



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

R79:1987

Privatägda hyresfastigheter

**Ägarnas arbete i den egna
förvaltningen**

**Stellan Lundström
Anette Lindgren
Annakarin Wiberg**

Byggforskningsrådet

R79:1987

PRIVATÄGDA HYRESFASTIGHETER

Ägarnas arbete i den egna förvaltningen

Stellan Lundström
Annette Lindgren
Annakarin Wiberg

Denna forskningsrapport hänför sig till forskningsanslag 841051-1 från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm.

REFERAT

Genom en fallstudie i Linköping belyses art, omfattning och motiv för privata hyresfastighetsägares arbete i den egna förvaltningen. Av enkäter, intervjuer och tidkort framgår det att den totala arbetstiden i förvaltningen är, oavsett förvaltningsstorlek, i genomsnitt 10-11 timmar per vecka. För många ägare med mycket små förvaltningar (3-4 lägenheter) innebär detta en genomsnittlig arbetstid på 3 timmar per vecka och lägenhet. Dessa ägare utför liksom en villaägare de flesta arbetsuppgifterna i förvaltningen själv. Även i stora förvaltningar (≥ 25 lägenheter) utför ägaren själv en väsentlig del av drift- och underhållsarbetet.

Ägarnas främsta motiv till att utföra arbetet själv är att minska underskotten i förvaltningen. I förvaltningar om 3-9 lägenheter anser man dessutom ofta att arbetet är av för liten omfattning för att lämnas bort.

Den största gruppen ägare i undersökningspopulationen är de med 3-9 lägenheter och som har förvärvat fastigheten för att erhålla en egen bostad. Den typiske ägaren i denna grupp presenteras i rapporten tillsammans med en uppställning över hur arbetstiden i genomsnitt fördelar sig under en vecka.

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

R79:1987

ISBN 91-540-4774-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

FÖRORD

Föreliggande rapport har utarbetats vid Sveriges Fastighetsägareförbund som tillsammans med Byggforskningsrådet finansierat arbetet. Rapporten utgör en del i ett utvecklingsarbete avseende privat ägande av hyresfastigheter. Tidigare har kartläggningar och lönsamhetsstudier utgjort huvudteman. Nu försöker vi tränga bakom mångfalden av siffror och framför allt se på ägarnas motiv för sina ageranden. Vi behandlar här de små förvaltningarna och det arbete ägaren själv utför.

Stellan Lundström - docent vid Institutionen för fastighetsekonomi - svarar för projektplanen och projektets uppläggning. Annette Lindgren och Annakarin Wiberg - fastighetsekonomer från lantmäterilinjen vid KTH - svarar för den närmare utformningen av enkäter, intervjuer och tidkort. De har också samlat in och bearbetat alla data. Bearbetningen har skett med hjälp av ett statistikprogram på stordator (SAS). I rapporten svarar Stellan för de mer principiella inslagen medan Annette och Annakarin redovisar all empiri. Rapportens innehåll och språkliga utformning har överarbetats gemensamt. Författarna svarar gemensamt för rapporten.

En referensgrupp med Torsten Bendz och Arne Skoglund har givit värdefulla råd under projektets gång. Bernt Gustafsson har tillhandahållit ett flertal av litteraturreferenserna. Dessutom har Sten Hillert, Gerhard Larsson samt Olof Norell kommit med värdefulla synpunkter på manuset.

Vi vill tacka alla som svarat på vår enkät. Särskilt vill vi betona att de som ställt upp på intervjuer och under en månad bokfört sitt arbete gjort en ovärderlig arbetsinsats - ett speciellt varmt tack till ER!

Ett stort tack även till Britt Lundqvist som svarat för såväl utskrift som omskrift av texten och Ulla Jordmark som renritat våra figurunderlag.

Vår förhoppning är att resultaten ska kunna utnyttjas i ett utvecklingsarbete som tillvaratar kvaliteterna i de små fastighetsförvaltningarna.

Stockholm i mars 1987

Stellan Lundström Annette Lindgren Annakarin Wiberg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	sid
FÖRORD	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
FIGURFÖRTECKNING	4
TABELLFÖRTECKNING	6
SAMMANFATTNING	7
1 INTRODUCTION	14
1.1 Inledning	14
1.2 Bakgrund	15
2 BAKGRUNDSDATA OM ÄGARNA OCH FÖRVALTNINGARNA	19
2.1 Undersökningspopulationerna	19
2.2 Ägarestuktur	21
2.3 Fastighetsägarnas ålder	22
2.4 Fastighetsbeståndens storlek	23
2.5 Fastighetsbeståndens ålder	24
3 PRINCIPIELLA UTGÅNGSPUNKTER OCH RESULTAT	27
3.1 Inledning	27
3.2 Fastighetsägare eller fastighetsföretagare?	27
3.3 Ägarens funktion	28
3.4 Fastighetsförvaltningen skapar utrymme och service	28
3.5 Fastighetsförvaltningen som besluts- och investeringsprocess	30
3.6 Vad är effektivitet i fastighetsförvaltningen?	30
3.7 Egenarbete - art och omfattning	31
3.8 Ägarnas förvärvsmotiv	40
3.9 Arbetsmotiv i förvaltningen	42
3.10 Byggnadens ekonomiska livscykel	47
3.11 Ägarens livscykel	49
3.12 Aktiviteter under en innehavsperiod	53
3.13 Fastighetsekonomin som del i hushålls- och företagsekonomin	57
3.14 Ägaren som producent och konsument av förvaltningstjänster	60
3.15 Värdet av livsstil	62
3.16 Den informella ekonomin	62
4 DE VÄSENTLIGASTE RESULTATEN	68
4.1 Inledning	68
4.2 Egenarbetets omfattning	68
4.3 Egenarbetets art	69
4.4 Motiv för egenarbete	70
4.5 En summering	72

	sid	
5	EN ÖNSKVÄRD UTVECKLING FÖR DE SMÅ FASTIGHETSFÖRVALTNINGARNA	73
5.1	Utgångspunkter	73
5.2	Hot och möjligheter	73
	LITTERATUR	76
BILAGA 1	Enkät	78
BILAGA 2	Intervjuformulär	82
BILAGA 3	Tidkort	85

FIGURFÖRTECKNING

	sid
Figur I Arbetsfördelning i förvaltningar med 3-4 och 5-9 lägenheter.	10
II Arbetsfördelning i förvaltningar med 10-24 respektive fler än 24 lägenheter.	11
1.1 Ägareenheter av olika storlek med avseende på lägenheter i den enskilda hyresfastighetssektorn. (Källa: Ljung-Lundquist, 1986)	16
2.1 Den enskilda sektorns andel av det totala fastighetsbeståndet i Linköping respektive Sverige, uttryckt i antalet taxeringsenheter respektive taxeringsvärde.	21
2.2 Åldersfördelning för delägare nr 1 respektive samtliga delägare.	22
2.3 En jämförelse av åldersfördelningen mellan enkätpopulationen (delägare nr 1) och fysiska personer som hyresfastighetsägare i Sverige. (Källa: Ljung-Lundquist, 1986)	23
2.4 Förvaltningarnas storlek uttryckt i antalet lägenheter. Jämförelse mellan Linköping och Sverige, fysiska personer. (Källa: Ljung-Lundquist, 1986)	24
2.5 En jämförelse av fastighetsbeståndens ålder (värdeår) mellan Linköping och Sverige. (Källa: Ljung-Lundquist, 1986)	25
3.1 En modell för fastighetsförvaltning som resursomvandlingsprocess. (Källa: Bejrums-Lundström, 1986)	29
3.2 Ägarnas arbetstid i den egna förvaltningen, efter förvaltningsstorlek.	32
3.3 Arbetsfördelning i förvaltningar med 3-4 lägenheter.	35
3.4 Arbetsfördelning i förvaltningar med 5-9 lägenheter.	36
3.5 Arbetsfördelning i förvaltningar med 10-24 lägenheter.	37
3.6 Arbetsfördelning i förvaltningar med fler än 24 lägenheter.	38

	sid
Figur 3.7 Mängden egenarbete i förvaltningen efter förvärvsmotiv, inklusive arv och gåva.	42
3.8 Antalet egenarbetare i förvaltningar av olika storlek (tidkortspopulation).	45
3.9 Förvärvsmotiv efter byggnadsbeståndets ålder (värdeår).	48
3.10 Ägarnas ålder efter byggnadsbeståndets ålder (värdeår).	49
3.11 Andelen ägare som sysslar med fastighets-skötsel respektive större underhållsåtgärder, efter ägarnas ålder.	50
3.12 Arbetstid i förvaltningen för delägare nr 1 efter ägarnas ålder.	51
3.13 Arbetstid i förvaltningen för delägare nr 1, efter innehavstid.	54
3.14 Innehavstid (för äldsta förvärvet) med avseende på förvärvsmotiv.	56
3.15 Innehavstidens inverkan på andelen egenarbete.	57
4.1 Mängden egenarbete med avseende på arbetsmotiv.	71

TABELLFÖRTECKNING

	sid
Tabell 2.1	20
En jämförelse mellan undersökningspopulationerna med avseende på olika resultatvariabler. Värdena avser förvaltningsenheternas andel av respektive population i procent.	
3.1	33
Ägarnas (inkl familjemedlemmarnas) genomsnittliga arbetstid, efter förvaltningsstorlek.	
3.2	39
En jämförelse av variabler mellan ägare med respektive utan eftersläpande underhåll.	
3.3	41
Viktigaste förvärvsmotiv för de som köpt en fastighet respektive minst två fastigheter. Procent.	
3.4	43
Arbetsmotiv för delägare nr 1 (273 observationer).	
3.5	47
Nedlagd arbetstid (timmar/vecka) med avseende på byggnadsbeståndets ålder. Värdeår enligt AFT-81. Intervjupopulationen.	
3.6	52
Egenarbete per vecka respektive per vecka och lägenhet, efter ägarnas ålder. Delägare nr 1 respektive samtliga delägare (inklusive familjemedlemmar). Tidkortspopulationen.	
3.7	54
Ägarnas arbetstid (timmar/vecka) i förvaltningen efter innehavstiden. Förvärvsmotiv = egen bostad/lokal .	
3.8	55
Ägarnas arbetstid (timmar/vecka) i förvaltningen efter innehavstiden. Förvärvsmotiv = investering .	
3.9	60
De tre största grupperna med avseende på arbetsmotiv och resultat i förvaltningen. Baserat på medelvärden i intervju- och tidkortspopulationerna.	
3.10	61
Andelen ägare som nyttjar egen bostad respektive lokal i förvaltningar av olika storlek .	
3.11	61
Andelen ägare av olika ålder som nyttjar egen bostad respektive lokal.	

PRIVATÄGDA HYRESFASTIGHETER

- ägarnas arbete i den egna förvaltningen

Stellan Lundström
Annette Lindgren
Annakarin Wiberg

Byggforskningsrapport 1987

SAMMANFATTNING

Bakgrund

Ägarna i den enskilda sektorn har länge varit anonyma. Detta ger bl a näring till olika myter som kan spåras i offentlig debatt och offentliga utredningar. Genom forsknings- och utvecklingsinsatser har dock under senare år en mera nyanserad bild vuxit fram av den enskilda sektorn. Nyanseringen avser såväl fastigheterna som deras ägare och de företag förvaltningen bedrivs i.

De privatägda hyresfastigheterna är många till antalet (60 000) och företrädesvis små. Nära hälften av alla fastigheter har en bruksarea som understiger 500 kvm. För de små fastigheterna gäller speciella ekonomiska förutsättningar då de ofta förvärvas av personer som vill bereda sig själva bostad.

I fastighetsförvaltningen utför gruppen fysiska personer en stor del av förvaltningsarbetet själva t ex administration, fastighetsskötsel och delar av underhållsarbetet. Begränsande faktorer för att arbeta själv i förvaltningen är **egen tillgänglig tid, eget ekonomiskt utrymme** för att leja entreprenörer och **den egna kompetensen**. Den kortsiktiga likviditeten liksom relationerna till hyresgästerna påverkar i hög grad vilka underhålls- och ombyggnadsarbeten som blir utförda.

Vad ägaren själv gör i fastighetsförvaltningen och varför han själv utför arbetet berör andra intressenter i fastighetsförvaltningen. Ur hyresgästernas synvinkel är förvaltningstjänstens kvalitet av primärt intresse. Kvalitet är dock inget entydigt begrepp. En stor kapitalplacering och en liten "egenutnyttjare" kan båda producera förvaltningstjänster av god kvalitet men med olika innehåll. Sociala relationer och närhet till ägaren/förvaltaren kan vägas mot en professionell förvaltning med brett kunnande.

Utformningen av det framtida ägandet och förvaltningen är en viktig policyfråga för fastighetsägarnas intresseorganisation. För att utforma den policyn gäller det att förstå ägarnas och förvaltarnas

motiv för sina ageranden och vilka styrkefaktorer som finns inom olika delar av förvaltningssektorn. **Den dominerande andelen ägare har små förvaltningar där man själv arbetar och bor. Är detta önskvärt och finns de små förvaltningarna kvar i framtiden?**

Syfte

Med utgångspunkt från tidigare vunnen kunskap om främst ägarestruktur och lönsamhet ville vi tränga bakom de många siffror som tidigare presenterats och framför allt belysa ägarnas motiv till att utföra egenarbete i förvaltningen. De övergripande forskningsfrågorna kan formuleras på följande sätt:

- o **Vad gör** ägarna själva i den egna förvaltningen?
- o Vilken **omfattning** har det egna arbetet?
- o Vilka **motiv** har ägaren för det egna arbetet?

Dessa frågor rör också hur förvaltningen är organiserad och hur de tjänster som tillhandahålls - utrymme med service - produceras. Genom svar på dessa frågor erhålls förutsättningar för en önskvärd utveckling av fastighetsförvaltningen.

Metodik

Vårt perspektiv är ägarens. Vi sätter ägaren i centrum och försöker sätta oss in i hur denne resonerar i olika situationer.

Genom principiella resonemang och en empirisk studie av explorativ art försöker vi öka förståelsen för förhållandena i den enskilda hyreshussektorn. Undersökningen är utformad som en fallstudie. Studien visar privata hyresfastighetsägare i Linköping. Kommunen Linköping har valts därför att den är "lagom stor" och har normal fördelning på små och stora fastighetsägare, vilket bedömdes som väsentligt för undersökningen. Frågornas karaktär gör att undersökningen i huvudsak avser mindre förvaltningar, i princip fysiska personer och dödsbon.

En enkät tillsändes 510 förvaltningar i Linköping. Enkät svar erhöles från 287 förvaltningar motsvarande 56 procent av gruppen fysiska personer och dödsbon. Denna har följts upp med intervjuer av ett urval ägare som bedömdes vara intressanta med hänsyn till förekomsten av egenarbete. De intervjuade fick också under en månad bokföra sin arbetstid i förvaltningen enligt ett särskilt tidkort. **Enkätarna, intervjuerna och tidkorten** har sammanställts och bearbetats med ett statistikprogram på stordator.

Begreppet egenarbete

Egenarbete i vid bemärkelse förekommer hos alla hushåll i alla fastighetstyper och upplåtelseformer. I hushåll med olika sammansättning och storlek arbetar man med t ex städning, matlagning och underhållsarbeten. Arbetet sker utanför den formella penningekonomin och syftet är att tillfredsställa egna behov.

I en mindre hyresfastighet arbetar förutom ägaren/förvaltaren med familj eventuellt också fastighetsskötare och de boende med drift och underhåll.

Med egenarbete avses här enbart ägarens och familjemedlemmarnas arbete i den egna fastighetsförvaltningen. Arbetet sker utan formellt anställningsförhållande och förutbestämd ersättning.

För det praktiska genomförandet av undersökningen har begreppet egenarbete ytterligare preciserats:

- o Ägarens arbete med en egen lägenhet i fastigheten åtskiljs inte från övrigt arbete.
- o Oavlönat arbete utfört av ägaren närstående betraktas också som egenarbete.

Ägarna och deras förvaltningar

Den undersökta gruppen ägare och deras förvaltningar är i allt väsentligt en spegelbild av strukturen i Sverige utanför storstadsregionerna. Några tendenser kan dock uppmärksammas. I Sverige finns något fler små fastigheter (3-4 lgh) jämfört med i Linköping. I Linköping är andelen fastigheter med värdeår före 1930 lägre än för riksgenomsnittet. Andelen pensionärer som ägare är något lägre i Linköping än i Sverige.

De 71 ägare som under en månad fyllt i ett tidkort är med avseende på förvaltningsstorlek, ålder, förvärvsmotiv, arbetsmotiv och arbetstid i förvaltningen representativa för den större gruppen ägare som svarade på vår enkät (287 fysiska personer och dödsbon).

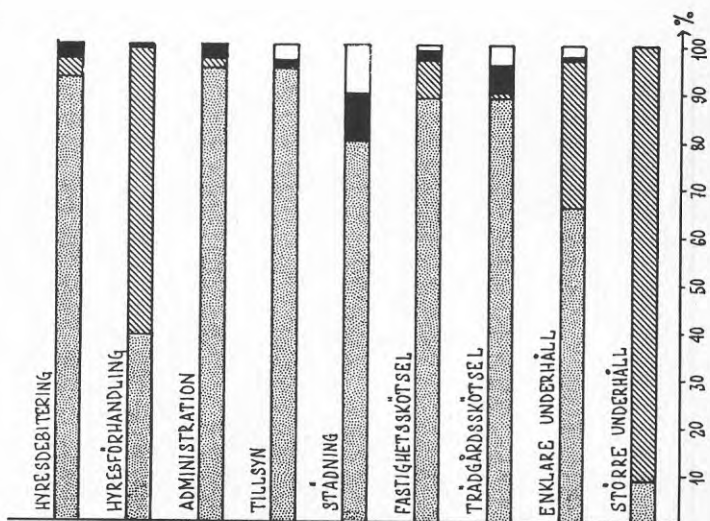
Egenarbetets omfattning och art

Den genomsnittliga arbetstiden i de undersökta förvaltningarna är drygt tio timmar per vecka. Var femte ägare arbetar mer än 15 timmar per vecka i förvaltningen medan nästan varannan arbetar 2-15 timmar per vecka. Hur många arbetsuppgifter man själv utför är nära sammanhängande med förvaltningsstorleken. Ju större förvaltning desto fler arbetsuppgifter lejs bort.

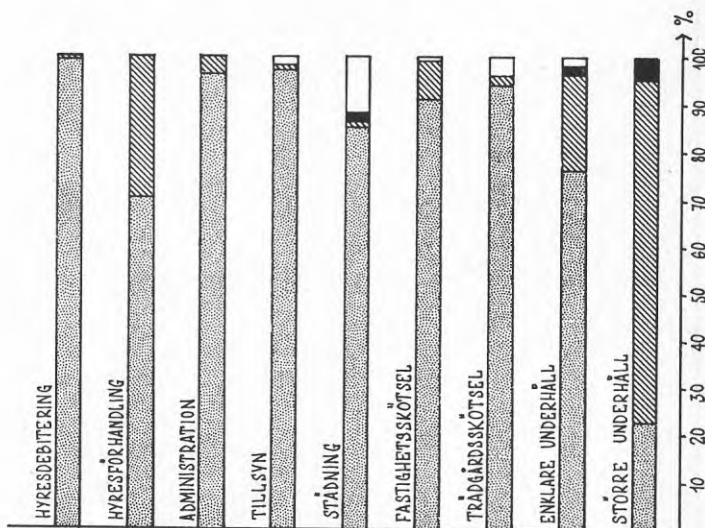
En fjärdedel av ägarna är pensionärer. Dessa arbetar i genomsnitt mer än dubbelt så lång tid per vecka jämfört med de som är i förvärvsarbetande ålder, cirka tretton timmar jämfört med sex. Detta ger en avsevärd skillnad i arbetstid per lägenhet eftersom pensionärerna dessutom har små förvaltningar. Pensionärerna arbetar i genomsnitt 2 tim 40 min jämfört med 1 tim 20 min för de förvärvsarbetande ägarna.

Ägare med 3-9 lägenheter i förvaltningen har, vad avser nedlagt arbete, påfallande likheter med en villaägare, se figur I. Med växande storlek på förvaltningen lejs allt mera bort, t ex underhållsarbeten, städning och fastighetsskötsel. I de stora förvaltningarna är dock andelen ägare som själv utför hyresdebitering och administration fortfarande hög, se figur II.

5-9 LGH

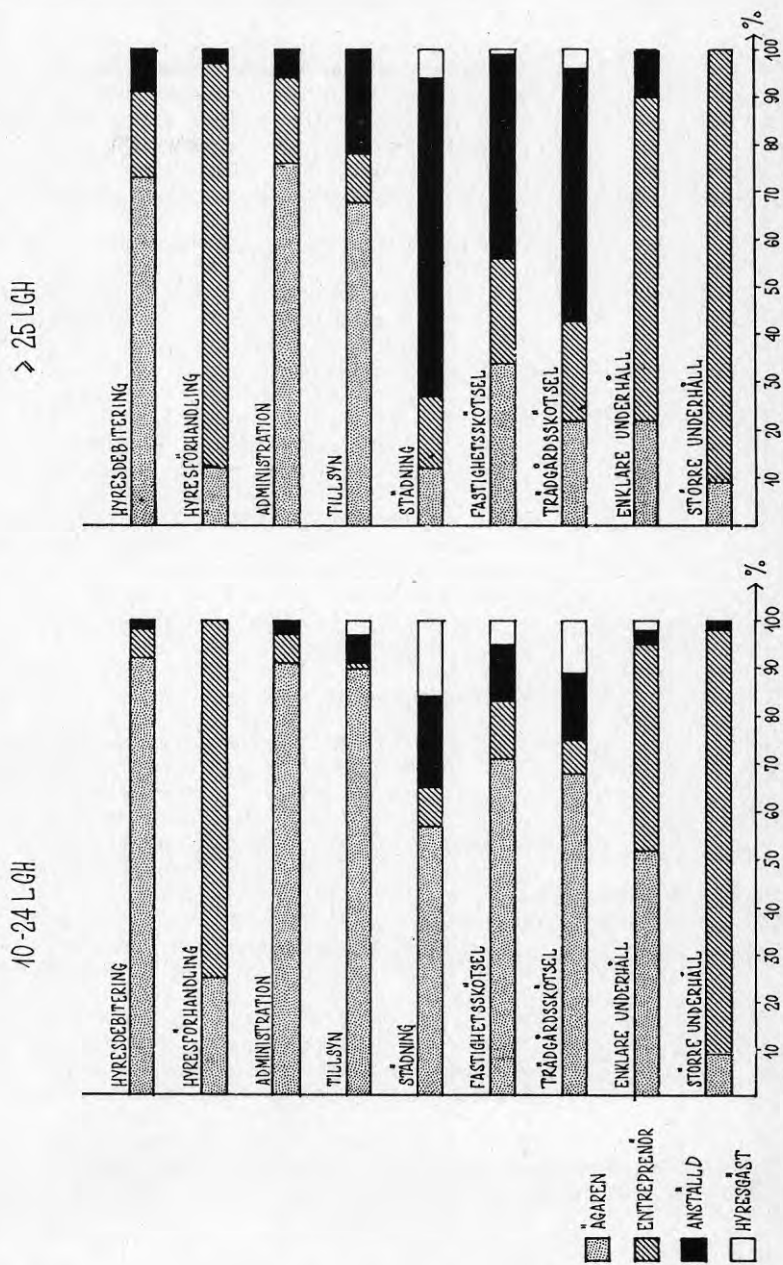


3-4 LGH



ÅGAREN
 ENTREPRENÖR
 ANSTÄLLD
 HYRESGÄST

Figur I Arbetsfördelning i förvaltningar med 3-4 och 5-9 lägenheter.



Figur II

Arbetsfördelning i förvaltningar med 10-24 och mer än 24 lägenheter.

Vår typiske ägare (baserat på medelvärdet) finns i gruppen 3-9 lägenheter. Han har förvärvat fastigheten för att erhålla egen bostad. Han är 56 år och har haft sin fastighet i 13 år. Fastigheten är från slutet av 30-talet och rymmer fyra bostadslägenheter.

Varje vecka arbetar han cirka 13 timmar i förvaltningen. Det främsta motivet för egenarbete är att minska underskotten.

Arbetstiden under en vecka fördelar sig som nedan:

Hysesdebitering	20 min
Administration	2 tim 20 min
Fastighetstillsyn	15 min
Fastighetskötsel	3 tim 10 min
Städning, renhållning	55 min
Trädgårdsskötsel	2 tim 20 min
Enklare underhåll	3 tim 35 min
Större underhåll	5 min

Detta ger sammantaget att den typiske ägaren arbetar 3 timmar och 15 minuter per vecka och lägenhet. Summeras denna siffra till årsbasis erhålls i storleksordningen 650-700 timmar per förvaltning och år. Omräknat till timmar per lägenhet erhålles siffror i storleksordningen 150 till 180 timmar per lägenhet och år.

Motiv för egenarbete

Det viktigaste arbetsmotivet för två tredjedelar av ägarna är att minska underskottet/förbättra lönsamheten. Detta gäller oberoende av förvärvsmotiv, förvaltningsstorlek etc. Motivet att minska underskottet följer av att de flesta små förvaltningar ger ett likviditetsunderskott. Två av tio ser arbetet närmast som en hobbyverksamhet medan en av tio ägare mer yrkesmässigt vill ha en sysselsättning.

Som orsak till att man inte utför vissa arbeten själv anförs ofta i större förvaltningar tidsbrist och bristande kompetens. I små förvaltningar tycker man ofta att det är för lite arbete att lämna bort.

Var i innehavsperioden ägaren befinner sig, hur gammal fastigheten är eller hur många lägenheter förvaltningen har ger endast mindre skillnader i mängden egenarbete. Det innebär t ex att ägare till en fastighet med tre lägenheter lägger ned nästan lika mycket tid på sin förvaltning som en ägare med 15 lägenheter. Räknat per lägenhet ger detta en betydande arbetsinsats i de små förvaltningarna jämfört med i de stora. Detta kan till en del förklaras med att små fastigheter ägs av äldre personer (ofta pensionärer) som har gott om tid. Dessa har ofta bostad i den egna fastigheten. Större fastigheter ägs i stor utsträckning av personer med investeringsmotiv. Dessa personer avstår i vissa fall från att arbeta med den praktiska förvaltningen.

Utvärdering av resultaten

Den noterade arbetstiden kan vara något hög beroende på att endast delar av timmar noterats för olika arbetsuppgifter. Vi har dessutom

inte gjort någon bedömning av arbetets effektivitet och kvalitet. Detta ska bli beaktat när vi konstaterar att pensionärerna är en grupp som gör en betydande arbetsinsats i timmar trots att man äger de minsta förvaltningarna. Enligt ägarnas egna bedömningar är den redovisade veckoarbetstiden normal. Undersökningen utfördes under hösten vilket leder till en underrepresentation av redovisning, deklaration och underhållsarbeten men en överrepresentation för skötselarbete.

Den stora mängden egenarbete i många förvaltningar gör bli att olika former av offentlig statistik underskattar resursinsatsen i de små förvaltningarna. Sannolikt är servicegraden betydligt högre i små privatägda förvaltningar jämfört med i de större. Nära sociala kontakter gör också att många håller tillbaka hyreskraven. Här inverkar också innehavsmotiven samt skattesystemet. Ägarens primära mål är inte att förränta kapital utan att bo bra. För att man ska slippa skatta bort pengarna återinvesteras i stor utsträckning eventuella överskott.

Ett par hundratusen bostadslägenheter finns i förvaltningar liknande de här undersökta. Många av fastigheterna har dock saneringsmogna byggnader. Enligt vår mening är det viktigt att denna typ av förvaltning finns kvar även efter en ombyggnad. Förutsättningar finns nämligen för bra service under former som väsentligt skiljer sig från den storskaliga förvaltningen.

Jämförelser med framför allt USA visar att den svenska fastighetsstrukturen inom den enskilda sektorn och förhållandena i förvaltningen på inget sätt är unika. Ett flertal undersökningar pekar bli på det önskvärda med att tillvarata kvaliteterna i de förvaltningar som förvaltas av "amatörer" vilka har väsentligt andra motiv för sina innehav än att förränta kapital.

1 INTRODUKTION

1.1 Inledning

Genom principiella resonemang och en empirisk studie försöker vi öka förståelsen för förhållandena i den enskilda hyreshussektorn. Vi behandlar speciellt ägarnas egenarbete i förvaltningen. Denna infallsvinkel kan vara fruktbar då tidigare studier¹⁾ visat att ägarna gör betydande arbetsinsatser i den egna förvaltningen. (Siffrorna hänvisar till "Noter och kommentarer" i slutet av varje kapitel.) Detta egenarbete syns inte direkt i någon redovisning. Egenarbetet kan ha stor betydelse för kvaliteten på förvaltningstjänsterna och utgör ett kännetecken för en betydande del av hyreshussektorn.

De övergripande forskningsfrågorna rör ägarnas egenarbete:

- o **Vad gör** ägarna själva i den egna förvaltningen?
- o Vilken **omfattning** har det egna arbetet?
- o Vilka **motiv** har man för det egna arbetet?

Dessa frågor rör också hur förvaltningen är organiserad och hur de tjänster som tillhandahålls - utrymme med service - produceras. Genom svar på dessa frågor erhålls förutsättningar för en önskvärd utveckling av fastighetsförvaltningen.

Undersökningen är utformad som en fallstudie och avser privata hyresfastighetsägare i Linköping. Staden Linköping har valts därför att den är "lagom stor" och har normal fördelning mellan små och stora fastighetsägare, vilket bedömdes som väsentligt för undersökningen. Frågornas karaktär gör att undersökningen i huvudsak avser mindre förvaltningar.

Alla privata hyresfastighetsägare i Linköping har fått en enkät. Denna har följts upp med intervjuer av de ägare som bedömdes vara intressanta med hänsyn till förekomsten av egenarbete. Genom den avgränsningen avser undersökningen enbart fysiska personer och dödsbon. Se även kapitel 2.1 för urval av enkät- och intervjupersoner. De intervjuade fick också under en månad bokföra sin arbetstid i förvaltningen enligt ett särskilt tidkort. **Enkäterna, intervjuerna och tidkorten** har sammanställts och bearbetats med ett statistikprogram på stordator.

Undersökningen är explorativ och hypotesskapande. Vi kan därför inte direkt generalisera resultaten till att gälla privata förvaltningar i Sverige. Det är dock möjligt att utifrån existerande teori föra ett vidare resonemang om betydelsen av resultaten.

Forskningsansatsen bygger på ett investeringssynsätt där socioekonomiska aspekter är viktiga. Särskilt betonas sambanden mellan människa och fastighet. **Perspektivet är ägarens.** Denne ses som producent av förvaltningstjänster men också som konsument i den mån han/hon bor i den egna fastigheten, se vidare kapitel 3.

Rapporten är till sin uppläggningsmer kvalitativ än kvantitativ. Det innebär att principiella resonemang har framträdande plats. De empiriska resultaten i form av tabeller, figurer och text ses som stöd för framställningen.

Om inget annat anges avser beräkningarna delägare nr 1 och enkätpopulationen. Med delägare nr 1 avses den ägare som står upptagen i kategorilängden i fastighetstaxeringsregistret.

Rapporten är disponerad på följande sätt:

I kapitel 2 ges en kortfattad beskrivning av ägarna, deras fastigheter och förvaltningsenheterna. Beskrivningen avser dels strukturen i Sverige och dels förhållandena i Linköping.

I kapitel 3 redovisas dels de teoretiska utgångspunkterna för undersökningen och dels resultaten. Modeller byggs utifrån tidigare teoretisk och empirisk kunskap. Våra resultat från Linköping sätts in i dessa modeller. Teorin tar sin utgångspunkt i aktuell forskning i Sverige och utlandet. Föga finns dock skrivet direkt om begreppet egenarbete. Varje delkapitel inleds med teoretiska resonemang, de empiriska resultaten följer därefter under rubriker i fetstil.

I kapitel 4 sammanfattas de väsentligaste resultaten från studien. Dessutom kommenteras kortfattat andra observationer som gjorts under studien.

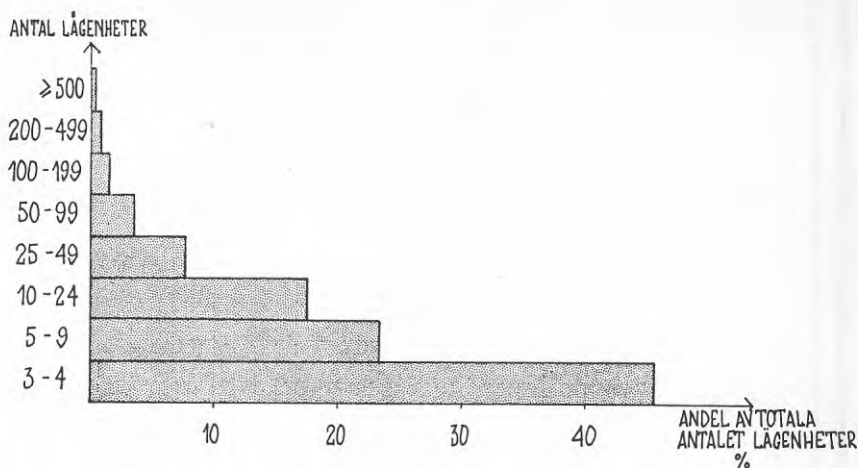
I kapitel 5 skisseras ett långsiktigt scenario för den studerade kategorin fastighetsägare.

En ambition har varit att hålla rapporten kort. Vi har därför bland hundratals korskörningar på dator vaskat fram vad vi tror är väsentligt. Ett omfattande material från enkäter och intervjuer har därför inte givits plats i framställningen.

1.2 Bakgrund

Ägarna i den enskilda sektorn har länge varit anonyma. Detta ger bl a näring till olika myter som kan spåras i offentlig debatt och offentliga utredningar. Privat fastighetsägande förknippas ofta med företag som Skanska och Skandia, dvs byggare/förvaltare och kapitalplacereare. Den anknytningen leder till att såväl politiker som gemene man ofta förutsätter att privata fastighetsägare har stora innehav och kapitalplaceringsmotiv för sitt agerande. Föreställningen om många stora ägare kan även bidra till att många entreprenörer och konsulter nu söker sig till marknaden för förvaltningstjänster.

Genom forsknings- och utvecklingsinsatser har under senare år en mera nyanserad bild vuxit fram av den enskilda sektorn. Nyanseringen avser såväl fastigheterna som deras ägare och de företag förvaltningen bedrivs i. Fastigheterna är många (ca 60 000 taxeringsenheter) och företrädesvis små. Hälften av fastigheterna är enligt Ljung-Lundquist²⁾ mindre än 500 kvadratmeter. Hur de 60 000 fastigheterna fördelar sig på innehav av olika storlek illustreras av figur 1.1.



Figur 1.1 Ägareheter av olika storlek med avseende på lägenheter i den enskilda hyresfastighetssektorn. (Källa: Ljung-Lundquist, 1986)

Figuren sammanfattar en del av de förutsättningar som gäller för fastighetsförvaltning och grundas på beståndens storlek. Indikationer ges också för inriktningen av ett utvecklingsarbete i den enskilda hyreshussektorn. Utifrån figuren kan slutsatser också dras om fastighetsförvaltningens organisation.

Innebörden av begreppet hyresfastighet är hämtat från definitionen vid fastighetstaxeringen. Alla fastigheter med tre lägenheter eller flera betecknas som hyresfastigheter. Denna definition styr t ex beskattningen, hyressättnings- och lånesystemen.

Den administrativa gränsen mellan två och tre lägenheter får ekonomiska konsekvenser och styr många fastighetsägares agerande. Men det finns också ageranden med hänsyn till bakomliggande förvärvsmotiv som är oberoende av den institutionella och legala omvärlden, t ex att skaffa bostad.

Lönsamhetsanalyser har till en början givit överraskande resultat. Lundström-Forsberg-Garph³⁾ fann att överskotten i form av driftnetton och framför allt betalningsnetton (per kvm) var avsevärt lägre i små förvaltningar jämfört med stora. Den första förklaringen till detta hänfördes till fastighetsstorleken och odelbarheter hos vissa tjänster. Vidare konstaterade man att de flesta ägare bor i sina hyresfastigheter. Boendemotivet är dominerande vid förvärv. "Medianägaren" redovisar dessutom inga utbetalningar för fastighets-skötsel, administration m m. Han/hon utför arbetet själv.

Lundström-Gustafsson⁴⁾ belyser särskilt frågor om förvärvsmotiv. En antalsmässigt stor grupp fysiska personer kallas **egenutnyttjare**. Dessa förvärvsar en fastighet för att bereda familjen bostad och möjligheter till sysselsättning. Företag som köper fastigheter för

behov i rörelsen kallas också egenutnyttjare. Större ägare, både fysiska och juridiska personer, har i stor utsträckning **kapitalplaceringsmotiv** medan en speciell grupp ägare kan karakteriseras som **byggare/förnyare**.

Ägare med olika motiv söker sig till olika delar av fastighetsmarknaden. Man köper olika typer av fastigheter och gör kalkyler som är anpassade till förvärvsmotivet. Egenutnyttjarna gör i regel få och enkla kalkyler. De kalkyler en fysisk person gör i en köpsituation liknar villaägarens. Vad kostar det att bo? Vad blir disponibel inkomst? Typen av kalkyler och bakomliggande motiv påverkar också lönsamhetsbilden i förvaltningen.

I fastighetsförvaltningen utför gruppen fysiska personer en stor del av förvaltningsarbetet själva t ex administration, fastighetsskötsel och delar av underhållsarbetet. Begränsande faktorer för att själv utföra underhåll är **egen tillgänglig tid, eget ekonomiskt utrymme** för att leja entreprenörer och **den egna kompetensen**⁵⁾. Den kortsiktiga likviditeten liksom relationerna till hyresgästerna styr dessutom vilka underhålls- och ombyggnadsarbeten som blir utförda.

Vad ägaren själv gör i fastighetsförvaltningen och varför han själv utför arbetet berör andra intressenter i fastighetsförvaltningen. Ur hyresgästernas synvinkel är förvaltningstjänstens kvalitet av primärt intresse. Kvalitet är dock inget entydigt begrepp. En stor kapitalplacering och en liten "egenutnyttjare" kan båda två utföra förvaltningstjänster av god kvalitet, men med olika innehåll. Sociala relationer och närhet till ägaren/förvaltaren kan t ex vägas mot en professionell förvaltning med brett kunnande.

Samhället utformar de lagar inom vilka produktionen av förvaltnings-tjänster sker. Inom den givna ramen är det önskvärt att produktionen sker effektivt. För den skull måste t ex regler för beskattning, hyressättning och bostadsfinansiering anpassas till de vitt skilda grupper ägare/förvaltare som finns i den enskilda sektorn.

En förklaring till förekomsten av entreprenörer är att de kan utföra vissa tjänster effektivare än ägaren. Om entreprenörer av olika slag ska vinna insteg på en marknad som domineras av små förvaltningar krävs ett bättre kunnande om ägarnas agerande och motiv, jämför Myrsten⁶⁾.

Utformningen av det framtida ägandet och förvaltningen är en viktig policyfråga. För att utforma den policyn gäller det att förstå ägarnas och förvaltarnas motiv för sina ageranden och vilka styrkefaktorer som finns inom olika delar av förvaltningssektorn. **Den dominerande andelen ägare har små förvaltningar där man själv i stor utsträckning arbetar och bor. Är det önskvärt att denna ägarkategori finns kvar i framtiden?**

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KAPITEL 1

1) Tre tidigare studier av privat hyreshusförvaltning har på olika sätt visat att ägarna lägger ned ett betydande arbete i den egna förvaltningen. De två först refererade studierna belyser primärt likviditet och lönsamhet, men resultaten indikerar förekomsten av ett betydande egenarbete. Den tredje studien undersöker bl a när och hur fastigheter underhålls och byggs om i anslutning till ett ägareskifte.

Lundström, S - Forsberg, M - Garph, L: Privatägda hyresfastigheter - likviditet, soliditet och lönsamhet. Statens råd för byggnadsforskning. R139:1983. Stockholm, 1983.

Lundström, S - Jacobsson, Y - Pettersson, E: Privatägda hyresfastigheter - ekonomin i stora och små bostadsförvaltningar. Statens råd för byggnadsforskning. R39:1985. Stockholm, 1985.

Lundström, S - Gustafsson, B: Privatägda hyresfastigheter - Underhåll och ombyggnad vid ägareskiften. Statens råd för byggnadsforskning. R93:1985. Stockholm, 1985.

2) Ljung, B - Lundquist, U: Enskilt ägande och förvaltning av hyresfastigheter. En kartläggning med utvecklingsperspektiv. Sveriges Fastighetsägareförbund, 1986.

I rapporten görs en rikstäckande kartläggning utifrån offentliga databaser av fastighetsstruktur, ägare, förvaltningsresultat m m.

3) Lundström, S - Forsberg, M - Garph, L: Ibid.

4) Lundström, S - Gustafsson, B: Ibid, kap 4.

5) Ibid, kap 12. Fastighetens förvaltning omsätter inga större belopp. När större åtgärder krävs blir deras utförande beroende av privatkonomin och egen tillgänglig tid.

6) Myrsten, K: Entreprenader i fastighetsförvaltningen - analys och utveckling av relationer mellan förvaltare och entreprenörer. Statens råd för byggnadsforskning. R106:1982. Stockholm, 1982.

2 BAKGRUNDSDATA OM ÄGARNA OCH FÖRVALTNINGARNA

2.1 Undersökningspopulationerna

År 1985 fanns i Linköpings kommun 613 privata förvaltningar (ägareenheter) med tillsammans 900 taxeringsenheter. Alla ägareenheter tillställdes en enkät, se bilaga 1. Av dessa bedömdes 510 vara intressanta för vår undersökning. Dessa är fysiska personer eller dödsbon och har därför ingen möjlighet att debitera förvaltningen för utfört arbete som t ex i ett aktiebolag.

De 103 ägareenheter som inte bedömdes vara av intresse för undersökningen bestod till största delen av aktiebolag (cirka 70 %). Övriga ägdes bl a av stat, kommun, bostadsrättsföreningar eller var förvaltningar där inget egentligt hyresförhållande fanns.

Enkät svar erhöles från 287 förvaltningar motsvarande 56 procent av gruppen fysiska personer och dödsbon. Av de 510 ägareenheterna hade dock 39 sålt sina fastigheter och 12 hade flyttat. Vi fick med andra ord aldrig någon kontakt med dessa 51 ägareenheter. Svar erhöles alltså från 63 procent av de som hade fått möjlighet att besvara enkäten.

Frågor rörande ägarna kompletterades för alla övriga delägare (131 st) i förvaltningar med mer än en delägare. För de kompletterade frågorna är sålunda enkätpopulationen 418 observationer (287 + 131). I den fortsatta framställningen förekommer sällan 287 respektive 418 observationer, utan ett något lägre antal till följd av att svar/värden saknas på enstaka frågor. Detta gäller även för intervju- och tidkortspopulationerna.

Nästa steg blev att välja ut de ägare som skulle kontaktas för intervjuer. Urvalet skedde efter en grov indelning med avseende på förvaltningsstorlek samt nedlagd arbetstid. Från varje grupp valdes sedan var tredje ägare. Totalt intervjuades 87 ägare. Fastighetsägare som enligt enkäten inte alls arbetar i sin förvaltning intervjuades inte, se tabell 2.1. Intervjufrågorna redovisas i bilaga 2.

Intervjupersonerna ombads att under fyra veckor fylla i ett tidkort, se bilaga 3. I detta skulle ägarna redovisa all tid de själva respektive eventuella familjemedlemmar lade ner i förvaltningen. De skulle med andra ord redovisa det vi kallar egenarbete. Ifyllda tidkort erhöles från 71 förvaltningar.

Hur de olika populationerna förhåller sig till varandra med avseende på olika variabler framgår av tabell 2.1 på omstående sida. Av tabellen framgår att intervju- och tidkortspopulationerna i de flesta redovisade avseenden rätt väl överensstämmer med enkätpopulationen.

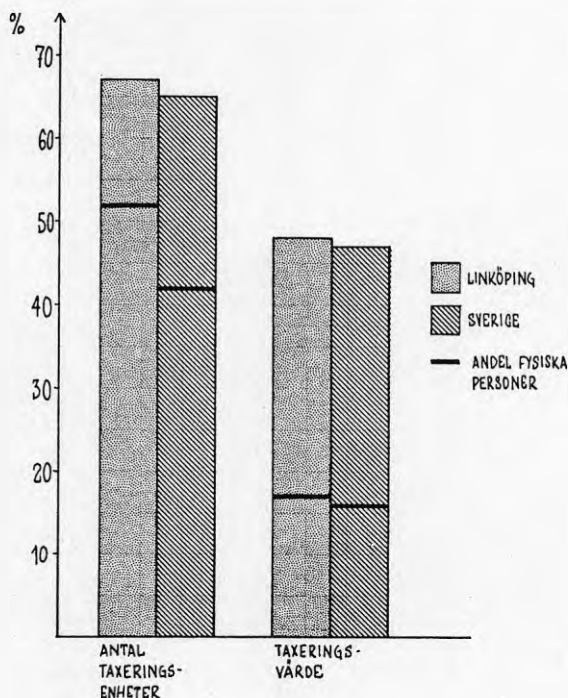
Tabell 2.1 En jämförelse mellan undersökningspopulationerna med avseende på olika resultatvariabler. Värdena avser förvaltningsenheternas andel av respektive population i procent.

	ENKÄT	INTERVJU	TIDKORT
ANTAL OBSERVATIONER	287	87	71
FÖRVALTNINGSSTORLEK	%	%	%
3 - 4 lgh	33	26	31
5 - 9 lgh	32	40	38
10 - 24 lgh	23	21	21
≥ 25 lgh	12	13	10
	100	100	100
ÄGARNAS ÅLDER	%	%	%
15 - 34 år	8	7	9
35 - 49 år	34	36	32
50 - 64 år	31	32	32
≥ 65 år	27	25	27
FÖRVÄRVSMOTIV	%	%	%
arv/gåva	16	10	11
bostad/lokal	55	59	58
investering	22	21	21
övrigt	7	10	10
ARBETSMOTIV	%	%	%
minska underskottet/ förbättra lönsamheten	68	69	72
intresse/hobby	20	18	17
sysselsättning	8	7	7
övrigt (arbetar ej)	4 (14 st)	6	4
ARBETSTID	%	%	%
0 - 2 tim/vecka	6	5	4
2 - 5 tim/vecka	41	46	43
5 - 15 tim/vecka	44	41	43
≥ 15 tim/vecka	9	8	10

2.2 Ägarestruktur

I Linköping, liksom i Sverige som helhet, äger de privata ägarna ca två tredjedelar av alla hyresfastigheter, se figur 2.1. Av figuren kan man också utläsa att en relativt stor andel av taxeringsenheterna i Linköping ägs av fysiska personer.

Ser man till den värdemässiga fördelningen så innehar de privata ägarna i Linköping, liksom i Sverige som helhet, knappt 50 procent av det totala taxeringsvärdet. De fysiska personerna är antalsmässigt dominerande som ägare. De äger dock många små fastigheter där ett begränsat kapital är bundet. Ca 75 procent av de privatägda hyresfastigheterna i Linköping ägs av fysiska personer. Dessa innehar dock endast ca en tredjedel av det privatägda beståndets värde.



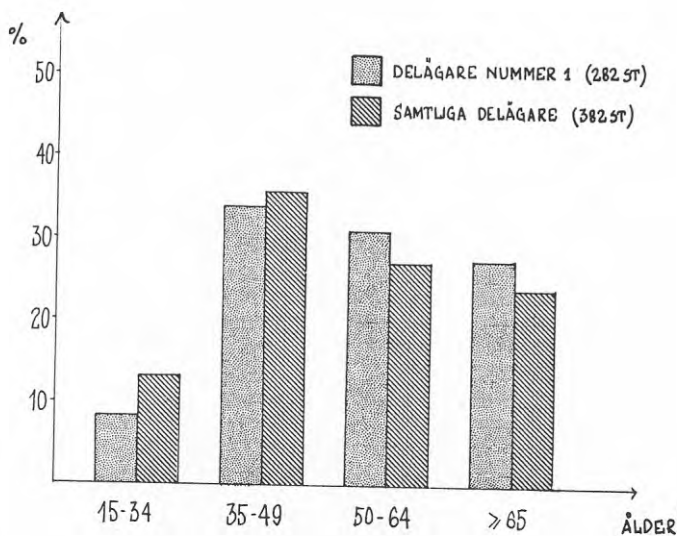
Figur 2.1

Den enskilda sektorns andel av det totala fastighetsbeståndet i Linköping respektive Sverige, uttryckt i antalet taxeringsenheter respektive taxeringsvärde.

Av de fastighetsägare som besvarat vår enkät (287 st) är 97 procent fysiska personer. De resterande ägarna utgörs av dödsbon. I 69 procent av förvaltningarna i enkätpopulationen finns en lagfaren ägare och i 24 procent finns två delägare. Totalt finns det 1-2 delägare i 93 procent av förvaltningarna.

2.3 Fastighetsägarnas Ålder

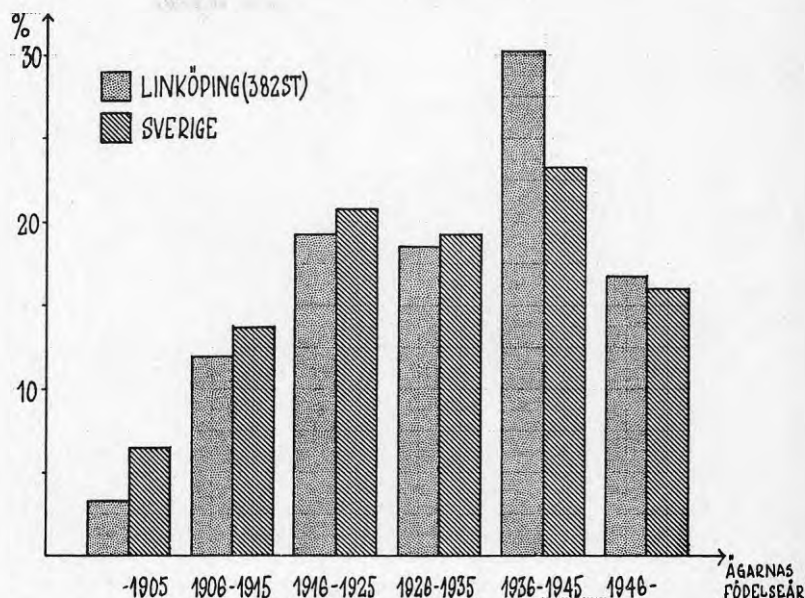
Drygt en fjärdedel av ägarna är pensionärer, medan ca en tiondel är yngre än 35 år. Denna åldersfördelning framgår av figur 2.2. När flera personer äger en fastighet är de ofta relativt unga. Numera är det nämligen vanligt, liksom vid ägandet av villafastigheter, att man och hustru har gemensam lagfart. Många yngre ägare, ofta syskon, har också fått sina fastigheter genom arv eller gåva. Bland de äldre ägarna är det i stället vanligt att enbart mannen har lagfart på fastigheten¹⁾.



Figur 2.2 Åldersfördelning för delägare nr 1 respektive samtliga delägare.

Åldersfördelningen i vår enkätpopulation stämmer väl med den i riket, jämför med figur 2.3. Andelen pensionärer som är hyresfastighetsägare är dock något lägre i Linköping än i Sverige.

En skattning av de förvärvsarbetande ägarnas inkomstnivå utifrån uppgivna yrken (intervjupopulationen) ger att vardera en tredjedel av ägarna kan karakteriseras som låg-, mellan- respektive höginkomsttagare.

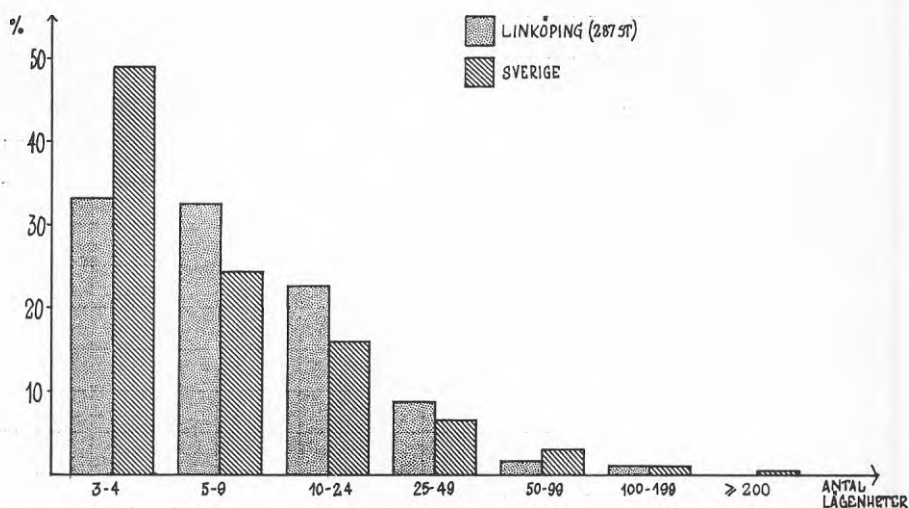


Figur 2.3 En jämförelse av åldersfördelningen mellan enkätpopulationen (delägare nr 1) och fysiska personer som hyresfastighetsägare i Sverige. (Källa: Ljung-Lundquist, 1986)

2.4 Fastighetsbeståndens storlek

I 86 procent av de 287 förvaltningarna finns endast en fastighet medan det i fem procent av förvaltningarna finns minst tre fastigheter.

Ser man till antalet lägenheter per förvaltningsenhet har undersökningspopulationen en jämnare fördelning än Sverige som helhet för förvaltningar upp till 24 lägenheter, se figur 2.4. I Sverige finns det betydligt större förvaltningsenheter än den största i Linköping.



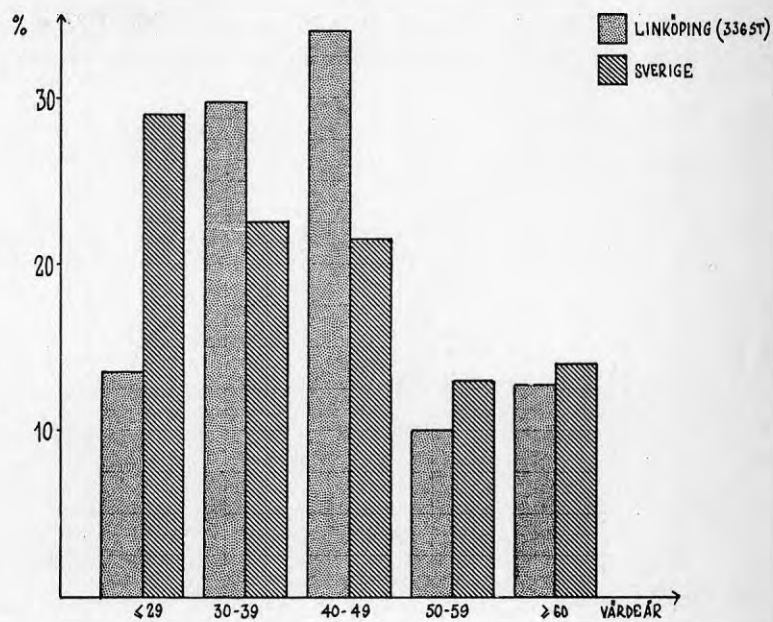
Figur 2.4 Förvaltningarnas storlek uttryckt i antalet lägenheter. Jämförelse mellan Linköping och Sverige, fysiska personer.
(Källa: Ljung-Lundquist, 1986)

I den enskilda sektorn i Sverige har de fysiska personerna i genomsnitt 14 lägenheter per förvaltningsenhet. Vår enkätpopulation på 287 ägare har i genomsnitt 12 lägenheter per förvaltning. **I Linköping finns relativt få små förvaltningar (3-4 lägenheter) jämfört med Sverige i helhet. Ägarestrukturen i övrigt är dock likartad med den utanför storstadsregionerna.**

Knappt två tredjedelar av de intervjuade har inga lokaler i sina fastigheter. Tre procent av fastigheterna har lokalytor som är större än bostadsytan i fastigheten. En jämförelse med rikssiffror visar att andelen lokaler i Linköping är relativt låg men i rikssiffrorna ingår också storstadsregionerna där andelen lokaler är förhållandevis hög.

2.5 Fastighetsbeståndets ålder

I Linköping dominerar 30- och 40-talshusen, se figur 2.5. Andelen i dessa åldersklasser är större än i riket som helhet. En relativt liten andel fastigheter har värdeår enligt fastighetstaxeringen som är före 1930. Detta kan delvis förklaras med att många fastigheter byggts om och fått ett senare värdeår.



Figur 2.5 En jämförelse av fastighetsbeståndens ålder (värdeår) mellan Linköping och Sverige. (Källa: Ljung-Lundquist, 1986)

KOMMENTAR TILL KAPITEL 2

Den fastighets- och ägarstruktur som finns inom den enskilda sektorn i Linköping är typisk för Sverige. I Sverige belyses strukturfrågorna bl a av:

Carlegrim, E - Skoog, M: Hyresfastigheter i Sverige - en kartläggning av ägare-, ålders- och storleksstruktur. Statens råd för byggnadsforskning. R21:1978. Stockholm, 1978.

Carlegrim, E et al: Bostadshus från 1930- och 1940-talen - bestånd och marknad. Statens råd för byggnadsforskning. R60:1981. Stockholm, 1981.

Ljung, B - Lundquist, U: Enskilt ägande och förvaltning av hyresfastigheter. En kartläggning med utvecklingsperspektiv. Sveriges Fastighetsägareförbund, 1986.

Att den svenska strukturen inom den privata hyreshussektorn på inget sätt är unik visas bl a av:

Wolfe, M F: Investment performance of existing rental housing in selected San Francisco Bay Area Communities. Working paper 83-66. Center for Real Estate and Urban Economics. University of California, Berkely, USA, 1983.

Wolfe återger bl a struktursiffror från USA som bl a säger att av drygt 26 miljoner lägenheter finns 60 procent i fastigheter med 1-4 lgh. Endast nio procent finns i fastigheter med mer än 50 lägenheter.

3 PRINCIPIELLA UTGÅNGSPUNKTER OCH RESULTAT

3.1 Inledning

Vi presenterar här dels principiella utgångspunkter för detta forskningsprojekt och dels resultat. Framställningen bygger på en ingående empirisk undersökning och litteraturstudier samt utveckling av tidigare vunnen kunskap.

Ambitionen är att beskriva och analysera ett stort antal infallsvinklar till det studerade området. Alla dessa vinklar har inte varit möjliga att belysa genom den empiriska undersökningen. Detta gäller framför allt kapitlen 3.2 - 3.6 och 3.15 - 3.16. Det valda sättet att presentera resultaten gör att samma resultat presenteras flera gånger, men ur olika synvinklar. Varje delkapitel inleds med teoretiska resonemang, de empiriska resultaten följer därefter under rubriker i fet stil.

Den fortsatta framställningen i detta kapitel sker under rubrikerna enligt nedan. Dessa rubriker sammanfattar också de forskningsfrågor som ställts.

- o Fastighetsägare eller fastighetsföretagare?
- o Ägarens funktion
- o Fastighetsförvaltningen skapar utrymme och service
- o Fastighetsförvaltningen som besluts- och investeringsprocess
- o Vad är effektivitet i fastighetsförvaltningen?
- o Egenarbete - art och omfattning
- o Ägarens motivbilder
- o Motiv för egenarbete
- o Byggnadens ekonomiska livscykel
- o Ägarens livscykel
- o Aktiviteter under en innehavsperiod
- o Fastighetsekonomin som del i hushålls- och företagsekonomi
- o Ägaren som producent och konsument av förvaltningstjänster
- o Värdet av livsstil
- o Den informella ekonomin

I redovisningen av tabeller och figurer avses enkätpopulationen och delägare nr 1 om inget annat anges.

Den närmare preciseringen av de övergripande frågeställningarna framgår av bilaga 1-3 där enkät, intervjuformulär och tidkort presenteras.

3.2 Fastighetsägare eller fastighetsföretagare?

Oavsett förvaltningens storlek är de tjänster man producerar av samma slag - utrymme med service. Vid statistikredovisning betraktas en ägare med tre lägenheter på samma sätt som en ägare med tre tusen lägenheter. Olika ägare kan dock ha olika uppfattning om sin roll som fastighetsägare och fastighetsföretagare.

Enligt Frenckner¹⁾ kan beröppet företag "uppfattas synnerligen vitt som allt målmedvetet företagande". Här är nyckelordet **målmedvetet**. De flesta ägare till små förvaltningar uppfattar inte sig själva som företagare i gängse mening. De har i första hand inte ekonomiska

motiv för sitt agerande. Motiven finns i stället på en socio-ekonomisk skala där möjligheten till eget boende och värdet av en viss livsstil ofta är i förgrunden.

Ju större förvaltning desto mer framträdande blir ägarens motiv att placera och förränta kapital. Med stigande förvaltningsstorlek betraktar ägaren sig allt mer som företagare²⁾.

Speciellt för fastighetsförvaltning är att fastigheten ur kapitalsynpunkt är helt dominerande som resurs. Runt fastigheten finns också en betydande lagstiftning. I skattesammanhang är det t ex fastighetens avkastning som beskattas och inte avkastningen från någon typ av företag. Fastighetens dominerande roll i dessa avseenden gör att många primärt betraktar sig själva som **fastighetsägare** och inte som **fastighetsföretagare**.

3.3 Ägarens funktion

I ett börsnoterat företag är ägaren närmast finansiär och risktagare. Vissa aktieägare kombinerar kapitalplaceringen med ett operativt ansvar i företaget. Små fastighetsägare kombinerar ofta ägandet med ett operativt ansvar.

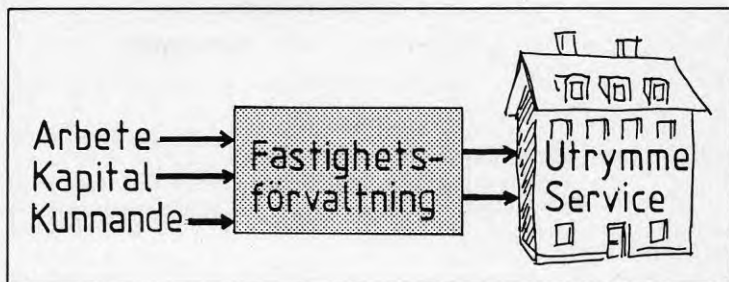
En fastighetsföretagare har gentemot samhället och andra intressenter i fastighetsförvaltningen bl a ett förmögenhetsansvar. Fastighetens kapitalvärde ska på sikt, vid en given lönsamhetsnivå bibehållas. Dessutom har ägaren det yttersta ansvaret för produktionen av förvaltningstjänster.

Ägarens roll som finansiär, risktagare, förmögenhets- och förvaltningsansvarig kan ses som objektiva uppgifter vilka följer av äganderätten.

Ägaren har också en subjektiv uppfattning om sin ägarroll. Denna uppfattning är mer intressant än den objektiva rollen när man på olika sätt vill utveckla fastighetsförvaltningen. **Den subjektiva uppfattningen styr i stor utsträckning ägarens ageranden och reaktioner på impulser från andra intressenter i förvaltningen (hyresgästerna, kreditgivarna, samhället etc).** Ägarnas uppfattning om ägarrollen framgår i stor utsträckning av förvärvs- respektive innehavsmotiven.

3.4 Fastighetsförvaltningen skapar utrymme och service

Fastighetsförvaltning kan beskrivas som en process där arbete, kapital och kunnande omvandlas till utrymme och service³⁾, se figur 3.1.



Figur 3.1 En modell för fastighetsförvaltning som resursomvandlingsprocess (Källa: Bejrums-Lundström, 1986).

De resurser som tillförs kan skilja sig väsentligt mellan olika förvaltningar. På samma sätt kan kvaliteten och omfattningen av de prestationer som erbjuds variera. Variationerna beror på att byggnaderna är olika med avseende på utformning, storlek, standard och skick. Dessutom spelar organisationen av förvaltningen stor roll likväl som att ägarna/förvaltarna har olika kompetens. Förvaltningens organisation och ägarnas/förvaltarnas kompetens samvarierar främst med förvaltningsenhetens storlek⁴).

Motiven för fastighetsinnehavet och det personliga engagemanget i det praktiska förvaltningsarbetet varierar starkt. Många ägare till framför allt små förvaltningar ser fastighetsekonomi som en del i hushållsekonomi⁵).

För att ett utrymme ska vara möjligt att disponera krävs service i form av;

- * administration och uthyrning
- * skötsel och kontroll
- * mediaförsörjning
- * underhåll.

Dessa aktiviteter förknippas i dagligt tal med begreppet fastighetsförvaltning. I en sedvanlig villafastighet likväl som för små privata hyresfastighetsägare sköter ägaren själv administration, skötsel och tillsyn. Ägaren utför även stora delar av underhållsarbetet. Detta har framkommit i såväl svenska som utländska undersökningar⁶).

Kapitalplaceraren som fastighetsägare kan sägas utgöra villaägarens motsats. Kapitalplaceraren fattar endast ett fåtal, om ens några operativa beslut. Alla tjänster köps från speciella företag eller utförs av en intern förvaltningsorganisation. Villaägaren däremot utför allt praktiskt arbete som han/hon har kompetens och tid för.

Vad avser det praktiska utförandet av olika förvaltningsuppgifter finns ägarna i den enskilda sektorn på en skala vars ytterändar definieras av villaägaren och kapitalplaceringen.

3.5 Fastighetsförvaltningen som besluts- och investeringsprocess

I förvaltningen förekommer beslut som på olika sätt bidrar till förvaltningstjänsten - **utrymme med viss specificerad service**. Besluten har effekt olika lång tid. Ett ombyggnadsbeslut har effekter lång tid, medan ett beslut att städa trappen har mycket kort verkan.

Ett beslut om en mindre ombyggnad kan för en stor förvaltare vara ett rutinärende, medan det för en liten förvaltare kan vara ett av de största ekonomiska beslut han tar i sitt liv. Olika ägare kan också ha olika beslutsgrunder. För en stor ägare kan utgångspunkten för beslut vara lönsamheten vägd mot risk. En ägare till en mindre hyresfastighet kan i ett ombyggnads- eller underhållsbeslut förväntas väga in likviditetsaspekter, relationerna till hyresgästerna och eventuellt det egna boendet. Möjligheten till och kompetensen för eget arbete kan också vara väsentlig.

Många ägare kan inte förväntas handla ekonomiskt optimalt. I stället söker man uppnå tillfredsställelse med sitt ägande på en socio-ekonomisk skala. Vissa investeringsbeslut i fastighetsförvaltningen styrs till tidpunkt och omfattning av ägarens möjligheter till eget arbete.

3.6 Vad är effektivitet i fastighetsförvaltningen?

Med en i ekonomiska termer effektiv fastighetsförvaltning avses vanligen att förhållandet mellan produktionsresultatet och resursinsatsen uppfyller en viss norm. Effektivitet kan sålunda vara ett önskvärt tillstånd för en fastighetsföretagare, men innebörden måste dock alltid preciseras.

För ägare som bedriver sin fastighetsförvaltning med socio-ekonomiska förtecken saknar gängse effektivitetsmått (t ex räntabilitet på totalt kapital) reell innebörd. I stället fäster man mer vikt vid om folk bor kvar, trivs, klagar etc. Det innebär att de egna bedömningarna av om förvaltningen går bra utgår från mera kvalitativa variabler knutna till fastigheten och dess nyttjare. Viktigt är dock alltid likviditeten.

Resursinsatserna varierar till art och omfattning mellan olika förvaltningar. Kapitalplaceringen kan handla upp förvaltningstjänster på olika marknader. Denna möjlighet har också en liten fastighetsägare, men han/hon väljer ofta att tillskjuta eget arbete i stället för eget eller lånat kapital. Detta resurstillskott kan vara betydande men ge ett obetydligt synligt resultat, dvs vara föga effektivt för en utomstående betraktare. Att arbetet ändå utförs förklaras av låga anspråk på arbetsättning. Dessutom måste värdet av nöjda hyresgäster och en viss livsstil beaktas. För ägaren finns ofta ett betydande icke direkt kvantifierbart egenvärde i att vara fastighetsägare och hålla en fastighet i bra skick⁷⁾.

Ur ett samhällligt perspektiv kopplas effektiviteten till hur nyttjarna värderar sitt boende i relation till kostnaderna för utrymme och service. I det samhällliga perspektivet får sålunda nyttor av icke monetär art, t ex de boendes trivsel, betydelse för om förvaltningen bedöms vara god.

3.7 Egenarbete - art och omfattning

Egenarbete som begrepp

Egenarbete i vid bemärkelse förekommer hos alla hushåll i alla fastighetstyper och upplåtelseformer⁸⁾. I hushåll med olika sammansättning och storlek arbetar man med t ex städning, matlagning och underhållsarbeten. Arbetet sker utanför den formella penningekonomin och syftet är att tillfredsställa egna behov. Dessutom utför fastighetsägare, bostadsrättshavare och hyresgäster arbete som fackmän annars svarar för.

I en mindre hyresfastighet arbetar förutom ägaren/förvaltaren med familj eventuellt också fastighetsskötare eller de boende med t ex drift och underhåll.

Med egenarbete avses här enbart ägarens och familjemedlemmarnas arbete i den egna fastighetsförvaltningen. Arbetet sker utan formellt anställningsförhållande och förutbestämd ersättning. En viss ersättning erhålls i pengar genom att betalningsnettot efter skatt från fastighetsförvaltningen ökar vid egenarbete jämfört med om tjänsterna köps. För de flesta ägare medför dock egenarbetet minskade underskott.

Ägarens eget arbete och kunnande utgör en resurs som i fastighetsförvaltningen kan ersätta lejt arbete, men även i viss utsträckning penninginsatser. Ägaren utför t ex allt arbete med bokföring och redovisning manuellt i stället för att lämna bort det till ett förvaltningsbolag med datahanteringsrutiner. I vissa fall kan en stor arbetsinsats kompensera brister i kunnandet. För många pensionärer finns också ett egenvärde i att ha en sysselsättning, egenarbetet ingår i livsstilen.

En operationell definition

För det praktiska genomförandet av undersökningen har begreppet egenarbete ytterligare preciserats:

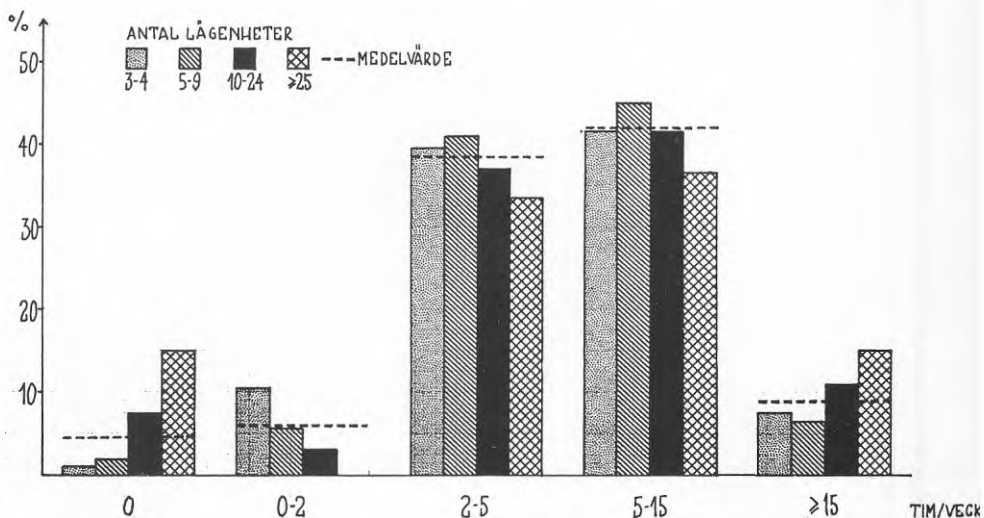
- o Ägarens arbete med en egen lägenhet i fastigheten åtskiljs inte från övrigt arbete.
- o Oavlönat arbete utfört av ägaren närstående betraktas också som egenarbete.

Detta innebär att den i undersökningen använda definitionen av begreppet egenarbete är relativt snäv. Det bör bli beaktat när jämförelser sker med resultat från andra studier.

Egenarbete i förvaltningar av olika storlek

Förvaltningsstorleken ger klara utslag för vad ägaren gör i förvaltningen och vilken tid det tar. Därtill är motiven för förvärv och innehav kopplade till förvaltningsstorleken.

Andelen fastighetsägare som ej arbetar i den egna förvaltningen ökar med förvaltningsstorleken. I förvaltningar mindre än fem lägenheter är det cirka en procent som ej arbetar. Andelen ökar sedan till 15 procent i klassen med minst 25 lägenheter. Se figur 3.2.



Figur 3.2 Ägarnas arbetstid i den egna förvaltningen, efter förvaltningsstorlek.

I samtliga förvaltningar arbetar cirka 40 procent av ägarna 2-5 timmar per vecka och ungefär lika många arbetar 5-15 timmar per vecka i den egna förvaltningen.

I de större förvaltningarna (≥ 10 lgh) arbetar något fler av ägarna minst halvtid.

Den genomsnittliga arbetstiden i förvaltningen är relativt konstant oavsett förvaltningens storlek, se tabell 3.1. Den genomsnittliga arbetstiden per lägenhet blir då mindre, ju större förvaltningen är.

Tabell 3.1 Ägarnas (inkl familjemedlemmarnas) genomsnittliga arbetstid efter förvaltningsstorlek.

ARBETSTID	FÖRVALTNINGSSTORLEK (lgh)			
	3-4	5-9	10-24	≥ 25
tim/vecka	10 1/4	10	11 1/4	9 1/2
tim/vecka • lgh	3	1 3/4	3/4	1/4

I figurerna 3.3 - 3.6 redovisas egenarbetets art och vilken arbetsfördelning som råder i förvaltningar av olika storlek. Redovisningen avser den som huvudsakligen utför de olika förvaltningsåtgärderna. "Ägaren" i ovannämnda figurer avser andelen egenarbete inom respektive förvaltningsklass. Här i ingår med andra ord även familjemedlemmar som ansvarar för vissa åtgärder. Anställda förekommer endast i 18 procent av förvaltningarna (intervjupopulationen). Ingen i vår population hade annat än deltidsanställda.

Arbetsfördelningen i de minsta förvaltningarna kan även fungera som en jämförelse med fördelningen för villaägare. Dessa utför dock inte arbetsmoment som hyresdebitering och hyresförhandling. Större underhållsarbeten lejs ofta bort. En stor kapitalplacerare kan däremot leja bort alla arbetsuppgifter i fastighetsförvaltningen.

De som äger 3-4 lägenheter har påfallande likheter med villaägare. Mer än 90 procent av ägarna i denna grupp utför själva;

- o hyresdebitering
- o administration och övrig ekonomisk förvaltning
- o tillsyn av fastigheterna
- o fastighetsskötsel
- o trädgårdsskötsel, snöröjning m m.

Ungefär var tredje ägare i denna grupp lämnar hyresförhandlingarna till fastighetsägareföreningen. Städningen sköts av ägaren eller av familjemedlemmar. I var tionde förvaltning städar hyresgästerna.

Tre av fyra ägare sköter enklare underhållsåtgärder. Större underhållsåtgärder utförs av var fjärde ägare.

Fyra av tio ägare arbetar 2-5 timmar per vecka i förvaltningen och lika många arbetar 5-15 timmar per vecka. Någon enstaka uppger sig arbeta heltid, se figur 3.2. Den genomsnittliga arbetstiden är för denna förvaltningsklass 10 tim 15 min per vecka.

Ägare med 5-9 lägenheter liknar i flera avseenden de med 3-4 lägenheter. Skillnaden är att fler lämnar bort hyresförhandlingarna till fastighetsägareföreningen (40 procent). Färre utför också underhållsarbeten helt själv. Den arbetstid man lägger ned i förvaltningen

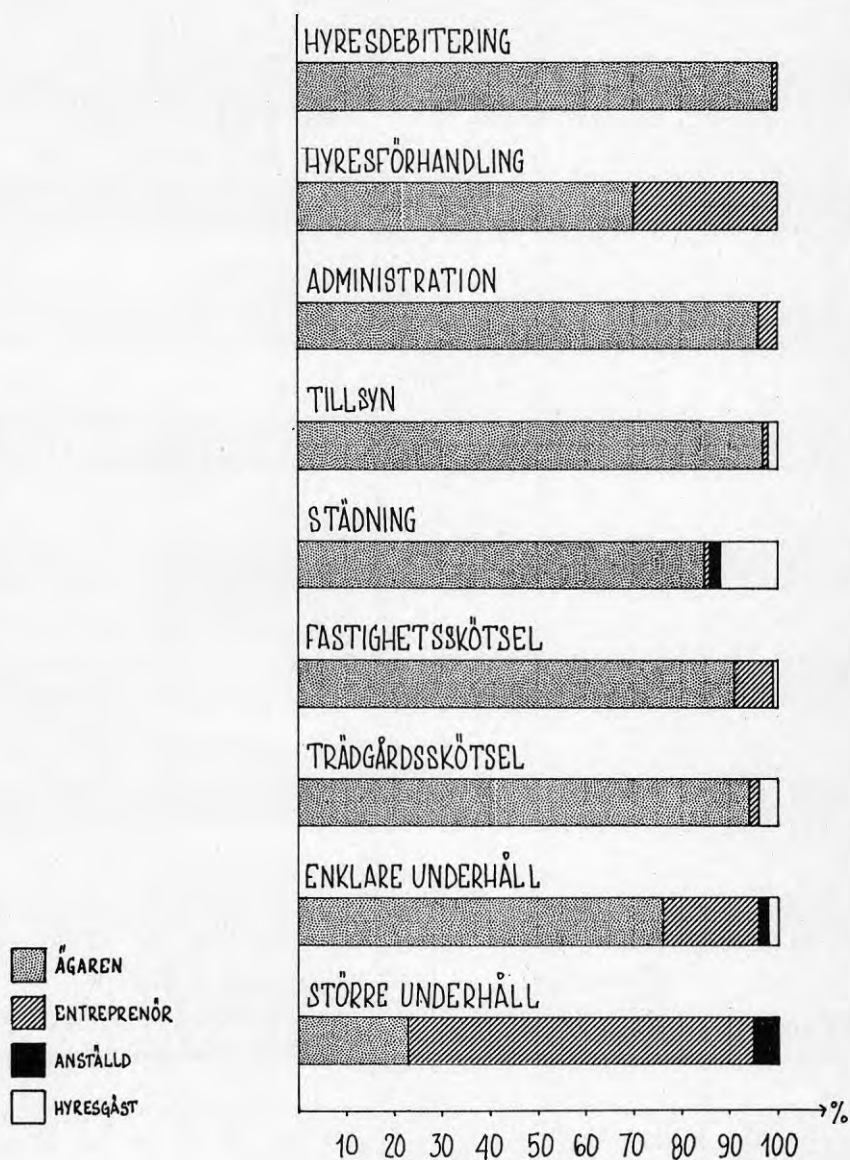
är densamma som i den minsta gruppen, se figur 3.2. Ägarna arbetar ungefär lika mycket som i de minsta förvaltningarna. Den genomsnittliga arbetstiden är cirka 10 timmar per vecka.

I förvaltningar med 10-24 lägenheter är det bara var fjärde ägare som förhandlar själv om hyrorna. Sex av tio städar själva medan sju av tio själva utför fastighetsskötsel och trädgårdsarbeten. Fem av tio utför enklare underhållsarbeten.

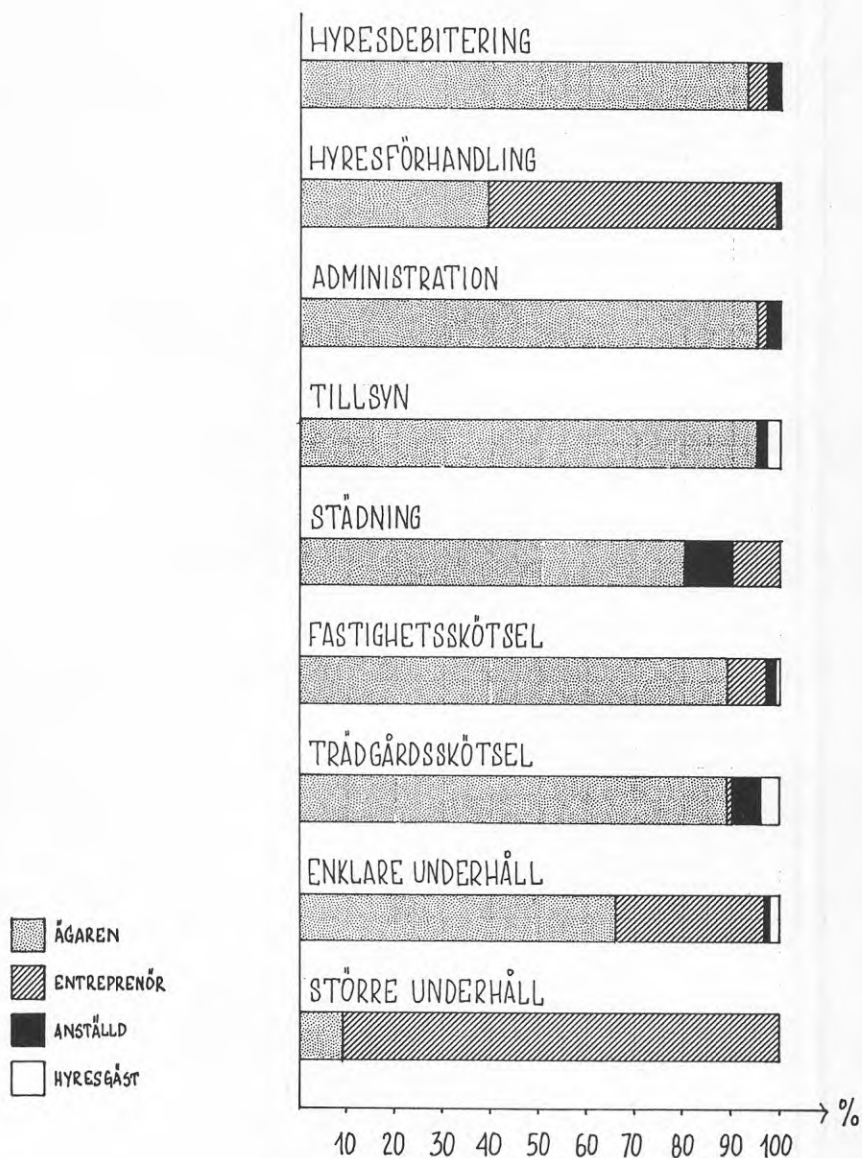
När fastighetsägaren lämnar ut arbetsuppgifter till extern förvaltning är det i regel fastighetsägareföreningen, fastighetsbolag eller revisorer som avses. I fortsättningen kallas dessa för entreprenörer till skillnad från anställda. I hela beståndet förekommer endast deltidsanställda. Anställda förekommer i denna klass främst för städning, fastighets- och trädgårdsskötsel.

I denna grupp är det relativt många ägare som arbetar minst halvtid (≥ 15 tim) i förvaltningen. Den genomsnittliga arbetstiden är också något högre än i de andra förvaltningarna, cirka 11 tim 20 min per vecka. Skillnaderna är dock inte påfallande stora.

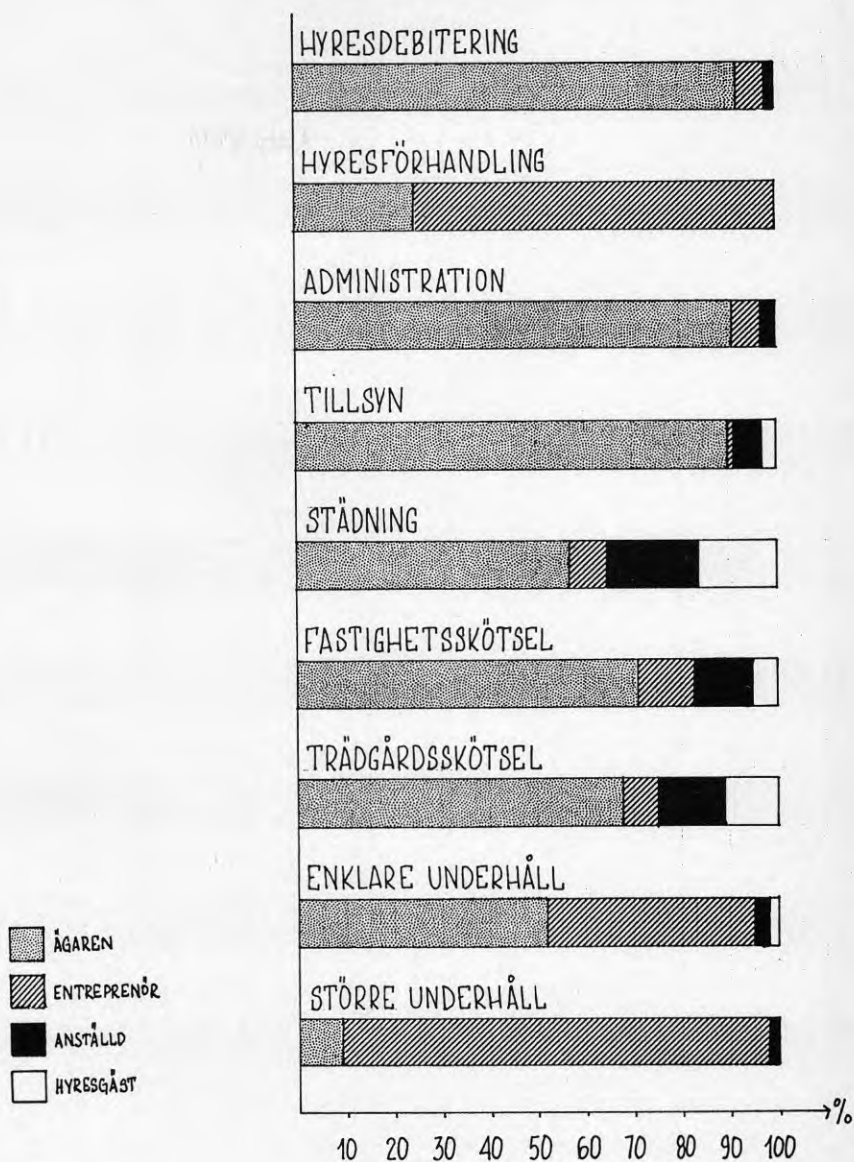
De som har förvaltningar med minst 25 lägenheter har i större utsträckning anställda för olika arbetsuppgifter. Andelen ägare som arbetar minst halvtid är dock förhållandevis stor. Samtidigt är det många i denna grupp som inte alls arbetar med drift och underhåll i förvaltningen. Den genomsnittliga arbetstiden för denna grupp är ungefär 9 tim 30 min per vecka.



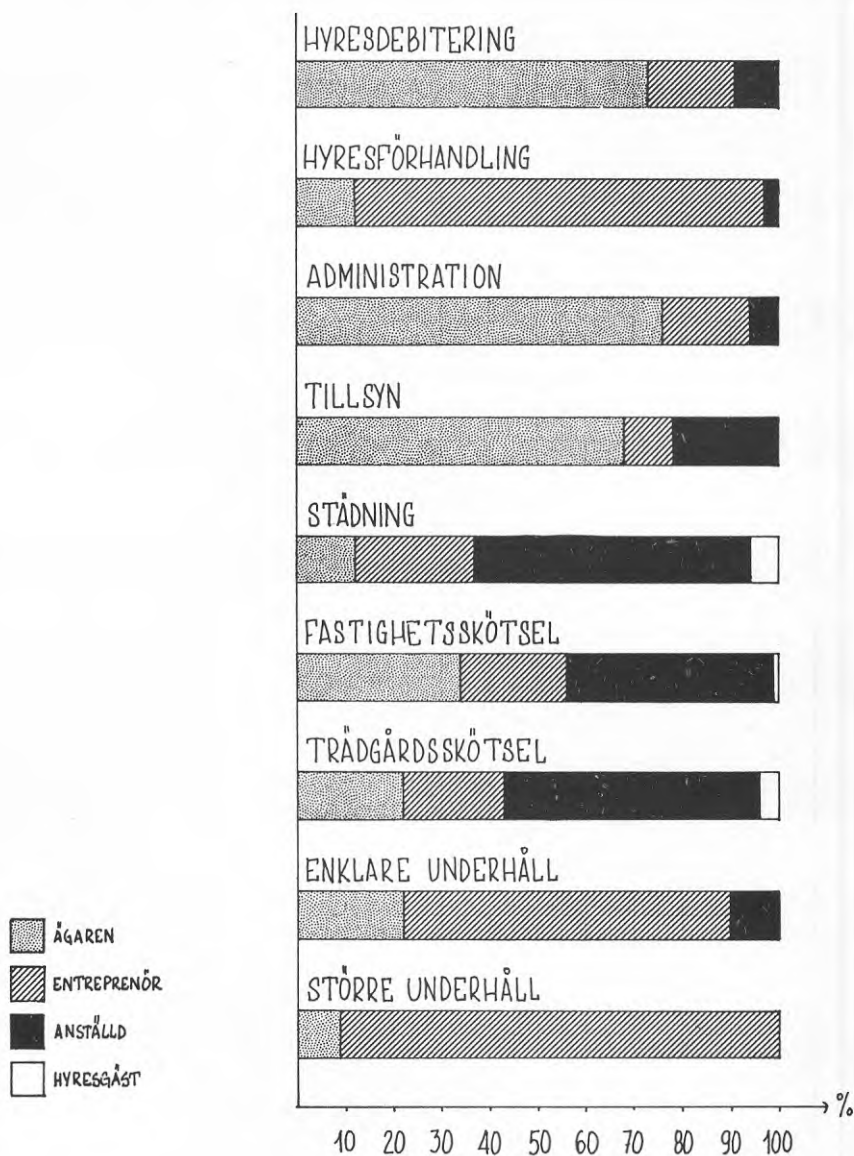
Figur 3.3 Arbetsfördelning i förvaltningar med 3-4 lägenheter.



Figur 3.4 Arbetsfördelning i förvaltningar med 5-9 lägenheter.



Figur 3.5 Arbetsfördelning i förvaltningar med 10-24 lägenheter.



Figur 3.6

Arbetsfördelning i förvaltningar med fler än 24 lägenheter.

Antalet arbetsuppgifter som ägaren utför är nära korrelerat till förvaltningsstorleken. Ju större förvaltningen är desto fler arbetsuppgifter lämnar man bort för extern förvaltning.

Den genomsnittliga arbetstiden i de undersökta förvaltningarna är 10 tim 20 min per vecka. Var femte fastighetsägare arbetar minst 15 timmar per vecka och nästan varannan arbetar 2-15 timmar per vecka.

Hjälp i förvaltningsarbetet

Den föregående redogörelsen avsåg den/de som huvudsakligen utför de olika förvaltningsåtgärderna. I vissa fall förekommer hjälp även från hyresgäster eller vänner och bekanta.

I ungefär två av tio förvaltningar hjälper hyresgästerna till med städning av trapphus och entréer. Detta sker främst i de minsta förvaltningarna (3-4 lgh).

Ungefär var fjärde ägare får ibland hjälp från vänner eller bekanta medan endast var tionde ägare ibland hjälper till i någon bekants förvaltning.

Eftersläpande underhåll

Ungefär var tredje fastighetsägare anser sig ha eftersläpande underhåll. De som har ett investeringsmotiv till förvärvet ligger dock bättre till än genomsnittet. Av dessa anser endast 19 procent att underhållet släpar efter.

De som anser sig ha försummat underhåll jobbar något mer i sin förvaltning än övriga. Skillnaden är dock inte stor. Däremot arbetar man nästan en timme mer per vecka och lägenhet i de förvaltningar där underhållet släpar efter. Den större skillnaden beror på att de med försummat underhåll i genomsnitt har mindre förvaltningar. Se tabell 3.2.

Tabell 3.2 En jämförelse av variabler mellan ägare med respektive utan eftersläpande underhåll.

FÖRSUMMAT UNDERHÅLL	EJ FÖRSUMMAT UNDERHÅLL	
8	12	antal lägenheter
10.7	10.1	tim/vecka
2.3	1.4	tim/vecka · lägenhet
35%	65%	svarsfördelning

En typisk ägares egenarbete

Den största gruppen ägare i vår population är de med 3-9 lägenheter som har förvärvat fastigheten för att erhålla egen bostad. Baserat på medelvärden presenterar vi en typisk (fiktiv) ägare ur denna grupp.

Ägaren är en man som är 56 år. Han har haft sin fastighet i 13 år. Fastigheten är från slutet av 30-talet och rymmer fyra bostadslägenheter. Ägaren förvärvade fastigheten med motivet att bo där själv vilket han gör än i dag.

Varje vecka arbetar han cirka 13 timmar i förvaltningen. Det främsta motivet för egenarbete är att minska underskotten.

Arbetstiden under en vecka fördelar sig som nedan:

Hysesdebitering	20 min
Administration	2 tim 20 min
Fastighetstillsyn	15 min
Fastighetsskötsel	3 tim 10 min
Städning, renhållning	55 min
Trädgårdsskötsel	2 tim 20 min
Enklare underhåll	3 tim 35 min
Större underhåll	5 min

Detta ger sammantaget att den typiske ägaren arbetar 3 timmar och 15 minuter per vecka och lägenhet. Summeras denna siffra till årsbasis fås i storleksordningen 650-700 timmar per fastighet och år. Omräknat till timmar per lägenhet erhålles siffror i storleksordningen 150 till 180 timmar per lägenhet och år.

3.8 Ägarnas förvärvsmotiv

Ägarna har i olika beslutssituationer olika motiv för sitt agerande, vi kan säga att det finns olika motivbilder. Det finns t ex skilda motiv för förvärv, fortsatt innehav, moderniseringsåtgärder och insatsen av eget arbete.

Sammankopplat med strukturen vad avser byggnadsbestånd och förvaltningsformer finns ett mönster för motiven att förvärva och inneha hyresfastigheter. Vi gör en indelning av ägarna med utgångspunkt ifrån förvärvsmotiven egen bostad/lokal respektive investering. Dessutom förekommer sysselsättning (egen respektive anställdas) samt diverse andra motiv.

De flesta köper en mindre hyresfastighet för att bereda sin egen familj bostad. Många köpare har speciell kompetens inom något yrkesområde som är väsentligt för förvaltningen.

För gruppen fysiska personer bör man se fastighetsinnehavet i anslutning till personens livscykel. Motiven för innehav kan därför skilja sig väsentligt från förvärvsmotiven. Dessutom är motiven för avyttring ofta av social art och inte ekonomiskt betingade⁹⁾.

Motiven för eget arbete kan också variera mellan olika ägare och över ägarens livscykel. Dessutom kan den faktiska egna arbetsinsatsen påverkas av var i livscykelns byggnaden befinner sig. En gammal byggnad medför automatiskt ett större behov av arbete.

Empiriska resultat

Cirka 86 procent av undersökningspopulationen äger endast en fastighet medan fem procent har fler än två fastigheter.

Fyra av fem fastighetsägare har köpt sin första hyresfastighet medan nästan var femte ägare har förvärvat den genom arv eller gåva. Av ägare med minst två fastigheter har andelen köp för den andra fastigheten i innehavet stigit till 94 procent och den tredje fastigheten har av alla förvärvats genom köp.

Av de som har förvärvat en fastighet genom köp ville 73 procent av ägarna bereda sig själva egen bostad eller lokal. Ungefär en femtedel har köpt med investeringsmotiv, övriga har skäl som sysselsättning åt sig själva eller anställda och skattefördelar, se tabell 3.3.

Tabell 3.3 Viktigaste förvärvsmotiv för de som köpt en fastighet respektive minst två fastigheter. Procent.

FÖRVÄRVS- MOTIV	ANTAL FASTIGHETER	
	1	≥ 2
egen bostad/lokal	73	22
investering	19	46
egen sysselsättning	2	16
skattefördelar	2	8
anställdas sysselsättn	0	5
övrigt	4	3
	100 %	100 %
antal ägare	205	37

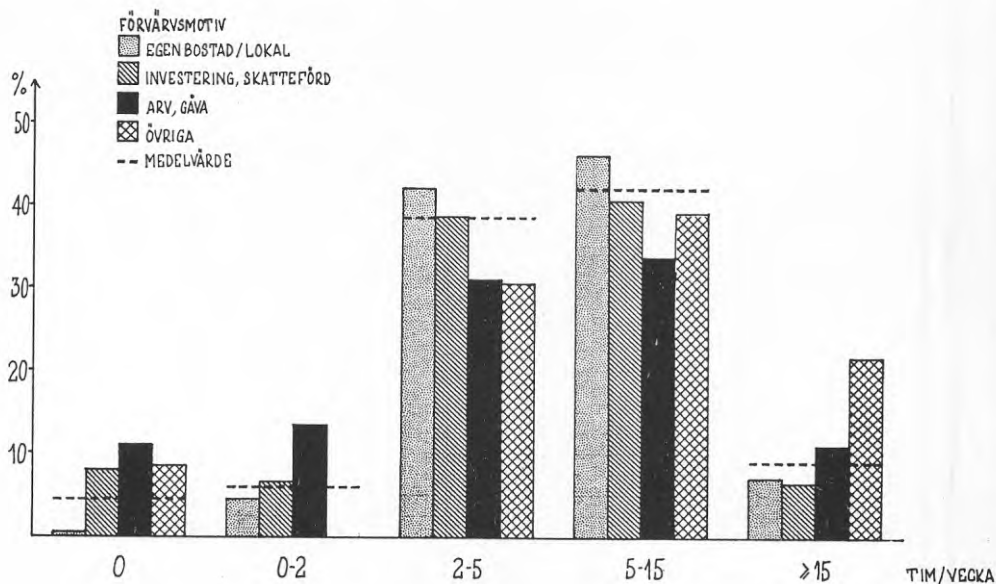
Av de som köpt minst två fastigheter har nästan hälften investeringsmotiv till förvärven och knappt en fjärdedel motivet egen bostad/lokal¹⁰⁾. Sysselsättningsmotivet är också relativt stort. Observera att denna grupp endast utgörs av 37 ägare.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att för de ägare som endast har en fastighet i sitt bestånd är egen bostad det viktigaste förvärvsmotivet medan investering är det viktigaste motivet för de med mer än en fastighet.

Det genomsnittliga lägenhetsinnehavet varierar med förvärvsmotiven. De som har köpt hyreshus med motivet att bereda sig själv eller familjen egen bostad eller lokal har i genomsnitt 6 lägenheter i sin förvaltning. De som har ett investeringsmotiv till förvärvet har i genomsnitt 20 lägenheter, dvs tre gånger så stor förvaltning som de med bostadsmotiv till förvärvet.

Skilda förvärvsmotiv påverkar också graden av egenarbete. Av de med boendemotiv arbetar 99 procent i den egna förvaltningen jämfört med 91 procent för de med investeringsmotiv, se figur 3.7.

Förvärvsmotivet ger inget stort utslag på mängden egenarbete. Totalt sett tycks de med sysselsättningsmotiv arbeta mest i förvaltningen, där efter de med ett boendemotiv. Ägare med investeringsmotiv arbetar något mindre än övriga ägare.



Figur 3.7 Mängden egenarbete i förvaltningen efter förvärvsmotiv, inklusive arv och gåva.

3.9 Arbetsmotiv i förvaltningen

Motiven för egenarbete finns på en glidande skala från rent ekonomiska till motiv av socio-ekonomisk art. Inom gruppen ekonomiska motiv finns t ex ägare som önskar få en arbetsställning och de som önskar förbättra likviditeten i förvaltningen.

De socio-ekonomiska motiven kan t ex avse möjligheten till en meningsfull sysselsättning där det finns ett egenvärde i arbetet. Att arbetet ger ett ekonomiskt utbyte är av sekundär betydelse. Egenar-

bete ger kontakter med hyresgäster och andra människor vilket också kan vara av betydelse.

En del ägare motiverar förekomsten av egenarbete med att man vill få arbetet ordentligt utfört. Bakom ett sådant argument finns ett långsiktigt kostnadstänkande, men också personlig prestige inför hyresgästerna. Den personliga prestige och ett starkt upplevt egenvärde av att vara ägare till en hyresfastighet kan motivera ägaren att "överarbeta" fastighetsförvaltningen. Omvänt kan spekulativa intressen leda till sk driftspekulation där också underhållet av fastigheten eftersätts.

Det starkaste motivet för egenarbete kan vara avsaknaden av stor-driftsfördelar. I en liten förvaltning är det svårt att med rimligt ekonomiskt utbyte köpa förvaltningstjänster. Fasta kostnader för de tjänster som erbjuds gör att styckkostnaden för serviceåtgärder blir hög i små förvaltningar.

Empiriska resultat

Det genomgående viktigaste arbetsmotivet är att minska underskottet/förbättra lönsamheten. Detta gäller oberoende av förvärvsmotiv, förvaltningsstorlek etc. Två tredjedelar av fastighetsägarna anser detta vara det främsta motivet till eget arbete. Motivet att minska underskottet följer av att de flesta små förvaltningar ger ett likviditetsunderskott¹¹⁾. Två av tio ser arbetet närmast som en hobbyverksamhet medan en av tio mer yrkesmässigt vill ha en sysselsättning. Hobbymotivet är störst i de minsta förvaltningarna. Se tabell 3.4.

Tabell 3.4 Arbetsmotiv för delägare nr 1 (273 observationer).

ARBETSMOTIV	FREKVENNS (%)
minska underskottet/ förbättra lönsamheten	68
intresse, hobby	20
sysselsättning	8
övrigt	4
	100 %

Lundström-Gustafsson¹²⁾ visar att många ägare redan vid förvärvet kalkylerade med att arbeta själva i förvaltningen. För många kommer dock arbets- och kapitalbehovet som en överraskning. Det är troligen delvis en följd av de sparsamma kalkyler man gör inför ett förvärv, då man resonerar som en villaägare.

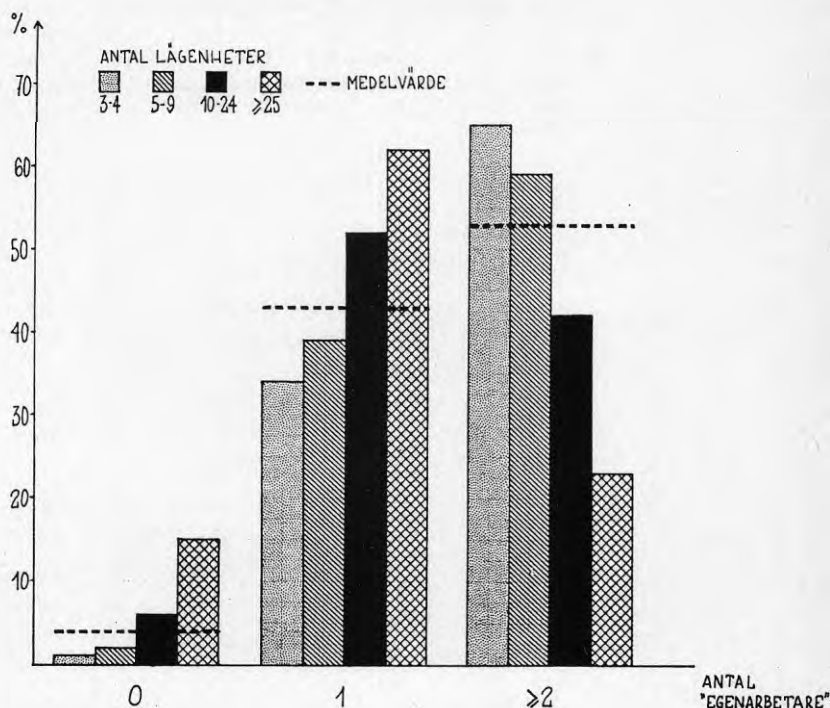
Andra faktorer som kan påverka den egna arbetsinsatsen i förvaltningen är förvaltningsstorleken, den egna ekonomiska situationen, fastighetsbeståndets ålder, läget i innehavsperioden samt fastighetsägarens ålder. Dessa faktorer analyseras nedan och i följande kapitel-delar.

Siffrorna ovan gäller vad vi kallar delägare nr 1, dvs den ägare som står i kategorilängden i fastighetstaxeringsregistret. Studerar vi övriga delägare som ofta är fru eller barn, finner vi att de mera sällan arbetar i förvaltningen. I förvaltningar på tre till nio lägenheter arbetar hälften av de som är övriga delägare. Delägare till förvaltningar större än tio lägenheter arbetar i 30 procent av fallen.

Motivbilden för delägarna är densamma som för delägare nr 1. I de största förvaltningarna är dock sysselsättningsmotivet mer framträdande. Det klart dominerande motivet är dock att minska underskotten/förbättra lönsamheten (ca 60 procent).

I fyra av tio förvaltningar är det endast en ägare som arbetar. I nio fall av tio är denne ägare en man. Denne man är dessutom i vart fjärde fall pensionär.

Att man arbetar själv, utan hjälp av övriga delägare och närstående, är vanligast i de större förvaltningarna. I mer än hälften av förvaltningarna är det dock minst två personer som hjälps åt med arbetet, se figur 3.8. Oftast har man medhjälpare i de minsta förvaltningarna. I 70 procent av förvaltningarna med tre till fyra lägenheter är det minst två personer som hjälps åt med arbetet. Fastighetsförvaltningen är sålunda en familjeangelägenhet i de små förvaltningarna. I de större förvaltningarna är verksamheten mera av företagskaraktär och frikopplad från den egna familjen.



Figur 3.8 Antalet egenarbetare i förvaltningar av olika storlek (tidkortspopulationen).

Motiv för olika arbetsuppgifter

I det föregående redovisades fastighetsägarnas motiv till varför de över huvud taget själv utför arbete i förvaltningen. Ett arbete som många gånger är oavlönat eller mycket lågt avlönat. Vid intervjuerna med 87 stycken utvalda fastighetsägare (se kap 2.1 för urvalet) frågade vi varför de själva utförde t ex hyresdebitering och städning. I det följande redovisas motiven i storleksklasser med avseende på antalet lägenheter.

De arbetsuppgifter som studerades var;

- * hyresdebitering
- * hyresförhandling
- * administration och övrig ekonomisk förvaltning
- * fastighetstillsyn
- * trappstädning och renhållning
- * trädgårdsskötsel och snöröjning
- * fastighetsskötsel
- * enklare underhållsåtgärder
- * större reparations- och underhållsåtgärder, om- och tillbyggnader.

I en förvaltning med **3-4 lägenheter** utför man enligt tidigare det mesta av förvaltningsarbetet själv. Motivet är att det är så lite arbete att lämna bort. Hyresfastigheten betraktas mer som ett villaboende än som ett företagande med uthyrningsverksamhet. Man vill också minska underskotten/förbättra lönsamheten genom att arbeta så mycket som möjligt själv i fastigheten.

Man väljer ofta att förhandla själv om hyrorna då det gäller så få lägenheter. Större reparations- och underhållsarbeten lämnar man främst bort på grund av bristande kunskap (70 procent), men även på grund av tidsbrist (20 procent).

I förvaltningar med **5-9 lägenheter** är andelen egenarbete något lägre än i den föregående förvaltningsklassen, speciellt för hyresförhandlingar.

Främsta motivet till egenarbete är att minska underskotten/förbättra lönsamheten. Cirka en tredjedel anger att vissa åtgärder är av för liten omfattning att lämna bort.

Hyresförhandling lämnas ofta till fastighetsägareföreningen. Ägaren anser att det är enklare och känns rättvisare så. En del anser sig inte ha kompetens att utföra detta själv.

I gruppen **10-24 lägenheter** är andelen egenarbete relativt låg för främst städning, fastighets- och trädgårdsskötsel samt enklare underhållsåtgärder.

Motiven till egenarbete är att minska underskotten/förbättra lönsamheten (t ex administration, städning, enklare underhåll) eller att det inte är så betungande (t ex hyresdebitering, tillsyn, trädgårdsskötsel).

Fyra av fem ägare lämnar bort hyresförhandlingarna. Det är enkelt att göra så och känns rättvist, men många har också bristande kunskap. Större reparations- och underhållsåtgärder lämnas bort på grund av bristande kompetens och tidsbrist.

Andelen egenarbete är minst i **stora förvaltningar** (≥ 25 lägenheter), men nivån är fortfarande hög för hyresdebitering, administration och tillsyn (cirka 70-75 procent). Relativt hög andel egenarbete märks också för fastighets- och trädgårdsskötsel samt enklare underhållsåtgärder. Anmärkningsvärt är att städning i några fall utförs som egenarbete, även i relativt stora förvaltningar.

Var tionde fastighetsägare utför själv större reparations- och underhållsarbeten för att minska underskottet. Övriga ägare lämnar sådana arbeten till entreprenörer på grund av tidsbrist eller bristande kompetens.

Det främsta motivet till att utföra arbete själv i denna storleksklass är genomgående att man vill minska underskotten/förbättra lönsamheten. Den främsta orsaken att ej utföra vissa arbeten är tidsbrist.

3.10 Byggnadens ekonomiska livscykel

Byggnaden på en hyresfastighet har begränsad ekonomisk livslängd. I vilken takt byggnadskapitalet förbrukas avgörs på fastighetsmarknaden. Där värderar säljare och köpare de framtida nyttor som fastigheten förväntas ge. Ser vi enbart till de i pengar uttryckbara nyttorna förväntas i regel driftnettona i reala termer sjunka över tiden. De minskade driftnettona orsakas av sjunkande hyror och att mängden underhåll är starkt beroende av byggnadskapitalets ålder.

Volymökningar för underhåll och ett över tiden ökat behov av skötsel och tillsyn gör att en fastighet blir allt mera tungarbetad. En ägare med begränsade ekonomiska resurser måste kanske över tiden utföra allt mera av förvaltningsarbetet själv för att bli klara likviditeten. Mot detta talar att likviditeten i en tid med inflation och lånefinansiering i regel förbättras över innehavsperioden.

En stor mängd eget arbete i förvaltningen och ägarens avsaknad av lönsamhetsmotiv kan innebära att den ekonomiska livslängden för byggnaden förlängs. Att mera generellt uttrycka denna förlängning i år är dock svårt. Varje ägare har nämligen sin uppfattning om vad som ska läggas i begreppen föråldring och ekonomisk livslängd. Det finns följaktligen med ett fastighetsägareperspektiv ingen objektiv norm för när en fastighet är mogen att byggas om.

Egenarbete med avseende på byggnadsbeståndets ålder

Våra analyser visar, tvärt emot förväntat, en förskjutning mot allt mer nedlagd arbetstid ju yngre byggnaderna är, se tabell 3.5.

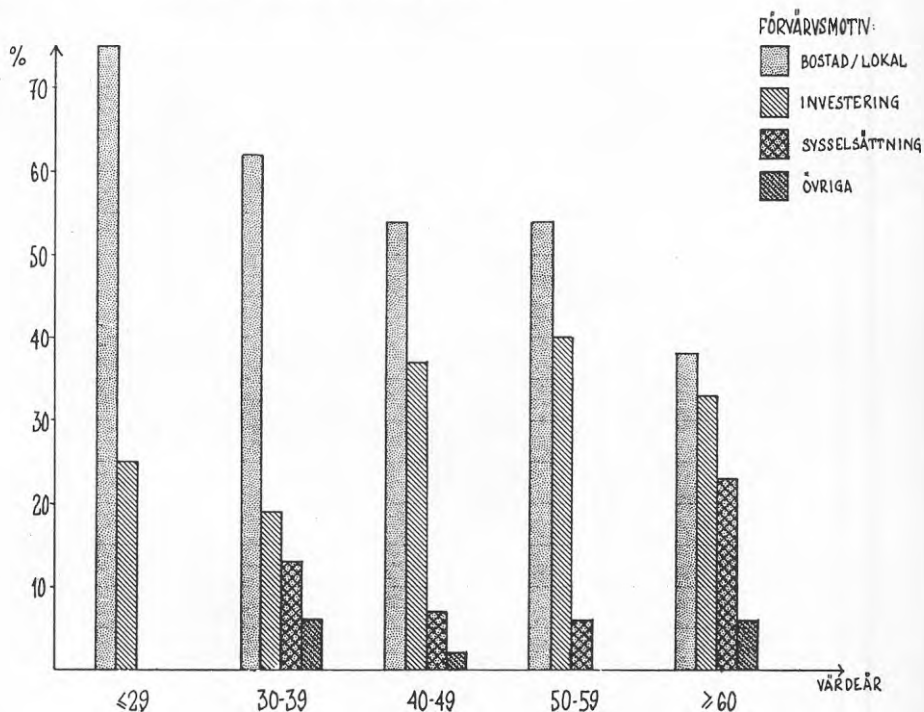
Tabell 3.5 Nedlagd arbetstid (timmar/vecka) med avseende på byggnadsbeståndets ålder. Värdeår enligt AFT-81. Intervjupopulationen.

VÄRDE- ÅR	ARB EJ	ARBETSTID (tim/vecka)			
		0-2	2-5	5-15	≥ 15
< 29	5 %	24 %	48 %	14 %	9 % = 100 %
30 - 39	4	4	36	46	10
40 - 49	9	2	39	42	8
50 - 59	7	7	24	50	12
≥ 60	2	5	30	36	27

Drygt en fjärdedel av de ägare som har unga fastigheter (värdeår senare än 1960) arbetar mer än 15 timmar per vecka. En av fyra ägare som har en fastighet med värdeår tidigare än 1930 arbetar högst två timmar per vecka. I övriga värdeårsklasser är det få som arbetar mindre än två timmar. I genomsnitt fyra procent av ägarna arbetar inte alls i den egna fastighetsförvaltningen.

En förklaring till att en så stor andel (29 %) av ägarna till de äldsta fastigheterna endast arbetar upp till två timmar per vecka är att byggnaderna är gamla. Man låter många åtgärder bero till efter ett generationsskifte. Inga av de som har köpt fastigheter med värdeår före 1930 har sysselsättningsmotiv till förvärvet, se figur 3.9.

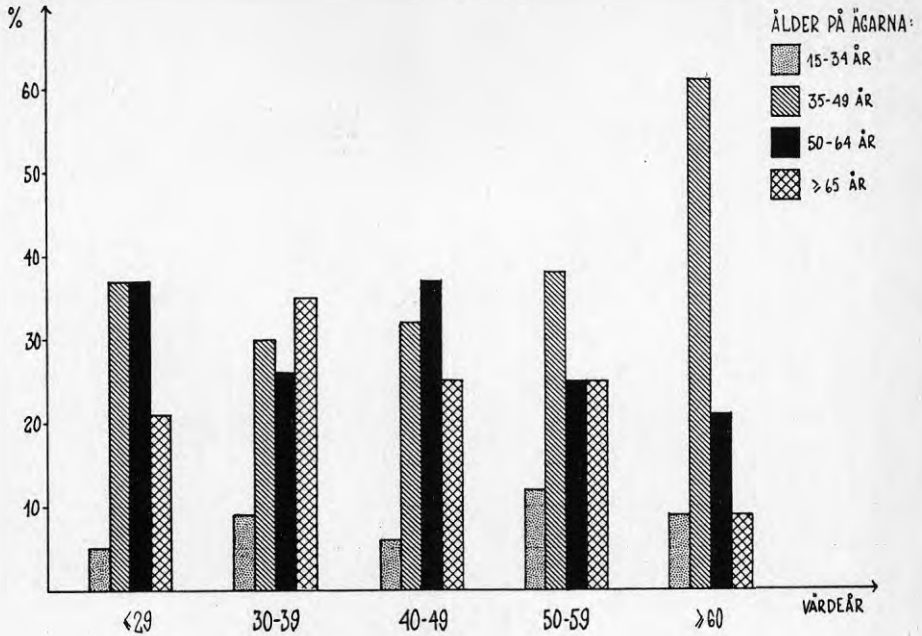
I den yngsta värdeårsklassen är däremot sysselsättningsmotivet mest dominerande, se figur 3.9. Investeringsmotiven är också starka för de som har förvärvat yngre fastigheter.



Figur 3.9 Förvärvsmotiv efter byggnadsbeståndets ålder (värdeår).

Figuren visar också att andelen ägare som har förvärvat en fastighet för att erhålla egen bostad/lokal minskar ju yngre byggnadsbeståndet är.

En stor andel (knappt 2/3) av de yngsta fastigheterna ägs av fastighetsägare i åldern 35-49 år. Andelen ägare i denna ålder är här nästan dubbelt så stor som i övriga värdeårsklasser, se figur 3.10.



Figur 3.10 Ägarnas ålder efter bygnadsbeståndets ålder (värdeår).

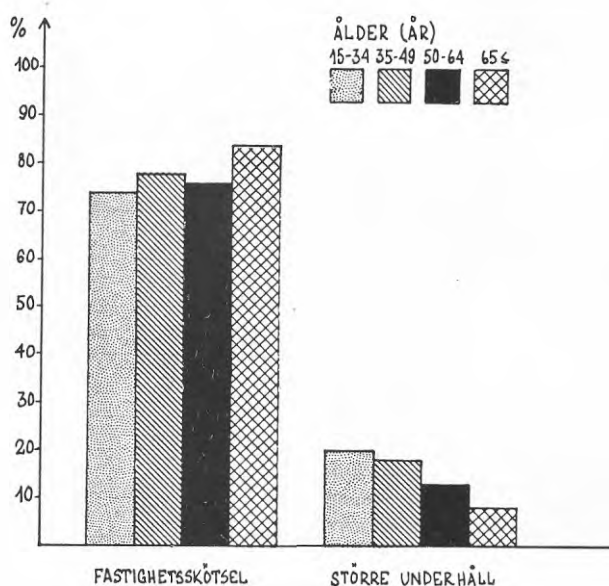
Den grupp ägare som dels är 35-49 år gamla dels äger de yngsta fastigheterna utgör en speciell kategori av ägare. Gruppen är närmast att hänföra till kategorin byggare/förvaltare. Att man lägger ner mer tid på yngre fastigheter beror främst på de motiv man har för att äga sina fastigheter. En stor del av arbetet är dock oberoende av byggnadens ålder. Flera funktioner (hiss, vvs etc) i nyare byggnader kräver tillsyn och skötsel. I äldre fastigheter förekommer förmodligen i stället mera åtgärder av typen småreparationer.

3.11 Ägarens livscykel

Om ägaren är en fysisk person kommer dennes ålder och mognad att återspeglas i fastighetsförvaltningen som blir starkt personberoende. Är ägaren däremot juridisk person med ett anonymt ägande inverkar inte vem som äger i någon större utsträckning på utförandet av förvaltningen.

Med tiden förändras ägarnas inkomster, kapitalstyrka och preferenser samt riskbenägenheten och kunnandet i frågor som rör fastighetsförvaltningen. Inkomsterna och kapitalstyrkan kan förväntas öka med åldern fram till pensioneringen då framför allt inkomsterna avsevärt kan trappas ned. I unga år kan riskbenägenheten vara stor men kapitalstyrkan liten. Längre upp i åldern är kapitalstyrkan större men riskbenägenheten sannolikt lägre. Detta innebär sammantaget att det för gruppen fysiska personer sannolikt finns ett åldersintervall som är optimalt med hänsyn till förvärv av en hyresfastighet. Tidigare studier visar att en stor andel av köparna är i åldern 40-50 år¹³).

Yrkeserfarenheten ökar över tiden och samtidigt förändras ägarens attityder till fastighetsinnehavet. Större åtgärder som i yngre år varit angeläget att utföra prioriteras lägre i högre åldrar och större vikt läggs vid att ha en daglig arbetsuppgift som anpassas till den egna arbetskapaciteten och kunnandet. Detta illustreras av andelen ägare som sysslar med fastighetsskötsel respektive större underhålls-åtgärder, efter ägarnas ålder, se figur 3.11.



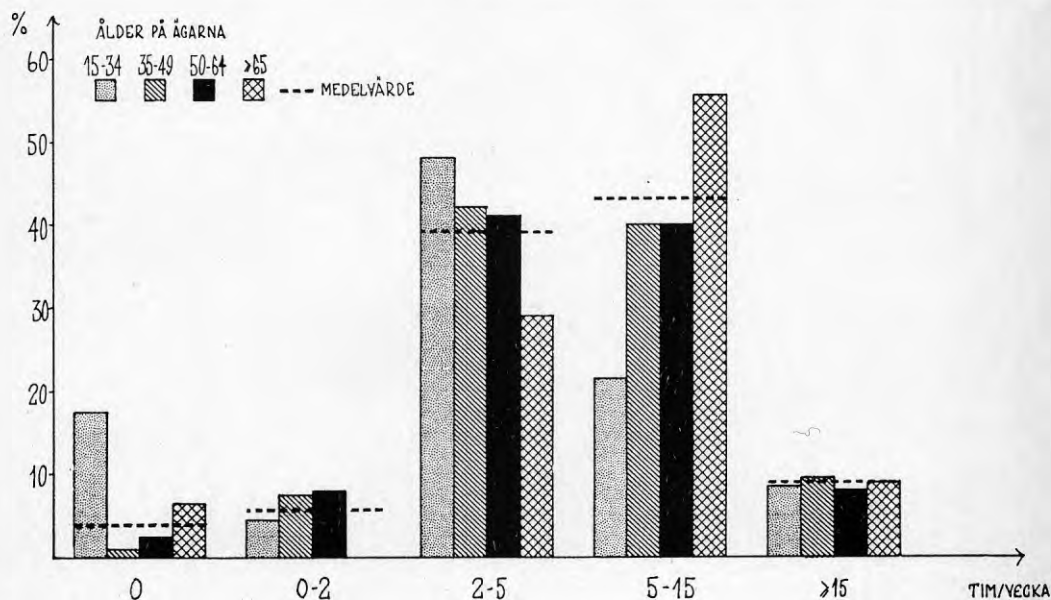
Figur 3.11 Andelen ägare som sysslar med fastighetsskötsel respektive större underhållsåtgärder, efter ägarnas ålder.

Många behåller sina fastigheter till långt efter pensioneringen. Fastighetsinnehavet är en del av livsstilen. Efter pensioneringen har ägaren gott om tid för förvaltningsarbete samtidigt som han/hon saknar alternativkostnad för det egna arbetet. Det kan också uttryckas som att arbetsinsatsen delvis ses som en fritidssysselsättning.

Egenarbete för ägare med olika ålder

Den redovisning som sker nedan avser till en början delägare nr 1. Därefter diskuteras egenarbete för övriga delägare.

Den tid som läggs ned på egenarbete ökar med ägarens ålder. Särskilt pensionärerna lägger ned mycket tid på arbete i förvaltningen. Var tionde ägare arbetar dock oavsett ägarens ålder mer än 15 timmar per vecka i förvaltningen, se figur 3.12.



Figur 3.12 Arbetstid i förvaltningen för delägare nr 1, efter ägarnas ålder.

I åldersklassen **15-34 år** arbetar två av tio ägare inte alls i förvaltningen. Nära hälften arbetar 2-5 timmar per vecka.

Nästan alla ägare i **aldern 35-64 år** arbetar i förvaltningen. Fyra ägare av tio arbetar 2-5 timmar per vecka och lika många arbetar 5-15 timmar per vecka. Av de ägare som fyllt i vårt tidkort arbetar de i förvärsarbetande ålder i genomsnitt 6 timmar per vecka.

Pensionärerna är den åldersgrupp som lägger ned mest arbete i förvaltningen. De arbetar i genomsnitt 13 timmar och 15 min per vecka (enligt tidkortspopulationen). Det är mer än dubbelt så mycket som ägarna i förvärsarbetande ålder (35-64 år). Den omfattande arbetsinsatsen från pensionärerna ska ses mot bakgrund av att de har de minsta förvaltningarna. De har i genomsnitt 9 lägenheter vilket kan jämföras med de yngre ägarna som i genomsnitt har 14 lägenheter per förvaltning, se tabell 3.6.

Pensionärerna arbetar i genomsnitt 2 timmar per vecka och lägenhet. Den siffran ska jämföras med ca 1 timme för de yngre ägarna. Vi har dock inte undersökt kvaliteten på det utförda egenarbetet.

Tabell 3.6 Egenarbete per vecka respektive per vecka och lägenhet, efter ägarnas ålder. Delägare nr 1 respektive samtliga delägare (inklusive familjemedlemmar). Tidkortspopulationen.

	ÄGARNAS ÅLDER	
	15-64 år	≥ 65 år

Veckoarbetstid för delägare nr 1		
- totalt	6 tim	13 1/4 tim
- per lägenhet	1 tim	2 tim

Veckoarbetstid för samtl delägare		
- totalt	8 tim	14 1/2 tim
- per lägenhet	1 1/2 tim	2 1/4 tim

antal lägenheter per förvaltning	12 lgh	9 lgh
andel av förvaltningarna	3/4	1/4

I ungefär en tredjedel av förvaltningarna förekommer hjälp av någon familjemedlem. I över hälften av fallen är det hustrun men även barn och föräldrar hjälper till. Familjemedlemmarna hjälper i varierande omfattning till med allting. Det vanligaste är att de hjälper till med städning av allmänna utrymmen samt trädgårdsskötsel.

Det genomsnittliga antalet delägare varierar med ägarnas ålder. I åldersklassen 15-34 år finns i de flesta fall två delägare (1,9 per förvaltning). Detta speglar att såväl man som hustru har lagfart på fastigheten. I gruppen pensionärer är det vanligare med ensamägande (1,3 delägare per förvaltning).

Ser man på den totala tiden egenarbete per förvaltning, dvs inklusive övriga delägare och familjemedlemmars arbete, utjämnas skillnaderna något mellan de i förvärvsarbetande ålder och pensionärer, se tabell 3.6.

Pensionärgruppen arbetar i genomsnitt 14 tim 30 min per vecka i förvaltningen. De yngre, i förvärvsarbetande ålder, lägger ned cirka 8 timmar per vecka och förvaltning.

Detta innebär att övriga delägare och familjemedlemmar bidrar med i genomsnitt 1 tim 15 min i pensionärsförvaltningarna och cirka 2 timmar i förvaltningar med yngre ägare.

Analyserna visar framför allt att tillgången till tid i stor utsträckning påverkar mängden arbete som läggs ned. Pensionärerna ägnar mycket tid åt förvaltningsarbete trots att man äger små fastigheter. Ägare i förvärvsarbetande ålder gör tidsmässigt mer begränsade arbetsinsatser i förvaltningen.

3.12 Aktiviteter under en innehavsperiod

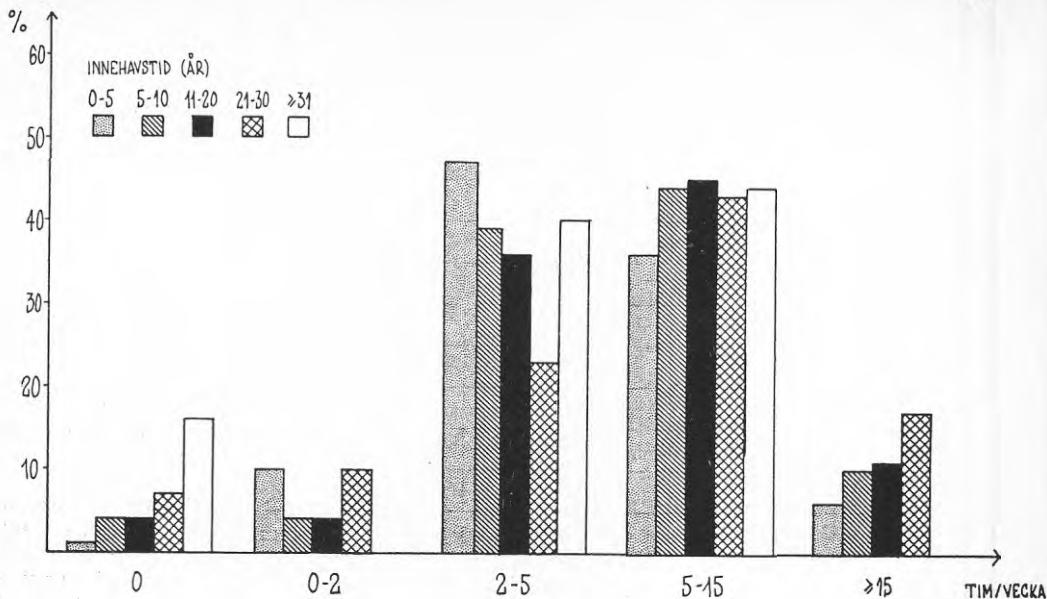
Lundström-Gustafsson¹⁴⁾ finner hos gruppen fysiska personer ett klart mönster för aktiviteterna i förvaltningen under innehavsperioden. Åren efter förvärvet är ägaren mycket aktiv med underhålls- och ombyggnadsinsatser. Detta sker trots att ekonomin ofta är ansträngd de första innehavsåren. Man lägger då också ner mycket egen tid i förvaltningen. Den egna arbetsinsatsen kompenserar då i viss utsträckning att man saknar pengar för att köpa tjänster.

Vid inflation och lånefinansiering uppstår karakteristiska mönster för likviditet och förmögenhetstillväxt över en innehavsperiod. Likviditeten är i början av innehavsperioden ansträngd för att successivt förbättras i takt med att "inflationen amorterar av lånen". Speciellt likviditetssituationen efter ett lånefinansierat förvärv gör att många kalkylerar med att göra förvaltningsarbetet själva.

Allt eftersom innehavsperioden blir längre åldras också ägaren. Framför allt vid långa innehav skjuter ägaren de sista innehavsåren på större underhållsarbeten som inte direkt är nödvändiga för fastighetens dagliga funktion, se Lundström-Gustafsson¹⁴⁾. Detta innebär att fastighetens skick och standard delvis blir beroende av var i innehavsperioden ägaren befinner sig. Den dagliga servicen till hyresgästerna kan dock antas hållas på en relativt jämn nivå över tiden. Servicen kan till och med förväntas öka sedan ägaren blivit pensionär.

Egenarbete under olika delar av innehavsperioden

Andelen ägare som inte alls arbetar i förvaltningen stiger något med ökad innehavstid, se figur 3.13.



Figur 3.13 Arbetstid i förvaltningen för delägare nr 1, efter innehavstid.

De första åren arbetar 99 procent av ägarna i förvaltningen. Den andelen sjunker något och bland de äldsta ägarna med de längsta innehaven är det två av tio som inte alls arbetar i den egna förvaltningen. Oavsett innehavstid är det vanligast att man arbetar 2-15 timmar per vecka.

Egenarbete med avseende på olika förvärvsmotiv

Nästan samtliga ägare som har egen bostad/lokal som förvärvsmotiv arbetar i den egna förvaltningen, se tabell 3.7.

Tabell 3.7 Ägarnas arbetstid (timmar/vecka) i förvaltningen efter innehavstiden. Förvärvsmotiv = egen bostad/lokal.

INNEHAVS- TID	ARB EJ	ARBETSTID (tim/vecka)				ANTAL OBS	ANDEL OBS
		0-2	2-5	5-15	≥ 15		
0 - 5 år	0 %	11 %	50 %	34 %	5 %	38 st	25 %
6 - 10	0	3	41	50	6	36	23
11 - 20	0	2	41	48	9	46	30
21 - 30	0	5	26	53	16	19	12
≥ 31	6	0	44	50	0	16	10
						155 st	100 %

Vid korta innehavstider är det vanligare med en mindre arbetsinsats i förvaltningen. Ju längre innehavsperiod desto mer arbetstid lägger man ned, upp till en viss gräns. Vid innehavstider över 30 år minskar arbetstiden i förvaltningen vilket naturligt hänger samman med ägarnas medelålder, 71 år.

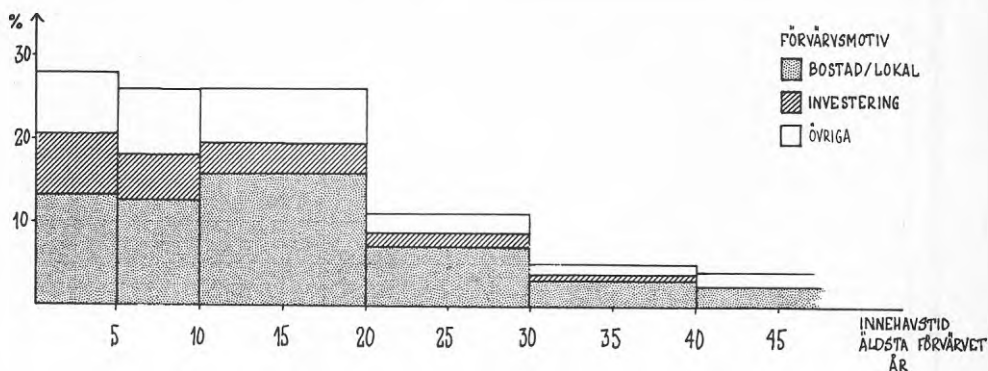
Jämfört med de som har egen bostad/lokal som förvärvsmotiv är det relativt många med investeringsmotiv som avstår från att arbeta i förvaltningen eller som endast arbetar en begränsad tid per vecka, jämför tabell 3.8 nedan med 3.7. ovan.

Tabell 3.8 Ägarnas arbetstid (timmar/vecka) i förvaltningen efter innehavstiden. Förvärvsmotiv = **investering**.

INNEHAVS- TID	ARB EJ	ARBETSTID (tim/vecka)				ANTAL OBS	ANDEL OBS
		0-2	2-5	5-15	≥ 15		
0 - 5 år	0 %	14 %	50 %	32 %	5 %	22 st	35 %
6 - 10	11	0	42	42	5	19	31
11 - 20	15	8	31	38	8	13	21
21 - 30	20	0	20	40	20	5	8
≥ 31	0	0	0	100	0	3	5
						62 st	100 %

Den genomsnittliga innehavstiden i vår enkätpopulation på 287 enheter är ca 13 år. Denna siffra bygger på äldsta förvärvet inom varje förvaltningsenhet. Tidigare erfarenhet stämmer rätt väl med denna siffra. Många har en innehavstid kortare än fem år. Det förekommer också mycket långa innehav, se figur 3.14.

Den genomsnittliga innehavstiden för de med ett investeringsmotiv till förvärvet är 10 år jämfört med 14 år för de som har förvärvsmotiv egen bostad eller lokal. För en del av de ägare som behåller sina fastigheter kan innehavsmotivet förändras över tiden. Man är kanske mer intresserad av praktisk förvaltning efter en tid som ägare. Många med renodlade investeringsmotiv kan efter en kort tid sälja för att få en kapitalvinst eller för att förvaltningen inte ger förväntat resultat.



Figur 3.14 Innehavstid (för äldsta förvärvet) med avseende på förvärvsmotiv.

Analyserna ger inga klara utslag för att mängden egenarbete skulle vara beroende av innehavstiden. Riktigt gamla ägare orkar inte arbeta i någon större utsträckning. Har man investeringsmotiv är det också relativt vanligt att man avstår från eget arbete i förvaltningen.

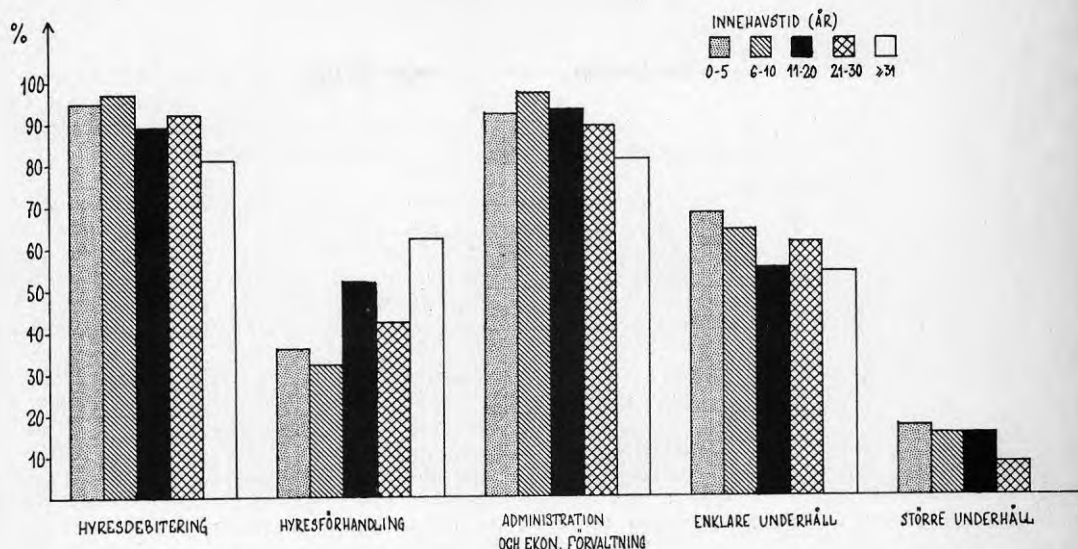
Andelen egenarbete för olika förvaltningsåtgärder

Hyresförhandlingar utförs i högre grad som egenarbete i förvaltningar med en lång innehavsperiod jämfört med förvaltningar med en kort innehavsperiod. Vid innehav över 10 år förhandlar man själv i cirka hälften av förvaltningarna. Vid kortare innehavstid än tio år förhandlar ägaren själv endast i var tredje förvaltning, se figur 3.15.

Hyresdebitering, administration och övrig ekonomisk förvaltning utförs nästan helt och hållet som egenarbete (90-95 procent) under den första tioårsperioden av innehavet. Andelen ägare som utför dessa arbetsuppgifter själv sjunker dock något vid längre innehavsperioder. Vid innehav längre än 30 år lämnar två av tio ägare bort dessa arbetsuppgifter. Detta kan till stor del förklaras av att medelåldern enligt tidigare är 71 år för dessa ägare.

Såväl enklare som större underhållsarbeten utförs i allt mindre omfattning som egenarbete vid långa innehavsperioder. Detta stämmer med tidigare erfarenhet som visar att aktiviteten sjunker med innehavstiden för denna typ av åtgärder. Två tredjedelar av ägarna med en innehavsperiod på fem år eller kortare utför enklare underhållsarbeten själva. Denna frekvens för egenarbete sjunker något vid längre innehavstid.

Två av tio ägare med korta innehav utför större underhållsarbeten själva. Det ska jämföras med att ingen med en innehavstid på över 30 år utför större underhållsarbeten själv. Till denna bild hör att de som har haft sina fastigheter fem år eller kortare tid i genomsnitt är 45 år gamla.



Figur 3.15 Innehavstidens inverkan på andelen egenarbete.

3.13 Fastighetsekonomi som del i hushålls- och företagsekonomi

Ägare till små förvaltningar ser i regel de in- och utbetalningar som ges av fastighetsförvaltningen som en del av hushållsekonomi. Ju större förvaltning desto starkare blir dock kapitalplaceringsmotiven och med stigande storlek betraktas fastigheten allt mer som en resultatenhet i ett företag.

Att fastighetsförvaltningen betraktas som integrerad med hushållsekonomi påverkar ägarens agerande på fastighetsmarknaden och i förvaltningen. På fastighetsmarknaden gör en köpare som avser att bo i fastigheten kalkyler avseende boendeutgifter och disponibel inkomst, dvs samma typ av kalkyler som en småhusköpare. Det innebär att likviditetsunderskott i stor utsträckning betraktas som "boendekostnader". Likviditeten är vid inflation också en viktigare prisbildande faktor jämfört med den långsiktiga lönsamheten. Detta ger en annan prisbildning jämfört med större fastigheter. Man kan bli förutsätta att köpare till små fastigheter i stor utsträckning kalkylerar med att själva utföra det löpande förvaltningsarbetet.

I den mån man arbetar själv i förvaltningen är det naturligt att se överskotten från förvaltningen som arbetsersättning. På gör en strikt uppdelning av överskotten i arbetsersättning och förräntning på satsat eget kapital. I den mån man ser underskott som boendekostnader torde man också betrakta överskott som medel vilka ska återinvesteras för att förbilliga det egna boendet. De små ägarna resonerar sålunda primärt inte i alternativkostnadstermer avseende

arbete och kapital. Detta skapar speciella förutsättningar för deras fastighetsförvaltning.

Synen på under- och överskott enligt ovan är inte förhärskande hos större förvaltare. Dessa lägger mer renodlade kapitalplaceringsaspekter på innehavet. Uppkomna överskott ses som avkastning till bundet kapital och det egna arbetet ges en kalkylmässig ersättning.

I små förvaltningar försöker man inte enligt klassisk ekonomisk teori optimera förräntningen givet restriktioner för risk. I stället spelar relationen till hyresgästerna stor roll för agerandet¹⁵). Det får bli till följd att alla ägare inte tar ut marknadsmässiga bostadshyror. Hyresnivån kan också påverkas av att man har en relativt låg alternativkostnad (eller ingen alls) för eget kapital och eget arbete.

En nära kontakt med hyresgästerna och en förhållandevis låg hyresnivå ger långa kvarboendetider och ringa skadegörelse. Detta är i sin tur ekonomiskt fördelaktigt för hyresvärden då det inte uppstår hyresförluster och det akuta underhållet kan hållas på en låg nivå. Trots detta kan underhållsinsatserna vara betydande och betingade av status- och prestigeskäl. Särskilt mycket pengar och arbete kan förväntas läggas ned på den egna lägenheten.

Större åtgärder men även löpande underhåll, blir beroende av ägarens privatekonomi, kunnande och tillgång till tid. Den ger förutsättningar för stora variationer i förvaltningskvalitet i de små förvaltningarna. Man kan också se hushållsekonomin som en buffert till fastighetskonomin. En stabil hushållsekonomi ger förutsättningar för en god förvaltning.

I ett litet fastighetsföretag med kanske en fastighet är fastigheten helt dominerande i företaget. Fastigheten styr t ex finansierings- och investeringsbehovet och det finns en direkt samstämmighet mellan fastighetens resultat och företagets.

I ett större företag är fastigheten en av flera resultatenheter. Fastighetens resultat är dock starkt beroende av olika samverkande effekter i företaget. Företaget kan också ha en annan verksamhet än fastighetsförvaltning vilket kan påverka verksamhetsplaneringen, dvs vilka åtgärder som blir utförda och när. Detta påverkar också behovet av att uppvisa resultat från fastighetsförvaltningen.

Oberoende av om det finns en eller ett hundra fastigheter i företaget är fastighetskonomin alltid underordnad företagsekonomin. I det lilla företaget är det dock mera relevant att säga att fastighetsekonomin är starkt knuten till hushållsekonomin.

Empiriska resultat

Fyra av fem ägare som intervjuats får underskott från förvaltningen. Denna storleksordning gäller i stor utsträckning oavsett arbetsmotiv. Avvikande är dock de som anför sysselsättning som motiv, hälften av dessa får överskott.

Ungefär varannan ägare anser att om det finns ett "överskott" efter det att drift och nödvändigt underhåll betalats så reinvesteras detta eller det mesta av detta utrymme i fastigheten igen. På frågan varför man vill reinvestera dessa överskott i fastigheten svarade ägarna:

- o Det behövs för reparationer och underhåll. (1/3)
- o En välskött fastighet eftersträvas. (1/3)
- o Ett överskott skattas till stor del bort och pengarna behövs ändå förr eller senare för underhåll. (1/3)

Knappt hälften av de ägare som inte får ett överskott från förvaltningen anser att de håller en lägre hyresnivå i sin förvaltning än motsvarande bruksvärdehyra i Linköping¹⁶). Det finns flera anledningar till detta. Ungefär fyra av tio berörda ägare anger att relationerna till hyresgästerna är motivet till att man ej tar ut full hyra. Var tredje ägare anser att hyresnivån beror på förhandlingarna. Tjugo procent anger att man inte behöver högre hyra för att få fastigheten att gå ihop ekonomiskt. Man föredrar att låta hyresgästerna få del av detta hellre än att betala skatt för ett överskott.

Två av tio ägare får ett överskott. Hälften av dessa anser att överskottet utgör ersättning för eget arbete medan övriga betraktar pengarna som ränta på investerat kapital. Dessa resultat ska ses mot bakgrund av att 15 procent av de med boendemotiv får överskott jämfört med 55 procent för de med investeringsmotiv. Begreppen över- respektive underskott avser betalningsnettot före skatt. Detta beräknas här som inkomsterna minskade med utgifterna för drift, underhåll, räntor och amorteringar.

Veckoarbetstiden i förvaltningen är tämligen likartad för ägare med olika ekonomiskt resultat. De ägare som ej får ett överskott från förvaltningen arbetar i genomsnitt 40 minuter mer per vecka än de som får ett överskott, 10 tim 30 min jämfört med 9 tim 50 min.

De ägare som arbetar mest i förvaltningen är de som ser ett överskott som arbetsersättning. De som arbetar minst i förvaltningen är de som ser överskott som ränta på investerat kapital.

Tabell 3.9 De tre största grupperna med avseende på arbetsmotiv och resultat i förvaltningen. Baserat på medelvärden i intervju- och tidkortspopulationerna.

Arbetsmotiv	Resultat	Arbetstid per vecka	Arbetstid per lgh	Antal lgh	Antal obs
1. minska underskott	underskott	10 tim	1 3/4 tim	8	46
2. förbättra lönsamhet	överskott	11 1/2 tim	1 1/4 tim	16	13
3. hobby, intresse	underskott	12 1/4 tim	3 1/4 tim	5	12

Sammanfattningsvis kan man säga att den dominerande ägaregruppen har underskott från förvaltningen. Det egna arbetet motiveras också av att man vill minska detta underskott. Denna grupp utgör mer än hälften av undersökningspopulationen. Ägarna i gruppen arbetar 10 timmar per vecka i den egna förvaltningen, se vidare tabell 3.9.

Av tabellen kan man utläsa att det finns ett samband mellan motivet för egenarbete och förvaltningens storlek. Stora förvaltningar ger oftare överskott och arbetet utförs för att förbättra lönsamheten. I de minsta förvaltningarna är hobbymotivet framträdande. Man lägger ned relativt mycket tid i förvaltningen räknat per lägenhet. Den totala arbetstiden per vecka är relativt oberoende av motiv, ekonomiskt resultat och förvaltningsstorlek.

3.14 Ägaren som producent och konsument av förvaltningstjänster

Många ägare bor själva i den egna fastigheten. Det innebär att ägaren konsumerar en del av de förvaltningstjänster han/hon producerar. Denna dubbelroll är densamma som villaägarens.

Ägaren finns i egenskap av förvaltare och fastighetsskötare nära till hands och kan avhjälpa akuta småfel. En nära kontakt med hyresgästerna gör också att problem av social art, t ex störande grannar, uppmärksammas på ett annorlunda sätt jämfört med att fastigheten förvaltas av ett stort företag. Juvén¹⁷⁾ ger också indikationer om att underhållsstandarden på fastigheterna generellt är hög i de fall ägaren själv bor i fastigheten, se också Porell¹⁸⁾.

Som producent av förvaltningstjänster kan ägaren förväntas lägga ned särskilt mycket tid på den egna lägenheten. Denna lägenhet är enligt folk i branschen ofta särskilt påkostad, vilket delvis kan ses som en följd av skattesystemet. Underhåll är avdragsgillt och balanseras mot en bostadsförmån beräknad utifrån hyresvärdet för lägenheten.

Ägarens nyttjande av egen bostad/lokal

Framför allt i små förvaltningar är det vanligt att ägaren bor i fastigheten, se tabell 3.10 nedan. Omvänt är det vanligare att ägaren nyttjar lokal i större förvaltningar.

I vissa fall nyttjar ägaren både bostadslägenhet och lokal. Andelen ägare som nyttjar bostad och/eller lokal blir dock något lägre än summan av andelen bostadsnyttjare och lokalnyttjare. I genomsnitt nyttjar knappt tre av fyra ägare minst en bostadslägenhet och/eller lokal i den egna förvaltningen.

Tabell 3.10 Andelen ägare som nyttjar egen bostad respektive lokal i förvaltningar av **olika storlek**.

FÖRVALTNINGS- STORLEK	Andel som nyttjar bostad (%)	Andel som nyttjar lokal (%)
3 - 4 lgh	90	3
5 - 9	77	10
10 - 24	45	6
≥ 25	33	15

Om man nyttjar bostad eller lokal är också kopplat till ägarens ålder, se tabell 3.11 nedan. Tabellen visar att yngre ägare oftare nyttjar lokal i den egna fastigheten medan ägare i pensionsåldern i nära nio fall av tio bor i den egna fastigheten.

Tabell 3.11 Andelen ägare av **olika ålder** som nyttjar egen bostad respektive lokal.

ÄGARENS ÅLDER	Andel som nyttjar bostad (%)	Andel som nyttjar lokal (%)
15 - 34 år	52	13
35 - 49	60	7
50 - 64	67	8
≥ 65	87	4

Nio av tio ägare som har förvärvat med avsikt att bo i fastigheten gör det än i dag. Andelen ägare som nyttjar bostad är också hög (73 %) bland de som har förvärvat genom arv eller gåva. Ägare med övriga förvärvsmotiv nyttjar bostad i 15-30 procent av fallen.

Sammanfattningsvis kan man säga att ägare till små förvaltningar ofta både tillhandahåller och utnyttjar de förvaltningstjänster man producerar. Detta förhållande ökar också med ägarnas ålder och är mycket vanligt bland pensionärer. I den mån ägaren nyttjar lokaler är denne dock ofta yngre.

3.15 Värdet av livsstil

Gustafsson et al¹⁹⁾ för en diskussion om värdet av livsstil för en jordbrukare och hur önskan om en viss livsstil påverkar hur man värderar en fastighet. Parallella resonemang kan föras för ägare till hyresfastigheter. Man köper en hyresfastighet för att få någonstans att bo eller inrymma en rörelse i, något att sysselsätta sig med eller att placera kapital i. Den ofta mångfacetterade motivbilden och kombinationen av ekonomiska och icke ekonomiska nyttor från fastighetsinnehavet gör bl a att denna typ av ägare relativt väl står emot förändringar i institutionella förutsättningar. En minskning av förrentningen med en procentenhet påverkar en institutionell kapitalplacering relativt starkt och kan förorsaka en avyttring. Samma minskning har sannolikt inte samma direkta effekt för ägare med blandade motiv.

Prestigen att vara fastighetsägare kan också vara betydelsefull. Den kan i positiv riktning påverka fastighetens standard och komfort. Fastigheten kan också för ägaren ha ett affektionsvärde vilket bl a kan leda till långa innehavstider.

När fastighetsägandet ses som en del av livsstilen suddas gränserna mellan avlönat arbete och fritid ut. Det bidrar som tidigare sagts till att ägare med mindre fastigheter saknar kalkylerad alternativkostnad för kapital och arbete.

3.16 Den informella ekonomin

Det arbete som utförs i fastighetsförvaltningen kan från legal synpunkt karakteriseras som vitt, grått eller svart. Vitt är det arbete som öppet redovisas och för vilket skatt betalas. Grått är t ex olika former av tjänstebyten; elektrikern hjälper rörmokaren och vice versa eller att hyresgästen utför arbete och får betalt genom att en hyreshöjning uteblir. Svart är det arbete som t ex innebär att en hantverkare tar emot betalning utan redovisning. Båda parter kan genom skatte- och avgiftssystemens konstruktion anse sig tjäna på förfarandet.

Ägarens egna arbete i fastighetsförvaltningen kan betraktas som vitt. I den mån eget arbete utförs förbättras fastighetens resultat. Skapade skattemässiga överskott läggs på toppen av övriga inkomster och beskattas relativt hårt. Speciellt för inkomstslaget annan fastighet är att överskott inte föranleder några egenavgifter, överskott ses

i stället som kapitalinkomst. Det föranleder B-inkomst vilket i förekommande fall kan ge betydande marginalskatteeffekter.

I förvaltningen förekommer sannolikt också grått arbete i form av tjänstebyten. Svart arbete torde också förekomma men i mindre omfattning, vilket främst motiveras med avdragsrätten för underhållsarbeten. Den informella ekonomin med svart arbete och tjänstebyten är svår att skatta. Dess förekomst leder bl a till att offentlig statistik ger en underskattning av den reella resursinsatsen i förvaltningen.

NOTER OCH REFERENSER TILL KAPITEL 3

1) Frenckner, P: Begrepp inom ekonomistyrning - en översikt. Studentlitteratur. Lund, 1983, s. 9.

2) Motiven för ägande behandlas/analyseras på ett likartat sätt som här av;

Wolfe, M F: Economic behaviour and attitudes of rental property owners. Working paper 83-67. Center for Real Estate and Urban Economics. University of California. Berkely, USA, 1983.

Wolfe behandlar särskilt skal faktorn och visar hur investeringsmotiven tilltar med ökande fastighetsstorlek.

3) Bejrums, H - Lundström, S: Fastighetsekonomi - hyresfastigheter. Diagnos, prognos, värdering. VM Fastighetsekonomer AB. Stockholm, 1986.

I boken utvecklas ett investeringssynsätt på fastighetsförvaltningen och förvaltningen ses i grunden som en resursomvandlingsprocess.

4) Lundström, S - Gustafsson, B: Privatägda hyresfastigheter - Underhåll och ombyggnad vid ägareskiftet. Statens råd för byggnadsforskning. R93:1985. Stockholm, 1985. s 67 ff.

5) Fastighetsekonomin som del i hushållsekonomin i de små fastighetsförvaltningarna utvecklas framför allt av;

- o Krohn, R G et al: The other economy. The internal logic of local rental housing. Peter Martin Associates Ltd. Toronto, 1977.
- o Solomon, A P - Vandell, K D: Alternative Perspectives on Neighborhood Decline. APA Journal, winter, 1982. S 81-98.
- o Wolfe, M F: Ibid.

Nutt framhäver bl a begreppet "local-amateur" och ställer det mot "professional owners". Han visar att den sedvanliga "läroboksekonomin" inte gäller för de små förvaltningarna. Synsättet utvecklas av Solomon och Vandell som anger tre olika beteendehypoteser (fritt översatt); (1) ortodox ekonomisk, (2) socio-ekonomisk, (3) radikal/politisk ekonomisk.

Wolfe kritiserar bl a användandet av klassisk ekonomisk teori vid studium av små förvaltningar.

6) Egenarbete i småhus i Sverige studeras bl a av;

- o Johansson - Bejrums, H: Underhållspolicy i radhus. Analys av underhållsinsatser i olika dispositionsformer med användning av investeringsmodeller och tonvikt på hushållens bidrag. Meddelande 5:15. Institutionen för fastighetsekonomi, KTH, Stockholm, 1983.

- o Larsson, J et al: Reparationer och ombyggnader av småhus. En fältundersökning om husägares inställning och dess betydelse för byggföretagen. Seminarieuppsats i företagsekonomi, Stockholms universitet, Stockholm, 1980.
- o Orrgard, M: Marknadsundersökning Karlslund. Skånska Cementgjuteriet. Delrapport. Statens råd för byggnadsforskning (Bfr 770377-6). Stockholm, 1980.

Dessa undersökningar avgränsar sig dock bara till underhållsdelen av egenarbetet.

7) Värdet av en viss livsstil diskuteras för ägare till lantbruks- och skogsfastigheter av;

- o Gustafsson, C et al: Värdering av lantbruksfastigheter. Metoder och principiella frågor. Meddelande 5:6. Institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm, 1978. s 162.
- o Lindeborg, T: Icke-monetära nyttors betydelse för värdet av skogsfastigheter. Ett bidrag till förståelsen av prisbildningsprocessen för skog och skogsmark. Meddelande 5:22. Institutionen för fastighetsekonomi. KTH. Stockholm, 1986.

8) Hur hushållen fördelar sin tid mellan olika aktiviteter studeras bl a av;

- o Klevmarken, A: Tid och pengar. Om svenska hushålls ekonomi. En rapport från hus-projektet. Nationalekonomiska institutionen, Göteborgs universitet. Göteborg.

I rapporten framgår bl a att tidsanvändningen för underhåll och reparationer liksom hushållsarbete och nöjen/rekreation ökar med åldern. Pensionärerna använder mer än dubbelt så mycket tid på underhåll och reparation som ungdomar i åldern 18-24 år.

Inom ramen för Underhållsfondsutredningen undersöktes tidsåtgången och utgifter för underhåll av den egna lägenheten i bostadsrätt och hyresrätt;

- o SOU 1981:47: Hyresgästinflytande på målning och tapetsering. Delbetänkande av underhållsfondsutredningen. Stockholm, 1981. s 49-55.

Av utredningen framgår att hyresgästerna utför ett inte obetydligt arbete i den egna lägenheten. I genomsnitt lägger man ner ca en halv timme per vecka på underhållsarbeten. Utgifter för underhåll uppgick i 1978 års penningvärde till ca 1 000 kr per år och lägenhet.

Ingelstam för relativt omfattande diskussioner om tidsanvändning och egenarbete;

- o Ingelstam, L: Arbetets värde och tidens bruk - en framtidsstudie. Liber. Stockholm, 1980. s 53 ff.

Enligt en speciell definition lägger ett genomsnittligt hushåll ned fyra timmar per dag på egenarbete. En halv timme av denna tid avser vård och underhåll.

9) Lundström, S - Gustafsson, B: Privatägda hyresfastigheter - Underhåll och ombyggnad vid ägareskiften. Statens råd för byggnadsforskning. R93:1985. Stockholm, 1985.

Lundström - Gustafsson finner att det till övervägande del är sociala motiv - hög ålder, sjukdom - som föranleder avyttring. Innehavstiderna är också långa för de som bor i den egna fastigheten.

10) De här redovisade förvärvsmotiven stämmer i stor utsträckning överens med resultat från Västerås enligt;

- o Lundström, S - Gustafsson, B: Ibid. s 43.

Liknande resultat fås också av;

- o Wolfe, M F: Ibid. s 10.

Han finner att motiven för förvärv är starkt korrelerade till fastighetsstorleken.

11) Likviditetssituationen i förvaltningen i form av betalningsnetton före och efter skatt analyseras av;

- o Lundström, S - Forsberg, M - Garph, L: Privatägda hyresfastigheter - likviditet, soliditet och lönsamhet. Statens råd för byggnadsforskning. R139:1983. Stockholm, 1983.
- o Lundström, S - Jacobsson, Y - Pettersson, E: Privatägda hyresfastigheter - ekonomin i stora och små bostadsförvaltningar. Statens råd för byggnadsforskning. R39:1985. Stockholm, 1985. kap 8.

12) Lundström, S - Gustafsson, B: Ibid.

13) Lundström, S - Gustafsson, B: Ibid. s 122.

14) Lundström, S - Gustafsson. B: Ibid. s 102 ff.

15) Solomon - Vandell beskriver bl a den lille fastighetsägaren utifrån att denne strävar efter att maximera sin konsumtionsnytta i stället för att maximera förräntningen på insatt kapital.

Porell undersöker om fastighetsägare vilka bor på den egna fastigheten håller en högre underhållsstandard jämfört med övriga ägare. Han finner dock ingen grund för säkerställda slutsatser i detta avseende.

- o Solomon, A P - Vandell, K D: Ibid. samt;
- o Porell, F W: One man's Ceiling is Another Man's Floor: Landlord/Manager Residency and Housing Condition. Land Economics, Vol 61, No 2, May 1985.

16) Liknande resultat avseende den låga hyresnivån finner Wolfe i Kalifornien och Turner i Sverige;

o Wolfe, M F: Ibid.

o Turner, B: Hyror och hyrespolitik i Sverige. M83:8. Statens institut för byggnadsforskning. Gävle, 1983.

17) Juvén, K: Privatägda flerbostadshus. Underhåll i små förvaltningar. Statens råd för byggnadsforskning. R173:1984. Stockholm, 1984.

18) Porell, F W: Ibid.

19) Gustafsson, C et al: Ibid.

4 DE VÄSENTLIGASTE RESULTATEN

4.1 Inledning

I det följande kommenteras de enligt vår mening väsentligaste resultaten från undersökningen. Resultaten diskuteras mot bakgrund av de förväntningar och den kunskap vi hade innan undersökningen påbörjades. Diskussionerna förs under följande rubriker:

- o Egenarbetets omfattning
- o Egenarbetets art
- o Motiv för egenarbete
- o Övriga observationer
- o En summering

De tre första rubrikerna sammanfaller med våra grundläggande forskningsfrågor enligt kapitel 1.

4.2 Egenarbetets omfattning

Ett påtagligt resultat är att de flesta ägare arbetar 2-15 timmar per vecka i sin förvaltning. I genomsnitt arbetar man ca 10 timmar per vecka. Den kanske intressantaste iakttagelsen är att arbetstiden i stor utsträckning är oberoende av förvaltningens storlek. Därmed blir det stor skillnad på arbetstiden per lägenhet. I de minsta förvaltningarna (3-4 lgh) arbetar man i genomsnitt 3 timmar per vecka och lägenhet jämfört med 15 minuter i de största förvaltningarna (≥ 25 lgh). Pensionärer som ägare lägger ned dubbelt så mycket tid i förvaltningen jämfört med ägare i förvärsarbetande ålder.

Det egna arbetets omfattning måste ses mot bakgrund av att även en villaägare ägnar viss tid åt egenarbete. Vi har dock inte särskilt den tid ägaren lägger ned på den egna lägenheten från övriga lägenheter.

Omfattningen av egenarbetet ska också ses mot bakgrund av mätmetodiken och den årstid (hösten) som tidsstudien utfördes. Årstiden har sannolikt lett till en underrepresentation av redovisning, deklaration och underhållsarbeten vilket i så fall innebär att skötselarbeten fått en överrepresentation. Sammantaget torde dock den genomsnittliga veckoarbetstiden enligt ägarnas egna bedömningar vara normal.

Arbetets omfattning måste också ses i relation till dess kvalitet och intensitet. Skillnader i arbetskapacitet kan förklara en del av skillnaderna i arbetsinsats mellan äldre och yngre ägare. Sannolikt har dock de äldre ägarna mer tillgänglig tid för egenarbete. De ser ett egenvärde i arbetet och känner ofta tillfredsställelse över arbetets resultat.

Resultaten kan även tolkas som att ägaren har en viss tid tillgänglig för egenarbete i förvaltningen. Denna utnyttjas oberoende av förvaltningens storlek.

Vi kan som utgångspunkt för en kalkyl anta att en fastighetsägare lägger ned tio timmar per vecka på egenarbete. Fastigheten är på

500 kvm. Det ger i runda tal 1 timme per kvm och år. Prissätts arbetet exempelvis till 50 kr per timme erhålls en kostnad på 50 kr per kvm och år. Detta är endast ett räkneexempel som bättre sätts in i sitt sammanhang när vi i avsnitt 4.4 diskuterar motiv för egenarbete.

Resultaten vad avser arbetets omfattning ger anledning till följande reflektioner och slutsatser:

- o En delförklaring till mängden egenarbete kan vara att det i visst hänseende är lönsamt. Alternativet är att leja specialister till en hög timkostnad. Ställkostnaden blir också hög i små förvaltningar. Själv har man låg eller ingen alternativkostnad för det egna arbetet. I den mån egenarbetet leder till att förvaltningen visar ett skattemässigt överskott föranleder det inga egenavgifter men väl en inkomstskatteeffekt som kan vara betydande.

Förvaltningen går i regel med underskott och ägarna förutsätts vara mer likviditetskänsliga än beroende av en god lönsamhet. Det finns sannolikt större incitament att arbeta när förvaltningen ger likviditetsunderskott jämfört med om den ger ett överskott.

Mängden egenarbete ska också ses mot bakgrund av den tid man har tillgänglig. För många pensionärer fylls tiden ut med arbete i den egna förvaltningen.

- o Fastighetsägarnas redovisning och deklarationer säger inget om den verkliga resursinsatsen i fastighetsförvaltningen. Det leder till att all offentlig statistik om privata ägares (fysiska personer) kostnader i förvaltningen blir förvrängd och underskattar den verkliga resursinsatsen. Det leder också till att redovisningen ger felaktig information till ägare, värderare och förvaltare som har att bedöma kostnadsnivåer.
- o Ägare som mer frekvent utför egenarbete kan antas ha bra förutsättningar för goda kontakter med hyresgästerna. Detta gäller särskilt om man själv bor i fastigheten. Man kan anta att många hyresgäster värdesätter goda relationer till hyresvärden, möjligheten till en pratstund och att direkt kunna framföra sina synpunkter.

4.3 Egenarbetets art

Ägarna utför i varierande omfattning alla förekommande arbetsuppgifter i förvaltningen, se figurerna 3.3 - 3.6. Intresse och kompetens avgör i stor utsträckning vad man gör själv i förvaltningen. Ju större förvaltning desto vanligare är det att man har anställda (deltid) för exempelvis skötsel och tillsyn. Det finns sålunda ett klart samband mellan fastighetsstorlek och arten av det arbete man själv utför. I större förvaltningar utför man framför allt administrativa sysslor själv.

Den typ av arbete ägarna till små förvaltningar utför liknar i allt väsentligt villaägarens arbetsinsats. Man tycker att arbetet har för

liten omfattning för att lämnas bort. Denna inställning tunnas ut med storleken på förvaltningarna. Tidsbrist samt brister i kompetens anförs till varför man inte arbetar själv i större förvaltningar.

Resultaten avseende arbetets art föranleder följande reflektioner:

- o Behovet av kompetens för den alldagliga skötseln skiljer sig inte för villaägaren och den "lille" hyresfastighetsägaren. Många anser sig också kunna sköta hyresförhandlingarna själv. Ju större förvaltning desto mer formaliseras dock förhållandet till hyresgästerna och fastighetsägareföreningen kommer t ex in som ombud vid hyresförhandlingarna.

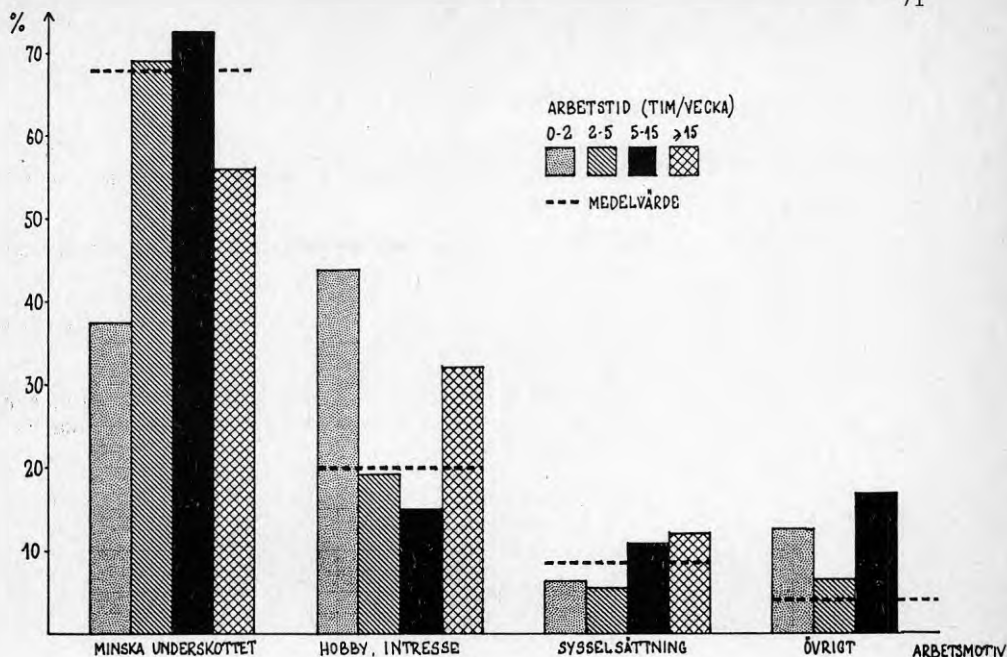
4.4 Motiv för egenarbete

Motiven för egenarbete är primärt av ekonomiskt art. Man vill minska likviditetsunderskotten från förvaltningen. Detta arbetsmotiv är av annan art än det huvudsakliga förvärvsmotivet - att skaffa bostad.

Motiven för förvärv är nära kopplade till antalet fastigheter man äger och antalet lägenheter man förvaltar. Med stigande storlek på förvaltningen ökar andelen ägare som ser fastigheten som en investering. Många med dessa motiv avstår från att arbeta i den egna förvaltningen, jämfört med om man har boendemotiv.

I de minsta förvaltningarna finns inga ekonomiska vinster med att lämna bort förvaltningen. Denna ger också små bruttoinkomster. Det finns därför lite pengar att ta av för att leja entreprenörer.

Analyserna visar att såväl läget i byggnadens ekonomiska livscykel som läget i innehavsperioden bara har marginell inverkan på mängden och arten egenarbete. Det innebär att det finns andra motiv och förhållanden som övergripande styr ägaren i dennes agerande. Det som i första hand styr mängden arbete är givetvis ägarens disponibla tid i kombination med behovet av att hålla kostnaderna nere. Det senare återspeglas i arbetsmotiven som för två av tre ägare är att minska underskottet/förbättra lönsamheten, se figur 4.1.



Figur 4.1 Mängden egenarbete med avseende på arbetsmotiv.

I genomsnitt får fyra av fem ägare underskott i förvaltningen (beräknat som betalningsnetto före skatt). Av de med boendemotiv till förvärvet får 85 procent underskott från förvaltningen. Den siffran ska jämföras med 45 procent för de med investeringsmotiv.

Ägare med investeringsmotiv ser vanligen överskotten som ränta på kapital. Det fåtal ägare med boendemotiv som får överskott ser detta som arbetsersättning eller ränta på investerat kapital.

Resultaten avseende ägarnas motivbilder i olika beslutssituationer föranleder följande reflektioner:

- o Den komplexa motivbilden med blandade ekonomiska och sociala motiv gör att många är relativt stabila i sitt ägande. Man reagerar t ex inte omedelbart genom att sälja fastigheten om de legala och institutionella förutsättningarna för ägandet och förvaltningen förändras. Den blandade motivbilden gör också att man får långa innehavstider för de med ett boendemotiv.
- o Blandade motivbilder påverkar prisbildningen på fastighetsmarknaden. Möjligheterna till ett eget boende och beloppsmässigt relativt låga underskott i förvaltningen gör att många potentiella köpare driver upp priserna på små hyresfastigheter¹. De med investeringsmotiv förvärvar i regel något större fastigheter. De frekventa likviditetsunderskotten är därför till stor del självförvällade. Likviditetsunderskotten ska också ses i absoluta belopp. De är på samma nivå som för en del villaägare.

4.5 En summering

Resultaten från undersökningen är i grova drag som vi förväntat oss utifrån tidigare svenska och utländska undersökningar. Övriga är framför allt;

- o den stora mängd eget arbete som framför allt pensionärerna lägger ned i små förvaltningar,
- o att ägaren även i större förvaltningar utför en betydande del av förvaltningsarbetet själv,
- o att antalet timmar som man lägger ned per vecka i stor utsträckning är oberoende av förvaltningens storlek och vilka motiv man har för förvärv och egenarbete,
- o att många anser sig ha en låg hyresnivå i förvaltningen.

5 EN ÖNSKVÄRD UTVECKLING FÖR DE SMÅ FASTIGHETS-FÖRVALTNINGARNA

5.1 Utgångspunkter

Medelåldern för ägare till små hyresfastigheter har alltid varit hög och för många har innehavstiderna varit långa. Emellertid är byggnadsbeståndets medelålder högre idag än för exempelvis tjugo år sedan vilket innebär att vi nu står inför ett vägska för de många små förvaltningarna. De flesta av de nuvarande ägarna har varken motiv eller kompetens för att genomföra en ombyggnad av fastigheterna. Nyckelfrågan är vad som händer efter ett generationsskifte?

Våra utgångspunkter för en önskvärd utveckling är att:

- o Mycket talar för att de förvaltningstjänster som erbjuds i de små förvaltningarna är av bra kvalitet. Närhet till ägaren, som tillika är fastighetsskötare, uppväger många gånger dennes eventuella brister i tekniskt kunnande.
- o Det många små förvaltningarna kan aldrig utgöra rationella enheter i en större förvaltning där förvaltningen bedrivs med strikta ekonomiska förtecken.
- o Om fastigheten ger ett överskott föredrar en del ägare att hålla en låg hyresnivå eller att återinvestera pengarna framför att betala skatt.
- o Det finns potentiella köpare som är intresserade av kombinationen en bra bostad, möjligheter till sysselsättning samt investering. Man är därför villig att äta sig besväret med att bygga om en hyresfastighet.

5.2 Hot och möjligheter

Ett allvarligt hot mot de små privata förvaltningarna är tiden. Byggnaderna blir äldre och måste förr eller senare byggas om. Denna ombyggnad kan åstadkommas genom information, utbildning och praktisk hjälp till framför allt nyblivna ägare.

Ska den lilla fastighetsförvaltningen framledes utgöra ett alternativ för de som vill bo i hyresrätt krävs insatser av olika slag från såväl myndigheter som den egna intresseorganisationen. Marknadsförutsättningar måste tillskapas som möjliggör ombyggnader till rimliga kostnader.

Många av de mindre fastigheterna ingår i en kvartersbebyggelse. Denna kan komma att saneras i ett sammanhang (kvarterssanering). I syfte att underlätta genomförandet kan ägandet samlas på ett fåtal händer. Ombyggnaden kan då få till följd att de små förvaltningarna med hyresrätt försvinner. I många fall kan byte av upplåtelseform till bostadsrätt ge ekonomiska fördelar i samband med ombyggnad.

En ombyggnad kan leda till att framför allt halvstora fastigheter går över till bygg- och förvaltningsbolag. Dessa har andra motiv för sina

ageranden i förvaltningen jämfört med "egenarbetaren". Servicekostnaden per åtgärd kan dock bli hög i små förvaltningar vilket leder till sämre ekonomi.

Ägarna till de flesta mindre förvaltningarna är mer likviditetskänsliga än beroende av att få en real förräntning på insatt kapital. Många ser också överskott från förvaltningen i första hand som arbetsersättning och inte ränta på kapital. Detta innebär att samhällets legala och institutionella ramverk bör utformas så att det gynnar en god likviditet och möjligheter till eget arbete²). Generella styrmedel för den enskilda hyreshussektorn kan nämligen få negativa effekter för de små förvaltningarna.

NOTER OCH KOMMENTARER TILL KAPITEL 5

1) Ägarnas ålder belyses av;

Lundström, S - Gustafsson, B: Privatägda hyresfastigheter - Underhåll och ombyggnad vid ägareskiftet. Statens råd för byggnadsforskning. R93:1985. Stockholm, 1985. s 121.

De finner att under en 20-årsperiod har medelåldern bland gruppen fysiska personer som ägare till hyresfastigheter sjunkit med några år.

2) Frågan om hur man ska ta till vara de kvaliteter som finns i de små privata förvaltningarna behandlas bl a av;

Stegman, M A - Sumka, H J: Nonmetropolitan Urban Housing: An Economic Analysis of Problems and Policies. Ballinger Publishing Co. Cambridge, 1976.

LITTERATUR

Den här refererade litteraturen har samlats in under flera års forskning inom närliggande områden. Till detta projekt har en databaserad litteratursökning utförts som dock gav föga utbyte inom ämnesområdet "egenarbete i privatägda hyresfastigheter". Relativt mycket finns skrivet generellt om tidsanvändning. Vi redovisar dock inte denna litteratur i någon större omfattning. Den utländska litteratur som finns berör främst investeringsbeteenden.

Bejrums, H - Lundström, S: **Fastighetsekonomi - hyresfastigheter. Diagnos, prognos, värdering.** VM Fastighetsekonome AB. Stockholm, 1986.

Carlegrim, E - Skoog, M: **Hyresfastigheter i Sverige - en kartläggning av ägare-, ålders- och storleksstruktur.** Statens råd för byggnadsforskning. R21:1978. Stockholm, 1978.

Carlegrim, E et al: **Bostadshus från 1930- och 1940-talen - bestånd och marknad.** Statens råd för byggnadsforskning. R60:1981. Stockholm, 1981.

Frenckner, P: **Begrepp inom ekonomistyrning - en översikt.** Studentlitteratur. Lund, 1983. s 9.

Gustafsson, C et al: **Värdering av lantbruksfastigheter. Metoder och principiella frågor.** Meddelande 5:6. Institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm, 1978. s 162.

Ingelstam, L: **Arbetets värde och tidens bruk - en framtidsstudie.** Liber. Stockholm, 1980. s 53 ff.

Johansson - Bejrums, H: **Underhållspolicy i radhus.** Analys av underhållsinsatser i olika dispositionsformer med användning av investeringsmodeller och tonvikt på hushållens bidrag. Meddelande 5:15. Institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm, 1983.

Juvén, K: **Privatägda flerbostadshus. Underhåll i små förvaltningar.** Statens råd för byggnadsforskning. R173:1984. Stockholm, 1984.

Klevmarken, A: **Tid och pengar. Om svenska hushålls ekonomi.** En rapport från hus-projektet. Nationalekonomiska institutionen, Göteborgs universitet, Göteborg.

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

Larsson, J et al: **Reparationer och ombyggnader av småhus.** En fältundersökning om husägares inställning och dess betydelse för byggföretagen. Seminarieuppsats i företagsekonomi, Stockholms universitet. Stockholm, 1980.

Lindeborg, T: **Icke-monetära nyttors betydelse för värdet av skogsfastigheter.** Ett bidrag till förståelsen av prisbildningsprocessen för skog och skogsmark. Meddelande 5:22. Institutionen för fastighetsekonomi, KTH. Stockholm, 1986.

Ljung, B - Lundquist, U: **Enskilt ägande och förvaltning av hyresfastigheter.** En kartläggning med utvecklingsperspektiv. Sveriges Fastighetsägareförbund, 1986.

Lundström, S - Forsberg, M - Garph, L: **Privatägda hyresfastigheter - likviditet, soliditet och lönsamhet.** Statens råd för byggnadsforskning. R139:1983. Stockholm, 1983.

Lundström, S - Gustafsson, B: **Privatägda hyresfastigheter - Underhåll och ombyggnad vid ägareskiftet.** Statens råd för byggnadsforskning. R93:1985. Stockholm, 1985.

Lundström, S - Jacobsson, Y - Pettersson, E: **Privatägda hyresfastigheter - ekonomin i stora och små bostadsförvaltningar.** Statens råd för byggnadsforskning. R39:1985. Stockholm, 1985.

Myrsten, K: **Entreprenader i fastighetsförvaltningen - analys och utveckling av relationer mellan förvaltare och entreprenörer.** Statens råd för byggnadsforskning. R106:1982. Stockholm, 1982.

Orrgard, M: **Marknadsundersökning Karlslund.** Skånska Cementgjuteriet. Delrapport. Statens råd för byggnadsforskning (Bfr 770377-6). Stockholm, 1980.

Porell, F W: **One Man's Ceiling is Another Man's Floor: Landlord/Manager Residency and Housing Condition.** Land Economics, Vol 61, No 2, May 1985.

SOU 1981:47. **Hyresgästinflytande på målning och tapetsering.** Delbetänkande av underhållsfondsutredningen. Stockholm, 1981. s 49-55.

Solomon, A P - Vandell, K D: **Alternative Perspectives on Neighborhood Decline.** APA Journal, winter, 1982. s 81-98.

Stegman, M A - Sumka, H J: **Nonmetropolitan Urban Housing: An Economic Analysis of Problems and Policies.** Ballinger Publishing Co. Cambridge, 1976.

Turner, B: **Hyrer och hyrespolitik i Sverige.** M83:8. Statens institut för byggnadsforskning, Gävle, 1983.

Wolfe, M F: **Economic behaviour and attitudes of rental property owners.** Working paper 83-67. Center for Real Estate and Urban Economics. University of California, Berkeley, USA, 1983.

Wolfe, M F: **Investment performance of existing rental housing in selected San Francisco Bay Area Communities.** Working paper 83-66. Center for Real Estate and Urban Economics. University of California, Berkeley, USA, 1983.

SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND

FRÅGEFORMULÄR AVSEENDE ENSKILDA FASTIGHETSÄGARES ARBETE I FÖRVALTNINGEN

OBS! Varje delägare fyller i ett eget frågeformulär.

Vid flervalsfrågorna anges svaren genom att kryssa för ett alternativ om inget annat anges.

Skriv ej i de gråa fälten - de är avsedda för databehandlingen.

001

ÄGARKOD

002

ALD

1. Fastighetsägarens namn (textas).....
 Kontaktperson (om annan än ovan).....
 Adress.....
 Postnr.....Postadress.....
 Telefon, dag...../.....kväll...../.....

- 003 2. Vilken kategori ägare anser Ni Er tillhöra?

- F fysisk person
 DB dörisbo
 B byggnadsaktiebolag och andra byggnadsföretag
 AB annat svenskt aktiebolag
 HB handelsbolag, kommanditbolag
 annat, nämligen

- 004 3. Ange totalt antal ägare:

Fråga 4 besvaras endast om det är mer än en ägare.

- 005 4. Är de andra delägarna familjemedlemmar (t ex maka/-e, sambo, barn)?

J ja,

JD ja, några utav dem

N nej

5. Hur många hyresfastigheter äger Ni totalt?

006

..... st

6. Hur många lägenheter har Ni i hela Ert fastighetsbestånd?

007

..... antal bostadslägenheter

008

..... antal lokallägenheter

7. Hur många lägenheter har Ni i Linköpings kommun?

009

..... antal bostadslägenheter

010

..... antal lokallägenheter

011 FÖRVAR

012 FÖRVSÄTT

8. Ange de hyresfastigheter som Ni äger i Linköpings kommun samt även förvärsår och förvärsätt (köp, nybygge, arv, gåva eller byte).

Fastighetsbeteckning	Förvärsår	Förvärsätt
A.....		
B.....		
C.....		
D.....		
E.....		
F.....		

9. Hur många lägenheter nyttjas totalt av samtliga ägare?

013 antal bostadslägenheter

014 antal lokallägenheter

015 10. Vilka har Era viktigaste förvärmotiv varit?

Om fler än ett - ange rangordning där 1 står för främsta motiv.

- B egen bostad
- L egen lokal
- S egen sysselsättning
- AS anställdas sysselsättning
- IN erhålla löpande inkomster från förvaltningen
- KP kapitalplacering
- SF fördelaktigt ur beskattningsynpunkt
- F trygghet för framtiden
- annat, nämligen

11. Vem/vilka är det som brukar utföra respektive förvaltningsåtgärd?

Här kan det vara flera som delar på uppgifterna i varje delfråga.

	Ägarna	Fam. medl.1	Anställd	Entreprenör2	Boende	Lokalhyresgäst
016 a) Hyresdebitering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
017 b) Hyresförhandling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
018 c) Övrig administration och ekonomisk förvalt. (t ex bokföring och fakturahantering)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
019 d) Fastighetstillsyn ("kolla läget")	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
020 e) Trappstädning och renhållning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
021 f) Trädgårdskötsel och snöröjning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
022 g) Fastighetskötsel (t ex byta packningar, små reparationer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
023 h) Enklare underhållsåtgärder (t ex målning, tapetsering, täta fönster)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
024 i) Stora rep- och underhållsåtgärder, om-/tillbyggnad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- 1 familjemedlem som ej utgör delägare avses.
- 2 eller Fastighetsägareförening

025 12. Om Ni angav i fråga 11 att någon familjemedlem hjälper till i förvaltningen - vem är det?

- M maka/make/sambo
 B barn
 S syskon
 F förälder

026 13. Vad är Era viktigaste motiv till att själv utföra arbete i förvaltningen?

Om fler än ett motiv - ange rangordning där 1 är främsta motiv.

- S sysselsättning
 L förbättra lönsamheten, dvs få ett högre resultat från förvaltningen
 O få det ordentligt gjort
 H intresse/"hobby"
 annat, nämligen
- AE jag arbetar inte själv i förvaltningen därför att

Har Ni endast lokalhyresgäster - hoppa över fråga 14.

14. Vad och i vilken omfattning gör bostadshyresgästerna följande?

- | | ING | ENS | ALL | VE |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ingen | någon | de flesta/
enstaka | vet ej |
| | | | alla | |
| 027 a) Städar trapphus och entréer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 028 b) Städar tvättstuga | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 029 c) Målar/tapetserar i lägenheten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 030 d) Små reparationer och övrigt löpande underhåll | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Har Ni endast bostadshyresgäster - hoppa över fråga 15.

15. Vad och i vilken omfattning gör lokalhyresgästerna följande?

- | | ING | ENS | ALL | VE |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ingen | någon | de flesta/
enstaka | vet ej |
| | | alla | | |
| 031 a) Städar trapphus och entréer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 032 b) Målar/tapetserar i lägenheten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 033 c) Små reparationer och övrigt löpande underhåll | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 034 d) Stora reparationer och underhållsåtgärder | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

035 16. Ungefär hur mycket tid tar det arbete Du utför i Din förvaltning?

- H heltid (minst 30 timmar per vecka)
 HA halvtid (ca 15-29 timmar per vecka)
 D deltid (ca 5-14 timmar per vecka)
 T ett par timmar per vecka
 S ännu mer sällan
 AE utför inget arbete i förvaltningen

17. Vilken utbildning har Du?

036 a) Ange den högsta utbildningsnivån Ni har genomgått.

- GR grundskola, folkskola, realskola, enhetsskola
 GYM gymnasium, fackskola
 Y yrkesskola
 HU högskola, universitet
 A annat, nämligen

037 b) Uppge huvudsaklig studieinriktning för den utbildningsnivå

Du angav ovan.

- TP teknisk- praktisk
 TT teknisk-teoretisk
 EK ekonomisk
 J juridisk
 A annat, nämligen

038 c) Har Du genomgått någon/några kurser inom fastighetsförvaltning utöver ovan nämnda utbildning?

- EN ja, en
 FL ja, flera
 N nej

18. Har Du kunskaper inom följande ämnesområden som Du har nytta av i fastighetsförvaltningen?

	JY	JL	N
	Ja, yrkes- mässigt	Ja, lekman- mässigt	Nej
039 a) Fastighetsskötsel (t ex byta packning, lampor, utföra små-reparationer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
040 b) Snickerier (t ex fönster, dörrar, lås)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
041 c) El-arbeten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
042 d) Rörmokeri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
043 e) Plåtslagari	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
044 f) Murning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
045 g) Uppvärmning (tillsyn, drift och underhåll av fast- värmesystem)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
046 h) Ventilation (tillsyn, drift och underhåll av fast- ventilations- system)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
047 i) Målning, tapetsering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
048 j) Ekonomisk förvaltning (t ex handhavande av lån, bokföring, deklarationer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
049 k) Juridik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
050 l) Annat, nämligen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
.....			
.....			

FRÅGOR - INTERVJUFÖRMULÄR

- 1) Varför vill ni själv utföra...? Enligt enkäten utför ni inte själv...
Varför?
- a) Hyresdebitering
 - b) Hyresförhandling
 - c) Övrig administration och ekonomisk förvaltning
 - d) Fastighetstillsyn
 - e) Trappstädning och renhållning
 - f) Trädgårdskötsel och snöröjning
 - g) Fastighetsskötsel
 - f) Enklare underhållsåtgärder
 - i) Större underhållsåtgärder, om-/tillbyggnad
- 2) Varierar din veckoarbetstid i förvaltningen normalt mycket över året?
Om JA: Vad beror det på?
- 3) Försöker du utjämna arbetstiden över året?
Om JA: Hur sker utjämningen?
- 4) Vad styr a) inriktningen
b) omfattningen
på det ni själv arbetar med i förvaltningen?
- 5 a) Brukar ni hjälpa till med någon bekants förvaltningsarbete?
b) Brukar någon bekant hjälpa er med någon förvaltningsuppgift?
- 6) Har du något annat arbete vid sidan om?
Om JA: Vad arbetar du som?
Vilken omfattning i tid tar detta arbete?
Om NEJ: Orsak?

- 15 a) Får ni normalt överskott i förvaltningen?
- b) Vad betraktar ni ev överskott från förvaltningen som?
Om överskott = **INVESTERINGSKAPITAL:**
Hur stor andel av överskottet investeras i fastigheten igen?
Varför investeras överskottet i fastigheten igen?
- 16) Tror ni att ni har en lägre hyra än motsvarande bruksvärdehyra i Linköping?
Om JA: Varför har ni i så fall inte begärt en högre hyra?
- 17) Varför anser ni att ni inte behöver ta ut någon högre hyra än den ni redan har?

TIDKORT

för redovisning av arbetstid nedlagd i den egna fastighetsförvaltningen

ANVISNINGAR

Tidkortet är avsett att föras löpande under fyra veckor. Tanken är att Ni vid dagens slut skall göra en uppskattning av hur mycket tid som totalt har ägnats åt olika åtgärder. Den sammanlagda arbetstiden i förvaltningen för alla delägare och deras familjemedlemmar avses. Personer som är avlönade för sitt arbete - anställda - ska sålunda ej ingå i tidsredovisningen. Den uppskattade tidsåtgången förs sedan (avrundad) in i tidkortskolumnen för respektive åtgärd och dag.

Ange tiden i timmar och minuter.

T ex om den totala tidsåtgången för en åtgärd var:

5 minuter	skriv	0.05
en kvart	skriv	0.15
en och en halv timme	skriv	1.30
två timmar och 40 minuter	skriv	2.40

osv.

Skriv aj i de gråtonade kolumnerna.

En exemplifiering av tidkortsuppgifterna återfinns i bilagan. Titta där om Ni är osäker på rubriceringen.

När de fyra veckorna är över vill vi att Ni returnerar det ifyllda tidkortet till oss. Ett frankerat svarskuvert återfinns i tidkortets bakre ficka.

Behöver Ni komma i kontakt med oss nås vi, Annette Lindgren och Annakarin Wiberg, på telefon 013 - 12 98 95 säkrast tisdag-fredag 8.00-10.00. Efter den 1 november nås vi på telefon 08 - 23 45 85.

TACK FÖR ER MEDVERKAN!

Namn

Telefon, dagkväll.....

ÅGARKOD

Ma	Ti	On	T	1A	Ti	On	To	Fr	Lö	5ö	Summa



- Ut för ej åtg. gjaly
- Fastighetens installationer
- Värmesystem
 - * skötsel, enklare reparationer 14
 - * omfattande åtgärder 15
- Ventilationssystem
 - * skötsel, enklare reparationer 16
 - * omfattande åtgärder
- El-installationer
 - * enklare byten, reparationer 17
 - * omfattande åtgärder
- Vatten och avlopp
 - * rensning av stopp i avlopp 18
 - * enklare reparationer av VA-installationer
 - * omfattande åtgärder

Ange nedan samtliga delägare respektive familjemedlemmar som har arbetat i fastigheten/-erna under undersökningsperioden samt den ungefärliga arbetstiden per vecka för respektive person.

Namn	Delägare/ släktkap *	Arbetstid tim/vecka
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

- * 0 = delägare
- 1 = meddelat, familj
- 2 = delägare
- 3 = barn
- 4 = annan, ålder, utvärmasa

Hur har arbetsbelastningen under tidsperioden varit i förhållande till din normala arbetstid i förvaltningen?

ungefär normal arbetsbelastning
 mycket mer arbete än normalt
 betydligt mindre arbete än normalt

EXEMPLIFIERING AV TIDKORTSUPPGIFTER**EKONOMISK FÖRVALTNING**

1. ÖVRIG EKONOMISK FÖRVALTNING: t ex bokföring, fakturahantering, upptagande av nya lån

ADMINISTRATIONS

2. FELANMÄLNINGAR, HYRESGÄSTKONTAKTER: t ex ta emot felanmälningar, meddelanden till/från hyresgäster, skaffa nya hyresgäster, lösa upp för hyresgäster som läst sig ute
3. VERKSAMHETSPLANERING: t ex planering av underhållsåtgärder, upptagande av anbud
4. BESIKTNINGAR: t ex av lägenheter i samband med byte av hyresgäster, underhållstatus, kontroll av utförda arbeten
5. FÖRBRUKNINGSKONTROLLER: t ex av värme och kallvatten
6. INKÖP: av t ex rengöringsmedel, säkringar, köksutrustning

STÄDNING OCH RENHÅLLNING

7. STÄDNING AV ALLMÄNNA UTRYMMEN: t ex trapphus, tvättstuga, putsning av fönster
8. SOPHANTERING: t ex packning och utbyte av sopkärl, tömning av grovsopprum

TEKNISK FÖRVALTNING**Fas: ighetsunderhåll**

9. FASADREPARATIONER: t ex yttre målning, puts- eller muringsarbeten
10. REPARATION AV PLÅTDETLAR: t ex hänggrännor, stuprör, takfot

Snickerier och lås

11. ENKLARE REPARATIONER, BYTEN: av t ex lås, gångjärn, dörrstängare

Hushållens installationer (kyl, spis, tvättstugeutr)

12. ENKLARE REPARATIONER: t ex byte av spisplatta
13. BYTEN, NYINSTALLATIONER: t ex installation av ny spis

Fastighetens installationer**Värmesystem**

14. SKÖTSEL, ENKLARE REPARATIONER: t ex byte av trasiga ventiler, kontroll av injustering
15. OMFATTANDE ÅTGÄRDER: t ex byte av brännare

Ventilationssystem

16. SKÖTSEL, ENKLARE REPARATIONER: kontroll av ventiler, byten av drivrem, filter o dyl

EI-installationer

17. ENKLARE BYTEN, REPARATIONER: t ex byte av säkringar, glödlampor, strömbrytare, dörrklockor

Vatten och avlopp

18. ENKLARE REPARATIONER AV VA-INSTALLATIONER: t ex reparation/byte av kranar och blandare, packningar, backarskedjor



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 841051-1
från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges
Fastighetsägareförbund, Stockholm.**

R79: 1987

ISBN 91-540-4774-9

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6707079

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

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

Cirka pris: 42 kr exkl moms