



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

R33:1987

Fastighetsägare samverkar om ROT

Utvärdering av pilotprojekt

Erik Högberg m fl

R
AW

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	
Plac	8r

Bygghälsökningsrådet

R33:1987

FASTIGHETSÄGARE SAMVERKAR OM ROT

Utvärdering av pilotprojekt

Erik Högberg m fl

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 841394-8
från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges
Fastighetsägareförbund, Stockholm.

REFERAT

Projektet utgör en fristående utvärdering av Fastighetsägareförbundets pilotprojektverksamhet om ROT för enskilda små fastighetsägare i samverkan, som pågått på 16 orter i landet under 1985 och 1986.

Resultatet av utvärderingen kan sammanfattas:

- I de utvärderade pilotprojekten har ombyggnad planerats i ca hälften av berörda fastigheter. Totalt sett i ca knappt 40 % av fastigheterna.
- Små enskilda fastighetsägare har svårt att själva genomföra upprustnings- och ombyggnadsinsatser. Det finns många drivkrafter för en försäljning till bygg- och fastighetsbolag.
- Samverkan mellan olika fastighetsägare i ett kvarter betr planering och genomförande av ROT-insatser skapar svårigheter. Vinsterna är dessutom begränsade för fastighetsägarna. Större för kommunen.
- Kommunal myndigheter har varit stödjande, hyresgästföreningen har i något fall försenat projektet.
- Bruksvärdeshyressättningen styr mot totalombyggnad. Så gör också det statliga finansieringssystemet.

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

R33:1987

ISBN 91-540-4708-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Svenskt Tryck Stockholm 1987

INNEHÅLL

1	BAKGRUND.....	4
1.1	Det enskilda fastighetsbeståndet	4
1.2	ROT-pilotprojekt i enskilt ägda hyreshus.....	5
1.3	Utvärdering av Fastighetsägareförbundets pilotprojekt.....	6
2	RAPPORTENS UTFORMNING OCH MÅLGRUPP	8
3	PROJEKTENS UPPLÄGGNING OCH GENOMFÖRANDE	9
3.1	Urval av pilotprojekt för utvärdering	9
3.2	Metodik och datainsamling	10
3.3	Tidplan och genomförande	11
4	ROT HOS SMÅ, ENSKILDA FASTIGHETSÄGARE - MÖTE MELLAN TRE SYSTEM	12
4.1	Pilotprojektens fastighetsägare	12
4.1.1	Urvalet styr mot enskilda, små fastighetsägare	12
4.2	Vår referensram	15
4.3	Fastighetsägarens tidigare förvaltningsstrategi	19
4.4	Fastighetsägarna möter pilotprojekten	20
5	TVÅ PILOTPROJEKT MED FASTIGHETSÄGARE I SAMVERKAN.....	22
5.1	Processbeskrivning.....	22
5.2	Beslutsunderlagets kvalitet och presentation	24
5.2.1	Allmänt om beslutsunderlag	24
5.2.2	Beslutsunderlaget i Gävleprojektet	25
5.2.3	Beslutsunderlaget i Helsingborgsprojektet ..	27
5.2.4	Slutsatser från beslutsunderlagets framttagande	28
5.3	Övriga aktörers medverkan i ROT-projekten ..	28
5.3.1	Kommunens medverkan	28
5.3.2	Hyresgästernas situation	30
5.3.3	Samverkan för kommun och hyresgäster	32
6	FASTIGHETERNAS UNDERHÅLLSSTANDARD OCH VAL AV OMBYGGNADSSTRATEGI.....	34
6.1	Gävleprojektet	34
6.2	Helsingborgsprojektet	35
6.3	Klassificering av underhållsstandarden	37
6.4	Fastigheternas ekonomi	39
6.5	Val av strategi	41
6.6	Sammanfattning	47

7	HUR REAGERADE FASTIGHETSÄGARNA I VÅRA TVÅ PROJEKT	49
7.1	Typisering av fastighetsägarnas reaktion på projektet	49
7.2	Köksbordsekonomen	49
7.3	Den tröttnande	52
7.4	Den avvaktande	53
7.5	Hantverkaren	54
7.6	Borgmästaren	55
7.7	Den oberoende	56
7.8	Fastighetsproffsen	57
7.9	Byggentreprenören	58
7.10	Utfallet i juni 1986	59
8	SLUTLIG UTVÄRDERING AV PILOTPROJEKTENS PLANERINGSSKEDEN	60
8.1	Inledning	60
8.2	Fastigheter är olika	60
8.3	Fastighetsägare är olika	60
8.3.1	Fastighetsägare har olika förhållande till sin fastighet	60
8.3.2	Fastighetsägare har olika "timing"	61
8.3.3	Samverkan mellan olika fastighetsägare	63
8.4	Gemensam planering och genomförande skapar problem	63
8.5	Konsulter med tillräcklig bredd saknas	64
8.6	Myndigheter och hyresgästförening har i princip varit stödjande	64
8.7	Bruksvärdeshyressättningen styr mot totalombyggnad	65
9	JÄMFÖRELSE MED ÖVRIGA PILOTPROJEKT.....	66
9.1	Inledning	66

BILAGA 1	Referensgrupp ROT-projektet
BILAGA 2	Processchema för Gävleprojektet
BILAGA 3	Hyresgästenkät i Västerås (ingår ej i tryckt version)
BILAGA 4	Checklista för ombyggnadsärende
BILAGA 5	Kalkylsammanställning för A, B, C-fastigheter
BILAGA 6	Varsam förnyelse av fastigheter (ingår ej i tryckt version)
BILAGA 7	Överenskommelse Fastighetsägareförening - kommun

FÖRORD

Under ett drygt år har en grupp från META fått möjlighet att följa och utvärdera Sveriges Fastighetsägareförbunds pilotprojekt inom ROT-sektorn. Vi har lärt känna många intressanta och kunniga fastighetsägare som utan knot satt av sin dyrbara tid för att diskutera projektet i olika skeden.

Vi har känt ett starkt stöd och fått mycket hjälp av de tre fastighetsägareföreningar som ansvarat för de pilotprojekt vi valde ut för närmare studium - Helsingborg, Gävle och Västerås. Tack Torild Johansson och Stig Holmström, Gunnar Lindberg och Jarl Westling för allt arbete på sidan om det vanliga för att lotsa oss framåt till en slutrapport.

Och tack också Anders Persson på förbundet som hjälpt oss med bakgrundsmaterial, kontakter och tidsplanering men också med att utvärdera vår föreställningsram och ge konstruktiva synpunkter på rapportens olika avsnitt. Alla brister som kan kvarstå faller dock helt på oss.

Täby 1986-11-15

Erik Högberg

SAMMANFATTNING

Projektet utgör en fristående utvärdering av Fastighetsägareförbundets pilotprojektverksamhet om ROT för enskilda små fastighetsägare i samverkan, som pågått på 16 orter i landet under 1985 och 1986.

Resultatet av utvärderingen kan sammanfattas:

- I de utvärderade pilotprojekten har ombyggnad planerats i ca hälften av berörda fastigheter. Totalt sett i ca knappt 40 % av fastigheterna.
- Små enskilda fastighetsägare har svårt att själva genomföra upprustnings- och ombyggnadsinsatser. Det finns många drivkrafter för en försäljning till bygg- och fastighetsbolag.
- Samverkan mellan olika fastighetsägare i ett kvarter beträffande planering och genomförande av ROT-insatser skapar svårigheter. Vinsterna är dessutom begränsade för fastighetsägarna. Större för kommunen.
- Kommunala myndigheter har varit stödjande, hyresgästföreningen har i något fall försenat projektet.
- Bruksvärdeshyressättningen styr mot totalombyggnad. Så gör också det statliga finansieringssystemet.

1 BAKGRUND

1.1 Det enskilda fastighetsbeståndet

I det enskilda fastighetsbeståndet i Sverige finns ca 650 000 lägenheter, vilket betyder att det enskilda beståndet är av samma storleksordning som den samlade allmännyttan.

Det enskilda beståndet är i genomsnitt betydligt äldre än det allmännyttiga. Drygt två tredjedelar av beståndet är färdigställt före 1960, vilket skall jämföras med allmännyttans knappa en tredjedel.

Ägarkategori	Färdigställandear		
	- 1940	1941-1960	1961 -
Allmännytta	4 %	27 %	69 %
Enskilda	38 %	33 %	29 %
Bostadsrättsföreningar	11 %	40 %	49 %

Tabell 1 Fastighetsbeståndets åldersfördelning

Källa: SCB IKU 1983

Mot denna bakgrund borde behovet av ombyggnad och upp- rustning av det enskilda beståndet vara mycket stort och kunna bidra väsentligt till byggsysselsättning mm enligt det 10-åriga förnyelseprogram (ROT-program- met) som beslutats av Riksdagen hösten 1983.

Detta behov har dock endast i begränsad utsträckning resulterat i faktiska ombyggnadsprojekt. Det kan ha flera orsaker.

Ägarstrukturen inom den privata hyressektorn är synner- ligen heterogen. Ett relativt litet antal större ägare står för ungefär en tredjedel av beståndet. Ytterli- gare en tredjedel av lägenhetsantalet innehas av halv- stora förvaltningar med 3-10 fastigheter. De resteran- de lägenheterna innehas av ett mycket stort antal små ägare med 1-2 fastigheter.

Antal ägare	Antal ägda fastigheter	Antal lägenheter
18 782	1 - 2	245 000
2 035	3 - 9	195 000
331	> 10	215 000
21 148		655 000

Tabell 2 Enskild hyressektor

(Källa bearbetat material Bfr R 68:1981)

Frågan är vilka möjligheter de mindre fastighetsägarna har att initiera och genomföra ROT-projekt. Finns det speciella hinder som kan undanröjas genom riktade insatser? Borde Sveriges Fastighetsägareförbund genom sina föreningar hjälpa fastighetsägarna att genomföra nödvändiga åtgärder?

För att belysa bl a dessa frågor lades det pilotprojektprogram upp som nu genomförs på ett antal orter i Sverige med stöd av Bostadsdepartementet.

1.2 ROT-pilotprojekt i enskilt ägda hyreshus

I ansökan till Bostadsdepartementet om finansiering motiverades pilotprojektverksamheten på följande sätt:

"Genomförandet av ROT-programmet kommer att medföra svårigheter för mindre fastighetsägare. Dels är lönsamheten i förvaltningen dålig, dels är ägarna ovana vid den administration som ett ROT-projekt medför. Fastighetsägarna behöver därför hjälp med ekonomiska kalkyler, utredningar om olika tekniska lösningar, upprättande av handlingar till myndigheter samt med förhandlingar med hyresgäster, organisationer och myndigheter. Dessutom är det ofta nödvändigt att det sker en samordning mellan berörda fastighetsägare för att kunna åstadkomma gemensamma lösningar t ex för energiförsörjning och vid erforderliga gårdssaneringar. Vidare är det ur ekonomisk synpunkt ofta en fördel om ROT-åtgärder i flera fastigheter kan projekteras och upphandlas samtidigt."

Fastighetsägareförbundet menar att dess föreningar borde kunna spela en mer aktiv roll vid genomförandet av ROT-programmet genom utbyggnad av nuvarande kompetens på liknande sätt som i Danmark. 1). För att pröva detta i full skala genomförs därför s k pilotprojekt på ett femtontal mindre och medelstora orter i landet.

"Syftet med pilotprojekten är i första hand att de skall leda till att ytterligare ROT-verksamhet initieras. Samtidigt bör de ge erfarenheter av de problem som kan finnas av teknisk, juridisk och administrativ natur. Pilotprojekten utväljs i de berörda orterna inom områden som är i behov av förnyelse och där majoriteten av fastigheterna är i privat ägo. I första hand väljer vi områden med många små fastighetsägare. Urvalet av projekt sker på ett sådant sätt att vi sammantaget skall försöka täcka skilda typer av fastigheter med tanke på ålder, storlek, hustyper och kulturhistoriskt värde."

Verksamheten följs av en referensgrupp med ett stort antal intressenter representerade. (Se bilaga 1).

Pilotprojekten har på utvalda orter initierats tillsammans med berörd fastighetsägareförening, kommun och i vissa fall hyresgästförening. Lämpliga kvarter har valts ut och fastighetsägarna har erbjudit att kostnadsfritt ta fram ett beslutsunderlag om konsekvenserna av ett ROT-projekt för deras fastighet. För detta ändamål har en konsult engagerats i varje pilotprojekt.

1.3 Utvärdering av Fastighetsägareförbundets pilotprojekt

För att följa upp och utvärdera ROT-pilotprojekten har en särskild projektgrupp från Meta Projektplanering AB i Täby med docent Erik Högberg som ansvarig projektledare engagerats. Byggforskningsrådet finansierar arbetet.

Utvärderingsprojektet syftar till att följa upp, dokumentera och utvärdera verksamheten med pilotprojekt.

1) Nyman, Bengt & Tomée, Per
Stadsförnyelse 1983

Projektets delsyften är att:

- * kartlägga flaskhalsar och hinder för olika aktörer
- * beskriva krav på beslutsunderlag i olika skeden
- * beskriva krav på organisation och projektledning i olika skeden
- * beskriva två demonstrationsprojekt i full skala genom hela processen
- * ge underlag för modeller för hur det enskilt ägda flerbostadshusbeståndet ska kunna rustas upp och energisparplaneras med Fastighetsägareförbundet och de lokala fastighetsägareföreningarna som stödresurser.

I projektbeskrivningen gavs exempel på för fastighetsägarna angelägna frågeställningar:

- osäkerhet om den framtida fastighetsekonomin
- brist på kunskaper och administrativ vana
- svårighet att överblicka finansieringsmöjligheterna
- osäkerhet om hyresgästernas reaktion vid upprustning eller ombyggnad
- oklara föreställningar om vilka samhällskrav som kommer att ställas i samband med insatsen, t ex krav på hisstäthet.

Ett genomförande av ett ROT-projekt innebär för de flesta små enskilda fastighetsägarna en ny situation med annorlunda krav än på förvaltningen.

- Vilka krav och önskemål kommer övriga medaktörer - hyresgäster, hyresgästförening och kommunala myndigheter att presentera - t ex betr kvarboende, tillval, tillgänglighet, bostadsförmedling?
- Vilket stöd kommer att efterfrågas från fastighetsägareföreningar, konsulter, entreprenörer m fl under olika skeden?

Dessa frågeställningar har studerats närmare i några utvalda pilotprojekt. Den närmare uppläggnings och genomförandet av studien framgår av avsnitt 3.

2. RAPPORTENS UTFORMNING OCH MÅLGRUPP

Denna rapport utgör slutrapportering till Statens Råd för Byggforskning. Den har remitterats för synpunkter till berörda fastighetsägareföreningar. Den har också i preliminär form presenterats för projektets referensgrupp.

Rapporten koncentreras på fastighetsägarna och deras reaktion på ett planerat ROT-projekt i samverkan med andra fastighetsägare. Fastigheternas skick och underhållsstandard beskrivs liksom vilket beslutsunderlag som presenterats fastighetsägarna. Utvärderingsgruppens slutsatser framgår av ett särskilt avsnitt (kapitel 8). Mer omfattande kalkylunderlag mm har bifogats som bilaga.

3 PROJEKTETS UPPLÄGGNING OCH GENOMFÖRANDE

3.1 Urval av pilotprojekt för utvärdering

De sexton pilotprojekt som initierats omfattar allt från enstaka hus till kvarterssanering, ibland med stadsplaneändringar som följd. Det skulle vara ett mycket omfattande arbete att följa upp och dokumentera samtliga dessa projekt. De ligger dessutom i olika faser; vissa av dem har ännu inte kommit igång riktigt.

Samtidigt vill man snabbt få erfarenheter av ROT-verksamheten inför en omprövning av myndigheternas uppläggning hösten 1986.

Detta var de viktigaste utgångspunkterna för val av metodik för datainsamling och utvärdering.

Några pilotprojekt uppfyllde viktiga kriterier som ansågs väsentliga för utvärdering av hela ROT-problematiken:

- helt kvarter med många berörda fastighetsägare
- stort intresse från berörd fastighetsägareförening, som också har kompetens inom ROT
- inga krav på stadsplaneändringar som kan hindra ett snabbt genomförande
- tidig projektstart och därmed möjlighet till snabba utvärdering
- positiv inställning från kommunen

Pilotprojekten i Jönköping, Västerås, Helsingborg och Gävle uppfyllde dessa krav i huvudsak. Västerås, Helsingborg och Gävle bedömdes som mest representativa.

Genom att följa upp två av dessa projekt koncentrerat skulle vi även med begränsade resurser kunna pröva vår referensram, utveckla den och senare ställa den mot erfarenheterna i övriga projekt.

Västerås och Helsingborg valdes ut och följdes också upp under våren och sommaren 1985. Då stod det klart att någon igångsättning inte skulle kunna ske i Västerås förrän mitten av 1986 av arbetsmarknadsskäl. Detta och förseningar i planeringsarbetet gjorde att Gävle i stället slutgiltigt valdes ut för att tillsammans med Helsingborg följas upp. Erfarenheterna från Västerås dokumenteras därför inte separat. Om de avviker från våra övriga slutsatser kommenteras detta särskilt.

Gävle och Helsingborgsprojekten berör 27 fastighetsägare, de allra flesta små, enskilda. Utgångsläget var följande:

Fastighetsägare	Antal	Anm
Små, enskilda	21	
Medelstora, enskilda	4	
Byggentreprenörer	2	Redan ombyggda
Totalt	27	

Tabell 3 Utvärderingsprojektets fastighetsägare

Gävlekvarteret byggdes 1936-1942. Helsingborgskvarteret är äldre, det byggdes 1918-1940. Husen uppfyller med god marginal trettioårskravet för att få statliga ombyggnadslån.

3.2 Metodik och datainsamling

Genom begränsningen till två av pilotprojekten fick vi möjlighet till en djupare och mer kvalitativ utvärdering. Vi valde att intervjua fastighetsägare, projektledare (konsult) och berörda på fastighetsägareföreningen. Vi har varit med vid genomgångar med kommunen och vid samrådsmöten med hyresgästföreningen. Synpunkter på projektet har också inhämtats från bostadsförmedlingen och berörda i kommuner och hyresgästförening.

Intervjuer med fastighetsägare har gjorts med stöd av en frågemall. Vi har också närvarit vid samlade presentationer av ROT-projektet för fastighetsägarna och i ett flertal fall även enskilt med respektive fastighetsägare.

På detta sätt har vi sökt kartlägga hur fastighetsägarna ställer sig till ROT-projektet och hur de värderat konsekvenserna av konsulternas föreslagna åtgärder.

Fastighetsägarna har att ta ställning till om de ska gå med i projektet eller inte. En mer fullständig beskrivning av deras ställningstagande skiljer på fyra möjliga beslut i förhållande till ROT-projektet och den egna fastigheten. De fyra huvudstrategierna är:

att gå vidare med ROT-åtgärder i samverkansprojektet

att sälja fastigheten

att gå vidare med ROT-åtgärder i egen regi

att fortsätta som förut och inte bygga om nu

Se vidare avsnitt 4. Fortfarande (juni 1986) är det några fastighetsägare som inte tagit ställning.

Vi har också gjort en genomgång av det beslutsunderlag som presenterats av anlitate konsulter och bedömt i vilken utsträckning det ger svar på fastighetsägarnas frågor. Detta ger en viss uppfattning om vilken kompetens och erfarenhet att lösa de små fastighetsägarnas problem konsulterna har idag.

Fastighetsägareföreningarna har lagt ned mycket arbete på projektet och också varit oss behjälpliga med basuppgifter, ordnande av projektmöten lokalt mm. Tack vare deras insatser har utvärderingen kunnat genomföras inom utsatt tids- och kostnadsram.

3.3 Tidplan och genomförande

Huvuddelen av utvärderingsarbetet har gjorts fr o m april 1985 till februari 1986 med koncentration på september och oktober, då beslutsunderlaget i Gävle och Helsingborg slutgiltigt presenterades för fastighetsägarna. I Helsingborg hade man då fortfarande kalkyler som underlag, medan man i Gävle gått ut med en anbudsfrågan, som resulterat i konkreta och bindande anbud för genomförande. Slutgiltiga samverkansavtal mellan fastighetsägarna var då inte klara. Ursprungligen hade man hoppats på igångsättning redan hösten 1985, men detta har inte gått att klara. Entreprenör utsågs i Gävle i februari. Sommaren 1986 är ombyggnadsarbetena igång både i Gävle och i Helsingborg.

4 ROT FÖR SMÅ, ENSKILDA FASTIGHETSÄGARE - MÖTE MELLAN TRE SYSTEM

4.1 Pilotprojektets fastighetsägare

Den referensram som utarbetats för projektet har tagit sin utgångspunkt i ägarnas beslutssituation. Vilka fastighetsägare har då kommit i kontakt med och fått möjlighet att delta i Pilotprojekt ROT?

4.1.1 Urvalet av pilotprojekt styr mot små, enskilda fastighetsägare

Baserat på Fastighetsägarförbundets tidigare forskningsprojekt (1) görs nedan en beskrivning av vad som var att vänta med hänsyn till existerande föreställningsramar och data.

I pilotprojekten har man sökt efter sammanhållet belägna fastigheter med behov av större underhålls- och moderniseringsinsatser. Med resonemang om sammanlänkning mellan fastigheters livscykel och fastighetsägares karakteristika i Lundström & Gustafsson 83 innebär det att vi i pilotprojekten kan vänta oss finna:

- Fastigheter som en längre tid innehafts av samma fastighetsägare som börjar bli gammal,
- Nyligen förvärvade fastigheter - med av pilotprojektet oberoende planer på underhålls- och moderniseringsinsatser - med medelålders fastighetsägare eller risktagande yngre fastighetsägare,
- Nyligen förvärvade fastigheter där fastighetsägaren är en juridisk person med professionellt intresse av ombyggnad och/eller förvaltning.

Så långt möjligt har man i pilotprojektverksamheten sökt prioritera projekt med ett större inslag av små enskilda fastighetsägare. Samma författare har i sin studie av privat fastighetsägande sökt klassificera fastighetsägarna i ytterligare en dimension.

(1)

De forskningsrapporter som åberopas är:

Lundström&Gustafsson: Privatägda hyresfastigheter. Underhåll och ombyggnad vid ägareskiften. Rapport R93:1985 från Byggnadsforskningsrådet

Lundström m fl: Privatägda hyresfastigheter. Ekonomin i stora och små bostadsförvaltningar. Rapport R39:1985 från Byggnadsforskningsrådet

Westman: Privatägda flerbostadshus i framtiden. R127:1983 från Byggnadsforskningsrådet

- * Kapitalplaceraren med långsiktiga förräntningsmotiv (hit förs t ex fastighetsbolag)
- * Byggaren/förnyaren

Båda dessa kategorier antas prioritera att gå in i större objekt och söka stordriftsfördelar. Vi bör därför inte förvänta oss att stöta på så många fastighetsägare av dessa kategorier i pilotprojekten - med hänsyn till urvalet av projekt.

- * Egenutnyttjaren

Det är fastighetsägaren som med fastighetsförvärvet vill skaffa sig en egen bostad eller lokaler för egen rörelse. Egenutnyttjaren förväntas förvärva små fastigheter i mitten eller slutet av fastigheternas livscyklar. I synnerhet anser författarna att detta gäller om fastighetsägaren är en fysisk person.

Egenutnyttjaren som privatperson utför ett betydande förvaltningsarbete själv (se även Westman 81 och Lundström m fl 83).

Något förräntningskrav på sitt i fastigheten bundna kapital anses egenutnyttjaren inte ha. Detta gäller både egenutnyttjare med lokal för egen verksamhet och egenutnyttjare med egen bostad i fastigheten (Lundström & Gustafsson 83 sid 26).

Egenutnyttjaren antas mera benägen att sälja när fastigheterna behöver mer genomgripande upprustning- och moderniseringsinsatser än att själv ta sig an de nya, krävande uppgifterna en sådan insats för med sig.

För pilotprojekten innebär denna genomgång att vi kan vänta oss att finna att en stor del av fastighetsägarna går att placera i kategorin egenutnyttjare. Detta oavsett om de just förvärvat fastigheten (i vilket fall de antas besitta fackkunskaper i någon form) eller har haft fastigheten länge - och bor eller tidigare bott där själv.

- * Spekulatören

Spekulatören benämnes i tidigare citerade studie en fastighetsägarkategori som går in och köper och säljer fastigheter när det finns goda marknadsmässiga förutsättningar för det, utan eget intresse av vare sig ombyggnad eller förvaltning.

I och med att pilotprojekten börjar diskuteras konkret går det inte att utesluta att den lokala marknaden temporärt påverkas och att viss spekulation kan förekomma. Vi kan därför komma att stöta på någon enstaka spekulator bland fastighetsägarna i pilotprojekten.

* Passivisten

Passivist benämnes i samma studie en kategori fastighetsägare som inte har något motiv för sitt fastighetsinnehav. I den teoretiska bilden av passivisten sammankopplas detta med förvärvssättet. Om fastigheten kommit i den nuvarande fastighetsägarens ägo genom arv eller t ex släktköp är sannolikheten större att fastighetsägandet i sig inte innebär något för fastighetsägaren.

Passivisten antas utmärkas av att bl a enbart felavhjälpande underhåll genomförs. När mer genomgripande åtgärder erfordras avyttras fastigheten (op cit sid 26).

Det är sannolikt att det i pilotprojekten finns fastighetsägare som förvärvat fastigheterna benefikt eller genom släktköp. Urvalsförfarandet gör också att fastigheterna i stor utsträckning är i behov av andra och större insatser än direkt felavhjälpande. I vilken utsträckning det senare sammanhänger med det förra återstår dock att se.

Sammanfattningsvis betyder ovanstående resonemang att vi har anledning att förmoda att vi i pilotprojekten i stor utsträckning kommer att stöta på enskilda små fastighetsägare, egenutnyttjare, som:

- själva utför en stor del av fastighetsförvaltningen
- knappast tänker i förräntningstermer,
- får social prestige genom ägandet (som gör att man drar sig för att sälja),
- bor (eller har lokal) "gratis" så länge hyresinbetalningarna överstiger utbetalningarna för drift, underhåll, räntor, amorteringar och skatter (op cit sid 23).

I jämförelse med de kommunala och statliga myndigheter, de konsulter och byggare/fastighetsförvaltare som i sitt arbete sysslar med att inspirera till, initiera, bedöma och genomföra stora reparations- och ombyggnadsinsatser i fastigheter är de enskilda små fastighetsägarna vi kan förvänta oss att stöta på i pilotprojekten att beteckna som huvudsakligen lekmän.

4.2 Vår referensram

Den ROT-verksamhet som hittills bedrivits har huvudsakligen initierats och genomförts av professionella byggare och fastighetsförvaltare. Detta har ofta skett i samverkan med kommunala myndigheter, som därigenom kunnat påverka fastighetsbeståndet så, att det bättre överensstämmer med uppsatta mål för lägenhetsfördelning, underlag för kommunal service, tillgänglighet samt gemensamma verksamheter och ändamål som parkering, daghem och servicehus.

Relativt få ROT-projekt har genomförts av små enskilda fastighetsägare. När ROT-insatser skall genomföras är det vanligare att små enskilda fastighetsägare säljer fastigheten till en byggmästare än att de själva genomför ROT-insatserna. Byggmästaren bygger vanligen om fastigheten inom en femårsperiod för att antingen behålla den för egen förvaltning eller sälja den vidare till ett fastighetsbolag. Efter genomförda ROT-insatser är det sällsynt att fastigheten igen förvärvas av en liten enskild fastighetsägare.

Vad finns det för alternativ till denna process som ger ett bibehållet ägaransvar för små enskilda fastighetsägare? Vad är det som verkar pådrivande respektive hämmande för en sådan utveckling? För att beskriva det anlägger vi i denna utvärdering ett systemsynsätt. På fastighetsmarknaden kan tre olika system urskiljas av betydelse för utvecklingen av det fastighetsbestånd som idag ägs av små enskilda fastighetsägare:

- * Det professionella bygg- och fastighetssystemet
- * De statliga och kommunala myndigheterna
- * De små enskilda fastighetsägarna själva

Det kan illustreras på nedanstående sätt:

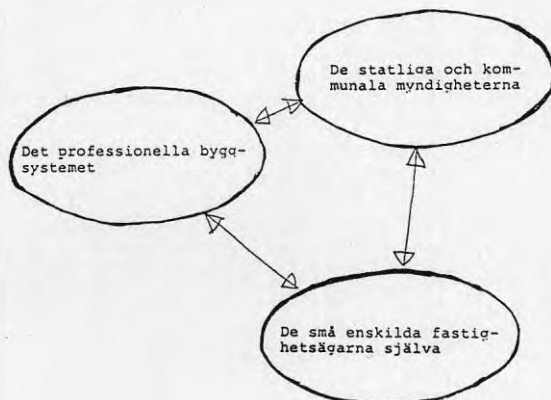


Fig 1 ROT hos små enskilda fastighetsägare - möte mellan tre system

I "Pilotprojekt ROT" är det de små enskilda fastighetsägarnas problem och möjligheter med ROT som står i centrum. Det är också det utvärderingen tar fasta på.

De små enskilda fastighetsägarna är i hög grad beroende av att i genomförandet av ROT-insatser utnyttja det professionella systemet. Det professionella systemets hjälp behövs både för planering och genomförande av mer omfattande ombyggnads- och upprustningsprojekt. Det professionella systemet är utvecklat för att hantera huvudsakligen storskaliga nybyggnader/ombyggnader. ROT är ett mål för deras verksamhet. För små enskilda fastighetsägare är ROT snarare ett medel för att uppnå andra mål med fastighetsägandet. Få faktorer driver fram och verkar för ROT-insatser i de små enskilda fastighetsägarnas regi. I gjorda studier har det rent av konstaterats att den enda pådrivande faktorn torde vara relationen till hyresgästerna (Lundström & Gustafsson 83 sid). Dessa skilda drivkrafter torde präglade betingelserna för samverkan mellan det professionella systemet och de små enskilda fastighetsägarna.

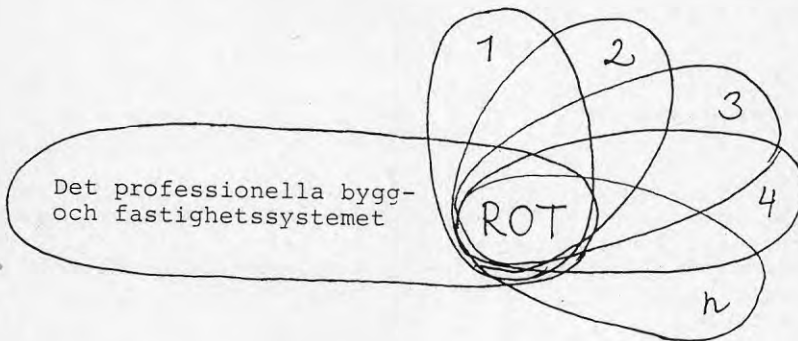
Samhället, i detta fall statliga och kommunala myndigheter, påverkar också förutsättningarna för ROT i små enskilda fastighetsägares regi. Det ställs upp krav och regler för hur ombyggnaden skall ske och för hur slutresultatet skall bli, alltifrån tillgänglighetskrav till krav på kommunal bostadsförmedling av de ombyggda lägenheterna. Kraven knyts till antingen beviljandet av byggnadslov eller beviljandet av lån och bidrag.

För det professionella bygg- och fastighetssystemet (till vilket exempelvis konsulterna måste hänföras) och för statliga och kommunala myndigheter utgör ROT-projekt en större eller mindre del av den normala, dagliga, verksamheten. För flertalet små enskilda fastighetsägare innebär ett ROT-projekt en unik, dramatisk händelse - en engångsföreteelse som skiljer sig från andra, vardagliga händelser och beslutssituationer på ett avgörande sätt (jfr ham- and eggs business).

Du, sa hönan till grisen en dag efter att noga ha funderat över betydelsen av den stora efterfrågan på ägg som engelsmännens frukostvanor föranledde, tänk om vi tillsammans skulle starta en firma som marknadsför och säljer ägg och bacon? Grisen tyckte att det var en god idé, ända tills han hunnit tänka efter. Då sa han. - Vänta litet. Det är OK för dig att säga så. För dig är det en fråga om daglig leverans, men för mig handlar det om "a total commitment".

Fastighetsinnehavet för små enskilda fastighetsägare har i tidigare åberopade studier antagits intimt förknippat med fastighetsägarens privatliv, sociala och ekonomiska situation och personliga egenskaper. Beslutssituationen för att ta ställning till erforderliga ROT-åtgärder är därför unik för varje fastighetsägare. Det innebär att ett antal unika problem måste lösas om fastigheter i små enskilda fastighetsägares ägo ska komma att byggas om och behållas av fastighetsägaren. Det krävs sannolikt stor kompetens hos konsulter och andra rådgivare för att de skall kunna prestera ett för fastighetsägaren relevant beslutsunderlag. En annorlunda lyhörddhet och flexibilitet i enskildheter krävs troligen också, inte bara av konsulterna utan också av statliga och kommunala myndigheter.

Olika beslutssituationer för
1-n små enskilda fastighets-
ägare



Figur 2 Illustration av skillnaderna i beslutsrelevant verklighet för berörda i ROT-verksamheten.

Med denna infallsvinkel har vi i utvärderingen arbetat med att utifrån två skilda idealiserade modeller beskriva och försöka förstå vad som hittills ägt rum i de två studerade pilotprojekten. De båda idealiserade modellerna beskrivs nedan.

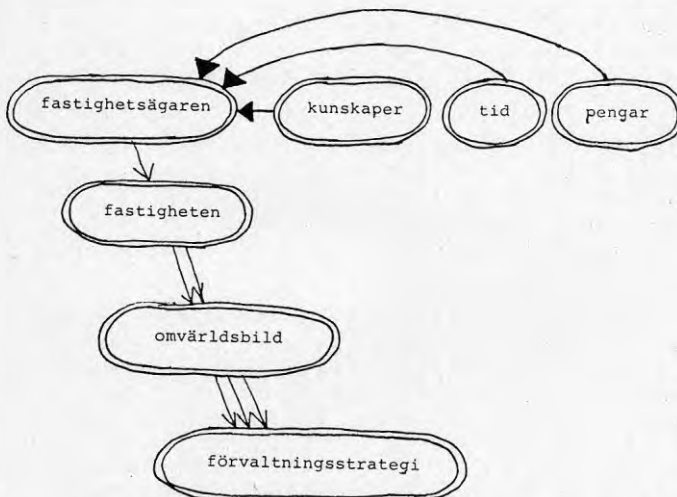
ROT i bygg- och fastighets-systemet	ROT i små enskilda förvaltningar
<p>professionellt system, för sin försörjning</p> <p>huvudsakligen "globalt", regionalt orienterat</p> <p>ROT-insatser har strukturförändringar som mål. Storskalighet förbättrar måluppfyllelsen.</p> <p>beslut/projekt optimerar andra system/delsystem</p> <p>projekt används för att befästa spelregler/relationer i en kontinuerlig process. Man optimerar projektet baserat på kunskaper om:</p> <ul style="list-style-type: none"> * finansieringsföreskrifter * produktionskostnader * marknadssituation * kommunala krav och dispensmöjligheter 	<p>lekmannasystem, som en bisyssla</p> <p>huvudsakligen lokalt orienterat</p> <p>ROT-insatser görs som svar på lokal efterfrågan (service)</p> <p>beslut/projekt optimerar den egna situationen, det lokala systemet, fastigheten/hyresgästerna</p> <p>projekt är engångssatsningar där det professionella systemets spelregler kan vara hinder:</p> <ul style="list-style-type: none"> * finansieringsföreskrifter * skattelagstiftning * normer, kommunala krav * konsultvärderingar

Tabell 4. ROT innebär helt olika saker för enskilda små resp professionella fastighetsägare

4.3 Fastighetsägarens tidigare förvaltningsstrategi

Vi sade tidigare att urvalet av pilotprojekten gör att vi kan göra vissa antaganden om de fastighetsägare vi kommer att stöta på och om de fastigheter de har i sin ägo. Vi har funnit det ändamålsenligt att föra in begreppet förvaltningsstrategi för att sammanfatta hur fastighetsägaren valt att förvalta fastigheten innan denna kom i kontakt med pilotprojektet. Vi vet också att flertalet fastighetsägare (genom urvalsförfarandet) sannolikt tillämpat förvaltningsstrategier som resulterat i att ett ur det professionella bygg- och förvaltningssystemets synvinkel sett behov av ROT-åtgärder föreligger.

Förvaltningsstrategin påverkas enligt tidigare studier hos små enskilda fastighetsägare främst av de resurser de förfogar över i form av tid och pengar (Lundström & Gustafsson 83 sid). Tanken är att fastighetsägarna strävar efter ett så gott och fullständigt underhåll som möjligt och också utför detta om medel därför finnes (dvs pengar). Om pengar inte finns försöker man själv utföra eller på annat sätt få utrymme för erforderliga insatser (dvs i mån av tid och kunskaper). Där erforderligt underhåll inte utförts tyder detta därför på att fastighetsägaren inte förfogar över för en adekvat förvaltningsstrategi erforderliga resurser. (Se figur nedan). Vi har i figuren fört in ytterligare en faktor nämligen fastighetsägarens omvärldsbild. Detta för att separat fånga upp inverkan av föreställningar och erfarenheter av myndighetspåverkan och myndighetsföreskrifter, den framtida samhällsutvecklingen t ex vad gäller skatte- och förmögenhetslagstiftning.



Figur 3 Fastighetsägarens strategival - en illustration

4.4 Fastighetsägarna möter pilotprojekten

Tanken med "Pilotprojekt ROT" är att stimulera de små enskilda fastighetsägarna att i egen regi genomföra ROT-åtgärder. Det som avses är alltså en förändrad förvaltningsstrategi. På olika sätt söker man i pilotprojektet åstadkomma förutsättningar för en sådan omprövning:

- * Genom att gratis utföra besiktningar av fastigheten kan fastighetsägarens kunskaper om fastigheten tänkas påverkas

(Tidigare studier har visat att särskilt små enskilda fastighetsägare vid försäljning överskattar den egna fastighetens underhållsstandard och också vid köp litat till egna bedömningar eller annan information i stället för att låta utföra besiktningar av experter på området.

Samma studie som tidigare citerats fann också att runt hälften av de små enskilda fastighetsägarna helt saknade fackkunskaper av betydelse i förvaltningsverksamheten).

- * Genom att utarbeta ett grovt åtgärdsförslag presenteras fastighetsägaren för ett handlingsalternativ som kanske inte varit aktuellt tidigare t ex till följd av vaga omvärldsföreställningar eller omvärldsföreställningar som förändrats till följd av "Pilotprojekt ROT".
- * De i pilotprojekten förhärskande idéerna om samverkan mellan fastighetsägarna i projekterings- och genomförandeskedan kan ses som sätt att göra ROT-insatsen mindre tidskrävande. Vad man eftersträvar är också att i samverkansformen få del av de stordriftsfördelar som annars inte skulle vara för handen i de aktuella projekten.

Samverkansidéerna har också en förlängning. Samordnat ROT-ande antas bädda för samordnad förvaltning. Därigenom sparas tid åt fastighetsägaren och man kan undvika att hamna i en förnyad "utvecklingsfälla" - "underhållsfälla" till följd av att tid ånyo blivit en knapp resurs.
- * Pilotprojekt ROT i sig innebär att omvärldsbilden förändras. Det professionella bygg- och fastighets-systemet liksom det statliga och kommunala myndighetssystemet intresserar sig som aldrig förr för just de aktuella fastigheterna, de som tänks ingå i projektet.
- * Den förändring av förvaltningsstrategin som eftersträvas i pilotprojekten är att de små enskilda fastighetsägarna som berörs beslutar sig för att inom ramen för projektet genomföra ROT-åtgärder (föreslagna ROT-åtgärder). Också andra förändringar

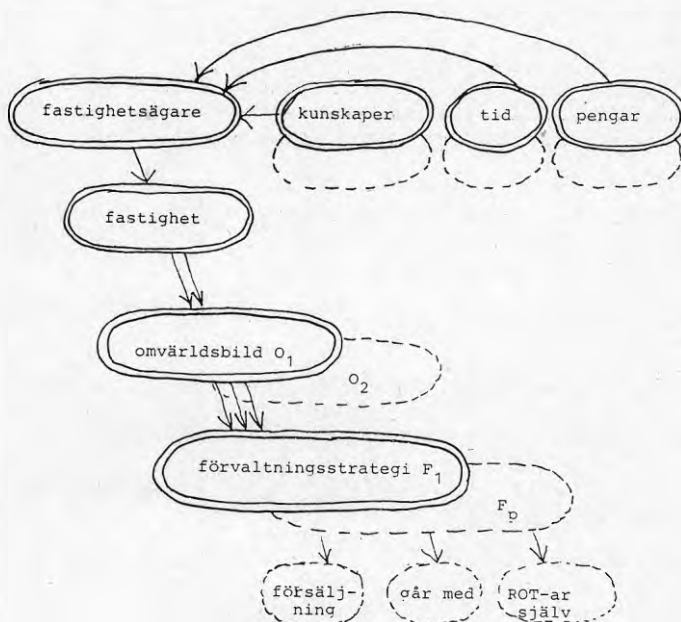
av förvaltningsstrategin är emellertid också att hänföra till pilotprojektverksamheten.

Tänkbara, möjliga utfall som innebär en förändrad strategi är att:

- fastighetsägaren beslutar att gå med i "Pilotprojekt ROT" (a)
- fastighetsägaren beslutar att sälja eventuellt helst till någon som attraherats av "Pilotprojekt ROT" (b)
- fastighetsägaren beslutar att inte gå med i projektet och inte heller sälja utan fastmer själv genomföra hela i projektet föreslagna åtgärdsprogrammet eller valda delar av det (c).

Även om det är möjligt att fastighetsägarna i fråga valt b eller c alternativet ovan oberoende av projektet har vi i utvärderingen tagit ställning för att sådana strategier sannolikt inte undgått att åtminstone starkt förstärkas av pilotprojektverksamheten och därför i detta sammanhang är att hänföra till utfall av pilotprojekten.

Ovanstående resonemang illustreras i nedanstående figur.



Figur 4 Pilotprojekt ROT påverkar fastighetsägarens strategival

5. TVÅ PILOTPROJEKT MED FASTIGHETSÄGARE I SAMVERKAN

5.1 Processbeskrivning

Nedan beskriver vi hur de utvalda pilotprojekten i Helsingborg och Gävle har utvecklats och vilka de viktigaste händelserna varit. Vi bifogar också en noggrannare genomgång över processen för ett av projekten för att visa på vilka kontakter och möten som krävs för att projektet ska kunna fullföljas. (bilaga 2).

Projektet har hittills tagit nära två år sedan det första upptaktsmötet med kommun och fastighetsägare. Ännu är upphandling inte klar. Totalt har 8 av de 27 fastighetsägarna gått med i samverkansprojektet. 2 har sålt sina fastigheter till nya ägare som gått med i projektet. 2 var redan ombyggda och 2 bygger om själva.

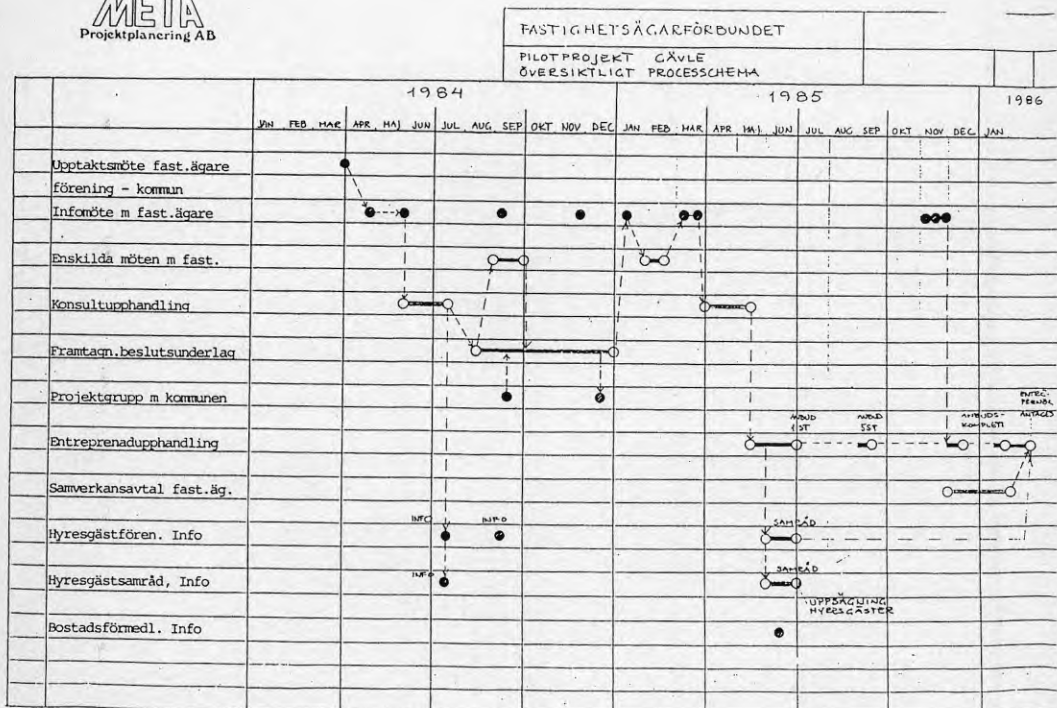
Därmed kan vi konstatera att av de ursprungligen 27 ägarnas fastigheter kommer 10 att börja byggas om. Detta innebär att en dryg tredjedel kommer att byggas om som resultat av projektet.

Två år kan tyckas vara en lång tid för att dra igång ett ROT-projekt i samverkan. Vi kan här notera några av orsakerna till detta:

- Ambitionen att få med alla fastighetsägare har inneburit att man fått vänta på de långsammaste med resultatet att de snabbaste startat själva.
- Fastighetsägareföreningen har inte som normal uppgift att driva ROT-projekt i samverkan. Detta har inneburit att man haft möten utan att kunna presentera färdiga samverkansavtal eller slutgiltiga anbud.
- Svårt att samla alla fastighetsägare vid ett tillfälle. Detta har gjort att nya möten förskjutits framåt.
- Hyresgästföreningen har inte gett saneringsintyg som väntat.
- Konsult har upphandlats med anbudsförfarande, vilket dragit ut på tiden. Byte av konsult mellan olika skeden har påverkat på samma sätt.
- Tiden från att anbud lämnats in till slutlig utvärdering har varit 6 månader.
- Ny politisk majoritet i kommunen har inneburit att kommunens ställningstagande till projektets utläggning har skjutits till 1986.

Många av dessa orsaker kunde ha påverkats i projektet. Samtidigt har vi konstaterat att flera av fastighetsägarna velat ha ordentligt med betänketid inför engagemang i ett ombyggnadsprojekt med evakuering av hyresgäster (och sig själva) under byggnadstiden. Projektet har ju initierats utifrån och många av fastighetsägarna hade sannolikt inte tagit några initiativ just nu på egen hand.

META
Projektplanering AB



Figur 5 Översiktlig tidplan över processen i Gävle

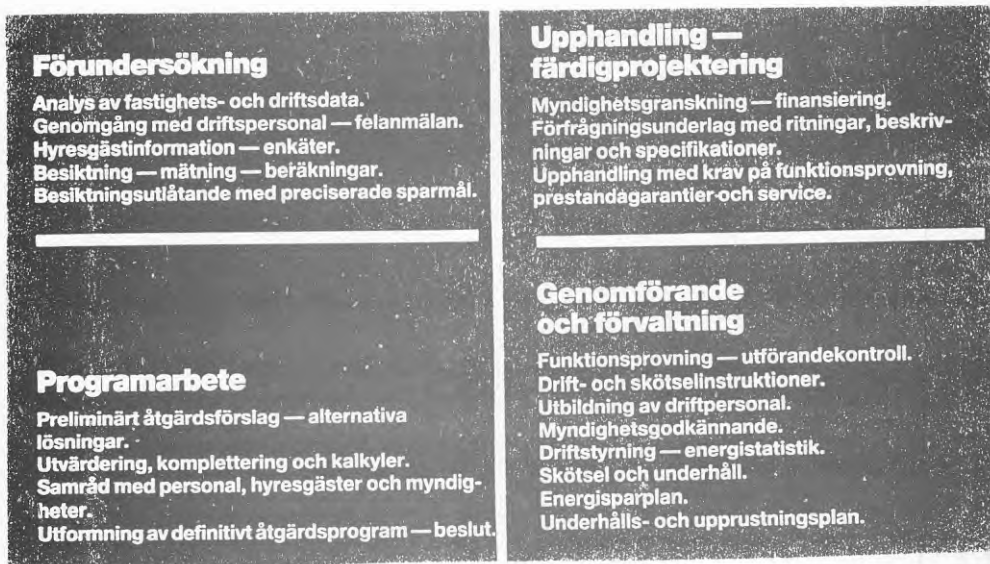
5.2 Beslutsunderlagets kvalitet och presentation

5.2.1 Allmänt om beslutsunderlag

För ROT-projektplanering och genomförande har Meta Projektplanering utvecklat en flerstegsmodell 1) som använts i detta projekt. Den indelar processen i fyra huvudskeden (se även fig nr 6 nedan).

- Förundersökning
- Programarbete
- Upphandling
- Genomförande

I detta projekt har vi följt förundersöknings- och programarbetet.



Figur 6 Kvalitetsstyrning i byggandet

1) Se t ex Öberg, Yngve: Kvalitetsstyrning i byggandet BFR-rapport anslag 821602-4

Syftet med förundersökningsskedet är att skaffa fram den information fastighetsägaren behöver för att välja handlingsalternativ. Ett beslut att fortsätta med ett ombyggnadsprogram innebär en kedja av åtgärder som dels kräver arbete och dels kostar pengar. Bland dessa märks projektering, framtagande av förfrågningsunderlag till entreprenörer, byggnadslovsansökan, ansökan om statliga lån, förhandlingar med hyresgäster mm.

Även om förundersökningen inte skall leda till ett slutligt investeringsbeslut är det viktigt att den belyser problemet ur alla för fastighetsägaren relevanta aspekter. Beslutsunderlaget bör därför innehålla:

- grundläggande data om fastigheten, såsom ytor, hyresintäkter, energiförbrukning, drift- och kapitalkostnader, tekniskt utförande, fastighetsägarens, fastighetsskötarens och hyresgästernas synpunkter
- besiktningsutlåtande
- myndigheternas krav och önskemål
- åtgärdsprogram med planlösningar, åtgärdsförslag med alternativa lösningar
- ekonomisk utredning med investeringskostnad, låne- och bidragsberäkningar, förslag till finansiering och beräkning av de fastighetsekonomiska konsekvenserna
- skattekonsekvenser för fastighetsägaren.

Fastighetsägaren måste få underlag för att välja fortsatt lämplig strategi för underhåll och upprustning som framgår av avsnitt 3.2.

5.2.2 Beslutsunderlaget i Gävleprojektet

Det underlag som fastighetsägarna i Gävle fick för att kunna bestämma sig för ett deltagande i projektet innehöll en noggrann genomgång av vad totalombyggnadsstrategin innebar jämfört med att fortsätta som hittills. Den varsamma ombyggnaden belystes med ett typexempel ej anpassat till varje fastighetsägares situation. Det som främst saknas i underlaget är beräkningar av hur lönsamheten utvecklas med tiden. Endast år 1 är beskrivet, vilket vid totala ombyggnader kan visa ett alltför positivt resultat. Skatteproblematiken har ej berörts direkt inom projektets ram, utan ägarna har hänvisats till sina revisorer eller till sin bank. Beslutsunderlaget i Gävle ger fastighetsägarna besked om konsekvenserna av ett ROT-projekt för deras fastighet. Investeringskalkylerna har visat sig tillförlitliga och stämma väl med entreprenörernas anbud. För att vara ett beslutsunderlag är det dock något överarbetat. T ex behövs ej administrativa föreskrifter eller ett i stort sett färdigt förfrågningsunderlag för att fatta ett beslut.

Vid framtagningen av beslutsunderlaget har konsulten informerat sig enskilt med varje fastighetsägare och anpassat programmet därefter. Presentationen av det färdiga underlaget gjordes först gemensamt med alla fastighetsägare närvarande och sedan enskilt med var och en. Samtliga intervjuade förklarade sig nöjda med det underlag de fått och med den muntliga informationen. Många blev därför besvikna när konsulten byttes ut enligt uppgift då han ej hann med att fullfölja uppdraget enligt föreningens önskemål. Samtidigt ansåg flera dock inte att de fått reda på något om sin fastighets skick som de inte kände till förut.

Utfallet i Gävle kan sammanfattas på följande sätt:

Krav	Uppfyllda	Anm
Grundläggande data	Ja	
Besiktningsutlåtande	Ja	
Myndigheters krav	Ja	I detta projekt enkelt att klara
Alternativa åtgärdsförslag	(Ja)	Totalombyggnad visad Varsam dito endast som exempel
Fastighetsekonomiska konsekvenser	(Ja)	Endast år 1. Tillförlitliga investeringskalkyler
Skattekonsekvenser	Nej	Fastighetsägareföreningen hjälpte till

Figur 7 Beslutsunderlaget i Gävleprojektet

5.2.3 Beslutsunderlaget i Helsingborgsprojektet

Det underlag som fastighetsägarna i Helsingborg fick i sin hand bestod av

- planritningsskisser
- besiktningsprotokoll med åtgärdsförslag
- beräkningar av underlag för räntebidrag
- investeringskostnader
- sammanställning av låneansökan
- finansieringsplan

Förutom skattetekniska konsekvenser och lönsamhetens utveckling i tiden innehöll materialet det mesta som erfordras. Underlaget är dock presenterat mycket kortfattat utan förklarande text.

Redovisningen av föreslagna åtgärder och kostnaderna för dessa är också summariska och beräkningsförutsättningarna visas ej. Flera av fastighetsägarna menade att det var svårt att förstå materialet och dra slutsatser från det. Den muntliga uppföljning som senare gjordes med de flesta fastighetsägare var nödvändig och klargörande.

Krav	Uppfyllda	Anm
Grundläggande data	Ja	
Besiktningsutlåtande	Ja	
Myndigheters krav	Ja	Hisskrav gäller generellt i kommunen
Alternativa åtgärdsförslag	Nej	
Fastighetsekonomiska konsekvenser	(Ja)	
Skattekonsekvenser	Nej	

Figur 8 Beslutsunderlaget i Helsingborgsprojektet

5.2.4 Slutsatser från beslutsunderlagets framtagande

De båda pilotprojekten har visat på svårigheter att lokalt hitta konsulter med det helhetskunnande som erfordras för att fastighetsägaren skall få ett bra beslutsunderlag. Detta kan bero på att konsultbranschen av tradition är uppbyggd i fack. Det är t ex inte svårt att hitta en bra arkitekt, byggnadstekniker, VVS-konsult eller skatteexpert. Däremot saknas det övergripande fastighetsekonomiska kunnandet hos flertalet av konsulterna.

Konsulterna är också vana att presentera sina resultat för fackkunniga kunder. Den enskilde mindre fastighetsägaren är oftast lekman och behöver därför ett beslutsunderlag som är anpassat till detta faktum.

5.3 Övriga aktörers medverkan i ROT-projekten

5.3.1 Kommunens medverkan

En vanlig föreställning är att myndighetskrav i samband med ombyggnad försvårar och försenar ombyggnadsprocessen. I våra två pilotprojekt har kommunerna varit mycket hjälpsamma och även ändrat sin praxis för genomförandet. I Helsingborg tillämpas den s k Helsingborgsmodellen, vilken innebär att kommunen successivt löser in samtliga fastigheter i ett kvarter (i princip till det av länmyndigheterna godkända schablonbeloppet ToG) och transporterar dem till en utvald entreprenör som man skriver ett saneringsavtal innehållande fortsatt förvaltningsåtagande med. I detta fallet ville man i stället bibehålla strukturen med små, enskilda ägare varför man fick göra avsteg från sin normala uppläggning. Man tecknade dessutom ett särskilt samarbetsavtal mellan fastighetsägareföreningen och kommunen (se bilaga 7).

I Gävle har kommunen organiserat en s k ROT-grupp för att hjälpa fastighetsägare som vill bygga om. Uppläggningen borde vara intressant även för andra kommuner varför vi beskriver den litet noggrannare:

"Vi har bildat en grupp i kommunen för att hantera lån, stadsplanefrågor, bygglov och fastighetsfrågor. Vi har inga större problem att dra fram våra ärenden tack vare detta."

Man tillämnar en speciell checklista (se bilaga 1) för att behandla ett projekt och lämnar därefter kommunens samlade synpunkter till fastighetsägaren.

"ROT-programmet som det lagts upp från statens sida innebär mycket stora ambitioner. I kommunerna har vi ett problem och det är hur vi skall agera. Vi har nämligen inte alls resurser som svarar mot de ambitioner som finns. Tanken är ju att vi ska ta ett samlat grepp på hela stadsdelar men det är inte möjligt. Vi får istället ta pulsen på dom. För en

stadsdel har vi gjort en områdesplan. Vi har också gjort en total inventering av hissar i innerstaden. Vi ger bidrag till hissar och har 24 st hissar i 10 projekt som vi bidrager till."

I Gävle samarbetar olika intressenter redan i tidigt skede på ett informellt sätt. Därigenom verkar man undvika en del av de låsningar som drabbat övriga projekt.

"Vi har en bra kontakt med fastighetsägareföreningen. Ofta får vi ha kvällsmöten med deras medlemmar. Kontentan av att vi har för litet resurser är att vi inte kan jobba över hela kommunen utan vi jobbar istället med de fastighetsägare som vill något. Och på det sättet kan vi nu hantera en utökad ombyggnadsverksamhet från 50 lägenheter/år tidigare till nu ungefär 250 lägenheter/år. Vi går också in i samband med att fastigheter säljs och ställer krav från kommunens sida. Sedan hjälper vi också fastighetsägarna och stöttar när det gäller evakueringar t ex."

"En viktig erfarenhet är också att man inte får driva projektet för långt utan att ta med hyresgäster och hyresgästförening. Vi har kunnat hantera detta ganska hyggligt, vi har bara haft uppe ett ärende i hyresnämnden hittills."

Den kommunala ROT-gruppens bedömning av pilotprojektet i Gävle är följande:

"När det gäller pilotprojektet så är det speciellt besvärligt. Vi har 14 fastighetsägare där och många är väldigt olika. Projektledaren får därför dra ett tungt lass. Från kommunens sida vill vi bevara området som är unikt i sitt slag. Vi stöder gårdsamverkan, som vi tycker är bra men vi är öppna för önskemål från fastighetsägarna. Ibland ställer vi också krav som måste uppfyllas. När det gäller driftsfrågorna så har vi inga synpunkter på samordning. Parkeringsproblemen räknar vi med ska kunna lösas genom samordning med den idrottsanläggning som är på andra sidan genom att vi öppnar staketet och tillåter även dessa hyresgäster att parkera på idrottsanläggningens parkeringsplats. Annars är gatuparkering tillfredsställande för själva området. Lägenhetsfördelningen är ju litet skev, det finns många smålägenheter men samtidigt så ser vi att antalet en- och tvåpersonshushåll ökar varför vi tror att det finns en klar marknad för sådana lägenheter även i fortsättningen och vi har därför ingen speciell önskan att slå ihop lägenheterna till större. Därmed har vi då i stort sett önskat fastighetsägareföreningen lycka till med projektet."

Vi konstaterar att kommunen genom sin praxis för ROT-projekt inte ställer krav på ombyggnaden som försvårar för fastighetsägarna. Däremot har man liksom i

Helsingborg synpunkter på vilka överlåtelsepriser som kan accepteras för tillgång till statliga ombyggnads-lån.

"Med överlåtelsepriser som inte kan accepteras ges inte dispens för markvillkoret. På något annat sätt styr man inte prissättningen. Överlåtelsepriserna har därmed hamnat på ungefärligen dubbla taxeringsvärdena för orten, dvs ungefär 1000 kr/kvm. Men nyproduktionen är på väg ner, dvs byggmarknaden minskar och det gör att entreprenörerna aktiverar sig ordentligt. Det här har lett till budgivning när det gäller fastighetsöverlåtelser som har lett till överpriser och det har hamnat i fastighetsnämnden."

Många fastighetsägare som funderade på att sälja var helt omedvetna om den från kommunerna styrda prissättningen och hade i vissa fall förväntningsvärden vilka låg 50 % över det godkända priset.

5.3.2 Hyresgästernas situation

Hyresgästerna har ännu inte konkret berörts av projektet genom evakuering och liknande. Vi beskriver därför den praxis och de problem som normalt uppstår i ROT-projekt i Gävle och Helsingborg.

I Gävle medverkar kommunens bostadsförmedling aktivt vid evakuering även på enskilda sektorn:

"När det gäller evakuering hjälper bostadsförmedlingen till. Den förmedlar i stort sett alla lägenheter i kommunen. I början hade man en oro för detta från det privatets sida, men det har fungerat bra och vi har fått en marknad utan svarta pengar, och det finns inte heller något politiskt tryck att förändra den här situationen. Vi har också ett fint samarbete med socialförvaltningen. Vi har t ex lyckats placera 75 flyktingar per år. Vi har inga riktiga problemområden och inga tomma lägenheter alls."

I Gävleprojektet sade man upp samtliga hyresgäster den 30 juni så att de skulle kunna evakueras under 1986 när ombyggnaden planerades komma igång. Detta skapade en del problem, bl a på bostadsförmedlingen.

"När det gäller pilotprojektet så har vi på bostadsförmedlingen fått dålig information. Vår kontakt med projektet var att fastighetsägarna i somras sa upp hyresgästerna och då kom hyresgästerna till oss och frågade vad dom skulle göra.1) Då tog vi kontakt med fastighetsägareföreningen och det gick ut ett brev att dom inte behöver flytta. Anledningen till att fastighetsägareföreningen gjorde så från början är att det sedan inte behövs någon uppsägningstid om man snabbt skall igång med projektet. Det här förfaringsättet skapade mycket oro hos hyresgästerna."

1) Hade dock fått skriftlig information i förväg.

Även en tillfällig evakuering skapar problem för hyresgästerna.

"Ett problem i Gävle är att man inte vill flytta över ån. De som bor på norra sidan vill inte flytta till den andra sidan. Mer än 50 % av dom som evakueras flyttar inte tillbaka och dom flesta av dessa är äldre än 60 år. Ett bekymmer är att man kanske haft en viss hemsamarit och vill behålla den, vilket man inte kan om man flyttar till ett annat område. Detta är knepigt."

Detta bekräftas också av hyresgästföreningen.

"Om det blir aktuellt med evakuering så blir det kris för hyresgästerna. Hyresgästföreningen informerar om att hyresgästerna har ett besiktningskydd och inte behöver acceptera att flytta. När det blir aktuellt med en ombyggnad ger man rådet att man ska välja en typ av lägenhet som man kan tänka sig att bo kvar i. Många upplever det som jobbigt att flytta två gånger. Önskar man flytta tillbaka till sin lägenhet så gör man det, och som regel går det bra. Bostadsförmedlingen hjälper till positivt här. Återflyttning till de högre hyrorna är inget problem för de hyresgäster som bara har pension. Där går då kommunen in och ger bostadsbidrag så att hyran blir ungefär densamma. Övriga hyresgäster drabbas emellertid hårt. Det är svårt att klara en kraftig hyreshöjning. Det är också ett bekymmer för hyresgästföreningen att informera om vilka kostnader det faktiskt blir. Det vet man inte förrän projektet är färdigt för inflyttning och inte ens då i alla fall."

I Helsingborg håller fastighetsägareföreningen i evakueringen genom att samordna inflyttningen i olika projekt.

Formellt har hyresgästföreningen att lämna godkännande till ombyggnad, det sk hyresgästintyget. Utan detta kan fastighetsägaren ej starta ombyggnaden. Hyresgästföreningen undersöker då behovet av ombyggnad och möjligheten att klara problemen med normalt underhåll. För fastighetsägaren är det alltid lättare att få igenom en kraftig hyreshöjning vid en totalombyggnad än vid successiv upprustning. Hyresgästerna kan alltid hävda att underhållet varit eftersatt. Detta bekräftas av hyresgästföreningens talesman:

"I många fastigheter upplever vi att det inte finns ett behov av sanering utan att det snarare är frågan om ett eftersatt underhåll, dvs att man som hyresgäst inte har fått det man har haft rätt till och betalat via hyran. Vi från hyresgästföreningen känner också ett socialt ansvar och vill ha ett visst integrerat boende. Utgångspunkten när det gäller hyressättningen är att om man har samma underhållsstandard som allmännyttan så skall man ha samma hyra. Släpar underhållet efter så förhandlar vi fram en lägre hyra."

I Helsingborg menade hyresgästföreningen att en berörd fastighet i kvarteret var så väl underhållen att ombyggnad ej var nödvändig. Med detta som skäl gav man inte saneringsintyg förrän efter flera månaders förhandlingar.

Finansieringsfrågorna har fastighetsägarna mött när de presenterats kalkyler i beslutsunderlaget. Åtskilliga har reagerat på att det blir bättre resultat för fastighetsägaren med en totalombyggnad än med begränsade insatser. Från kommunens sida har man också uppmärksammat detta.

"ROT-finansieringssystemet missgynnar sådana här projekt och det gör hyressättningsmodellen också. I vissa fall har vi krävt en redovisning av både upprustning med RBF och med ombyggnadslån. Ett problem är därvid att begränsad upprustning (RBF-åtgärder) inte motiverar hyreshöjningar enligt vår hyressättningsprincip. LGS, dvs lägsta godtagbara standard är uppfyllt i kommunen. Det är alltså ingen drivkraft för ombyggnad."

Hyresgästerna har vid samrådsmöten gett sina synpunkter på projektet som underlag för saneringsintyget. Vi har närvarit endast vid ett sådant möte i Helsingborg. Då uppfattade vi att de flesta var positiva till ombyggnadsförslaget även om det innebar uppoffringar i samband med evakuering etc. Endast ett fåtal var negativa fr a pga den kraftiga hyreshöjning som skulle bli följden.

I Västerås inhämtades hyresgästernas synpunkter på sitt område via en enkät som en del av besiktningsarbetet. Den redovisas i bilaga 3. Av den framgår att de flesta hyresgäster var positiva till en ombyggnad, om den bara ledde till måttliga hyreshöjningar. Samtidigt var man mycket positiv till lägenheterna. Önskemålen om åtgärder gällde främst tapetsering och målning i lägenheten, byte av köks- och badrumsutrustning, slipning av golv samt tätning av fönster.

5.3.3 Samverkan för kommun och hyresgäster

Pilotprojektens uppläggning har inneburit att fastighetsägarna hittills inte mött myndigheternas krav. Det gör konsulten som också anpassar projektet efter detta.

Fastighetsägarna har därför inte haft många synpunkter på myndighetskraven, speciellt som de inte upplevts som orimliga.

Kraven på samverkan beträffande gårdsplanering, sophantering och parkering samt genomförande har med begränsad framgång tagits upp av projektledarna.

"Vi tror att det är svårt att ena fastighetsägarna till ett gemensamt genomförande. Fastighetsägare

vill själva hålla i processen. Och för att få det här att fungera måste man ha en projektledare med stora befogenheter och det gör ett sådant här projekt krångligt och svårt."

Kommunens och hyresgästföreningens handläggning för-
enklas med en samverkan mellan små enskilda fastighets-
ägare. Övriga konsekvenser berörs i avsnitt 8.3.3.

6 FASTIGHETERNAS UNDERHÅLLSSTANDARD OCH VAL AV OMBYGGNADSSTRATEGI

6.1 Gävleprojektet

I Gävle valde fastighetsägareföreningen för pilotprojektets genomförande två kvarter intill varandra. De är belägna i yttre delen av centrala Gävle och byggdes mellan 1935-41.



Samtliga 14 hus består av två plan och källare och ligger i längor om två och två. Totalt finns 126 lägenheter inom området. Husen är byggda i trä med fasadbeklädnad av träpanel eller puts.

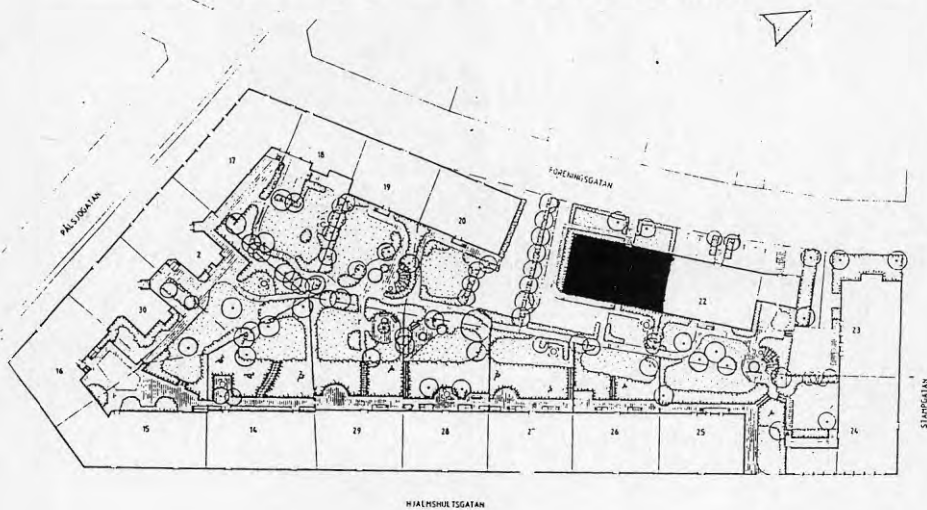
Underhållsstandarden varierar inom området. Enligt den klassifikation av fastigheternas underhållsstandard som vi har gjort under punkt 6.3 hör 11 av de 14 fastigheterna i området till typ B, normalt underhållna. Restande tre har klassats som fastigheter med eftersatt underhåll.

Det innebär att ett behov av underhållsåtgärder finns i de flesta fastigheter, även om det inte är akut.

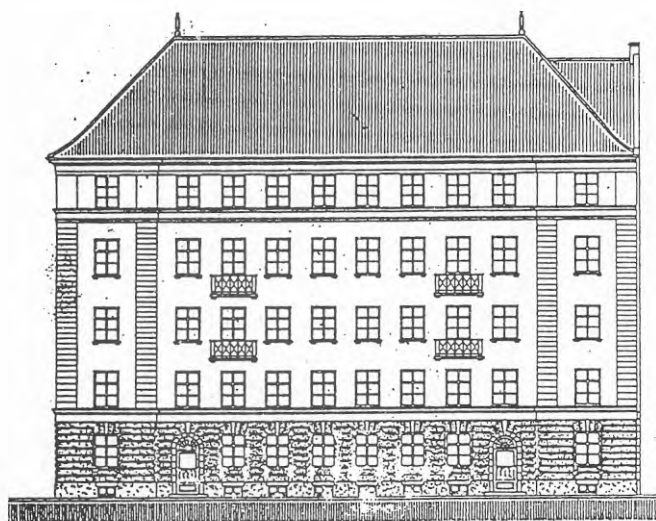
6.2 Helsingborgsprojektet

I Helsingborg valde Fastighetsägareföreningen kvarteret Hammaren, centralt beläget i norra Helsingborg. De 18 husen byggdes mellan 1918-40. Genom att tre fastighetsägare har flera fastigheter finns bara 13 st ägare.

KV. HAMMAREN HELSINGBORG



Husen varierar i utseende och utformning men samtliga har källare och 3-4 våningar, en del dessutom inredd vindsvåning. Genom de olika byggnadsåren har husen olika karaktär, alltifrån det 20-talshus som visas på bilden, till byggnader med funktionalistisk arkitektur. Totalt finns ca 280 lägenheter och ett antal lokaler inom kvarteret. Husen är uppförda i sten med fasader av tegel eller puts.



Stad med Soubhanalen

Enligt vår klassificering av underhållsstandarden (se 6.3) har fastigheterna fördelats på följande sätt:

Väl underhållna: 8 st fastigheter 1)

Normalt underhållna: 4 " -"

Eftersatt underhåll: 6 " -"

Fastigheternas underhållsstandard varierar som synes mycket mer i Helsingborgsprojektet än i Gävle.

1) Därav 2 redan ombyggda

6.3 Klassificering av fastigheterna efter underhållsstandard

Fastigheterna i de kvarter som ingått i projektet visar upp varierande underhållsnivåer. Många brister är dock genomgående för alla fastigheter utom de nyligen renoverade (endast 2 st, byggentreprenörägda).

Vi har försökt åskådliggöra underhållsstandarderna genom att beskriva typiska brister för tre typfall

- A en väl underhållen fastighet
- B en normalt underhållen fastighet
- C en fastighet med eftersatt underhåll

I den fortsatta redovisningen har beräkningar gjorts för att visa olika handlingsalternativ för fastighetsägarna och de ekonomiska konsekvenser dessa medför, såväl för fastighetsägaren, hyresgästen, kommunen och staten.

Typ A, väl underhållna fastigheter

Det utmärkande för typ A är att alla eller de flesta lägenheterna har god standard. En hel del av det periodiska underhållet i gemensamma utrymmen som trapphus och tvättstugor är också gjort.

Nedanstående förteckning exemplifierar underhållsåtgärder som återstår för att man

dels ska nå upp till dagens standard- och normkrav vad gäller tillgänglighet, energisparande och komfort (hiss, termostatter, åtgärder i undercentral, vindsisolering och sophantering) och

dels ska kompensera för den tekniska förslitning som skett under årens lopp (byte av stammar och elsystem samt ombyggnad av tvättstuga).

- omläggning yttertak
- byte avlopps-, kall- och varmvattenstammar
- nytt el-system
- utbyte av radiatorventiler till förinställbara ventiler med termostater, byte stamventiler och cirkulationspump samt injustering av värmesystemet
- rensning ventilationskanaler
- tilläggsisolering vindsbjälklag
- installation av hiss
- ombyggnad tvättstuga
- förbättrad sophantering

Åtgärder som dessa kräver normalt inte evakuering av hyresgästerna utan de kan bo kvar under ombyggnadstiden. Däremot får man vissa ökade kostnader för entreprenadarbetena som dammtätningar, städningar, hinder av möbler, nyckelhantering etc.

Typ B, normalt underhållna fastigheter

Fastigheter som vi klassificerat som typ B kan ha de underhållsbehov som redovisats ovan. Dessutom har de ofta nedan uppräknade underhållsbehov. Observera dock att även i denna grupp är många av lägenheterna i gott skick.

Typiska åtgärder som tillkommer som krav och önskemål för typ B är:

- fasadrenovering och tilläggsisolering
- fönsterbyte
- byte av balkonger
- sammanslagning av ett par lägenheter
- ombyggnad av minst 50 % av köken och badrummen
- byte av entréportar och tamburdörrar
- dränering grund
- målning av gemensamma utrymmen
- förbättring utemiljö

Åtgärderna är i detta fall så omfattande att alla eller åtminstone de flesta lägenheterna måste evakueras. Därmed förenklas entreprenadarbetena, men evakueringskostnader och hyresförluster drabbar i stället ombyggnadsprojektet.

Typ C, fastigheter med eftersatt underhåll

Här förekommer även eftersatt lägenhetsunderhåll. De åtgärder som tillkommer på sikt i dessa fastigheter är ofta, förutom de som uppräknats ovan under A och B:

- ombyggnad av samtliga kök
- " " " " badrum
- stora förändringar i planlösningen
- byte av innerdörrar
- målning och tapetsering i lägenheter
- byte av golvbeläggningar
- nytt värmesystem

I fastigheter med sådana behov är totalombyggnad det mest ekonomiska.

Dessa åtgärder kräver oundvikligen evakuering av alla hyresgäster. I och med att planlösningen och därmed lägenhetsantalet och lägenhetsstorlekarna ofta ändras radikalt innebär ett byggnadsprojekt av denna omfattning att ett flertal hyresgäster inte är aktuella för återflyttning.

6.4 Fastigheternas ekonomi

Normalt beräknas fastigheternas avkastning på satsat eget eller totalt kapital. Överskottet när drift, skötsel och underhåll är betalt - det sk driftnettot - skall täcka räntor för lånat kapital och ge avkastning på den egna insatsen. Detta är den korrekta modellen för lönsamhetsberäkning av investeringen.

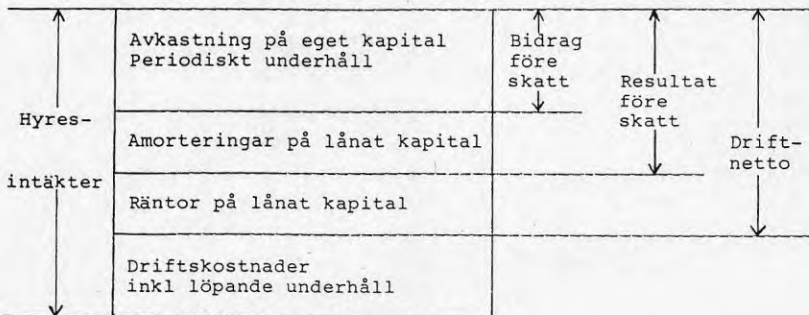
För de små, enskilda fastighetsägarna är dock skatte- och likviditetssituationen samt värdetillväxten på sikt mer avgörande 1) och därför väljer vi här att betrakta fastighetens påverkan på ägarens likviditet och skattesituation.

Vi inför begreppen:

- Resultat före skatt, vilket är driftnettot minus räntor på lånat kapital
- Bidrag till fastighetsägaren, vilket är resultatet minus amorteringar på lånat kapital, d v s kassatillskottet före skatt. Bidraget kan vara positivt eller negativt (jfr täckningsbidrag i företagsekonomi).

Bidraget skall användas för att klara investeringar i periodiskt underhåll samt till avkastning på eget kapital. Om amorteringarna är lika med avskrivningarna kan de göras med obeskattade medel. Om amorteringarna är större än avskrivningarna måste överskjutande del betalas med skattade medel. Förändringar i kassatillskottet och påverkan på skattesatsen genom t ex ROT-åtgärder påverkar fastighetsägarnas strategier. Utfallet blir olika för olika fastighetsägare.

De fastighetsägare som inte har något bidrag från fastigheten måste finansiera det periodiska underhållet via annan förvärvskälla eller genom lån. Höga bidrag leder troligen på samma sätt till högre underhållsnivå.



Figur 9 Fastighetens kapitalströmmar

- 1) Westman, Ivar: Privatägda flerbostadshus i framtiden.
BFR-rapport R 127:1983
Lundström, Stellan et al:
Privatägda hyresfastigheter.
BFR-rapport R 39:1985

Exakta uppgifter om fastighetsekonomin för varje fastighet har ej insamlats i projektet. I samband med att ägarna intervjuades insamlades dock uppgifter om vilken nivå bidraget ligger på.

Ekonomi i typ A- fastigheter

I de väl underhållna fastigheterna har större underhållsinsatser gjorts. Ägarna har oftast investerat mer pengar än bara det bidrag som fastigheten givit.

Eftersom lägenheterna har normal standard ligger hyresnivån högre än för övriga hus samtidigt som driftskostnaderna är lägre.

Bidraget från A-fastigheten är genomsnittligt högre än för övriga. Trots de stora underhållsinsatser som gjorts räcker det dock inte för det periodiska underhållet.

Ekonomi i typ B- fastigheter

De flesta av ägarna till typ B-husen verkar ha investerat hela bidraget i reparationer och underhåll. Många har också genom stora personliga underhållsinsatser kompenserat de bristande ekonomiska möjligheterna. Trots dessa insatser är underhållsbehovet fortfarande stort och kan inte klaras av utan extern finansiering.

Ekonomi i typ C- fastigheter

Bidraget från dessa fastigheter är genomsnittligt lägst. Flera har inget bidrag alls eller t o m ett negativt bidrag.

Husen är i ett sådant skick att de måste åtgärdas inom de närmaste åren och är därför attraktiva att köpa för t ex en byggnadsentreprenör. Genom otillräckliga bidrag från fastigheten har ägarna ej haft möjlighet att klara underhållet. När detta pågått ett antal år hamnar fastighetsägaren i situationen att välja mellan försäljning eller totalombyggnad. Eftersom en totalombyggnad medför en betydande insats av kapital och ett stort eget engagemang blir säljstrategin alltmer intressant.

6.5 Val av strategi

Vad kan fastighetsägaren göra åt sin situation?

För att åskådliggöra vilka ekonomiska resultat olika handlingsalternativ ger har investerings-, löne-, finansierings- och lönsamhetskalkyler gjorts för ett typ a-hus med olika underhållsstandard; A, B eller C.

Förutsättningar för kalkylerna:

En representativ fastighet i Helsingborgskvarteret har valts och är gemensam för kalkylerna. På denna typfastighet har olika underhållsstandard ansatts.

Data för typfastigheten:

Antal lägenheter:	16 st
Yta bostäder:	1100 m ² BRAP
	350 m ² BRAS
Taxeringsvärde före åtgärd	600 000:-
Tomt- och grundber.belopp:	900 000:-
Befintliga lån:	400 000:-
Fastighetsinnehav:	längre än 5 år
Övriga förutsättningar:	
Bottenlåneränta:	9,0 %
Bostadslåneränta:	9,9 %
Hypotekslåneränta	11,0 %
Garanterad ränta år 1:	2,15 %
Minskning räntesubv.:	0,25 %/år
Allmän inflation (medel):	5 %
Energiprisutveckling:	6 %

Observera att alla belopp är angivna i fast penningvärde

Val av strategi för en typ-A-fastighet

Denna fastighet ger ett bidrag på ca 60 000 kr/år. Bidraget investeras normalt i underhåll, men det är ej tillräckligt för att kunna göra de åtgärder som behövs under de närmaste åren (se pkt 6.3). (För detaljerade beräkningar se bilaga 5. Observera att räntesatserna har ändrats något sedan den fullständiga kalkylen gjordes. Känslighetsanalysen visar att skillnaderna är försumbara i sammanhanget och påverkar ej resone-mangen).

De alternativ som ägaren till en typ A-fastighet kan välja mellan är (observera detta är en utveckling av strategi a-d enligt avsnitt 3.2)

1. att fortsätta som hittills och investera hela bidraget i fastigheten. Därutöver göra alla punktinsatser med tillskjutna medel
2. att investera det bidrag som fastigheten ger, men inte mer och därmed låta husets underhållsstandard successivt sjunka
3. att renovera fastigheten varsamt och ta tillvara det underhåll som gjorts. Finansieringen görs med ombyggnadslån enligt BFF och eventuellt med utnyttjande av räntebidrag
4. att göra en total ombyggnad med BFF-lån
5. att sälja fastigheten

Nedan behandlas ombyggnadsalternativen enligt pkt 3 och 4

Varsam ombyggnad enligt pkt 3

De beräkningar som ligger till grund för nedanstående redovisas i bilaga 5. Av dessa framgår:

- BFF åtgärder	1 420 000	
- RBF åtgärder	253 000	1 673 000

Låneschabloner

- Godkänd ombyggnadskostnad	1 420 000	
- Underlag 10-årigt räntebidrag	39 000	
- " 20 " "	154 000	1 613 000

Finansiering

- Bostadslån	994 000	
- Bottenlån	312 000	
- Topplån	114 000	
- Hypotekslån RBF-åtgärder	253 000	1 673 000

Intäktsökningar/besparingar

- Energibesparing	12 000	
- Minskade underhålls- och driftskostnader	16 000	
- Ökade hyresintäkter	20 000	48 000

Räntebidrag å befintliga lån antas begränsas av 25 % av godkänd ombyggnadskostnad dvs 355 000 kr och uppgår till 7,75 % år 1. Räntebidrag å befintliga lån är år 1 28 000 kr.

Fastighetsägaren har genom åtgärderna ställt i ordning sin fastighet i fullgott skick och har därför inga åtgärder kvar att utföra med sitt positiva bidrag. Vid deklarationen får han göra avskrivningar enl plan med 34 000 kr. Resultatet före skatt, dvs bidraget + gjorda amorteringar, hamnar på 81 000 kr. När avskrivningen dragits av återstår år 1, 47 000 kr att ta upp till beskattning. Med en antagen marginalskatt på 70 % återstår 18 000 kr som avkastning på det egna kapitalet när även hänsyn tagits till ökad fastighetsskatt. Efter 10 år blir motsvarande siffra 10 000 kr. Detta skapar ingen fond för framtida underhåll av fastigheten.

Det är troligt att han i stället väljer att inte utnyttja räntebidraget för RBF-åtgärderna. Då blir hans bidrag år 1 11 000 kr lägre dvs totalt ca 50 000 kr. Samtidigt kan han skriva av sin investering på 253 000 kr för räntebidragsberättigade åtgärder under sex år, och får då en skattemässig förlust på 2 000 kr. Hans avkastning på eget kapital efter skatt blir 40 000 kr år 1. År 7 och framåt är hans avskrivningsmöjligheter för dessa åtgärder slut, och avkastningen minskar till ca 7 000 kr år 10.

För ägaren till en fastighet typ A är räntebidraget (RBF) inte lämpligt att utnyttja. Åtgärdar fastighetsägaren sitt hus på detta varsamma sätt får han inte en fastighet som uppfyller samtliga de krav som ställs på en "fullvärdig" bostad enl BFF. Han får emellertid ett mycket bra hus med avsevärt lägre hyror (ca 50 kr/m²,år)än om han skulle göra en total ombyggnad och utnyttja ombyggnadslån till samtliga åtgärder. Dessutom blir de statliga bostadssubventionerna till fastigheten avsevärt lägre. Kommunen får också betala ut mindre i bostadstillägg då hyrorna ej höjs så mycket som vid en mer omfattande ombyggnad.

Total ombyggnad enligt pkt 4

Fastighetsägaren kan också välja att genomföra en total ombyggnad finansierad med ombyggnadslån enl BFF. Följderna av detta beskrivs närmare under rubriken typ C-fastighet nedan. Även om kostnaderna för det väl underhållna huset inte blir riktigt detsamma blir det ekonomiska resultatet liknande det för C-fastigheten.

Val av strategi för en typ B-fastighet

Denna fastighet ger ett bidrag på kanske 40 000 kr/år. Hela bidraget investeras i underhåll, men det räcker inte tillnärmelsevis till. Fastighetens underhållsstandard sjunker för varje år. Fastighetsägaren har fyra valmöjligheter:

1. att fortsätta som hittills och se sitt hus försämrats för att senare göra en total ombyggnad eller att då sälja fastigheten
2. att renovera sin fastighet varsamt och ta tillvara det underhåll som gjorts. Då finansieras renoveringen av en kombination av ombyggnadslån enl BFF och räntebidrag
3. att göra en total ombyggnad redan nu med BFF-finansiering.
4. att sälja sin fastighet

Nedan studeras vad handlingsalternativ 2 innebär och en jämförelse görs med alternativ 3 (motsvarar typ C-fastigheten).

Till grund för nedanstående ligger beräkningar som redovisas i bilaga 5. Av dessa framgår:

Investeringskostnader

- BFF åtgärder	2 324 000	
- RBF åtgärder	950 000	3 274 000

Låneschabloner

- Godkänd ombyggnadskostnad	2 324 000	
- Underlag 10-årigt räntebidrag	90 000	
- Underlag 20 -" -"	488 000	2 902 000

Finansiering

- Bostadslån	511 000	
- Bottenlån	1 627 000	
- Topplån	186 000	
- Hypotekslån RBF	950 000	3 274 000

Intäktsökningar/besparingar

- Energibesparing	20 000	
- Minskade underhålls- och driftskostnader	22 000	
- Ökade hyresintäkter	55 000	99 000

Räntebidrag å befintliga lån antas begränsas av 25 % av godkänd ombyggnadskostnad dvs 581 000 kr och uppgår till 7,75 % år 1. Räntebidrag å befintliga lån år 1 45 000 kr.

Om fastighetsägaren väljer varsam ombyggnad med finansiering enl BFF och RBF blir hans bidrag efter åtgärderna - 3 000 kr år 1 och + 17 000 kr år 10. Hans avkastning efter skatt blir + 40 000 kr år 1 och + 28 000 kr år 10. Däremot blir bidraget negativt (- 13 tkr år 1) genom den kraftiga amorteringen. Om han i stället väljer att inte utnyttja räntebidragen för RBF-åtgärderna blir hans avkastning efter skatt ännu sämre. Däremot uppstår ett skattemässigt underskott på 186 000 kr, som kan utnyttjas om fastighetsägaren har andra intäkter större än detta belopp.

Att investera över 3 milj kr i sin fastighet och därmed få ett negativt bidrag från fastigheten på ca 20 000 kr är inte attraktivt för någon fastighetsägare. Fastighetsägare med typ B-hus väljer därför knappast detta handlingsalternativ.

Om han istället väljer alternativ 3 får han en "fullvärdig" fastighet med ett bidrag före skatt på ca 100 000 kr år 1. Även om detta sjunker till ca 50 000 kr år 10, är detta ett bättre val. Alternativ 3 motsvarar typ C som beskrivs nedan.

Om den varsamma ombyggnaden vore ekonomiskt möjlig för fastighetsägaren begränsas hyreshöjningen till ca 50 kr per m² och år. Bostadssubventionerna skulle dessutom bli lägre än för den totala ombyggnaden och behovet av bostadsbidrag till hyresgästerna blir mindre.

Val av strategi för en typ C- fastighet

Fastigheter med eftersatt underhåll ger normalt ett mycket lågt bidrag eller inget bidrag alls.

För dessa ägare finns bara tre möjligheter att välja mellan

1. att inte åtgärda fastigheten och behålla den så länge det går
2. att sälja fastigheten
3. att göra en total ombyggnad

Till grund för nedanstående ligger beräkningar som redovisas i bilaga 5. Av dessa framgår:

Investeringskostnader

- BFF åtgärder 4 821 000

Låneschabloner

- Godkänd ombyggnadskostnad 4 821 000

Finansiering

- Bostadslån	1 061 000	
- Bottenlån	3 375 000	
- Topplån	385 000	4 821 000

Intäktsökningar/besparingar

- Energibesparing	20 000	
- Minskade drifts- och underhållskostnader	33 000	
- Ökade hyresintäkter	110 000	163 000

Räntebidrag å befintliga lån lämnas till högst ToG-schablonen eller 900 000 kr. Räntebidraget är år 1 7,75 % dvs 70 000 kr.

Efter ombyggnaden ger fastigheten ett bidrag år 1 på 63 000 kr som minskar till ca 18 000 kr år 10. Ekonomin har således förbättrats genom totalombyggnaden. Efter skatt blir avkastningen 18 000 kr det första året men minskar successivt och blir negativt år 10 (- 3 000 kr).

Ägaren till det sämst underhållna huset får således genom totalombyggnaden den största förbättringen efter genomförda åtgärder. Han slipper dessutom i åtskilliga år ifrån sina bekymmer med en fastighet som ofta behöver akuta reparationer.

6.6 Sammanfattning

En fastighets underhållsstandard bestämmer vilka strategier en fastighetsägare har att välja mellan.

För en väl underhållen fastighet är valmöjligheterna:

1. att fortsätta som hittills och investera hela bidraget i fastigheten och dessutom göra punktinsatser med egna medel
2. att investera det bidrag som fastigheten ger och därmed skjuta större underhållsåtgärder på framtiden
3. att renovera fastigheten varsamt och ta tillvara det underhåll som gjorts. Finansieringen görs med ombyggnadslån enligt BFF och eventuellt med utnyttjande av räntebidrag
4. att göra en total ombyggnad med BFF-lån
5. att sälja sin fastighet

Fastighetsägare med eftersatt underhåll i sina fastigheter har på sikt bara två alternativ att välja mellan:

4. att göra en total ombyggnad finansierad enligt BFF
5. att sälja fastigheten

Ju sämre en fastighet är desto färre handlingsalternativ har således fastighetsägaren.

Av beräkningarna för husen med standard A och B framgår att avkastningen försämras vid en varsam ombyggnad. Endast fastigheten med eftersatt underhåll får en klar förbättring av ekonomin.

De låneregler som gäller gynnar således den som väntar med de större åtgärderna tills en totalrenovering är enda utvägen. Dessutom uppmuntrar bestämmelserna större åtgärder än som är nödvändigt eftersom en totalombyggnad ofta blir mer lönsam.

Fastighetens UH-stöd UH- strategi	A		B		C		Anm
	Resultat före skatt		Resultat före skatt		Resultat före skatt		
	År 1	År 10	År 1	År 10	År 1	År 10	
1. Fortsätta som tidigare. Tillskjutna medel för punktinsatser	60'	60'	40'	40'	20'	20'	
2. Fortsätta som tidigare. Enbart investera ev överskott	1)		2)		2)		1) Beror på skattesit: 2) Ej aktuellt
3. Varsam renovering a ombyggn lån (BFF) + räntebidr (RBF)	81'	79' 1)	50'	69' 1)	2)		1) OBS! Inga repavdrag 2) Ej aktuellt
b enbart ombyggn lån (BFF)	70'	74' 1)	16'	55' 1)	2)		1) OBS! Inga repavdrag tillkomme 2) Ej aktuellt
4. Totalombyggnad (BFF) även lägenheter		1)		1)	122'	77'	1) Se alt C
5. Sälja 1)							1) Normalt godkänns T G-beloppet + något övervärde av kommun

Fig 10. Fastighetsekonomin i stort för olika underhållsstrategier i fastigheter typ A, B, C de första åren efter en ROT/ombyggnadsinsats

7 HUR REAGERADE FASTIGHETSÄGARNA I VÅRA TVÅ PROJEKT?

7.1 Typisering av fastighetsägarnas reaktion på projektet

De tidigare genomgångarna av olika sätt att indela fastighetsägarna på har tagits fram i andra projekt, projekt med syfte att förklara försäljning och inköp av enskilda fastigheter och de små enskilda fastighetsägarnas roll därvidlag. Vi fann de analysmodellerna mindre lämpade att förklara skillnader i fastighetsägarnas förhållningssätt till projektet. Bl a kategorin egenutnyttjare visade sig vara stor (som väntat) men också delad i förhållande till den i projektet föreslagna ROT-verksamheten.

Baserat på reaktionerna och förhållningssätten i de två studerade pilotprojekten har vi utarbetat en typisering som tar fasta på fastighetsägarnas sätt att resonera i förhållande till det föreslagna ROT-projektet. Det handlar alltså inte om en klassning av fastighetsägarna och inte heller om en värdering av de olika förhållningssätten till projekten. De typiseringar vi funnit vara ändamålsenliga i analysen är:

- * Köksbordsekonomen
- * Den tröttnande
- * Den avvaktande
- * Hantverkaren
- * Borgmästaren
- * Den oberoende
- * Fastighetsproffsen
- * Byggentreprenören

Innan vi går in på hittillsvarande utfall i de två studerade pilotprojekten i Gävle och Helsingborg görs en kortfattad beskrivning av respektive förhållningssätt. Ingen typisering bygger på endast en person. Ingen enskild fastighetsägare kommer att helt kunna känna igen sig.

7.2 Köksbordsekonomen

Många fastighetsägare har reagerat som köksbordsekonomer i den meningen att man tillämpat sin vanliga vardagslogik från familje- och hushållskasseplaneringen också på de av pilotprojekt ROT aktualiserade förbättringsåtgärderna. Man vänder sig mot att förslagen gör tidigare insatser värdelösa och inte utgår från att

funktionsdugliga delar av fastigheten skall bevaras i sitt nuvarande skick.

"Jag som tapetserade ena väggen i trapphuset förra året. Om de ska tilläggsisolera, kan de göra det utan att skada tapeten?"

"Det här att byta ut saker som fungerar, fönster t ex, bara för att lånebestämmelserna säger att det ska vara så - det förstår jag mig inte på. Inte en kvinna som jag vet, vill vara med om det."

Vanan att hushålla kan också leda till att man inte gör mer än absolut nödvändiga, akut felavhjälpande insatser i fastigheten från den dag man först får höra talas om "Projektet" och till dess det blir klart vad "Projektet" konkret kan komma att innebära för den egna fastigheten. Vi har stött på det som reaktion på besiktningensresultaten.

"Vi hade gjort upp en plan på fem år för hur vi skulle göra. Men det har ju inte gått att följa den nu, som det har varit."

Flertalet köksbordsekonomer har strävat efter att kontinuerligt underhålla sin fastighet och successivt genomföra nödvändiga åtgärder. Man har gjort det vid tidpunkter som stämt överens med både egna resurser och hyresgästönskemål.

"Varje gång en hyresgäst flyttar går vi igenom lägenheten och ser vad som behöver göras. Vi har börjat med de sämsta och har nu inga svåra problem kvar."

"Hyresgästerna förstår inte varför jag ska bygga om och höja hyrorna kraftigt. Lägenheterna är ju i fint skick."

För flera blev det en chock när de insåg att den egna fastigheten inte hade ett bättre utgångsläge än en fastighet med tydligt flerårigt eftersatt underhåll.

"Det sätt jag underhållit fastigheten på är ju helt felaktigt. Jag har ingenting för att den är i fint skick. Jag får låna lika mycket ROT-pengar som de som inte alls underhållit sina hus. Hade jag vetat det hade jag inte slitit som jag gjort."

Gemensamt för samtliga köksbordsekonomer i projekten är att de själva sköter också den praktiska fastighetsförvaltningen i så stor utsträckning som möjligt. De utför alltså daglig tillsyn och har därigenom täta kontakter med hyresgästerna också om de inte alltid själva bor i fastigheten. Man tycker att man vet vad som behöver göras - och har för det mesta uttalade idéer om hur och varför."

"Besiktningen har inte givit mig något nytt som jag inte visste innan. Det svåraste problemet som är kvar att lösa är dräneringen av grunden."

"På energisidan har jag satsat på fönstertätning och termostatventiler. Jag vill inte ha fjärrvärme. Då kan jag inte elda med den vad jag får själv utan kostnad."

Samtidigt lockar möjligheten att på ett fiffigt sätt lösa upprustningsbehov som fastighetsägaren själv redan uppmärksammat och börjat förbereda sig för:

"Spisarna behöver snart bytas ut och det är ju något som skulle ordnas vid en ombyggnad. Annars får jag sätta till egna pengar."

Kännetecknande för köksbordsekonomen är också noggrannheten och den möda som läggs ner på att förbereda varje ingrepp eller tillskott till fastigheten. Tanken att överlämna ansvaret för och kontrollen av detaljutformning, materialval och genomförandekvalitet på en tredje person är dem främmande. De vet själva vilken möda de lägger ner på att hitta fiffiga lösningar och tror inte att någon annan kommer att göra samma insats i deras ställe.

Detta faktum påverkar också bedömningen av den föreslagna samverkan oavsett om det gäller att hitta gemensamma fysiska lösningar eller gemensam upphandling och ombyggnad.

"Den här samordningen tror jag inte på. Vi fastighetsägare är individualister."

Att allt måste göras på en gång innebär att man kommer upp i så stora kostnader att den egna referensramen inte räcker till. Man oroar sig för den risk och den skuldsättning det skulle innebära.

"Inte vill jag investera 3 miljoner kronor. Tänk om bidragsprocenten ändras. Jag vill inte vara så beroende."

I det läget söker man sig tillbaka till detaljer och till praktiskt vardagliga problem.

"Vem ska ta hand om utbetalningarna till byggarna eller till banken om jag blir sjuk?"

7.3 Den tröttnande

En inte ovanlig reaktion från fastighetsägare i projektet har varit att man tyckt att pilotprojektet ställer för stora krav på förändring för att de ska orka med.

"Om jag var trettio år yngre kanske jag skulle nappa på det här."

En del fastighetsägare som reagerat på det sättet är äldre och har innehaft fastigheten i en följd av år. Det vanligaste är att de också själva både bor i och själva utför det praktiska förvaltningsarbetet i fastigheten.

Genomgående för dessa fastighetsägare har varit kravet på exakthet i beskrivningsunderlaget för att det alls skall gå att komma vidare i diskussionerna från de första principiella förslagen. En svårighet har varit att besiktningsarbetet och de förslag till förändringar som utarbetats i pilotprojekten delvis utgått från andra värderingar än de fastighetsägaren arbetat efter hittills. Skillnader i värderingar gör sig gällande både i detaljlösningar/krav som handikapptoiletter och borttagande av torkrum i gemensam tvättstuga som i övergripande antaganden om målet för hela ombyggnaden, allsidigare hushållssammansättning, maximalt höjda hyror och lägenhetsförmedling genom bostadsförmedlingens försorg. Fastighetsägaren befrias både från en rad förvaltningsuppgifter som han utför idag och från ett socialt sammanhang som ger innehåll i vardagen.

"Inte kan jag låta en ung flicka skura toaletten."

"Jag har aldrig några tomma lägenheter. Det är många som hellre bor hos mig än någon annanstans här."

Besiktningen av fastigheten har i flera fall påtalat brister som fastighetsägaren kanske var medveten om - som han inte förmått eller inte prioriterat - att göra något åt. Det har aktualiserat en känsla av otillräcklighet där den tidigare funnits latent. Man börjar fundera på att sälja.

Att initiativet till projektet kommer utifrån och pilotprojektet inte bara är ett lokalt initiativ utan riksövergripande, kommununderstött och lett av fastighetsägarföreningen har i synnerhet av äldre fastighetsägare uppfattats som att projektet blir av oavsett vad de själva tycker.

"Skall gårdsparkeringen försvinna?"

Hellre än att vara med om något som känns stort och kanske främmande säljer man fastigheten. En klok strategi kan då vara att hålla sig informerad och vänta in de anbud som kommer att komma. Så har flera gjort och flera har också sålt. För andra är det enbart en tidsfråga innan de sänkt sina prisförväntningar ner till den nivå som presumtiva köpare är villiga att betala.

Hur projektet genomförs har visat sig extra känsligt för just de fastighetsägare som reagerar på detta sätt. Projektet griper in i det som för många är deras huvudsakliga sysselsättning. Det finns exempel på att projektet bidragit till en omprövning inte bara av fastighetens status utan också av den egna kapaciteten och kanske också av vad man kämpat för i hela sitt liv (det blir tydligt att barnen inte vill ta över, att hade maken/makan levat hade det sett annorlunda ut osv).

7.4 Den avvaktande

Vi har i några fall stött på fastighetsägare som intar en mycket avvaktande hållning gentemot pilotprojektet. Det rör sig om fastighetsägare som inte själva bor, har lokal för egen verksamhet eller utför praktiskt förvaltningsarbete i de aktuella fastigheterna. De har flera fastigheter och har varken ombyggnads- eller verksamhetsintresse som uppgivet skäl för sitt fastighetsinnehav.

De avvaktande fastighetsägarna gör bedömningar av pilotprojektets uppläggning och genomförande likaväl som av förslagen till ombyggnad och kostnadskalkyler. De låter sannolikt någon de litar på (om de inte själva har tillräcklig sakkunskap) bedöma kostnaderna för ombyggnad på annat sätt och med anpassning till just deras situation innan de beslutar sig för vad de ska göra.

"Vi saknar ju inte alldeles erfarenhet av de här frågorna själva."

Den avvaktande hållningen kan också bero på att pilotprojektet förutsätter förändrade rutiner och aktualiserar tidigare gjorda dåliga erfarenheter.

"Lägenheterna kommer ju att förmedlas av bostadsförmedlingen, eller hur? En gång förut lät jag dem förmedla en lägenhet - det tog år innan vi blev av med den. Men alla andra hann minsann flytta. Det gör jag inte gärna om."

"De sa ju upp alla hyresgäster mitt i sommaren. Men till mina hyresgäster har jag sett till att det gått ut brev om att det inte alls är säkert att här ska byggas om. Och ändå ringer det fler och talar om att de hittat annat nu när det är så osäkert."

En möjlig grund till en avvaktande hållning kan vara att man hade en avsikt med sitt fastighetsförvärv och vill se om pilotprojektet kommer att utvecklas i den riktningen eller ej. Kanske vill man också vara med och bjuda på fastigheter som kan komma att bli till salu.

Det går inte heller att utesluta att fastighetsägare intar en avvaktande hållning i stället för en avvisande för att man är osäker på hur beslut att inte medverka i pilotprojektet kommer att uppfattas av fastighetsägarföreningen, kommunen, hyresgästföreningen m fl och vad det i så fall kan komma att få för (negativa) konsekvenser i framtiden att man inte går med. Funderingar med denna innebörd har framförts av fastighetsägare med skilda förhållningssätt till pilotprojektet.

7.5 Hantverkaren

Hantverkaren i pilotprojektet bor eller har lokal för sin verksamhet i fastigheten. Han sköter också fastigheten själv, har det som fritidssysselsättning. Hantverkaren har fackkunskaper på området och strävar efter ett väl underhållet hus.

"Huset var risigt från början, men jag har själv lagt ner över 8 000 arbetstimmar, så det börjar ta sig. Det är svårt med de tunga arbetena som fönsterbyten och omläggning av taket."

"Jag är ju själv elektriker så jag vet hur man gör."

Pilotprojektet aktualiserar en möjlighet att genom en mer genomgripande insats göra det möjligt att lösa återstående problem.

"Huset är bra. Jag har lagt ner så mycket pengar i det. Det enda som skulle behöva göras är byte av stamledningar och fasadrenovering."

"Jag skulle vilja ha större lägenheter så jag slipper vandrarhemmet."

Hantverkaren har tidigare erfarenheter av att målmedvetet arbeta efter en plan för fastighetsunderhållet. Nedanstående uttalande visar på vilket slags överväganden hantverkaren gör innan han beslutar att gå in i pilotprojektets genomförandeled.

"Jag har fastigheten, mitt företag och min privatekonomi. Jag planerar åtgärderna på fastigheten så att jag får bra skattebalans mellan de tre ben jag står på."

"Men det är klart att man är tveksam till att låna över 2 miljoner kronor. Idag har jag en skuld på 350 000 kronor."

Hantverkaren vill gärna lösa sina problem med hjälp av ROT-insatser. Stötestenarna för medverkan är:

- * samordningen med övriga

"Hur ska man jämföra olika anbud. De kan ju skilja sig åt i hur de fördelat kostnaderna. Mitt hus kan vara billigast i det dyraste anbudet totalt sett?"

- * skräddarsydda genomförandelösningar

"Kan man undanta vissa åtgärder i en fastighet? I mitt hus målar bara jag."

7.6 Borgmästaren

Vi har också i pilotprojekten stött på en reaktion till de föreslagna ROT-åtgärderna och till sättet att renovera inför ombyggnaden som vi betecknat som en borgmästares.

Utmärkande för den är en vilja att utveckla fastigheten i samförstånd med hyresgästerna och med hänsyn till såväl den egna som hyresgästernas situation. Att fastighetsägaren bor i fastigheten själv är inte utslagsgivande. Det är andra och speciella förhållanden som synes spela in.

Tre faktorer synes underlätta för små enskilda fastighetsägare att utveckla resonemang "åt borgmästarhållet":

- * ett ekonomiskt oberoende av fastigheten eller ett av ekonomiska faktorer oberoende tänkesätt
- * känslomässiga bindningar till hyresgästerna eller pietet och hänsyn till "ärvda" hyresgäster
- * kunskap om tekniska och ekonomiska möjligheter att genomföra successiva insatser i fastigheten som motvikt till de stordriftsresonemang som förts i pilotprojekten.

(Se vidare bilaga 6 om Varsam förnyelse som tar en borgmästares situation till utgångspunkt för de förda resonemangen).

7.7 Den oberoende

Ett antal fastighetsägare i pilotprojekten är i den situationen att de:

- I) Kan sätta av relativt stora belopp varje år till reparationer utan att för den skull försämra sin privata ekonomi (genom s k reparationsavdrag);
- II) Kan låna pengar till för dem själva bättre villkor än med utnyttjande av räntebidrag och efter skatt obetydligt sämre villkor än de statliga ombyggnadslånen ger och utan de restriktioner och föreskrifter som följer med ombyggnadsfinansieringen;
- III) Kan göra av andra faktorer i stort sett oberoende ekonomiska bedömningar av ROT-projektets betydelse för det egna fastighetsinnehavet. Den ökade penningströmmen och lånebelastningen å ena sidan vägs mot ett eventuellt ökat överskott av förvaltningen å andra sidan. Att fastigheten efter genomförd ombyggnad blir mindre lättsåld vägs också in.

"Vem vill köpa ett ROT-at hus?"

Förutom det uppenbara att dessa fastighetsägare behöver ett beslutsunderlag vad avser finansiering och skatteplanering som direkt utgår från deras personliga situation så kan man ur våra intervjuer och andra kontakter dra ytterligare några slutsatser.

De fastighetsägare som med ovan beskrivna ekonomiska situation har visat upp en reaktion på pilotprojektet som den som beskrivs under III ovan har vi kallat oberoende. Projektidén har verkat tilltalande på dessa fastighetsägare. Tanken att i ett slag åstadkomma en bättre förvaltningsekonomi - lägre drifts- och underhållskostnader - har lockat. Den personliga ekonomiska och skattetekniska situationen har snarast varit ett hinder då ombyggnad medför förlust av reparationsavdragen under ett antal år. Men också svårigheten att få tillräcklig lönsamhet på det kapital som binds i fastigheten har påverkat fastighetsägarna negativt när de väger ROT-projektet mot andra, alternativa investeringar.

I något fall har besiktningen av fastigheten i projektets regi och det utarbetade åtgärdsförslaget inneburit att fastighetsägaren fått ny kunskap om status och mer eller mindre akut åtgärdsbehov i fastigheten. Fastighetsägaren har då efterlyst rimliga möjligheter att åtgärda det mest akuta och också förhört sig hos hyresgästerna om deras önskemål.

Till fastighetens akuta behov och nuvarande hyresgästers önskemål anpassade ombyggnads- och genomförandeförslag efterlystes då. Totalombyggnadsförslag, förslag till ändrad lägenhetssammansättning mm blev då mindre intressanta. Maximal hyreshöjning accepterades inte som kriterium på val av åtgärd.

7.8 Fastighetsproffsen

I såväl Gävle som Helsingborg är fastigheter i det enskilda beståndet attraktiva för presumtiva köpare. För personer som försörjer sig på fastighetsförvaltning har detta särskilt gällt fastigheter med möjlighet att med statliga medel finansiera en genomgripande ombyggnad.

"Jag ROT-ar allt jag hinner. Det är ett bra sätt att få förvaltningsekonomi i framtiden. Bättre lån lär vi aldrig få."

Fastighetsproffsen har flera fastigheter på orten och/eller är intresserade av att köpa fler - till det pris som är belåningsbart vid en ombyggnad. Fastighetsproffsens förhållningssätt till pilotprojektet varierar. Några har engagerat sig i att stödja projektet och försöka inspirera övriga fastighetsägare till att gå med. Andra har varit intresserade men mer avvaktande. Vi har kunnat konstatera bl a:

- a. Intresse av vänskapliga relationer med fastighetsägarföreningen. Man vill inte visa sig direkt negativ utan är med så länge.
- b. Pilotprojektets smidigare förhandlingsrutiner och myndighetshantering uppskattas mycket. Den har man glädje av också i andra motsvarande ROT-projekt som genomförs parallellt. Det är samma människor som handlägger den typen av ärenden.
- c. Intresse för att köpa upp flera fastigheter i pilotkvarteren. Det går sannolikt lättare om man är med och på plats.
- d. Trots uppenbara fördelar finns det ett pris som är för högt, där man inte är beredd att vara med längre. Om det framstår som tydligt oaffärsmässigt att fortsätta att vara med för att villkoren blir för dåliga i förhållande till vad man själv uppnår i sin övriga verksamhet, då drar man sig ur pilotprojektet. Gränserna varierar. Mer än 10 procent dyrare anbud var en fastighetsägares angivelse av vad han personligen var beredd att acceptera.

Fastighetsproffsen har inte reagerat känslomässigt avvisande på samverkansidén. De har varit beredda att pröva idén, se vad den kan ge. Utan orealistiska förväntningar på lägre kostnader till följd av samordningen förekommer det dock funderingar över samordningens konsekvenser. Stötestenar för framtida medverkan från denna grupp kan vara:

- * merkostnader som belastar deras fastighet till följd av pilotprojektets uppläggning - längre väntetider till följd av andras beslutsvända, högre ombyggnadskostnader, kostnader för specialinsatser i projektering och planering för andras fastigheter,

"Varför ska vi vara med och betala för en specialgenomgång av enskilda fastigheter innan anbudsinfördran när vi inte själva begärt någon?"

- * förseningar som gör det svårt att samordna ROT-insatserna i den aktuella fastigheten med andra verksamheter och behov från fastighetsproffsets övriga bestånd,
- * tillvägagångssätt i projektets olika skeden som inte stämmer med vad fastighetsägaren själv tillämpar för praxis i verksamheten.

7.9 Byggentreprenören

Byggentreprenören har förvärvat fastigheten för att bygga om den i egen regi. De byggentreprenörer vi stött på har förvärvat fastigheten oberoende av pilotprojektet och också genomfört eller håller på att genomföra ombyggnad mot ROT-åtgärder oberoende av projektet. De har därför inte haft anledning att ta ställning till projektet som sådant, möjligen hoppas de kunna vara med och lämna anbud på fastigheter som blir till salu.

7.10 Utfallet i juni 1986

Pilotprojektet har påbörjats men är ännu inte genomförda vare sig i Gävle eller Helsingborg. Nedan sammanfattas emellertid läget så som det såg ut i projektet i juni 1986.

Fastighetsägarna har klassats efter huvudsakligt förhållningssätt till projektet. Att de själva utför det praktiska förvaltningsarbetet/skötseln av fastigheten framgår vidare av översikten (20 av 27). Ungefär hälften av fastighetsägarna är att hänföra till kategorin egenutnyttjare i enlighet med genomgången i avsnitt 4. Notera att spridningen på olika förhållningssätt ändå är stor.

Typ av fastighetsägare	Fastighetens underhållsstandard			Egen förvaltning o skötsel	Nyttjar fastigheten för egen bostad eller lokal		Innehar fler fastigheter än i berört kvarter	Deltar i FÄBs samverkansprojekt för ombyggn		Totalt antal fastighetsägare
	Gott UH	Normalt UH	Eftersatt UH		Ja	Nej		Ja	Nej	
	A	B	C							
Köksbordsekonomen		6	1	7	4	3	1	3	4	7
Den tröttnande		3	2	4	4	1			5 ²⁾	5
Den avvaktande			2			2	2		2	2
Hantverkaren		3		3	3			2	1	3
Borgmästaren	1		1	1	2		1		2	2
Den oberoende	1	1				2	2	1	1	2
Fastighetsproffset		2 ¹⁾	2	3		4	2	2	2	4
Byggentreprenören	2			2	1	1	2		2	2
Totalt	4	15	8	20	14	13	10	8	19	27

Tabell 5 Fastighetsägare i Gävle och Helsingborg
Uppdelning i typ UH-standard mm

-
- 1) Byggs om till A
2) Därav 2 fastigheter som säljes och sedan ingår i FÄB:s samverkansprojekt

8. SLUTLIG UTVÄRDERING AV PILOTPROJEKTENS PLANERINGS- SKEDEN

8.1 Inledning

Vår utvärdering har koncentrerats till att ingående följa två av projekten, nämligen i Helsingborg och Gävle. Dessutom har vi arbetat fram föreställningsramen genom att följa Västerås-projektet. Våra slutsatser drar vi därför i första hand från dessa studier. Detta skapar naturligtvis svårigheter att bedöma hur generella våra resultat kan vara. Vi visar i avsnitt (9) utfallet även i övriga pilotprojekt.

Dessutom har vi sänt rapporten på remiss till närmast berörda fastighetsägareföreningar för synpunkter.

8.2 Fastigheter åldras olika

De två pilotprojekten omfattar fastigheter i hela kvarter som färdigbyggdes för över 40 år sedan. Beroende på underhåll, skötsel mm har fastigheterna fram till idag uppnått mycket varierande standard. De flesta är normalt eller väl underhållna, men en dryg tredjedel har ett eftersatt underhåll, som kräver åtgärder inom några år. De väl underhållna fastigheterna har inget akut ombyggnadsbehov. I denna situation är det uppenbart att en samtidig kvartersvis upprustning eller ombyggnad blir svår att motivera. Fastighetens skick (objektivt sett) verkar dessutom vara av mindre betydelse än väntat för ett ombyggnadsbeslut. Fastighetsägaren accepterar lägre hyresuttag om han ligger efter med underhållet, hyresgästerna vill gärna hålla nere hyreskostnaderna och har därför accepterat detta. På samma sätt har fastighetsägaren små möjligheter att med ett gott fastighetsunderhåll utöver lägenheterna höja hyresnivån. Flera fastighetsägare har reagerat negativt på denna styrning beträffande hyressättningen. Samtidigt har väl underhållna fastigheter ungefär samma situation vid ombyggnad eller försäljning som de med eftersatt underhåll. (Se även bilaga 6).

8.3 Fastighetsägare är olika

8.3.1 Fastighetsägare har olika förhållande till sin fastighet

I avsnitt 7 har vi försökt att typisera fastighetsägarnas förhållande till upprustning eller ombyggnad av sin fastighet i åtta kategorier. Som framgår av denna genomgång finns samtliga typer representerade i våra pilotprojekt. Analysen visar att fastighetsägarna har ett genomtänkt och mångfacetterat förhållande till sina fastigheter, där tidsperspektiv på innehav, verksamhetsintresse, egen bostad och social prestige väger minst lika tungt som fastighetsekonomin i betydelsen avkastning på eget kapital. Dessutom har planerad

ombyggnad i flera fall inte visat på starkt förbättrad ekonomi men däremot på en förändring beträffande övriga faktorer som uppfattas som negativ och dessutom en kraftig ökning av kapitalskulden. I dessa fall har en försäljning verkat ligga närmare till hands. Detta har också skett i flera fall i projekten. Mycket väsentlig har också varit den skattemässiga påverkan som en ombyggnad får. Från en situation med reparationsavdrag har man hamnat i ett nettoöverskott som måste skattas bort - det som skulle ha använts för framtida underhåll. För fastighetsägare med bara en fastighet skapar detta stora bekymmer.

Med denna bakgrund är det därför inte förvånande att åtskilliga av de två projektens fastighetsägare har rationella skäl att inte delta i pilotprojektet som det lagts upp. Skälen till att inneha fastigheten varierar, det man har gemensamt är att fastigheterna ligger i samma kvarter och är uppförda i stort sett under samma tidsperiod.

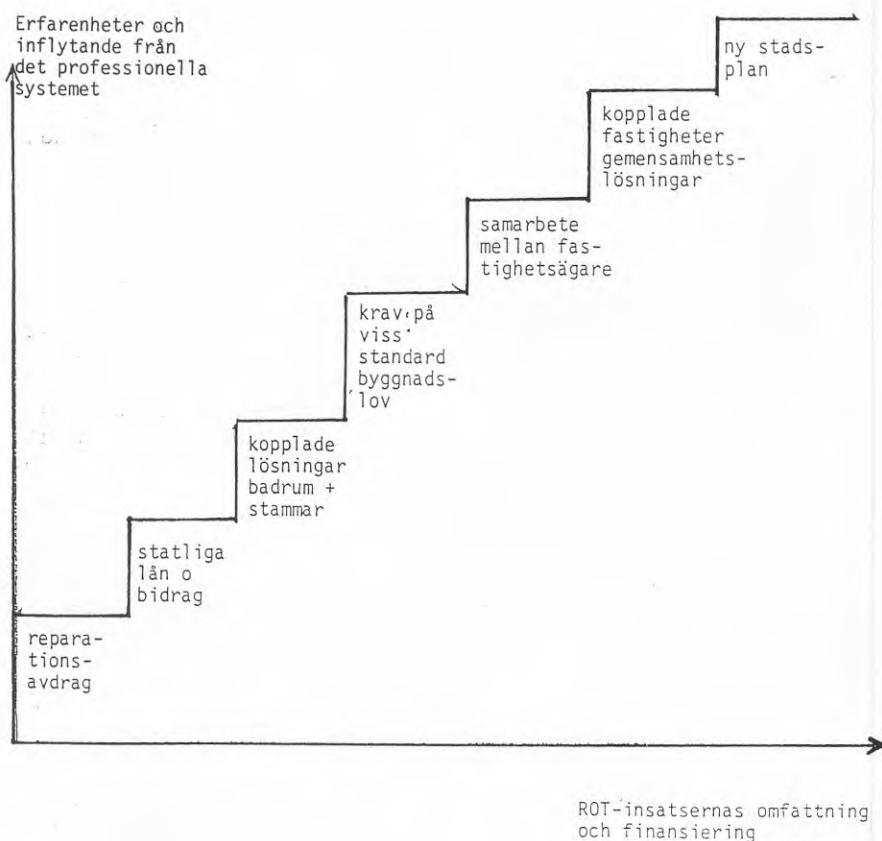
En analys över möjligheterna att initiera liknande projekt borde därför börja med en analys över fastighetsägarnas situation i första hand och fastigheternas i andra.

8.3.2 Fastighetsägare har olika "timing"

Utgångspunkten för pilotprojekten var att ge fastighetsägarna en kostnadsfri diagnos på sina fastigheter innefattande i första hand vilka förbättringar beträffande fastighetsekonomin och underhållsstandard som skulle bli följden av en ombyggnad. Genom samverkan med övriga fastighetsägare i samma kvarter skulle man dessutom få en bättre förhandlingssituation gentemot konsulter och entreprenörer och därmed erhålla bättre villkor på genomförandet av projektet.

Det visade sig att fastighetsägarna var mycket olika rustade att över huvud taget ta ställning till ett ombyggnadsprojekt. Fastighetsproffsen hade redan planerat och i vissa fall t o m handlat upp sin ombyggnad medan t ex köksbordsekonomerna utvecklat sin strategi byggd på successiv upprustning med reparationsavdrag och därmed hade svårt att omedelbart se värdet av en annan strategi. Resultatet har därför blivit att fastighetsproffsen tyckt att processen dragit ut för länge, medan många av de övriga behövt hela den tid projektet tagit (ca två år) för att sätta sig in i konsekvenserna av en helt ny ombyggnadsstrategi. Slutsatserna har i flera fall blivit en försäljning när man insett vilka krav som ställs på byggherrerollen om man vill säkerställa en framgång i genomförandet.

Detta illustreras i figur 11 där ROT-insatsernas omfattning och därmed krav på extern finansiering ställs mot erfarenheter och krav på expertis och därmed hjälp från det professionella systemet. Vi kallar detta "kompetenstrappan". På det nedersta trappsteget finns utgångsstrategin och successiv upprustning med reparationsavdrag. Kraven på erfarenhet och kompetens hos fastighetsägarna ökar successivt när man vill utnyttja statlig finansiering. Strategin med lägenhetsvis upprustning i samband med byte av hyresgäster blir svår att genomföra när vertikala avloppsstammar måste bytas från källare till vind. Ombyggnad innebär också myndighetskrav, byggnadslov, etc som man tidigare inte hanterat. Osäkerheten om vad detta ökade beroende av myndigheter, långgivare, etc leder till innebär en kraftig broms för ovana fastighetsägars engagemang i ROT-projekten.



Figur 11 Kompetenstrappan kan upplevas som ett oöverstigitligt hinder och utlösa säljstrategin

8.3.3 Samverkan mellan olika fastighetsägare

I pilotprojekten ville man utveckla ett samarbete mellan enskilda fastighetsägare för bättre totallösningar. De flesta var positiva till idén men när den konkretiserades i blygsam skala ställde sig många tveksamma. Det medförde inskränkningar i det egna beslutsutrymmet. Vi drar den slutsatsen att det är svårt med samverkan över fastighetsgränserna även för enkla funktioner som parkering, sophämtning och samutnyttjande av gårdar. I Jönköpingsprojektet har man dock lyckats med samordning beträffande vissa funktioner, bl a gemensamt gårdsutnyttjande för lekplatser, parkering och övrig utemiljö.

8.4 Gemensam planering och genomförande skapar problem

I båda projekten har vi hittills haft svårt att utvärdera vinster av samverkan mellan fastighetsägare under planering och genomförande. Visserligen har basutredningen om varje fastighet blivit billigare än om var och en hade gjort den själv, men därefter har man från projektledningen haft svårigheter att visa på påtagliga fördelar. Alla fastighetsägare har olika förutsättningar som kräver individuell behandling. I upphandlingen av entreprenaden för genomförandet har man inte kunnat påvisa att alla fastighetsägare tjänat på samverkan. Den större insatsen för att klara samordningen beroende på att ovana och osäkra fastighetsägare behöver mer stöd och hjälp, kanske åter upp skalfördelarna med ett större projekt. En fastighetsägare som slutförhandlade själv lyckades få lika bra villkor beroende på samtidig upphandling av andra fastigheter. Vinsterna gäller mer totalfunktionen i ett kvarter beträffande tillgänglighet, parkering eller rationell fastighetskötsel. Fördelarna kvarstår också beträffande evakuering av hyresgäster under ombyggnadstiden, vilket också framhållits av fastighetsägarna. Likvärdiga lägenheter har dock i dessa fall kunnat tillhandahållas genom fastighetsägareföreningens respektive bostadsförmedlingens försorg även utanför berört kvarter.

Uppföljningen visar också på svårigheter för berörda fastighetsägareföreningar att utöver sina normala uppgifter också hålla i den tidsödande projektsamordningen och kontakterna med fastighetsägarna. Detta är också en orsak till att projekten dragit ut på tiden - samarbetsavtal har inte varit klara i tid, sammandragningar med fastighetssägare har gjorts utan att konsulten har ett färdigt beslutsunderlag med fastighetsekonomiska kalkyler, etc.

Dessa svårigheter får dock inte skymma det faktum att hälften av fastighetsägarna just nu bygger om sina fastigheter (14 av 30) - efter försäljning helt klart, inom och utom samverkansprojektet. Projektet har drivit fram ombyggnaderna genom att klargöra fastighetsägarnas situation och alternativ. Detta måste betecknas som mycket tillfredsställande eftersom ett viktigt

syfte med projektet var just att initiera ROT-verksamhet hos mindre enskilda fastighetsägare. Utan projektets stöd hade säkert ombyggnaderna så småningom skett, men ganska troligt genom en överföring av åtskilliga fastigheter till professionella bygg- och fastighetsbolag.

8.5 Konsulter med tillräcklig bredd saknas

I pilotprojekten har anlitate konsulter inte riktigt kunnat presentera det beslutsunderlag som fastighetsägarna efterfrågat. De vanliga uppdragsgivarna för konsulterna är det professionella systemet och där har man utvecklat sina kunskaper, rutiner och hjälpmedel. Konsultkåren har därför inte den breda kompetens som krävs för att hjälpa enskilda fastighetsägare. Vilka konsekvenser får man t ex beträffande den personliga ekonomin, underhållsinsatsernas omfattning eller skattesituationen efter en ombyggnad? Alternativet begränsad upprustning som en utveckling av fastighetsägarnas nuvarande underhållsstrategi har man inte bedömt framkomlig på grund av nuvarande hyressättnings- och finansieringsregler.

Konsekvenserna av en ombyggnad för en enskild, mindre fastighetsägare kräver rådgivning på en mängd olika områden. Denna har fastighetsägareföreningarna försökt ställa upp med men inte lyckats helt. Det finns därför idag starka drivkrafter för en fortsatt snabb struktur- omvandling från små, enskilda fastighetsägare - vars enda alternativ ofta är försäljning - till professionella bygg- och förvaltningsbolag som i egen regi rustar upp och bygger om som en del av sin normala affärsverksamhet.

8.6 Myndigheter och hyresgästförening har i princip varit stödjande

I pilotprojekten har kommunala krav och önskemål inte utgjort något hinder utan tvärtom har kommunerna aktivt stött verksamheten. Detta beror delvis på karaktären av försöksverksamhet med statligt stöd, delvis på att projektet av andra skäl dragit ut på tiden och kommunala beslut hunnits med utan problem. Den samordning av kommunal handläggning och kontakt med hyresgästföreningen i tidigt skede som tillämpas i Gävle förenklar processen avsevärt och skulle kunna stå som förebild för hur kommunerna med förebyggande rådgivning och tillsyn borde hantera ROT-problemen enligt den nya andan i PBL.

I det ena projektet kom hyresgästföreningens ombudsman sent in i bilden och hade tillsammans med några hyresgäster fattat principiell ståndpunkt mot den föreslagna ombyggnaden. Det tog därför åtskilliga månader innan hyresgästintyget blev påskrivet och man fick klart för sig att andra alternativ än ombyggnad var orealistiska. Delvis berodde det på att hyresgästerna kortsiktigt upplevde en genuin intressekonflikt, när man vägde hyra

mot standard, delvis berodde det på brist på information i tidigt skede, vilket hade kunnat undvikas med ett mer aktivt samråd från projektledningens sida.

8.7 Bruksvärdeshyressättningen styr mot totalombyggnad

Endast en fastighetsägare kom av olika skäl fram till att vilja pröva varsam upprustning som alternativ till ombyggnad. Samtliga föreslogs totalombyggnad som bästa alternativ. Det finns två skäl till detta. De statliga lånesubventionerna blir vid en totalombyggnad mycket stora, varför man klarar de större insatser som blir följderna. Dessutom ger en totalombyggnad normalt en hyresnivå i paritet med nybyggnation, i pilotprojektet en höjning med ca 100 kronor per kvadratmeter. Hur detta slår i en mer utvecklade kalkyl visas i bilaga 5.

Regelsystemet är uppbyggt för totalombyggnad med fastigheter som inte uppfyller LGS. Det är inte anpassat till det bestånd som nu är aktuellt för förnyelse.

Samtidigt måste återigen framhållas att för fastighetsägarna har inte finansieringssystemets nuvarande utformning skapat de största problemen för en mer situationsanpassad och varsam upprustning. Hyressättningsprinciperna och den förändrade skattesituationen för fastighetsägaren med endast en fastighet utgör större hinder för engagemang i ombyggnadsverksamhet.

9 JÄMFÖRELSE MED ÖVRIGA PILOTPROJEKT

9.1 Inledning

I försöksverksamheten ingår totalt 16 pilotprojekt, spridda över landet. Av tabell 6 framgår hur många fastigheter som besiktigats och planeras bli åtgärdade.

Pilotprojekt	Besiktning: antal fas- tigheter	Åtgärder initierade: antal fas- tigheter	Anm
Jönköping	6	6	
Alingsås	4	2	
Borås	3	0	
Växjö	4	1	
Linköping	6	0	
Västerås	6	4	
Härnösand	7	0	Ny stadsplan krävs
Kalmar	8	2	Byte av kvarter
Uddevalla	2	1	
Piteå	8	2	Försäljning
Gävle	14 1)	10 1)	
Eskilstuna	4	0	
Helsingborg	16 1)	4 1)	
Karlstad	10	6	
Mariestad	0	0	
Örnsköldsvik	6	2	
Totalt	104	40	

Tabell 6 Försöksverksamhetens pilotprojekt

1) Skiljer sig från antal fastighetsägare, som redovisats tidigare.

Det hittillsvarande resultatet är att av 104 besiktiga fastigheter kommer 40 att åtgärdas, dvs projektering alt ombyggnad pågår. Av det totala antalet har vi för jämförelse valt ut dem som inte haft speciella hinder för en jämförelse med resultaten i Gävle och Helsingborg. Dessa är:

	<u>Besiktning:</u> antal fas- tigheter	<u>Åtgärder</u> <u>initierade:</u> antal fas- tigheter	Därav i samverkan
Jönköping	6	6	6
Växjö	4	1	-
Västerås	6	4	4
Kalmar	8	2	-
Karlstad	10	6	6
Totalt	34	19	16

Tabell 7 Övriga pilotprojekt för resultatjämförelse

Erfarenheterna från dessa projekt stämmer väl med dem från Gävle och Helsingborg. Det har tagit lång tid fram till beslut, fastighetsägarna har behövt tid att smälta förslagen och tänka igenom konsekvenserna. I vissa fall har man fått övertala fastighetsägarna, i andra driva fram försäljning. Från början räknade man med två år för att genomföra ett pilotprojekt. Mer realistiskt är fem år.

Samverkan mellan olika typer av fastighetsägare har skapat problem, både under planerings- och upphandlingsprocessen. Samverkan innebär ju ett väsentligt avsteg från hur man skulle gjort om man drivit projektet själv och därmed beslutsvårda. Fastighetsägareföreningarnas representanter har också upplevt detta som svårt att hantera. När väl upphandlingen gjorts och avtal skrivits har det däremot gått bättre även om det ekonomiska slutresultatet ännu inte dokumenterats.

Referensgruppens ledamöter

Ingemar Alsén, SBEF

Jan Kielland, SBEF

Lars Romare, SKIF

Sigvard Olsson, K-Konsult

Ulf Rengholt, VVS Tekniska Föreningen

Jan Krylborn, Rörfirmornas Riksförbund

Ulf Winberg, SPP, för försäkringsbolagen

Dag Eklöf, SE-Banken

Gunnel Winroth, SHB

Hans Olausson, Sv Stadshypotekskassa

Bo Fröidh, Sparbankernas Bank gruppen

Lars Enderlein, Sveriges Byggmästareförbund

Lars Sköld, Skandia

Björn Uddevik, Lantmäteristyrelsen

Representant från Hyresgästernas Riksförbund

Lars-Göran Månsson, BFR

Arne Lögberg, Bostadsdepartementet

Hjalmar Olson, BFR

Göran Ekblad, Kommunförbundet

Gunnar Stahre, Bostadsstyrelsen

ordf Per Tornée, Sveriges Fastighetsägareförbund

sekr Anders Persson, Sveriges Fastighetsägareförbund

} ingår i
arbetsutskottet

1985-04-10

AP/024

DETALJERAT PROCESSHEMA FÖR GÄVLEPROJEKTET

Tid	Fastighetsägareför. FAF Fast.ägareförbund FAF	Fastighetsägare FAG	Övriga *	Kommentarer
30 mars 1984	Första möte FAF-FAF		GK representeras av fast.kont. och ROT-samordnare	Objektet valdes Proj.ledare utsågs (Gunnar L)
25 april	Första möte FAF-FAG	9 st kom, 7 var intress. FAG får fundera till nästa möte	GK deltagar	
maj	FAF söker konsult för att få fram beslutsunderlag		5 st lämnar anbud	Svårt hitta konsult med helhetskompetens
11 maj	FAF skickar brev till de FAG som ej närvar 25/4	Ytterligare 4 förklarade sig intresserade		
23 maj	FAF söker anslag hos FAF för projektet			
19 juni	FAG-möte	11 FAG närvar		Konsulten var ej utsedd till mötet som planerats
18 juli	FAF beställer konsult		GBA får beställning	FAF tar hand om hyres- gästfrågor
18 juli	FAF infobrev till nrr		HYF blir info. om projektet. HYG blir info. om projektet o besiktningar i höst. GBA samlar fastighetsdata	Rätt början
aug			Samråd med stadsarkitekten	
2-6 sept		Enskilt samtal FAG-GBA	GBA samlar individuella syn- punkter från FAG	
1-30 sept			GBA besiktigar fast.	
5 sept	Stormöte för att info om projektet	HYF deltagar GK " och framför önskemål om lgh-fördeln GBA presenterar tidplan o organisationsplan		Projektgrupp bildas FAF, GK (fast.kontoret) + GK:s ROT-gruppsamordn.
okt			GBA projekterar	
30 okt	PG-möte		GBA presenterar åtgärds- förslag för PG	
2-5 nov		Enskilda genomgångar av åtgärdsförslag före kal- kylering	GBA redovisar enskilt för varje FAG	
nov - dec			GBA beräknar invest.kostn. enskilt för varje fastighet	
21 nov	FAF arrangerar	FAG-möte ang gemensamma frågor - situat.plan finansiering, skattefrågor		
3 dec		PG-möte		Proj.grp-mötena verkar i huvudsak vara info-möten Proj.ledningen sköts av proj.led + konsult
1985				
29 jan	Deltager	Deltager	HYF deltagar GK " GBA slutredovisar proj.	Bef. lån o skatteproble- matik ingår ej i besluts- underlag
feb		Enskild presentation av beslutsunderlag för FAG	GBA redovisar enskilt för varje FAG	Skattekonsekvenser ej med i redovisningen
feb	FAF utreder lånebild för varje FAG	Redovisar sin egen låne- sits för FAG Får rådet att tala med sin revisor om skattekonsekvenserna		De bef. lånen redovisades ej för konsulten, varför han endast gjort ett typ- exempel
14 mars	FAG-möte redovisning av fortsättningen	Får en sammanställning av FAF om "Vad händer nu"	Övriga * Hyresgästför. HYF Hyresgäster HYG Gävle kommun GK Konsult 1 GBA " 2 K	
27 mars	FAG-möte försöker få FAG att besluta sig gå med			

Tid	FAF	FAD	FAG	Övriga	Kommentarer
april	Konsultupphandling för att upprätta förfr.underlag			GBA och K-konsult tillfrågas	
13 maj	Skriver utförlig beställningskrivelse t konsult		Enl. G.L. var det priset som avgjorde att FAG valde Selinder		Anbudsförfrågan till entrepr. ut senast 15/5 Vid META:s intervjuer verkade FAG besvikna över att inte GBA fick fortsätta
13 maj	FAF skriver betalningsförbindelser		FAG måste förbinda sig att betala konsulten (6 000:-)		
1 juni	FAF skickar ut anbudsfrågan			7 entrepr. önskar handlingar	
1-30	FAF arrangerar hyresgäst-samråd			En fastighet i taget på kvällstid. Positiv reaktion enl. FAF.	Verkar bra genomfört. Fram för allt är HYF ordentligt förinformerade och med på noterna.
12 juni	FAF skriver info-brev till bostadsförmedling			Bostadsförmedlingen får listor på de som skall sägas upp	
25 juni	Info.brev till FAF-FAG Brev om lån, ingångsvärden		Vet tydligen väldigt litet om detta tidigare		
27 juni	FAF får in anbud			Endast ett komplett anbud har inkommit. Övriga lämnat klumpsummor.	Kort anbudstid. Juni högt belastad anbudstid. Ingen förvarning till entrepr. Bygghäuse i Gävle.
30 juni	FAF skriver uppsägning-brev		Delar ut i husen	Uppsägningarna orsakar trots info en del chocker	Stor ansträngning bör läggas ned på information om innebörden.
13 juli			FAG får saneringsintyget	HYF undertecknar avtalet för alla? berörda fastigheter	
aug	FAF drar igång nytt försök på anbudsfronten			Entrepr. får ny förfrågan	
15 okt	FAF får in nya anbud			5 nya anbudsgivare Tätt mellan 1-4	
5 nov	FAG-möte redovisar "Ej utvärderade" anbuds-siffror till FAG		Får siffror som troligen är lägre än de som senare upphandlas		
14 nov	FAG-möte. Enligt kallelsen skulle samarbetsavtal och anbud diskuteras				
21 nov	FAG-möte. Datakörning av fasth.ekonomi erbjuds		11 st deltog 7 accept. anbud 2 accept " ./. 15% 1 hoppar av (Bjerkén)		
11 dec	FAF får in anbudskmpl.			K fick fördela totala anbuds-summan på fastigheterna	
dec			Låneansökan och ansökan om byggnadslov inlämnas		
dec			Stålvist hoppar av projektet. Det drar ut för mycket i tid.		
1986					
jan			Rune Persson säljer sin fastighet till Stålvist		
29 jan	FAF får in anbudskmpl. nu för 7 fast.		Brodén tveksam om priset. Tycker han gjort så mycket själv som entrepr. inte tagit hänsyn till vid prissättningen.		

CHECKLISTA FÖR OMBYGGNADSÄRENDE

Fastighetsbeteckning		Kvarter		Ägare
Byggår	Tax värde	Antal vån	BRÄP	Antal lägenheter Före Efter

1. Planfrågor STARK

2. Tillgänglighet STARK/FK

3. Gårdsamverkan, fastighetsbildn STARK/STING

4. Sophantering STARK

5. Kulturhistoriskt värde STARK

6. Trafikfrågor STARK/GK/FK

- Angöring
- Buller
- Parkering

7. Skyddsrum STARK

8. Energiushållning ENERGISPARGRUPP

9. Byggstadgan, SBN STARK

10. Lägenhetsfördelning FK

11. Grundläggningsförhållande STARK/FK

12. Evakueringsmedverkan FK

13. Etableringsytor STARK/GK

14. Ombyggnadsekonomi FK

15. Köpeskilling FK

16. Va-frågor CK

17. Bostadsförmedling FK

18. Hyresgästföreningen

19. Avtalsfrågor FK

20. Tidplan

21. Övrigt

Tabell. Kommunens hantering av ROT-ärende

Hus standard A

Sammanställning av beräkningar av

- underlag för räntebidrag enligt RBF
- godkänd ombyggnadskostnad enligt BFF
- investeringskostnad
- energi- och underhållsbesparingar

	Godkänt underlag för ränte- bidrag 10- 20- års års kkr kkr		Godkänd ombyggn kostnad enl BFF kkr	Inves- tering netto kkr	Energi- bespar kkr	Under- hålls- bespar kkr
<u>RBF- åtgärder</u>						
Omläggning yttertak		136'		185'		8'
Isol.vindsbjlg		18'		21'	4'	
Rensn.ventil.kanaler	4'			4'		
Termost.vent,injust. av värmesystem mm	25'			33'	8'	./ .2'
Besiktning	10'			10'		
Summa RBF-åtgärder	39'	154'		253'	12'	+6'
<u>BFF- åtgärder</u>						
Byte stamledningar Kv, Vv, avlopp			400'	400'		+10'
Byte elsystem			320'	320'		+ 5'
Hissinstallation			350'	350'		./ .10'
Renov. tvättstuga			75'	75'		+ 4'
Förbättrad sophant.			50'	50'		+ 1'
Ökade entr.kostn pga kvarboende			225'	225'		
Summa BFF-åtgärder			1 420'	1 420'		+10'

Finansiering och övriga beräkningsförutsättningarBFF-åtgärder

Investering = godkänd ombyggnadskostnad 1 420 000

Finansiering:

bottenlån 70 % av LU = 994 000

bostadslån 22 % av LU = 312 000 1 306 000

topplån 114 000 1 420 000

RBF-åtgärder

Investeringskostnad ./ . bidrag 253 000

Finansiering:

Hypotekslån 253 000

Räntebidrag:

Underlag för 10-årigt räntebidrag 39 000

- " " 20 - " - " 154 000

Hissbidrag

Hissbidrag förutsättes ej utgå eftersom många kommuner inte beviljar det.

Hyror

Hyrorna har förutsatts kunna höjas med 20 kr/m²,år pga standardökning, främst beroende på installationen av hiss.

Räntebidrag på ToG

Räntebidrag på det lägsta beloppet av ToG eller 25 % av den godkända ombyggnadskostnaden utgår.

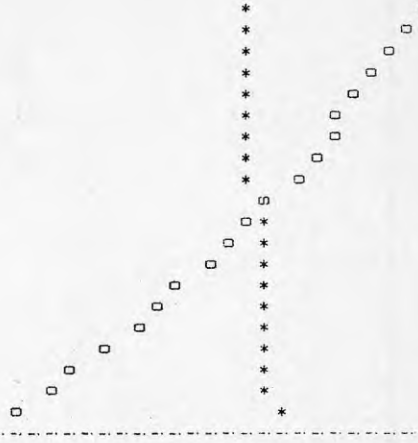
25 % av 1 420 000	=	355 000
Bostadslåneränta		9,9 %
Garanterad ränta		2,15 %

Räntebidrag år 1		7,75 %
------------------	--	--------

** FÖR FÖRVALTNINGSÄNDEN **

	AR 1	AR-SUM	AR 5	AR-SUM	AR 10	AR-SUM	AR 20	
ENERGIBESP	12.14		12582		13193		14505	
FÖRV-INTAKT	6000		6000		6000		6000	
PERIOD BESP	0	18114	0	18582	0	19193	0	
ACKUM. BESP			AR1-5	91735	AR1-10	186469	AR1-20	385513
RANTA HYPOL	28914		20641		12354		846	
RANTA TOPPL	0		0		0		0	
RANTE BIDRAG	0		0		0		0	
AMORT HYPOL	7411		7371		7321		7222	
FÖRV-KOST	0		0		0		0	
PERIOD-UH	0	36325	0	28012	0	19675	0	
ACKUM KAPITAL & FÖRV-KOST			AR1-5	160332	AR1-10	274562	AR1-20	402765
ARLIGT RESULTAT		-18211		-9429		-482		
ACKUM PERIODRESULTAT			AR1-5	-68596	AR1-10	-88094	AR1-20	-17253
MAX VARDET AR:				36325				

SKALA 50000



ANVÄLNFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR INVESTERINGALTERNATIV :

FAS

HUS STANDARD A

ALTERNATIVBERÄKNING : RANTEBIDRAG UTNYTTJAS EJ

** INVESTERINGAR **

1	INVESTERING BYGGNADER..... (% BIDRAG).....	253000	(KR)
2	EKONOMISK LIVSLÅNG BYGGNADER.....	30	(KR)
3	INVESTERING MASKINER-UTRUSTNING..... (% BIDRAG).....	0	(KR)
4	EKONOMISK LIVSLÅNG MASKINER.....	0	(KR)
5	INVESTERINGSBIDRAG..... (% BIDRAG).....	0	(KR)
	TOTALINVESTERING.....	253000	(KR)

** FINANSIERING **

6	HYPOTEKSLÅN.....	253000	(KR)
7	HYPOTEKSLÅNERANTA.....	12.00	(%)
8	ÅTERBETALNINGS TID.....	20	(AR)
9	UNDERLAG FÖR 10-ÅRIGT RANTEBIDRAG.....	0	(KR)
10	UNDERLAG FÖR 20-ÅRIGT RANTEBIDRAG.....	0	(KR)
11	RANTEBIDRAG AR 1.....	6.25	(%)
12	EGEN INSATS TOPPLAN/FONDERADEMEDEL.....	0	(KR)
13	RANTA PÅ EGEN INSATS.....	0.00	(%)
14	LANETID FÖR EGEN INSATS.....	0	(AR)

** BESPARINGAR/INTAKTER I FÖRVALTNING **

15	ENERGIBESPARING / AR.....	12000	(KR)
16	BESPARADE EXTERNA TJANSTER/AR.....	0	(KR)
17	UNDERHÅLLSBESPARING / AR.....	6000	(KR)
18	ÖVRIGA DRIFTKOSTNADSBESPARINGAR/AR.....	0	(KR)
19	ÖKAT HYRESVARDE/AR.....	0	(KR)
20	PERIODISK UNDERHÅLLSBESPARING.....	0	(KR)
21	FÖRSTA GÅNGEN DET SKER.....	0	(KR)
22	PERIODENS LÅNGD.....	0	(AR)

** TILLKOMMANDE KOSTNADER I FÖRVALTNING **

23	TILLKOMMANDE UNDERHÅLLSKOSTNAD/AR.....	0	(KR)
24	TILLKOMMANDE EXTERNA TJANSTER/AR.....	0	(KR)
25	ÖVRIGA TILLKOMMANDE DRIFTKOSTNADER/AR.....	0	(KR)
26	MINSKAT HYRESVARDE/AR.....	0	(KR)
27	TILLKOMMANDE PERIODISK UNDERHÅLL.....	0	(KR)
28	PERIODENS LÅNGD.....	0	(AR)

** ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR **

29	TIDSHORISONT FÖR BERÄKNINGEN.....	20	(AR)
30	ALLMÄN INFLATION (I SNITT).....	5.00	(%)
31	ENERGIPRIS-UTVECKLING (I SNITT).....	6.00	(%)
32	KÄLLVÄRANDE I FÖRETAGET.....	0.00	(%)

Förändring av bidraget från fastigheten pga åtgärderna

Bidragen är angivna som cash-flow i fast penningvärde.

	Bidragsförändring				
	År 1 kkr	År 10 kkr	År 20 kkr	År 1-10 kkr	År 1-20 kkr
BFF-åtgärder	-20'	-18'	-13'	-197'	-350'
RBF-åtgärder	- 7'	+ 4'	+13'	- 10'	+ 8'
RB på "ToG"	+28'	+12'	+ 4'	+200'	+295'
Bidragsförändr.	+ 1'	- 2'	+ 4'	- 7'	+ 26'
Om RBF ej ut- nyttjas för de åtgärder där så är möjligt	-11'	- 5'	- 1'	- 78'	- 99'
Alternativ bidrags- förändring	-10'	- 7'	+ 3'	- 85'	- 73'
Amortering/år för nya lån	12'	13'	15'		

Fastighetens nuvarande bidrag är 60 000 kr/år.
Amorteringen uppgår till 8 000 kr/år.

Beräkning skatt och bidrag efter skatt

Räntebidrag utnyttjas

	<u>År 1</u> kkr	<u>År 10</u> kkr
Bidragsförändring	+ 1'	- 2'
Nuvarande bidrag	+60'	+60'
<hr/>		
Totalt bidrag efter åtgärder	+61'	+58'
Amortering nya lån	+12'	+13'
- " bef lån	+ 8'	+ 8'
<hr/>		
Resultat före skatt	+81'	+79'
Direktavskrivning (6 år)	0	0
Avskrivning enl plan	-25'	-15'
- " bef fastighet 1,5 %	- 9'	- 9'
<hr/>		
Att beskatta	47'	55'
Skatt på resultat 70 %	33'	38'
Ökad fastighetsskatt pga åtgärder, taxeringsvärdet antas öka med 50 %	-10'	-10'
Totalt bidrag efter skatt	18'	10'
Avkastning på eget kapital*	1,6 %	1,0 %

* Som eget kapital har betraktats tomt- och grundberedningsbeloppet med avdrag för befintliga lån, dvs 500 000 kr i detta fall.

Beräkning skatt och bidrag efter skattRäntebidrag utnyttjas ej

	År 1 kkr	År 10 kkr
Bidragsförändring	-10'	- 7'
Nuvarande bidrag	+60'	+60'
<hr/>		
Totalt bidrag efter åtgärder	+50'	+53'
Amortering nya lån	+12'	+13'
- " bef -"	+ 8'	+ 8'
<hr/>		
Skattemässigt resultat	+70'	+74'
Direktavskrivning av RBF- åtgärder under 6 år	-42'	0
Avskrivning enl plan av BFF-åtgärder	-21'	-13'
Avskrivning på bef fastighet	- 9'	- 9'
<hr/>		
Att beskatta	- 2'	52'
Skatt på resultatet 70 %	0	36'
Ökad fastighetsskatt pga åtgärder	10'	10'
Total avkastning efter skatt	40'	7'
Avkastning på eget kapital*	8,0 %	1,4 %
Bidrag efter	30'	14'

* Som eget kapital har beräknats tomt- och grundberedningsbeloppet med avdrag för befintliga lån, dvs 500 000 kr i detta fall.

Bilaga B 1

Hus standard B

Sammanställning av beräkningar av

- underlag för räntebidag enligt RBF
- godkänd ombyggnadskostnad enligt BFF
- investeringskostnad
- energi- och underhållsbesparingar

	Godkänt underlag för ränte- bidrag		Godkänd Inves- ombyggn tering kostnad netto		Energi- bespar	Under- hålls- bespar
	10 års kk	20 års kk	kk	kk	kk	kk
<u>RBF-åtgärder</u>						
RBF-åtgärder enl hus A	39'	154'		253'	+12'	+6'
Fasadrenovering		102'		345'	+ 8'	
Fönsterbyte		232'		301'		+2'
Ommålning trapphus	21'			21'		
Måln övr gemens utr.	20'			20'		
Besiktning	10'			10'		
Summa RBF-åtgärder	90'	488'		950'	20'	8'

BFF-åtgärder

Godkänd BFF-kostnad enligt hus A			1 420'	1 420'		+10'
Dränering grund			60'	60'		
Nya balkonger			300'	300'		
Sammanslagning lgh			120'	120'		
Ombyggnad kök (6 st)			192'	192'		
- " bad (6 st)			90'	90'		+4'
Byte tamb.dörr, portar			52'	52'		
Utemiljö förbättr.			80'	80'		
Evakueringskostnader			320'	320'		
Hysesförluster 6 mån			140'	140'		
Avgår kostn för kvar- boende enl A			- 225'	- 225'		
Summa BFF-åtgärder			2 324'	2 324'		+14'

Finansiering och övriga beräkningsförutsättningarBFF-åtgärder

Investering = godkänd ombyggnadskostnad		2 324 000
---	--	-----------

Finansiering:

bottenlån	70 % av LU =	1 627 000	
bostadslån	22 % av LU =	511 000	2 138 000

topplån	186 000	2 324 000
---------	---------	-----------

RBF-åtgärder

Investeringskostnad ./ . bidrag	950 000
---------------------------------	---------

Finansiering:

hypotekslån	950 000
-------------	---------

Räntebidrag:

underlag för 10-årigt räntebidrag	90 000
- " " 20- " - "	488 000

Hissbidrag

Hissbidrag förutsättes ej utgå, eftersom många kommuner ej beviljar det.

Hyror

Hyrorna har förutsatts kunna höjas med 50 kr/m² pga standardförbättring (hiss, 50 % av kök och bad moderniserade mm)

Räntebidrag på ToG

Räntebidrag på det lägsta beloppet av ToG eller 25 % av den godkända ombyggnadskostnaden utgår

25 % av 2 324 000 = 581 000

Bostadslåneränta	9,9 %
Garanterad ränta	2,15 %

Räntebidrag år 1	7,75 %
------------------	--------

** FÖRST PERIODENS VÄRDE **

AR 1	AR 5	AR 10	AR 15	AR 20
ENERGIBESP	0	0	0	0
FÖRUV-INTAKT	59000	59000	59000	59000
PERIOD BESP	0	0	0	0
ACKUM. BESP	59000	118000	177000	236000
RANTA STATL	43778	57752	72726	87700
RANTA TOPPL	24800	8792	10129	13425
AMORT STATL	7860	7287	5709	3505
FÖRUV-KOST	0	0	0	0
PERIOD-UH	0	85175	0	73020
ACKUM KAPITAL & FÖRUV-KOST	43778	131350	204076	277096
ARLIGT RESULTAT	-16295	-16175	-13383	-4020
ACKUM PERIODRESULTAT	-16295	-32470	-45853	-49873
MAX VÄRDET AR:	85537			

SKALA 100000

 0

VALK-FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR INVESTERINGALTERNATIV :

FAB HUS STANDARD B

ALTERNATIVBERÄKNING : ÖMBYGGNADSLAN MED TOPPLAN

** INVESTERINGAR **

1	INVESTERING BYGGNADER.....	2324000	(KR)
2	EKONOMISK LIVSLAND BYGGNADER.....	30	(KR)
3	INVESTERING MASKINER-UTRUSTNING.....	0	(KR)
4	EKONOMISK LIVSLAND MASKINER.....	0	(KR)
	TOTALINVESTERING.....	2324000	(KR)

** FINANSIERING **

5	STATLIG SUBVENTIONERADE LAN.....	2138000	(KR)
6	STATLIG LANERANTA.....	11.40	(%)
7	STATLIG LANETID.....	40	(KR)
8	SUBVENTIONERAD RANTA 1:a ÅRET.....	2.15	(%)
9	MINSKNING AV SUBVR PER ÅR.....	0.25	(%)
10	FONDERADE MEDEL/EGEN INSATS.....	0	(KR)
11	RANTA PA FONDMEDEL/EGEN INSATS.....	0.00	(%)
	TOPPLAN.....	186000	(KR)
12	TOPPLANERANTA.....	14.00	(%)
13	TOPPLANETID.....	20	(AR)

** BESPARGNINGAR/INTAKTER I FÖRVALTNING **

14	ENERGIBESPARGNING / ÅR.....	0	(KR)
15	BESPARGADE EXTERNA TJANSTER/ÅR.....	0	(KR)
16	UNDERHALLSBESPARGNING / ÅR.....	14000	(KR)
17	ÖVRIGA DRIFKOSTNADSBESPARGNINGAR/ÅR.....	0	(KR)
18	ÖKAT HYRESVÄRDE/ÅR.....	55000	(KR)
19	PERIODISK UNDERHALLSBESPARGNING.....	0	(KR)
20	FÖRSTA GANGEN DET SKER.....	0	(KR)
21	PERIODENS LÅNGD.....	20	(AR)

** TILLKOMMANDE KOSTNADER I FÖRVALTNING **

22	TILLKOMMANDE UNDERHALLSKOSTNAD/ÅR.....	0	(KR)
23	TILLKOMMANDE EXTERNA TJANSTER/ÅR.....	0	(KR)
24	ÖVRIGA TILLKOMMANDE DRIFKOSTNADER/ÅR.....	0	(KR)
25	MINSKAT HYRESVÄRDE/ÅR.....	0	(KR)
26	TILLKOMMANDE PERIODISK UNDERHALL.....	0	(KR)
27	FÖRSTA GANGEN DET SKER.....	0	(KR)
28	PERIODENS LÅNGD.....	20	(AR)

** ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR **

29	BESPARGNING FÖR BESPARGNING.....	20	(AR)
30	SKALAN I FÖRUTSÄTTNINGEN (I SMITT).....	5.00	(%)
31	ÖKAT FÖRUTSÄTTNINGEN I SMITT.....	5.00	(%)
32	ÖKAT FÖRUTSÄTTNINGEN I SMITT.....	0.00	(%)

** FAS* PENNINGAVARDE **

	AR 1	AR 5	AR 10	AR 20
ENERGIBESP	20191	20971	21989	24175
FÖRV-INTAKT	8000	8000	8000	8000
PERIOD BESP	0	28191	0	0
ACKUM. BESP		ARI-5	ARI-10	ARI-20
		142894	290781	602520
RANTA HYPOL	108570	77506	46390	3175
RANTA TOPPL	0	0	0	0
RANTE BIDRAG	-34405	-24580	-14091	-1084
AMORT HYPOL	27828	27677	27490	27119
AMORT TOPPL	0	0	0	0
FÖRV-KOST	0	0	0	0
PERIOD-UH	0	101993	0	0
ACKUM KAPITAL & FÖRV-KOST		ARI-5	ARI-10	ARI-20
		455032	793221	1210300
ARLIGT RESULTAT		-73803	-51632	-29800
ACKUM PERIODRESULTAT		ARI-5	ARI-10	ARI-20
		-312139	-502440	-607784
MAX VARDDET _R:		101994		
SKALA	200000			

KALKYLFÖRUTSÄTTNINGAR FÖR INVESTERINGALTERNATIV :

FAB
HUS STANDARD B

ALTERNATIVBERÄKNING : RB-LAN

** INVESTERINGAR **

1	INVESTERING BYGGNADER..... (./% BIDRAG).....	950000	(KR)
2	EKONOMISK LIVSLÅNGD BYGGNADER.....	30	(AR)
3	INVESTERING MASKINER-UTRUSTNING..... (./% BIDRAG).....	0	(KR)
4	EKONOMISK LIVSLÅNGD MASKINER.....	0	(AR)
5	INVESTERINGSBIDRAG..... (% BIDRAG).....	0	(KR)
	TOTALINVESTERING.....	950000	(KR)

** FINANSIERING **

6	HYPOTEKSLAN.....	950000	(KR)
7	HYPOTEKSLANERANTA.....	12.00	(%)
8	ÅTERBETALNING TID.....	12.20	(AR)
9	UNDERLAG FÖR 10-ÅRIGT RANTEBIDRAG.....	90000	(KR)
10	UNDERLAG FÖR 20-ÅRIGT RANTEBIDRAG.....	480000	(KR)
11	RANTEBIDRAG AR 1.....	6.25	(%)
12	EGEN INSÄTS TOPPLAN/FONDERADEMEL.....	0	(KR)
13	RANTA PÅ EGEN INSÄTS.....	0.00	(%)
14	LANETID FÖR EGEN INSÄTS.....	0	(AR)

** BESPARINGAR/INTÄKTER I FÖRVALTNING **

15	ENERGIBESPARING / AR.....	20000	(KR)
16	BESPARADE EXTERNA TJÄNSTER/AR.....	0	(KR)
17	UNDERHÅLLSBESPARING / AR.....	8000	(KR)
18	ÖVRIGA DRIFTKOSTNADSBESPARINGAR/AR.....	0	(KR)
19	ÖKAT HYRESVARDE/AR.....	0	(KR)
20	PERIODISK UNDERHÅLLSBESPARING.....	0	(KR)
21	FÖRSTA GANGEN DET SKER.....	0	(AR)
22	PERIODENS LÅNGD.....	0	(AR)

** TILLKOMMANDE KOSTNADER I FÖRVALTNING **

23	TILLKOMMANDE UNDERHÅLLSKOSTNAD/AR.....	0	(KR)
24	TILLKOMMANDE EXTERNA TJÄNSTER/AR.....	0	(KR)
25	ÖVRIGA TILLKOMMANDE DRIFTKOSTNADER/AR.....	0	(KR)
26	MINSKAT HYRESVARDE/AR.....	0	(KR)
27	TILLKOMMANDE PERIODISK UNDERHÅLL.....	0	(KR)
28	PERIODENS LÅNGD.....	0	(AR)

** ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR **

29	TIDSHORISONT FÖR BERÄKNINGEN.....	20	(AR)
30	ALLMÅN INFLATION (I SNITT).....	5.00	(%)
31	ENERGIPRIS-UTVECKLING (I SNITT).....	6.00	(%)
32	KÄLLYTLÅNTA I FÖRETAGET.....	0.00	(%)



Förändring av bidraget från fastigheten pga åtgärderna

Bidragen är angivna som cash-flow i fast penningvärde.

	Bidragsförändring				
	År 1	År 10	År 20	År 1-10	År 1-20
BFF-åtgärder	-16'	-13'	- 4'	- 155'	- 240'
RBF-åtgärder	-74'	-30'	+ 3'	- 502'	- 608'
RB på ToG	+47'	+20'	+ 7'	+ 335'	+ 493'
Bidragsförändring	-43'	-23'	+ 6'	- 322'	- 355'
Om RBF ej utnyttjas för de åtgärder där så är möjligt	-34'	-14'	- 1'	- 238'	- 302'
Bidragsförändring	- 77'	- 37'	+ 5'	- 560'	- 657'
Amortering/år för nya lån	45'	44'	44'		

Fastighetens nuvarande bidrag är 40 000 kr/år.
Amorteringen uppgår till 8 000 kr/år.

Beräkning av skatter och bidrag efter skatt

Räntebidrag utnyttjas

	År 1 Kkr	År 10 Kkr
Bidragsförändring	- 43'	- 23'
Nuvarande bidrag	+ 40'	+ 40'
<hr/>		
Totalt bidrag efter åtgärder	- 3'	+ 17'
Amortering nya lån	45'	44'
- " bef - "	8'	8'
<hr/>		
Resultat före skatt	+ 50'	+ 69'
Direktavskrivning	0	0
Avskrivning enl plan på hela investeringen	- 49'	- 30'
Avskrivning på bef. fastighet	- 9'	- 9'
<hr/>		
Att beskatta	- 8'	+ 30'
Skatt på resultat	0	21'
Ökad fastighetsskatt pga åtgärder	10'	10'
Totalt avkastning efter skatt	+ 40'	+ 38'
Avkastning på eget kapital*	8,0 %	7,6 %
Bidrag efter skatt	- 13'	- 14'

* Som eget kapital har betraktats tomt- och grundberedningsbeloppet med avdrag för befintliga lån, dvs 500 000 kr i detta fall.

Beräkning av skatter och bidrag efter skattRäntebidrag utnyttjas ej

	År 1 kkr	År 10 kkr
Bidragsförändring	- 77'	- 37'
Nuvarande bidrag	+ 40'	+ 40'
<hr/>		
Totalt bidrag efter åtgärder	- 37'	+ 3'
Amortering nya lån	45'	44'
- " bef - "	8'	8'
<hr/>		
Resultat före skatt	16'	55'
Direkt avskrivning av RBF- åtgärderna under 6 år	-158'	0
Avskrivning enl plan av BFF-åtgärderna	- 35'	- 21'
Avskrivning på bef fastighet	- 9'	- 9'
<hr/>		
Att beskatta	-186'	34'
Skatt på resultat	0	24'
Ökad fastighetsskatt pga åtgärder	10'	10'
Total avkastning efter skatt	- 180'	- 31'
Avkastning på eget kapital*	- 36 %	- 6,2 %

* Som eget kapital har betraktats tomt- och grundberedningsbeloppet med avdrag för befintliga lån, dvs 500 000 kr i detta fall.

Hus standard C

Sammanställning av beräkningar av

- godkänd ombyggnadskostnad enligt BFF
- investeringskostnad
- energi- och underhållsbesparingar

	Godkänt underlag för ränte- bidrag 10- 20- års års kkr kkr		Godkänd ombyggn kostnad kkr	Inves- tering netto kkr	Energi- bespar kkr	Under- hålls- bespar kkr
<u>BFF-åtgärder</u>						
RBF-åtgärder enl typ B	90'	488'		950'	+ 20'	+ 8'
Överfördes till BFF			1 015'	1 015'		
BFF-åtgärder enl typ B			2 324'	2 324'		+14'
Omb. rester.kök			192'	192'		
" " bad			90'	90'		+ 4'
Större ändr. i planlösn.			360'	360'		
Byte innerdörrar			130'	130'		+ 1'
Måln. tapets. i lgh			153'	153'		
Golvbelägg.			117'	117'		
Nytt värmesystem			400'	400'		+ 6'
Hysesförluster ytterligare 2 mån			40'	40'		
Summa BFF-åtgärder			4 821'	4 821'	+ 20'	+ 33'

Finansiering och övriga beräkningsförutsättningar

BFF-åtgärder

Investering = godkänd ombyggnadskostnad	4 821 000
---	-----------

ToG-schablon =	900 000
----------------	---------

Finansiering

- bottenlån 70 %	3 375 000	
- bostadslån 22 %	1 061 000	
- topplån	385 000	4 821 000

Eftersom befintliga lån ej uppgår till ToG-schablonen bör nya lån sökas så man utnyttjar hela räntebidraget å befintliga lån.

I kalkylen antas att man tar upp nya lån med 500 000 kr för att fylla ut räntebidragsschablonen. Kalkylmässigt antas att detta nya lån i sin tur kan förräntas till upplåningsräntan, dvs det nya lånet ger ingen ökad kapitalkostnad.

Hissbidrag

Hissbidrag förutsättes ej utgå eftersom många kommuner inte beviljar det.

Hyor

Hyrorna har förutsatts kunna höjas med 100 kr/m² på grund av standardhöjningen i form av hiss, modernisering av samtliga kök och badrum, bättre planlösning mm.

Förändring av bidraget från fastigheten på grund av åtgärderna

Bidragen är angivna som cash-flow i fast penningvärde.

	<u>Bidragsförändring</u>				
	År 1 kkkr	År 10 kkkr	År 20 kkkr	År 1-10 kkkr	År 1-20 kkkr
BFF-åtgärder	- 7'	- 8'	+ 8'	- 92'	- 88'
KB på ToG	+70'	+30'	+10'	+467'	+648'
	+63'	+22'	+18'	+375'	+560'
Amortering av nya lån	39'	38'	39'		

Fastigheten ger före åtgärderna ett bidrag på 20 000 kr/år.
Amorteringarna uppgår till 8 000 kr/år.

Beräkning av skatter och bidrag efter skatt

	År 1	År 10
Bidragsförändring	+ 63'	+ 18'
Nuvarande bidrag	+ 20'	+ 20'
	<hr/>	
Totalt bidrag efter åtgärder	+ 83'	+ 38'
Amortering nya lån	+ 39'	+ 39'
- " bef -"	+ 8'	+ 8'
	<hr/>	
Resultat före skatt	122'	77'
Avskrivning enligt plan	- 72'	- 44'
	<hr/>	
Att beskatta	50'	33'
Skatt på resultat 70 %	35'	23'
Ökad fastighetsskatt pga åtgärder	30'	18'
Totalt bidrag efter skatt	18'	- 3'
Avkastning på eget kapital*	3,6 %	- 0,6 %

* Som eget kapital har betraktats tomt- och grundberedningsbeloppet med avdrag för befintliga lån, dvs 500 000 kr i detta fall.

För att såsom ett försöksprojekt genomföra en sanering av kvarteret Hammaren i Helsingborgs kommun träffas följande

Ö V E R E N S K O M M E L S E

mellan kommunen genom dess Fastighetsnämnd och Norra Skånes Fastighetsägareförening, nedan kallad NSF. De enskilda fastighetsägarna i kvarteret samordnas av NSF. Syftet med överenskommelsen är att fullfölja dels statsmakternas intentioner beträffande ökat kvarboende med därtill hörande krav på tillgänglighet samt dels kommunens önskemål vad avser bostadsbebyggelsens förnyelse.

I denna överenskommelse åtager sig NSF

- att initiera och samordna genomförandet av en sanering genom ombyggnad eller upprustning av bebyggelsen inom kvarteret,
- att i möjligaste mån förverkliga kommunens intentioner vad avser bostadssociala mål, tillgänglighet, gårdssanering och sophämtning,
- att kontinuerligt hålla kommunen underrättad om saneringens bedrivande och samråda med kommunen i hithörande frågor; samt
- att söka åstadkomma boendeinflytandeavtal.

Vidare åtager sig NSF och kommunen

- att samråda vid ägarskiften inom kvarteret i syfte att underlätta saneringen.

Slutligen åtager sig kommunen

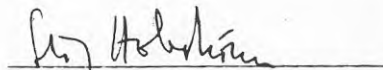
- att medverka till att statligt stöd eller motsvarande för saneringens genomförande utgår,
- att - efter prövning mot bakgrund av syftet med denna överenskommelse - lämna dispens från markvillkoret i förekommande fall; samt
- att i samverkan med andra myndigheter och Hyresgästföreningen medverka vid saneringens genomförande.

Helsingborg 1986-05-12
HELSINGBORGS FASTIGHETSÄMND

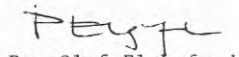
Helsingborg 1986-04-25
NORRA SKÅNES FASTIGHETSÄGAREFÖRENING



Olle Wredström



Stig Holmström



Per-Olof Elghufvud

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 841394-8
från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges
Fastighetsägareförbund, Stockholm.**

R33: 1987

ISBN 91-540-4708-0

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6707033

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

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

Cirka pris: 45 kr exkl moms