Andelen eget kapital vid förvärv har inte påtagligt förändrats över tiden. Påtagligt är dock att yngre köpare sätter in mindre eget kapital i fastigheterna jämfört med äldre.

Den ofta lilla andelen eget kapital gör att det de första åren efter förvärvet är vanligt med underskott i förvaltningen. Dessa underskott är i de allra flesta fall medvetet kalkylerade.

3.6 Ägare- och fastighetsanknutna förutsättningar för förvaltningen

Köparna har högst varierande kunskaper om förvaltning vid tidpunkten för förvärvet. Detta gäller särskilt gruppen privatpersoner.

De flesta ägare sköter förvaltningen själva. I de små förvaltningarna sköter tre av fyra ägare administration och fastighetskötsel på egen hand. Även de stora ägarna sköter förvaltningen själva, men förvaltningen handhas då av personal inom företaget.

I samtliga fastigheter finns någon form av åtgärdsbehov vid förvärvet, och detta behov ökar markant med byggnadernas ålder. I många fastigheter finns behov av åtgärder som är kapitalkrävande. Sådana åtgärder kan avse fasader, värmeisolering och VA-system.

3.7 Aktiviteten i förvaltningen i anslutning till ägareskiftet

Över en innehavsperiod är aktiviteten högst tiden efter förvärvet. Detta gäller främst för gruppen privatpersoner. För juridiska personer med större innehav infogas fastigheterna i ett större bestånd och den verksamhetsplanering som sker där. Bl a därför blir inte antalet omedelbara åtgärder lika stort. Därtill inverkar att juridiska personer ofta förvärvar nyare fastigheter med ett relativt lågt åtgärdsbehov.

Ägarna åtgärdar i regel lägenheterna först. Stora åtgärder avseende VA-system (rörstammar) och värmeisolering skjuts relativt ofta framåt i tiden.

Omedelbart före ägareskiftet är ofta aktiviteten i förvaltningen låg. Detta gäller särskilt för gruppen egenutnyttjare som är gamla och innehafvare av fastigheten en längre tid. Dessa fastigheter åtgärdas dock i stor utsträckning efter ägareskiftet.

3.8 Hindrande och pådrivande faktorer för underhåll och ombyggnad

Köparna har i relativt stor utsträckning varit medvetna om vilket åtgärdsbehov som förelegat, men man har ofta underskattat åtgärdskostnaderna. För gruppen privatpersoner finns två övergripande faktorer som verkar hindrande för utförandet av olika åtgärder; **Pengar och tid**.

Man har på kort sikt inte kunnat finansiera större åtgärder. Privat- och förvaltningsekonomi sätter stopp. Det leder till att mindre och akuta åtgärder prioriteras. Dessutom blir vissa åtgärder utförda successivt, framför allt målning och tapetsering.

Tidsfaktorn är viktig för de privatpersoner som utför en stor del av underhållsarbetet själva. Medger inte ekonomin att arbetet lejs bort utförs åtgärderna i den takt ägaren hinner med själv.

När innehavsperioden är lång sjunker i regel aktiviteten i förvaltningen mot slutet av perioden. Här inverkar framför allt ägarens ålder.

Som pådrivande faktor fungerar främst **relationerna till hyresgästerna**. Det medför sannolikt att bostadstekniska åtgärder prioriteras av gruppen privatpersoner och då särskilt bland de som förvärvat fastigheterna benefikt.

Även bland kapitalplaceringarna är förhållandet till hyresgästerna en viktig faktor. Men styrande för aktiviteten i fastighetsförvaltningen är för dessa i första hand beskattningseffekter och lönsamheten. På lång sikt har avdragsmöjligheterna vid beskattningen en främjande effekt på underhållsaktiviteten.

3.9 En summering

Hur påverkar ägareskiftet underhålls- och ombyggnadsverksamheten? Frågan är enkel men svaret komplext. Generellt kan vi säga att ägareskiftet har en positiv effekt på aktiviteten i förvaltningen. Påtagligast är effekterna på äldre fastigheter med uttalat eftersatt underhåll. Underhållet är framför allt eftersatt när förra ägaren är en privatperson som innehaft fastigheten en längre tid. Och vi kan säga att aktiviteten vad avser underhåll och ombyggnad då kopplas till ägarens livscykel. Därmed kan vi också säga att ägareskiftet har en negativ effekt.

För gruppen privatpersoner är sålunda livscykelaspekterna påtagliga. Gamla ägare som innehar en fastighet där byggnaden är i slutet av livscykeln tenderar att skjuta på större underhålls- och ombyggnadsåtgärder vilket kan leda till kapitalförstöring.

För gruppen juridiska personer är inte livscykelaspekterna lika påtagliga. Fastigheter med eftersatt underhåll åtgärdas i en takt som i relativt stor utsträckning bestäms av beskattnings- och lönsamhetsskäl.

En fastighet som sällan byter ägare under byggnadens livscykel kan få en över tiden varierande underhållsstandard.

3.10 Ett bostadspolitiskt perspektiv

En förnyelse av det äldre privatägda beståndet förutsätter i stor utsträckning en ny generation kunniga ägare som också kan finansiera sina förvärv så att likviditeten klaras. Ty gamla ägare som "sitter kvar" i sina fastigheter är i liten utsträckning påverkbara med bostadspolitiska medel. En livaktig och välinformerad fastighetsmarknad och ett nytt finansieringssystem kan sålunda vara att eftersträva ur en samhälls synvinkel.

Likviditetsproblemen i anslutning till förvärv som orsakas av reala amorteringar på lån via räntan, kan ha stor inverkan på i vilken utsträckning underhållsåtgärder blir utförda i framför allt små förvaltningar. För dessa kan vi sålunda anta att ett nytt lånesystem med en omfördelning av de reala amorteringarna över tiden skulle ha en positiv effekt på underhålls- och ombyggnadsverksamheten. Ett nytt finansieringssystem skulle också kunna medföra att nya, kunniga men kapitalsvagare köpare skulle få möjlighet att bli ägare.

Det torde i stor utsträckning saknas alternativa ägare- och förvaltningsformer för de många små hyresfastigheterna. Fastigheterna är för små för att utgöra rationella enheter i en större förvaltning. Alternativet är då att hyresgästerna via en bostadsrättsförening tar över ägare- och skötselansvar. Intresset för en sådan lösning torde dock vara liten då många fastigheter dras med stora åtgärdsbehov och därtill är utsikterna för prisstegringsvinster små på mindre orter. Slutsatsen härav är att nuvarande ägande- och skötselform är väl anpassad till fastighetstekniska och ekonomiska förutsättningar.

DEL II

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN FÖRE OCH EFTER ÄGARESKIFTET

Resultat från enkäter och intervjuer

Del II (kap 4 till 12) inrymmer beskrivningar och analyser av hur köpare och säljare resonerar inför och efter ett ägareskifte. Parternas agerande på fastighetsmarknaden knyts samman med fastighetens standard och skick före respektive efter ägareskiftet.

(För att tolka och värdera resultaten från enkäterna bör kapitel 18 läsas innan kapitel 4-12).

4 FÖRVÄRVS- OCH ÖVERLÄTELSEMOTIV

4.1 Inledning

I fortsättningen an knyter vi till enkäterna och intervjuerna i Västerås. Vi ger här först en översiktlig bild av förekommande förvärvsmotiv. Olika kategorier av fastighetsägare identifieras därefter och beskrivs med avseende på motiv, förrätningsanspråk och fastighetsinnehav. Därefter följer en redogörelse för vilka motiv som föranlett de tidigare ägarnas avyttringar av fastighetsinnehaven. Kapitlet avslutas med en summering och en återkoppling till den i kapitel 2 förda diskussionen om olika ägaremotiv och ägaregrupper.

Förvärvsmotiven baseras på uppgifter från ägare som anskaffat en eller flera hyresfastigheter genom **köp** under tiden 1970-1980 (118 av 140). Överlätelsemotiven presenteras oavsett överlätelseform och baseras på uppgifter från 77 tidigare ägare. Dessa har avyttrat en eller flera hyresfastigheter under perioden 1977-1982.

I de fall förvärven eller avyttringarna avsett två eller flera fastigheter avser uppgifterna en i enkäten angiven fastighet.

(Se kapitel 18 för en närmare beskrivning av de olika populationernas storlek, urval etc.)

4.2 Motiv för köp - en totalbild

De motiv som angavs för förvärv och innehav av hyresfastigheter kan indelas i två huvudgrupper; ekonomiska och primärt icke ekonomiska. De senare överväger. Framför allt boendemotiv är vanliga. Men även förvärv för att anskaffa lokaler till egen verksamhet är relativt framträdande, liksom även sysselsättningsmotiv.

Vilka motiv de 118 köparna angett framgår av nedanstående uppställning. Observeras bör att vissa angett mer än ett primärt motiv.

| Motiv | Andel (%) |
|--|-----------|
| Tillgodose ett behov av egen bostad eller egna lokaler | 58 |
| Placera och värdesäkra kapital | 34 |
| Egen sysselsättning med administration och fastighetsskötsel | 14 |
| Egen eller anställdas sysselsättning med ombyggnad och underhåll | 12 |
| Erhålla löpande inkomster från förvaltningen | 4 |
| Annat motiv | 3 |

Av sammanställningen framgår att över hälften av köparna har skaffat en hyresfastighet för att tillgodose ett eget bostads- eller lokalbehov. Merparten av köparna är privatpersoner och bland dessa dominerar boendemotiv.

Efter boendemotiven utgör placering och värdesäkring av kapital det vanligaste förvärvsmotivet. Däremot är det endast ett fåtal som skaffat hyresfastigheter med det primära syftet att tillgodogöra sig successiva avkastningar.

Sysselsättningsaspekter har också utgjort ett väsentligt inslag i motivbilden. Såväl möjligheten till eget arbete med fastighetsförvaltning som sysselsättning av arbetskraft har då åsyftats. Det senare ofta i samband med en ombyggnad eller modernisering av den köpta fastigheten. Men även fortlöpande fastighetskötsel och underhåll finns med i bilden.

Andra motiv för köp är strategiska skäl, för att objektet passade in i förvaltningsorganisationen och för att förvärvet möjliggjorde en anställning av fastighetsskötare på heltid. Riskspridning genom att få variation på förvaltningsbeståndets ålderssammansättning var också ett motiv som angavs.

De angivna motiven är i vissa fall överlappande. Framför allt sysselsättningsmotiv har då ofta anförts i kombination med ett eller flera andra motiv, främst med boende - eller kapitalplaceringssmotiv. Även de två sistnämnda motiven i kombination förekommer liksom kapitalförvaltande motiv i kombination med att erhålla regelbundna avkastningar från förvaltningen. Det är dock färre än 20 procent som angivit mer än ett **primärt** förvärvsmotiv.

Av intervjuerna framkommer att motivbilden ofta är mer differentierad än vad som kan utläsas av enkätresultaten. Främst skatteöverväganden, sparande inför framtiden samt trygghets- och sysselsättningsaspekter framkommer som väsentliga delmotiv.

4.3 Motiv för olika ägarekategorier

Att boendemotiven dominerar kan vid en första anblick vara förvånande. Men det undersökta hyreshusbeståndet består till stor del av relativt små hyresfastigheter som närmast har karaktären av större flerfamiljsvillor. Och dessa köps i stor utsträckning av privatpersoner som vill ha en bostad. Jämför tabell 4.1 - 4.3. Se även kapitel 14 och 15 som beskriver fastighets- och ägarestrukturen i Västerås.

Av tabell 4.1 framgår att grupperna fysiska och juridiska personer var för sig inte är homogena om vi ser till motiven för ägandet. Bland de fastighetsägande privatpersonerna kan två relativt särpräglade kategorier urskiljas - **egenutnyttjare och kapitalplacerares**. En tredje men antalsmässigt liten grupp utgörs av personer som har sin huvudsakliga inkomst från fastighetsförvaltningen. Beträffande de juridiska personerna kan en åtskillnad göras mellan främst byggnadsföretag, försäkringsbolag och övriga juridiska personer vad avser motiven för ägandet, se vidare nedan.

Tabell 4.1 Fastighetsköparna grupperade (%) efter förvärvsmotiv och ägarekategori

| Förvärvsmotiv | Ägarekategori | |
|--------------------------|---------------|-----------------|
| | Fysisk person | Juridisk person |
| Egen bostad/egna lokaler | 65 | 38 |
| Kapitalplacering | 35 | 31 |
| Sysselsättning | 17 | 41 |
| Löpande inkomster | 3 | 7 |
| Annat motiv | 1 | 10 |
| Summa procent | 123 | 134 |
| Summa antal | 89 | 29 |

Tabell 4.2 Fastighetsköparna grupperade (%) efter förvärvsmotiv och förvaltningsstorlek uttryckt som antal ägda fastigheter

| Förvärvsmotiv | Förvaltningsstorlek | |
|--------------------------|---------------------|-------------------|
| | En fastighet | Flera fastigheter |
| Egen bostad/egna lokaler | 71 | 18 |
| Kapitalplacering | 28 | 54 |
| Sysselsättning | 19 | 36 |
| Löpande inkomster | 1 | 14 |
| Annat motiv | 1 | 11 |
| Summa procent | 120 | 133 |
| Summa antal | 90 | 28 |

Tabell 4.3 Fastighetsköparna grupperade (%) efter förvärvsmotiv och förvaltningsstorlek uttryckt i kvadratmeter lägenhetsyta

| Förvärvsmotiv | Förvaltningsstorlek | |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------|
| | Mindre än 500 kvm ly ¹⁾ | Större än 500 kvm ly |
| Egen bostad/egna lokaler | 85 | 28 |
| Kapitalplacering | 18 | 52 |
| Sysselsättning | 14 | 32 |
| Löpande inkomster | - | 9 |
| Annat motiv | - | 7 |
| Summa procent | 117 | 128 |
| Summa antal | 62 | 56 |

1) 500 kvm motsvarar ca 8-10 lägenheter inom det äldre privatägda fastighetsbeståndet

Den ovan gjorda indelningen tar vi nu som utgångspunkt för fortsatta diskussioner. Dessutom "döper" vi privatpersonerna efter deras primära motiv för fastighetsköpet.

| | Antal | Procent |
|-----------------------------|----------|----------|
| <u>Juridiska personer</u> | | |
| - byggnadsföretag | 13 | 11 |
| - försäkringsbolag | 3 | 3 |
| - övriga juridiska personer | 13 | 11 |
| <u>Privatpersoner</u> | | |
| - egenutnyttjare | 58 | 48 |
| - kapitalplacereare | 28 | 24 |
| - förvaltare | <u>3</u> | <u>3</u> |
| | 118 | 100 |

Byggnadsföretag

Köp och avyttringar av fastigheter kan betraktas som ett normalt led i många byggnadsföretags verksamhet. Fastigheter som befinner sig i mitten eller slutet av livscykeln köps, renoveras och avyttras eller behålls för egen förvaltning.

Ett genomgående motiv för köp är sysselsättning av arbetskraft. Bland motiven för fortsatt innehav nämns placering av kapital och stadigvarande inkomster från förvaltningen.

En del av företagen har byggt upp betydande fastighetsinnehav genom byggande i egen regi och genom att inköpta fastigheter behålls för egen förvaltning. Därigenom kombineras också en traditionell byggnadsverksamhet med fastighetsförvaltning, vilket skapar förutsättningar att upprätthålla och utjämna sysselsättningen. Skattereglernas utformning med möjligheter till av- och nedskrivningar skapar även utrymme för konsolidering och kapitaltillväxt inom företagen. Det bör dock betonas att jämfört med varandra har de olika företagen mycket olika fastighetsbestånd vad avser omfattning, ålderssammansättning m m.

Försäkringsbolag

Försäkringsbolagen äger fler, större men även modernare fastigheter än övriga ägaregrupper. Fastigheterna är dessutom centralt belägna och inrymmer huvudsakligen lokaler för kommersiellt ändamål.

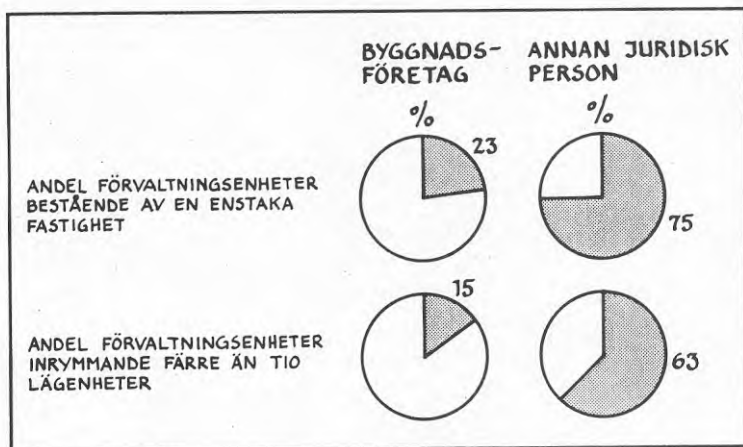
Försäkringsbolagens fastighetsinnehav ses primärt som en ren kapitalplacering. Målsättningen är att överskott från förvaltningen tillsammans med fastigheternas värdestegring skall ge en positiv real avkastning på försäkringstagarnas pengar.

Övriga juridiska personer

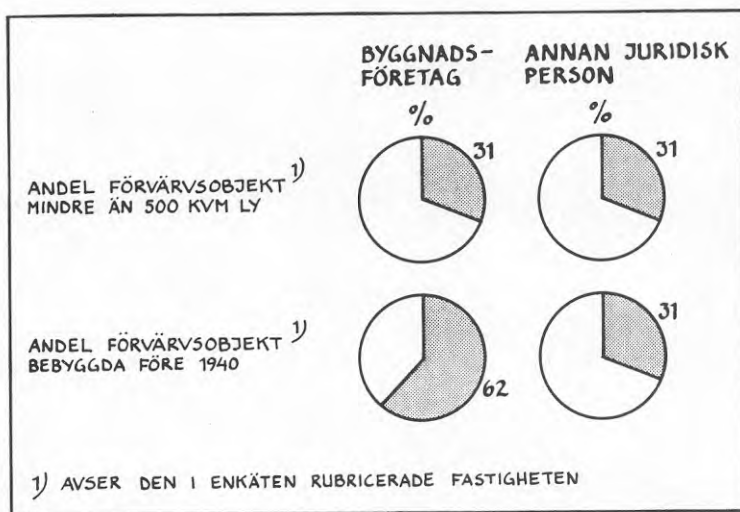
Till gruppen övriga juridiska personer för vi föreningar, organisationer och företag med skiftande verksamhetsinriktningar som detaljister och konsultfirmor. Denna brokiga skara anför dock enhetliga motiv för köp. I första hand har köpen gjorts för att tillgodose ett eget lokalbehov. Det är också vanligt att fastighetsköpet betraktas som ett alternativ till att hyra lokaler. Kapitalplaceringsmotiv kan också förekomma, men då främst som komplement till motivet att anskaffa en lokal till den egna rörelsen.

De företag som hänförts till gruppen övriga juridiska personer innehar oftast endast en fastighet, jfr figur 4.1 och 4.2. Den fastigheten inrymmer vanligen en betydande andel lokaler och är vanligtvis belägen i innerstaden eller i anslutning till en större genomfartsled.

Fastigheten är integrerad med rörelsen och lever inget självständigt liv. Det ekonomiska intresset är fokuserat mot företagens egentliga rörelseverksamhet och det finns sällan några lönsamhetskrav på fastighetsförvaltningen. Detta kan också ses mot bakgrund av att företagen själva i stor utsträckning utnyttjar fastigheten, antingen enbart för den egna rörelsen eller i kombination med uthyrning av eventuella bostadslägenheter till anställd personal.



Figur 4.1 Byggnadsföretag och andra juridiska personer fördelade efter totalt antal ägda fastigheter och antal lägenheter i ägda fastigheter



Figur 4.2 Byggnadsföretag och andra juridiska personer fördelade efter förvärvsobjektens storlek och ålder

1) Avser den i enkäten rubricerade fastigheten.

Egenutnyttjare

Med egenutnyttjare avses här privatpersoner som själva i något avseende begagnar sig av fastigheten. I enstaka fall kan dessa ägare liknas vid gruppen "övriga juridiska personer", d v s man har skaffat en hyresfastighet för att få tillgång till egna lokaler. För merparten är dock syftet att genom fastighetsförvärvet lösa den egna bostadsfrågan. Av antalet privatpersoner som innehar hyresfastigheter i Västerås kan närmare 2/3 hänföras till denna kategori.

Ett karaktäristiskt drag för denna stora ägaregrupp är att ägarna var för sig endast innehar en mindre hyresfastighet. Byggnadens primära bruksarea understiger som regel 500 kvm och inrymmer färre än 10 lägenheter. Fastigheterna är därtill relativt ålderstigna. Huvuddelen av fastighetsbeståndet som ägs av denna grupp härrör från tiden före 1950. Av dessa är merparten bebyggda under 1930-talet.

Utöver boendemotivet förekommer det att man betraktar fastighetsinnehavet som en form av kapitalplacering - ett sparande inför framtiden. Man framhåller också möjligheten till egen sysselsättning med den löpande förvaltningen. Därutöver har en gynnsam skattesituation i vissa fall betydelse.

Ingen av egenutnyttjarna anför några preciserade eller uttalade förräntningskrav på det investerade kapitalet. Målsättningen består oftast i en förhoppning om att förvaltningen på sikt skall "gå runt", d v s likviditetsmässigt ge ett plus.

De nedtonade lönsamhetskraven i de små förvaltningarna kan ses mot bakgrund av att ägandet styrs av andra motiv än primärt ekonomiska. En annan förklaring är att man överlag anser det svårt få lönsamhet på små fastigheter. Vidare anføres att de beloppsmässigt små överskott som kan uppkomma endast har begränsad privatekonomisk betydelse. Överskotten kan lika gärna återinvesteras i fastigheten. Man tillgodoräknar sig istället nyttan och värdet av en väl underhållen fastighet i vilken man har sin bostad.

Många av egenutnyttjarna hoppas att på sikt kunna kompensera sig för de första innehavsårens ansträngda ekonomi. I takt med att lånen nedamorteras och ränteutgifterna blir mindre betungande minskar kostnaderna förknippade med ägandet och därigenom blir det billigare att bo. Man kalkylerar också med att de framtida förvaltningskostnaderna kan täckas med hyresmedel och hållas nere genom egna arbetsinsatser. **Målsättningen är sålunda mer inriktad på att minimera utbetalningarna för boendet än att förränta det egna kapitalet i fastigheten.**

Tillgången till en bostad, ofta centralt belägen och till rimliga/låga kostnader, förefaller således vara ett centralt tema för ägandet. Sysselsättningsaspekter och möjligheten att påverka och ta ansvar för sitt boende och sin boendemiljö är också av väsentlig betydelse i många fall. Dessa motiv påminner i all väsentlighet om motiven för att förvärva och inneha villafastigheter. Ett mindre antal ägare med fyra till fem lägenheter uppger dessutom att de knappast upplever sig som förvaltare i traditionell mening.

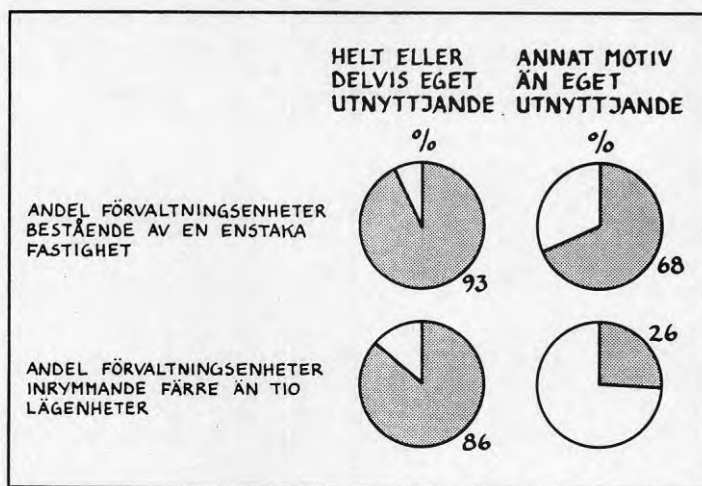
Det är också relativt vanligt att ett förvärv av en mindre hyresfastighet betraktas som ett alternativ till ett villaförvärv. Vid valet mellan olika objekt är faktorer som fastighetens tekniska status och läge mer utslagsgivande än lägenhetsantalet. Därutöver är kravet på kontantinsats, pris och lånevillkor samt i förlängningen även boendekostnaden av avgörande betydelse. Detta skall också ses mot bakgrund av att priset för en mindre hyresfastighet ligger i nivå med priset för en ordinär villafastighet. Att förvärvet avser en hyresfastighet är i många fall ett resultat av utbudet på marknaden. Slumpfaktorer kan också spela stor roll.

Drygt hälften av de tillfrågade anger dock att man inte reflekterat på ett villaköp. Avsikten var från början att förvärva en hyresfastighet. Vid sidan om boendemotiven lägger dessa stor vikt vid sysselsättningsmöjligheterna. Ett ofta återkommande tema är då att en hyresfastighet erbjuder annorlunda och mer varierad sysselsättning än vad en villafastighet kan erbjuda. Vissa av dessa egenutnyttjare hade även planer på att förvärva en större hyresfastighet. Kapitalrestriktioner och likviditetsaspekter begränsade dock efterfrågan till mindre objekt.

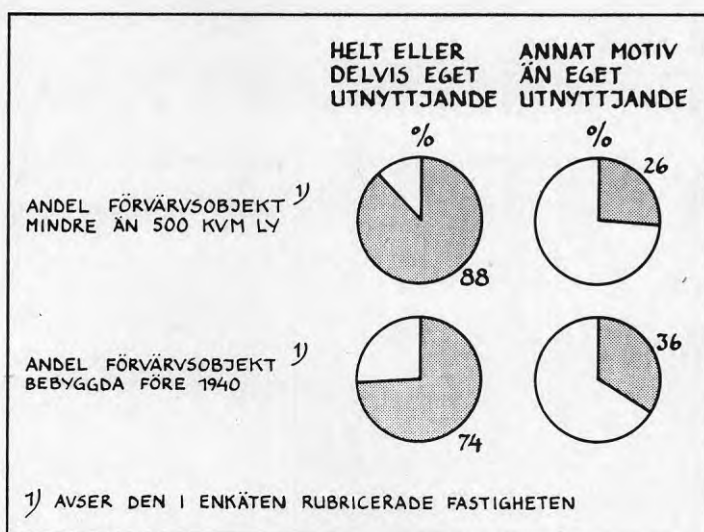
Kapitalplacering och förvaltare

Drygt en tredjedel av de privatpersoner som köpt hyresfastigheter anför andra motiv än eget utnyttjande. Ett vanligt motiv är då att placera och värdesäkra kapital. Egen sysselsättning i kombination med att erhålla arbetsinkomster från fastighetsförvaltningen är andra motiv för fastighetsförvärven.

Även om motiven för fastighetsköpen är likartade inom denna ägaregrupp varierar förvaltningsbeståndens ålderssammansättning och fördelning på storleksklasser inom vida gränser. Förvaltningarna kan bestå av små eller relativt stora förvaltningsobjekt, med fastigheter från sekelskiftet eller från 50- och 60-talen. I allmänhet är dock fastigheterna och förvaltningsenheterna större och fastigheterna yngre än egenutnyttjarnas, se figur 4.3 och 4.4.



Figur 4.3 Fysiska personer med olika förvärvsmotiv fördelade efter antal ägda fastigheter och antal lägenheter i ägda fastigheter



Figur 4.4 Fysiska personer med olika förvärvsmotiv fördelade efter förvärvsobjektens storlek och ålder

1) Avser den i enkäten rubricerade fastigheten.

Flertalet av "kapitalplaceringarna" innehar ett lägenhetsbestånd som omfattar 10 till 50 lägenheter. Ett mindre antal förvaltningar omfattar mellan 200 och 300 lägenheter. Dessa förvaltas företrädesvis av personer som har sin huvudsakliga inkomst från fastighetsförvaltningen. De mindre förvaltningarna ägs av pensionärer eller personer yrkesverksamma inom andra områden än egen fastighetsförvaltning. Dessa innehar också i likhet med egenutnyttjarna vanligtvis en enstaka fastighet. Och vanligtvis innehas endast ett bostadshyreshus.

Vid valet mellan olika objekt för köp har framför allt läget stor betydelse. Fastigheter belägna i centrala delar eller i anslutning till tidigare ägda fastigheter är särskilt attraktiva. Mer sällan anför man däremot några specifika krav på andelen lokaler. Snarare har fastigheter med övervägande bostadslägenheter prioriterats. Detta som en följd av ett förhållandevis litet utbud av lokalhyreshus, hårdare konkurrens och till följd därav en högre prisnivå. Dessutom anser sig många ha större erfarenhet av och ett större intresse för bostadsförvaltning.

Många av "kapitalplaceringarna" har en allmän tilltro till fastigheter som en värdesäker placering. Framför allt under tider med hög inflation förväntas fastigheter ge ett bättre realvärdesskydd än alternativa placeringsoptioner. Därtill uppfattas även skatte- och regleringsutformning som gynnsamma för fastighetsinvesteringar. Man framhåller även att fastigheter erbjuder ett mer aktivt engagemang i förhållande till andra placeringsoptioner.

Även inom denna grupp anför man sällan några uttalade krav på direktavkastning, åtminstone inte på kort sikt. Vanligtvis betraktas fastighetsinnehavet som en långsiktig placering som ska inflationsskydda det egna kapitalet.

Det förekommer även att man av skatteskal inte direkt eftersträvar några positiva betalningsnetton i förvaltningen. Både placering av kapital och skatteöverväganden ligger då bakom förvärv och innehav liksom valet mellan olika investeringsalternativ. Dessa fastighetsägare har också vanligtvis en relativt hög marginalskatt och stor förmögenhet, se vidare avsnitt 6.4. Nollresultat eller underskott i förvaltningen kompenseras av minskade eller oförändrade skatteutbetalningar. Samtidigt ser man en möjlighet att bibehålla eller öka fastighetens kapitalvärde med medel som annars beskattats.

En ekonomisk kompensation erhålls genom fastighetens värdestegring och genom ovan nämnda inkomst- och förmögenhetsskattelättnader. Att man fäster stor vikt vid den kapitalackumulering som sker via en positiv marknadsvärdeutveckling är också en följd av att denna beskattas lindrigare än de netton förvaltningen kan ge upphov till. Dessutom skjuts en eventuell beskattning framåt i tiden.

Privatpersoner som yrkesmässigt bedriver fastighetsförvaltning fäster däremot större vikt vid direktavkastningen än de privatpersoner som inte är beroende av fastighetsinkomster för sin försörjning. Utöver att placera och värdesäkra kapital är förvaltarnas målsättning att den löpande förvaltningen ska ge en rimlig och regelbunden avkastning och samtidigt erbjuda sysselsättning.

4.4 Överlåtelsemotiv

På frågan varför man avyttrat fastigheten erhålls många olika svar. I en del fall föranleds avyttringarna av speciella egenskaper hos det avyttrade objektet eller av förhållanden som närmast kan sökas i förvaltningen. Oftast orsakas dock avyttringarna av faktorer som mer påtagligt anknyter till överlåtaren och dennes familjeförhållanden.

Nedan diskuterar vi överlåtelsemotiven med en uppdelning på privatpersoner och juridiska personer.

Privatpersoner

Flertalet hyresfastigheter som omsätts på fastighetsmarknaden avyttras av privatpersoner. Deras motiv för att avyttra fastigheter kan ofta grupperas under rubriken **sociala motiv**. Exempel härpå är; dödsfall inom familjen, äktenskapsskillnad och ändrade bostadsbehov. Hög ålder, sjukdom, bristande tid och flyttning från orten är exempel på andra mer personliga skäl. Totalt har närmare 70 procent av de före detta fastighetsägande privatpersonerna angett något av dessa skäl för avyttringarna. Enbart åldersskäl anges av hälften av de tillfrågade.

Var femte privatperson anger dålig lönsamhet som skäl för fastighetsöverlåtelsen medan knappt 10 procent uppger otillräckliga ekonomiska resurser i förhållande till ett påkallat eller nära förestående investeringsbehov i fastigheten.

Övergång till annan sysselsättning, behov av att lösgöra kapital och problem med hyresgäster är andra orsaker som anges för avyttringarna. För 2 av de 68 i undersökningen medverkande privatpersonerna har fastigheterna exproprierats av kommunen.

Privatpersoner som anger åldersskäl för avyttringarna har ofta innehaft fastigheten under en relativt lång tidsperiod, som regel över 10 år och ofta över 20 år (se tabell 4.4). Dessa framför ofta att förvaltningen med åren känts allt mer betungande. Därtill inverkar att fastigheten blivit äldre och mer tungarbetad. Avyttringarna har också i vissa fall utlösts av att ett större åtgärdsbehov kunnat förutses. Man har under den egna innehavstiden i olika omgångar genomfört periodiska underhållsinsatser och däremellan kontinuerligt underhållit fastigheten. De stora åtgärder som aktualiserades sågs som en uppgift för en kommande generation fastighetsägare. Man skulle dessutom under inga omständigheter orkat med att sköta fastigheten under en längre tid till. Många har därtill inte upplevt något intresse hos barnen att överta förvaltningen och därigenom var försäljning ett närliggande alternativ.

Många av de som anger åldersskäl har tidigare varit bosatta i den nu avyttrade fastigheten. Boendemotivet är då också en bidragande orsak till den relativt långa innehavstiden. Målsättningen har varit att bo kvar i fastigheten så länge som man orkade med att sköta den löpande förvaltningen. Ett kvarboende har även kunnat möjliggöras då en tidigare hyresgäst övertagit fastigheten eller då en ny ägare inte ställt krav på en ledig lägenhet.

Tabell 4.4 Privatpersoner fördelade efter de avyttrade objek-
tens storlek, innehavstid och överlåtelsemotiv

| Överlåtelsemotiv | Innehavstid (år) | | Fastighetsstor- lek (kvm ly) | |
|---|---------------------|-----|---------------------------------|------|
| | <10 | ≥10 | <500 | ≥500 |
| Hög ålder | 17 | 70 | 44 | 52 |
| Dålig lönsamhet eller kapitalrestriktioner | 34 | 19 | 17 | 40 |
| Annat motiv | 52 | 16 | 39 | 20 |
| Summa procent | 103 ¹⁾ | 105 | 100 | 112 |
| Summa antal | 29 | 39 | 41 | 27 |

1) I tabellen har inte kombinationsfall särredovisats. De sammanlagda procenttalen överstiger därför 100 procent

Dålig lönsamhet som motiv anges främst av personer som en kortare tid innehaft relativt stora objekt, se tabell 4.4. En förklaring därtill kan vara att motiven för ägandet i större utsträckning har varit ekonomiska vid innehav av större fastigheter.

På en fråga vad man menar med dålig lönsamhet refererar man ofta till betalningsnettot efter skatt och ibland även till direktavkastningen på eget kapital. Det framkommer även att avyttringarna ofta föranleds av en kombination av dålig lönsamhet och att ett större åtgärdsbehov, som utbyte av rörstammar aktualiseras. Förvaltningen var då inte tillräckligt lönsam för att motivera ett fortsatt innehav. Inget talade för att en eventuell investering skulle förränta sig i form av ökad avkastning eller värdestegring.

Vid sidan om dålig lönsamhet anför vissa också att den egna handlingsfriheten successivt inskränkts. Man åsyftade då t ex bostadsanvisningslagen och att hyresgästföreningens position och inflytande successivt har förstärkts gentemot fastighetsägaren. Man har känt sig påpassad och fått krav från hyresgästföreningen att vidta åtgärder som man själv inte ansett befogade, vare sig ur funktionell eller estetisk synpunkt. Även om kraven på åtgärder var befogade har man haft svårt få hyresgästerna inse att åtgärderna skulle ske planmässigt.

Juridiska personer

De överlåtelsemotiv som anføres av juridiska personer är delvis av annan karaktär än de motiv som anføres av privatpersoner. Företrädare för rörelsedrivande företag anför bl a att verksamheten ställt krav på större och mer ändamålsenliga lokaler. En drastiskt minskad omsättning till följd av en trafikreglering har också i ett fall framkallat krav på en annan lokalisering.

Fastighetsförvaltande företag (byggnadsföretag) anger skäl som att objektet inte passar in i förvaltningsorganisationen på grund av fastighetens storlek, användningssätt, läge eller tekniska status. Andra motiv som anges är dålig lönsamhet och avveckling av verksamheten.

4.5 En summering

Den hittills förda diskussionen visar att det finns vitt skilda motiv för förvärv (köp) och överlåtelse av hyresfastigheter. Förvärvsmotiven finns på en skala; från renodlat ekonomiska motiv - att förränta kapital - till motiv av social-ekonomisk art - att skaffa en egen bostad.

I kapitel 2 diskuterade vi fem schabloner av **förvärvare/förvaltare**;

- o kapitalplaceraren
- o byggaren/förnyaren
- o spekulatören
- o egenutnyttjaren
- o passivisten.

Hittills anser vi oss ha identifierat kapitalplaceraren, byggaren/förnyaren och egenutnyttjaren.

Egenutnyttjaren är den antalsmässigt dominerande gruppen. Det finns grovt sett två grupper av egenutnyttjare. För det första en stor grupp fysiska personer som förvärvat ofta små fastigheter med motiv att bo där. För det andra en mindre grupp fysiska och juridiska personer som anskaffat fastigheten för att lösa lokalbehovet för någon typ av näringsverksamhet. Den först nämnda gruppen har inga uttalade förräntningskrav och man har motiv som i stora stycken liknar villaköparnas. Även den sistnämnda gruppen egenutnyttjare saknar uttalade förräntningskrav på fastighetskapitalet. Fastigheten är för dessa en av flera produktionsfaktorer.

Försäkringsbolagen är rena kapitalplacerare. Dessutom finns kapitalplaceringsskäl även hos andra kategorier ägare. Det finns ett starkt samband mellan förekomsten av kapitalplaceringsskäl och förvaltningsenheternas storlek.

Av de identifierade kategorierna är byggaren/förnyaren den mest diffusa. Ett lika bra namn är kanske "förvaltaren". Fortlöpande fastighetsförvaltning av ett större fastighetsbestånd som ger regelbundna avkastningar är ett kännetecken för förvaltaren.

För gruppen fysiska personer är överlåtelsemotiven främst av social art; främst då hög ålder. De sociala motiven kan kombineras med förväntade större åtgärder i fastigheten som då kan vara den utlösande faktorn. Hos juridiska personer framkommer främst skäl som att fastigheten inte längre passar in i det förvalttade beståndet.

Motivbilden tas också upp i andra undersökningar - främst Lundström- Forsberg-Garph (1983), Lundström-Jacobsson-Pettersson (1985) och Westman (1983). Vi kan konstatera att det här funna mönstret stämmer med tidigare iakttagelser. Framför allt framkommer skalfaktorns betydelse. Med en grov schablonisering kan vi säga att små och äldre fastigheter förvärvas av fysiska personer som på så sätt skaffar sig bostad. Stora och nyare fastigheter förvärvas av juridiska och fysiska personer med kapitalplaceringsmotiv.

5 ÄGARESKIFTETS GENOMFÖRANDE

5.1 Inledning

Föregående kapitel ägnade vi åt drivkrafterna bakom ägarebytena. Såväl förvärvs- som överlåtelsemotiv beskrevs. I detta avsnitt beskriver vi delar av den process som leder fram till ett ägareskifte och belyser därför;

- o hur och mellan vilka parter transaktionerna ägt rum
- o hur kontakten mellan parterna etablerats
- o vilken marknadsinformation parterna haft
- o vilka bedömningar av ekonomisk och teknisk natur som föregått fastighetsköpen
- o hur fastighetsköpen finansierats.

Dessutom återger vi de berörda parternas upplevelser och erfarenheter av ägareskiftet under rubriken "problemfyllda moment". Kapitlet avslutas med en summering.

Men först några preciseringar:

Analyserna sker i första hand med utgångspunkt från de nyblivna ägarnas agerande på fastighetsmarknaden. Beträffande vilka bedömningar av ekonomisk och teknisk natur som föregått fastighetsköpen avser framställningen endast de ägare som förvärvat fastigheten genom köp från någon utomstående person eller företag. Orsaken till detta är att det samspel som skisserats i kapitel 2 mellan marknad och förvaltning endast torde ha begränsad giltighet när förvärven sker mellan nära anhöriga eller mellan parter som på annat sätt är nära knutna till varandra. Vid dessa senare förvärv - liksom även vid benefika förvärv - stannar fastigheten vanligtvis kvar inom familjens eller företagens ägo. Det framgår också av bakgrundsmaterialet att priser som noteras vid förvärv mellan närstående som regel understiger marknadsprisnivån för likartade fastigheter.

5.2 Informationen på fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har många särdrag jämfört med andra varumarknader. Till dessa särdrag hör att flertalet köpare och säljare har begränsad erfarenhet av fastighetsaffärer. Prisinformationen är därtill sparsam och parterna på marknaden oinformerade. Följden därav kan bli stora prisvariationer, se t ex figur 17.1 (s 146).

Att prisinformationen är sparsam och därtill ofta svårtolkad beror på den ringa omsättningen och att de fastigheter som omsätts är olikartade, både tekniskt och lägesmässigt.

En annan bidragande orsak till bristen på marknadsinformation är att alla utbudna fastigheter inte blir bekanta för alla intresserade köpare. Det beror delvis på dålig marknadsföring men också

på att kretsen av presumtiva köpare vid vissa försäljningar medvetet begränsas. I de senare fallen kan det röra sig om försäljningar inom familjen eller mellan parter som på annat sätt har nära anknytning till varandra.

En uppfattning om hur stor andel av försäljningarna som sker "internt" kan fås av nedanstående uppställning som visar mellan vilka parter de här aktuella transaktionerna har ägt rum. Det bör observeras att avyttrade och förvärvade fastigheter till stora delar avser skilda fastighetsbestånd (se avsnitt 18.5).

| | |
|---|----------|
| Fastigheten (enligt säljaren) såld till: | % |
| Utomstående person eller företag | 73 |
| Västerås kommun | 8 |
| Tidigare bostads- eller lokalhyresgäst | 7 |
| Släkting eller bekant | 7 |
| Familjemedlem | 5 |
| | |
| Fastigheten (enligt köparen) köpt av; | % |
| Utomstående person eller företag | 85 |
| Familjemedlem eller släkting | 10 |
| Bekant | 3 |
| Koncernbolag (internköp) | 2 |

Av sammanställningen ovan framgår att i storleksordningen 10 till 15 procent av alla försäljningar sker inom familjen, mellan bekanta eller mellan parter som på annat sätt är knutna till varandra. Men även när förvärven sker mellan utomstående parter är det relativt vanligt att saluförandet av fastigheterna inte sker öppet. Exempel härpå är att en bostads- eller lokalhyresgäst fått ett erbjudande eller en förfrågan om att överta fastigheten. Det framgår också att köpare och säljare ofta får kontakt med varandra via informella informationskanaler och utan någon föregående öppen marknadsföring. Rykten, tips och förmedling av gemensamma bekanta spelar då en stor roll. Detta understryks av att endast hälften av de intervjuade fastighetsägarna fått kontakt med säljaren via mäklare eller annars via annons i dagspressen.

En stor del av fastighetsmarknaden är sålunda stängd. Antalet fastigheter som försäljs varje år är förhållandevis litet. En stor del av detta utbud når därtill inte ut till alla potentiella köpare. Prisinformationen på marknaden blir därigenom sparsam liksom även antalet alternativa objekt.

Både köpare och säljare är överlag oinformerade om situationen på fastighetsmarknaden. Framför allt är detta kännetecknande för det stora antalet förstagångsköpare. Till bilden hör också att köpen i många fall föregås av en begränsad sökprocess. Vanligtvis är man spekulant på ett enstaka objekt. Marknadsutbudet är därtill ofta begränsat till följd av personliga krav och önskemål

beträffande fastighetens läge och andra egenskaper. En del köp och försäljningar förefaller även ske genom något som kan liknas vid en tillfällighet. Mot den bakgrunden är det inte förvånande att många köpare och säljare går in i en fastighetstransaktion med bristfällig marknadsinformation. En brist som måhända kan elimineras något när mäklare är involverade i överlåtelseprocessen eller när parterna anlitar värderingsexpertis.

5.3 Köparnas ekonomiska och tekniska bedömningar

Flertalet köpare har enligt ovan liten erfarenhet av fastighetsaffärer och är därtill oinformerade om situationen på fastighetsmarknaden. Därför ska vi i det följande närmare diskutera vilka bedömningar av ekonomisk och teknisk art som utförs inför ett köp. Vi ska också se i vilken utsträckning utomstående expertis - värderare och byggnadstekniker - anlitas vid bedömningarna.

Ekonomiska bedömningar

Var fjärde ägare anger att man anlitat utomstående värderingsexpertis i samband med fastighetsköpet. I vilken utsträckning värderingsexpertis anlitas varierar dock mellan olika ägargrupper, se tabell 5.1.

Tabell 5.1 Förekomsten av utomstående värderingsexpertis vid köp gjorda av olika ägarkategorier.

| Ägarkategori | Anlitat fastighetsvärderare | | |
|-------------------------|-----------------------------|--------|--------------|
| Fysiska personer | 19 | av 77 | (25 procent) |
| varav; egenutnyttjare | 11 | av 50 | (22 procent) |
| kapitalplacerare | 8 | av 27 | (30 procent) |
| Juridiska personer | 7 | av 27 | (26 procent) |
| varav; byggnadsföretag, | 0 | av 15 | (0 procent) |
| försäkringsbolag | 7 | av 12 | (58 procent) |
| övr jur personer | | | |
| Samtliga | 26 | av 104 | (25 procent) |

(11 slätköp och två köp med intressegemenskap mellan köpare och säljare (internköp) är ej medtagna. Därutöver ett bortfall).

Övriga juridiska personer

Den ägargrupp som i störst utsträckning anlitar utomstående värderingskonsulter är övriga juridiska personer. Värderingsuppdragen motiveras för dessa av otillräckliga egna kunskaper och behovet av tillförlitliga beslutsunderlag.

I de fall övriga juridiska personer varit uppdragsgivare har värderingsuppdragen vanligen avsett en bedömning av fastighetens marknadsvärde. Flertalet av dessa företag efterfrågar dessutom likviditetsanalyser, tekniska beskrivningar eller bedömningar av följdkostnaderna för att anpassa fastigheten efter egna behov och önskemål. Däremot efterfrågar man sällan någon lönsamhetsbedömning. Detta förklaras av att lokalbehovet var viktigast eller av att syftet med fastighetsköpet var att bedriva annan affärsverksamhet. Liknande skäl anförs även av de företag som varken anlitat värderingsexpertis eller utfört egna kalkyler.

Byggnadsföretag och försäkringsbolag

Byggnadsföretagen anser genomgående att den egna kompetensen i värderingsfrågor är tillräcklig. Många av dessa företag anser sig dessutom ha god marknadskännedom.

Byggnadsföretagen gör ofta någon form av lönsamhetsbedömning. Hur det begärda priset förhåller sig till marknadsvärdet har då i regel underordnad betydelse. När köpen avser saneringsmogna fastigheter styrs köpbenägenheten och det pris man är villig att betala av ombyggnadskostnader, möjligheten att erhålla statliga lån och vilka framtida hyresintäkter som kan påräknas efter en genomförd ombyggnad eller modernisering. Är avsikten att avyttra fastigheten efter en genomförd upprustning utgör skillnaden mellan det bedömda försäljningspriset och ombyggnadskostnaden en gräns för hur mycket man kan erlagga för objektet, se även Larsson-Sundberg (1982). Därtill kan även behovet av sysselsättning styra såväl byggnadsföretagens agerande på fastighetsmarknaden som vilka bedömningar som görs inför ett fastighetsförvärv.

Även försäkringsbolagen gör som regel egna kalkyler. Då oftast någon form av lönsamhetsbedömning.

Privatpersoner

Bland det stora antalet privatpersoner som agerar på fastighetsmarknaden är det svårt att finna något enhetligt beteendemönster med avseende på vilka ekonomiska bedömningar och överväganden som sker inför fastighetsförvärven. Vissa skillnader kan dock observeras mellan privatpersoner med olika motiv för att anskaffa och inneha hyresfastigheter. Privatpersoner med renodlade ekonomiska förvärvsmotiv förefaller då att utföra mer omfattande analyser inför ett fastighetsköp än de som köper fastigheter för eget boende.

Köpare med boendemotiv i förgrunden utför sällan (eller låter sällan utföra) bedömningar av fastighetens marknadsvärde. Drygt 20 procent anlitar utomstående värderingsexpertis och mindre än 10 procent värderar själva fastigheten.

I de fall värderingsexpertis anlitas sker detta vanligen sedan köpare och säljare kommit överens om priset. Värdeutlåtandet utgör då endast underlag för belåning och påverkar således inte priset.

De skäl som anförs av egenutnyttjarna för att **inte** anlita värderingsexpertis har nedan inordnats gruppvis i fallande rangordning.

- o Ansåg det ej nödvändigt
Ansåg att priset var skäligt
- o Värdering/kalkyl av mäklare
- o Rådgjorde med anhöriga/bekanta
- o Pressad av mäklare p g a stort intresse för köp
Tidsbrist
Obetänksam
- o Litade på säljaren
- o Köpet förmedlades av en bekant
- o Säljarens marknad
Litet utbud

Vanligtvis är det en kombination av flera olika faktorer som föranlett köparna att inte göra någon formell värdering av fastigheten. Det begärda priset har av många ansetts som skäligt i förhållande till vad en ordinär villafastighet betingat på marknaden. Därtill har man i många fall haft överläggningar med anhöriga eller bekanta. Eller också har man litat på att säljaren inte begärt ett överpris för fastigheten. Utbudet på marknaden har också varit litet och man har haft få objekt att välja mellan. Någon direkt valsituation har därigenom inte förelegat.

Bland fysiska personer som är **egenutnyttjare** är även lönsamhetskalkyler sparsamt förekommande. Detta förklaras av att man inte har några förräntnings- eller vinstmotiv. Fastigheterna köps i första hand för bostadsändamål. Att fastigheterna dessutom är små och endast innehåller ett fåtal lägenheter har varit andra skäl som åberopats för att inte utföra lönsamhetskalkyler.

Med undantag för köp som förmedlas av mäklare är det också relativt ovanligt att likviditets- eller boendekostnadskalkyler upprättas. Överslagsvisa likviditetsbedömningar förekommer dock som regel. Köparna har med få undantag varit införstådda med att förvaltningen skulle uppvisa ett underskott under de första innehavsåren. Dessa underskott har i de flesta fall kunnat förutses och har ofta varit medvetet kalkylerade, se avsnitt 12.2. I vissa fall har dock kalkylerna varit dåligt underbyggda, vilket ofta lett till ett sämre resultat än förväntat, se vidare avsnitt 5.5.

Drygt hälften av de privatpersoner som anskaffat en hyresfastighet med det primära syftet att **värdesäkra och placera kapital** har utfört eller låtit utföra en marknadsvärdebedömning inför fastighetsköpet. Vanliga motiv härför har varit "att ej betala överpris" och "för att komma överens om ett relevant pris". I de fall värderingsexpertis anlitas för att bedöma fastigheternas marknadsvärde efterfrågar man vanligtvis också en bedömning av det ekonomiska utfallet i form av en lönsamhets- eller likviditetskalkyl.

Även när värderingsexpertis inte anlåtats utför kapitalplaceringarna som regel någon form av schablonmässig lönsamhets- eller likviditetsanalys. I några fall baseras bedömningen på erfarenheter från tidigare fastighetsköp och fastighetsinnehav. Det förekommer även att en uppställning enligt deklaraionsblanketten av de första årets förväntade intäkter och kostnader tjänat som beslutsunderlag.

De kapitalplaceringarna som varken anlåtats värderingskonsulter eller utfört några egna "mer detaljerade" analyser anför i stort sett samma skäl härför som egenutnyttjarna.

Tekniska bedömningar

Av sammanställningen i tabell 5.2 nedan framgår hur stor andel av köparna som låtit fastighetsköpet föregås av en fackmannamässig besiktning. Fackmannamässig avser att fastigheten ska ha besiktigats av en fackman på området. Denna fackman kan vara köparen själv om denne anser sig besitta erforderlig byggnadsteknisk kompetens eller någon utomstående person med byggnadstekniska yrkeskunskaper.

Tabell 5.2 Förekomsten av fackmannamässiga besiktningar vid köp gjorda av olika ägarekategorier.

| Ägarekategori | Fackmannamässig besiktning | | | |
|---|----------------------------|----|-----|--------------|
| Fysisk person | 23 | av | 75 | (31 procent) |
| varav; egenutnyttjare | 12 | av | 49 | (24 procent) |
| kapitalplacering | 11 | av | 26 | (42 procent) |
| Juridisk person | 22 | av | 27 | (81 procent) |
| varav; byggnadsföretag/ försäkringsbolag | 14 | av | 15 | (93 procent) |
| övr jur personer | 8 | av | 12 | (67 procent) |
| Samtliga | 45 | av | 102 | (44 procent) |

(11 slätköp och 2 köp med intressegemenskap mellan köpare och säljare (internköp) ej medtagna. Därutöver 3 bortfall).

Det är förhållandevis stor andel av fastighetsägarna (56 procent) som genomfört fastighetsköpen utan någon föregående besiktning av fackmannamässig karaktär. Framför allt privatpersoner anlitar i liten utsträckning byggnadsteknisk expertis.

Skälen för att **inte** vidta någon fackmannamässig besiktning har nedan inordnats gruppvis i fallande rangordning. Exempel på svar ges för varje grupp.

- o Egen bedömning tillräcklig
Ansåg/trodde att jag skulle klara det själv

- o Litade på de upplysningar jag fick från den tidigare ägaren
Utsago från portvakten godtogs
Bolagsägd och väl underhållen alla år
- o Fastigheten verkade bra, flera spekulanter
Lågt/acceptabelt pris
Trodde knappast att det skulle tillföra något väsentligt
- o Pressad av mäklare p g a många intresserade av köp
Tidsbrist
Obetänksam
- o Värderingsinstrument som underlag
- o Köpet avsåg total ombyggnad
Saneringsfastighet.
- o Kände till fastigheten sedan tidigare

En fackmannamässig besiktning har av en del utförts i "egen regi" medan andra har anlitat utomstående expertis. Till den förra kategorin hör främst byggnadsföretagen. Några av de skäl som angetts för att anlita utomstående expertis anges nedan.

- o Bristande egen kunnsighet i byggnadstekniska frågor
- o Veta vad man köper
- o För att upptäcka större fel
- o Undvika påtalig brist eller fel i fastigheten
- o Osäkerhet om fastighetens svaga punkter
- o Fastigheten verkade vara i behov av reparationer
- o Äldre fastighet
- o Normalt förfarande
- o Självklart!

5.4 Finansiering av köpen

Fastighetsköpen finansieras i allmänhet med stor andel lånat kapital. Den egna kontantinsatsen är ofta mindre än 25 procent. Skillnaden mellan olika ägaregrupper är i detta avseende små, se tabell 5.3.

Tabell 5.3 Andelen eget kapital (kontantinsats) vid fysiska och juridiska personers köp av hyresfastigheter.

| Andelen eget kapital i procent av köpeskillingen | Fysiska personer | Juridiska personer | Samtliga |
|---|---------------------|-----------------------|----------|
| 0 - 25 | 68 | 60 | 66 |
| 25 - 50 | 28 | 25 | 27 |
| 50 - 75 | 2 | 4 | 3 |
| 75 -100 | 2 | 11 | 4 |
| Summa procent | 100 | 100 | 100 |
| Summa antal | 87 | 28 | 115 |
| (Bortfall) | 2 | 1 | 3) |

De faktorer som främst påverkar den egna kapitalandelens storlek är tillgången på krediter, den egna betalningsförmågan och skatteaspekter. Även lånevillkor och likviditetsaspekter har viss betydelse, se tabell 5.4

Tabell 5.4 Faktorer som påverkat kontantinsatsens storlek vid fysiska och juridiska personers förvärv av hyresfastigheter.

| Faktorer som påverkat kontantinsatsens storlek | Fysiska personer | Juridiska personer | Samtliga |
|--|-------------------|--------------------|----------|
| Möjligheten att få lån | 61 | 38 | 56 |
| Den egna betalningsförmågan | 46 | 85 | 55 |
| Skatteaspekter | 36 | 8 | 30 |
| Villkoren för nya lån | 14 | 12 | 14 |
| Likviditetsaspekter | 7 | 12 | 8 |
| Summa procent | 164 ¹⁾ | 155 | 163 |
| Summa antal | 85 | 26 | 111 |
| (Bortfall) | 4 | 3 | 7) |

1) Kombinationsfall har ej angivits. Summan av procenttalen överstiger därför 100 procent.

Kreditmöjligheter och skatteaspekter framhävs i större utsträckning av privatpersoner än övriga ägaregrupper. För de senare (byggnadsföretag, försäkringsbolag och övriga juridiska personer) har främst tillgången på eget kapital varit avgörande för hur köpen finansierats.

Att lånevillkoren har mindre betydelse för lånebenägenheten beror till stor del på att många köpare är starkt beroende av krediter. Köparna anger ofta att en hög belåning varit en förutsättning för köpets genomförande. Köparen övertar i regel befintliga lån men tar dessutom nya lån. Även säljarreverser förekommer i relativt stor utsträckning.

Att kreditberoendet varit omfattande indikeras av att köparna inte anpassat den egna kapitalinsatsen till de stigande räntorna under slutet av 1970- och början av 1980-talet, se tabell 5.5 nedan. De stigande räntorna har dock sannolikt lett till likviditetsproblem och att många mindre kapitalstarka (kreditberoende) köpare utestängts från marknaden.

Tabell 5.5 Andelen eget kapital vid förvärv av hyresfastigheter under olika tidsperioder.

| Andelen eget kapital i procent av köpeskillingen | Förvärvsår | | |
|--|------------|---------|---------|
| | 1970-75 | 1976-78 | 1979-81 |
| 0 - 25 | 66 | 68 | 63 |
| 25 - 50 | 25 | 22 | 34 |
| 50 - 75 | - | 7 | - |
| 75 -100 | 8 | 2 | 3 |
| Summa procent | 100 | 100 | 100 |
| Summa antal | 36 | 42 | 37 |
| (Bortfall) | 2 | 1 | -) |

Det är betydligt större andel köpare i den yngsta åldersgruppen som finansierat fastighetsköpet med en liten andel eget kapital, se tabell 5.6. Yngre individer har sannolikt en mindre kapitalstyrka men samtidigt större riskbenägenhet än äldre åldersgrupper. Andelen köpare för vilka finansieringen delvis styrts av skatteaspekter är dock störst i gruppen 40-50 år, se tabell 5.6 och 5.7.

Tabell 5.6 Andelen eget kapital vid köp av hyresfastigheter för köpare i olika åldrar.

| Andelen eget kapital i procent av köpeskillingen | Köparnas ålder vid förvärvstidpunkten | | |
|--|---------------------------------------|----------|--------|
| | <40 år | 40-50 år | >50 år |
| 0 - 25 | 84 | 54 | 56 |
| 25 - 100 | 16 | 46 | 44 |
| Summa procent | 100 | 100 | 100 |
| Summa antal | 38 | 26 | 23 |
| (Bortfall) | 2 | - | -) |

Tabell 5.7 Faktorer som påverkat kontantinsatsens storlek vid köp av hyresfastigheter för köpare i olika åldrar

| Faktorer som påverkat kontantinsatsens storlek | Köparnas ålder vid förvärvstidpunkten | | |
|--|---------------------------------------|----------|--------|
| | <40 år | 40-50 år | >50 år |
| Möjligheten att få lån | 64 | 65 | 52 |
| Den egna betalningsförmågan | 53 | 31 | 52 |
| Skatteaspekter | 28 | 54 | 30 |
| Villkoren för nya lån | 8 | 3 | 9 |
| Likviditetsaspekter | 14 | 6 | 22 |
| Summa procent | 167 ¹⁾ | 159 | 165 |
| Summa antal | 36 | 26 | 23 |
| (Bortfall) | 4 | - | -) |

1) Kombinationsfall har inte angivits. Summan av procenttalen överstiger därför 100 procent.

5.5 Problemfyllda moment

De moment vid förvärvet som köparna anser mest besvärliga är att bedöma fastighetsköpets framtida ekonomiska konsekvenser och att uppskatta kostnaderna för erforderliga reparationer. Kapitalanskaffningen och bedömningen av fastighetens tekniska status är andra besvärliga moment. Enstaka fastighetsägare har därtill anfört problem förknippade med

- o uthyrning
- o evakueringskostnader
- o erhålla nödvändiga tillstånd
- o ändrade förutsättningar till följd av politiska beslut, t ex vad avser beskattning.

Se vidare tabell 5.8.

Tabell 5.8 Fastighetsägarna fördelade efter vilka moment som man ansåg mest besvärliga i samband med fastighetsförvärvet

| Problemfyllda moment | Fysiska personer | Juridiska personer | Samtliga |
|--|-------------------|--------------------|------------|
| Bedömningen av fastighetsköpets framtida ekonomiska konsekvenser | 49 | 70 | 53 |
| Att uppskatta kostnaden för erforderliga reparationer | 38 | 13 | 32 |
| Kapitalanskaffningen | 16 | 9 | 14 |
| Bedömningen av fastighetens tekniska status | 16 | - | 13 |
| Annat | 4 | 9 | 5 |
| Inga problem alls | 2 | 9 | 4 |
| Summa procent | 125 ¹⁾ | 110 | 121 |
| Summa antal (Bortfall) | 83 6 | 24 5 | 107 11) |

1) Kombinationsfall har ej särredovisats varför summa procent är större än 100

Problem med att bedöma fastighetens tekniska status och att uppskatta kostnaderna för erforderliga reparationer har främst framhävts av privatpersoner. Då främst av personer utan byggnadstekniska yrkeserfarenheter, se tabell 5.9. Många av de nuvarande ägarna påtalar att man vid ett ytterligare förvärv skulle göra en noggrannare besiktning och kostnadsbedömning.

Tabell 5.9 Problemfyllda moment i samband med ett köp av en hyresfastighet för köpare med olika erfarenhetsbakgrund.

| Problemfyllda moment | Privatpersoner med (Ja) eller utan (Nej) byggnadstekn yrkeskunskaper ¹⁾ eller förvaltningserfarenhet | |
|--|---|-----|
| | Ja | Nej |
| Bedöma fastighetsköpets framtida ekonomiska konsekvenser | 71 | 31 |
| Uppskatta kostnaden för erforderliga reparationer | 21 | 49 |
| Kapitalanskaffningen | 13 | 18 |
| Bedöma fastighetens tekniska status | 5 | 24 |
| Annat problem | 5 | - |
| Inga problem alls | 3 | 2 |
| Summa procent | 118 | 124 |
| Summa antal | 38 | 45 |
| (Bortfall) | 2 | 4) |

1) Bygg, el eller VVS

Det ekonomiska utfallet i förvaltningen under de första innehavsåren har i vissa fall blivit sämre än förväntat. Delvis beroende på externa faktorer som diskontohöjningar och ökade kostnader för bränsle. Men också beroende på att kostnaderna för att åtgärda de brister som förelåg vid förvärvet blivit högre än vad man kalkylerat med. Därtill har åtgärder aktualiserats som man inte uppmärksammat vid förvärvet.

5.6 En summering

De enligt vår mening viktigaste slutsatserna av de förda diskussionerna kan sammanfattas som i punkterna nedan:

- o En relativt stor del av de fastigheter som säljs kommer inte ut på den allmänna marknaden. Det noterbara utbudet blir därför begränsat på en lokal delmarknad. Och bristande marknadsinformation ger grund för stor prisspridning.
- o De flesta köp görs utan att utomstående expertis utför någon form av ekonomisk eller teknisk bedömning. Detta gäller framför allt vid köp av mindre hyresfastigheter.
- o Fastigheterna finansieras regelmässigt med liten andel (0-25 procent) eget kapital.

Här kan vi jämföra med Lundström-Jacobsson-Pettersson (1985) som finner att medianen för kontantinsatsen i stora och små förvaltningar är ca 15 procent. Liknande höga siffror redovisas av Westman (1983).

Vad avser förekomsten av lönsamhetsbedömningar ger olika referenser motstridiga uppgifter. Larsson-Sundberg (1982) finner också att byggnadsföretag och försäkringsbolag för de mest omfattande tekniska och ekonomiska bedömningarna inför ett köp. Enligt Westman (1983) är det dock även vanligt med lönsamhetsbedömningar för övriga köparekategorier. Vi tror dock att Westman har en relativt "liberal" definition på begreppet lönsamhetsbedömning.

Vi har frapperats av att många fastighetsköp till synes baseras på bristfälliga beslutsunderlag. Prisinformationen är sparsam och detaljerade analyser av likviditet och lönsamhet görs sällan. Många köp sker också utan någon besiktning. Frånvaron av ekonomiska och tekniska bedömningar kan leda till framtida finansierings- och likviditetsproblem, då den ekonomiska beredskapen inför ett "oupptäckt" åtgärdsbehov kan vara låg.

6 ÄGAREANKNUTNA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

6.1 Inledning

I de föregående kapitlen har vi diskuterat motiven för köp och överlåtelse samt förfarandet vid överlåtelsen. Nu fokuserar vi intresset mot fastighetsförvaltningen och dess organisation efter förvärven. Därvid beskriver vi också köparnas praktiska och ekonomiska förutsättningar att bedriva fastighetsförvaltning.

Observeras bör att framställningen i detta kapitel även avser de ägare som förvärvat sina fastigheter benefikt (22 av 140 förvärv).

6.2 Graden av egenförvaltning

I vilken utsträckning de 140 "nyblivna" ägarna själva eller via ett eget företag handhar den tekniska, ekonomiska och administrativa förvaltningen framgår av nedanstående tabell.

Tabell 6.1 Graden av egenförvaltning bland nyblivna ägare till hyresfastigheter

| Teknisk förvaltning (skötsel, drift och löpande underhåll) | Procent |
|---|----------------|
| Helt | 69 |
| Delvis | 24 |
| Inte alls | 7 |
| Ekonomisk förvaltning (hyresavisering, bokföring etc) | |
| Helt | 87 |
| Delvis | 9 |
| Inte alls | 4 |
| Administrativ förvaltning (hyresgästkontakter, avtalsfrågor, planering etc) | |
| Helt | 83 |
| Delvis | 15 |
| Inte alls | 2 |

Av tabell 6.1 framgår att många fastighetsägare sköter förvaltningen själva. Närmare 70 procent handhar helt och hållet själva den löpande fastighetsskötseln. Därtill handhar närmare nio av tio ägare all administration och ekonomi. Det stora personliga engagemanget ska också ses mot bakgrund av motiven för ägandet.

Många förvaltningar är dessutom för små för att bära en hel- eller deltidsanställd fastighetsskötare.

Framför allt byggnadsföretag och innehavare till små förvaltningsbestånd handhar själva såväl den kamerala som den tekniska förvaltningen inklusive fastighetsskötarefunktionen. Bland privatpersoner är det främst ägare som bor i den egna fastigheten som själva sköter hela fastighetsförvaltningen. Fastigheter som förvärvats genom arv eller gåva förvaltas däremot mindre ofta helt och hållet av ägaren, se tabell 6.2.

Tabell 6.2 Graden av egenförvaltning hos olika kategorier av nyblivna ägare till hyresfastigheter

| Ägarekategori | Grad av egenförvaltning | | |
|------------------------|-------------------------|--------|-----------|
| | Helt | Delvis | Inte alls |
| Fysiska personer | | | |
| varav; egenutnyttjare | 43 | 15 | - |
| kapitalplacerare | 16 | 15 | - |
| benefika förvärvare | 6 | 15 | 1 |
| Juridiska personer | | | |
| varav; byggnadsföretag | 10 | 3 | - |
| övr jur personer | 10 | 5 | 1 |
| Samtliga (antal) | 85 | 53 | 2 |

6.3 Förvaltningskunnande

Bland stora och medelstora förvaltningsföretag bedrivs ofta förvaltningen yrkesmässigt. Förvaltningen kan handhas av externa förvaltare. Men vanligen sköts den internt via en egen förvaltningsorganisation. Till denna kategori förvaltare hör främst byggnads- och fastighetsbolag samt kapitalplacerande institutioner som t ex försäkringsbolag.

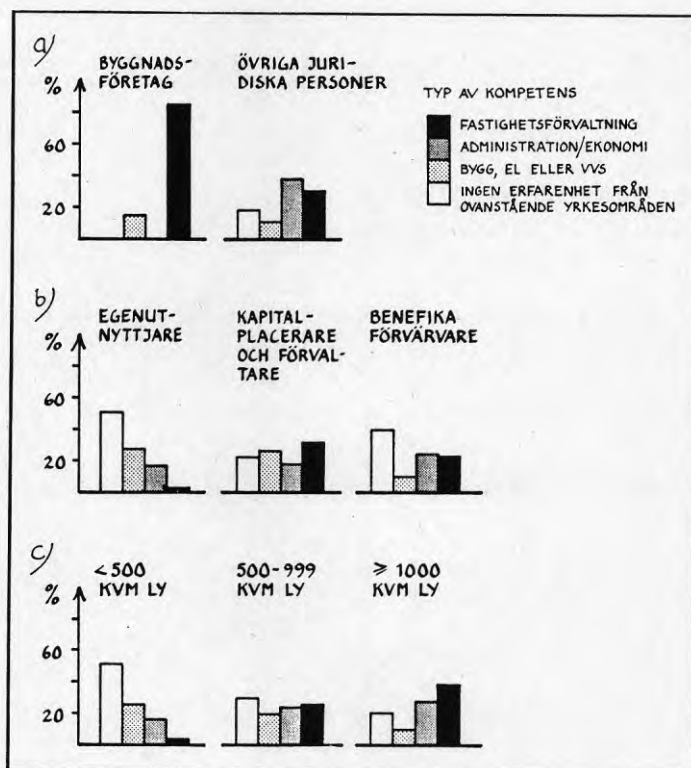
I små förvaltningar bedrivs förvaltningen under helt andra betingelser. Den finansiella styrkan är ofta lägre jämfört med större företag. Man har inte samma möjligheter att internfinansiera kapitalkrävande åtgärder genom omfördelning av kostnaderna inom förvaltningsenheten. Ägaren, företrädesvis en privatperson, sköter därtill vanligtvis själv hela eller stora delar av förvaltningen. Den förvaltningskompetens som erfordras samlas därför ofta på en enstaka person eller ett fåtal anställda. Detta kan medföra kunskapsbrister på olika förvaltningen centrala områden.

De nyblivna ägarna till hyresfastigheter i Västerås har också mycket varierande kunskaper och erfarenheter av fastighetsförvaltning. Detta gäller främst den antalsmässigt stora gruppen fysiska personer. Ett mindre antal av dessa har tidigare förvaltat hyresfastigheter (15 procent). Andra är eller har varit yrkesverksamma inom något för fastighetsförvaltning centralt område som bygg, el, VVS (24 procent) eller administration och ekonomi

(20 procent). Drygt 40 procent av de nyblivna ägarna har dock varken förvaltat hyresfastigheter eller haft ekonomiska, administrativa eller byggnadstekniska yrkeserfarenheter före fastighetsförvärvet.

Av figur 6.1 nedan framgår även att förvaltningskunnandet varierar mellan olika kategorier av privatpersoner. Bland egenutnyttjarna jämfört med kapitalplaceraarna är kunnandet överlag lågt. Detta förhållande avspeglas även vid en jämförelse mellan ägarnas förvaltningserfarenheter och förvaltningsbeständens storlek.

Av figur 6.1 kan vidare utläsas att förvaltningskunnandet är förhållandevis väl utbrett bland juridiska personer. Framför allt hos byggnadsföretag återfinns som regel en betydande förvaltningskompetens. Och övriga juridiska personer har, om inte en direkt förvaltningserfarenhet, ofta ett stort administrativt och ekonomiskt kunnande.



Figur 6.1 Förvärvare av hyresfastigheter med erfarenhet av fastighetsförvaltning eller närliggande yrkesområden

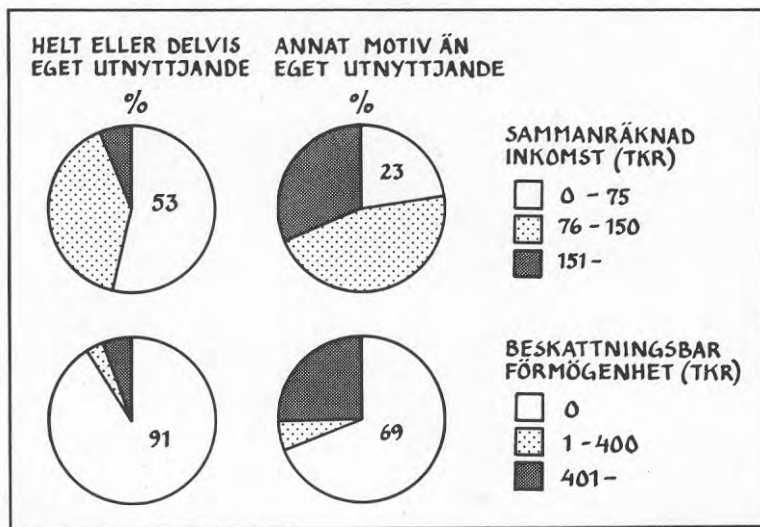
- Juridisk person
- Fysiska personer efter typ av fång och förvärvsmotiv
- Fysiska personer efter förvaltningsstorlek

6.4 Ekonomiska förhållanden

Ägarna till små förvaltningsenheter är nästan uteslutande fysiska personer. För denna kategori sammanlänkas privat- och fastighetsekonomin. Det ekonomiska utbytet av fastighetsinnehavet kan därför inte ses fristående från ägarens övriga personliga ekonomi. Ägarens marginalskatt och avdragsmöjligheter avgör vad som blir kvar av eventuella överskott respektive vilka skatteeffekter som fås vid underskott från förvaltningen.

Privatekonomin har också stor betydelse för hur ägaren kan agera i förvaltningen. Och då särskilt med avseende på dennes möjligheter att vidta större underhålls- och ombyggnadsåtgärder. Dessa åtgärder måste till stor del finansieras med medel som hämtas utanför förvaltningen. Ägaren kan antingen tillskjuta eget eller lånat kapital. Tillförsel av eget kapital förutsätter dock att fastighetsägaren har tillgång till likvida medel. Men även lånefinansiering ställer krav på ägarens kapitalstyrka. Kreditvärdigheten kan påverkas och därigenom möjligheterna att erhålla lån och villkoren för dessa. Privatekonomin har också betydelse för förmågan att motstå de likviditetspåfrestningar en lånefinansiering kan medföra. En stark privatekonomi ger således ägaren större handlingsutrymme att planera såväl omfattningen som den tidsmässiga förläggningen av sådana större åtgärder vilka inte kan finansieras via hyresintäkter.

Privatpersoner har dock som regel en relativt låg kapitalstyrka. Inkomsten vid sidan om fastighetsinnehavet avviker inte markant från ett svenskt genomsnitt, se figur 6.2. Se också avsnitt 15.7.



Figur 6.2 Fysiska personer fördelade efter förvärvsmotiv, sammanräknad inkomst samt beskattningsbar förmögenhet. Inkomstår 1980. (Med sammanräknad inkomst avses inkomst före avdrag för underskott i förvärvskälla och övriga allmänna avdrag samt före förlustavdrag)

Av figuren framgår också att egenutnyttjarna i genomsnitt har lägre inkomst än kapitalplaceringarna (och förvaltarna). För den senare gruppen har också skatteöverväganden i större utsträckning varit en del av motivbilden för ett fastighetsförvärv.

Medianinkomsten bland egenutnyttjarna var för inkomståret 1980 ca 70 tkr och för kapitalplaceringarna ca 100 tkr.

Även den skattepliktiga förmögenheten är relativt låg, jmf figur 6.2. Av egenutnyttjarna redovisade över 90 procent ingen skattepliktig förmögenhet. Motsvarande andel bland förvärvarna med huvudsakligen ekonomiska förvärvsmotiv var närmare 70 procent.

6.5 En summering

De enligt vår mening viktigaste resultaten av de förda diskussionerna kan kortfattat sammanfattas som i nedanstående punkter:

- o Graden av egenförvaltning är betydande. I de små förvaltningarna sköter man i regel den tekniska, ekonomiska och kamerala förvaltningen själv. Det gör man också i gruppen juridiska personer, men med egenförvaltning bland dessa avses att man har en egen förvaltningsorganisation som sköter hela eller delar av förvaltningen.
- o Över hälften av egenutnyttjarna i gruppen fysiska personer har före köpet ingen erfarenhet av fastighetsförvaltning.
- o Egenutnyttjarna har i stort sett samma inkomstnivå som riksgenomsnittet för samtliga inkomsttagare.

Vi har här i första hand belyst situationen i små förvaltningar och i dessa är informations- och beslutsvägarna ofta korta. Detta medverkar också till ett mindre behov av administrativa rutiner. De små förvaltningarna är vidare flexibla till sin karaktär. Organisationen kan anpassas både till hyresgästernas önskemål och krav på service, samt till ägarens förvaltningskunnande och dennes (möjligheter) tid att delta i förvaltningsarbetet. Bristande tid eller kunskaper kan också mötas genom en kombination av egenförvaltning och anlåtande av externa resurser. Dessa kan då avse delar av den tekniska, administrativa och ekonomiska förvaltningen. "Tvärkunnandet" kan även kombineras med specialistkompetens. Den fås bl a genom att entreprenörer anlitas vid behov av tekniska åtgärder. Det ekonomiska utrymmet för att utnyttja entreprenörer kan dock vara begränsat då sidoinkomster och förmögenhet nära ansluter till ett genomsnitt för inkomsttagare i riket.

7 FASTIGHETSANKNUTNA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FÖRVALTNINGEN EFTER ÄGARESKIFTET

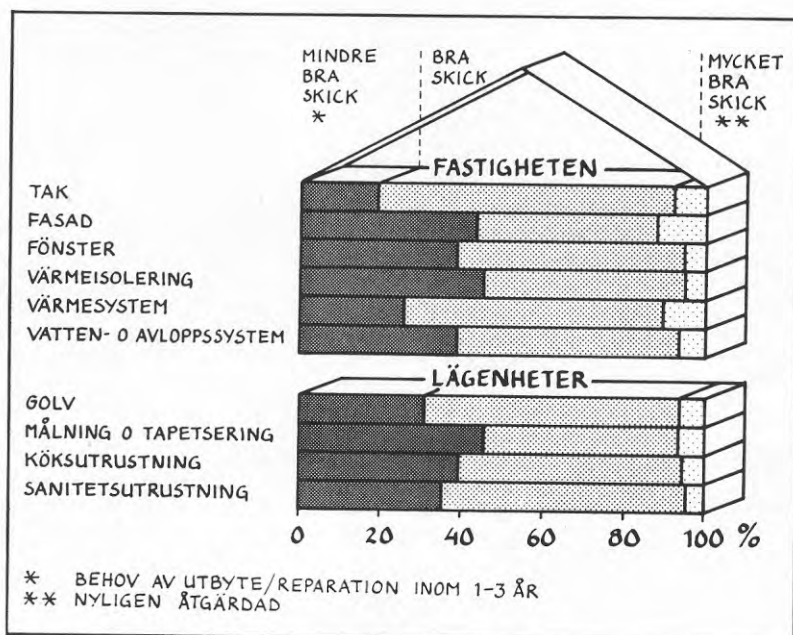
7.1 Inledning

I det följande presenteras de nuvarande och de tidigare ägarnas bedömningar avseende fastigheternas tekniska status vid tidpunkten för ägareskiftet. Redovisningen avser dels olika byggnadsdelar och dels fastigheterna totalt. I det senare fallet med avseende på om och i vilka avseenden det förelåg något åtgärdsbehov i fastigheterna vid tidpunkten för avyttringen respektive övertagandet.

Det bör betonas att framställningen bygger på säljarnas och köparnas egna (subjektiva) bedömningar av en händelse som i förekommande fall ligger flera år tillbaka i tiden. Avslutningsvis jämför vi de nuvarande och före detta ägarnas bedömningar av fastigheterna.

7.2 Den nuvarande ägarens bedömningar

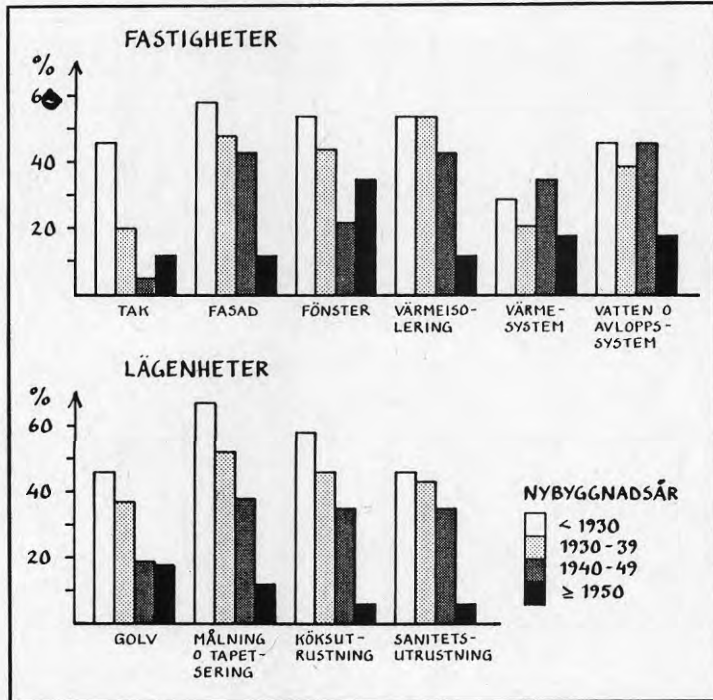
De nuvarande ägarnas åsikter om fastigheternas tekniska status i olika avseenden framgår av nedanstående figur. Bedömningarna avser skicket vid tidpunkten för övertagandet.



Figur 7.1 De nuvarande ägarens bedömningar av fastigheternas bostads- och byggnadstekniska status vid tidpunkten för övertagandet

Enligt de nuvarande ägarnas bedömningar förelåg ett mer eller mindre uttalat åtgärdsbehov i många av de förvärvade fastigheterna. Främst beträffande fasader och invändiga ytskikt. Men även beträffande rörstammar, fönster och lägenhetsutrustning. I flera fall har dessutom byggnadernas värmeisoleringsförmåga bedömts vara otillfredsställande.

Ett påtagligt samband finns mellan den bedömda underhållsstandarden och byggnadernas ålder. Detta framgår av figur 7.2.



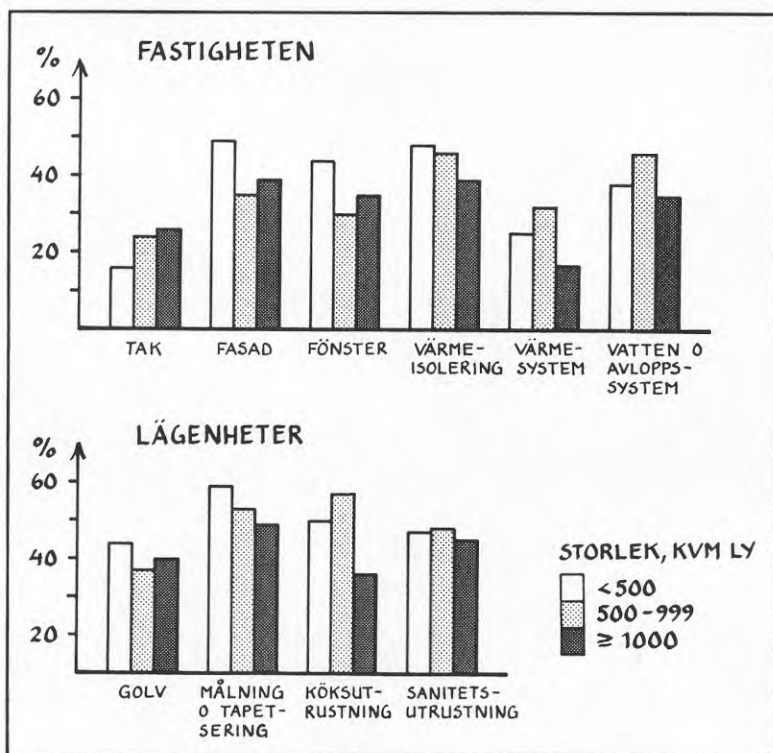
Figur 7.2 Andelen fastigheter som bedömts vara i mindre bra skick i olika avseenden vid tidpunkten för övertagandet. Procent av antalet fastigheter inom respektive åldersklass

Fastigheter bebyggda före 1940 har i betydligt större utsträckning bedömts vara behäftade med brister än senare bebyggda fastigheter. Detta med avseende på såväl byggnadernas inre som yttre skick.

Även 1940-talsbebyggelsen bedöms i många avseenden vara i mindre bra kondition. Och då främst med avseende på fasader, värmeisolering och VVS-installationer.

För byggnader uppförda 1950 och senare är framför allt skador på fönster framträdande.

Av figur 7.3 framgår att skador på fasader, fönster och dörrar i något större utsträckning uppmärksammas av ägare till små byggnader. Detsamma gäller skicket på invändiga yttskikt som målning och tapeter. Skador på tak och takbeläggning är däremot vanligare på större byggnader.



Figur 7.3 Andelen fastigheter som bedömts vara i mindre bra skick i olika avseenden vid tidpunkten för övertagandet. Procent av antalet fastigheter inom respektive storleksklass

Beskrivningen ovan avser olika byggnadsdelar och deras underhållsstandard såsom den uppfattats av den nuvarande ägaren vid tidpunkten för övertagandet. I det följande tar vi dessa bedömningar som utgångspunkt för att beskriva förekomsten och omfattningen av åtgärdsbehovet i de enskilda fastigheterna.

Hur stor andel av de nyförvärvade fastigheterna som var i behov av underhålls- och förbättringsåtgärder i något avseende redovisas i tabell 7.1. Ett åtgärdsbehov har ansetts föreligga om någon av de byggnadsdelar som blivit föremål för redovisning bedömts vara i ett sådant skick att ett utbyte eller reparation varit aktuell i nära anslutning till ägareskiftet (inom tre år från övertagandet). I tabell 7.2 har olika typer av åtgärdsbehov specificerats.

Tabell 7.1 Förekomst av åtgärdsbehov i något avseende vid tidpunkten för övertagandet enligt förvärvarens bedömning. Procent av antalet fastigheter i olika ålders- och storleksklasser.

| Byggnadsår Fastighetsstorlek | Åtgärdsbehov förelåg i något avseende vid tidpunkten för övertagandet | | |
|---------------------------------|---|-----|---------|
| | Ja | Nej | Summa % |
| Byggnadsår | | | |
| <1930 | 100 | - | 100 |
| 1930-39 | 88 | 12 | 100 |
| 1940-49 | 86 | 14 | 100 |
| ≥1950 | 47 | 53 | 100 |
| Storlek (kvm ly) | | | |
| <500 | 88 | 12 | 100 |
| 500-1000 | 86 | 14 | 100 |
| >1000 | 68 | 32 | 100 |
| Samtliga | 85 | 15 | 100 |

Tabell 7.2 Olika typer av åtgärdsbehov vid tidpunkten för övertagandet enligt förvärvarens bedömning. Procentuell fördelning på fastigheter med olika byggnadsår.

| Typ av åtgärdsbehov | Nybyggnadsår | | | | Samtliga |
|---|--------------|---------|---------|-------|----------|
| | <1930 | 1930-39 | 1940-49 | ≥1950 | |
| Enb bostads- tekniska ¹⁾ åtgärder | 4 | 3 | 11 | - | 5 |
| Enb byggnads- tekniska ²⁾ åtgärder | 17 | 20 | 31 | 29 | 24 |
| Både bostads- och byggnads- tekniska åtgärder | 79 | 65 | 44 | 18 | 56 |
| Inget åtgärds- behov förelåg | - | 12 | 14 | 53 | 15 |
| Summa procent | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

1) Lägenhetsunderhåll

2) Underhåll av gemensamma utrymmen, yttre underhåll, underhåll av installationer

Av tabell 7.1 kan vi utläsa att 85 procent av fastighetsägarna ansåg att det vid tidpunkten för övertagandet förelåg ett behov av underhålls- och förbättringsåtgärder. Av tabell 7.2 kan vidare utläsas att åtgärdsbehovet i de flesta fall förefaller att vara relativt omfattande. 56 procent av ägarna anger ett behov av både bostads- och byggnadstekniska åtgärder. Detta motsvarar i storleksordningen 2/3 av de fall där ett åtgärdsbehov konstaterats. Behov av "enbart" byggnadstekniska åtgärder anges av 24 procent av ägarna medan 5 procent anger ett behov av "enbart" bostadstekniska åtgärder.

Åtgärdsbehovet kan specificeras ytterligare. I de fall åtgärdsbehovet helt eller delvis avsåg bostadstekniska åtgärder förelåg i 60 procent av fallen ett behov av att åtgärda såväl ytskikt som utrustning i lägenheterna. 18 procent avsåg "enbart" underhåll av lägenhetsytor (golv, väggar och tak) och 22 procent enbart utbyte av köks- och sanitetsutrustning.

Behovet av byggnadstekniska åtgärder kan på motsvarande sätt indelas i åtgärder rörande installationer och åtgärder avseende ytskikt (tak, fasader, fönster och dörrar samt energibesparande åtgärder). Och i de fall ett behov av byggnadstekniska åtgärder förelåg avsågs i 52 procent av fallen ett behov att åtgärda både ytskikt och installationer, 37 procent "enbart" ytskikt och 11 procent "enbart" installationer.

Av tabell 7.1 och 7.2 kan vidare utläsas ett klart samband mellan nybyggnadsår och åtgärdsbehov (jfr även figur 7.2). Såväl frekvensen som omfattningen av åtgärdsbehovet tenderar att öka med fastigheternas ålder. Och den vanligaste situationen vid förvärv av gamla och halvgamla fastigheter är att det föreligger ett behov av både byggnads- och bostadstekniska åtgärder. Noterbart är också att samtliga (100 %) som förvärvat hyresfastigheter med byggnadsår före 1930 uppger ett åtgärdsbehov i något avseende.

Vidare kan noteras att behovet av byggnadstekniska åtgärder är något större än behovet av bostadstekniska åtgärder. Detta gäller samtliga åldersklasser men är särskilt framträdande i den yngsta åldersgruppen (fastigheter bebyggda 1950 och senare).

Allmänna omdömen

I de allra flesta fastigheter som överläts finns (enligt de nuvarande ägarna) ett behov av underhåll och ombyggnad i någon form, framför allt i äldre fastigheter. Och ett vanligt värdeomdöme var att fastigheten vid förvärvet befanns vara i ett skick som kunde förväntas med hänsyn till fastighetens ålder. Att ett visst åtgärdsbehov förekom har närmast betraktats som normalt vid förvärv av äldre fastigheter.

Till de mer kritiska uppfattningarna om fastighetens allmäntillstånd hör omdömen som att fastigheten inte ansågs så väl underhållen eller att denna var illa underhållen och nästan förfallen. I enstaka fall har fastigheterna även varit att betrakta som renoveringsobjekt och där avsikten med förvärvet delvis har varit att genomföra en genomgripande renovering.

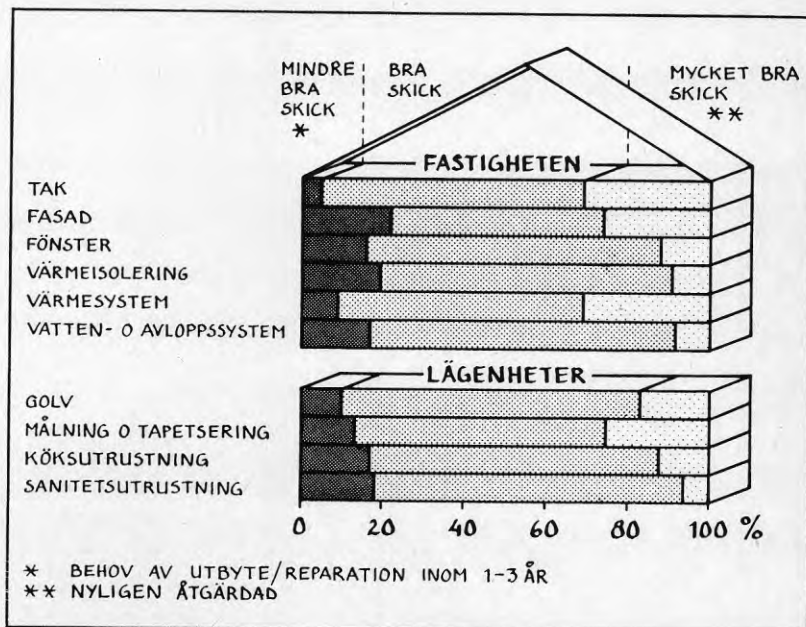
Andra har menat att fastigheten var i hyfsat skick men att underhållet delvis var eftersatt. Ett annat sätt att uttrycka en mindre bra underhållsstandard var att man ansåg att den tidigare ägaren kunde eller borde gjort mer ur underhållssynpunkt.

Det förekommer även att man avgett positiva omdömen om fastighetens allmäntillstånd. Exempel härpå är att man ansett att fastigheten befanns i ett mycket bra eller i ett förhållandevis bra skick. Dessa omdömen gäller företrädesvis fastigheter i den yngsta åldersklassen men i enstaka fall även äldre fastigheter.

Var tredje fastighetsägare ansåg att det förelåg "påtagliga" fel eller brister i de förvärvade fastigheterna. I de fall sådana brister ansetts föreliggande har man antingen hänsyftat till ett allmänt eftersatt underhåll eller mer specifika brister som fukt- och sättningskador. I enstaka fall har även förekomsten av en otidsenlig tvättstugeutrustning hänförs till "påtagliga" brister.

7.3 Den tidigare ägarens bedömningar

Hur den tidigare ägaren bedömt fastigheterna och lägenheterna framgår av nedanstående figur.



Figur 7.4 De tidigare ägarnas bedömningar av de avyttrade fastigheternas bostads- och byggnadstekniska status vid tidpunkten för överlåtelsen

De tidigare ägarna bedömer i samtliga avseenden att fastigheterna är i ett bättre skick än vad de nuvarande ägarna gör. Det bör dock observeras att bedömningarna till stora delar avser skilda fastighetsbestånd (se vidare nedan).

Vidare kan noteras att det även enligt den tidigare ägarens bedömning är den äldre bebyggelsen som i störst utsträckning är behäftad med brister i olika avseenden, se tabell 7.3.

Tabell 7.3 Byggnadsdelar i mindre bra skick vid tidpunkten för avyttringen enligt överlåtarens bedömning. Procent av antalet fastigheter i olika ålders- och storleksklasser.

| Byggnadsdel | Storlek (kvm ly) | | Nybyggnadsår | | Samtliga |
|---------------------------|------------------|-----------|--------------|-----------|-----------|
| | <500 | ≥500 | -1939 | 1940- | |
| <u>Fastigheten</u> | | | | | |
| Tak | 4 | 6 | 4 | 7 | 5 |
| Fasad | 27 | 16 | 28 | 13 | 22 |
| Fönster o dörrar | 16 | 16 | 21 | 7 | 16 |
| Värmeisolering | 20 | 19 | 23 | 13 | 19 |
| Värmesystem | 13 | 3 | 9 | 10 | 9 |
| Vatten- och avloppssystem | 16 | 19 | 17 | 17 | 17 |
| <u>Lägenheterna</u> | | | | | |
| Golv | 13 | 6 | 9 | 13 | 10 |
| Målning och tapeter | 16 | 9 | 19 | 3 | 13 |
| Köksutrustning | 20 | 12 | 19 | 13 | 17 |
| Sanitetsutrustning | 20 | 16 | 21 | 13 | 18 |
| Antal | 45 | 32 | 47 | 30 | 77 |

Av de före detta ägarna angav 55 procent att det förelåg ett åtgärdsbehov i något avseende i de avyttrade fastigheterna. Av dessa angav 45 procent ett behov av både bostads- och byggnadstekniska åtgärder. 38 procent angav ett behov av enbart byggnadstekniska åtgärder och 16 procent ett behov av enbart bostadstekniska åtgärder. Men det kan dock tilläggas att överlåtarna bedömer omfattningen av åtgärdsbehovet som relativt litet jämfört med de nuvarande ägarna, jfr tabell 7.4.

Av bakgrundsmaterialet kan dessutom utläsas

- att förekomsten men framför allt omfattningen av åtgärdsbehovet är störst i de minsta fastigheterna (jfr även tabell 7.3).
- att såväl förekomsten som omfattningen av underhålls- och förbättringsåtgärder är större vid innehavstider mellan 5 och 19 år än vid kortare respektive längre innehavstider. Speciellt ägare med en kortare innehavstid än fem år har ofta ansett att fastigheten var i ett bra skick vid tidpunkten för överlåtelsen.
- att åtgärdsbehovet tenderar att öka med ägarnas ålder.

7.4 En jämförelse av nuvarande och tidigare ägares bedömningar

I 34 fall har det varit möjligt att para ihop nuvarande och tidigare ägares bedömningar av den överlättna fastigheten, se tabell 7.4.

Tabell 7.4 En jämförelse mellan 34 nuvarande och 34 tidigare ägares bedömningar av samma fastighet

| Byggnadsdel | Förvärvaren | | |
|--------------------------|-----------------|-------------|-------------|
| | Samma bedömning | mer negativ | mer positiv |
| <u>Fastigheten</u> | | | |
| Tak | 17 | 17 | - |
| Fasad | 18 | 12 | 4 |
| Fönster o dörrar | 18 | 12 | 4 |
| Värmeisolering | 15 | 15 | 4 |
| Värmesystem | 21 | 12 | 1 |
| Vatten och avloppssystem | 22 | 10 | 2 |
| <u>Lägenheterna</u> | | | |
| Golv | 21 | 11 | 2 |
| Målning o tapeter | 21 | 13 | - |
| Köksutrustning | 18 | 11 | 5 |
| Sanitetsporslin | 21 | 11 | 2 |

Av tabell 7.4 framgår tydligt att nuvarande och tidigare ägare har olika värdeskalor. I de fall åsikterna går isär är som regel den nuvarande ägaren mera kritisk till fastighetens status jämfört med den tidigare ägaren. Det är dock något vanligare att bedömningarna skiftar mellan bra och mycket bra skick än mellan bra och mindre bra skick.

I vilken utsträckning samstämmighet föreligger beträffande åtgärdsbehovet för olika byggnadsdelar redovisas i tabell 7.5.

Tabell 7.5 Andelen fastigheter som av förvärvaren respektive överlåtaren bedömts vara i mindre bra skick i olika avseenden vid tidpunkten för ägareskiftet. En jämförelse mellan 34 nuvarande och 34 tidigare ägares bedömningar av samma fastighet.

| Byggnadsdel | I mindre bra skick enligt: | |
|--------------------------|----------------------------|-------------|
| | Överlåtaren | Förvärvaren |
| <u>Fastigheten</u> | | |
| Tak | - | 6 |
| Fasad | 11 | 15 |
| Fönster och dörrar | 6 | 13 |
| Värmeisolering | 9 | 19 |
| Värmesystem | 5 | 11 |
| Vatten och avloppssystem | 9 | 15 |
| <u>Lägenheterna</u> | | |
| Golv | 4 | 7 |
| Målning och tapeter | 6 | 11 |
| Köksutrustning | 9 | 11 |
| Sanitetsutrustning | 7 | 14 |

Av tabellen framgår att samstämmiga uppgifter främst finns beträffande åtgärdsbehovet för fasader, golv och köksutrustning. Mindre god överensstämmelse föreligger beträffande sanitetsutrustning och byggnadernas värmeisoleringsförmåga.

Enligt både köpare och säljare avser åtgärdsbehovet i första hand fasader, värmeisolering, VA-system och utrustning i kök och badrum.

7.5 En summering

Vi har inte besiktigt fastigheterna och måste därför lita på ägarnas bedömningar av åtgärdsbehovet. De nuvarande och tidigare ägarnas uppfattningar om fastigheterna går också något isär. Men vi kan sluta oss till följande:

- o I de allra flesta fastigheter som överläts finns behov av underhåll och ombyggnad i någon form.
- o Åtgärdsbehovet är särskilt uttalat i de äldre fastigheterna.

- o Samstämmiga uppgifter finns om behov av åtgärder vad främst avser
 - fasader
 - värmeisolering
 - VA-system
 - köksutrustning.

Det bör dock betonas att vi inte känner till något om kostnaderna för de olika åtgärderna.

8 **AKTIVITETEN I FÖRVALTNINGEN EFTER ÄGARE- SKIFTET**

8.1 **Inledning**

I det följande beskriver vi vilken typ av underhålls- och ombyggnadsåtgärder som vidtagits tiden efter ägareskiftet. Vi gör ingen kvantifiering i kronor och ören, utan nöjer oss med att ange aktiviteten vad avser olika typer av åtgärder.

Vi vill än en gång poängtera att redovisningen bygger på ägarnas uppgifter om händelser i förfluten tid. Enstaka procentsatser ska tolkas försiktigt. I stället är det olika procentsatser i relation till varandra som är intressanta.

8.2 **En totalbild**

Större underhållsåtgärder eller ombyggnader har efter ägareskiftet utförts av 87 procent av ägarna. Målning och tapetsering av lägenheter är den vanligaste åtgärden (55 procent). 42 procent har åtgärdat fasader och tvättstugeutrustning, se vidare tabell 8.1.

Tabell 8.1 Vidtagna åtgärder efter ägareskiftet

| | Antal | Procent |
|--|------------|------------|
| Byggnad | | |
| 1) Fasadytskikt | 58 | 42 |
| 1) Fönster och dörrar | 37 | 27 |
| 1) Takbeläggning | 25 | 18 |
| Grund-/stomförstärkning | 11 | 8 |
| Installationer | | |
| 2) Tvättstugeutrustning | 59 | 42 |
| 2) Centralvärme | 33 | 24 |
| 2) Vatten- och avloppssystem | 31 | 22 |
| 2) Sopnedkast/soputrymme | 25 | 18 |
| Lägenheter | | |
| 3) Målning och tapetsering | 77 | 55 |
| 4) Köksinredning och köksutrustning | 49 | 35 |
| 4) Sanitetsutrustning (wc, bad, dusch) | 42 | 30 |
| Ändrat rumsantal/lägenhetsstorlek | 34 | 24 |
| Övrigt | | |
| 5) Gärdssanering | 24 | 17 |
| Annan omfattande bostads- eller byggnadsteknisk åtgärd | 11 | 8 |
| Baseras på (antal) | 140 | 140 |
| 1) Utbyte eller reparation av... | | |
| 2) Installation eller utbyte av... | | |
| 3) Målning och tapetsering i fler än enstaka lägenheter | | |
| 4) Utbyte av köks-/sanitetsutrustning i fler än enstaka lägenheter | | |
| 5) Anordnande av lekplatser, planteringar, rivning av murar etc | | |

När vi studerar tabell 8.1 bör följande beaktas:

- o Olika typer av åtgärder återkommer med olika periodicitet
- o Vissa typer av åtgärder som är "periodiska till sin natur" kan för en och samma fastighet spridas ut över tiden
- o Olika typer av åtgärder kostar olika och lämpar sig i varierande omfattning för egna arbetsinsatser

Ett successivt förfarande har främst tillämpats beträffande målning och tapetsering. I närmare hälften av fastigheterna (36 av 77) har dessa åtgärder skett successivt. Andra åtgärder som förhållandevis ofta sprids ut över flera år är utbyte av köksinredning och köksutrustning och utbyte av sanitetsporlin.

Den sista punkten enligt ovan är av betydelse när fastighetsägarna själva utför en stor del av det löpande och periodiska underhållet. Speciellt vanligt är detta bland ägare till mindre fastigheter. Vid sidan om de ekonomiska förutsättningarna får därför tidsåtgången och ägarens kunnande en avgörande betydelse för vilka åtgärder som utförs under en begränsad tidsrymd.

Ett vanligt tillämpat förfaringsätt är att man prioriterar åtgärder som man själv kan utföra och åtgärder som bedöms vara av akut art. Även önskemål från hyresgäster kan styra prioriteringsordningen av önskvärda åtgärder. Detta bör också beaktas när man jämför vilka åtgärder som vidtagits med det behov som förelåg vid tidpunkten för förvärven.

Det kan dock noteras att vidtagna åtgärder till stor del överensstämmer prioriteringsmässigt med det skick olika byggnadsdelar befann sig i vid tidpunkten för förvärven.

Till annan omfattande bostads- eller byggnadsteknisk åtgärd har hänförts tillbyggnader, utbyte av elnät, reparationer av balkonger och trappuppgångar, inredning av affärs- och kontorslokaler samt grund- och vindsisoleringar.

Energibesparande åtgärder som tilläggsisolering av fasader och tätning av fönster har ofta skett i samband med fasadrenoveringar och fönsterunderhåll.

8.3 Aktiviteter knutna till fastigheter med olika nybyggnadsår och storlek

Det finns enligt kapitel 14 en stark korrelation mellan fastigheternas nybyggnadsår och fastighetsstorlek. Gamla fastigheter är också små. Av tabell 8.2 och 8.3 framgår aktiviteten i förvaltningen efter ägareskiftet för fastigheter med olika nybyggnadsår respektive storlek.

Tabell 8.2 Åtgärder vidtagna efter ägareskiftet i fastigheter med olika nybyggnadsår. Procent av antalet fastigheter inom respektive åldersklass.

| | Nybyggnadsår | | | |
|--|--------------|-----------|-----------|-----------|
| | <30 | 30-39 | 40-49 | ≥50 |
| Byggnad | | | | |
| 1) Fasadytskikt | 46 | 52 | 32 | 18 |
| 1) Fönster och dörrar | 54 | 25 | 16 | 18 |
| 1) Takbeläggning | 38 | 13 | 11 | 24 |
| Grund-/stomförstärkning | 8 | 11 | 5 | - |
| Installationer | | | | |
| 2) Tvättstugeutrustning | 33 | 51 | 38 | 35 |
| 2) Centralvärme | 21 | 25 | 27 | 18 |
| 2) Vatten- och avloppssystem | 21 | 28 | 14 | 24 |
| 2) Sopnedkast/soputr | 8 | 16 | 24 | 24 |
| Lägenheter | | | | |
| 3) Målning och tapetsering | 63 | 57 | 57 | 35 |
| 4) Köksinredning och köksutrustning | 50 | 36 | 32 | 18 |
| 4) Sanitetsutrustning (wc, bad, dusch) | 42 | 33 | 30 | 6 |
| Ändrat rumsantal/lägenhetsstorlek | 42 | 26 | 22 | - |
| Övrigt | | | | |
| 5) Gårdssanering | 25 | 16 | 16 | 12 |
| Annan omfattande bostads- eller byggnadsteknisk åtgärd | - | 10 | 5 | 18 |
| Baseras på (antal) | 24 | 61 | 38 | 17 |
| 1) Utbyte eller reparation av... | | | | |
| 2) Installation eller utbyte av... | | | | |
| 3) Målning och tapetsering i fler än enstaka lägenheter | | | | |
| 4) Utbyte av köks-/sanitetsutrustning i fler än enstaka lägenheter | | | | |
| 5) Anordnande av lekplatser, planteringar, rivning av murar etc | | | | |

Tabell 8.3 Åtgärder vidtagna efter ägareskiftet i fastigheter av olika storlek. Procent av antalet fastigheter inom respektive storleksklass.

| | Storlek (kvm ly) | | |
|--|------------------|-----------|-----------|
| | <500 | 500-1000 | >1000 |
| Byggnad | | | |
| 1) Fasadytskikt | 47 | 38 | 30 |
| 1) Fönster | 27 | 22 | 35 |
| 1) Takbeläggning | 13 | 24 | 26 |
| Grund-/stomförstärkning | 10 | 5 | 4 |
| Installationer | | | |
| 2) Tvättstugeutrustning | 47 | 41 | 30 |
| 2) Centralvärme | 24 | 32 | 9 |
| 2) Vatten- och avloppssystem | 24 | 22 | 17 |
| 2) Sopnedkast/soputrymme | 9 | 32 | 26 |
| Lägenheter | | | |
| 3) Målning och tapetsering | 61 | 49 | 48 |
| 4) Köksinredning o köksutrustning | 37 | 41 | 22 |
| 4) Sanitetsutrustning (wc, bad, dusch) | 28 | 35 | 30 |
| Ändrat rumstantal/ lägenhetsstorlek | 29 | 24 | 9 |
| Övrigt | | | |
| 5) Gårdssanering | 18 | 19 | 13 |
| Annan omfattande bostads- eller byggnadsteknisk åtgärd | 6 | 4 | 17 |
| Baseras på (antal) | 79 | 37 | 24 |
| 1) Utbyte eller reparation av... | | | |
| 2) Installation eller utbyte av... | | | |
| 3) Målning och tapetsering i fler än enstaka lägenheter | | | |
| 4) Utbyte av köks-/sanitetsutrustning i fler än enstaka lägenheter | | | |
| 5) Anordnande av lekplatser, planteringar, rivning av murar etc | | | |

Av tabellerna kan vi bl a utläsa följande:

- o Det finns ett samband mellan aktiviteten i förvaltningen och nybyggnadsår (respektive fastighetsstorlek). Aktiviteten är i regel högre i äldre fastigheter. Åtgärdsbehovet har också varit särskilt omfattande i det äldre beståndet, jfr figur 7.2.

- o Vissa markanta skillnader mellan fastigheter med olika nybyggnadsår vad avser förvaltningsaktiviteten kan skönjas. Aktiviteten är markant högre i äldre fastigheter vad avser
 - fasadytskikt
 - fönster och dörrar
 - takbeläggning
 - köksinredning m m
 - ändrat rumsantaloch lägre vad avser
 - sopnedkast/soputrymmen.
- o Det är något vanligare med målning och tapetsering i små fastigheter jämfört med stora.

8.4 Aktiviteter olika tidsperioder efter ägareskiftet

Av intresse är när efter ägareskiftet någon typ av åtgärd utförts. Genom tabell 8.4 försöker vi belysa den frågan. Vi vill dock poängtera att alla tillfrågade ägare inte har innehaft fastigheten åtta år, jmf tabellhuvudet. Den genomsnittliga innehavstiden för de tillfrågade nuvarande ägarna är ca fem år.

Tabell 8.4 Vidtagna åtgärder fördelat (%) på olika tidsperioder efter ägareskiftet

| | Tidpunkt för åtgärd (antal år efter ägareskiftet) | | | | | ≥8S:a % |
|--|---|-----|-----|-----|----|---------|
| | <2 | 2-3 | 4-5 | 6-7 | | |
| Byggnad | | | | | | |
| 1) Fasadytskikt | 36 | 31 | 14 | 9 | 10 | 100 |
| 1) Fönster och dörrar | 35 | 14 | 30 | 16 | 5 | 100 |
| 1) Takbeläggning | 44 | 24 | 20 | 4 | 8 | 100 |
| Grund-/stomförstärkning | 18 | 18 | 44 | - | 18 | 100 |
| Installationer | | | | | | |
| 2) Tvättstugeutrustning | 37 | 19 | 24 | 8 | 12 | 100 |
| 2) Centralvärme | 28 | 27 | 21 | 18 | 6 | 100 |
| 2) Vatten- o avloppssystem | 39 | 26 | 19 | 13 | 3 | 100 |
| 2) Sopnedkast/soputrymme | 28 | 20 | 16 | 20 | 16 | 100 |
| Lägenheter | | | | | | |
| 3) Målning o tapetsering | 67 | 13 | 13 | 4 | 3 | 100 |
| 4) Köksinredning och köksutrustning | 43 | 31 | 12 | 8 | 6 | 100 |
| 4) Sanitetsutrustning (wc, bad, dusch) | 40 | 31 | 14 | 5 | 10 | 100 |
| Ändrat rumsantal/lägenhetsstorlek | 53 | 23 | 6 | 12 | 6 | 100 |
| Övrigt | | | | | | |
| 5) Gärdssanering | 37 | 42 | 17 | 4 | - | 100 |

- 1) Utbyte eller reparation av...
- 2) Installation eller utbyte av...
- 3) Målning och tapetsering i fler än enstaka lägenheter
- 4) Utbyte av köks-/sanitetsutrustning i fler än enstaka lägenheter
- 5) Anordnande av lekplatser, planteringar, rivning av murar etc

(Beträffande antalet fastighetsägare som vidtagit respektive åtgärd hänvisas till tabell 8.1).

Tabellen skall som sagt tolkas försiktigt, men vi ser att den största aktiviteten finns i nära anslutning till ägareskiftet. Detta är särskilt markerat för åtgärder som rör

- o takbeläggning
- o VA-system
- o lägenheterna och då främst målning och tapetsering
- o gården.

Målning och tapetsering är också ett typiskt exempel på åtgärder som fastighetsägarna utför själva. Åtgärder som för sitt utförande därför också är mindre beroende av ägarnas privatekonomi och det ekonomiska utfallet i förvaltningen. Utbyte av takbeläggning och vatten- och avloppsledningar är åtgärder som ofta bedömts som absolut nödvändiga och som därmed i många fall fått en hög prioritet.

8.5 En summering och en bild av aktiviteten i de enskilda fastigheterna

I tabell 8.5 sammanfattar vi framställningen i kapitel åtta. Av tabellen framgår bl a att

- o 13 procent av ägarna inte har vidtagit några åtgärder i fastigheten
- o aktiviteten i äldre fastigheter är betydligt högre jämfört med nyare
- o åtgärderna har ofta avsett såväl byggnadernas omgivande konstruktion (inklusive installationer) som inre lägenhetsunderhåll
- o bostadstekniska åtgärder är relativt vanliga direkt efter ägareskiftet.

Tabell 8.5 Olika typer av vidtagna åtgärder (%) fördelat efter fastighetsstorlek, nybyggnadsår och innehavstid

| Typ av åtgärd | Samtliga | Storlek (kvm ly) | | |
|------------------------------|----------|------------------|---------|-------|
| | | < 500 | 500-100 | >1000 |
| Enb bostadstekn | 12 | 15 | 8 | 9 |
| Enb byggnadstekn | 20 | 21 | 27 | 9 |
| Bostads- och byggnadsteknisk | 54 | 56 | 54 | 48 |
| Ej vidtagit åtgärd | 13 | 8 | 11 | 35 |
| Summa procent | 100 | 100 | 100 | 100 |

| Typ av åtgärd | Nybyggnadsår | | | |
|------------------------------|--------------|-------|-------|-----|
| | -30 | 30-39 | 40-49 | 50- |
| Enb bostadstekn | - | 17 | 14 | 12 |
| Enb byggnadstekn | 4 | 28 | 14 | 29 |
| Bostads- och byggnadsteknisk | 79 | 53 | 54 | 24 |
| Ej vidtagit åtgärd | 17 | 2 | 19 | 35 |
| Summa procent | 100 | 100 | 100 | 100 |

| Typ av åtgärd | Innehavstid | | |
|------------------------------|-------------|-----|-----|
| | <4 | 4-7 | ≥8 |
| Enb bostadstekn | 20 | 9 | 6 |
| Enb byggnadstekn | 18 | 24 | 18 |
| Bostads- och byggnadsteknisk | 40 | 57 | 71 |
| Ej vidtagit åtgärd | 22 | 9 | 6 |
| Summa procent | 100 | 100 | 100 |

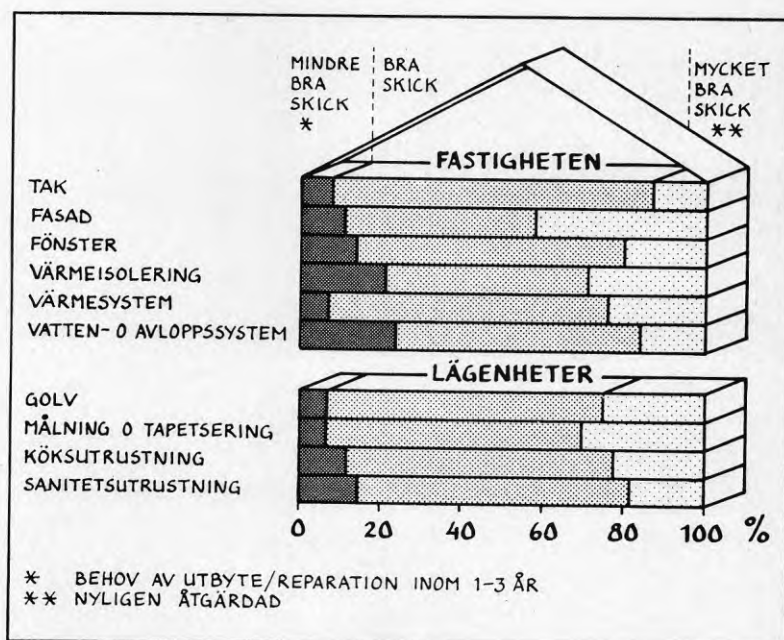
9 FASTIGHETERNAS SKICK I NULÄGET

9.1 Inledning

Hittills har vi bl a beskrivit fastighetens skick i anslutning till förvärvet och de aktiviteter ägaren vidtagit efter förvärvet. Vi följer nu upp dessa beskrivningar med en redogörelse för fastighetens skick i nuläget; 1982. Beskrivningen baseras på ägarens uppgifter. Kapitlet avslutas med ett försök till avstämning där vi följer upp vad som gjorts i fastigheten sedan förvärvet med beaktande av de åtgärdsbehov som då uttalades.

9.2 En nulägesbeskrivning

Ägarens uppfattning om fastigheten i nuläget (vid tidpunkten för enkäten) framgår av figur 9.1, jmf figur 7.1 och 7.4.



Figur 9.1 De nuvarande ägarnas bedömningar av fastigheternas bostads- och byggnadstekniska status i nuläget

Av figuren kan vi bl a notera att

- o fastigheterna i genomsnitt bedöms vara i bra skick
- o främst fasaderna är i mycket bra skick
- o de mest frekventa bristerna finns enligt ägarna i värmeisoleringen och VA-systemet.

Framför allt i de äldre fastigheterna finns idag ett relativt omfattande åtgärdsbehov, se tabell 9.1 och 9.2.

Tabell 9.1 **Byggnadsdelar i mindre bra skick** enligt ägarna i nuläget (1982) för fastigheter med olika nybyggnadsår (procent)

| Byggnadsdel | Nybyggnadsår | | | |
|-------------------------|--------------|---------|---------|-------|
| | <1930 | 1930-39 | 1940-49 | ≥1950 |
| <u>Fastigheten</u> | | | | |
| Tak | 17 | 7 | - | 18 |
| Fasad | 17 | 8 | 11 | 12 |
| Fönster och dörrar | 17 | 15 | 13 | 6 |
| Värmeisolering | 29 | 24 | 16 | 12 |
| Värmesystem | 12 | 5 | 8 | 6 |
| Vatten- o avloppssystem | 25 | 24 | 30 | 6 |
| <u>Lägenheterna</u> | | | | |
| Golv | 4 | 11 | 3 | 6 |
| Målning o tapetsering | 12 | 8 | 5 | - |
| Köksutrustning | 17 | 15 | 11 | - |
| Sanitetsutrustning | 17 | 20 | 11 | 6 |
| Baseras på (antal) | 24 | 61 | 38 | 17 |

Tabell 9.2 **Byggnadsdelar i mindre bra skick enligt ägarna i nuläget (1982) för fastigheter med olika storlek (procent)**

| Byggnadsdel | Fastighetsstorlek (kvm ly) | | |
|-------------------------|----------------------------|----------|-------|
| | <500 | 500-1000 | ≥1000 |
| <u>Fastigheten</u> | | | |
| Tak | 6 | 5 | 17 |
| Fasad | 11 | 3 | 22 |
| Fönster och dörrar | 16 | 11 | 9 |
| Värmeisolering | 20 | 19 | 30 |
| Värmesystem | 6 | 11 | 4 |
| Vatten- o avloppssystem | 23 | 30 | 17 |
| <u>Lägenheterna</u> | | | |
| Golv | 9 | 3 | 9 |
| Målning o tapetsering | 5 | 8 | 13 |
| Köksutrustning | 11 | 13 | 13 |
| Sanitetsutrustning | 14 | 19 | 13 |
| Baseras på (antal) | 79 | 37 | 24 |

Av tabellerna framgår bl a att

- o brister finns i alla årgångar fastigheter vad avser värmeisolering. Men framför allt finns bristerna i de äldre fastigheterna.
- o VA-systemen är frekventa som problem för fastigheter med nybyggnadsår före 1950.
- o tak- och fasadproblem finns i stor utsträckning även i nyare fastigheter
- o tak- och fasader är ett något större problem i stora fastigheter jämfört med små.
- o som helhet och i jämförelse med nybyggnadsåret tycks inte fastighetsstorleken som sådan ha någon större betydelse för åtgärdsbehovet.

I den ovan gjorda beskrivningen av åtgärdsbehov finns också en tidsdimension. De olika ägarna har olika lång innehavstid bakom sig. Av tabell 9.3 kan vi dra följande slutsatser beträffande åtgärdsbehovet i nuläget kopplat till fastighetsägare med olika innehavstid.

Tabell 9.3 **Byggnadsdelar i mindre bra skick i nuläget (1982)**
enligt ägare med olika innehavstid (procent)

| Byggnadsdel | Innehavstid (antal år) | | | Samtliga |
|-------------------------|------------------------|-----|----|----------|
| | <4 | 4-7 | ≥8 | |
| <u>Fastigheten</u> | | | | |
| Tak | 8 | 9 | 6 | 8 |
| Fasad | 18 | 9 | 3 | 11 |
| Fönster och dörrar | 18 | 11 | 11 | 14 |
| Värmeisolering | 34 | 17 | 11 | 22 |
| Värmesystem | 10 | 9 | - | 7 |
| Vatten- o avloppssystem | 32 | 24 | 11 | 24 |
| <u>Lägenheterna</u> | | | | |
| Golv | 8 | 11 | - | 7 |
| Målning o tapetsering | 14 | 6 | - | 7 |
| Köksutrustning | 20 | 9 | 6 | 12 |
| Sanitetsutrustning | 22 | 17 | 3 | 15 |
| Baseras på (antal) | 50 | 54 | 36 | 140 |

Av tabell 9.3 kan vi bl a notera att

- o ca 1/3 av ägarna med en innehavstid kortare än fyra år anser att värmeisoleringen och VA-systemet är i mindre bra skick.
- o i bäst skick är tak, värmesystem, golv samt målning och tapetsering.

I tabell 9.4 tillför vi ytterligare information och gör ett försök till sammanfattning av nuläget. Tabellen ger bl a följande information;

- o I ca hälften av fastigheterna finns i nuläget inget åtgärdsbehov.
- o I fastigheter med byggnadsår efter 1950 är åtgärdsbehovet relativt litet.
- o Fastighetsstorleken spelar ingen större roll för åtgärdsbehovet.
- o Åtgärdsbehovet är relativt litet för fastigheter som ägs av juridiska personer.
- o Ägarnas ålder inverkar så att de yngsta ägarna innehar fastigheterna med minst åtgärdsbehov.
- o I fastigheter som innehafts en kortare tidsperiod är åtgärdsbehovet relativt stort.

Tabell 9.4 Åtgärdsbehov i nuläget i något avseende för fastigheterna (procent).

| | Ja | Nej | Summa % |
|--|----|-----|---------|
| Samtliga | 45 | 55 | 100 |
| Byggnadsår | | | |
| -29 | 46 | 54 | 100 |
| 1930-39 | 50 | 50 | 100 |
| 1940-49 | 47 | 53 | 100 |
| 1950- | 18 | 82 | 100 |
| Storlek (kvm ly) | | | |
| <500 | 44 | 56 | 100 |
| 500-1000 | 46 | 54 | 100 |
| >1000 | 45 | 55 | 100 |
| Ägaregrupp | | | |
| Fysisk person | 47 | 53 | 100 |
| varav; egenutnyttjare | 48 | 52 | 100 |
| kapitalplacerare | 45 | 55 | 100 |
| benefikt förvärv | 45 | 55 | 100 |
| Juridisk person | 36 | 64 | 100 |
| varav; byggnadsföretag, | | | |
| försäkringsbolag | 31 | 69 | 100 |
| övr jur personer | 42 | 58 | 100 |
| Ägarnas ålder vid förvärvstidpunkten (fysiska personer) | | | |
| >50 | 52 | 48 | 100 |
| 40-49 | 48 | 52 | 100 |
| <40 | 43 | 57 | 100 |
| Innehavstid (antal år) | | | |
| <4 | 61 | 39 | 100 |
| 4-7 | 39 | 61 | 100 |
| ≥8 | 29 | 71 | 100 |

9.3 En avstämning

Av tabell 9.5 framgår hur stor andel av åtgärdsbehovet vid förvärvet som åtgärdats i nuläget. Påfallande är att målning och tapetsering i 88 procent av fallen åtgärdats där ett åtgärdsbehov konstaterats. Lika påfallande är att endast hälften av fastigheterna blivit föremål för åtgärder avseende VA-systemet.

Tabell 9.5 I nuläget **vidtagna åtgärder** (%) för olika byggnadsdelar med åtgärdsbehov vid förvärvet

| Byggnadsdel | Åtgärdsbehov i samband med förvärvet | Varav: vidtagit åtgärder |
|---------------------------|--|--------------------------------|
| | Antal | % |
| <u>Fastigheten</u> | | |
| Tak | 27 | 81 |
| Fasad | 61 | 77 |
| Fönster och dörrar | 54 | 67 |
| Värmeisolering | 64 | 58 |
| Värmesystem | 36 | 75 |
| Vatten- och avloppssystem | 55 | 49 |
| <u>Lägenheterna</u> | | |
| Golv | 44 | 77 |
| Målning o tapetsering | 64 | 88 |
| Köksutrustning | 56 | 70 |
| Sanitetsutrustning | 51 | 65 |

Vid en jämförelse mellan åtgärdsbehovet vid förvärvet och i dagsläget och med vad som blivit utfört i förvaltningen framgår att en större andel fastighetsägare vidtagit åtgärder än vad som framgår vid en direkt jämförelse mellan underhållsskicket vid de olika tidpunkterna. Dessutom har inte alla fastighetsägare vidtagit åtgärder trots att berörd byggnadsdel ansetts vara i ett dåligt skick vid förvärvet.

Förklaringen härtill är;

- o att vissa åtgärder sker successivt, har påbörjats men ej fullgjorts
- o att byggnadsdelar som befanns vara i ett bra skick i samband med förvärvet anses nu av somliga vara i ett sämre skick. Det är då att observera att de längsta hittillsvarande innehavstiderna uppgår till mellan 8 och 12 år. Och under denna period har periodiska underhållsåtgärder aktualiserats och i förekommande fall även åtgärdats.

I tabell 9.6 visas i vilken utsträckning olika åtgärder inte utförts i nuläget trots att skicket bedömdes vara mindre bra vid förvärvet. Tabellen inrymmer också en indelning på antal fastigheter efter innehavstid. Av tabellen framgår bl a att

- o vid längre innehavstider finns i regel inga "oreglerade" åtgärdsbehov som konstaterats vid förvärvet.
- o vid kortare innehavstider är det relativt många ägare som inte åtgärdat värmeisolering och VA-system.

Tabell 9.6 Antal fastigheter efter innehavstid i mindre bra skick vid förvärvet och för vilka inga åtgärder vidtagits i nuläget

| Byggnadsdel | Innehavstid (antal år) | | | |
|-------------------------|------------------------|-----|------|----------|
| | <4 | 4-7 | 8-12 | Samtliga |
| <u>Fastigheten</u> | | | | |
| Tak | 2 | 2 | 1 | 5 |
| Fasad | 8 | 5 | 1 | 14 |
| Fönster och dörrar | 9 | 5 | 4 | 18 |
| (Värmeisolering) | 15 | 9 | 3 | 27 |
| Värmesystem | 4 | 4 | 1 | 9 |
| Vatten- o avloppssystem | 14 | 12 | 2 | 28 |
| <u>Lägenheterna</u> | | | | |
| (Golv) | 4 | 6 | - | 10 |
| Målning o tapetsering | 4 | 4 | - | 8 |
| Köksutrustning | 10 | 5 | 2 | 17 |
| Sanitetsutrustning | 9 | 7 | 2 | 18 |

Avstämningen ovan har utgått från olika byggnadsdelar. I tabell 9.7 på omstående sida utgår vi från de enskilda fastigheterna.

I över hälften av fastigheterna finns inga "oreglerade" åtgärdsbehov som konstaterats vid förvärvet. I övriga fall har delar av åtgärdsbehovet åtgärdats, påbörjats eller planeras att åtgärdas inom den närmaste femårsperioden (se kapitel 10). Jämför också kommentarerna till tabell 9.4.

Det bör även poängteras att åtgärdsbehovet i många fall varit relativt omfattande. Och speciellt bland fysiska personer sker åtgärderna ofta successivt och med egna arbetsinsatser. Ekonomin och tidsåtgången blir då avgörande för i vilken takt åtgärderna utförs. Aktiviteten i förvaltningen är dock vanligtvis hög i anslutning till förvärvet. Det successiva förfarandet medför emellertid att delar av det åtgärdsbehov som förelåg vid förvärvet inte åtgärdas omedelbart utan kvarstår ett antal år efter ägareskiftet.

För större förvaltare sker åtgärderna ofta i form av "åtgärdspaket". Vid vilken tidpunkt dessa mer samordnade åtgärder vidtas är bl a beroende av inkomster från andra fastigheter och de större bolagens verksamhetsplanering.

Tabell 9.7 Fastigheter med åtgärdsbehov vid förvärvet efter förekomst av åtgärdsbehov i nuläget. Procent.

| | Åtgärdsbehov: | | |
|--|---------------|----|---------|
| | Nej | Ja | Summa % |
| Samtliga | 54 | 46 | 100 |
| Byggnadsår | | | |
| -29 | 56 | 44 | 100 |
| 1930-39 | 52 | 48 | 100 |
| 1940-49 | 48 | 52 | 100 |
| 1950- | 75 | 25 | 100 |
| Storlek (kvm ly) | | | |
| <500 | 57 | 43 | 100 |
| 500-1000 | 50 | 50 | 100 |
| >1000 | 47 | 53 | 100 |
| Ägaregrupp | | | |
| Fysisk person | 52 | 48 | 100 |
| varav; egenutnyttjare | 53 | 47 | 100 |
| kapitalplacerare | 48 | 52 | 100 |
| benefikt förvärv | 50 | 50 | 100 |
| Juridisk person | 61 | 39 | 100 |
| varav; byggnadsföretag, | 57 | 43 | 100 |
| försäkringsbolag | 70 | 30 | 100 |
| övr jur personer | | | |
| Ägarnas ålder vid förvärvs- tidpunkten (fysiska personer) | | | |
| ≥50 | 43 | 57 | 100 |
| 40-49 | 44 | 56 | 100 |
| <40 | 64 | 36 | 100 |
| Innehavstid (antal år) | | | |
| <4 | 35 | 65 | 100 |
| 4-7 | 57 | 43 | 100 |
| ≥8 | 76 | 24 | 100 |

10 PLANERADE ÅTGÄRDER FÖR FEM ÅR FRAMÅT

10.1 Inledning

Vi har följt fastigheten från förvärvet till dagsläget med avseende på status och vidtagna åtgärder. För att ytterligare utvidga tidsperspektivet redovisar vi här de åtgärder ägaren planerar i nuläget (1982) för den närmaste femårsperioden. Redovisningen sker efter samma indelningsgrunder som tidigare.

10.2 Femårsplaner

Av tabellerna 10.1 - 10.2 framgår efter olika indelningsgrunder ägarnas planer för den närmaste femårsperioden. Av tabellerna kan vi notera att

- o ett relativt stort antal ägare avser att åtgärda VA-systemet samt köksinredningen och köksutrustningen (10.1)
- o planerade åtgärder vad avser VA-systemet är inte avhängigt innehavstiden (10.2)
- o ägare med kort innehavstid (<4 år) planerar i relativt stor utsträckning att åtgärda fasadytskikt och sanitetsutrustning samt att vidta större bostads- och byggnadstekniska åtgärder.

Åtgärderna enligt ovan är jämnt fördelade för fastigheter bebyggda fram till 1950. För senare bebyggda fastigheter planeras i relativt stor utsträckning åtgärder avseende fasader och tak.

I de redovisade planerna framkommer en tydlig koppling mellan konstaterat behov vid förvärvet, gjorda och planerade åtgärder. Påtagligt är att det i stor utsträckning är kostnadskrävande åtgärder som ligger framåt i tiden.

Tabell 10.1 Fastigheter - antal och procent - i vilka det den närmaste femårsperioden planeras olika typer av åtgärder

| | Antal | Procent |
|--|------------|------------|
| Byggnad | | |
| 1) Fasadytskikt | 12 | 9 |
| 1) Fönster och dörrar | 3 | 2 |
| 1) Takbeläggning | 5 | 4 |
| Grund-/stomförstärkning | 1 | 1 |
| Installationer | | |
| 2) Tvättstugeutrustning | 2 | 1 |
| 2) Centralvärme | 4 | 3 |
| 2) Vatten- och avloppssystem | 25 | 18 |
| 2) Sopnedkast/soputrymme | - | - |
| Lägenheter | | |
| 3) Målning och tapetsering | 6 | 4 |
| 4) Köksinredning och köksutrustning | 22 | 16 |
| 4) Sanitetsutrustning (wc, bad, dusch) | 15 | 11 |
| Ändrat rumsantal/lägenhetsstorlek | 10 | 7 |
| Övrigt | | |
| 5) Gårdssanering | 1 | 1 |
| Annan omfattande bostads- eller byggnadsteknisk åtgärd | 13 | 9 |
| Baseras på (antal) | 140 | 140 |
| 1) Utbyte eller reparation av... | | |
| 2) Installation eller utbyte av... | | |
| 3) Målning och tapetsering i fler än enstaka lägenheter | | |
| 4) Utbyte av köks-/sanitetsutrustning i fler än enstaka lägenheter | | |
| 5) Anordnande av lekplatser, planteringar, rivning av murar etc | | |

Tabell 10.2 Fastigheter med olika innehavstid i vilka det den närmaste femårsperioden planeras olika typer av åtgärder (procent).

| | Innehavstid (antal år) | | |
|--|------------------------|-----------|-----------|
| | <4 | 4-7 | ≥8 |
| Byggnad | | | |
| 1) Fasadytskikt | 16 | 6 | 3 |
| 1) Fönster | 2 | 4 | - |
| 1) Takbeläggning | 2 | 4 | 6 |
| Grund-/stomförstärkning | - | 2 | - |
| Installationer | | | |
| 2) Tvättstugeutrustning | 2 | - | 3 |
| 2) Centralvärme | 4 | 2 | 3 |
| 2) Vatten- och avloppssystem | 18 | 20 | 14 |
| 2) Sopnedkast/soputrymme | - | - | - |
| Lägenheter | | | |
| 3) Målning och tapetsering | 4 | 6 | 3 |
| 4) Köksinredning o köksutrustning | 20 | 17 | 9 |
| 4) Sanitetsutrustning (wc, bad, dusch) | 20 | 7 | 3 |
| Ändrat rumstantal/ lägenhetsstorlek | 14 | 2 | 6 |
| Övrigt | | | |
| 5) Gårdssanering | - | - | 3 |
| Annan omfattande bostads- eller byggnadsteknisk åtgärd | 14 | 7 | 6 |
| Baseras på (antal) | 50 | 54 | 36 |
| 1) Utbyte eller reparation av... | | | |
| 2) Installation eller utbyte av... | | | |
| 3) Målning och tapetsering i fler än enstaka lägenheter | | | |
| 4) Utbyte av köks-/sanitetsutrustning i fler än enstaka lägenheter | | | |
| 5) Anordnande av lekplatser, planteringar, rivning av murar etc | | | |

11 34 FASTIGHETER FÖRE OCH EFTER ÄGARESKIFTET

11.1 Inledning

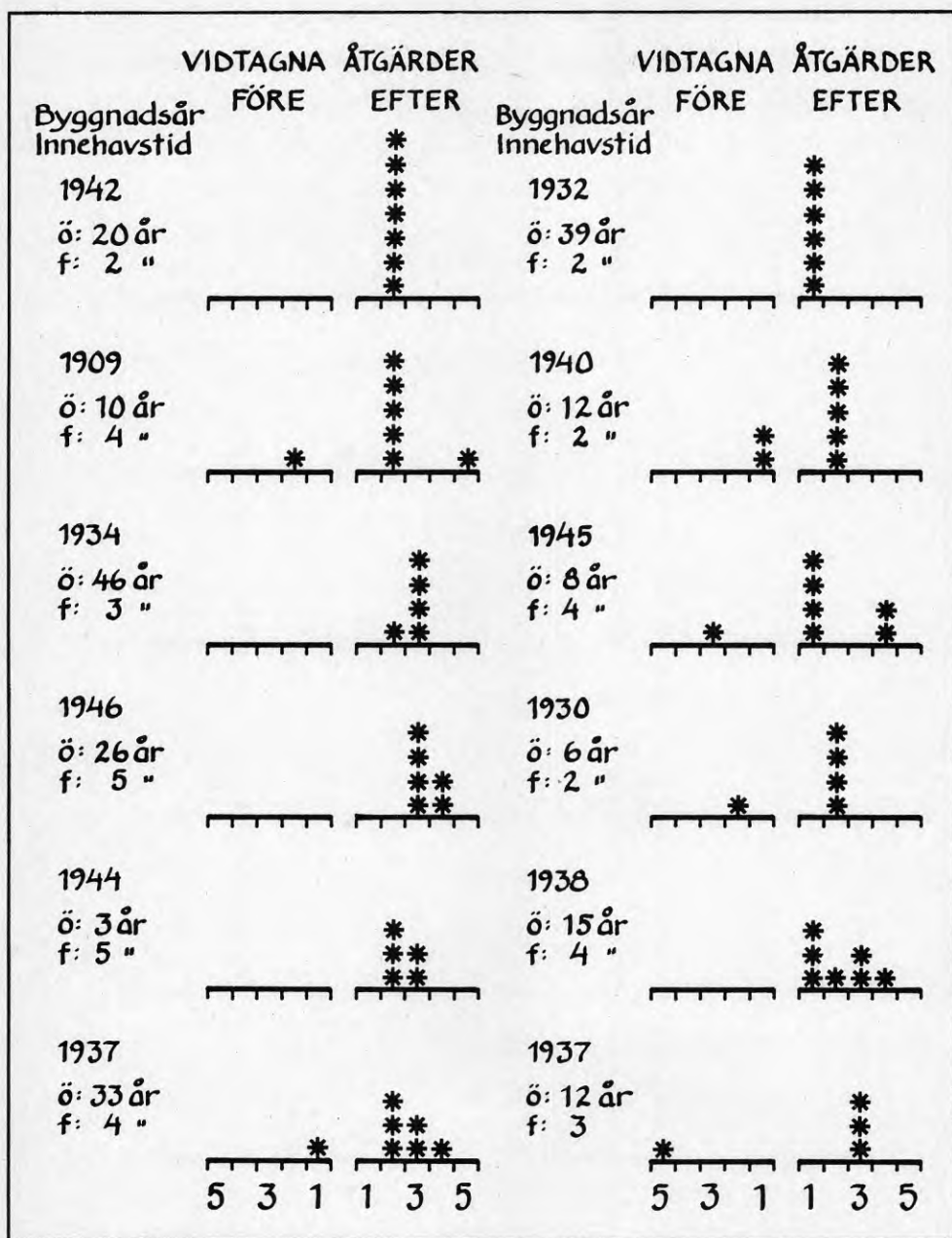
Den följande framställningen baseras på 34 fastigheter för vilka vi har uppgifter från både nuvarande och före detta ägare. Tidsperspektivet är fem år före respektive fem år efter ägareskiftet. Avsnittet ska främst ses som ett komplement till tidigare förda resonemang.

Som tidigare nämnts gör vi ingen kvantifiering i kronor och ören. Vi inriktar oss istället på vilka typer av åtgärder som vidtagits och när dessa utförts i förhållande till ägareskiftet.

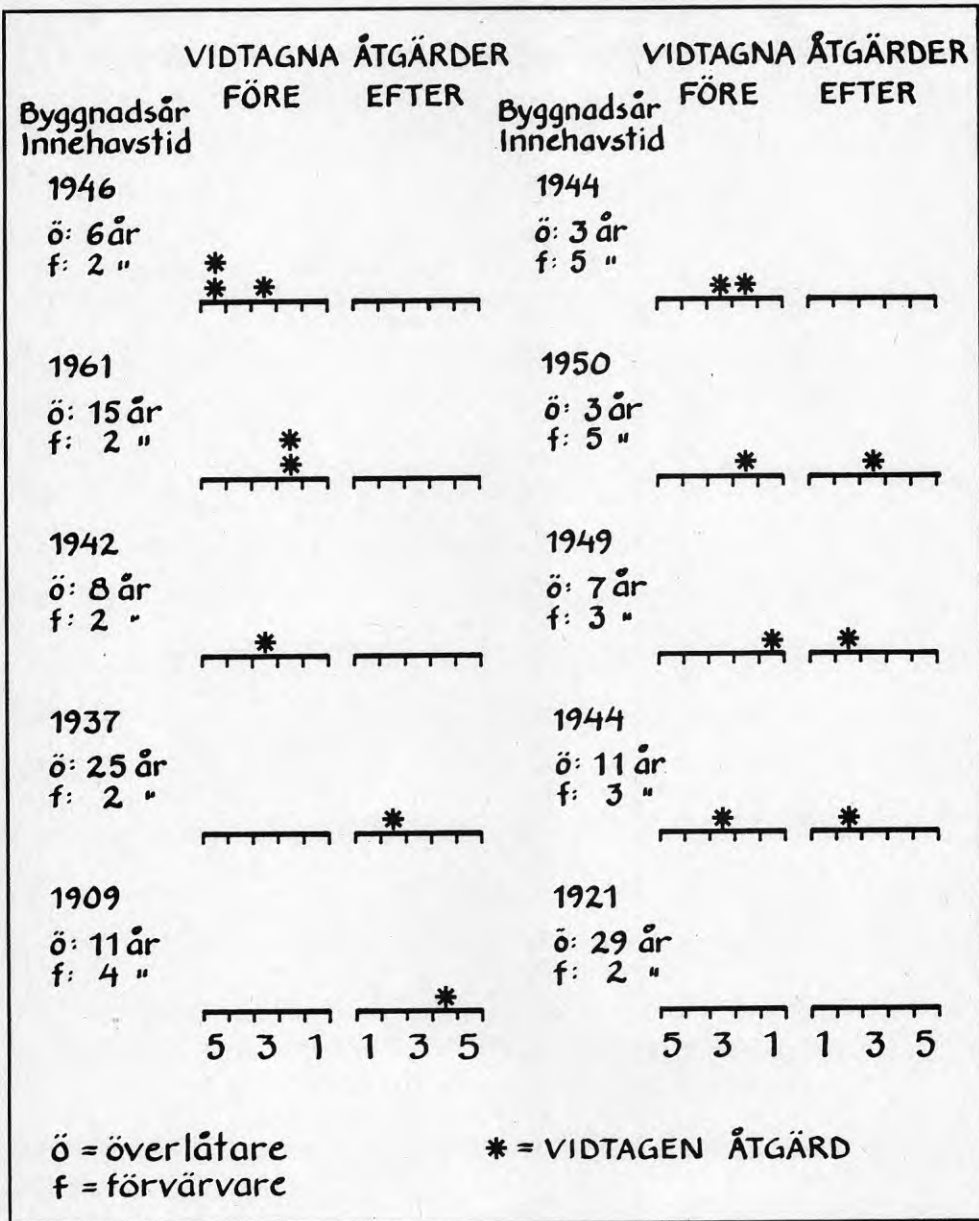
11.2 En totalbild

I figur 11.1 (s 103-105) redovisas aktiviteten i förvaltningen i anslutning till ägareskiftet. De 34 fastigheterna redovisas var för sig. Figuren har även kompletterats med uppgifter om de enskilda fastigheternas byggnadsår och ägarnas innehavstid.

Varje markering i figuren avser en åtgärdad byggnadsdel. För överskådlighetens skull har vi ej specificerat vilken typ av åtgärd markeringarna avser. En uppfattning därom kan dock fås av tabell 11.1 och tabell 11.2 där olika typer av åtgärder specificerats.



| Byggnadsår Innehavstid | VIDTAGNA ÅTGÄRDER | | Byggnadsår Innehavstid | VIDTAGNA ÅTGÄRDER | |
|----------------------------|-------------------|-------|----------------------------|-------------------|-------|
| | FÖRE | EFTER | | FÖRE | EFTER |
| 1938 ö: 14 år f: 5 " | | | 1936 ö: 13 år f: 2 " | | |
| 1937 ö: 38 år f: 5 " | | | 1948 ö: 2 år f: 2 " | | |
| 1954 ö: 4 år f: 5 " | | | 1937 ö: 7 år f: 2 " | | |
| 1939 ö: 13 år f: 7 " | | | 1930 ö: 10 år f: 3 " | | |
| 1939 ö: 6 år f: 5 " | | | 1946 ö: 9 år f: 7 " | | |
| 1942 ö: 6 år f: 2 " | | | 1946 ö: 28 år f: 2 " | | |
| | 5 3 1 | 1 3 5 | | 5 3 1 | 1 3 5 |



Figur 11.1 Vidtagna åtgärder fem år före respektive fem år efter ägareskiftet.

Av figur 11.1 kan urskiljas vissa speciella mönster vad avser aktiviteten i förvaltningen före och efter ägareskiftet. Både bland nuvarande och tidigare ägare kan urskiljas en hög som låg aktivitetsnivå. Och sammankopplar vi dessa båda grupper kan vi göra en grov indelning i följande typfall.

- a) Låg aktivitet före ägareskiftet, hög aktivitet efter ägareskiftet.
- b) Hög aktivitet före ägareskiftet, låg aktivitet efter ägareskiftet.
- c) Oförändrad hög eller låg aktivitet före och efter ägareskiftet.

Vi har tidigare konstaterat att i de fall ett åtgärdsbehov förelegat har en betydande del av detta ofta åtgärdats en kort tid efter ägareskiftet (jfr avsnitt 9.3). Och av figur 11.1 kan också urskiljas att aktiviteten i förvaltningen i vissa fall ökat påtagligt efter ägareskiftet. Av figur 11.1 framgår även att aktiviteten kan vara låg efter ägareskiftet.

När vi beskriver aktivitetsnivån som hög, låg eller oförändrad bör återigen understrykas att detta endast avser en femårsperiod. Aktiviteten före respektive efter den beskrivna femårsperioden beaktas således inte. Och i vissa fall är den hittillsvarande och den avslutade innehavsperioden kortare än fem år.

Dessutom bör beaktas att vidtagna åtgärder - liksom åtgärdsbehovet - delvis är av olika karaktär och omfattning. Och med olika åtgärder och omfattningen av dessa följer olika resursbehov. Både vad avser kapital och tidsåtgång. Fastighetsstorlek, konstruktion, byggnadsmaterial, användningssätt och utrustningsstandard är exempel på andra faktorer av betydelse i detta sammanhang.

I nästkommande kapitel kommer vi närmare att analysera vilka faktorer som påverkat aktiviteten i förvaltningen med avseende på underhåll och ombyggnader. Vi kan dock här konstatera att beträffande de fall där aktiviteten synes särskilt låg är också den hittillsvarande innehavstiden tämligen kort. I genomsnitt 3 år vilket kan jämföras med ca 5 år för hela populationen. Därtill har i vissa fall uppgetts att inget behov funnits och i andra fall har underhållsåtgärder planerats att genomföras.

I de fall aktiviteten före ägareskiftet har varit låg är det ofta korrelerat med lång innehavstid och hög ålder hos ägaren.

Tabell 11.1 Vidtagna åtgärder i 34 fastigheter fem år före respektive fem år efter ägareskiftet

| Byggnad | Före | Efter |
|--|------|-------|
| 1) Fasadytskikt | 2 | 10 |
| 1) Fönster och dörrar | 2 | 5 |
| 1) Takbeläggning | 2 | 5 |
| Grund-/stomförstärkning | 1 | 1 |
| Installationer | | |
| 2) Tvättstugeutrustning | 8 | 11 |
| 2) Centralvärme | 3 | 5 |
| 2) Vatten- och avloppssystem | 1 | 6 |
| 2) Söpnedkast/soputrymme | 1 | 7 |
| Lägenheter | | |
| 3) Målning och tapetsering | 11 | 14 |
| 4) Köksinredning o köksutrustning | 4 | 7 |
| 4) Sanitetsutrustning (wc, bad, dusch) | 5 | 6 |
| Ändrat rumstantal/lägenhetsstorlek | 1 | 5 |
| Övrigt | | |
| 5) Gårdssanering | 3 | 5 |
| Annan omfattande bostads- eller byggnadsteknisk åtgärd | 3 | 6 |
| Baseras på (antal) | 34 | 34 |
| 1) Utbyte eller reparation av... | | |
| 2) Installation eller utbyte av... | | |
| 3) Målning och tapetsering i fler än enstaka lägenheter | | |
| 4) Utbyte av köks-/sanitetsutrustning i fler än enstaka lägenheter | | |
| 5) Anordnande av lekplatser, planteringar, rivning av murar etc | | |

Tabell 11.2 Olika typer av åtgärder vidtagna i 34 fastigheter fem år före respektive fem år efter ägarskiftet

| Typ av åtgärd | Före | Efter |
|--|------|-------|
| Enbart bostadsteknisk åtgärd | 8 | 4 |
| Enbart byggnadsteknisk åtgärd | 9 | 10 |
| Både bostads- och byggnadsteknisk åtgärd | 5 | 13 |
| Ej vidtagit åtgärd | 12 | 7 |

12 HINDRANDE OCH PÅDRIVANDE FAKTORER FÖR UNDERHÅLL OCH OMBYGGNADER

12.1 Inledning

Vi försöker nu återge ägarnas uppfattning om vilka faktorer som hindrar respektive driver på genomförandet av underhåll och ombyggnader. Det kan vi göra genom att ägarna har en innehavsperiod bakom sig och de kan med vunnit erfarenhet blicka in i framtiden. Vi försöker också återkoppla till fastighetsförvärvet, fastigheternas status och den aktivitet som fram till nuläget förekommit i förvaltningen avseende underhåll och ombyggnader.

12.2 Ekonomiska förhållanden

Över 70 procent av ägarna anger att det någon gång under innehavsperioden förekommit underskott i fastighetsförvaltningen. Särskilt vanligt med underskott är det bland gruppen fysiska personer som äger små fastigheter (<500 kvm).

Över hälften av ägarna finansierar underskotten med eget kapital. Mindre än 10 procent lånefinansierar hela underskottet. Finansiering med eget kapital är särskilt vanlig för fysiska personer som äger små fastigheter.

Över 60 procent av ägarna anger att uppkomna underskott var medvetet kalkylerade. Det innebär att för resterande 40 procent kom underskotten mer eller mindre som en överraskning. De angivna procentsatserna gäller oavsett om ägaren är fysisk eller juridisk person och oavsett fastighetsstorlek.

Orsaken till uppkomna underskott är i 40 procent av fallen underhållsåtgärder. Tillsammans med ombyggnadsåtgärder förklarar periodiskt underhåll ca 60 procent av uppkomna underskott. Något mer än var tionde ägare anger räntebetalningar som en orsak till underskott. Särskilt i de små fastigheterna orsakar underhållsåtgärder underskott i förvaltningen.

43 av 48 ägare med "egen bostad/egna lokaler" som främsta motiv har haft underskott i förvaltningen. 22 av de 43 ägarna med underskott har finansierat detta med lånat eller en blandning av lånat och eget kapital. För 25 av de 43 ägarna har underskotten varit medvetet kalkylerade.

12 av 19 ägare, med kapitalplacering som främsta motiv för fastighetsinnehavet, har haft underskott i förvaltningen. Sju av de tolv ägarna har finansierat underskotten genom att använda lånat kapital eller en blandning av eget och lånat kapital.

I gruppen fysiska personer har 91 av 111 haft underskott. Hälften av dessa har finansierat underskotten med lånat kapital eller en blandning av lånat och eget kapital. För drygt hälften av fastigheterna har underskotten varit medvetet kalkylerade.

I gruppen juridiska personer har 10 av 29 haft underskott. För tre av de 10 fastigheterna har finansieringen skett med lånat eller en blandning av lånat och eget kapital. För sju av de 10 har underskotten varit medvetet kalkylerade.

Finansieringen av mer omfattande ombyggnader och reparationer varierar på en skala från enbart eget kapital till enbart lånat kapital enligt följande skala.

| Finansieringssätt | Procent av 109 fastigheter |
|--|----------------------------|
| Enbart eller huvudsakligen med lånat kapital | 39 |
| Lika delar lånat och eget kapital | 26 |
| Enbart eller huvudsakligen med eget kapital | <u>34</u> |
| | 100 |

(Baseras endast på ägare vilka vidtagit mer omfattande ombyggnader och reparationer. Bortfall 13 fastigheter).

Sättet för finansiering har främst styrts av den egna betalningsförmågan (43 procent), medan drygt hälften anger att kreditmöjligheter och villkoren för nybelåning styr finansieringssättet. Beskattningshänsyn har påverkat i 16 procent av fallen.

Finansiering med eget kapital har i flera fall motiverats med att kostnaderna har kunnat nedbringas till följd av egna arbetsinsatser. Bristande kännedom om lånemöjligheter och ringa kapitalbehov var andra skäl som angavs.

12.3 Socio-ekonomiska förhållanden

Vissa underhålls- och ombyggnadsåtgärder har av nuvarande ägare klassats som "nödvändiga" vid förvärvet. Men en viss del av dessa åtgärder har inte utförts och orsaken härtill är i första hand ekonomin. Förvaltnings- och privatekonomin har tillsammans inte medgett några större åtgärder.

En annan viktig faktor är tidsbrist. För många av ägarna arbetar själva med framför allt underhållsarbete. Och åtgärder utförs i den takt de hinns med och därtill ekonomin tillåter. Många av ägarna har också ett användbart yrkeskunnande - måleri, snickeri etc - som utnyttjas i förvaltningen. Många anser att arbetet blir bättre utfört om man gör det själv.

I vissa fall spelar beskattningen en roll för när underhåll blir utfört. Ägaren vill kanske ett visst år skapa ett underskott som kan kvittas mot andra inkomster och omvänt kan frånvaron av underskott vara önskvärt ett annat år.

Av tabell 12.1 nedan framgår vilka faktorer som styrt/påverkat ägarnas agerande i förvaltningen med avseende på underhåll.

Tabell 12.1 Faktorer som styrt/påverkat nuvarande ägares underhållsinsatser

Påverkande faktorer

| | |
|--|-----|
| Förhållandet till hyresgästerna | 50 |
| Beskattningseffekter (avdragsmöjligheter) | 28 |
| Lönsamheten i förvaltningen | 20 |
| Kreditmöjligheter | 13 |
| Behovet | 11 |
| Annat | 13 |
| 1) Summa procent | 135 |
| Baseras på (antal) | 127 |
| Bortfall | 13 |
| 1) Kombinationsfall har ej särredovisats varför summa procent överstiger 100 | |

Påfallande är att hälften av ägarna anger relationerna till hyresgästerna som en påverkande faktor. Medan drygt en fjärdedel anför beskattningsskäl. Och beskattningen kan vara en såväl hindrande som pådrivande faktor.

De skäl som här faller under gruppen "annat" kan vara intressant att särredovisa;

- o Att förbättra/vidmakthålla fastighetens kvalitetsnivå.
- o Att inom ekonomisk möjlig ram hålla fastigheten i fint skick.
- o Att bo i en väl underhållen fastighet.
- o En rejäl standard både in- och utvändigt.
- o Trivsel.
- o Pietetsskäl (fastigheten är mitt barndomshem)
- o Huset är ett kulturhus och som sådant en glädje att rusta och vårda
- o Ekonomiska möjligheter.
- o Nödvändiga tillstånd uteblivna.
- o Tidsbrist och ointresse från min brors sida.

Behovet av goda relationer till hyresgästerna, men även andra faktorer av socio-ekonomisk karaktär spelar tydligen stor roll för agerandet i förvaltningen vad avser underhåll.

Genom tabell 12.2 nedan får vi en mera nyanserad bild av vilka faktorer som påverkat ägarnas underhållsinsatser. Observera att tabell 12.2 endast avser privatpersoner.

Tabell 12.2 Privatpersoner fördelade efter typ av fång och förvärvsmotiv samt efter vilka faktorer som styrt/påverkat deras agerande i förvaltningen med avseende på underhåll

| Påverkande faktorer | Köp | Köp | Arv, gåva |
|---------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| | Egenutnyttjare | Kapitalplacerares | Benefika förvärv |
| Förhållandet till hyresgästerna | 50 | 43 | 65 |
| Beskattningseffekter | 35 | 39 | 20 |
| Lönsamheten i förvaltningen | 9 | 36 | 20 |
| Kreditmöjligheter | 20 | 7 | 5 |
| Behovet | 9 | 14 | 15 |
| Annat | 13 | 7 | 10 |
| 1) Summa procent | 136 | 146 | 135 |
| Baseras på (antal) | 54 | 30 | 20 |
| Bortfall | 4 | 1 | 2 |

1) Kombinationsfall har ej särredovisats varför summa procent överstiger 100

I tabellen bör vi främst notera att:

- o Förhållandet till hyresgästerna spelar stor roll för de som förvärvat fastigheten benefikt
- o För kapitalplacerares är lönsamheten i förvaltningen framträdande
- o Egenutnyttjarna skiljer sig från kapitalplacerares genom att
 - lönsamhetskraven spelar en underordnad roll
 - kreditmöjligheterna spelar en relativt stor roll för genomförandet av underhållsåtgärder.

Ca 2/3 av ägarna planerar inga större underhålls- och ombyggnadsåtgärder den närmaste femårsperioden. Skälet härtill anger man som "det finns inget behov". Finansieringsproblem, planer för avyttring och dålig lönsamhet är tre faktorer som anges för vardera drygt 10 procent av fastigheterna. Noterbart är att de två sistnämnda faktorerna i samtliga fall avser fastigheter mindre än 500 kvm.

12 av de 140 uppgiftslämnarna avser att avyttra fastigheten. Ytterligare fem anger att en överlåtelse eventuellt kan ske. De tillsammans 17 ägarna har vitt skilda skäl för sin eventuella avyttring, se tabell 12.3.

Tabell 12.3 Angivna skäl för avyttring

| | | |
|---|---|----------|
| o | Bristande ekonomiska förutsättningar | 2 |
| o | Behövliga tillstånd uteblivit (bygg.lov) | 2 |
| o | Dålig lönsamhet | 1 |
| o | Har inte något behov av fastigheten längre | 1 |
| o | Åldersskäl och ohälsa | 1 |
| o | Samägandet med min bror fungerar ej | 1 |
| o | Helrenovering och ombildning till bostadsrätt | 1 |
| o | V-ås kommun önskar överta fastigheten, i annat fall expropriation | 1 |
| o | Ej uppgivit orsak | <u>2</u> |
| | Summa | 12 |

Fem andra ägare har därtill övervägt avyttring med hänsyn till

| | | |
|---|---|----------|
| o | Dålig lönsamhet och överansträngning | 1 |
| o | Dålig lönsamhet och ny bostadspolitik | 1 |
| o | Beroende på utvecklingen för privata hyresvärdar med äldre hus | 1 |
| o | Säljer om jag finner en köpare beredd att betala en acceptabel köpeskilling | 1 |
| o | "Till den nya generationen" | <u>1</u> |
| | Summa | 5 |

Frapperande är inslaget av vad vi kallar socio-ekonomiska faktorer. Endast ett fåtal anger renodlade ekonomiska skäl för avyttringen.

12.4 En summering

Hindrande faktorer för att underhåll och ombyggnader ska genomföras är främst **pengar och tid**. Många ägare har begränsade ekonomiska resurser och förvaltningen ger inte erforderliga överskott. När kapital inte kan anskaffas blir tiden en hindrande faktor enär många ägare arbetar själva med underhållsåtgärder. Åtgärderna utförs i den takt ägaren hinner.

För gruppen privatpersoner (egenutnyttjare) utgör **relationen till hyresgästerna** en pådrivande faktor. För ägare med kapitalplaceringsmotiv inverkar i högre grad beskattnings- och lönsamhetsaspekter.

DEL III

KVANTITATIVA DATA FRÅN VÄSTERÅS OM FASTIGHETER,
LÄGENHETER, BYGGANDE, FASTIGHETSMARKNAD, ÄGARE,
INKOMSTER M M I ETT PERSPEKTIV 1960-1982

Data från offentliga register

13 EN INTRODUKTION

I det följande gör vi en omfattande beskrivning av fastigheter, lägenheter, byggande, fastighetsmarknad, ägare, inkomster m m. Tidsperspektivet är i de flesta fall 1960-1982. Våra källor är offentliga register; fastighetsböcker, fastighetslängder, inkomstregister m fl.

Syftet är som tidigare sagts att göra beskrivningar och kommentarer i anslutning till nyckelorden; fastigheter, lägenheter etc. Beskrivningarna och kommentarerna har ett självständigt värde, men ska också ses som bakgrund till de mer kvalitativa resonemangen i del I och II.

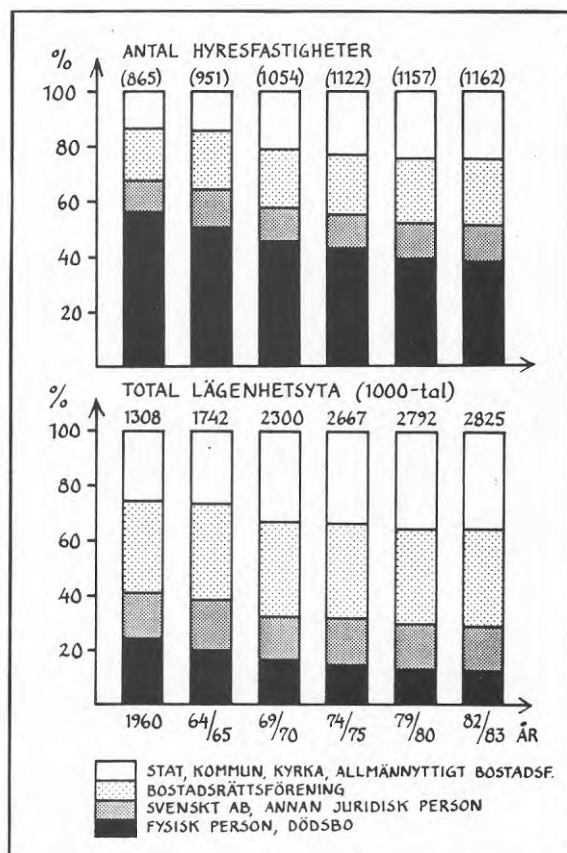
Vi bygger framställningen på figurer och tabeller som fortlöpande "introduceras" och kommenteras. Och hela avsnittet är medvetet "fyrkantigt" - vi sparar på texten då figurer och tabeller till stor del talar för sig själva.

Som en innehållsförteckning kan vi säga så här: "I december 1982 finns 595 privatägda hyresfastigheter i Västerås - det är deras historia vi ska beskriva och kommentera med avseende på bl a";

- o hur de har tillkommit
- o hur stora de är
- o hur gamla de är
- o vem som äger dem
- o hur de omsatts på marknaden och av vem
- o vilka priser de betingat på fastighetsmarknaden
- o vilka inkomster och förmögenheter ägarna har m m.

14 FASTIGHETER, LÄGENHETER OCH ÄGAREKATEGORIER I VÄSTERÅS 1960-1982

År 1982 fanns i Västerås 1 162 hyresfastigheter med en total lägenhetsyta på 2,8 milj kvm. Hur fastigheterna och lägenhetsytan fördelar sig mellan olika ägarekategorier 1960-1982 framgår av figur 14.1.

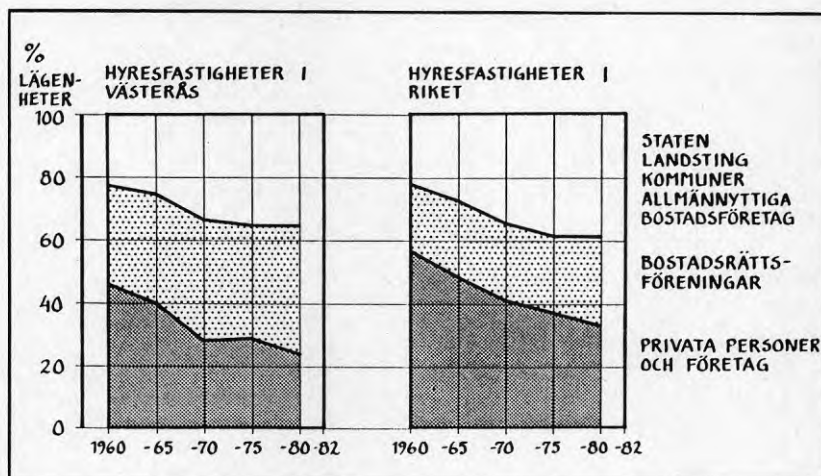


Figur 14.1 Antal hyresfastigheter och deras totala lägenhetsyta i Västerås 1960-1982 fördelat på olika ägarekategorier

Av figuren kan vi sluta oss till att:

- o Lägenhetsytan mer än fördubblats sedan 1960
- o De privata ägarna i stort sett äger lika många fastigheter 1982 som 1960
- o Den största delen av nyproduktionen har skett av allmännyttiga bostadsföretag och bostadsrättsföreningar
- o Nyproduktionen inom den privata sektorn har till största delen skett av juridiska personer

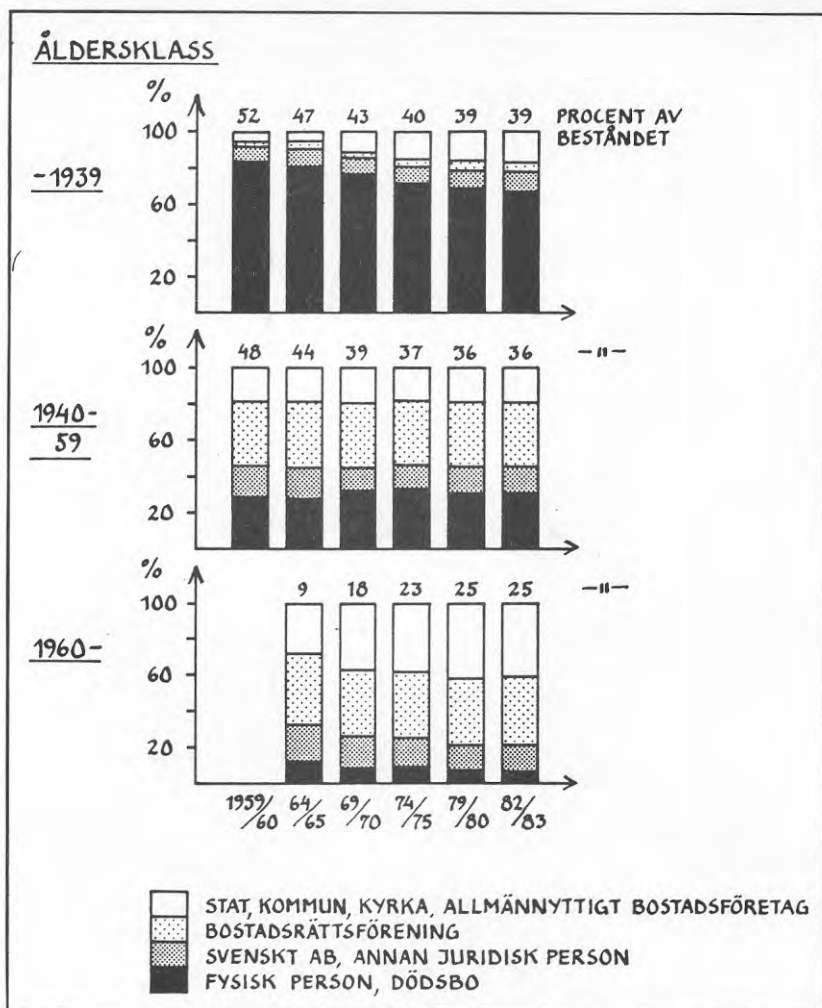
I figur 14.2 redovisar vi motsvarande bild som ovan men fördelningen mellan de olika ägarekategorierna är gjord efter antalet lägenheter. En jämförelse sker också med siffror avseende ett riksgenomsnitt.



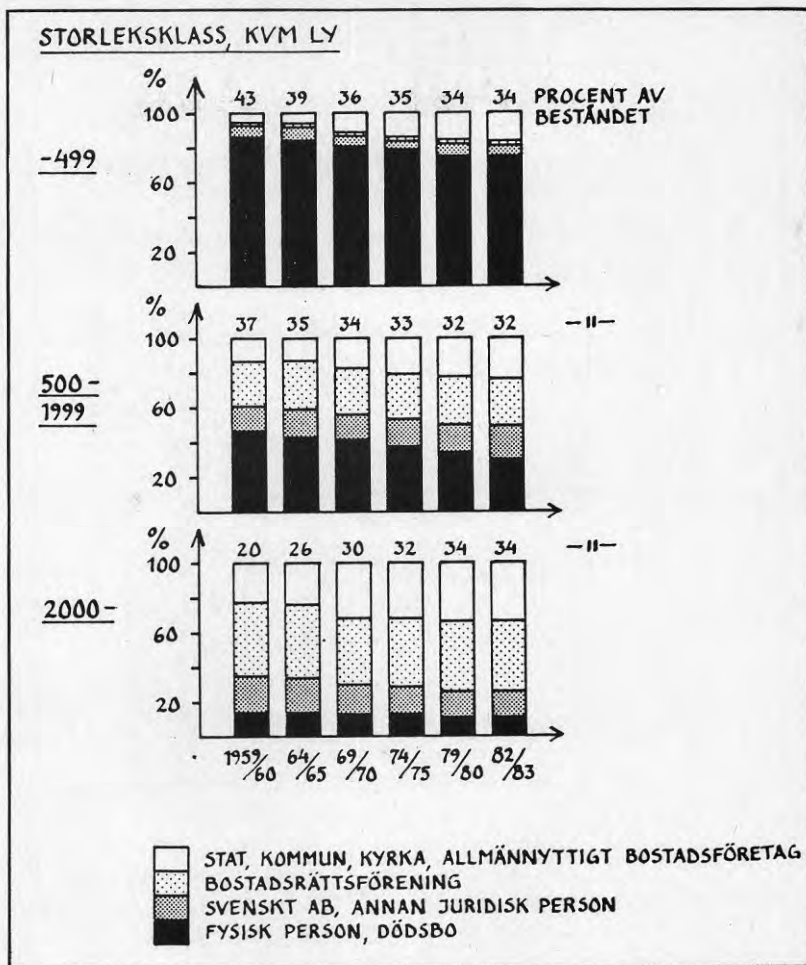
Figur 14.2 Olika ägarekategoriers andelar av det totala lägenhetsbeståndet i flerbostadshus i Västerås och riket 1960-1982

Av figur 14.2 kan vi sluta oss till att Västerås i stora drag är en spegelbild av riksgenomsnittet vad avser lägenheternas fördelning över tiden på olika ägarekategorier. Utmärkande för Västerås är den relativt stora andelen lägenheter ägda av bostadsrättsföreningar. Och motsvarande mindre andel privatägda lägenheter.

Figurerna 14.3 och 14.4 visar strukturförändringar inom hyresfastighetsbeståndet i Västerås 1960-1982 med avseende på fastighetsstorlekar och åldersklasser.



Figur 14.3 Hyresfastigheter i Västerås 1960-1982 med fördelning på åldersklasser och ägarekategorier



Figur 14.4 Hyresfastigheter i Västerås 1960-1982 med fördelning på storleksklasser och ägarekategorier

Med utgångspunkt från figurerna ovan kan vi konstatera följande:

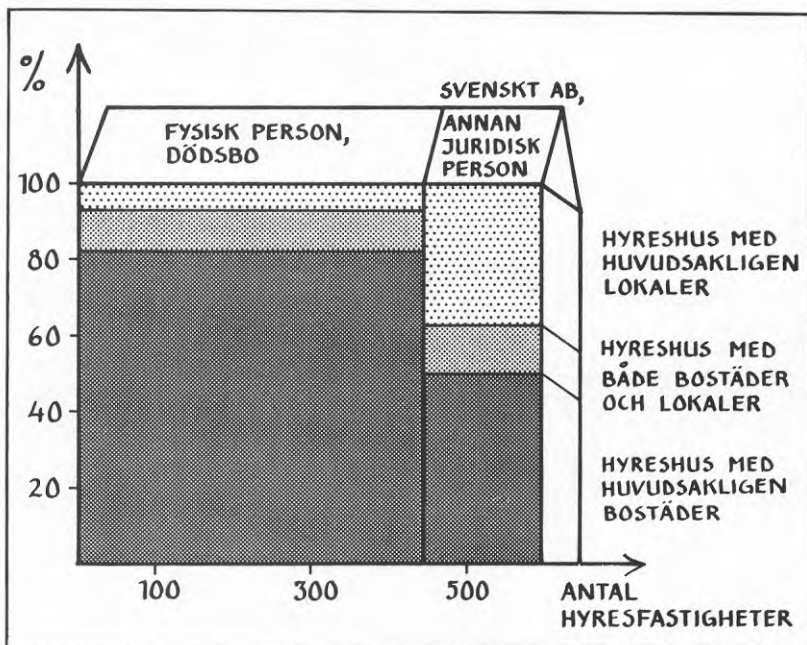
- o Fastigheterna inom den privata sektorn är förhållandevis små och gamla
- o Privatpersonernas (fysiska personer och dödsbon) andelar av det äldre beståndet har över tiden minskat något

Av bakgrundsmaterialet kan vi dessutom konstatera att:

- o I stort sett alla nya fastigheter har en lägenhetsyta större än 2 000 kvm.
- o År 1982 äger fysiska personer och dödsbon 440 hyresfastigheter i Västerås. 251 av dessa är mindre än 400 kvm. 365 är mindre än 1 000 kvm. Dessutom är 292 av de 440 fastigheterna bebyggda före 1940

- o År 1982 äger juridiska personer 155 fastigheter. 15 är mindre än 400 kvm. 67 är mindre än 1 000 kvm, men 56 är större än 2 000 kvm. Av de 155 fastigheterna är dessutom 51 bebyggda före 1940 att jämföra med 45 efter 1960

Av figur 14.5 får vi en uppfattning om hyresfastigheternas användning inom den privata sektorn år 1982.



Figur 14.5 Antal privatägda hyresfastigheter i Västerås 1982 med fördelning på ägarekategorier och huvudsaklig användning

Av figur 14.5 framgår att huvuddelen av privatpersonernas innehav avser bostadshyreshus (<15 procent av hyresintäkten kommer från kommersiella lokaler). Medan de juridiska personernas innehav till stor del avser kommersiella lokaler.

Närmast jämförbara studie är Carlegrim-Skoog (1978). På grund av olika indelningsgrunder kan dock inga direkta jämförelser göras. Och vi får inga direkta belägg för hur representativt Västerås är med hänsyn till fastighets-, lägenhets- och ägarestruktur. Men vår samlade bedömning är att:

- o Ägare-, fastighets- och lägenhetsstrukturen inom den privata sektorn i Västerås i väsentliga drag överensstämmer med ett riksgenomsnitt. I alla fall om vi bortser från våra tre storstadslän.

15 PRIVATA FASTIGHETSÄGARE I VÄSTERÅS

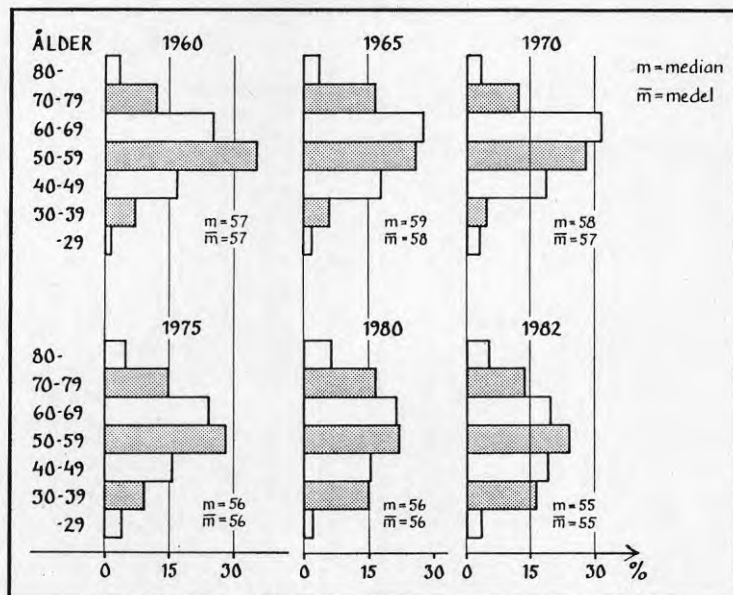
15.1 Inledning

I detta avsnitt koncentrerar vi oss på ägarna och försöker svara på följande frågor:

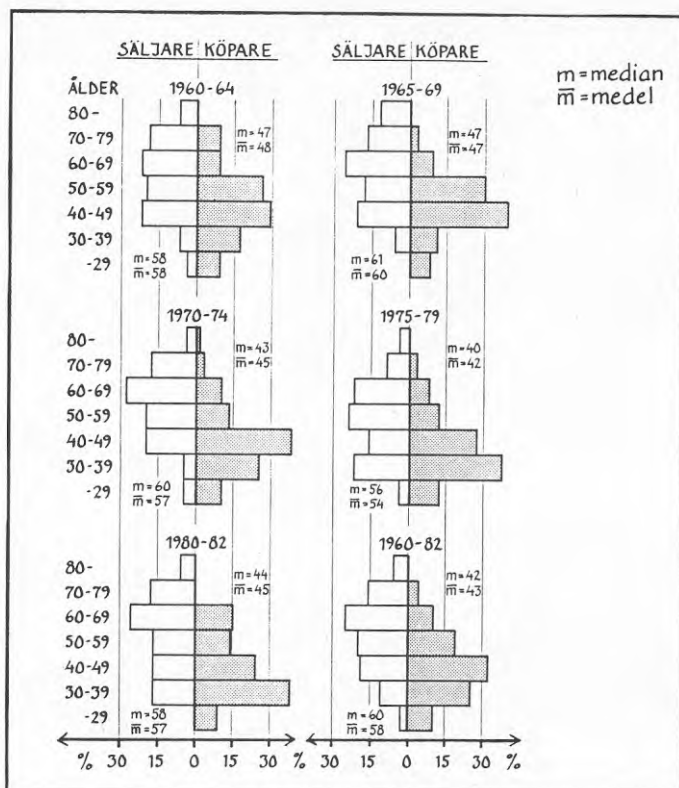
- o Hur gamla är de som äger, köper och säljer
- o Hur många och hur stora fastigheter har varje ägare
- o Hur utbrett är samägandet
- o Hur har de förvärvat sina fastigheter
- o Hur länge har de innehaft sina fastigheter
- o Vilka inkomster och förmögenheter har de?

15.2 Fastighetsägarnas ålder

Av figur 15.1 framgår åldern vid olika tidpunkter för gruppen fysiska personer som äger hyresfastigheter i Västerås. Figur 15.2 har en likartad uppläggning, men visar åldern för de fysiska personer som säljer respektive köper hyresfastigheter. I de fall ägaren, köparen eller säljaren utgörs av flera fysiska personer har åldern beräknats utifrån ägarekretsens medelålder, se vidare avsnitt 15.4.



Figur 15.1 Åldersfördelningen vid olika tidpunkter 1960-1982 för fysiska personer som **äger** hyresfastigheter i Västerås



Figur 15.2 Åldersfördelningen för olika tidsperioder 1960-1982 för fysiska personer som **säljer och köper** hyresfastigheter i Västerås

Med utgångspunkt från figur 15.1 och 15.2 kan vi dra följande slutsatser:

- o Genomsnittsåldern för fysiska personer som äger hyresfastigheter i Västerås har sjunkit något mellan 1960-1982; från 57 till 55 år
- o Åldersfördelningen har över tiden successivt utjämnats. Framför allt har antalet ägare under 40 år ökat. Andelen riktigt gamla ägare - över 80 år - har också ökat något
- o Medianvärdet för säljarnas ålder är något högre än motsvarande värde för ägarekåren som helhet
- o Åldersfördelningen för säljarna är relativt jämn. Och det innebär att det är relativt större andel av de äldre innehavarna som säljer
- o Genomsnittsåldern för köparna har under perioden 1960-1982 sjunkit med ca fem år; från 48 till 43 år. Nära en tredjedel av köparna är i åldern 40-49 år.

Till bilden hör också att genomsnittsåldern (median) för befolkningen i Västerås kommun är ca 33 år och en siffra för riket är 35 år.

15.3 Förvaltningsstorlek

I september 1982 fanns 461 privata ägareenheter i Västerås. Och inom den gruppen har vi följande ägarekategorier:

| Ägarekategori | Antal ägare | Procent |
|-----------------|-------------|-----------|
| Fysisk person | 360 | 78 |
| Dödsbo | 23 | 5 |
| Juridisk person | <u>78</u> | <u>17</u> |
| Summa | 461 | 100 |

Hur stora förvaltningsenheterna är med avseende på fastigheter och lägenhetsyta framgår av tabellerna 15.1 och 15.2 nedan.

Tabell 15.1 Antal fastigheter och lägenhetsyta för privata hyresfastighetsägare i Västerås år 1982. Fördelning på fysiska personer och dödsbon samt juridiska personer

| Antal fastigheter | Ägare | | Fastigheter | | Lägh.yta | |
|-------------------|-------|-----|-------------|-----|------------------------|-----|
| | Antal | % | Antal | % | (1000 m ²) | % |
| 1 | 404 | 88 | 404 | 68 | 349 | 43 |
| 2 | 31 | 7 | 62 | 10 | 123 | 15 |
| 3 | 9 | 2 | 27 | 5 | 90 | 11 |
| 4 | 6 | 1 | 24 | 4 | 36 | 5 |
| 5 | 5 | 1 | 25 | 4 | 60 | 7 |
| ≥6 | 6 | 1 | 53 | 9 | 151 | 19 |
| S:a | 461 | 100 | 595 | 100 | 809 | 100 |

varav

fysisk person (inkl dödsbo)

| | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 | 356 | 93 | 356 | 81 | 245 | 70 |
| 2 | 20 | 5 | 40 | 9 | 37 | 11 |
| 3 | 1 | - | 3 | 1 | - | - |
| 4 | 3 | 1 | 12 | 3 | 12 | 4 |
| 5 | 1 | - | 5 | 1 | 5 | 1 |
| ≥6 | 2 | 1 | 24 | 5 | 49 | 14 |
| S:a | 383 | 100 | 440 | 100 | 348 | 100 |

juridisk person

| | | | | | | |
|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 | 48 | 62 | 48 | 31 | 103 | 22 |
| 2 | 11 | 14 | 22 | 14 | 87 | 19 |
| 3 | 8 | 10 | 24 | 15 | 90 | 20 |
| 4 | 3 | 4 | 12 | 8 | 24 | 5 |
| 5 | 4 | 5 | 20 | 13 | 55 | 12 |
| ≥6 | 4 | 5 | 29 | 19 | 102 | 22 |
| S:a | 78 | 100 | 155 | 100 | 462 | 100 |

Tabell 15.2 Antal ägare, antal fastigheter och lägenhetsyta i förvaltningsenheter av olika storlek (kvm) år 1982

| Förvaltningsstorlek m ² | Ägare | | Fastigheter | | Lägh.yta (1000 kvm) % | |
|---------------------------------------|-------|-----|-------------|-----|--------------------------|-----|
| | Antal | % | Antal | % | | % |
| <500 | 272 | 59 | 281 | 47 | 74 | 9 |
| 500- 1000 | 82 | 18 | 90 | 15 | 60 | 7 |
| 1000- 2000 | 36 | 8 | 45 | 8 | 51 | 7 |
| 2000- 5000 | 31 | 7 | 59 | 10 | 100 | 12 |
| 5000- 10000 | 23 | 5 | 49 | 8 | 161 | 20 |
| >10000 | 17 | 3 | 71 | 12 | 363 | 45 |
| S:a | 461 | 100 | 595 | 100 | 809 | 100 |
| varav | | | | | | |
| fysisk person (inkl dödsbo) | | | | | | |
| <500 | 258 | 67 | 267 | 61 | 68 | 20 |
| 500- 1000 | 67 | 17 | 74 | 17 | 49 | 14 |
| 1000- 2000 | 26 | 7 | 32 | 7 | 36 | 10 |
| 2000- 5000 | 19 | 5 | 30 | 7 | 65 | 19 |
| 5000- 10000 | 10 | 3 | 19 | 4 | 74 | 21 |
| >10000 | 3 | 1 | 18 | 4 | 56 | 16 |
| S:a | 383 | 100 | 440 | 100 | 348 | 100 |
| juridisk person | | | | | | |
| <500 | 14 | 18 | 14 | 9 | 6 | 1 |
| 500- 1000 | 15 | 19 | 16 | 10 | 11 | 2 |
| 1000- 2000 | 10 | 13 | 13 | 9 | 15 | 3 |
| 2000- 5000 | 12 | 15 | 29 | 19 | 35 | 8 |
| 5000- 10000 | 13 | 17 | 30 | 19 | 88 | 19 |
| >10000 | 14 | 18 | 53 | 34 | 307 | 67 |
| S:a | 78 | 100 | 155 | 100 | 462 | 100 |

Från tabell 15.1 och 15.2 kan vi notera följande:

- o 404 av 461 ägare (88 procent) har en fastighet. I dessa fastigheter finns 43 procent av lägenhetsytan inom den privata sektorn
- o 356 av 383 ägare (93 procent) inom gruppen fysiska personer och dödsbon har en fastighet. I dessa fastigheter finns 70 procent av lägenhetsytan inom gruppen
- o 48 av 78 ägare (62 procent) inom gruppen juridiska personer har en fastighet. I dessa finns 22 procent av lägenhetsytan inom gruppen. I fyra ägareenheter med sex fastigheter eller mera finns också 22 procent av lägenhets-

ytan inom gruppen juridiska personer. Dessa fyra ägareenheter har också 12 procent av lägenhetsytan inom hela den privata sektorn i Västerås

- o 272 ägare av 461 (59 procent) har förvaltningsenheter som är mindre än 500 kvm. Och i dessa finns nio procent av den totala lägenhetsytan
- o 17 ägare av 461 (tre procent) har förvaltningsenheter som är större än 10 000 kvm. Och i dessa finns 45 procent av lägenhetsytan. Av de 17 ägarna är 14 juridiska personer.

Sammantaget har vi sålunda ett mycket stort antal små ägareenheter i Västerås. Men också ett mindre antal ägare som har en stor andel av lägenhetsytan. Ägarestrukturen i Västerås är likartad den för riket, se tabell 15.3 nedan som är hämtad från en bearbetning av Westman (1981).

Tabell 15.3 Ägarefördelning på fastigheter och lägenheter inom den privata sektorn (riksgenomsnitt)

| Andel fastighetsägare (%) | Antal ägda fastigheter | Andel av alla lägenheter (%) |
|---------------------------|------------------------|------------------------------|
| 77 | 1 | 26 |
| 89 | Upp till 2 | 37 |
| 95 | Upp till 4 | 51 |
| 99 | Upp till 49 | 94 |
| 100 | Över 100 | 100 |

En slutsats vi kan dra är att det finns relativt fler riktigt små förvaltningar i Västerås jämfört med riket. Dessutom finns inte så många riktigt stora ägare i Västerås.

Ser vi tillbaka i tiden kan ingen generell koncentration av ägandet märkas inom den privata sektorn. Vad som dock hänt är att de redan stora förvaltningarna vuxit. Detta har främst skett genom nyproduktion. Förvärv på marknaden spelar också en viss roll.

15.4 Samägande

Inom gruppen fysiska personer förekommer att flera personer är ägare till samma fastighet. Dessutom kan det förekomma flera delägare i ett dödsbo. Tabell 15.4 nedan visar hur flerägandet inom gruppen fysiska personer utvecklats sedan 1960. Dessutom framgår antalet dödboägd fastigheter.

Tabell 15.4 Antalet hyresfastigheter i Västerås ägda av fysiska personer och dödsbon vid olika tidpunkter. Hyresfastigheter ägda av fysiska personer med fördelning på antalet delägare

| År | 1960 | -65 | -70 | -75 | -80 | -82 |
|--------------------------|------|-----|------|------|------|------|
| Fysisk person och dödsbo | 483 | 482 | 484 | 477 | 452 | 440 |
| Varav | | | | | | |
| Dödsbo | 42 | 44 | 37 | 31 | 18 | 28 |
| Fysisk person | 441 | 438 | 447 | 446 | 434 | 412 |
| Varav | | | | | | |
| Ensamägda | 409 | 403 | 394 | 386 | 350 | 297 |
| Flerägda, antal | 32 | 35 | 53 | 60 | 84 | 115 |
| Flerägda, procent | (7) | (8) | (12) | (13) | (19) | (28) |

Av tabell 15.4 framgår att:

- o Andelen dödsbodelägda hyresfastigheter har sjunkit något
- o Andelen flerägda hyresfastigheter har ökat väsentligt.

Av bakgrundsmaterialet framgår dessutom att:

- o Antalet dödsbodelägare är ofta tre eller fler
- o Av 115 samägda fastigheter ägda av fysiska personer är det i 86 fall två ägare, oftast då man och hustru. Även när det förekommer fler än två ägare hålls ägandet i regel inom familjen.

15.5 Förvärvssätt

I september 1982 finns 595 bebyggda hyresfastigheter i privat ägo i Västerås. Dessa har på olika sätt kommit i ägarnas besittning. Och vi har gjort en indelning med fyra olika förvärvssätt:

- o köp
- o arv, gåva (benefika fång)
- o eget byggande (fastigheten anses förvärvad på detta sätt när en byggnad (hyreshus) uppförts på en redan tidigare ägd tomt)
- o övrigt (fusion m m).

Förvärvssättet för de 595 privatägda hyresfastigheterna framgår av tabell 15.5 nedan.

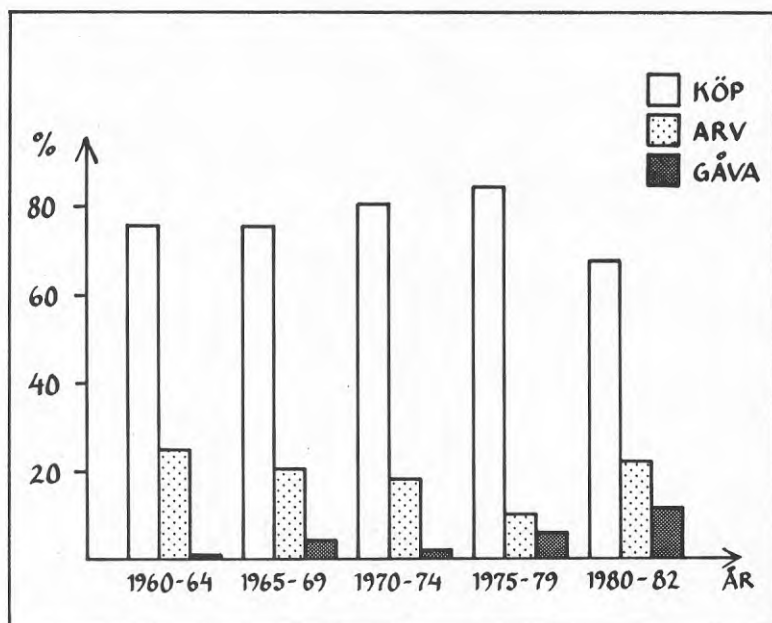
Tabell 15.5 Förvärvssätt för fastigheter i privat ägo år 1982 i Västerås

| Förvärvssätt | Antal | Procent |
|--|-------|---------|
| Köp | 412 | 69 |
| Arv, gåva | 115 | 19 |
| Eget byggande | 61 | 10 |
| Övrigt | 7 | 1 |
| varav | | |
| fysisk person - ensamägda | | |
| Köp | 227 | 76 |
| Arv, gåva | 56 | 19 |
| Eget byggande | 13 | 4 |
| Övrigt | 1 | - |
| fysisk person - samägda (inkl dödsbo) | | |
| Köp | 82 | 57 |
| Arv, gåva | 59 | 42 |
| Eget byggande | - | - |
| Övrigt | 2 | 1 |
| juridisk person | | |
| Köp | 103 | 61 |
| Arv, gåva | - | - |
| Eget byggande | 48 | 33 |
| Övrigt | 4 | 3 |

Av tabell 15.5 framgår att:

- o Sju av tio fastigheter köpts, två av tio fastigheter erhållits genom arv och gåva medan en av tio fastigheter tillkommit genom eget byggande
- o Förvärv genom arv och gåva ger fler flerägda fastigheter
- o Nära en tredjedel av de juridiska personernas fastigheter har tillkommit genom eget byggande.

Av figur 15.3 framgår förvärvssättet (exklusive eget byggande) under olika tidsperioder 1960-1982.



Figur 15.3 Överlåtelse av bebyggda hyresfastigheter i Västerås 1960-1982 med fördelning på förvärvssätt

Av figuren framgår att andelen köp är relativt konstant över tiden - ca 80 procent. De sista åren ökar andelen gåvor.

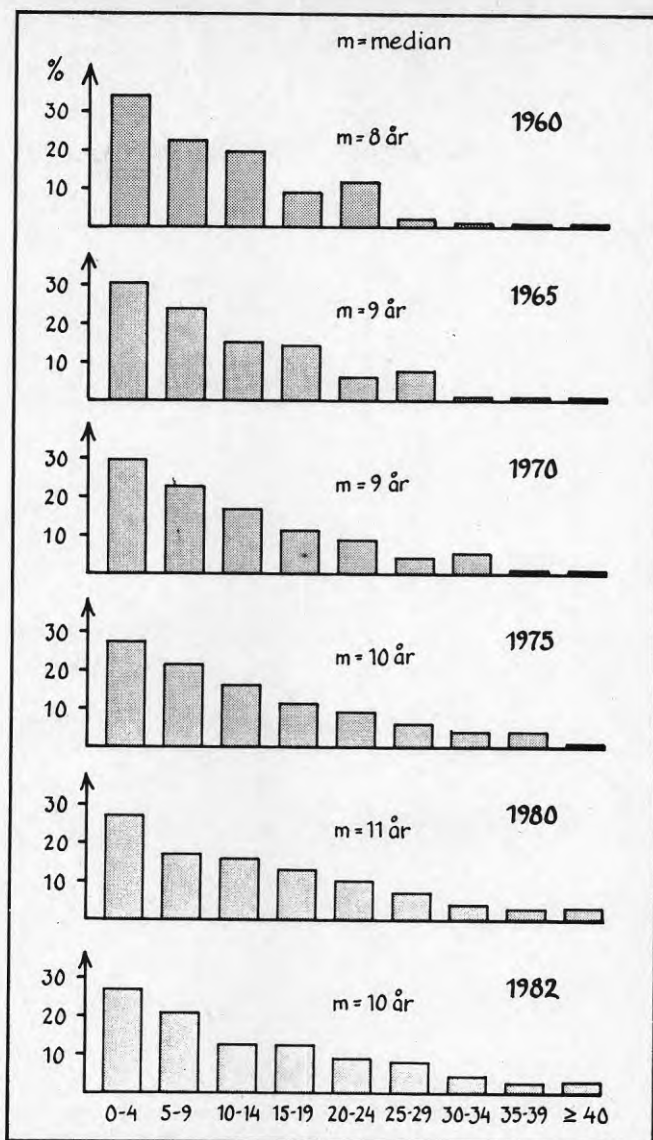
15.6 Innehavstider

I september 1982 har vi 595 privatägda hyresfastigheter. Medianvärdet för innehavstiden i beståndet är då 10 år. Men runt medianvärdet finns en betydande spridning, se figur 15.4 som visar innehavstiden i beståndet vid olika tidpunkter mellan 1960 och 1982.

Av figuren framgår att:

- o Medianvärdet för innehavstiden ökat något sedan 1960 - från åtta till tio år
- o Andelen ägare med vid varje tidpunkt kortare innehavstid än fyra år har minskat något.

Av bakgrundsmaterialet framgår också att ägare som 1982 är 50 år eller yngre i över 80 procent av fallen förvärvat fastigheterna efter 1970. Ägare som är över 60 år har till övervägande del förvärvat sina fastigheter före 1970.

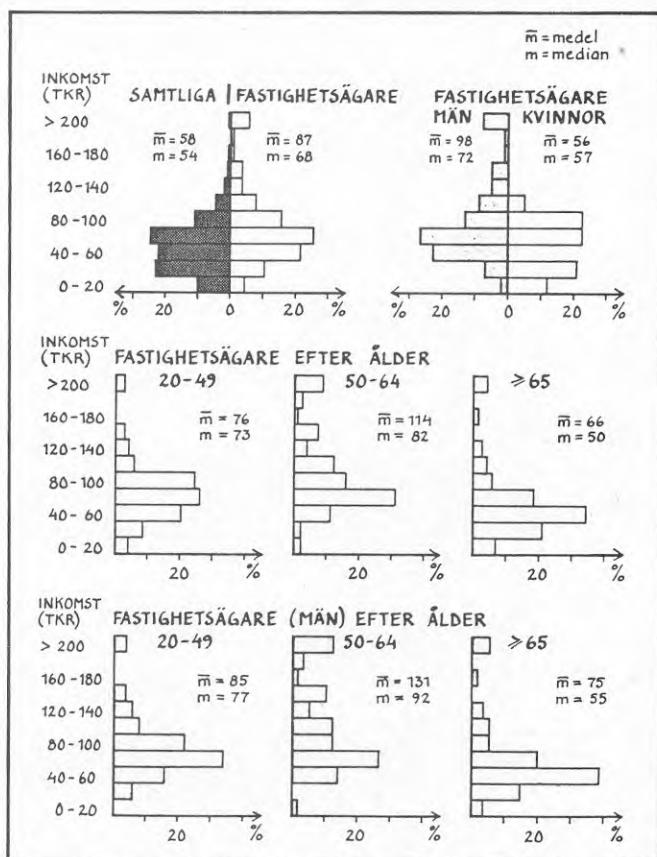


Figur 15.4 Innehavstiden i det privatägda hyreshusbeståndet i Västerås vid olika tidpunkter 1960-1982

15.7 Inkomst- och förmögenhetsförhållanden

Redovisningen i detta avsnitt baseras på inkomstregistret och avser inkomståret 1980. Endast personer som det aktuella beskattningsåret varit mantalsskrivna i Västerås har beaktats i undersökningen. Samägare och fastighetsägare som förvärvat sina fastigheter 1980-1982 är inte med i redovisningen.

Av figur 15.5 nedan framgår inkomstfördelningen för fastighetsägarna (219 st) i Västerås efter olika indelningsgrunder. Inkomstfördelningen för samtliga inkomsttagare (ca 82 000 st) i Västerås framgår också. Med inkomst avses sammanräknad inkomst av samtliga förvärvskällor före underskottsavdrag (och förlustavdrag).



Figur 15.5 Andel fastighetsägare i olika inkomstklasser år 1980 med indelning efter ålder och kön samt samtliga inkomsttagare i Västerås i olika inkomstklasser

Av figur 15.5 framgår att:

- o **Median**inkomsten för fastighetsägarna är 14 tusen kronor högre jämfört med samtliga inkomsttagare. Ett mindre antal höginkomsttagare (12 st) med inkomster över 200 tusen kronor gör att **medel**värdet skiljer sig med 29 tusen kronor
- o De fastighetsägande männen har betydligt högre inkomster än dito kvinnor. Och kvinnorna har snittinkomster som ansluter till snittet i Västerås för samtliga inkomsttagare

- o Fastighetsägarnas ålder inverkar starkt på den sammanräknade inkomsten. Högst inkomster har fastighetsägare i åldern 50-64 år. Dessa har inkomster som är ca 70 procent högre än gruppen pensionärer (>65 år). Och särskilt höga inkomster har de fastighetsägande männen i åldern 50-64 år.

Medelvärdet för fastighetsägarnas sammanräknade inkomster var år 1980 lika med 87 000 kronor, jfr figur 15.5. Hur denna summa fördelar sig på olika inkomstslag framgår av nedanstående uppställning.

| Inkomstslag | Andel (%) |
|-----------------|-----------|
| Tjänst | 79 |
| Kapital | 5 |
| Annan fastighet | 11 |
| Rörelse | <u>5</u> |
| S:a | 100 |

Medelvärdet av inkomsten i inkomstslaget annan fastighet (AF) är 10 000 kr. Men 117 av 219 ägare redovisar nollresultat. Det innebär att medianvärdet blir noll kronor. Och 189 av 219 ägare redovisar en inkomst av AF som understiger 10 000 kronor. För dessa ger sannolikt den kommunala garantibeskattningen en effektiv skattebelastning.

60 av 219 ägare har inga underskottsavdrag inkomståret 1980. Och 164 ägare har underskottsavdrag som understiger 20 000 kronor. Sex ägare har avdrag som är större än 100 000 kronor. Avdragen kan inte föras till någon specifik förvärvskälla. Mest troligt avser de dock annan fastighet, men där kan de också vara en följd av ett småhusinnehav.

Vi har även undersökt inkomsterna för 61 före detta fastighetsinnehavare. Före detta syftar på att de under perioden 1977-1979 avyttrat minst en fastighet.

De före detta ägarnas medelinkomst är lika stor som de nuvarande ägarnas, d v s 87 000 kronor. Hur denna summa fördelar sig på olika inkomstslag framgår av nedanstående uppställning.

| Inkomstslag | Andel (%) |
|-----------------|-----------|
| Tjänst | 73 |
| Kapital | 19 |
| Annan fastighet | 4 |
| Rörelse | <u>4</u> |
| S:a | 100 |

Vi ser här att andelen inkomst som kommer från inkomstslaget kapital är relativt stor för de före detta ägarna. Medelvärdet för kapitalinkomsterna år 1980 är 17 000 kr som ska jämföras med 4 000 kr för de nuvarande ägarna.

44 av 61 före detta ägare har underskottsavdrag som understiger 10 000 kronor. En har avdrag överstigande 100 000 kronor.

De nuvarande och före detta ägarnas skattepliktiga förmögenhet (i princip skillnaden mellan taxeringsvärde och lån om vi enbart beaktar fastighetsinnehavet) framgår av nedanstående tabell.

Tabell 15.6 Nuvarande och före detta innehavares skattepliktiga förmögenhet år 1980

| Skattepliktig förmögenhet (tkr) | Nuvarande innehavare | | Före detta innehavare | |
|---------------------------------|----------------------|------|-----------------------|------|
| | Antal | % | Antal | % |
| 0 | 158 | (72) | 37 | (61) |
| -199 | 18 | (8) | 6 | (10) |
| 200-399 | 26 | (12) | 9 | (15) |
| 400-999 | 15 | (7) | 6 | (10) |
| 1000- | <u>2</u> | (1) | <u>3</u> | (4) |
| S:a antal | 219 | | 61 | |

Av tabell 15.6 framgår att andelen utan beskattningsbar förmögenhetsskatt är något lägre i gruppen före detta ägare. Men bland de före detta ägarna finns också relativt många med stora förmögenheter.

Inkomst, förmögenhet och innehavstid

Den sammanräknade inkomsten är i stort sett oberoende av innehavstiden. De som förvärvat fastigheterna före 1960 har dock något lägre inkomster per år 1980 jämfört med övriga - skillnaden är 15-20 000 kronor. Men de som förvärvat sina fastigheter före 1960 är också i regel pensionärer med relativt låga inkomster, jfr figur 15.5. Det är dessutom ingen större skillnad på sammanräknad inkomst med och utan inkomstslaget annan fastighet.

Av tabell 15.7 framgår storleken av inkomsten från annan fastighet för ägare som köpt sina fastigheter vid olika tidpunkter.

Tabell 15.7 Inkomst (kr/kvm) av annan fastighet år 1980 för ägare med olika förvärvsår. Antal ägare i olika inkomstintervall

| Inkomst (kr/kvm) | Förvärvsår | | | |
|------------------|------------|----------|----------|----------|
| | -1960 | 60-69 | 70-74 | 75-80 |
| Annan fastighet | | | | |
| 0 | 34 | 19 | 24 | 30 |
| 1-5 | 10 | 10 | 6 | 9 |
| 5-50 | 17 | 21 | 7 | 5 |
| >50 | <u>5</u> | <u>4</u> | <u>1</u> | <u>2</u> |
| Antal | 66 | 54 | 38 | 46 |
| Median | 0 | 3 | 0 | 0 |

Av tabellen kan vi notera att fastighetsägarna i snitt inte redovisar några överskott från inkomstslaget annan fastighet. Och att de som förvärvat sina fastigheter 1975-1980 har den övervägande delen, 30 av 46 nollresultat eller underskott. Det framgår också av bakgrundsmaterialet att äldre fastighetsägare (>65 år) har något högre inkomster från fastighetsförvaltningen jämfört med yngre.

Av inkomstregistret framgår inte direkt vilka underskott som redovisas i förvärvskällor med hyresfastigheter. I stället måste vi titta på underskottsavdragen och presumera att huvuddelen av underskotten för en hyresfastighetsägare härrör från förvaltningen av hyresfastigheter. Innehav av småhus kan också påverka underskottens storlek liksom underskott i inkomstslaget kapital och andra inkomstslag. Av tabell 15.8 framgår storleken av underskottsavdragen för ägare med olika förvärvsår.

Tabell 15.8 **Underskottsavdragens storlek** för hyresfastighetsägare i Västerås som förvärvat sina fastigheter under olika perioder

| Underskottsavdrag (tkr) | F ö r v ä r v s å r | | | |
|-------------------------|---------------------|-------|-------|-------|
| | -1960 | 60-69 | 70-74 | 75-80 |
| 0 | 25 | 18 | 6 | 6 |
| 1-9 | 33 | 19 | 14 | 6 |
| 10-49 | 7 | 16 | 13 | 25 |
| 50-99 | 1 | 1 | 4 | 7 |
| 100- | - | - | 1 | 2 |
| S:a antal | 66 | 54 | 38 | 46 |
| Median | 1 | 4 | 9 | 23 |

Av tabell 15.8 framgår att:

- o Fastighetsägare med långa innehav har inga eller små underskottsavdrag
- o Vid kortare innehavstider blir underskottsavdragen större och det stora flertalet ägare - ca 85 procent av ägarna med kortare innehavstid än tio år - har underskottsavdrag (det är som tidigare sagts inte säkert att hela underskottet härrör från fastighetsförvaltningen).

Det framgår också av bakgrundsmaterialet att fastighetsägare yngre än 65 år har större underskottsavdrag än äldre.

För den skattepliktiga förmögenheten finns också ett klart samband med innehavstiden, se tabell 15.9 nedan.

Tabell 15.9 Den skattepliktiga förmögenheten för hyresfastighetsägare i Västerås som förvärvat sina fastigheter under olika perioder

| Skattepliktig förmögenhet (tkr) | F ö r v ä r v s å r | | | |
|---------------------------------|---------------------|----------|----------|----------|
| | -1960 | 60-69 | 70-74 | 75-79 |
| 0 | 41 | 33 | 34 | 41 |
| 1-400 | 21 | 17 | 2 | 1 |
| 401-1000 | 4 | 4 | 2 | 4 |
| >1000 | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| S:a antal | 66 | 54 | 38 | 46 |
| Median | 0 | 0 | 0 | 0 |

Av tabell 15.9 framgår bl a att;

- o Vid en innehavstid under tio år är i regel den skattepliktiga förmögenheten noll
- o Vid längre innehavstider är det vanligare med en skattepliktig förmögenhet.

Ovanstående resultat stämmer väl överens med Lundström-Jacobsson-Pettersson. De finner att betalningsnettona före skatt i regel är negativa i små förvaltningar upp till tio år efter förvärvet. Men samtidigt ökar det egna i fastigheten bundna kapitalet relativt snabbt.

16 FASTIGHETSMARKNADEN, BYGGANDET OCH DESS INVERKAN PÅ ÄGARESTRUKTUREN 1960-1982

16.1 Inledning

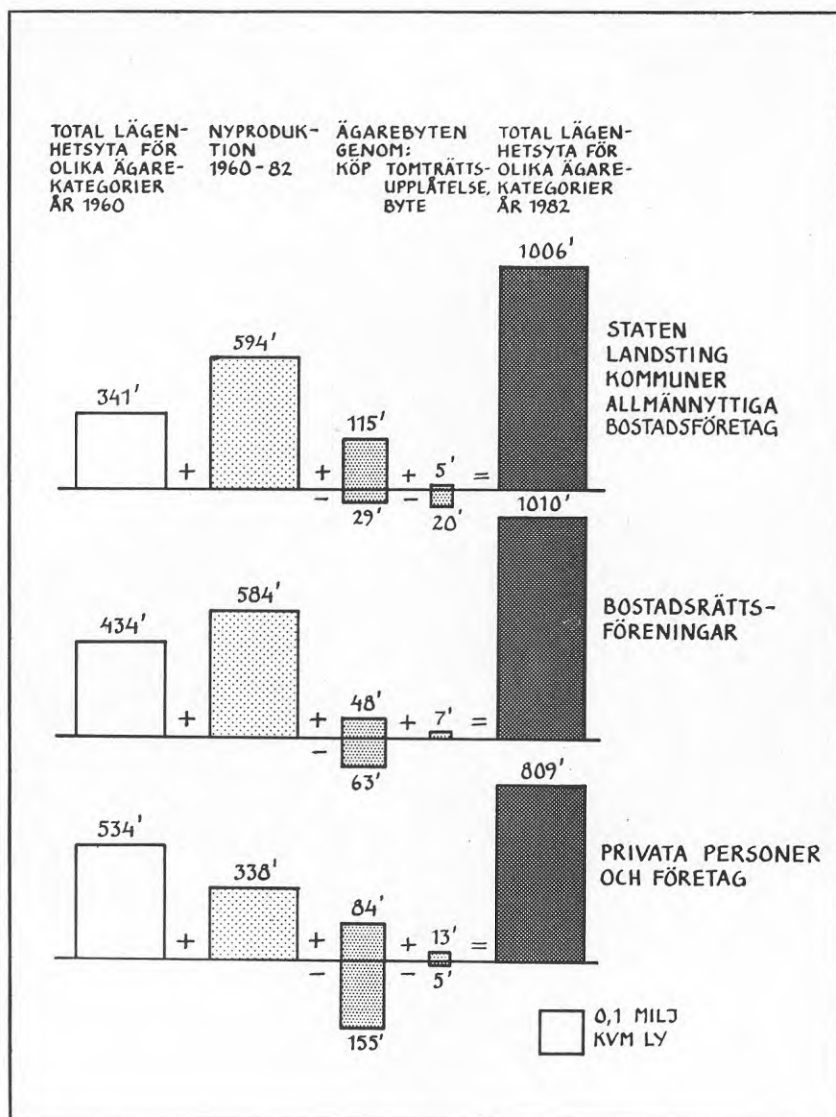
Våra frågor är här:

- o I vilken form sker överlåtelseerna - köp, arv, gåva etc
- o Vem avyttrar och förvärvar bebyggda hyresfastigheter
- o Vem nyproducerar hyresfastigheter
- o Vad är den direkta orsaken till strukturförändringar inom den privata hyreshussektorn
- o Hur ofta överläts (omsätts) fastigheterna?

Frågeställningarna i detta kapitel är komplexa och vi stöter på betydande metodproblem. Framför allt gäller det att precisera vad som menas med begreppet omsättning, se vidare del IV av rapporten.

16.2 Flöden 1960-1982 via fastighetsmarknaden och nyproduktion

Vår utgångspunkt är bestånden - fastigheter och lägenheter - för olika ägarekategorier 1960 respektive 1982. Däremellan har beståndsförändringar och ägareförskjutningar skett genom nyproduktion och rivning samt genom köp och tomträttsupplåtelse på fastighetsmarknaden. I figur 16.1 på omstående sida sammanfattar vi ägareförskjutningarna med avseende på ägd lägenhetsyta.



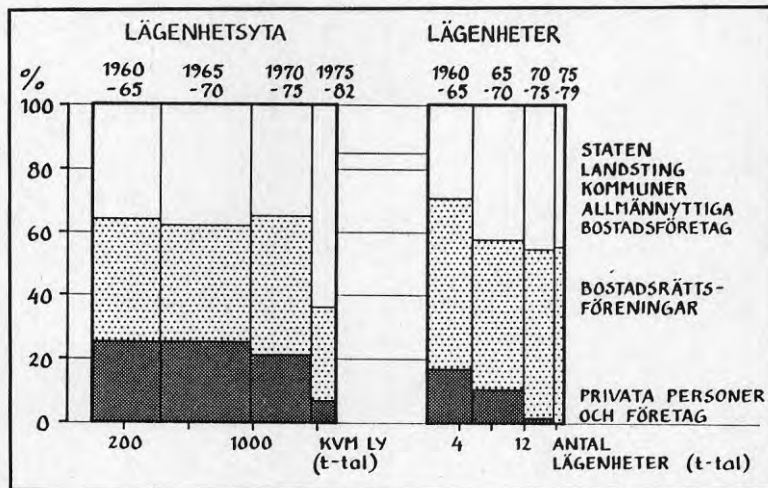
Figur 16.1 Ägareförskjutningar i Västerås 1960-1982 genom nyproduktion, fastighetsmarknaden, tomträttsupp-
lättelse m m med avseende på ägd lägenhetsyta

Av figur 16.1 kan vi bl a utläsa att:

- o Nyproduktionen förklarar den största delen av ägareförskjutningarna mellan olika ägarekategorier
- o Fastighetsmarknaden har inneburit en nettoavgång på 71 000 m² från den privata sektorn. Avgången motsvarar ca nio procent av den totala lägenhetsytan inom den privata sektorn år 1982

Det bör betonas att i figuren illustreras flöden **mellan** olika ägarekategorier. Som vi ska se sker dock den största marknadsaktiviteten **inom** den privata sektorn.

Hur nyproduktionen fördelar sig på olika ägarekategorier för olika tidsperioder under 1960-1982 framgår av figur 16.2 nedan.



Figur 16.2 Nyproduktionens fördelning (lägenhetsyta och lägenheter) på olika ägarekategorier i Västerås 1960-1982

Av figuren framgår bl a att den privata sektorn sedan 1970 tillförts en allt mindre del av lägenhetsytan och lägenheterna i nyproduktionen.

I början av år 1960 äger man inom den privata sektorn 587 byggda hyresfastigheter i Västerås. I september 1982 är motsvarande siffra 595. I stor utsträckning är det samma fastigheter, men kontinuerligt har fastigheter byggts, rivits, köpts, upplåtits med tomträtt eller överlåtits genom benefika fång.

En bild av fastighetsmarknaden, de benefika överlåtelseerna och byggandets omfattning inom den privata sektorn fås av tabell 16.1. I figur 16.1 använde vi lägenhetsytan som jämförelsegrund, nu utgår vi från fastigheten.

Tabell 16.1 **Årlig** aktivitet under femårsperioder inom den privata hyreshussektorn i Västerås vad avser fastighetsöverlåtelse och byggande

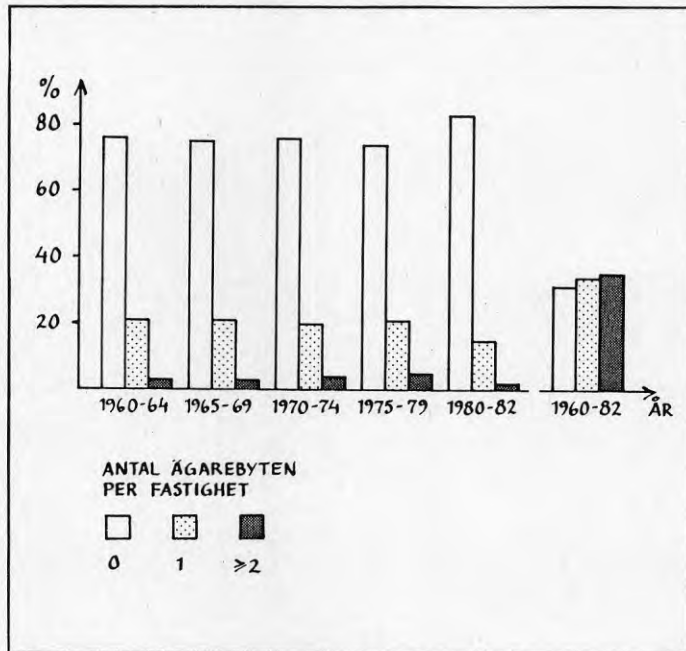
| År | 1960 -64 | 1965 -69 | 1970 -74 | 1975 -79 | 1980 -82 | 1960 -82 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Antal köp per år där privata personer och företag agerat som | | | | | | |
| - köpare | 27 | 28 | 29 | 34 | 25 | 29 |
| - säljare | 27 | 42 | 31 | 37 | 30 | 32 |
| Antal köp per år inom den privata sektorn | 25 | 27 | 27 | 32 | 25 | 27 |
| Antal benefika fång | | | | | | |
| - arv | 9 | 8 | 6 | 4 | 5 | 7 |
| - gåva | <1 | 1 | 1 | 2 | 4 | 2 |
| Flöde till privat sektor | | | | | | |
| - köp | 2 | 2 | 2 | 1 | <1 | >1 |
| - byte | - | - | - | 1 | - | - |
| - tomträtt | <1 | <1 | 1 | <1 | 1 | <1 |
| Flöde från privat sektor | | | | | | |
| - köp | 2 | 8 | 4 | 5 | 2 | 5 |
| - byte | <1 | <1 | - | <1 | <1 | <1 |
| Nyproduktion inom privat sektor | 6 | 6 | 2 | 1 | <1 | 3 |
| Beståndsförändringar inom privat sektor | +6 | -1 | +1 | -3 | -1 | <1 |

Av tabell 16.1 framgår att:

- o Ca 30 fastigheter byter i genomsnitt per år ägare genom köp **inom** den privata sektorn.
- o 9 fastigheter byter per år ägare genom benefika fång - arv och gåva.
- o 3 fastigheter tillkommer per år i den privata sektorn genom nyproduktion.
- o 6 fastigheter lämnar per år den privata sektorn via fastighetsmarknaden.
- o 2 fastigheter tillkommer per år i den privata sektorn via fastighetsmarknaden.

16.3 Antal ägareskiften per fastighet inom den privata sektorn

I figur 16.3 och tabell 16.2 illustreras hur många fastigheter som för olika tidsperioder berörs av ägareskiften.



Figur 16.3 Antal ägareskiften per fastighet avseende den privata sektorn i Västerås under olika tidsperioder 1960-1982

Tabell 16.2 Antal ägareskiften per fastighet under femårsperioder avseende den privata sektorn i Västerås med specifikation av antalet köp

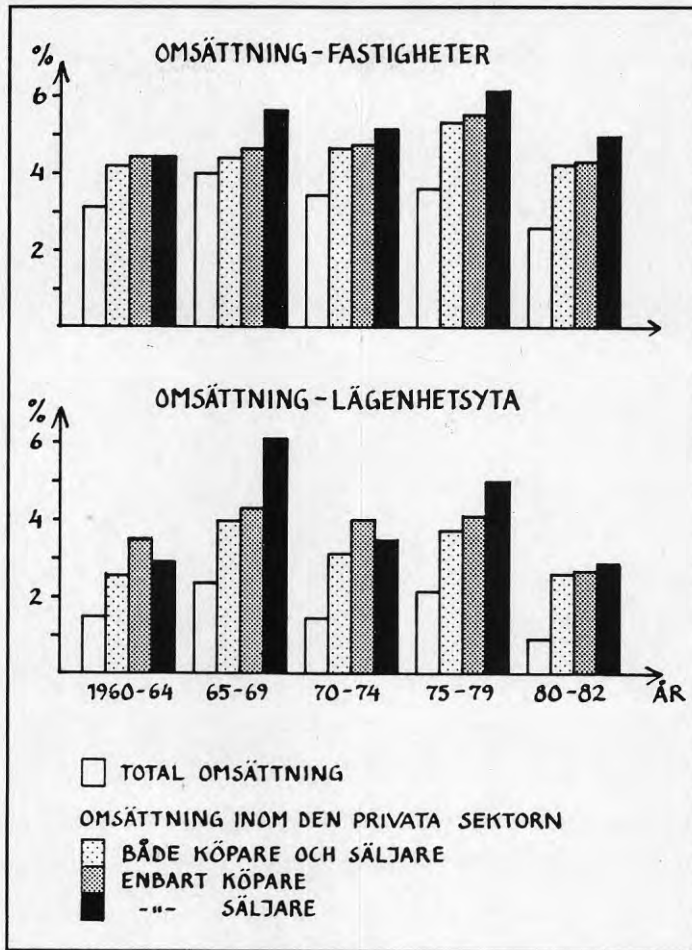
| År | 1960 | 1965 | 1970 | 1975 | 1980 | 1960 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| | -64 | -69 | -74 | -79 | -82 | -82 |
| Antal ägareskiften per fastighet | | | | | | |
| 0 | 467 | 461 | 470 | 447 | 494 | 186 |
| 1 ägareskifte | 130 | 130 | 123 | 127 | 89 | 200 |
| 2 " | 16 | 21 | 19 | 26 | 11 | 118 |
| 3 " | 2 | | 2 | 2 | 1 | 57 |
| 4 " | | | 1 | | | 23 |
| 5 " | | | | | | 6 |
| 6 " | | | | | | 3 |
| 7 " | | | | | | 2 |
| varav köp | | | | | | |
| 0 | 502 | 491 | 499 | 471 | 526 | 259 |
| 1 ägareskifte | 103 | 112 | 102 | 109 | 63 | 177 |
| 2 " | 9 | 9 | 11 | 20 | 5 | 97 |
| 3 " | 1 | | 2 | 2 | 1 | 42 |
| 4 " | | | 1 | | | 14 |
| 5 " | | | | | | 3 |
| 6 " | | | | | | 3 |
| S:a fastigheter i beståndet | 615 | 612 | 615 | 602 | 595 | 595 |

Av figuren och tabellen framgår att;

- o Under en löpande femårsperiod berörs ca 25 procent av beståndet av ägareskiften.
- o Under perioden 1960-1982 har en tredjedel av det privatägda beståndet aldrig bytt ägare. En annan tredjedel har bytt ägare en gång medan den sista tredjedelen bytt ägare två eller flera gånger. Och som mest har tre fastigheter bytt ägare genom köp sex gånger.
- o Det finns ingen klart markerad trend vad avser antalet ägarebyten per fastighet för olika delperioder.

16.4 Omsättningen på fastighetsmarknaden genom köp 1960-1982

Av figur 16.4 framgår dels omsättningen genom köp totalt inom hyreshussektorn och dels omsättningen inom den privata sektorn.



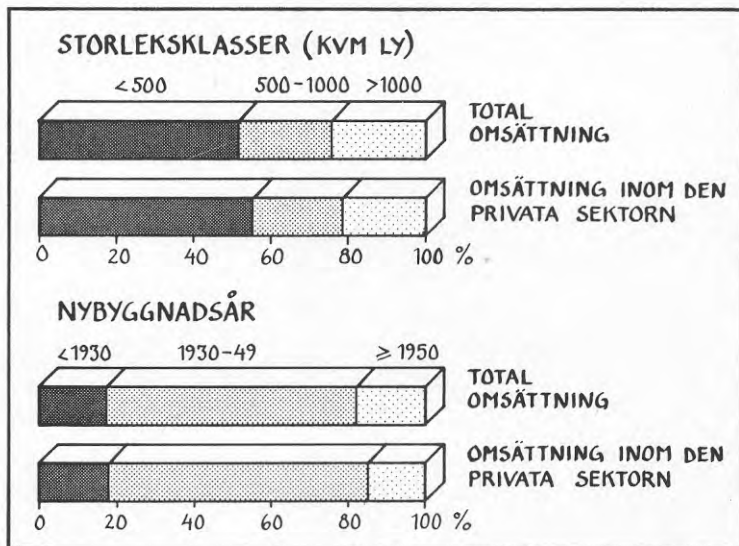
Figur 16.4 Omsättningen per år under olika tidsperioder 1960-1982, dels för hela hyreshussektorn i Västerås och dels för enbart den privata sektorn beräknad efter fastigheter och lägenhetsyta

Av figur 16.4 kan vi dra följande slutsatser:

- o Den årliga omsättningen av fastigheter är för hela hyreshussektorn tre till fyra procent per år (3,5 procent).
- o Den årliga omsättningen av fastigheter **inom den privata sektorn** är fyra till sex procent per år. Och högst är omsättningen om vi endast räknar med privata personer och företag som säljare (5,4 procent). När både säljare och köpare är privata är omsättningen 4,6 procent.
- o Omsättningen av fastigheter inom den privata sektorn ökar något över tiden.

- o Det är förhållandevis små fastigheter som omsätts eftersom omsättningen räknad efter lägenhetsyta är relativt låg; 4,6 procent när en privat säljer och 3,6 procent när både säljare och köpare är privata.

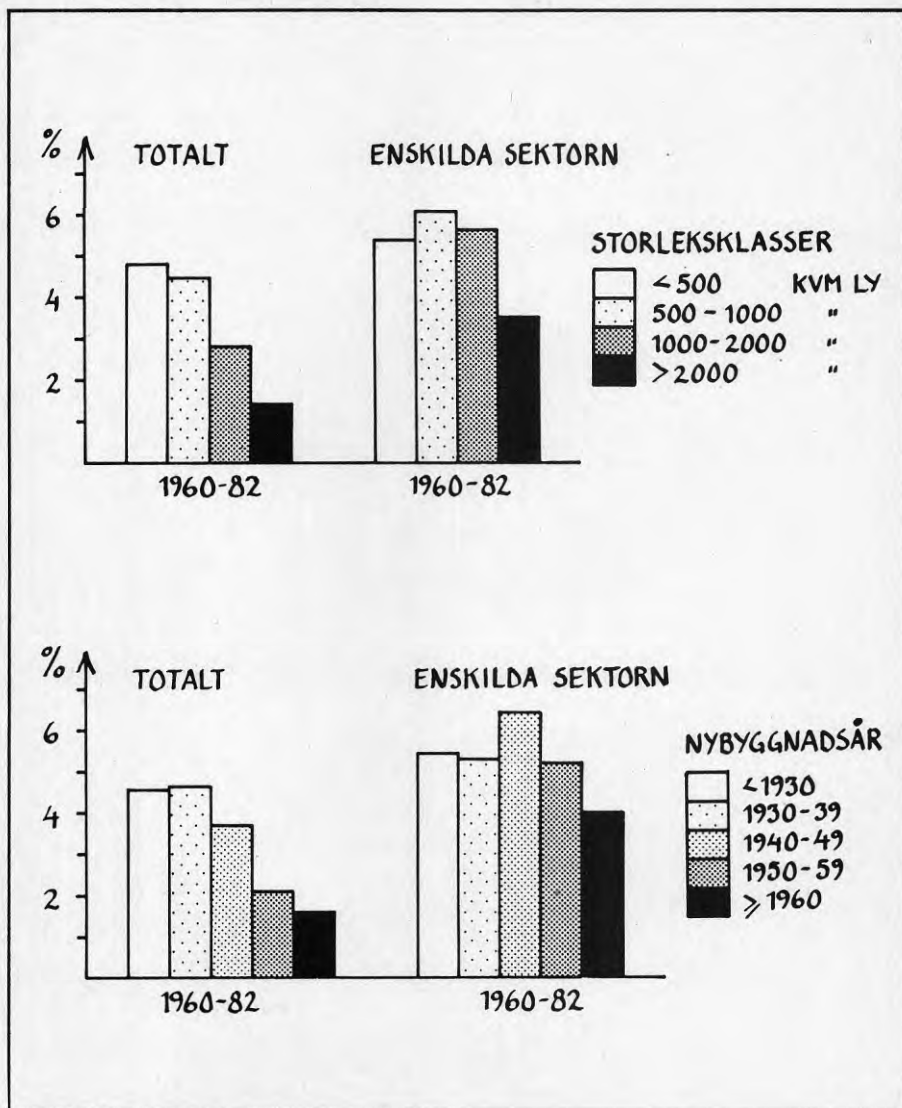
Av figur 16.5 framgår att fördelningen av omsättningen med avseende å storleks- och åldersklasser inte skiljer sig nämnvärt mellan omsättningen totalt i hyreshussektorn och omsättningen enbart inom den privata sektorn.



Figur 16.5 Fördelningen av omsättningen av hyresfastigheter i Västerås med avseende på storleks- och åldersklasser. Genomsnitt för 1960-1982

Av figuren kan vi notera att över hälften av de omsatta fastigheterna är mindre än 500 kvm. Över 60 procent av köpen avser fastigheter från tiden 1930-1949. Av bakgrundsmaterialet framgår dessutom att omsättningens fördelning på storleks- och åldersklasser i stort sett varit densamma 1960 till 1982.

I figur 16.6 visas omsättningen **inom** den privata sektorn, med hänsyn till fastighetsstorlek och nybyggnadsår. En genomsnittsbild 1960-1982 fås också för den totala hyreshussektorn.

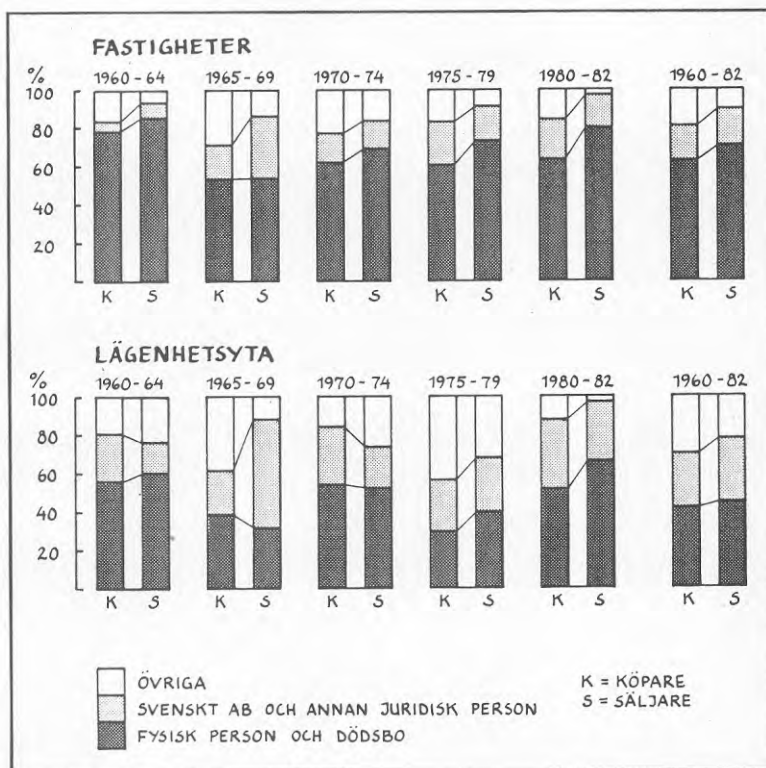


Figur 16.6 Omsättningen per år 1960-1982 inom olika delbestånd med avseende på fastighetsstorlek och nybyggnadsår, dels för hela hyreshussektorn i Västerås och dels för enbart den privata sektorn

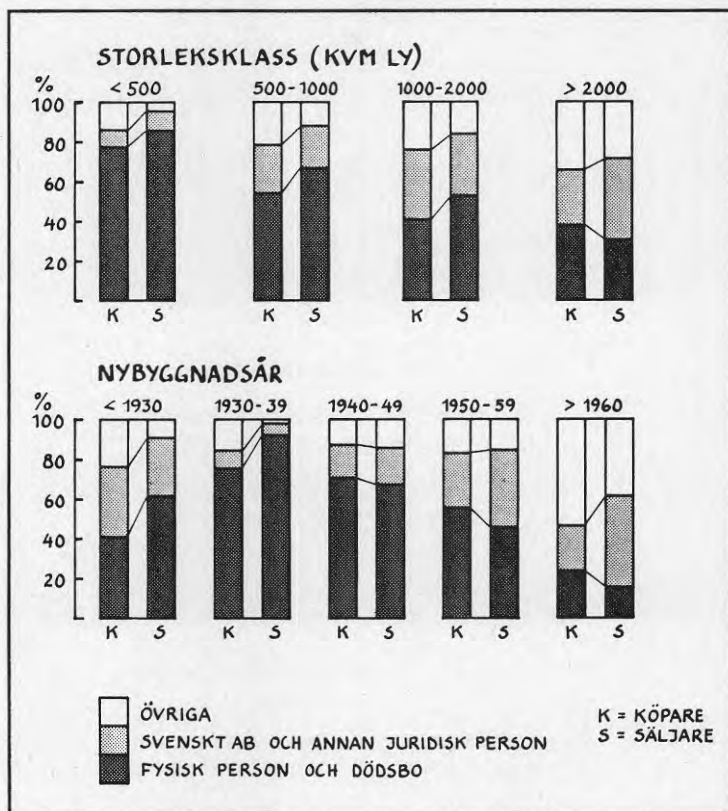
Av figuren framgår bl a att:

- o Sammantaget har 1940-tals fastigheterna omsatts snabbast
- o Klart lägsta omsättningen finns bland nyare och större fastigheter
- o Av bakgrundsmaterialet framgår dessutom att omsättningen inom den enskilda sektorn ökat något över tiden.

Av figur 16.7 framgår hur omsättningen 1960-1982 fördelar sig mellan olika köpare- och säljarekategorier räknad dels efter fastigheter och dels efter lägenhetsyta. Av figur 16.8 framgår dessutom omsättningen inom olika delbestånd med hänsyn till fastighetstorlek och nybyggnadsår samt hur stor del av omsättningen som faller på olika köpare- och säljarekategorier.



Figur 16.7 Omsättning av fastigheter respektive lägenhetsyta under olika tidsperioder i Västerås 1960-1982 fördelad på olika köpare- och säljarekategorier



Figur 16.8 Omsättningen av hyresfastigheter i Västerås 1960-1982 i storleks- och åldersklasser fördelat på olika säljare- och köparekategorier

Av figurerna 16.7 och 16.8 framgår bl a att:

- o Privata personer säljer mera fastigheter än man köper
- o Övriga - stat, kommun, bostadsrättsföreningar, allmännyttiga bostadsföretag etc - köper regelmässigt fler fastigheter än man säljer
- o Privatpersonerna säljer framför allt små fastigheter byggda 1930-1949.

17 FASTIGHETSPRISER 1970-1982

17.1 Inledning

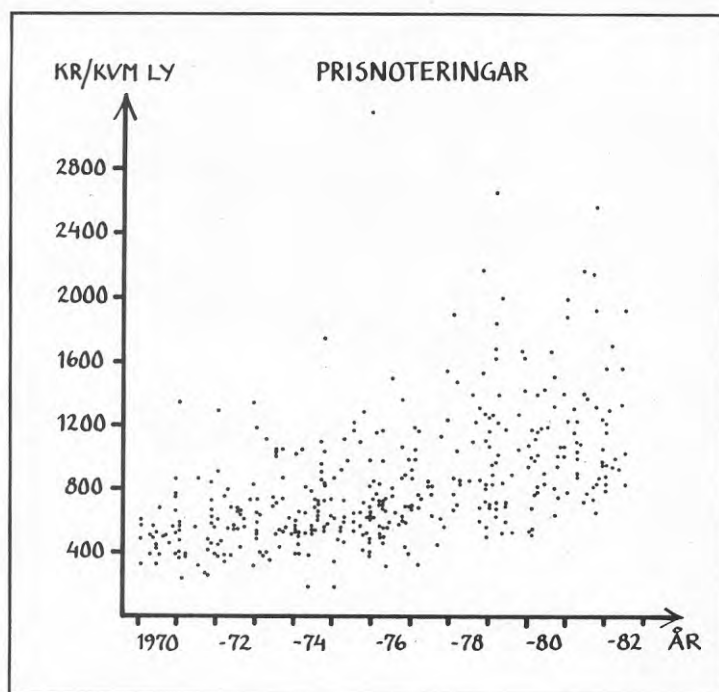
Vi beskriver och kommenterar här noterade fastighetspriser för hyresfastigheter i Västerås. Tidsperspektivet är 1970-1982. Och mera konkret redovisar vi

- o samtliga prisnoteringar vid köp på den "öppna" marknaden av hel fastighet
- o marknadsprisnivån och - utvecklingen dels totalt och dels för olika delmarknader indelade efter storleksklasser, åldersklasser och andel lokaler.

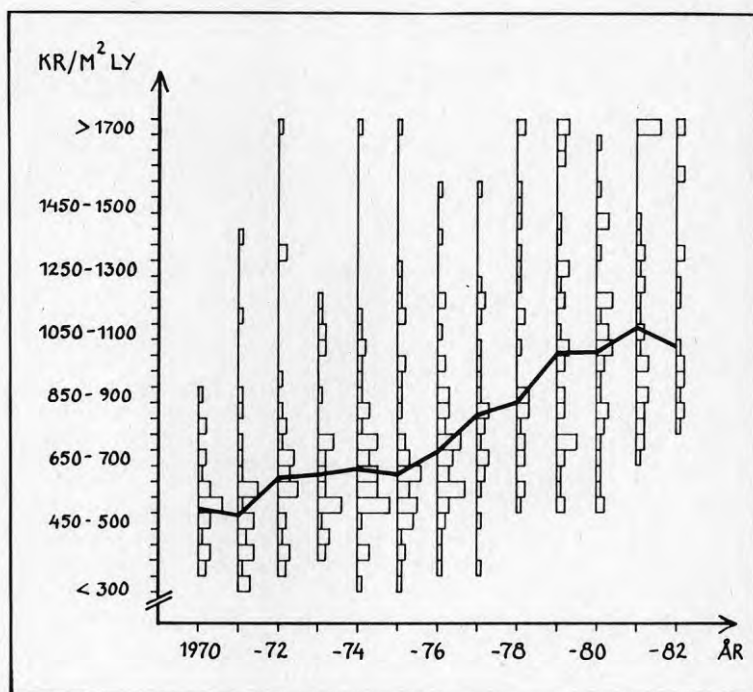
Syftet med redovisningen är bl a att visa den stora spridning som finns i priserna. Men också visa att hyresfastighetsmarknaden består av olika delmarknader.

17.2 En prisanalys

I figur 17.1 och 17.2 redovisar vi på två olika sätt samtliga köp av hel hyresfastighet i Västerås.



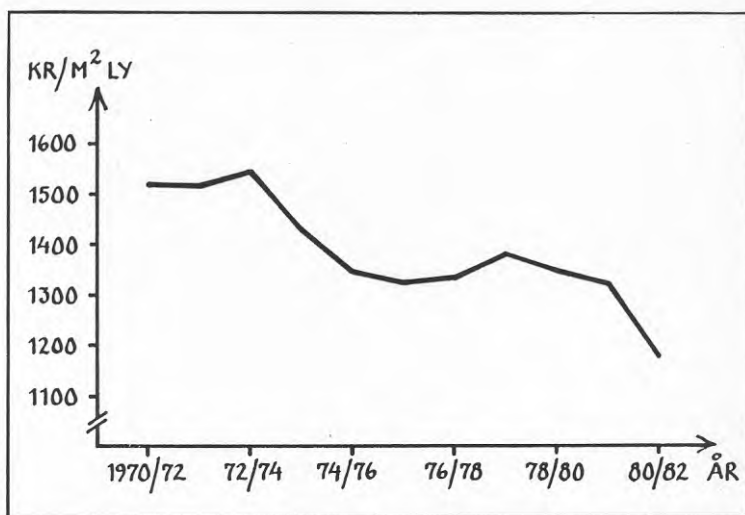
Figur 17.1 Observerade priser (kr/m² ly) vid försäljningar av hyresfastigheter i Västerås 1970-1982



Figur 17.2 Årsvisa frekvensdiagram för priser på hyresfastigheter i Västerås

I figur 17.1 och 17.2 inryms de flesta typer av hyresfastigheter och det kan bli därför vara svårt att hitta något mönster i pris-spridningen. Och just spridningen i priserna är signifikativa för handeln med fastigheter. Ingen fastighet är den andra lik och marknadsinformationen är ofta bristfällig, se t ex avsnitt 5.3.

I figur 17.3 visar vi prisutvecklingen för beståndet som helhet. Påtagligt i figuren är att fastighetspriserna fallit i reala termer - ca $300 \text{ kr/m}^2 \text{ ly}$ i 1982 års penningvärde, vilket motsvarar ett reellt prisfall på 3,6 procent per år.



Figur 17.3 Prisnivån och -utvecklingen för hyresfastigheter i Västerås i 1982 års penningvärde (3-års glidande medeltal av årsvisa medianvärden)

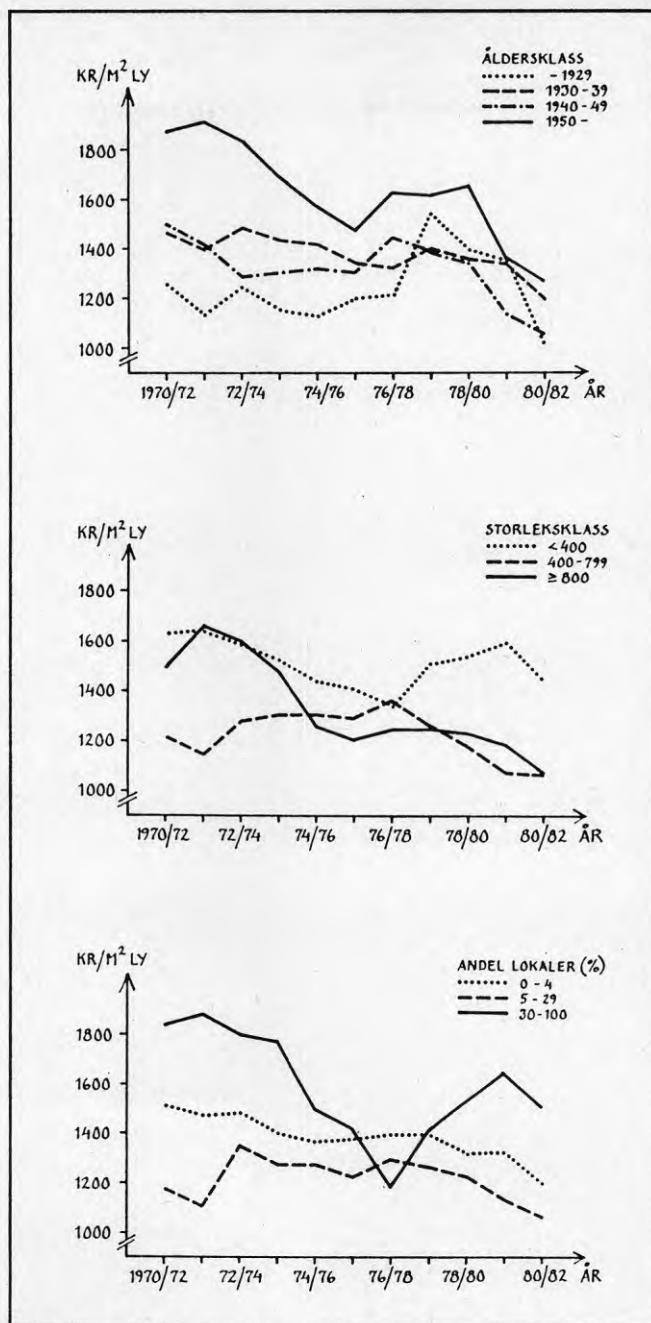
I figur 17.4 på omstående sida är prisutvecklingen illustrerad för olika tänkbara delmarknader; med indelning efter fastigheternas ålder, storlek och andel lokaler.

Av figuren kan vi bl a utläsa att;

- o Marknadspriset sjunkit snabbast för de yngsta fastigheterna. I slutet av 1970-talet är det också en pristopp för äldre fastigheter.
- o De minsta fastigheterna betingar de högsta priserna per kvm. De största fastigheterna har det snabbaste priset.
- o De kommersiella fastigheterna föll snabbt i pris fram till 1977. Därefter har det skett en snabb pristegring.

Sedan tidigare vet vi också att de små fastigheterna också är de äldsta. Det är också få fastigheter med stor andel lokaler som omsätts.

Jämförelser med Lundström-Jacobsson-Pettersson visar att prisnivån och prisutvecklingen i Västerås väl ansluter till den för andra orter; Helsingborg, Norrköping och Örebro.



Figur 17.4 Prisnivån och -utvecklingen för hyresfastigheter i Västerås i 1982 års penningvärde med indelningar efter fastigheternas ålder, storlek och andel lokaler (3-års glidande medeltal av årsvisa medianvärden).

Påtagligt är den höga prisnivån (kr per kvm) för de små fastigheterna. Och prisutvecklingen för dessa liknar mycket den på villamarknaden under slutet av 1970-talet. Detta är ingen tillfällighet då en liten hyresfastighet och en villafastighet för många köpare utgör alternativ till varandra.

Att små förvaltningar ofta ger stora underskott per kvm får också här delvis en förklaring, jfr Lundström-Forsberg-Garph. Prisenivån för fastigheterna är hög per kvm, men även hög i relation till hyran. Räntorna och amorteringarna för en åtföljande hög beläning ryms då inte inom de driftnetton fastigheten ger. Uppkomna underskott ses dock i stor utsträckning som boendekostnader ur ägarens synvinkel och är medvetet kalkylerade, se avsnitt 5.3 och 12.2.

DEL IV

METODIK OCH GENOMFÖRANDE

18 METODIK OCH GENOMFÖRANDE

18.1 Inledning

I detta avsnitt framgår hur vi gått tillväga och vilka problem som funnits under projektets gång. Dessutom återger vi vår bedömning av resultatens relevans, representativitet och tillförlitlighet. Följande punkter behandlas:

- o Den ursprungliga projektplanen
- o Avsteg från projektplanen
- o Datakällor - allmänt
- o Enkäten
- o Intervjuerna
- o Genomförandeproblem
- o Representativitet och tillförlitlighet

18.2 Den ursprungliga projektplanen

I den ursprungliga projektplanen från 1982-03-04 är projektet benämnt "Generationsskiftet och ägarestruktur - en kartläggning och analys av dess betydelse för enskild fastighetsförvaltning". I projektplanen sägs undersökningens huvudsyfte vara att:

- o **kartlägga och analysera fastighetsförvaltningens genomförande i anslutning till ägareskriften och för fastigheter i olika former.**

Därvid skulle särskilt belysas

- överlåtelse- och prisbildningsprocesserna
- motiv för överlåtelseerna
- motiv för förvärv, ägande och förvaltning
- investeringsmönstret i fastigheterna före och efter överlåtelseerna
- underhållsinsatsernas omfattning och karaktär före och efter överlåtelseerna
- fastighetsförvaltningens organisation och genomförande
- betydelsen för förvärv och förvaltning av ägarens privatekonomi och kapitalstyrka
- hur kapitalanskaffningen skett till förvärv och för täckandet av underskott i förvaltningen
- förvärvens art samt former för samägande, däribland dödsbo.

Analyserna skulle utmynna i att ett antal scenarier skisserades för den privata hyreshussektorn i framtiden. Undersökningens tyngdpunkt var dock kartläggningen och nulägesbeskrivningen.

Projektet var avsett att starta 1 april och pågå till 1 juni 1983, dvs 14 månader.

18.3 Avsteg från projektplanen

Referensgruppen påpekade på ett tidigt stadium att projektplanen var för "vidlyftig" och att enkätfrågorna var för oklara. Det föranledde en bantning av enkäten och en betoning på aktiviteten i förvaltningen före och efter ägareskiftet vad avser underhåll och ombyggnad.

Avgränsningen innebär inget avsteg från planen men väl en precisering. I det fortsatta arbetet kom också generationsskiftesproblematiken i bakgrunden och intresset inriktades mot ägareskiftet som företeelse.

Projektet har inte rapporterats i tid. Den reella projektstarten var augusti 1982 och projektet avsågs att slutrapporteras vid årsskiftet 1983/84. Det finns flera samverkande förklaringar till förseningen.

- o Datafångsten vad avser bakgrundsdata från Västerås samt även intervjuerna tog längre tid än beräknat
- o Behandlingen av alla uppgifter - korstabuleringar etc har skett manuellt
- o Utredaren övergick på heltid till doktorandstudier innan projektet var helt klart

18.4 Datakällor - allmänt

I projektet har ett flertal olika datakällor utnyttjats. Gemensamt för utnyttjandet är att bearbetningarna skett manuellt. Vissa datakällor har gett basdata i ett långtidsperspektiv medan andra gett aktuell information. Följande källor har utnyttjats:

- o **Inskrivningsmyndighetens fastighets- och tomträttsböcker samt lagfarts- och bouppteckningsakter**

Via inskrivningsmyndigheten har vi fått uppgifter om ändringar i fastighetsindelningar och ägareförhållanden i ett perspektiv 1960-1982. Dessutom har priser på fastigheter noterats för perioden 1970-1982.

- o **Lotala skattemyndighetens fastighets-, taxerings- och mantalslängder**

Fastighetslängderna och deras uppgifter från fastighetstaxeringen har utnyttjats för klassificering av fastigheterna. Från taxeringslängderna har vi hämtat uppgifter om inkomster- och förmögenhet beskattningsåret 1980 medan mantalslängderna använts för att identifiera ägarna.

o **Länsstyrelsens personregister**

Personregistret har använts för att hitta aktuella adresser till nuvarande och före detta ägare.

o **Nuvarande och före detta ägare till hyresfastigheter i Västerås**

Vår viktigaste datakälla har varit nuvarande och före detta ägare till hyresfastigheter i Västerås. Och de har gett oss information via enkäter och intervjuer.

18.5 Enkäten

Enkätens primära syfte har varit att fånga aktiviteten i fastighetsförvaltningen före och efter ägareskiftet. Därigenom har såväl tidigare som nuvarande ägare utgjort målgrupp. Men ytterligare avgränsningar har gjorts. Enkäten har riktats till;

- o **nuvarande ägare som förvärvat fastigheten under perioden 1970-1980**
- o **före detta ägare som avyttrat fastigheten från 1977 fram till enkättillfället i oktober 1982**

Orsaken till dessa avgränsningar är att:

- o Västerås är en begränsad delmarknad med ca 30 överlåtelser per år och vi önskade över 200 svar givet ett bortfall på kanske 40 procent
- o Frågorna till nuvarande och före detta ägare förutsätter att de kan återge tidigare händelser. Och det motiverar att vi inte går längre tillbaka än 1970 för nuvarande ägare. Tidsgränsen på 1977 för före detta ägare motiveras av hög ålder för dessa och en förmodad låg benägenhet att svara
- o Frågorna avser aktiviteten i förvaltningen och det gör att inga förvärv efter 1980 tagits med. Sälunda får vi som minst ca två års innehav för nuvarande ägare. En tidsgräns på minst två års innehavstid har även gällt före detta ägare.

Genom de avgränsningar som gjorts har möjligheten att erhålla en matchning mellan säljarnas och köparnas uppgifter om fastigheternas standard och skick begränsats. Förutsättningar härför föreligger endast i de fall ägareskiftet har ägt rum mellan åren 1977 och 1980. Dessutom krävs att den tidigare ägarens innehavstid uppgått till minst två år och att förvärvaren alltså innehar fastigheten.

Under perioden 1977-1982 har ca 200 fastigheter överlåtit. Men antalet utsända enkäter uppgår till 106. Orsaken till detta är att

- o samma person/företag har avyttrat flera hyresfastigheter
- o överlåtaren innehar alltså hyresfastighet i Västerås och omfattas av enkäten till nuvarande innehavare

- o överlåtaren har avlidit, flyttat utomlands eller har företag som avregistrerats
- o fastigheten har överlåtits genom gåva till omyndiga barn och givaren kvarstår som förvaltare
- o kortare tid än två år mellan förvärv och avyttring.

I gruppen nuvarande ägare - 201 st enligt avgränsningar enligt ovan - fick alla möjlighet att svara på enkäten.

Enkätundersökningen påbörjades i oktober 1982 och avslutades under december månad samma år. Under den tiden utgick två skriftliga påminnelser med tre veckors mellanrum.

Antalet enkäter till respektive målgrupp samt antal svar och svarsfrekvens framgår av nedanstående tabell.

Tabell 18.1 Målgrupper och svarsfrekvens

| <u>Målgrupp</u> | <u>Antal ut-sända enkäter</u> | <u>Antal besvarade enkäter</u> | <u>Svarsfrekvens (%)</u> |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Nuvarande ägare | 201 | 140 | 70 |
| Tidigare ägare | 106 | 77 | 73 |
| Totalt | 307 | 217 | 71 |

Totalt utsändes 307 enkäter. Av dessa besvarades 217, vilket motsvarar en svarsfrekvens på ca 71 procent. Det kan vidare noteras att svarsfrekvensen för nuvarande och tidigare ägare är likartad.

Även om svarsfrekvensen får anses tillfredsställande är det dock endast för 34 fastigheter som vi har uppgifter från både nuvarande och tidigare ägare. En förklaring till detta är att endast förvärv och avyttringar som ägt rum mellan åren 1977 och 1980 sammanfaller (se avgränsningar av målgrupperna ovan).

Av de 61 nuvarande ägarna som inte svarat har vi nått 22 och fått en orsak till bortfallet.

- o 3 har avyttrat eller ska just avyttra fastigheten
- o 12 vill inte, har inte tid etc
- o 7 anser inte fastigheten representativ; jordbruksfastighet, ingen uthyrning, för representation etc

Av de 29 före detta ägarna som inte svarat har vi fått en orsak till bortfallet från 17.

- o 5 vill inte, har inte tid etc
- o 6 anför ålder, glömska, sjukdom etc
- o 2 har avlidit

- o 4 anför diverse skäl som att fastigheten inte finns, företagsombildning etc

För att utvärdera om bortfallet på något sätt är snedfördelat för några i undersökningen väsentliga variabler har vi gjort en bortfallsanalys, se tabell 18.2 och tabell 18.3.

Tabell 18.2 Bortfallet fördelat på innehavstid, byggnadsår och fastighetsstorlek för enkäten till **före detta ägare**.

| | Antal utsända enkäter | Antal besva- rade enkäter | Svars- frekvens % |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Ägarekategori | | | |
| Fysisk person (inkl. dödsbon) | 93 | 68 | 73 |
| Juridisk person | 13 | 9 | 69 |
| Innehavstid (antal år)* | | | |
| < 5 | 24 | 15 | 62 |
| 5 - 9 | 22 | 17 | 77 |
| 10 - 14 | 18 | 15 | 83 |
| 15 - 19 | 20 | 15 | 75 |
| ≥ 20 | 22 | 15 | 68 |
| Byggnadsår* | | | |
| < 1930 | 13 | 9 | 69 |
| 1930-39 | 55 | 38 | 69 |
| 1940-49 | 27 | 20 | 74 |
| ≥ 1950 | 11 | 10 | 91 |
| Storlek (kvm lg)* | | | |
| < 500 | 64 | 45 | 70 |
| 500-1000 | 25 | 19 | 76 |
| ≥ 1000 | 17 | 13 | 76 |

*) Avser den i enkäten rubricerade fastigheten.

Tabell 18.3 Bortfallet fördelat på innehavstid, byggnadsår och fastighetsstorlek för enkäten till **nuvarande ägare**

| | Antal utsända enkäter | Antal besva- rade enkäter | Svars- frekvens % |
|--|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| <hr/> | | | |
| Ägarekategori | | | |
| Fysisk person (inkl. dödsbon) | 167 | 111 | 66 |
| Juridisk person | 34 | 29 | 85 |
| <hr/> | | | |
| Hittillsvarande innehavstid* (antal år) | | | |
| < 4 | 72 | 50 | 69 |
| 4 - 7 | 77 | 54 | 70 |
| ≥ 8 | 52 | 36 | 69 |
| <hr/> | | | |
| Byggnadsår* | | | |
| < 1930 | 36 | 24 | 67 |
| 1930-39 | 89 | 61 | 68 |
| 1940-49 | 49 | 38 | 78 |
| ≥ 1950 | 27 | 17 | 63 |
| <hr/> | | | |
| Storlek (kvm lg)* | | | |
| < 500 | 117 | 79 | 68 |
| 500-1000 | 47 | 37 | 79 |
| ≥ 1000 | 37 | 24 | 65 |

*) Avser den i enkäten rubricerade fastigheten.

En analys har också gjorts av åldern för de svarande. Och bortfallet för såväl nuvarande som före detta ägare är tämligen jämt fördelat med de svarandes ålder.

Bortfallsanalysen ger enligt vår uppfattning inga indikationer om att svaren är snedfördelade. Påtagligt är dock att av de nuvarande ägarna har 85 procent av de juridiska personerna svarat jämfört med 66 procent av de fysiska personerna (inkl dödsbon).

I enkätsvaren förekommer också ett visst internt bortfall. I stor utsträckning har vi dock kunnat komplettera svaren genom telefonintervjuer. Kompletteringar har också skett vid en särskild intervjuundersökning, se nedan.

18.6 Intervjuerna

För att komplettera och fördjupa frågeställningarna i enkäten utfördes under mars-april 1983 intervjuer med 20 nuvarande och 10 före detta ägare. Dessa hade också besvarat enkäten. Ytterligare tre personer tillfrågades, men hade inte tid för en intervju.

Valet av intervjuer gjordes så att vi fick en jämn representation av ägare med olika motiv, fastighetsstorlek och innehavstid. Inom dessa grupper gjordes valet slumpmässigt, dock med den begränsningen att personerna skulle bo i Västerås. Den avgränsningen gjordes av förenklings- och kostnadsskäl.

Förutom de 30 intervjuerna har ett stort antal personer gett mer information i samband med komplettering av vissa enkätsvar via telefon.

Vi gör ingen separat redovisning av intervju svaren. Istället försöker vi baka in resultaten från intervjuerna i den löpande texten. Främst har intervjuerna gett förståelse för olika samband; som t ex mellan motiv och agerande i fastighetsförvaltningen.

18.7 Genomförandeproblem

Under projektet har vi ställts inför olika typer av problem. Dels problem av principiell natur och dels praktiska problem i samband med insamlingen, bearbetningen och redovisningen av materialet. Nedan sker en redogörelse för de mer påtagliga problemen.

- o Enkätens utformning gav stora problem. Och det största var att den bakomliggande problemformuleringen var vag. Över hälften av de tilltänkta frågorna fick också skäras bort med hänsyn till enkätens längd. Formuleringen av frågorna vållade också långa diskussioner; hur skulle de svarande uppfatta frågorna?

Med facit i hand kan vi också säga att vissa frågor kom att missförstås medan andra kunde ha utgått och andra ha kommit till. Främst borde en mera omfattande provenkät ha gjorts.

- o Svar på vissa centrala frågor i enkäten är svåra att redovisa på ett överskådligt sätt. Detta gäller frågor där nuvarande och före detta ägare bedömt fastighetens tekniska status i samband med överlåtelsen. Men framför allt uppstår problem med att beskriva aktiviteten i förvaltningen. Det beror bl a på att vi inte kvantifierar åtgärdernas storlek i kronor.
- o Enkät- och intervju svaren är svåra att redovisa på ett systematiskt sätt. Detta beror på att varje förvaltningsenhet är mer eller mindre unik. Ägarna har också varierande erfarenheter och attityder vilket ger mycket skiftande svar.

Den personliga kontakten har dock varit värdefull som komplement till enkäterna. Såväl frågor som svar har kunnat nyanseras. Dessutom har intervjuerna gjort det möjligt att kontrollera hur enkätfrågorna uppfattats.

- o Bearbetningen av offentliga register och enkäterna har skett manuellt. Det har varit tidsödande, men samtidigt har vi kunnat nyansera svaren.
- o Ett speciellt problem är hur omsättningen på fastighetsmarknaden ska mätas. Vad ska räknas som en omsatt fastighet och vilket bestånd ska de omsatta fastigheterna relateras till? Dessa frågor är mer komplicerade än vad som framkommer vid en första eftertanke. Vi utvecklar dock inga tankegångar här. Hur vi tänkt framgår delvis av redovisningen i del III.

Under projektet har dessutom ett flertal problem dykt upp som är av rent praktisk natur. Dessa lämnas dock utan beskrivning.

18.8 Representativitet och tillförlitlighet

Undersökningen är en fallstudie. Vi försöker inom ett begränsat geografiskt område gå på djupet i vissa frågeställningar och få underlag för hypoteser. Syftet är sålunda inte primärt att göra en studie vars resultat kan förstoras till riksnivå. Valet av ort gjordes dock med tanken att vissa förhållanden skulle vara "genomsnittliga";

- o fördelningen mellan privatägda och allmännyttigt ägda hyresfastigheter
- o fördelningen inom den privata sektorn vad avser byggnadernas ålder och storlek

I förhållande till riksgenomsnittet har de privata ägarna lika andel av lägenhetsbeståndet på orten. Dessutom är fastigheterna förhållandevis små och gamla.

Vår bedömning är att våra resultat främst är överförbara till tätorter med en fastighetsstruktur som liknar den i Västerås. I storstadsregionerna och på de riktigt små orterna torde delvis andra förhållanden råda som gör våra resultat mindre tillämpliga.

Resultatets tillförlitlighet är beroende av om och i vilken utsträckning vi med den tillämpade metoden kan fånga in svar på de ställda frågorna. Kopplingen till en speciell ort har exempelvis starkt begränsat möjligheten att "para ihop" nuvarande och före detta ägare. Vi vill här också särskilt betona problemet med en undersökning som bygger på att människan ska minnas händelser i förfluten tid. Och enligt vår bedömning leder det till en underskattning av aktiviteten i förvaltningen.

Uppgifterna från offentliga register är enligt vår uppfattning tillförlitliga. Problem har i vissa fall uppkommit att koda olika ägarekategorier. Men de påverkar inte resultaten i stort.

Ca 30 procent av de tillfrågade svarade inte på vår enkät. Observerbara variabler säger dock inget om att dessa personer/företag skulle skilja sig i någon bemärkelse från de som svarat.

Vår samlade bedömning är att data från offentliga register har hög tillförlitlighet. Resultat som baseras på enkäter och intervjuer bör dock tolkas försiktigt i sina detaljer.

LITTERATUR

Här redovisas endast litteratur som refererats.

Berglund, Å (1982): Fastighetsbranschen - en lönsam bransch med problem. Statens råd för byggnadsforskning. R 111:1982, Stockholm.

Carlegrim, E et al (1981): Bostadshus från 1930- och 1940-talen - bestånd och marknad. Statens råd för byggnadsforskning. R 60:1981, Stockholm.

Carlegrim, E - Skoog, M (1978): Hyresfastigheter i Sverige - en kartläggning av ägare - ålders- och storleksstruktur. Statens råd för byggnadsforskning. R 21:1978, Stockholm.

Frenckner, P (1983): Begrepp inom ekonomistyrning. Studentlitteratur, Lund.

Johansson - Bejrums, H (1983): Underhållspolicy i radhus. Analys av underhållsinsatser i olika dispositionsformer med användning av investeringsmodeller och tonvikt på hushållens bidrag. Meddelanden 5:15 från institutionen för fastighetsekonomi. KTH, Stockholm.

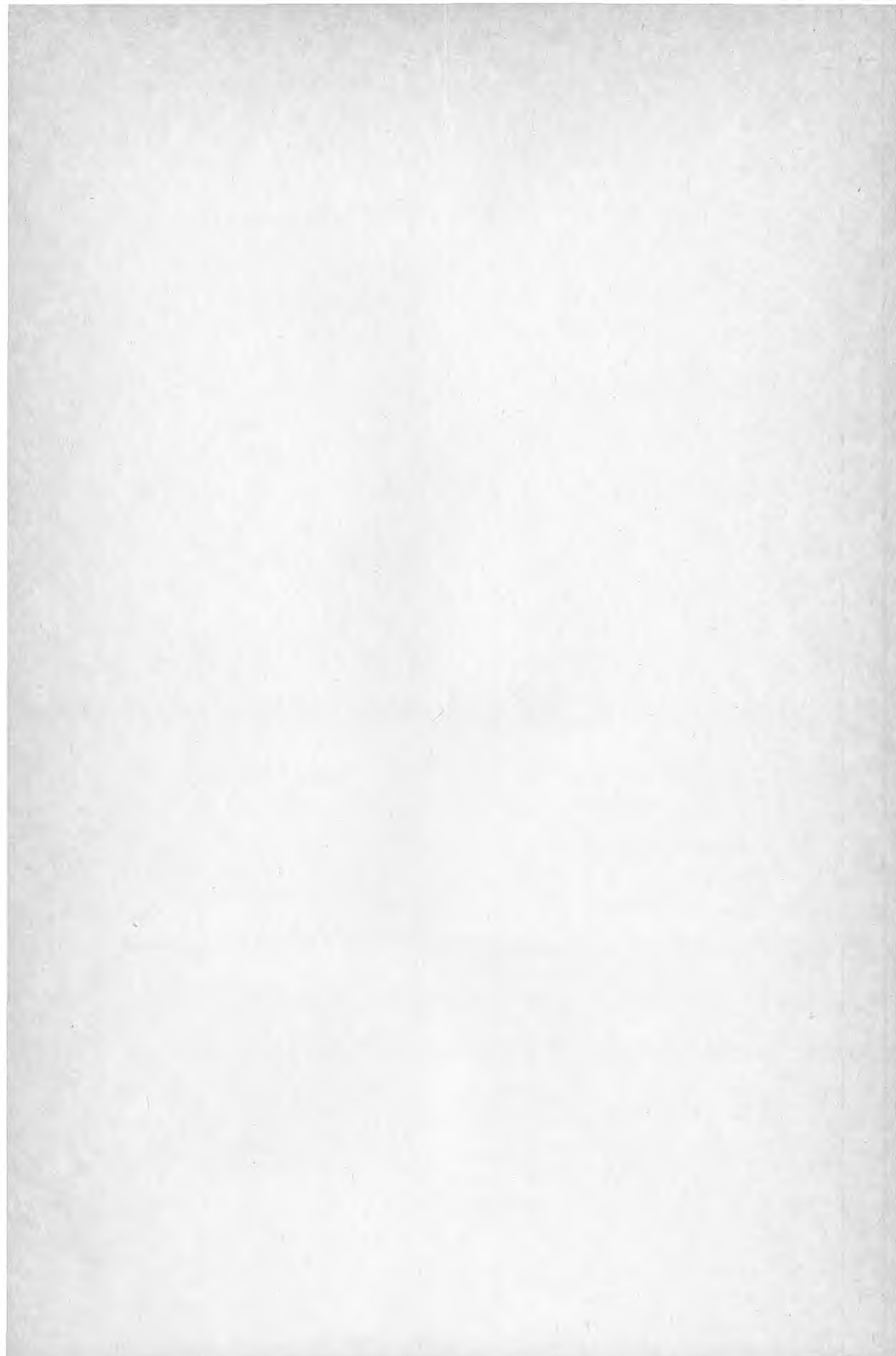
Johansson, H - Lind, H (1979): Spekulation i fastigheter. En översikt av begrepp, orsaker, konsekvenser och åtgärder. Statens råd för byggnadsforskning. R 68:1979, Stockholm.

Krohn, R, G et al (1977): The other economy. The internal logic of local rental housing. Peter Martin Associates Ltd, Toronto.

Larsson, M - Sundberg, Å (1982): Fastighetsvärdering och lönsamhetsbedömning i praktiken. Examensarbete nr 165 från institutionen för fastighetsekonomi, KTH (Handledare Stellan Lundström).

Lundström, S (1983): Marknadsvärdering av hyres- och industrifastigheter genom simulering. Artikel i Svensk Lantmäteritidskrift, 1983:3, Stockholm.

- Lundström, S - Forsberg, M - Garph, L (1983): Privatägda hyresfastigheter - likviditet, soliditet och lönsamhet. Statens råd för byggnadsforskning. R 139:1983, Stockholm.
- Lundström, S - Jacobsson, Y - Pettersson, E (1985): Privatägda hyresfastigheter - ekonomin i stora och små bostadsförvaltningar. Statens råd för byggnadsforskning. R 39:1985, Stockholm.
- Myrsten, K (1982): Entreprenader i fastighetsförvaltningen - analys och utveckling av relationer mellan förvaltare och entreprenörer. Statens råd för byggnadsforskning, R 106:1982, Stockholm.
- Pyhrr, S - Cooper, J (1982): Real Estate Investment - Strategy, Analysis, Decisions. Warren, Gorham and Lamont, Boston Massachusetts, USA.
- Ratcliff, R,U (1972): Valuation for Real Estate Decisions. Democrat Press. Santa Cruz, USA.
- Roostal, I (1985): Icke önskvärda ägare av hyreshus. Statens råd för byggnadsforskning. R 2:1985, Stockholm.
- Westman, I (1981): Privatägda flerbostadshus - en kartläggning. Statens råd för byggnadsforskning. R 68:1981, Stockholm.
- Westman, I (1983): Privatägda flerbostadshus i framtiden. Statens råd för byggnadsforskning. R 127:1983, Stockholm.



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 820400-7
från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges
fastighetsägareförbund, Stockholm.**

R93: 1985

ISBN 91-540-4438-3

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6705093

**Abonnemangsgrupp:
Fastighetsförvaltning**

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

Cirka pris: 50 kr exkl moms