



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.



## Privatägda flerbostadshus

En kartläggning

Ivar Westman

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	81-0997
Plac	<i>See</i>

*K  
ONT*

R68:1981

PRIVATÄGDA FLERBOSTADSHUS

En kartläggning

Ivar Westman

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag  
791276-1 från Statens råd för byggnadsforskning  
till Sveriges Fastighetsägareförbund

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

R68:1981

ISBN 91-540-3516-3  
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1981 153643



## INNEHÅLL

Figurförteckning	7
Tabellförteckning	9
Sammanfattning	11
1 INLEDNING	18
1.1 Bakgrund och syfte	18
1.2 Avgränsningar	19
1.3 Resultat	19
1.4 Rapportens disposition	19
1.5 Förklaring av vissa begrepp	20
2 UNDERSÖKNINGENS GENOMFÖRANDE	22
2.1 Metod och arbetssätt	22
2.2 Erfarenheter av genomförandet	25
3 FASTIGHETSBESTÅNDET	26
3.1 Omfattning, fastighetstyper och taxeringsvärden	26
3.2 Byggnadernas ålder	28
3.3 Tillkomstsätt	29
3.4 Finansiering	31
4 DE ENSKILDA FASTIGHETERNA	36
4.1 Storlek och utrymmen	36
4.2 Kvalitet och utförande	41
4.3 Fastigheternas användning	44
4.4 Byggnadsmaterial	46
4.5 Utrustning	47
4.6 Uppvärmning	51
4.7 Ombyggnad, drift och underhåll	53
5 FASTIGHETSÅGARNA	57
5.1 Fastighetsinnehav	57
5.2 Ägarkategorier	58
5.3 Fastighetsägarnas ålder	60
5.4 Lokalisering	62
6 FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	64
6.1 Förvaltare	64
6.2 Den ekonomiska förvaltningens organisation	67

6.3	Hysesintäkter	69
6.4	Kostnader	72
7	FASTIGHETERNAS LÖPANDE SKÖTSEL	77
7.1	Fastighetsskötsel	77
7.2	Fastighetsskötaren	82
8	OBSERVERADE FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRSLAG TILL FÖRDJUPADE STUDIER AV VISSA FRÅGOR	84
BILAGA 1-2	FRÅGEFORMULÄR	89
BILAGA 3	URVALSMETOD OCH BORTFALLSANALYS	109

## FÖRORD

Bristen på data har varit ett påtagligt problem inom den privata fastighetsförvaltningen. På grund av stora olikheter mellan förvaltningar och även mellan fastigheter inom samma förvaltning ställs stora krav på struktureringen av data för att uppgifterna skall kunna utnyttjas för jämförelser. Dels är fastighetsbestånden av varierande ålder, dels är fastigheterna av varierande slag i fråga om användningssätt. Hittills har såväl användbara övergripande data av branschkaraktär som användbara detaljdata saknats.

Genom anslag 791276-1 från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges Fastighetsägareförbund har ett projekt, som syftar till att förbättra kunskaperna om de privatägda hyresfastigheterna blivit möjligt att genomföra. Projektet, som redovisas i denna rapport, genomfördes i huvudsak under 1980.

Rapporten har utarbetats av Ivar Westman, som även varit projektledare.

Under utredningsarbetet har en projektgrupp sammanträtt vid tre tillfällen för planering av undersökningens uppläggning samt diskussioner av resultat och förslag till åtgärder. I projektgruppen har ingått Erik Carlegrim/Stellan Lundström, Institutionen för fastighetsekonomi, Kungl. Tekniska Högskolan; Ingemar Widén, Statistiska Centralbyrån; två representanter för privata fastighetsägare: Yngve Andersson, Jönköping och Tage Skoglund, Gävle; Gunnar Ekman, Sveriges Fastighetsägareförbund samt Bo Lönn (adjungerad), Statens råd för byggnadsforskning. Dessutom har Karl Myrsten medverkat med synpunkter.

Projektgruppens sakkunskap, intresse och engagemang har varit av stort värde.

Urval av intervjupersoner, utsändning av frågeformulär samt hantering och databehandling av svaren har utförts av Semka AB och Svenska Utredningsinstitutet AB, Sundbyberg.

Ett varmt tack riktas även till de fastighetsägare som medverkat genom att besvara de omfattande frågeformulären samt till personal vid fastighetsägareföreningarna som visat intresse för undersökningen och aktivt medverkat genom kontakter med medlemmarna.

Stockholm i februari 1981

Ivar Westman

## FIGURFÖRTECKNING

Figur 3.1	Privatägda fastigheter 1980 och totala antalet hyresfastigheter i riket 1975	29
Figur 3.2	Fastigheterna fördelade på ägarkategorier och tillkomstsätt	30
Figur 3.3	Köpta fastigheter fördelade på förvärvsår	31
Figur 3.4	Belåningens fördelning på lånetyper	34
Figur 4.1	Hyreshus med olika nybyggnadsår fördelade på storleksklasser (bostadslägenhetsytor)	37
Figur 4.2	Lägenhetssammansättning i bostadsfastigheter med olika nybyggnadsår	38
Figur 4.3	Förekomsten av olika utrymmen i bostadshyreshus och kombinerade hyreshus med olika nybyggnadsår	39
Figur 4.4	Förekomsten av utrymmen i fastigheter med olika antal bostadslägenheter	39
Figur 4.5	Total yta för uthyrda lokaler i fastigheterna	40
Figur 4.6	Antalet bostäder och lokaler i fastigheterna	41
Figur 4.7	Fastigheternas fördelning på kvalitetsgrupper inom olika regionala områden	42
Figur 4.8	Orsaker till att lägenheterna var outhyrda 1980-05-01	45
Figur 4.9	Fastighetsägarnas egna bedömningar av byggnads- och bostadsteknisk status totalt och för vissa byggnadsdelar	48
Figur 4.10	Uppvärmningssätt för hyresfastigheter	51
Figur 4.11	Tidsintervaller för olika reparations- och underhållsåtgärder	55
Figur 5.1	Olika ägarkategoriernas andelar av fastigheterna fördelade efter nybyggnadsår	59

Figur 5.2	Olika ägarkategoriernas andelar av fastigheterna fördelade efter 1975 års totala taxeringsvärden	60
Figur 5.3	Fastighetsägande fysiska personers ålder	60
Figur 6.1	Fastighetsägarnas grad av egen förvaltning	65
Figur 6.2	Totala hyresintäkter 1979 för fastigheter med olika nybyggnadsår	69
Figur 6.3	Hyresintäkter per m <sup>2</sup> bostadslägenhetsyta 1979	70
Figur 6.4	Fördelning av bostadshyreshus med olika antal bostadslägenheter på storleksgrupper av hyresintäkter 1979	71
Figur 6.5	Kostnadsfördelning 1979 för bostadshyreshus	72
Figur 6.6	Kostnader (medelvärden per m <sup>2</sup> totalyta) 1979 för bostadshyreshus med olika nybyggnadsår	75
Figur 6.7	Kostnader (medelvärden per m <sup>2</sup> totalyta) 1979 för bostadshyreshus med olika antal bostadslägenheter	76
Figur 7.1	Fastighetsskötarnas åldersfördelning	82



## TABELLFÖRTECKNING

Tabell 3.1	Fastigheternas användningssätt	27
Tabell 3.2	Fastigheternas taxeringsvärden	27
Tabell 3.3	Fastigheterna fördelade på åldersklasser efter nybyggnadsår och användningsområden	28
Tabell 3.4	Lånebelopp i procent av fastigheternas taxeringsvärden	32
Tabell 3.5	Belåning per m <sup>2</sup> totalyta i fastigheter fördelade efter förvärvsår	33
Tabell 4.1	Antal bostadslägenheter och totala bostadslägenhetsytor i fastigheterna	37
Tabell 4.2	Kvalitetsgrupper för bostadshyreshus och kombinerade hyreshus med fördelning på nybyggnadsår	43
Tabell 4.3	Antal våningar ovan mark i bostadshyreshus med olika nybyggnadsår	43
Tabell 4.4	Antal trapphus i bostadshyreshus med olika nybyggnadsår	44
Tabell 4.5	Omflyttningsfrekvensen bland hyresgäster 1977-1979	45
Tabell 4.6	Byggnadsdelar med sämre byggnads- och bostadsteknisk status än normal i fastigheter med olika nybyggnadsår	49
Tabell 4.7	Byggnadsdelar med sämre byggnads- och bostadsteknisk status än normal i fastigheter ingående i bestånd av olika storlek	50
Tabell 4.8	Uppvärmningssätt fördelade efter fastigheternas nybyggnadsår	52
Tabell 4.9	Oljeförbrukning 1979 inom olika regioner	52
Tabell 4.10	Fastigheternas ombyggnader i olika avseenden	54

Tabell 5.1	Antalet fastighetsägare fördelade på ägarkategorier	58
Tabell 5.2	Fastighetsägande fysiska personer fördelade efter ålder och antal bostadslägenheter i ägda fastigheter	61
Tabell 5.3	Antalet fastigheter fördelade efter ägarnas ålder och fastigheternas totala taxeringsvärden	61
Tabell 5.4	Antalet fastigheter fördelade efter ägarnas ålder och fastigheternas nybyggnadsår	62
Tabell 5.5	Fastigheternas regionala fördelning	62
Tabell 6.1	Graden av fastighetsägarnas egen fullständiga förvaltning av fastighetsbestånd med olika antal bostadslägenheter	66
Tabell 6.2	Anlitat biträde vid förvaltningen av fastigheterna	67
Tabell 6.3	Inköp genom fastighetsägareförening eller på annat sätt i samverkan med andra fastighetsägare	68
Tabell 6.4	Förhandlingsersättning till hyresgästförening	71
Tabell 6.5	Fördelning av kostnader 1979 per m <sup>2</sup> totalyta för bostadshyreshus och kombinerade hyreshus	73
Tabell 7.1	Kategorier som normalt utför vissa angivna arbeten i fastigheter tillhörande mindre fastighetsbestånd	80
Tabell 7.2	Kategorier som normalt utför vissa angivna arbeten i fastigheter tillhörande större fastighetsbestånd	81
Tabell 7.3	Omfattningen av de boendes utförande av vissa typer av åtgärder	82

## SAMMANFATTNING

### Syfte och genomförande

Kunskaperna om det privatägda beståndet av hyresfastigheter är begränsade. För att få ökad information och impulser till fortsatt forskning har Sveriges Fastighetsägareförbund med stöd från Statens råd för byggnadsforskning genomfört en kartläggning av privatägda flerbostadshus.

Den genomförda kartläggningen syftar till att ge kunskaper om det privatägda fastighetsbeståndets omfattning, ålderssammansättning, ägarkategorier och tillkomstsätt. Dessutom avser undersökningen att kartlägga den ekonomiska förvaltningens organisation, finansieringsformer samt drift- och kapitalkostnader för fastigheterna.

Undersökningen innehåller även beskrivningar av de enskilda fastigheternas användningssätt, utförande, utrustning, underhåll och fastighetsskötsel.

Kartläggningen har skett genom en skriftlig enkät som utsändes i maj 1980 till dels ett urval motsvarande ungefär tio procent av medlemmar anslutna till fastighetsägareföreningar, dels icke organiserade fastighetsägare. I rapporten redovisas dock endast resultaten av undersökningen bland de organiserade fastighetsägarna beroende på den låga svarsfrekvensen bland de icke organiserade.

Enkätsvaren har databehandlats och resultaten redovisas grafiskt eller i tabellform i rapporten. Datamaterialet finns tillgängligt hos Sveriges Fastighetsägareförbund.

### Fastighetsbeståndet

De organiserade privata fastighetsägarna innehar totalt omkring 30 000 fastigheter, som omfattas av denna undersökning. Av dessa är 70 % bostadshyreshus, 20 % kombinerade hyreshus och 10 %

lokalhyreshus.

Fastigheterna är ofta små. 55 % har enligt 1975 års allmänna fastighetstaxering taxeringsvärden under 500 000:-. Endast tio procent har taxeringsvärden över 3 milj kronor. 70 % av fastigheterna har färre än 20 bostadslägenheter.

De privatägda fastigheterna avser förhållandevis många äldre hus. Nära hälften bebyggdes 1930-1949 och endast ungefär en fjärdedel 1950-1969. Under 1970-talet bebyggdes endast fyra procent.

Fastigheterna har av nuvarande ägare förvärvats till stor del (50 %) under 1970-talet. Enbart tio procent har anskaffats före 1950.

Fastigheternas belåningsgrad varierar starkt. Belåningen i förhållande till taxeringsvärdena är högst för fastigheter, som förvärvats de senaste fem åren. Av de totala lånebeloppen för fastighetsägare med mindre än 15 fastigheter avser 44 % bundna lån, 22 % obundna lån, 12 % statliga lån och 3-4 % kvarliggande lån hos tidigare ägare (säljarreverser). Övriga lån svarar för 18 % av de totala lånebeloppen.

#### De enskilda fastigheterna

I 63 % av fastigheterna understiger de totala bostadslägenhetsytorna 1 000 m<sup>2</sup>. Ca 40 % av fastigheterna har mindre totala bostadslägenhetsytor än 500 m<sup>2</sup>. Av antalet lägenheter är endast 15 % större än 3 rum och kök. De större fastighetsägarna har genomsnittligt inte enbart flera utan även större fastigheter än de mindre ägarna.

Nära 85 % av fastigheterna har av ägarna klassificerats som moderna och 13 % som halvmoderna. Det är stora regionala skillnader i fråga om fastigheternas kvalitet. Andelen halvmoderna fastigheter är störst utanför storstadsområdena.

Omflyttningen bland hyresgästerna ökade 1977 - 1979. Av fastigheterna hade 9 % outhyrda bostadslägenheter i maj 1980. Nära

80 % av dessa fastigheter hade dock endast 1-2 lägenheter outhyrda.

72 % av fastigheterna är stenhus. Tegel förekommer som yttertaksmaterial i 61 % och plåt i 31 % av husen. I fasaderna är puts det vanligaste materialet. I hus byggda under 1960- och 1970-talen förekommer dock fasadtegel och plåt oftare som fasadmateri-  
al.

Fastighetsägarna själva anser att de flesta av deras fastigheter har en normal byggnads- och bostadsteknisk status totalt och för olika byggnadsdelar. De delar som bedömts ha den förhållan-  
devis sämsta konditionen är värmeisolering, fasader, balkonger samt vatten- och avloppssystemen.

Uppvärmningen av husen sker med olja (panna i huset eller gemensam värmecentral med andra fastigheter) i 64 % och med fjärrvärme i 32 % av fastigheterna. Hus byggda under 1970-talet uppvärms i 63 % av fallen med fjärrvärme, 26 % med olja och 10 % med el. Oljeförbrukningen minskade i genomsnitt 4-5 % mellan sista kvartalet 1978 respektive 1979.

Enligt undersökningar av Statistiska Centralbyrån (SCB) avseende enskilt ägda flerbostadshus uppvärms 59 % av totalytan med olja i hus byggda t o m 1978. Motsvarande andel med fjärrvärme är enligt SCB 39 %. Överensstämmelsen med ovan nämnda uppgifter är tämligen god. Det bör dock noteras att SCB:s beräkningar baserats på ytor och inte antal fastigheter samt endast avser hus med minst 50 % bostadsyta.

Till- eller ombyggnader har skett med statliga lån för 13 % och utan statliga lån för 20 % av fastigheterna. Statliga lån för energibesparande åtgärder har utgått till 26 % av fastigheterna.

Flerårsplaner för periodiskt underhåll tillämpas för 12 % av fastigheterna. Systematiskt förebyggande underhåll, d v s åtgärder för att förebygga fel, tillämpas för 63 % av fastigheterna. Fastighetsägare med få fastigheter tillämpar i betydligt mindre omfattning nämnda planer eller underhållsåtgärder jämfört med större ägare.

### Fastighetsägarna

Antalet privata fastighetsägare var 21 312 enligt de uppgifter som tillhandahölls av fastighetsägareföreningarna. Det helt dominerande antalet ägare har ett mycket begränsat fastighetsinnehav. 76 % ägde således endast en fastighet och 12 % två fastigheter.

Ca 30 % av ägarna har sina fastigheter belägna inom något av de tre storstadsområdena. Fastighetsbestånden är också starkt geografiskt koncentrerade. Endast 5 % av ägarna innehar således fastigheter i flera län och 8 % fastigheter i flera kommuner.

Inte mindre än 80 % av ägare med 1-4 fastigheter är fysiska personer. Större fastighetsbestånd ägs till stor del (46 %) av andra ägarkategorier, t.ex. byggnads- och andra företag.

Fysiska personer äger en dominerande andel (85 %) av antalet fastigheter med taxeringsvärden under 500 000:-. För fastigheter med taxeringsvärden över 1 milj kronor är de fysiska personernas andel 50 %.

De fysiska personer som äger hyresfastigheter har en genomsnittsålder av 50-55 år. Nära hälften av dessa är i åldrarna 51-70 år. Med hänsyn till den höga genomsnittsåldern kan ett stort antal ägarskiften förutses.

### Hyror och kostnader

De genomsnittliga totala hyresintäkterna för bostadhyreshus och kombinerade hyreshus har för 1979 beräknats till 155:- per m<sup>2</sup> totalyta. Hyrorna varierar dock kraftigt beroende på bl a fastigheternas nybyggnadsår.

Fastighetsförvaltningens totalkostnader 1979 avseende fastighetsbestånd med färre än 15 fastigheter fördelade sig enligt följande för bostadshyreshus: kapitalkostnader 29 %, kostnader för uppvärmning 17 %, övriga drift- och underhållskostnader 49 %, avskrivningar 5 %. De större fastighetsägarnas kostnadsandelar var



högre avseende kapitalkostnader (32 %) och avskrivningar (7 %). Detta beror sannolikt på att deras fastigheter är större och senare bebyggda. Andelarna för uppvärmningskostnader samt övriga drift- och underhållskostnader var för de större ägarna 16 respektive 45 %.

#### Fastighetsförvaltningen

I fråga om små fastighetsbestånd är det vanligast att fastighetsägarna själva helt förvaltar fastigheterna. Fastighetsägare med färre än 15 fastigheter förvaltar således själva helt 73 % av fastigheterna och delvis 14 %. Den egna fullständiga förvaltningen är vanligast utanför storstadsområdena.

De mindre fastighetsägarnas ekonomiska redovisning och planering förefaller vara enkel till sin utformning. Således är det ca 40 % som inte använder kontoplan och ca 85 % som inte tillämpar databehandling (ADB) för redovisningsarbetet. Dessa förhållanden torde sammanhånga med att redovisningen i så stor omfattning endast avser 1-2 fastigheter. I fråga om de större fastighetsägarna används ADB av ca 60 %.

Samverkan avseende inköp av förnödenheter (t ex olja, kapitalvaror, förbrukningsmaterial) till fastigheterna är inte vanlig. Endast 20-25 % av fastighetsägarna köper genom fastighetsägareföreningarna och 5-10 % köper på annat sätt i samverkan med andra fastighetsägare.

#### Fastigheternas löpande skötsel

Ju mindre fastighetsbeståndet är, desto vanligare är det att ägarna själva handhar fastigheternas löpande skötsel. För mindre fastighetsbestånd (färre än 15 fastigheter) svarar ägarna för skötseln i 62 % av fastigheterna. Det är vidare mycket vanligt att ägaren själv sköter fastigheten om antalet lägenheter är få. Egen anställd fastighetsskötare eller "del i" annan fastighets-skötare finns i 28 respektive 5 % av fastigheterna. Servicecentral eller entreprenör anlitas för fastighetsskötseln i 7 % av

fastigheterna. Hyresgäster svarar för den löpande skötseln i 3 % av fastigheterna och då främst i sådana fall när ägaren endast har en fastighet.

Fastighetsskötseln har även samband med ägarkategori. Ägs fastigheterna av fysiska personer eller dödsbon svarar ägarna själva för skötseln av 68 respektive 43 % av fastigheterna. Ägs fastigheterna av andra kategorier sköter ägarna själva endast 20 % av fastigheterna.

Det är vanligast att större fastighetsägare anlitar särskild fastighetsskötare. Detta gäller för 75 % av ifrågavarande fastigheter.

När fastighetsskötare anlitas är dessa vanligen, i 80 % av fastigheterna, av manligt kön. Genomsnittsåldern är ca 50 år och den genomsnittliga anställningstiden 7-8 år. Fastighetsskötaren utför i första hand utvändiga arbeten samt smärre reparationer och servicearbeten. Detta sker i 70-75 % av fastigheterna. Kontakter med hyresgästerna eller entreprenörer sker av fastighetsskötaren i 65 % respektive 40 % av fastigheterna.

För de flesta arbetena i fastigheterna med undantag av städning samt skötsel av gård och planteringar är det vanligt att anlita entreprenadföretag. Härvid anlitar de större fastighetsägarna företag med anställda i förhållandevis stor omfattning. De boendes engagemang är däremot mindre om de bor i fastigheter tillhörande stora fastighetsbestånd.

#### Förslag till fördjupade studier

I samband med analysen av undersökningsresultaten har projektgruppen formulerat ett antal förslag till fördjupade studier som skulle medverka till en rationellare fastighetsförvaltning. Dessa förslag är redovisade i rapportens avsnitt 8.

Informationen om undersökningsresultaten kommer bl a att lämnas genom fastighetsägareförbundet och fastighetsägareföreningarna. Resultaten kan även komma till användning både som referensram för myndigheter och som källmaterial för vidare forskning.

## 1 INLEDNING

### 1.1 Bakgrund och syfte

Enligt 1975 års allmänna fastighetstaxering fanns i Sverige ca 92.000 hyresfastigheter (taxeringsenheter) exklusive tomter. Härav kan drygt 70 % betecknas som privatägda.

Under 1979 genomfördes en förstudie på initiativ av Sveriges Fastighetsägareförbund, som är huvudorganisation för de enskilda ägarna av hyresfastigheter i landet. Studiens syfte var att peka på speciella behov av forskning inom privat fastighetsförvaltning. Förstudien visade att data som beskriver det privatägda fastighetsbeståndet och dess ägare i stor utsträckning saknas.

För att få information samt underlag för och impulser till fortsatt forskning inom området förvaltning av fastigheter i enskild ägo har Sveriges Fastighetsägareförbund ansett att en kartläggning bör ske.

Syftet med kartläggningen är att i fråga om det privatägda fastighetsbeståndet

- erhålla kunskaper om dess omfattning, ålderssammansättning, ägarkategorier och tillkomstsätt
- undersöka den ekonomiska förvaltningens organisation, finansieringsformer samt drift- och kapitalkostnader för fastigheter med olika ägarmässiga förhållanden
- beskriva fastigheterna med avseende på användningssätt, storlek och utrymmen, kvalitet och utförande, utrustning och underhållsfrågor samt fastighetsskötsel
- öka möjligheterna att prioritera önskvärda insatser för utveckling av rationellare förvaltning och förbättrad ekonomistyrning avseende olika typer av fastighetsbestånd och ägarkategorier.

## 1.2 Avgränsningar

Kartläggningen omfattar hyresfastigheter uppdelade på bostadshyreshus, kombinerade hyreshus och lokalhyreshus. Då undersökningens primära syfte varit att kartlägga flerbostadshus har fastigheter med enbart lokaler, t.ex. industrier, lager- och kontorsfastigheter, undantagits.

De redovisade resultaten avser fastighetsägare anslutna till fastighetsägareförening. En begränsad undersökning har även gjorts av icke organiserade fastighetsägare. Resultaten avseende sistnämnda kategori är dock inte medtagna i denna rapport beroende på den låga svarsfrekvensen.

## 1.3 Resultat

Projektet har i huvudsak resulterat i följande:

- en betydande mängd av ny kunskap har producerats i form av faktauppgifter
- ett stort antal förhållanden unika för den privata fastighetsförvaltningen har observerats
- flera detaljområden där behov av forskning och utveckling föreligger har identifierats och förslag till projekt redovisats.

Det förväntade värdet av undersökningen är således att underlätta för fastighetsägare att bedöma sin egen situation, att ge ett faktaunderlag som underlättar möjligheterna att påverka de enskilda fastighetsägarnas villkor och ge impulser till förbättrad handläggning av fastighetsförvaltningen samt att initiera vidare forskning.

## 1.4 Rapportens disposition

I avsnitt 2 lämnas en beskrivning av undersökningens genomförande. Undersökningsresultaten redovisas i avsnitten 3-7. Dessa resultat är ett grundmaterial för vidare forskning. Undersökningen har således inte syftat till att på basis av resultaten framföra

utredarens slutsatser och värderingar. I avsnitt 8 har dock vissa observerade förhållanden diskuterats och ett antal förslag lämnats avseende frågor, som ansetts bära bli föremål för fördjupade studier.

### 1.5 Förklaring av vissa begrepp

Vissa begrepp, som förekom i frågeformulären och/eller redovisas i rapporten, har getts följande definitioner:

Fastighet:	Taxeringsenhet som vid fastighetstaxeringen klassificerats som hyresfastighet.
Bostadshyreshus:	Hyreshus där hyran för lokaler utgör mindre än 15 % av den totala hyresintäkten.
Kombinerat hyreshus:	Hyran för lokaler utgör minst 15 % men inte 75 % av den totala hyresintäkten.
Lokalhyreshus:	Hyran för lokaler utgör minst 75 % av den totala hyresintäkten.
Kvalitetsgrupp:	
- modern	Lägenheterna har vattenledning, avlopp, egen vattenklosett, centralvärme, eget bad- eller duschrumb.
- halvmodern	Lägenheterna har vattenledning, avlopp, egen vattenklosett, centralvärme (saknar eget bad- eller duschrumb).
- omodern	Lägenheterna saknar någon eller några av utrustningsdetaljerna för en halvmodern lägenhet.
- rivningsfastighet	Fastighet som planeras att rivas inom fem år.
Mindre fastighetsägare:	Äger färre än 15 fastigheter.
Större fastighetsägare:	Äger minst 15 fastigheter.
Kameral förvaltning:	Administration och ekonomi.
Teknisk förvaltning:	Underhållsdelen av förvaltningen.



- Bundna lån: Lån där räntesatsen endast kan ändras vid i förväg fastställda tidpunkter.
- Obundna lån: Lån där räntesatsen fortlöpande påverkas av förändringar av Riksbankens diskonto.
- Storstadsområden:
- Stor-Stockholm Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Järfälla, Lidingö, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands-Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö.
  - Stor-Göteborg Ale, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn, Öckerö.
  - Stor-Malmö Burlöv, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg, Vellinge.

## 2   UNDERSÖKNINGENS GENOMFÖRANDE

### 2.1 Metod och arbetssätt

Undersökningen har baserats på en skriftlig enkät. Frågeformulär (bilaga 1 och 2) utsändes i maj 1980 till ett urval av dels medlemmar i fastighetsägareföreningar, dels icke organiserade privata fastighetsägare. Frågeformulären testades först genom att synpunkter inhämtades från sju utvalda fastighetsägare.

Urvalet av organiserade fastighetsägare baserades på fastighetsägareföreningarnas register. Samtliga föreningar utom fyra lämnade uppgifter om medlemmarnas fastighetsantal och taxeringsvärdet för de ägda fastigheterna. Ifrågavarande fyra föreningar anförde tids- och resursbrist som skäl till att de lämnade enbart begränsade uppgifter. Dessa avsåg endast adresser och i något fall antalet fastigheter.

Registren indelades i strata med avseende på fördelningen av antalet ägda fastigheter och taxeringsvärden. Därefter valdes slumpmässigt ett visst antal fastighetsägare ur varje strata. Urvalet omfattade 2 262 medlemmar i fastighetsägareföreningarna, d v s ungefär var tionde medlem.

Icke organiserade fastighetsägare valdes systematiskt ur fastighetsregistren enligt 1975 års allmänna fastighetstaxering för sju områden i landet. Detta urval uppgick till 666 personer representerande var 20:e hyresfastighet.

Enligt projektplanen planerades två skriftliga påminnelser. Dessa genomfördes under juni 1980. Då svarsfrekvensen bedömdes som otillfredsställande beslöts att genomföra ytterligare en skriftlig påminnelse under augusti 1980.

Under svarstiden medverkade fastighetsägareföreningarna med påminnelser såväl skriftligt som telefonledes. Medlemmarna motiverades också att lämna svar genom notiser i Fastighetstidningen, som är organ för Sveriges Fastighetsägareförbund. Dessutom medverkade fastighetsförvaltarnas föreningar i Stockholm och Malmö

genom att skriftligt motivera sina medlemmar att medverka i undersökningen.

Vid svarstidens utgång hade 962 organiserade och 167 icke organiserade fastighetsägare lämnat användbara svar.

Enligt information från fastighetsägareföreningarna och enskilda medlemmar konstaterades att skälet till att 396 av de tillfrågade inte svarat var att de ej tillhörde den avsedda målgruppen. Orsakerna härtill var att de sålt fastigheterna eller inte ägde hyreshus utan t.ex. villor eller enbart rena lokalfastigheter. För icke organiserade fastighetsägare var motsvarande antal 149.

Frånräknas nämnda personer, som således inte skulle ha ingått i urvalet, erhöles svar från 52 % av de organiserade och 32 % av de icke organiserade fastighetsägarna.

Ett stort antal (304 organiserade och 17 icke organiserade) meddelade orsakerna till uteblivna svar, t.ex. sjukdom, ålder, tidsbrist eller vägran. Med hänsyn även till antalet ofullständiga svar kan konstateras att 23 % av de organiserade och 50 % av de icke organiserade fastighetsägarna överhuvud taget inte svarade eller lämnade något besked om anledningen till detta.

Bland tillfrågade medlemmar i de olika fastighetsägareföreningarna var svarsfrekvensen minst 60 % vid 8 föreningar, 50-59 % vid 10 föreningar, 40-49 % vid 9 föreningar och under 40 % vid 3 föreningar. Svarsfrekvensen för de 10 största föreningarna var 51 %, för de 10 näst största 56 % och för de 10 minsta föreningarna 47 %.

I bilaga 3 lämnas en utförligare beskrivning av urvalsmetoden och en analys av bortfallet. Bilagan har utformats i samarbete med fil lic Gunnar Ekman, Semka AB, som svarat för urvalet och analysen av bortfallet. Enligt kommentarerna i bilaga 3 konstateras att det erhållna materialet är tillräckligt representativt för att medge meningsfulla analyser.

Databehandlingen har skett i flera etapper. Först framtog s k "fellistor" med logiska kontroller av svaren, d v s att svar fanns

angivna där de borde finnas. Listorna visade även om svar på vissa frågor saknades eller var uppenbarligen felaktiga beroende på felskrivningar eller felstansningar. Rättelser eller kompletteringar av svaren skedde efter telefonkontakter med ett stort antal svarande.

Därefter redovisades materialet med antalet svar på respektive fråga uppvägda till totala antalet organiserade fastighetsägare med olika antal fastigheter.

Svaren från icke organiserade fastighetsägare redovisades med antalsmässig frekvensfördelning (utan uppvägning) på respektive svarsalternativ. Då svarsfrekvensen för denna grupp var förhållandevis låg skedde ingen ytterligare behandling av dessa svar.

Svaren från de organiserade fastighetsägarna behandlades slutligen genom korstabuleringar mellan olika svarsalternativ, t ex ägarkategorier fördelade på fastigheternas nybyggnadsår eller antalet fastigheter fördelade efter ägarkategori.

Då förutsättningarna för fastighetsförvaltning varierar starkt beroende på beståndens storlek har de lämnade svaren särredovisats för fastigheter tillhörande mindre respektive större fastighetsägare. Gränsen mellan dessa två ägarkategorier har satts vid ett innehav av 15 fastigheter per ägare.

Kartläggningen baseras som nämnts på ett stickprov. Detta innebär bl a att redovisade medelvärden måste tolkas med försiktighet. Med hänsyn till att detaljeringsnivån är grov har inte några jämförelser skett med uppgifter avseende andra ägarkategoriernas fastighetsbestånd.

Det behandlade materialet föreligger i ett omfattande tabellverk som finns tillgängligt hos Sveriges Fastighetsägareförbund. Registreringen av uppgifterna har skett i enlighet med Datainspektionens föreskrifter. I föreliggande rapport har redovisningen av det framtagna materialet skett grafiskt eller i tabellform.

## 2.2 Erfarenheter av genomförandet

En oförutsedd komplikation vid genomförandet av undersökningen var den tidsödande proceduren att inhämta erforderliga uppgifter från de 30 fastighetsägareföreningarna. Dessa uppgifter skulle endast avse antal fastigheter och taxeringsvärden för respektive medlem. Tidsbrist och knapphet på resurser hos föreningarna ledde till att denna insamling tog över två kalendermånader i anspråk. Det visade sig att registerutformningen varierade mellan föreningarna och förekom i form av kort, plåtregister, manuellt framställda listor eller datalistor.

Frågeformulären blev tämligen omfattande. Under hand tillfogades frågor av fastighetsägareförbundet, projektgruppen och ledare av andra pågående projekt inom ramen för fastighetsägareförbundets forskningsprogram.

Frågeformulärets omfattning påverkade sannolikt svarsfrekvensen. Svarsbenägenheten bland fastighetsägarna i sin helhet förefaller dock begränsad. Vissa vägrade kategoriskt att medverka. Den höga åldern hos många och bristande kunskaper om fastigheterna medverkade också till ett visst bortfall av svar. Erfarenheterna är sålunda att framtida enkäter måste begränsas till omfattning och kanske även till vissa typer av frågor där svaren är lättillgängliga.

### 3 FASTIGHETSBESTÅNDET

I detta avsnitt redovisas omfattningen av de privata fastighetsägarnas fastighetsbestånd och dess fördelning på fastighetstyper och taxeringsvärden. Dessutom redovisas byggnadernas ålder, fastigheternas tillkomstsätt och finansiering.

De redovisade fastigheterna ägs av privata fastighetsägare, som är anslutna till fastighetsägareförening. Med privata fastighetsägare avses andra ägarkategorier än staten, kommuner, kyrkan, allmännyttiga bostadsföretag och rikskooperativa bostadsrättsföreningar.

#### 3.1 Omfattning, fastighetstyper och taxeringsvärden

De organiserade privata fastighetsägarna innehar, registrerade hos fastighetsägareföreningar, totalt ca 30 000 fastigheter, som omfattas av denna undersökning. Antalet har beräknats efter statistisk uppvägning. Av fastigheterna ägs 2 650 (9 %) av fastighetsägare, som innehar vardera minst 15 fastigheter.

Antalet fastigheter, som är anslutna till fastighetsägareföreningarna, motsvarar 44 % av samtliga privatägda hyresfastigheter enligt 1975 års allmänna fastighetstaxering. Av de sammanlagda taxeringsvärdena för privatägda fastigheter svarar de organiserade ägarnas för 47 %.

Fastigheternas fördelning efter användning (fastighetstyper) framgår av tabell 3.1. Med "mindre fastighetsägare" avses här sådana som innehar högst 14 fastigheter. "Större fastighetsägare" har följaktligen minst 15 fastigheter.



Tabell 3.1 Fastigheternas användningssätt. Procent av antal fastigheter inom respektive ägarkategori.

Användningssätt	Mindre fastighets- ägare	Större fastighets- ägare
Bostadshyreshus	72	54
Kombinerade hyreshus	19	25
Lokalhyreshus	9	21
Summa %	100	100

Av de privatägda fastigheterna har 55 % taxeringsvärden under 500 000 kronor. För enbart "mindre fastighetsägares" bestånd är motsvarande andel 60 % och för "större fastighetsägares" bestånd 11 %.

28 % av fastigheterna har taxeringsvärden under 200 000 kronor. Denna andel utgör för de "mindre fastighetsägarna" 30 % och för de "större fastighetsägarna" 4 %.

Endast 10 % av det privatägda fastighetsbeståndet har taxeringsvärden över 3 milj kronor per fastighet.

Det är stora skillnader mellan taxeringsvärdena för fastigheter med olika användningssätt, vilket framgår av tabell 3.2.

Tabell 3.2 Fastigheternas taxeringsvärden. Procent av antal fastigheter inom respektive användningsområde.

Taxerings- värden (1 000-tal kr)	Användningsområde			Samtliga
	Bostads- hyreshus	Kombinerade hyreshus	Lokal- hyreshus	
- 199	33	17	16	28
200 - 499	29	27	17	27
500 - 999	17	19	14	17
1 000 - 2 999	14	25	26	18
3 000 -	7	12	27	10
Summa %	100	100	100	100
Antal	21 050	5 880	2 985	29 915



### 3.2 Byggnadernas ålder

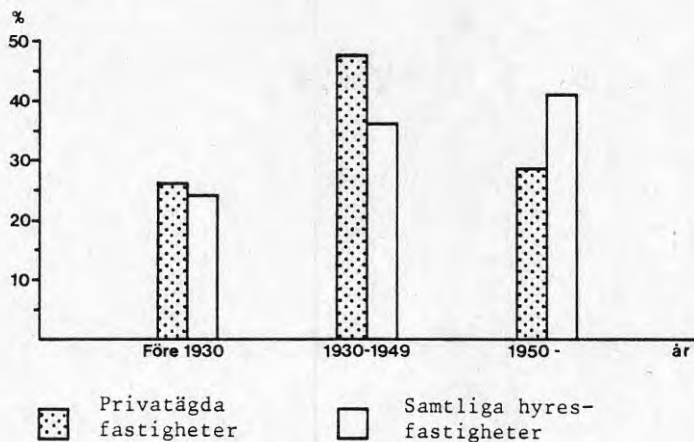
Nära hälften (47 %) av de privatägda fastigheterna bebyggdes under perioden 1930 - 1949. 1/4 av fastigheterna bebyggdes före 1930 och ungefär samma andel 1950 eller senare. Av samtliga fastigheter är endast fyra procent bebyggda under 1970-talet. Fastigheternas fördelning efter nybyggnadsår och användningsområden framgår av tabell 3.3.

Tabell 3.3 Fastigheterna fördelade på åldersklasser efter nybyggnadsår och användningsområden. Procentuell fördelning av antal fastigheter inom respektive användningsområde

Nybyggnadsår	Bostads- hyreshus	Kombinerade hyreshus	Lokal- hyreshus	Samtliga
Före 1900	5	15	16	8
1900 - 1919	8	14	12	9
1920 - 1929	8	9	9	8
1930 - 1939	28	15	20	25
1940 - 1949	27	15	4	22
1950 - 1959	13	14	6	13
1960 - 1969	9	14	18	11
1970 - 1979	2	4	15	4
Summa %	100	100	100	100

Skillnaderna i ålderssammansättning mellan olika fastighetstyper är stora. Bostadshyreshusen är huvudsakligen byggda på 1930- och 1940-talen. Endast två procent av bostadshyreshusen byggdes under 1970-talet. I fråga om kombinerade hyreshus och lokalhyreshus är andelen fastigheter bebyggda före 1920 förhållandevis stor (nära 30 %). Andelen lokalhyreshus byggda under 1960- och 1970-talen är också relativt hög (33 %).

I figur 3.1 visas en jämförelse mellan det privatägda fastighetsbeståndets ålderssammansättning och åldersfördelningen för det totala fastighetsbeståndet enligt 1975 års allmänna fastighets-taxering.



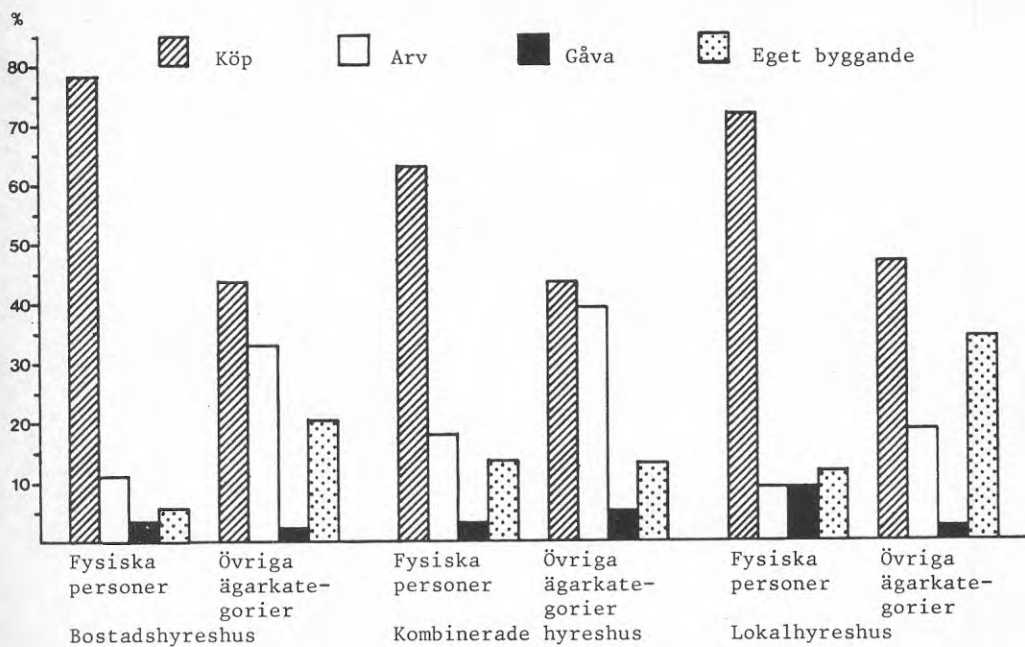
Figur 3.1 Privatägda fastigheter 1980 och totala antalet hyresfastigheter i riket 1975. Procentuell fördelning av antal fastigheter efter nybyggnadsår.

Källa: Carlegrim-Skoog, 1978, Hyreshusfastigheter i Sverige (R21:1978)

Det bör observeras att i figur 3.1 avser gruppen "samtlige hyresfastigheter" år 1975. Redovisningen av antalet privatägda fastigheter avser år 1980. En jämförelse med samtliga hyresfastigheter sistnämnda år skulle således ytterligare framhäva att de privatägda fastigheterna utgörs av förhållandevis många äldre hus.

### 3.3 Tillkomstsätt

I fall fysiska personer är ägare till fastigheter har 75 % av dessa förvärvats genom köp och 12 % tillkommit genom arv. I fråga om övriga ägarkategoriernas fastigheter har 43 % köpts, 20 % tillkommit genom eget byggande och 32 % ärvt. Det är då att märka att dödsbon ingår bland övriga ägarkategorier. Av figur 3.2 framgår på vilka sätt tillkomsten skett för fastigheter av olika typer och med skilda ägarkategorier.

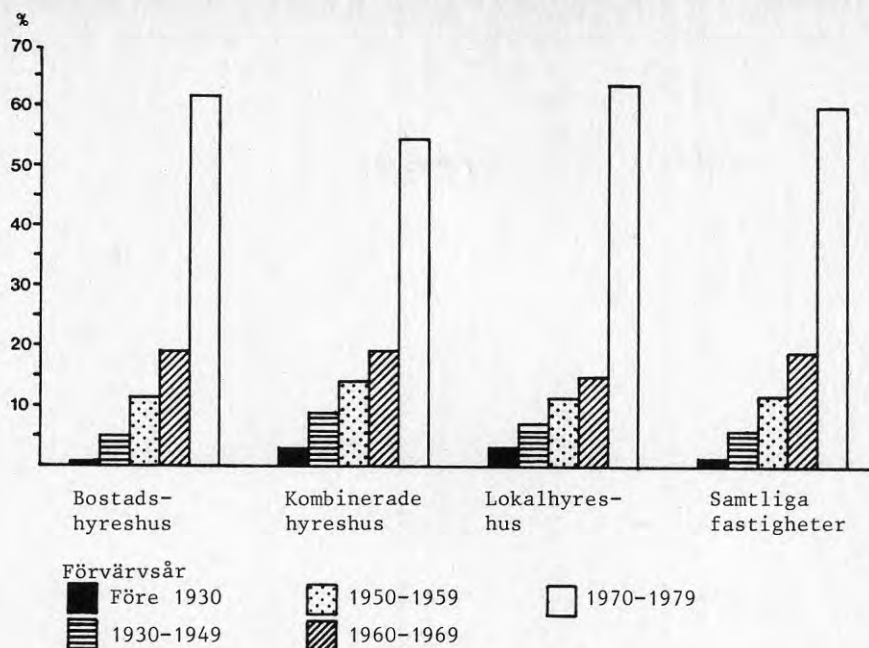


Figur 3.2 Fastigheterna fördelade på ägarkategorier och tillkomstsätt. Procent av antal fastigheter inom respektive användningsområde och ägarkategori.

Ungefär 50 % av fastigheterna har förvärvats av den nuvarande ägaren under 1970-talet. Under 1960-talet förvärvades ca 20 % av fastigheterna. Endast 10 % av fastigheterna anskaffades av nuvarande ägare för mer än trettio år sedan.

Uppgifterna om fastigheternas förvärvsår ger bl a en antydning om att det successivt sker ägarbyten på hyresfastighetsmarknaden. Det bör dock noteras att även arv ingår i bilden.

Studera enbart fastigheter som förvärvats genom köp kan konstateras att inte mindre än 60 % av köpen skett under 1970-talet. I figur 3.3 redovisas köpta fastigheter fördelade på förvärvsår.



Figur 3.3 Köpta fastigheter fördelade på förvärvsår. Procent av antal köpta fastigheter inom respektive användningsområde.

### 3.4 Finansiering

Redovisningen av fastigheternas finansiering har nästan helt begränsats till fastighetsägare med mindre än 15 fastigheter. Större fastighetsägare (t ex försäkrings- och förvaltningsbolag, byggnadsföretag) torde ha andra finansieringsförutsättningar än de mindre ägarna.

Beroende på att bortfallet av användbara uppgifter är förhållandevis stort avseende denna fråga kan de här redovisade värdena vara mindre representativa.

Enligt de tillgängliga uppgifterna har fysiska personer och dödsbon belånat fastigheterna med i genomsnitt 7 % över 1975 års taxeringsvärden. För fastigheter som förvärvats 1975 - 1980 är den genomsnittliga belåningen dock 57 % över 1975 års taxeringsvärden. För sistnämnda fastigheter är belåningsgraden högst för bostads-hyreshus (i genomsnitt 65 % över taxeringsvärdena).

Övriga ägarkategorier har totalt sett genomsnittligt lägre belåning i förhållande till taxeringsvärdena än fysiska personer och dödsbon. Belåningsgraden för övriga ägarkategorier är således ca 98 % av taxeringsvärdena. I fråga om kombinerade hyreshus har dock de övriga ägarkategorierna angett högre belåning i förhållande till taxeringsvärdena än fysiska personer och dödsbon.

Det bör betonas att spridningen i belåningsgrad är mycket stor. Sålunda finns hela spektrat från allt eget kapital till en belåning mångdubbelt taxeringsvärdet.

I tabell 3.4 redovisas lånen i procent av fastigheternas taxeringsvärden med fördelning på fastigheternas förvärvsår och användningssätt.

Tabell 3.4 Lånebelopp i procent av fastigheternas taxeringsvärden (medelvärden)

Ägarkategori/ fastigheternas förvärvsår	Lån i % av 1975 års totala taxeringsvärden			
	Bostads- hyreshus	Kombinerade hyreshus	Lokal- hyreshus	Samtliga fastigheter
<u>Fysiska personer, dödsbon</u>				
- 1969	65	72	49	66
1970 - 1974	95	83	126	99
1975 - 1979	165	121	128	157
Totalt	111	85	100	107
<u>Övriga ägar- kategorier</u>				
- 1969	69	135	58	91
1970 - 1974	89	50	102	81
1975 - 1979	148	117	121	136
Totalt	91	123	75	98

Lånen per m<sup>2</sup> totalyta är genomgående högre i fastigheter ägda av andra ägarkategorier än fysiska personer och dödsbon. Detta framgår av tabell 3.5, som redovisar medelvärden för olika ägarkategorier och fastigheter med skilda användningssätt och förvärvsår.

Fjorton större fastighetsägare, som tillsammans äger 606 fastigheter, har angett följande fördelning av de totala lånebeloppen: Bundna lån 46 %, obundna lån 8 %, statliga lån 12 %, kvarliggande lån hos tidigare ägare 1 %, övriga lån 33 %. Denna fördelning avviker från figur 3.4 främst genom att andelen obundna lån är lägre och andelen övriga lån är högre.

#### 4 DE ENSKILDA FASTIGHETERNA

Detta avsnitt inleds med en beskrivning av de organiserade privata ägarnas fastigheter i fråga om lägenhetsantal, bostadslägenhetsytor, antal rum och förekomsten av andra utrymmen i fastigheterna (avsnitt 4.1). Därefter redovisas fastigheternas klassificering på kvalitetsgrupper, takhöjden i lägenheterna samt antalet våningar och trapphus (avsnitt 4.2).

Avsnitt 4.3 behandlar ägarnas egna disposition av lägenheter, förekomsten av andrahandsuthyrningar, frekvensen av nya hyresgäster och andelen outhyrda lägenheter.

I avsnitt 4.4 kommenteras förekomsten av olika byggnadsmaterial i fastigheternas stommar, yttertak och fasader.

Avsnitt 4.5 redovisar fastighetsägarnas egna bedömningar av fastigheternas byggnads- och bostadstekniska status. Av detta avsnitt framgår även förekomsten av hiss, balkonger och handikappanpassning av fastigheterna.

Fastigheternas uppvärmning behandlas i avsnitt 4.6.

I avsnitt 4.7 redovisas fastigheternas ombyggnad i olika avseenden samt förekomsten av flerårsplaner för periodiskt underhåll av fastigheterna, tidsintervaller för olika underhållsåtgärder och tillämpningen av systematiskt förebyggande underhåll.

##### 4.1 Storlek och utrymmen

Fastigheter med färre än 20 bostadslägenheter svarar för inte mindre än 70 % av det privatägda fastighetsbeståndet.

Bostadslägenhetsytorna i 63 % av fastigheterna understiger 1 000 m<sup>2</sup>. Motsvarande andel för enbart fastigheter, som ingår i fastighetsbestånd med minst 15 fastigheter, är endast 25 %. De större fastighetsägarna har således genomsnittligt inte enbart flera utan även större fastigheter än de mindre ägarna (tabell 4.1).



Tabell 3.5 Belåning per m<sup>2</sup> totalyta i fastigheter fördelade efter förvärvsår.

Ägarkategori/ fastigheternas förvärvsår	Lån i kronor per m <sup>2</sup> totalyta			
	Bostads- hyreshus	Kombinerade hyreshus	Lokal- hyreshus	Samtliga fastigheter
<u>Fysiska personer, dödsbon</u>				
- 1969	309	334	279	313
1970 - 1974	483	377	759	495
1975 - 1979	663	538	577	643
Totalt	475	375	529	461
<u>Övriga ägar- kategorier</u>				
- 1969	418	611	482	508
1970 - 1974	522	526	..	523
1975 - 1979	907	1 209	618	858
Totalt	558	634	518	574

Beräknas lånen per m<sup>2</sup> totalyta för fastigheter med olika nybyggnadsår kan konstateras att de genomsnittliga lånebeloppen är förhållandevis höga för fastigheter bebyggda före 1920 jämfört med nybyggnadsåren 1920 - 1959. För fastigheter bebyggda under 1960-talet och - framför allt - under 1970-talet ökar de genomsnittliga lånebeloppen kraftigt.

#### Lånetyper

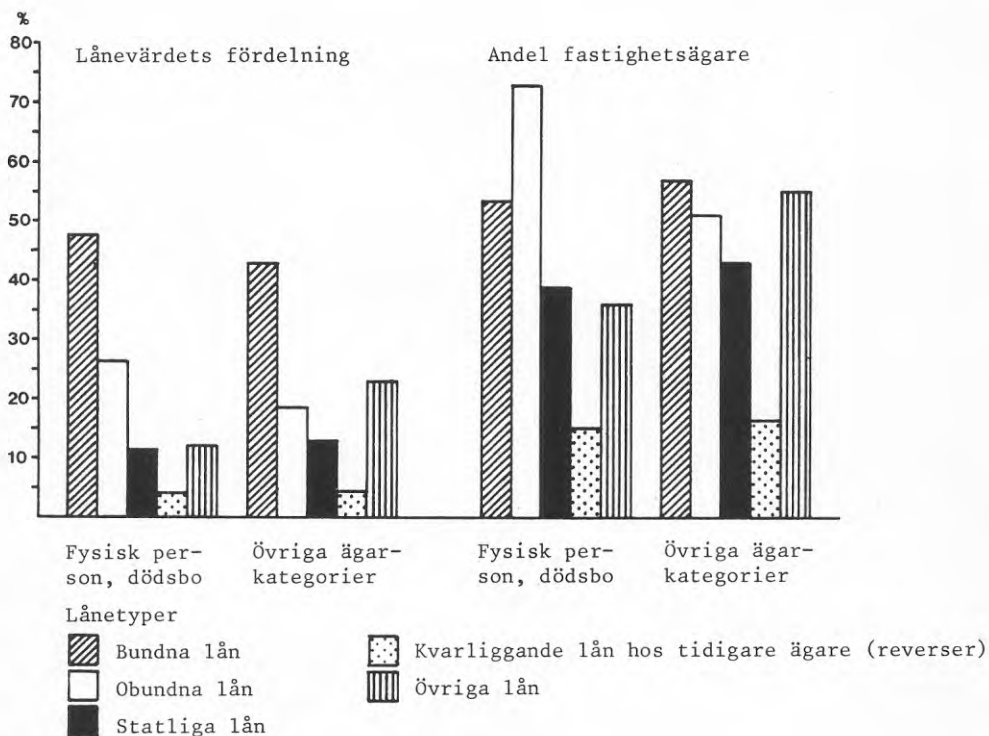
Ca 70 % av fastighetsägare, som är fysiska personer eller dödsbon, har angett att deras fastigheter åtminstone delvis finansierats med obundna lån. Ca 50 % av dessa fastighetsägare har bundna lån, varmed vanligen avses hypotekslån.

Enligt uppgifterna från övriga ägarkategorier har de flesta (ca 55 %) av dessa fastighetsägare bundna lån och 50 % obundna lån.

Statliga lån förekommer hos ca 40 % av fastighetsägarna. Kvarliggande lån hos tidigare ägare (säljarreverser) förekommer hos ca 15 %.

De genomsnittligt största lånen finns i form av bundna lån. Kvarliggande lån hos tidigare ägare svarar för de genomsnittligt lägsta lånebeloppen. Av de totala lånebeloppen svarar sistnämnda typ av lån för endast 3-4 %.

Figur 3.4 visar dels lånevärdenas procentuella fördelning på olika lånetyper, dels andelen av antalet fastighetsägare som utnyttjat respektive lånetyp.



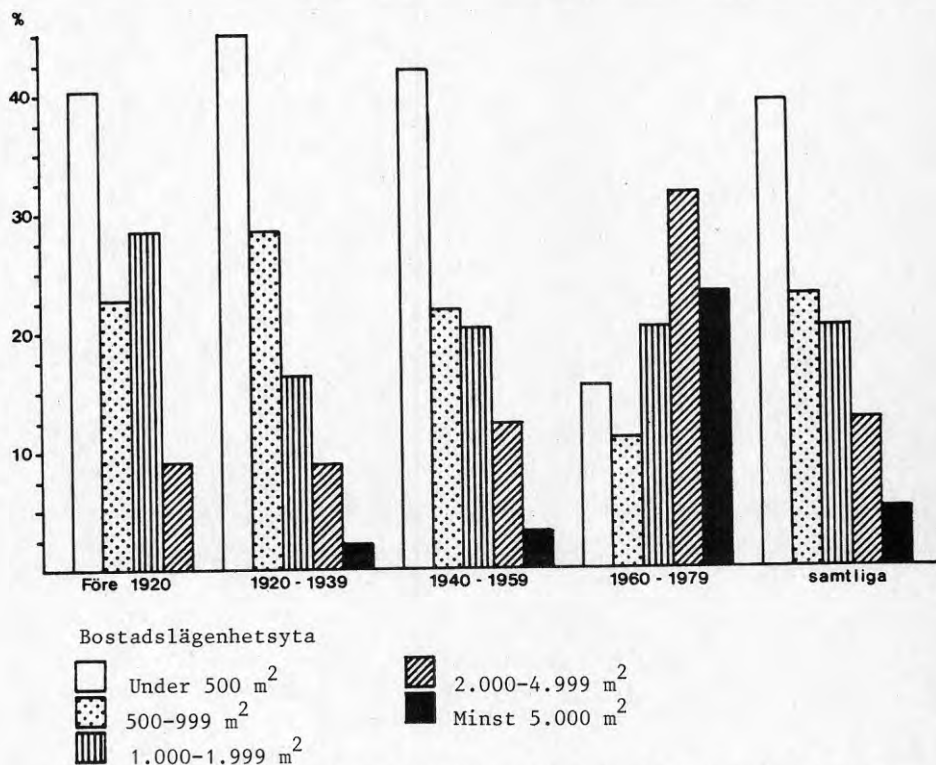
Figur 3.4

Belåningens fördelning på lånetyper. Procent av totala lånevärdena respektive antal fastighetsägare inom olika ägarkategorier.

Tabell 4.1 Antal bostadslägenheter och totala bostadslägenhetsytor i fastigheterna. Procent av antalet fastigheter inom respektive ägarkategori.

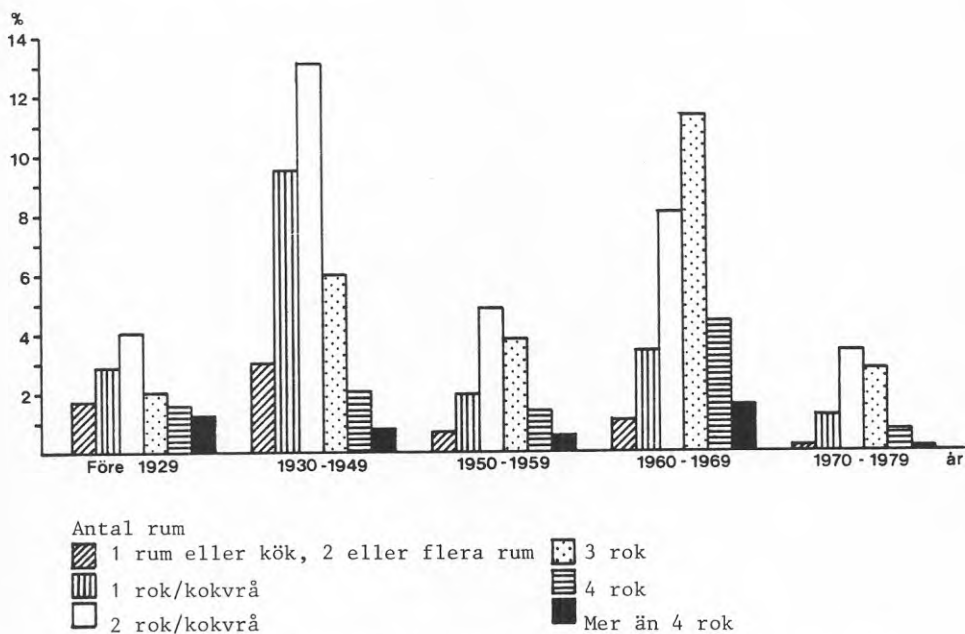
Antal bostadslägenheter	Ägarkategori			Bostadslägenhetsyta m <sup>2</sup>	Ägarkategori		
	Mindre ägare	Större ägare	Totalt		Mindre ägare	Större ägare	Totalt
1 - 19	73	36	70	1 - 999	67	25	63
20 - 49	18	37	20	1 000 - 1 999	18	14	18
50 - 99	4	18	5	2 000 - 4 999	8	46	11
100 - 299	2	7	2	5 000 - 9 999	2	10	3
300 -	0	2	0	10 000 -	1	5	1
Ej uppgift	3	-	3	Ej uppgift	4	-	4
Summa %	100	100	100	Summa %	100	100	100

I figur 4.1 redovisas hyreshus med olika nybyggnadsår fördelade efter storleken på fastigheternas totala bostadslägenhetsytor.



Figur 4.1 Hyreshus med olika nybyggnadsår fördelade på storleksklasser (bostadslägenhetsytor). Procent av antal fastigheter inom respektive åldersklass.

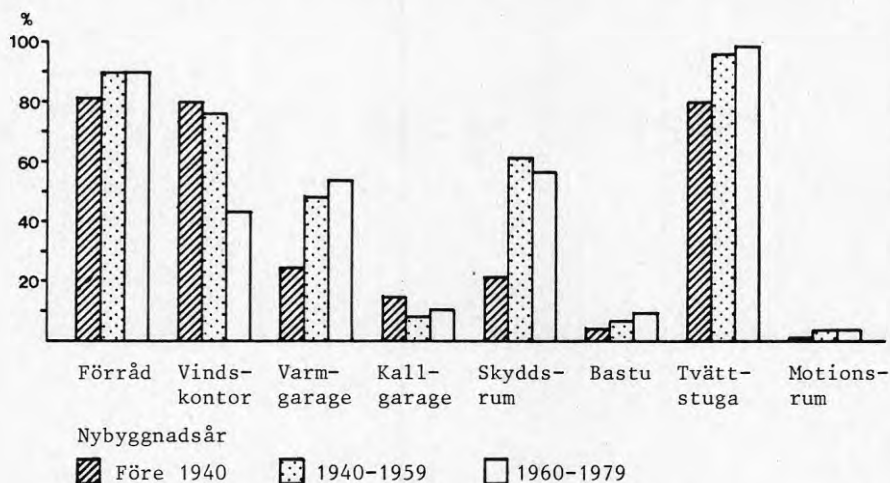
60 % av antalet bostadslägenheter har 2 eller 3 rum och kök (rok). Endast 15 % av lägenheterna är större än 3 rum och kök. Fördelningen av antalet rum i bostadslägenheter med olika nybyggnadsår framgår av figur 4.2.



Figur 4.2 Lägenhetssammansättning i bostadsfastigheter med olika nybyggnadsår. Procent av totala antalet lägenheter.

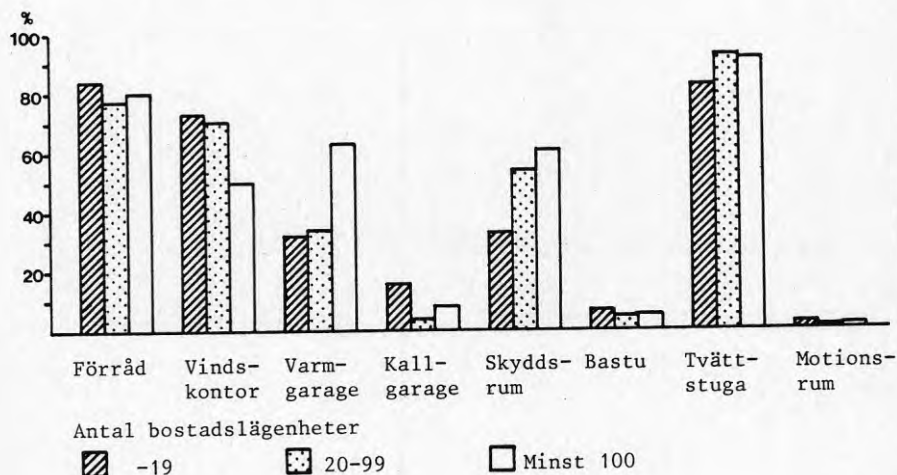
De vanligast förekommande utrymmena i bostadshyreshus och kombinerade hyreshus är förråd och tvättstuga, som finns i 84 respektive 86 % av fastigheterna. Vindskontor finns i 71 % och skyddsrum i 40 % av husen. 37 % av husen har varmgarage och 11 % kallgarage. Bastu och motionsrum finns endast i 6 respektive 2 % av fastigheterna.

Förekomsten av olika lokaler ökar i det yngre fastighetsbeståndet. Undantagen är vindskontor och kallgarage som är vanligare i äldre fastigheter (figur 4.3).



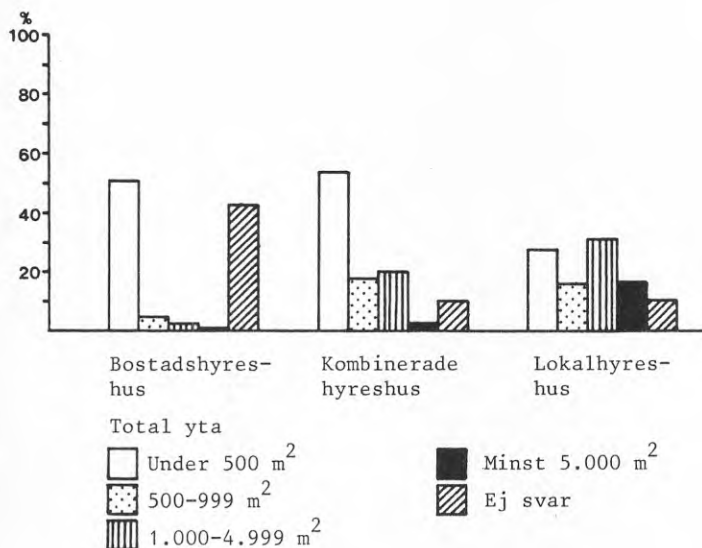
Figur 4.3 Förekomsten av olika utrymmen i bostadshyreshus och kombinerade hyreshus med olika nybyggnadsår. Procent av totalt antal fastigheter inom respektive åldersklass.

Förekomsten av tvättstuga, varmgarage och skyddsrum är vanligare i hus med större antal bostadslägenheter. Däremot förekommer förråd, vindskontor och bastu oftare i hus med färre lägenheter (figur 4.4).



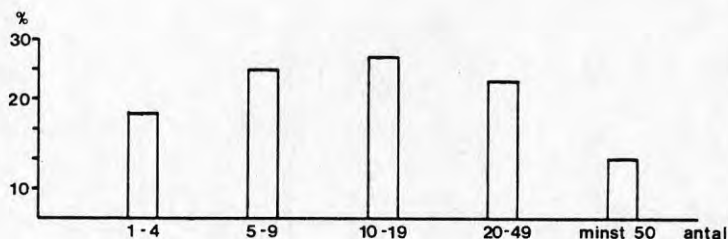
Figur 4.4 Förekomsten av utrymmen i fastigheter med olika antal bostadslägenheter. Procent av antal fastigheter inom respektive storleksgrupp avseende antal bostadslägenheter.

Den totala ytan för uthyrda lokaler i fastigheterna uppgår i de flesta fall till mindre än  $500 \text{ m}^2$  i bostadshyreshus och kombinerade hyreshus. I lokalhyreshusen uppgår den uthyrda lokalytan till minst  $1\,000 \text{ m}^2$  i 45 % av fastigheterna (figur 4.5). Vid beräkningen av nämnda procentandelar har förutsatts att de som inte besvarat frågan saknar lokaler i fastigheten. Ifrågavarande svar saknas för 42 % av antalet bostadshyreshus samt för 10 % av både kombinerade hyreshus och lokalhyreshus.



Figur 4.5 Total yta för uthyrda lokaler i fastigheterna. Procent av antal fastigheter med respektive användningssätt.

Andelen fastigheter med färre än 10 bostäder och lokaler är 42 %. 10-49 bostäder och lokaler finns i 49 % av fastigheterna. Endast 9 % av fastigheterna har 50 eller flera bostäder och lokaler (figur 4.6).



Figur 4.6 Antalet bostäder och lokaler i fastigheterna.  
Procent av totala antalet fastigheter.

Antalet bostäder och lokaler är högre i fastigheter tillhörande större fastighetsbestånd. I dessa är det endast 6 % av fastigheterna som har färre än 10 bostäder och lokaler. Andelen fastigheter med 10-49 bostäder och lokaler är 52 %. Minst 50 bostäder eller lokaler finns i 42 % av fastigheter tillhörande större fastighetsbestånd.

Antalet bostäder och lokaler ökar starkt i fastigheter bebyggda 1960 eller senare. Andelen fastigheter med minst 50 bostäder och lokaler är i dessa fastigheter 40 % jämfört med 6 % i tidigare bebyggda.

#### 4.2 Kvalitet och utförande

83 % av fastigheterna har av ägarna klassificerats som moderna (se definition av kvalitetsgrupper i avsnitt 1.2). 13 % betecknas som halvmoderna och endast 1 % som omoderna. Andelen rivningsfastigheter utgör mindre än 1 %. Av fastigheter ingående i större fastighetsbestånd har samtliga angetts vara moderna.

Fördelningen av fastigheterna på kvalitetsgrupper är totalt sett tämligen lika för bostadshyreshus, kombinerade hyreshus och lokalhyreshus. De regionala skillnaderna är dock stora.

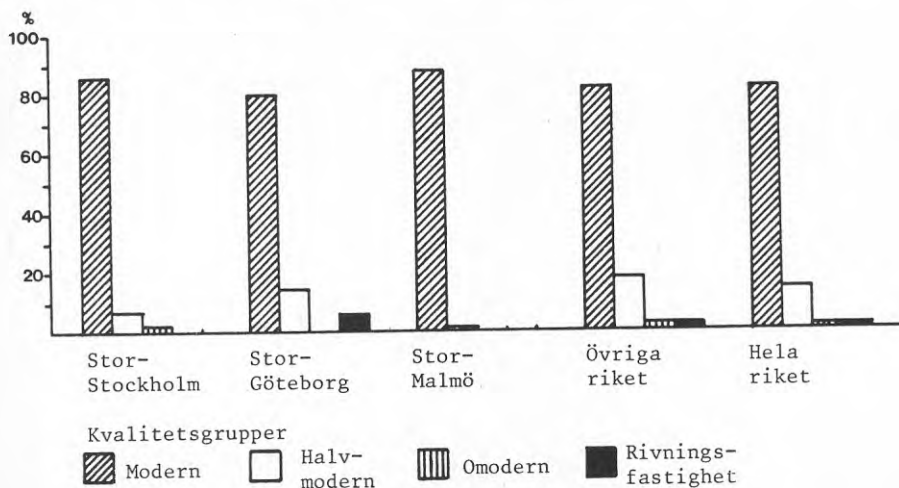


Av bostadshyreshus inom de tre storstadsområdena är andelen moderna fastigheter störst i Stockholm. I Göteborg finns en förhållandevis stor andel halvmoderna bostadshyreshus och rivningsfastigheter. Andelen halvmoderna bostadshyreshus är högre i övriga landet än i storstadsområdena.

Av de kombinerade hyreshusen är inte mindre än 12 % omoderna inom Stor-Stockholm (i hela landet 3 %). Andelen halvmoderna kombinerade hyreshus är högst (15 %) utanför storstadsområdena.

I fråga om lokalhyreshus är andelen halvmoderna särskilt stor inom göteborgsområdet.

Figur 4.7 visar den procentuella fördelningen av fastigheterna på olika kvalitetsgrupper inom skilda regionala områden.



Figur 4.7 Fastigheternas fördelning på kvalitetsgrupper inom olika regionala områden. Procent av antalet fastigheter inom respektive region.

Kvalitetsgrupperna för bostadshyreshus och kombinerade hyreshus med olika nybyggnadsår framgår av tabell 4.2. Halvmoderna fastigheter förekommer endast för hus byggda före 1960-talet. Omoderna hus hänför sig nästan helt till perioden före 1920.

Tabell 4.2 Kvalitetsgrupper för bostadshyreshus och kombinerade hyreshus med fördelning på nybyggnadsår. Procent av antalet fastigheter.

Nybyggnadsår	Kvalitetsgrupp		Omodern	Rivnings- fastighet	Ej uppgift	Totalt
	Modern	Halvmodern				
Före 1920	64	19	5	5	7	100
1920 - 1939	76	23	0	0	1	100
1940 - 1959	91	8	-	-	1	100
1960 - 1980	100	-	-	-	-	100
Samtliga	83	13	1	1	2	100

Den genomsnittliga takhöjden i lägenheterna är mindre än 2,75 meter i 69 % av fastigheterna. I hus byggda före 1930 är andelen endast 43 % och i fastigheter från 1930 - 1959 75 %. Av fastigheter byggda 1960 eller senare har 86 % en takhöjd som är mindre än 2,75 meter i lägenheterna.

Huvuddelen av fastigheterna (52 %) har 3 - 4 våningar ovan mark. Ca 30 % har högst 2 våningar och ca 20 % har minst 5 våningar ovan mark. Av fastigheter som ingår i större fastighetsbestånd har ca 45 % minst 5 våningar ovan mark.

Tabell 4.3 visar antalet våningar i bostadshyreshus med olika nybyggnadsår.

Tabell 4.3 Antal våningar ovan mark i bostadshyreshus med olika nybyggnadsår. Procent av antalet fastigheter.

Nybyggnadsår	Antal våningar				Ej uppgift	Totalt
	1 - 2	3 - 4	5 - 9	10 -		
Före 1930	25	47	24	2	2	100
1930 - 1959	29	55	10	2	4	100
1960 - 1980	13	57	22	4	4	100
Samtliga	26	53	15	2	4	100

70 % av bostadshyreshusen har endast 1 - 2 trapphus. Av tabell 4.4 framgår antalet trapphus i fastigheter med olika nybyggnadsår.

Tabell 4.4 Antal trapphus i bostadshyreshus med olika nybyggnadsår. Procent av antalet fastigheter.

Nybyggnadsår	Antal trapphus		5 - 9	10 -	Ej uppgift	Totalt
	1 - 2	3 - 4				
Före 1930	74	16	2	0	8	100
1930 - 1959	74	12	3	3	8	100
1960 - 1980	35	22	22	16	5	100
Samtliga	70	14	6	3	7	100

#### 4.3 Fastigheternas användning

Ägarna av endast en fastighet disponerar bostadslägenheter för eget bruk i 44 % av dessa fastigheter. Lägenheter som tjänstebostad disponeras av ägaren i 4 % av fastigheterna. Andelen disponerade bostadslägenheter för eget bruk minskar efterhand som antalet ägda fastigheter ökar. Antalet bostadslägenheter som disponeras av ägaren är nästan helt begränsat till 1 - 2 lägenheter. Andelen fastigheter med tjänstebostad synes däremot öka i större fastighetsbestånd.

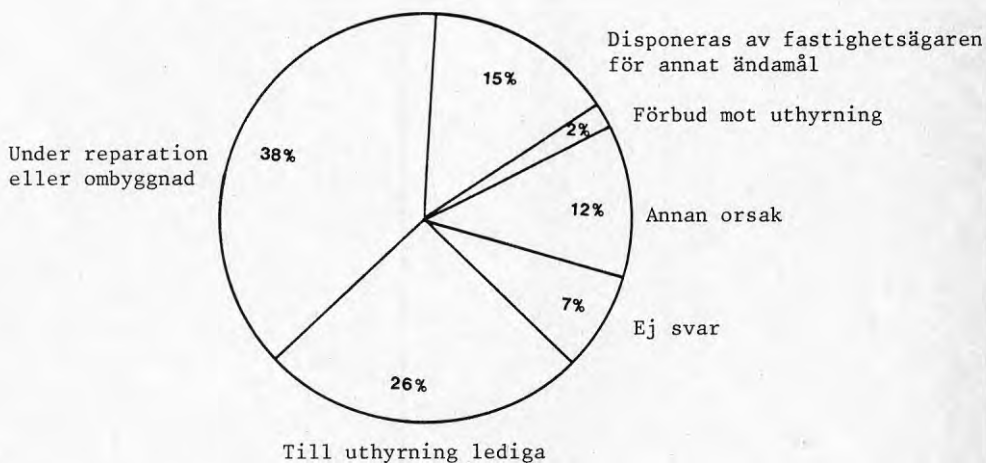
Av fastighetsägarna eller förvaltarna medgivna andrahandsuthyrningar av bostadslägenheter förekommer i 9 % av fastigheter tillhörande mindre fastighetsbestånd. För större bestånd är motsvarande andel 6 %. Detta torde vara en följd av den närmare kontakt mindre fastighetsägare sannolikt har med hyresgästerna. Andrahandsuthyrningarna avser till 85 % 1 - 2 lägenheter i ifrågavarande fastigheter.

Andelen bostadslägenheter som fått nya hyresgäster förefaller ha ökat efterhand från 1977 till 1979 (tabell 4.5). I uppgifterna ingår även lägenhetsbyten mellan hyresgäster.

Tabell 4.5 Omflyttningsfrekvensen bland hyresgäster 1977 - 1979.  
Procent av samtliga fastigheter.

Antal bostadslägenheter som fått nya hyresgäster	År		
	1977	1978	1979
1 - 2	26	34	39
3 - 4	6	7	10
5 - 9	4	4	7
10 -	2	2	4
Samtliga	38	47	60

Av fastigheterna hade 9 % outhyrda bostadslägenheter per 1980-05-01. 78 % av dessa fastigheter hade endast 1 - 2 lägenheter outhyrda. Den vanligaste anledningen till att lägenheterna var outhyrda upp- ges vara reparation eller ombyggnad. Detta gällde för 38 % av fas- tigheterna med outhyrda lägenheter. De vanligaste orsakerna till att lägenheterna var outhyrda framgår av figur 4.8.



Figur 4.8 Orsaker till att lägenheterna var outhyrda 1980-05-01. Procent av antal fastigheter med outhyrda lägenheter.

Vid tolkningen av svaren på frågorna rörande fastigheternas använd- ning enligt avsnitt 4.3 har förutsatts att uteblivna svar innebär att de efterfrågade förhållandena inte gäller för ifrågavarande fastigheter.

#### 4.4 Byggnadsmaterial

##### Stenhus är vanligast

72 % av fastigheterna har sten som byggnadsmaterial i stommarna. Trä förekommer som stommaterial i 32 % av husen. De sammanlagda procentandelarna blir över 100 % beroende på att både sten och trä kan förekomma som stommaterial i vissa hus.

Andelen trä som stommaterial är högre i de fall fastighetsägarna endast har en fastighet. I de större fastighetsbestånden är 93 % av fastigheterna stenhus. Det är främst de små fastigheterna med mindre än 10 bostadslägenheter som är byggda av trä (58 % jämfört med 10 % för fastigheter med minst 10 lägenheter).

Sten är vanligast som stommaterial i senare byggda hus. Samtliga bostadshyreshus och 88 % av kombinerade hyreshus och lokalhyreshus byggda 1960 eller senare har sten som stommaterial. För hus byggda före 1950 är andelen stenhus 60 % avseende bostadshyreshus och 71 % i fråga om kombinerade hyreshus och lokalhyreshus.

##### Yttertaken är oftast klädda med tegel

61 % av fastigheterna har tegel som yttertaksmaterial. Andelarna plåt och papp utgör 31 respektive 11 %.

Tegel är vanligare som yttertaksmaterial i bostadshyreshus (70 %) och kombinerade hyreshus (55 %) än i lokalhyreshus (40 %). Tegelandelen är hög i hus byggda t o m 1950-talet. För senare byggda hus har förekomsten av tegel minskat. Andelen papp har däremot ökat och uppgår till 39 % för hus byggda under 1960- och 1970-talen. I hus byggda före 1960 var andelen papp 6 %. Orsaken till den ökade andelen papp torde vara att sk plana tak blivit vanligare.

Av fastigheter bebyggda före 1920 har 61 % plåttak. För senare byggda hus är plåt mindre vanligt som yttertaksmaterial. Således har endast 27 % av hus byggda 1920 - 1949 plåttak. För hus byggda 1950 - 1969 har andelen plåttak minskat till 17 %. För hus från 1970-talet har plåtandelen ökat till 29 %.

Andelen tegel som yttertaksmaterial minskar efter hand som fastigheterna blir större. Motsatt förhållande gäller för papp. Plåt har ungefär samma andel oberoende av antal lägenheter i fastigheterna.

#### Putsade fasader är vanligast i äldre hus

Som fasadmaterial är puts dominerande och förekommer i 60 % av fastigheterna. Fasadtegel förekommer i 27 %, trä i 12 % och plåt i 5 %.

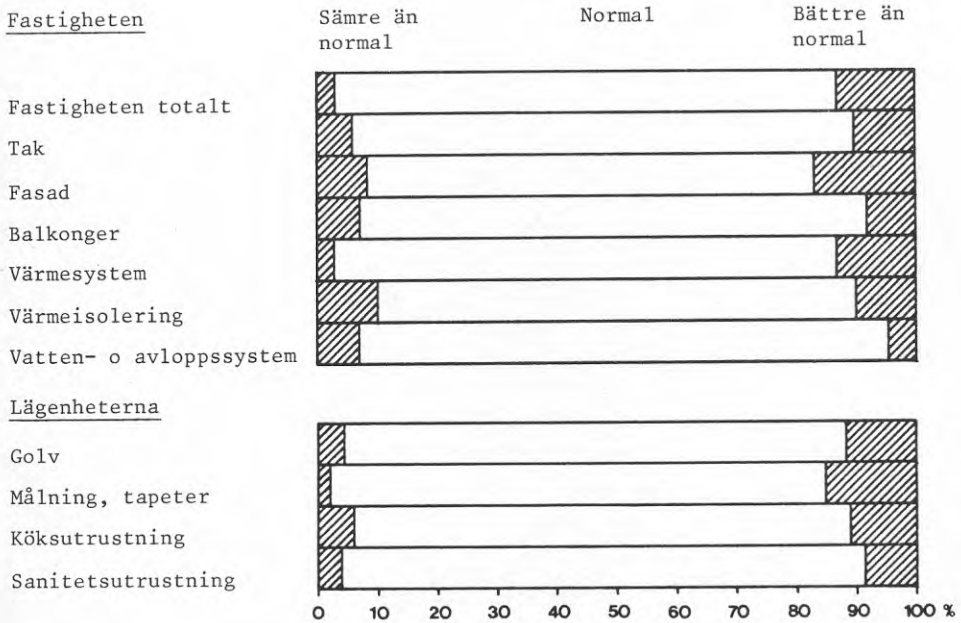
Puts är det vanligaste fasadmaterialet för hus byggda före 1960. Andelen sådana hus med putsade fasader är 64 %. För hus byggda under 1960-talet är andelen 35 % och för 1970-talshusen 18 %.

Andelen hus med fasadtegel byggda före 1950 är 16 %. För hus från 1950-talet är andelen tegel i fasaderna 43 % och för hus från 1960- och 1970-talen 63 %. Trä som fasadmaterial förekommer i 27 % av fastigheter byggda före 1900 men är för senare byggda hus mindre vanligt. I 1970-talshusen är andelen trä endast 7 %. Plåt i fasaderna är sällan förekommande i hus byggda före 1970. Av senare byggda hus har inte mindre än 24 % plåt som fasadmaterial.

#### 4.5 Utrustning

Fastighetsägarnas egna bedömningar av fastigheternas byggnads- och bostadstekniska status totalt och för vissa byggnadsdelar visar att för 7 - 10 % av fastigheterna anses värmeisoleringen, fasaderna, balkongerna samt vatten- och avloppssystemen ha en sämre kondition än normalt. 70 - 80 % av fastigheterna anses ha en normal kondition i nämnda avseenden. De byggnadsdelar som av förhållandevis många fastighetsägare bedöms ha den bästa konditionen är fasaderna, värmesystemen och golven i lägenheterna. Även målning och tapeter anses vara i relativt gott skick.

De genomsnittliga bedömningarna redovisas i figur 4.9. Det bör beaktas att bedömningarna avser fastighetsägarnas egna subjektiva bedömningar.



Figur 4.9 Fastighetsägarnas egna bedömningar av byggnads- och bostadsteknisk status totalt och för vissa byggnadsdelar. Procent av antalet fastigheter.



I tabell 4.6 redovisas fastighetsägarnas egna bedömningar av hur stor andel av de egna fastigheterna som anses ha en sämre status än normalt i olika avseenden. Bedömningarna redovisas med fastigheterna fördelade efter nybyggnadsår.

Tabell 4.6 Byggnadsdelar med sämre byggnads- och bostadsteknisk status än normal i fastigheter med olika nybyggnadsår. Procent av antalet fastigheter inom respektive åldersklass.

Byggnadsdel	Nybyggnadsår					Samtliga fastigheter
	Före 1900	1900-1929	1930-1959	1960-1969	1970-1979	
<u>Fastigheten</u>						
Fastigheten totalt	14	3	3	-	-	3
Värmeisolering	15	12	9	4	-	10
Fasad	13	13	7	2	-	8
Vatten- o avloppssystem	11	9	8	2	-	8
Balkonger	16	9	7	-	-	7
Tak	15	9	5	2	1	6
Värmesystem	6	3	2	1	-	3
<u>Lägenheterna</u>						
Köksutrustning	15	7	6	0	-	6
Sanitetsutrustning	11	6	4	-	-	4
Golv	10	5	4	0	-	4
Målning, tapeter	8	3	2	0	-	2

Tabell 4.7 visar att ägarna av mindre fastighetsbestånd i stort sett anser sina fastigheter ha sämre kondition än vad ägarna av flera fastigheter anser om sina fastigheter. Vissa avvikelser i detta bedömningsmönster kan dock observeras, t ex i fråga om tak, fasader och balkonger.

Tabell 4.7 Byggnadsdelar med sämre byggnads- och bostadsteknisk status än normal i fastigheter ingående i bestånd av olika storlek. Procent av antalet fastigheter inom respektive storleksgrupp.

Byggnadsdel	Antal ägda fastigheter					Samtliga fastigheter
	1	2	3-9	10-19	20-	
<u>Fastigheten</u>						
Fastigheten totalt	4	2	2	2	-	3
Värmeisolering	9	11	7	4	2	10
Fasad	9	7	7	12	-	8
Vatten- o avloppssystem	8	6	5	7	1	7
Balkonger	7	8	5	10	1	7
Tak	7	6	5	9	2	7
Värmesystem	3	2	8	-	1	3
<u>Lägenheterna</u>						
Köksutrustning	7	4	3	4	-	6
Sanitetsutrustning	4	4	4	4	1	4
Golv	4	5	1	2	3	4
Målning, tapeter	2	4	1	2	0	2

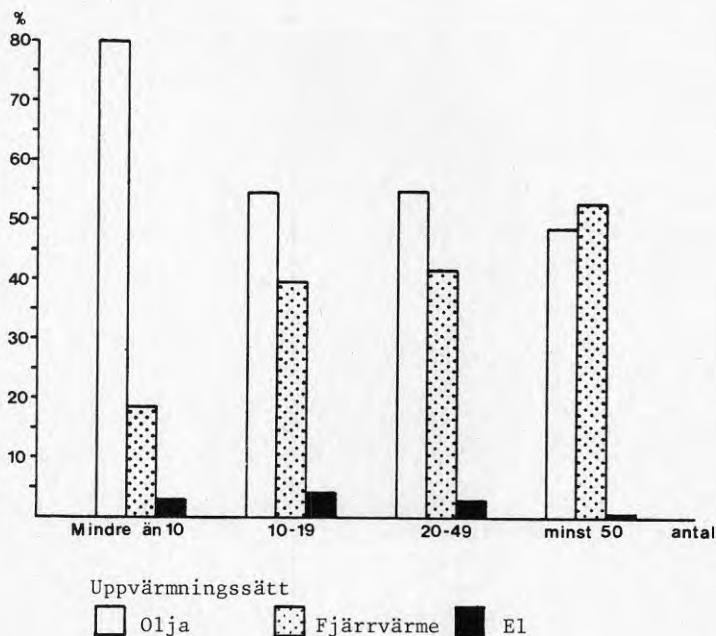
Andelen hus som saknar hiss uppgår till 77 %. Av hus med minst tre våningar per trapphus och utan hiss är det 21 % som har fyra eller flera våningar. Denna andel är särskilt hög för bostadshyreshus byggda före 1930 och för kombinerade hyreshus byggda 1940 - 1969.

78 % av bostadshyreshusen och kombinerade hyreshus har balkonger. Balkonger är vanligast förekommande i hus byggda 1940 - 1969. Antalet balkonger är begränsat till 1 - 4 i 45 % av fastigheterna.

Bidrag för handikappanpassning av fastigheterna har erhållits för endast ett par procent av dessa. Andelen är dock högre (6 %) för fastigheter tillhörande större fastighetsbestånd. I de fall handikappanpassning av fastigheten skett avser denna till övervägande del enbart en lägenhet. I vissa fastigheter kan dock över 10 lägenheter ha handikappanpassats.

#### 4.6 Uppvärmning

Uppvärmningen sker med olja i 64 % av husen. I 32 % används fjärrvärme. Eluppvärmning förekommer endast i 3 %. Användningen av olja är vanligare ju färre bostadslägenheter det finns i fastigheterna (figur 4.10).



Figur 4.10 Uppvärmningssätt för hyresfastigheter. Procent av antal fastigheter med olika antal bostadslägenheter.

Oljeuppvärmning är vanligast i hus byggda 1920 - 1959. Av de äldsta husen - byggda före 1900 - uppvärms nära 20 % med el. Andelen hus med fjärrvärme varierar mellan 24 och 36 % för olika nybyggnadsperioder före 1970. Av antalet hus byggda under 1970-talet uppvärms huvuddelen med fjärrvärme (tabell 4.8).

Tabell 4.8 Uppvärmningssätt fördelade efter fastigheternas nybyggnadsår. Procent av antal fastigheter inom respektive åldersklass.

Uppvärmningssätt	Nybyggnadsår						Samtliga fastigheter
	Före 1900	1900-1929	1930-1949	1950-1959	1960-1969	1970-1979	
Olja	47	69	65	73	61	26	64
El	18	2	1	3	1	10	3
Fjärrvärme	30	29	32	24	36	63	32

Oljeförbrukningen minskade 1978 - 1979

Den genomsnittliga oljeförbrukningen 1979 var ca 30 liter per m<sup>2</sup> uppvärmd yta i bostadshyreshus och kombinerade hyreshus. De regionala variationerna framgår av tabell 4.9. Uppgifterna avser fastigheter ingående i bestånd med mindre än 15 fastigheter. Totalt (inom parentes) anges även den genomsnittliga oljeförbrukningen för samtliga fastigheter. En jämförelse tyder på att den genomsnittliga oljeförbrukningen är lägre i fastigheter tillhörande större bestånd.

Tabell 4.9 Oljeförbrukning 1979 inom olika regioner.

Region 1)	Liter per m <sup>2</sup> uppvärmd yta		Genomsnittlig förbrukning
	Bostadshyreshus	Kombinerade hyreshus	
1	31,6	28,5	31,0
2	29,9	23,4	27,6
3	31,5	36,8	32,4
4	25,2	29,3	26,4
Totalt	30,0 (29,9)	32,1 (31,6)	30,4 (30,2)

- 1) Region 1 = Norrbottens, Västerbottens och Jämtlands län  
 Region 2 = Västernorrlands, Gävleborgs, Kopparbergs och Värmlands län  
 Region 3 = Uppsala, Västmanlands, Örebro, Stockholms, Södermanlands, Östergötlands, Jönköpings, Kronobergs, Skaraborgs och Älvsborgs län  
 Region 4 = Göteborgs och Bohus, Hallands, Malmöhus, Kristianstads, Blekinge, Kalmar och Gotlands län

Den faktiska (ej temperaturkorrigerade) oljeförbrukningen minskade enligt de lämnade uppgifterna med i genomsnitt 4 - 5 % mellan sista kvartalet 1978 och motsvarande period 1979. Minskningen i bostadshyreshus var 5 % och i kombinerade hyreshus 2 %. Det bör observeras att nämnda förändringar inte är exakta beroende på att redovisningsperioderna för oljeförbrukningen kan variera mellan de båda åren.

#### 4.7 Ombyggnad, drift och underhåll

Av fastigheterna har 13 % genomgått till- eller ombyggnad med statliga lån. Till- eller ombyggnad utan statliga lån har skett i 20 % av fastigheterna.

För 85 % av de fastigheter som erhållit statliga lån för till- eller ombyggnader har dessa åtgärder utförts under perioden 1970 - 1979. Till- eller ombyggnader utan statliga lån har däremot skett mera jämnt fördelade i tiden under 1900-talet. För ca 55 % av ifrågavarande fastigheter har dock sistnämnda lån tagits i anspråk under 1970-talet. Det bör observeras att de nuvarande ägarna kan ha bortsett från tidigare utförda till- eller ombyggnader.

De ombyggnader som skett avser i första hand bostadstekniska åtgärder och i andra hand byggnadstekniska åtgärder. Även ändrat rumsantal eller ändrad lägenhetsstorlek har skett i förhållandevis stor utsträckning, vilket framgår av tabell 4.10.

Tabell 4.10 Fastigheternas ombyggnader i olika avseenden. Procent av totala antalet fastigheter

Typ av ombyggnad	Ombyggnadsår				
	Före 1920	1920-1939	1940-1959	1960-1969	1970-1979
Ändrat rumsantal eller ändrad lägenhetsstorlek	0,2	0,4	1,3	3,5	13,2
Andra genomgripande eller omfattande bostadstekniska åtgärder <sup>1)</sup>	0,2	0,7	1,7	2,6	25,3
Genomgripande eller omfattande byggnadstekniska åtgärder <sup>2)</sup>	-	0,2	0,2	2,0	18,2
Gårdssanering	-	0,0	-	0,6	8,1
Annan typ av ombyggnad	-	0,3	0,1	0,9	6,0

1) T ex installation eller utbyte av centralvärme, centralt varmvatten, hiss, vatten, avlopp, tvättstugeutrustning, köksinredning och -utrustning, sanitetsutrustning (WC, bad, dusch).

2) T ex grund- eller stomförstärkning, utbyte eller reparation av fasadytskikt eller takbeläggning.

Frågan om ombyggnad skett enligt bostadsfinansieringsförordningen till lägsta godtagbara standard har endast besvarats för 62 % av fastigheterna. Detta kan till en del bero på att vissa fastighetsägare inte känt till förordningens existens eller innebörd. För hela 53 % av fastigheterna har frågan besvarats nekande. För resterande andel (9 %) har således angetts att ombyggnad skett enligt ifrågavarande förordning.

Statliga lån för energibesparande åtgärder har enligt svaren utgått till 26 % av fastigheterna.

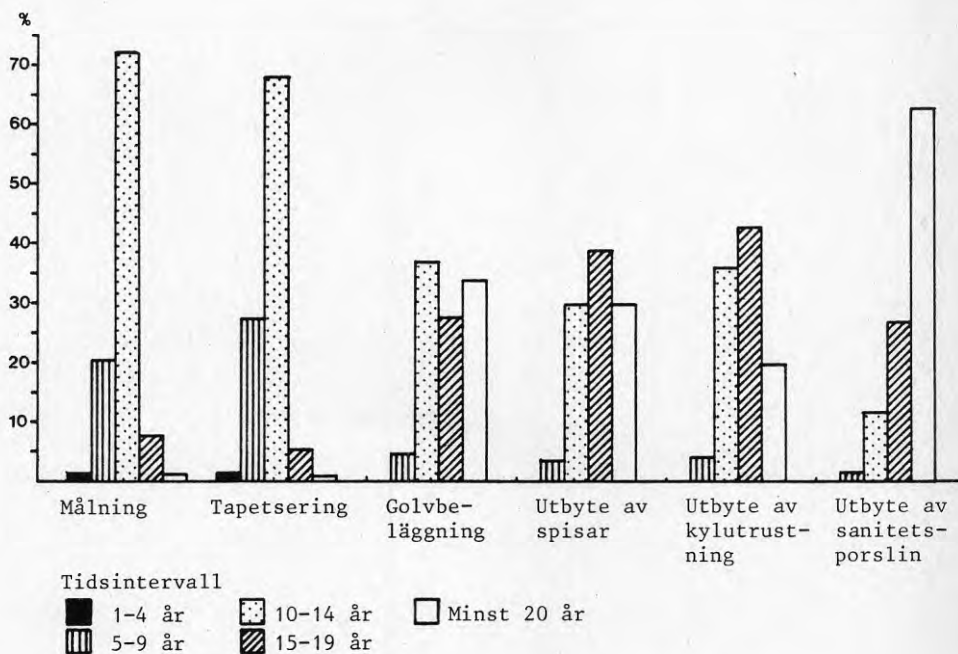
Flerårsplaner för periodiskt underhåll av fastigheterna tillämpas i ringa omfattning (7 %) av fastighetsägare med en fastighet. Fastighetsägare med flera fastigheter tillämpar sådana planer för 18 % av fastigheterna. Enbart de större fastighetsägarna med mer än 15 fastigheter har långsiktiga underhållsplaner för ca 65 % av

sina fastigheter.

Om flerårsplaner för periodiskt underhåll saknas är sådana planerade att införas för 15 % av de mindre ägarnas fastigheter. Motsvarande andel avseende de större fastighetsägarnas bestånd är ca 50 %.

Av nämnda förhållanden framgår att de mindre fastighetsägarna i stor utsträckning varken tillämpar eller avser att införa flerårsplaner för periodiskt underhåll.

Frågan om vilken tidscykel som normalt tillämpas för vissa angivna underhållsåtgärder har i stor utsträckning besvarats med att åtgärderna utförs vid behov. Av figur 4.11 framgår vilka tidsintervaller övriga svarande (57 % av samtliga) angett för respektive åtgärd.



Figur 4.11 Tidsintervaller för olika reparations- och underhållsåtgärder. Procent av antalet fastigheter.



De vanligaste tidsintervallerna för målning och tapetsering är 10 - 14 år. För golvbeläggning samt utbyten av spisar, kylutrustning och sanitetsporstin är tidsintervallerna oftast över 15 år. Särskilt långa tidsintervaller gäller för sanitetsporstin, som inte byts oftare än vart 30:e år i 12 % av de fastigheter för vilka svar lämnats. Reparation eller byte av golvbeläggning och utbyte av spisar sker inte oftare än vart 30:e år i 3 respektive 1 % av fastigheterna. För övriga av de i figur 4.11 angivna åtgärderna sker reparationer eller utbyten oftare än vart 30:e år.

De svar som lämnats rörande tillämpade tidscyklar baseras till 80 % på uppskattningar när det gäller mindre fastighetsägare. Fastighetsägare med minst 15 fastigheter har grundat sina uppgifter på en avsiktlig planering och/eller faktiska kunskaper avseende hälften av fastigheterna och på uppskattningar för den resterande hälften.

Tillämpning av systematiskt förebyggande underhåll, d v s åtgärder som syftar till att förebygga fel, har av fastighetsägarna uppgetts ske för 63 % av fastigheterna. Andelen ökar i hus med många lägenheter. För fastigheter med högst 20 lägenheter är således denna andel 58 %, vid 20 - 99 lägenheter 67 % och för fastigheter med minst 100 lägenheter 69 %. De större fastighetsägarna tillämpar systematiskt förebyggande underhåll för 95 % av sina fastigheter.

## 5 FASTIGHETSÄGARNA

Antalet organiserade privata fastighetsägare som enligt de 30 fastighetsägareföreningarna skulle omfattas av undersökningen var 21 312. Av dessa ägde 98 vardera minst 15 fastigheter.

Redovisningen i detta avsnitt avser nämnda organiserade fastighetsägare. De privata fastighetsägarna kan tillhöra någon av ägarkategorierna fysisk person, dödsbo, byggnadsföretag, annat svenskt aktiebolag eller annan juridisk person, t ex försäkringsbolag. Staten, kommuner, kyrkan, allmännyttiga bostadsföretag och rikskooperativa bostadsrättsföreningar ingår således inte i redovisningen.

I avsnitt 5.1 kommenteras omfattningen av de privata ägarnas fastighetsinnehav. Avsnitt 5.2 belyser fördelningen på ägarkategorier, ägarförhållanden avseende antalet ägda fastigheter och delägare, sysselsättning, fastigheternas nybyggnadsår och taxeringsvärden.

Fastighetsägarnas ålderssammansättning och olika åldersgruppers fastighetsinnehav framgår av avsnitt 5.3.

I avsnitt 5.4 redovisas fastigheternas regionala lokalisering.

### 5.1 Fastighetsinnehav

Inte mindre än 76 % av de fastighetsägare som är anslutna till fastighetsägareföreningar innehar endast en fastighet. 12 % av ägarna har två fastigheter. Totalt sett äger 88 % av antalet organiserade fastighetsägare 70 % av de fastigheter som är anslutna till fastighetsägareföreningar.

67 % av fastighetsägarna innehar fastigheter med färre än 20 bostadslägenheter. 15 % äger fastigheter med totalt 20 - 49 bostadslägenheter.

Nämnda förhållanden visar att det helt dominerande antalet organiserade privata fastighetsägare har mycket begränsade fastighetsinnehav.

## 5.2 Ägarkategorier

Den dominerande ägarkategorin är fysiska personer. Av antalet fastighetsägare, som har endast en fastighet, är således 80 % fysiska personer. Även om fastighetsinnehavet avser 2 - 4 fastigheter tillhör 80 % av ifrågavarande ägare nämnda kategori. För större fastighetsbestånd är endast 54 % av antalet ägare fysiska personer. Större fastighetsbestånd ägs till stor del av byggnadsföretag (19 %) och andra svenska aktieföretag (18 %).

Fördelningen av antalet fastighetsägare på ägarkategorier framgår av tabell 5.1.

Tabell 5.1      Antalet fastighetsägare fördelade på ägarkategorier.  
Procent av totala antalet organiserade fastighetsägare

Antal ägda fastigheter	<u>Ägarkategori</u>		Byggnadsföretag	Annat svenskt aktieföretag	Annan juridisk person	Summa
	Fysisk person	Dödsbo				
1	61	5	0	3	7	76
2 - 4	14	0	1	1	2	18
Minst 5	3	0	1	1	1	6
Totalt	78	5	2	5	10	100

I de fall fastighetsägarna är fysiska personer äger 74 % fastigheterna ensamma. 16 % äger fastigheterna tillsammans med en delägare. 5 % äger fastigheterna tillsammans med två delägare och 5 % delar ägandet med minst tre delägare.

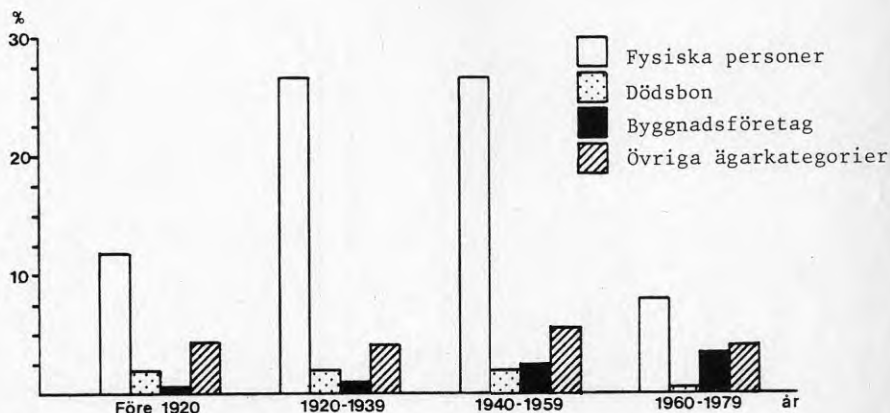
Av de undersökta byggnadsföretagen som äger fastigheter (totalt ca 450 företag) har 35 % mindre än 20 anställda. Lika stor andel av byggnadsföretagen har 20 - 100 anställda. Endast ca 30 % av de fastighetsägande byggnadsföretagen har således över 100 anställda.

33 % av fastighetsägarna är egna företagare. Av dessa har en tredjedel fastighetsförvaltning som huvudsysselsättning. 35 % av fastighetsägarna är anställda.

Fördelas de ägda fastigheterna efter nybyggnadsår finner man att såväl fysiska personers som dödsbons fastighetsbestånd till 52 % avser fastigheter bebyggda 1930 - 1949. Av de fastigheter som ägs av fysiska personer är 90 % bebyggda före 1960. Motsvarande andel avseende fastigheter ägda av dödsbon är 94 %.

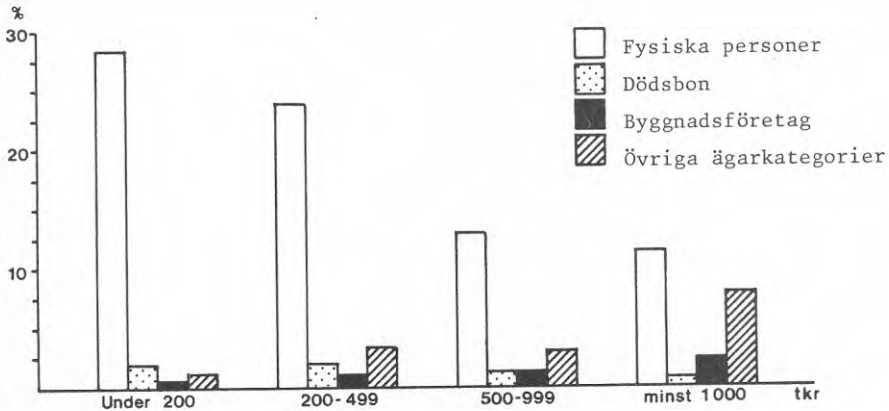
Byggnadsföretagens fastighetsbestånd avser till stor del (43 %) fastigheter med byggnadsår 1960 eller senare.

Det kan konstateras att fysiska personer äger en betydligt lägre andel (58 %) av fastigheter bebyggda under 1960- och 1970-talen jämfört med andelen av tidigare byggda fastigheter (77 %).



Figur 5.1 Olika ägarkategoriernas andelar av fastigheterna fördelade efter nybyggnadsår. Procent av samtliga fastigheter.

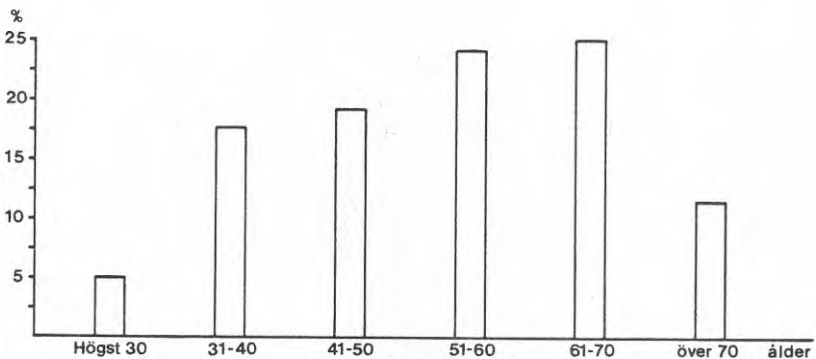
Fysiska personer äger en helt dominerande andel av fastigheter med låga taxeringsvärden. I figur 5.2 redovisas olika ägarkategoriernas andelar av fastigheter i de fall ägarna innehar mindre än 15 fastigheter.



Figur 5.2 Olika ägarkategoriernas andelar av fastigheterna fördelade efter 1975 års totala taxeringsvärden. Procent av samtliga fastigheter.

### 5.3 Fastighetsägarnas ålder

Av de fastighetsägande fysiska personerna är 24 % 51 - 60 år. Ungefär lika många (25 %) är 61 - 70 år. Äldre än 70 år är 11 %. Den procentuella åldersfördelningen framgår av figur 5.3. Den genomsnittliga åldern för fastighetsägande fysiska personer är 50 - 55 år.



Figur 5.3 Fastighetsägande fysiska personers ålder. Procent av antalet ägare.

Äldre fastighetsägare innehar fastigheter med genomsnittligt flera bostadslägenheter än yngre fastighetsägare. Således har 31 % av ägare som är fysiska personer över 70 år fastigheter med minst 20 lägenheter. För åldersgruppen 31 - 70 år är motsvarande andel 24 % och för gruppen 21 - 30 år 15 % (tabell 5.2).

Tabell 5.2 Fastighetsägande fysiska personer fördelade efter ålder och antal bostadslägenheter i ägda fastigheter. Procent av antalet fastighetsägare inom respektive åldersgrupp.

Ägarens ålder	Antal bostadslägenheter				Summa %
	- 19	20 - 49	50 - 99	100 -	
Högst 30	85	13	2	-	100
31 - 50	79	13	5	3	100
51 - 70	74	16	4	6	100
Över 70	69	18	11	2	100
Samtliga	76	16	5	3	100

Förhållandet att äldre ägare har större fastigheter bekräftas även av fastigheternas taxeringsvärden fördelade efter ägarens ålder (tabell 5.3).

Tabell 5.3 Antalet fastigheter fördelade efter ägarnas ålder och fastigheternas totala taxeringsvärden. Procent av antalet fastigheter inom respektive åldersgrupp.

Ägarens ålder	Taxeringsvärden (1 000 - tal kronor)				Summa %
	- 199	200 - 499	500 - 999	1 000 -	
Högst 30	65	19	11	5	100
31 - 50	43	31	11	15	100
51 - 70	39	34	15	12	100
Över 70	25	33	25	17	100
Samtliga	40	32	15	13	100

Det finns inte något entydigt samband mellan fastigheternas nybyggnadsår och ägarnas ålder. De äldsta fastighetsägarnas innehav avser dock i förhållandevis hög grad fastigheter som bebyggdes före 1920. De yngre ägarnas förastighetsinnehav hänför sig i relativt hög grad till fastigheter byggda 1920 - 1959 (tabell 5.4).

Tabell 5.4 Antalet fastigheter fördelade efter ägarnas ålder och fastigheternas nybyggnadsår. Procent av antalet fastigheter inom respektive åldersgrupp.

Ägarens ålder	Nybyggnadsår				Summa %
	Före 1920	1920 - 1939	1940 - 1959	1960 - 1970	
Högst 30	3	47	48	2	100
31 - 50	16	41	34	9	100
51 - 70	17	34	40	9	100
Över 70	20	35	39	6	100
Samtliga	16	37	38	9	100

#### 5.4 Lokalisering

Av de organiserade privata fastighetsägarna har 31 % sina fastigheter belägna inom de tre storstadsområdena (Stockholm, Göteborg och Malmö). Lokaliseringen av olika ägarkategoriernas fastigheter framgår av tabell 5.5.

Tabell 5.5 Fastigheternas regionala fördelning. Procent av antalet fastighetsägare inom respektive ägarkategori.

Ägarkategori	Region				Summa %
	Stor-Stockholm	Stor-Göteborg	Stor-Malmö	Övriga riket	
Fysisk person	16	7	5	72	100
Dödsbo	21	14	5	60	100
Byggnadsföretag	19	20	8	53	100
Annat svenskt aktiebolag	31	2	10	57	100
Annan juridisk person	26	12	5	57	100
Samtliga	18	7	6	69	100

Av tabell 5.5 framgår att det främst är de fastighetsägande fysiska personerna som har sina fastigheter belägna utanför de tre storstadsområdena.

Av antalet fastigheter utanför de tre största städerna ägs 82 % av fysiska personer.



Fördelningen i övrigt är tämligen lika i fråga om de olika ägar-  
kategoriernas andelar av fastighetsbeståndet inom de fyra regionala  
områdena. Det kan dock konstateras att dödsbon, byggnadsföretag  
och kategorin "annan juridisk person" har förhållandevis höga an-  
delar av fastighetsbeståndet i Stor-Göteborg.

Respektive ägares fastighetsbestånd är starkt geografiskt koncen-  
trerat. Endast fem procent av fastighetsägarna innehar fastigheter  
i flera län. Knappt två procent äger fastigheter i mer än två län.

Koncentrationen av fastighetsinnehavet påvisas också av att endast  
åtta procent av ägarna innehar fastigheter i flera kommuner. Av  
dessa ägare har 78 % fastigheter endast i två kommuner och tolv  
procent i 3 - 4 kommuner. Mindre än en procent av samtliga organi-  
serade privata fastighetsägare innehar fastigheter i mer än fyra  
kommuner.

Av fastighetsägare som innehar mer än en fastighet har två tredje-  
delar kortare avstånd än 500 meter mellan de längst ifrån varandra  
belägna fastigheterna. Även den lokala koncentrationen av fastig-  
heternas belägenhet är således tämligen stark.

Antalet fastigheter per ägare varierar regionalt. Således är an-  
delen ägare, som innehar endast en fastighet, betydligt lägre  
(51 %) i Stor-Malmö än i övriga riket (77 %). Detta förhållande  
avspeglas även av antalet bostadslägenheter i ägda fastigheter.  
I Stor-Malmö är andelen fastighetsägare med högst 19 bostads-  
lägenheter 33 % jämfört med 42 % i Stor-Stockholm, 52 % i Stor-  
Göteborg och 79 % i övriga riket.

## 6 FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Beskrivningen i detta avsnitt avser huvudsakligen den ekonomiska förvaltningen.

Förhållanden som avser mindre respektive stora fastighetsägare har särredovisats beroende på att formerna för förvaltningen varierar med hänsyn till fastighetsbeståndens storlek.

Med stora fastighetsägare avses här ägare av minst 15 fastigheter.

I avsnitt 6.1 belyses graden av fastighetsägarnas egen förvaltning och vilka kategorier som i förekommande fall anlitas som biträde.

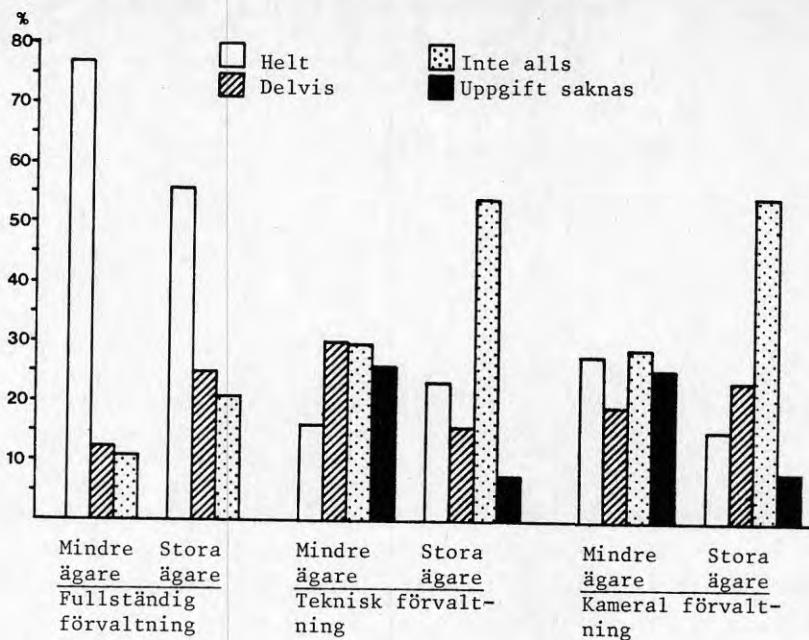
Den ekonomiska redovisningen och förekomsten av inköpssamverkan kommenteras i avsnitt 6.2.

I avsnitt 6.3 och 6.4 redovisas uppgifter om hyresintäkter och kostnader. Redovisningen avser enbart bostadshyreshus och kombinerade hyreshus. Lokalhyreshus har inte medtagits, då intäkter och kostnader kraftigt påverkas av andelen och typen av lokaler i dessa fastigheter. Detta förhållande påverkar även de redovisade uppgifterna för kombinerade hyreshus, där hyresandelen för lokaler kan vara upp till 75 % av den totala hyresintäkten.

### 6.1 Förvaltare

76 % av fastighetsägarna har angett att de själva helt sköter förvaltningen av sina fastigheter. För enbart större fastighetsägare med minst 15 fastigheter är motsvarande andel 55 %.

Figur 6.1 visar i vilken utsträckning ägarna själva förvaltar fastigheterna. Svarar ägarna endast delvis eller inte alls för den fullständiga förvaltningen framgår av figur 6.1 i vilken utsträckning de utför den tekniska förvaltningen (underhållsdelen) respektive kameral förvaltning (administration och ekonomi). I figuren särredovisas fastighetsägare med färre än 15 fastigheter (mindre ägare) respektive minst 15 fastigheter (stora ägare).



Figur 6.1 Fastighetsägarnas grad av egen förvaltning. Procent av totala antalet fastighetsägare inom respektive ägarkategori.

I de fall ägarna endast delvis förvaltar fastigheterna sköts uthyrningen helt av 55 % av de mindre och 25 % av de större ägarna. Motsvarande andelar avseende hyresavisering är ca 40 respektive 10 %. Nämnade uppgifter rörande uthyrning och hyresavisering är osäkra, då ca 30 % av de mindre och ca 15 % av de större fastighetsägarna inte lämnat svar på frågan.

Av de mindre ägarnas fastigheter förvaltas 73 % helt och 14 % delvis av ägarna själva. I fastigheter som helt förvaltas av de mindre ägarna ingår 63 % av de bostadslägenheter som ägs av ifrågavarande kategori. 16 % av bostadslägenheterna ingår i fastigheter som inte alls förvaltas av ägaren själv.

Ägarens egen fullständiga förvaltning är vanligast om fastigheterna har få lägenheter. Detta framgår av tabell 6.1, som visar förekomsten av ägarens egen förvaltning med hänsyn till antalet bostadslägenheter i de ägda fastigheterna. Tabellen avser endast fastighetsägare med mindre än 15 fastigheter.

Tabell 6.1 Graden av fastighetsägarnas egen fullständiga förvaltning av fastighetsbestånd med olika antal bostadslägenheter. Procent av antalet fastighetsägare inom respektive storleksgrupp (antal bostadslägenheter).

Grad av fullständig egen förvaltning	Antal bostadslägenheter				Uppgift saknas	Samtliga
	- 19	20 - 49	50 - 99	100 -		
Helt	85	67	38	68	64	77
Delvis	10	11	38	12	18	12
Inte alls	5	22	24	20	18	11
Summa %	100	100	100	100	100	100

Det är lika vanligt att de mindre ägarna själva helt förvaltar bostadshyreshus som kombinerade hyreshus (74 % av fastigheterna). För lokalhyreshus sker den egna förvaltningen i något mindre utsträckning (68 % av fastigheterna).

Ägarens egen fullständiga förvaltning förekommer mest utanför de tre storstadsområdena, där denna sker av 83 % av ägarna. För fastigheter i Stor-Göteborg är motsvarande andel ca 70 %. I Stockholms och Malmös storstadsområden är andelen ännu lägre (ca 60 %).

Om ägarna endast delvis eller inte alls förvaltar fastigheterna själva är det vanligast att förvaltningsbolag anlitas. Vid delad förvaltning sköts den tekniska förvaltningen oftast av deltidsanställd personal eller utomstående entreprenör (ej juridisk person) eller privatperson. För den kamerala förvaltningen anlitas - vid delad förvaltning - oftast fastighetsägareförening eller förvaltningsbolag.

I tabell 6.2 redovisas hur stor del av antalet fastighetsägare som anlitar andra för den fullständiga förvaltningen alternativt - vid delad förvaltning - den tekniska respektive kamerala förvaltningen.

Tabell 6.2 Anlitat biträde vid förvaltningen av fastigheterna. Procent av antal fastighetsägare som anlitar hjälp avseende respektive förvaltningsform.

Anlitad för fastighetsförvaltningen	Förvaltningsform		
	Fullständig förvaltning	Teknisk förvaltning	Kameral förvaltning
Egen heltidsanställd personal	11	9	7
Egen deltidsanställd personal	11	33	18
Fastighetsägareförening	7	6	24
Förvaltningsbolag	49	18	22
Annan juridisk person	6	6	14
Utomstående entreprenör (ej juridisk person) eller privatperson	7	28	9
Annan	11	8	17

## 6.2 Den ekonomiska förvaltningens organisation

### Ekonomisk redovisning

De lämnade svaren kan tolkas så att en stor del av de mindre fastighetsägarna har en svagt utvecklad ekonomisk redovisning och planering. Inte mindre än 38 % av fastighetsägarna har således angett att de inte använder någon kontoplan. Inkluderas de som inte besvarat frågan och förutsätts att dessa inte heller använder kontoplan skulle sådan inte finnas hos över hälften av fastighetsägarna. Bland de större fastighetsägarna är det dock sällsynt att inte kontoplan används.

Av de som angett att kontoplan används för redovisningen tilllämpar ca 30 % av de mindre och ca 15 % av de större fastighetsägarna Sveriges Fastighetsägareförbunds kontoplan.

Av de mindre fastighetsägarna använder 13 % databehandling (ADB) vid redovisningsarbetet. Detta är knappast förvånande med hänsyn till att inte mindre än nära 90 % äger högst två fastigheter. Däremot är det mera anmärkningsvärt att en så hög andel (38 %)

av de stora fastighetsägarna inte rationaliserat sin redovisning i större utsträckning. Det är inte heller särskilt många (18 %) av de stora fastighetsägarna som planerar användning av ADB för den ekonomiska redovisningen. Av de mindre fastighetsägarna är det endast ett par procent som planerar att börja använda ADB.

### Inköp

Samverkan i fråga om inköp förekommer inte i någon större omfattning bland fastighetsägarna. 22 % av de mindre ägarna köper förnödenheter till fastigheterna genom fastighetsägareföreningarna. Motsvarande andel för de större fastighetsägarna är 24 %. Inköp av förnödenheter på annat sätt i samverkan med andra fastighetsägare sker av 5 % bland de mindre och 10 % bland de större ägarna.

I de fall samordnade inköp sker avser dessa i första hand olja och i andra hand kapitalvaror (t ex spisar, kyl, frys). Inköp av förbrukningsmaterial för fastighetsskötseln sker endast av mindre än 20 % av de fastighetsägare som gör samordnade inköp. Av tabell 6.3 framgår i vilken utsträckning fastighetsägarna köper olika produkter genom fastighetsägareförening eller på annat sätt i samverkan med andra fastighetsägare. I tabellen anges även det beräknade antalet fastighetsägare som gör sina inköp på respektive sätt.

Tabell 6.3      Inköp genom fastighetsägareförening eller på annat sätt i samverkan med andra fastighetsägare. Procent av antal fastighetsägare som utnyttjar respektive möjlighet för inköpssamverkan.

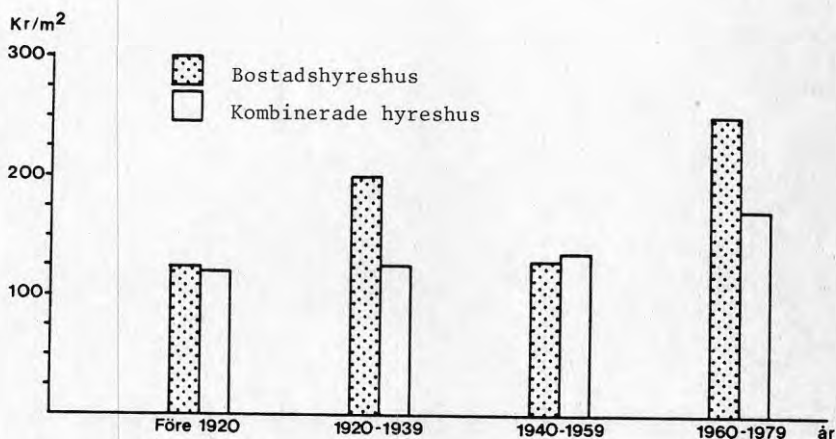
Produkt	<u>Inköp genom</u> fastighetsägareförening	annan samverkan med fastighets- ägare
Olja	72	64
Kapitalvaror	47	53
Förbrukningsmaterial	15	27
Annat	3	8
Ej uppgift	9	7
Antal fastighetsägare	4 575	1 100



### 6.3 Hyresintäkter

De genomsnittliga totala hyresintäkterna för bostadshyreshus och kombinerade hyreshus har för 1979 beräknats till ca 155:- per m<sup>2</sup> totalyta.

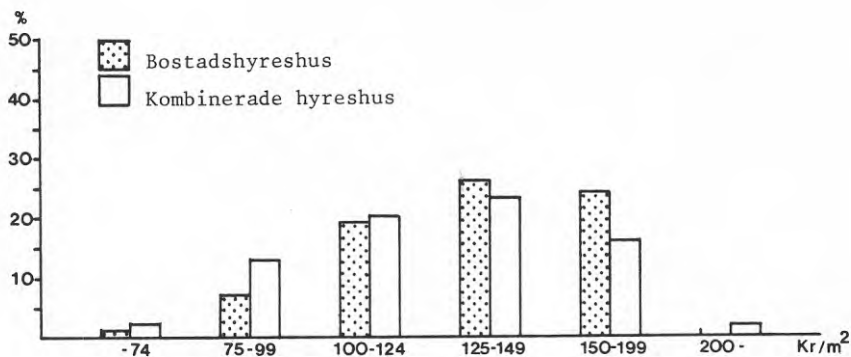
I figur 6.2 redovisas de totala hyresintäkterna 1979 per m<sup>2</sup> totalyta för hyresbostadshus och kombinerade hyreshus fördelade på nybyggnadsår. Uppgifterna avser fastighetsbestånd med mindre än 15 fastigheter. De höga genomsnittshyrorna för fastigheter byggda 1920 - 1939 kan bero på att dessa hus i förhållandevis stor omfattning renoverats.



Figur 6.2 Totala hyresintäkter 1979 för fastigheter med olika nybyggnadsår. Medelvärden per m<sup>2</sup> totalyta.

För fastigheter som ingår i fastighetsbestånd med mindre än 15 fastigheter redovisas i figur 6.3 fördelningen av antalet fastigheter på storleksklasser av hyrorna per m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Det bör observeras att redovisningen endast avser svar för 77 % av fastigheterna.

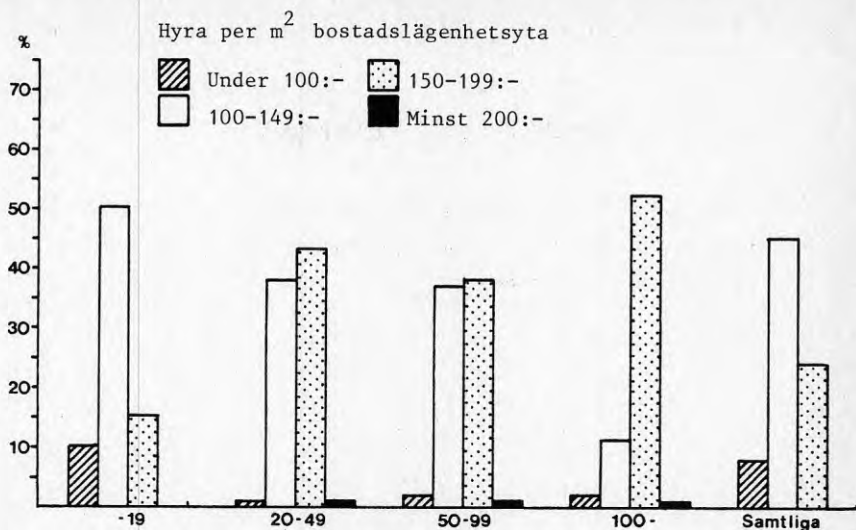




Figur 6.3 Hyresintäkter per m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta 1979. Procent av antalet bostadshyreshus respektive kombinerade hyreshus.

En undersökning av hyrorna i fastigheter ägda av större fastighetsägare med minst 15 fastigheter visar att medianhyrorna 1979 i dessa fastigheter var 161:- i hyresbostadshus och 165:- i kombinerade hyreshus. Lägsta respektive högsta hyran per m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta 1979 var för dessa fastigheter 118 - 237:- i bostadshyreshus och 123 - 212:- i kombinerade hyreshus.

Figur 6.4 visar fördelningen på hyresnivåer för bostadshyreshus med olika antal bostadslägenheter.



Figur 6.4 Fördelning av bostadshyreshus med olika antal bostadslägenheter på storleksgrupper av hyresintäkter 1979. Procent av antal fastigheter med respektive lägenhetsantal.

Frågan om storleken av den förhandlingsersättning som betalas till hyresgästförening har besvarats för ca 40 % av de mindre ägarnas fastigheter och för 55 % av de större ägarnas fastigheter. Tabell 6.4 visar att av de som angett att de betalar förhandlingsersättning erlägger de mindre ägarna mer än 1 000:- per år för 15 % av fastigheterna. Motsvarande andel för de större fastigheterna är ca 40 %.

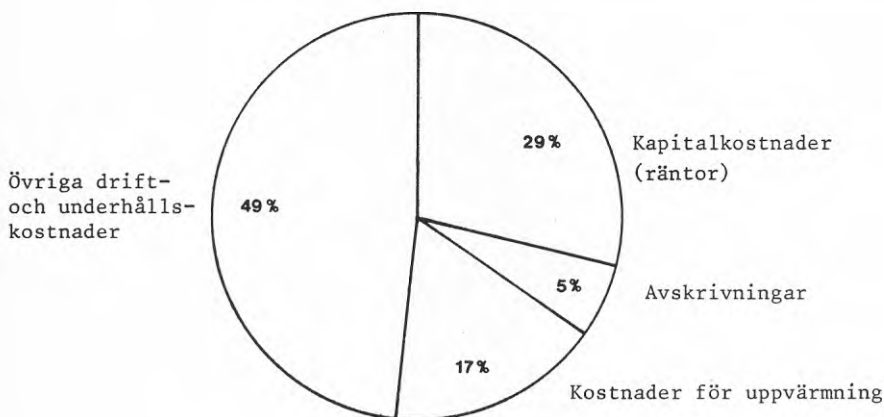
Tabell 6.4 Förhandlingsersättning till hyresgästförening. Procent av antal fastigheter inom respektive ägarkategori.

Förhandlingsersättning Kronor/år	Kategori av fastighetsägare	
	Mindre	Större
Under 200	7	3
200 - 499	16	12
500 - 999	10	19
1 000 - 2 999	4	19
Minst 3000	2	3
Ingen/Ej svar	61	44
Totalt	100	100

#### 6.4 Kostnader

Beräkningarna av de redovisade kostnaderna i detta avsnitt har baserats på medelvärden per m<sup>2</sup> totalyta.

Figur 6.5 visar den procentuella fördelningen 1979 av olika kostnadsslag avseende bostadshyreshus. Uppgifterna avser fastighetsbestånd med mindre än 15 fastigheter per ägare.



Figur 6.5 Kostnadsfördelning 1979 för bostadshyreshus. Procent av totala kostnader.

Kostnadsfördelningen avseende kombinerade hyreshus avviker något från den i figur 6.5 redovisade. Således är andelarna för avskrivningar och kostnader för uppvärmning 8 respektive 18 %. Övriga drift- och underhållskostnader svarar däremot för en mindre andel (45 %).

För bostadshyreshus tillhörande fastighetsbestånd med minst 15 fastigheter avviker kostnadsfördelningen från figur 6.5 främst i fråga om kapitalkostnader samt övriga drift- och underhållskostnader. För kapitalkostnader är andelen högre (32 %). Övriga drift- och underhållskostnader svarar däremot för en lägre andel (45 %). Andelarna för avskrivningar och kostnader för uppvärmning utgör 7 respektive 16 %.

Tabell 6.5 visar en mera detaljerad redovisning av kostnadsfördelningen 1979 avseende bostadshyreshus och kombinerade hyreshus. Även här avser redovisningen fastigheter tillhörande bestånd med mindre än 15 fastigheter.

Tabell 6.5 Fördelning av kostnader 1979 per m<sup>2</sup> totalyta för bostadshyreshus och kombinerade hyreshus. Procent av kostnaderna för respektive fastighetstyp.

Kostnadsslag	Fastighetstyp	
	Bostadshyreshus	Kombinerade hyreshus
<u>Kapitalkostnader</u>		
Räntor	26,9	25,2
Tomträttsavgäld	1,8	4,1
<u>Drift- och underhållskostnader</u>		
Fastighetsskötsel (kostnader för fastighetsskötsel som ej är lön)	4,6	3,0
Löner och arvoden inkl sociala kostnader för anställd personal och uppdragstagare	5,9	7,9
Bränsle (även el för uppvärmning)	17,0	17,7
Vatten och avlopp	4,2	3,2
Renhållning och sotning	2,0	2,0
Elström och gas för fastigheten och för hushållen	1,6	1,5
Kontor och administration (t ex telefon, porto)	1,5	1,5
Försäkringar för fastigheten	2,1	2,3
Reparationer och underhåll	24,0	21,2
Övriga driftkostnader	2,9	2,5
<u>Avskrivningar</u>		
Avskrivningar på byggnader	4,6	6,2
Avskrivningar på maskiner och inventarier	0,9	1,7
Totalt	100,0	100,0

I fråga om kostnaderna för kontor och administration ingår normalt sannolikt inte ersättning för fastighetsägarens eget arbete. Den faktiska andelen för detta kostnadsslag kan således i verkligheten vara högre än den redovisade.

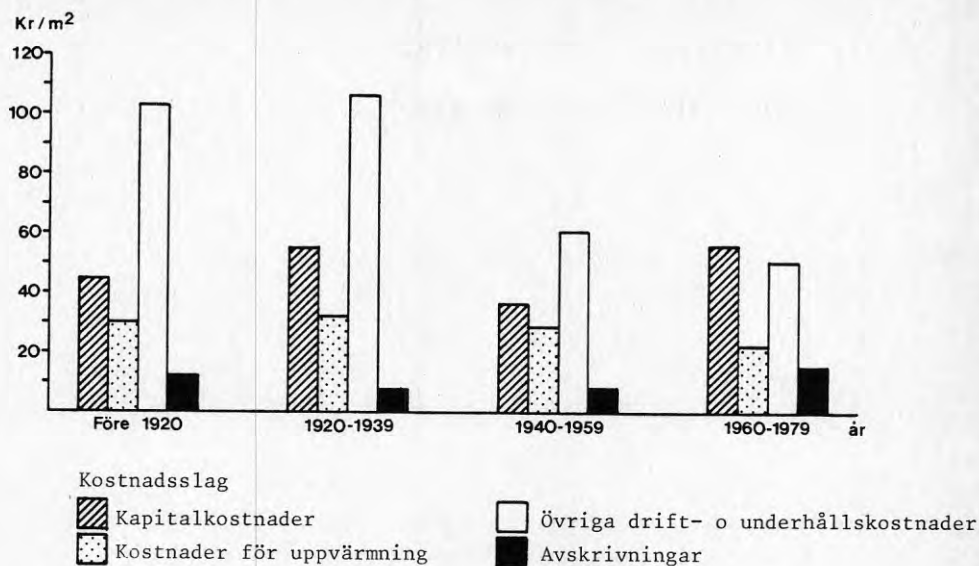
De angivna kostnaderna för avskrivningar avser de skattemässiga avskrivningarna.

Vid en jämförelse med kostnadsfördelningen för större fastighetsägare kan vissa avvikelser noteras. Procentandelarna för denna ägarkategori avviker med mer än en procentenhet i fråga om följande kostnadsslag (avvikelserna i procentenheter anges inom parentes): räntor (+3,1), avskrivningar på byggnader (+1,9), vatten och avlopp (+1,3), försäkringar för fastigheten (-1,0), löner och arvoden (-1,1), fastighetsskötsel (-1,4), reparationer och underhåll (-1,7), övriga driftkostnader (-1,5). Avvikelserna för övriga kostnadsslag är mindre än  $\pm 1$  procentenhet.

Orsaken till att de större fastighetsägarnas kostnader för räntor och avskrivningar är relativt sett högre beror sannolikt på att deras fastigheter är genomsnittligt större med högre taxeringsvärden och avskrivningsunderlag.

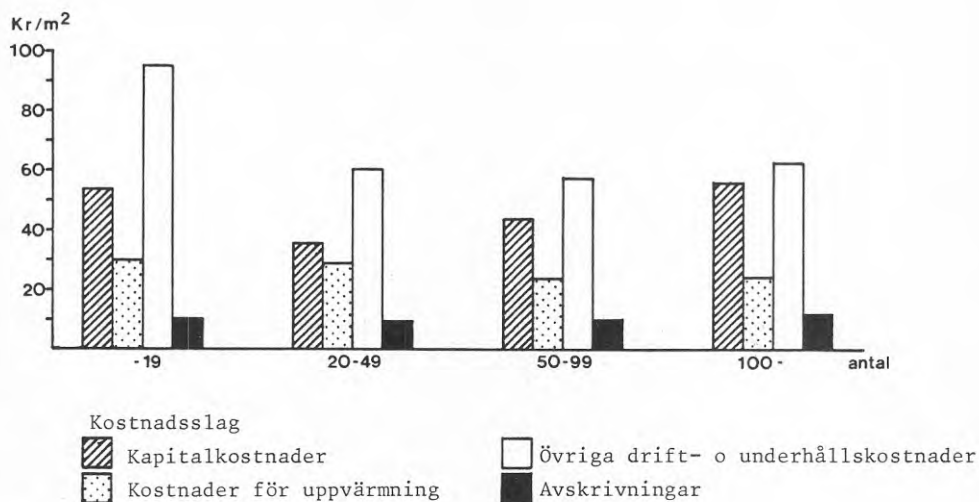
De genomsnittliga kostnaderna per  $m^2$  totalyta ökade med 10 % åren 1978 - 1979. De största procentuella ökningarna avsåg kostnader för bränsle (+37 %), elström och gas (+24 %) samt kontor och administration (+23 %).

I figur 6.6 visas kostnaderna 1979 per  $m^2$  totalyta för bostadshyreshus med olika nybyggnadsår. Att de genomsnittliga kapitalkostnaderna samt övriga drift- och underhållskostnader är så höga för fastigheter byggda före 1940 kan sannolikt bero på att dessa fastigheter renoverats i förhållandevis stor omfattning. Figur 6.6 visar att fastigheternas ålder har stor betydelse för kostnadernas storlek.



Figur 6.6 Kostnader (medelvärden per m<sup>2</sup> totalyta) 1979 för bostadshyreshus med olika nybyggnadsår.

Figur 6.7 visar att de genomsnittliga kostnaderna per m<sup>2</sup> totalyta för bostadshyreshus är störst för fastigheter med få (mindre än 20) lägenheter. Detta beror både på högre genomsnittliga kapitalkostnader och drift- och underhållskostnader, exklusive kostnader för uppvärmning. Motsvarande skillnader gäller inte för kombinerade hyreshus, där de genomsnittliga kostnaderna är högst för fastigheter med mer än 100 bostadslägenheter beroende på kraftigt ökade kapital- och avskrivningskostnader.



Figur 6.7 Kostnader (medelvärden per m<sup>2</sup> totalyta) 1979 för bostadshyreshus med olika antal bostadslägenheter.

Att de genomsnittliga kapitalkostnaderna är högre i fastigheter med få lägenheter kan bl a bero på att de små fastigheterna betalas med ett relativt sett högre pris. Det större antalet tänkbara köpare av mindre fastigheter samt finansieringsmöjligheterna samverkar till detta.

Orsaken till att övriga drift- och underhållskostnader är förhållandevis låga för större fastigheter kan bl a vara "stordriftsfördelar", som även påverkar kostnaderna för fastighetsförvaltningen.

Kostnadernas andel av hyresintäkterna 1979 har undersökts för fastigheter anslutna till nio fastighetsägareföreningar. Dessa företräder över hälften av de organiserade ägarnas fastigheter. Enligt denna undersökning var kostnadernas andel av intäkterna i genomsnitt 83 %. Andelarna för enbart bostadshyreshus var 84 % och för kombinerade hyreshus 81 %.



## 7 FASTIGHETERNAS LÖPANDE SKÖTSEL

Organisationen av fastigheternas löpande skötsel varierar med hänsyn till antalet ägda fastigheter. Av nämnda skäl särredovisas i detta avsnitt svaren från mindre respektive stora fastighetsägare. Den senare kategorin äger minst 15 fastigheter.

I avsnitt 7.1 behandlas vilka kategorier som sköter fastigheterna. Vidare kommenteras vilka kategorier som normalt utför vissa arbeten i fastigheterna.

Enligt avsnitt 7.2 framgår fastighetsskötarens åldersfördelning, anställningstid och -villkor samt vilka arbeten fastighetsskötaren i första hand utför.

### 7.1 Fastighetsskötsel

Ju mindre fastighetsbeståndet är, desto vanligare är det att ägaren själv handhar fastighetens löpande skötsel. I de fall fastighetsinnehavet är begränsat till mindre än 15 fastigheter svarar ägaren själv för fastighetsskötseln för 62 % av fastigheterna. Egen anställd fastighetsskötare eller "del i" annan fastighetskötare förekommer i 28 respektive 5 % av fastigheterna.

Servicecentral eller entreprenör anlitas för fastighetsskötseln i 7 % av fastigheterna. Hyresgästerna handhar den löpande skötseln i endast 3 % av fastigheterna och då främst i sådana fall när ägaren har endast en fastighet.

Det förekommer oftare att ägarna själva sköter fastigheterna när det gäller bostadshyreshus (66 % av fastigheterna) än i fråga om kombinerade hyreshus (55 %) och lokalhyreshus (46 %). Motsatt förhållande gäller för anlitaandet av fastighetsskötare. Sådana anlitas för 29 % av bostadshyreshusen, 36 % av antalet kombinerade hyreshus och 40 % av lokalhyreshus.

Ju färre bostadslägenheter som finns i fastigheterna, desto vanligare är det att ägarna själva handhar skötseln. För bostadshyreshus och kombinerade hyreshus med 1 - 19 bostadslägenheter svarar således ägaren för skötseln av 85 respektive 66 % av fastigheterna. I fastigheter med minst 20 bostadslägenheter är motsvarande andelar 33 respektive 25 %.

Fastigheter med större antal lägenheter har oftare fastighets-skötare. Sådana anlitas således endast för 19 % av fastigheter med 1 - 19 bostadslägenheter. Vid ett lägenhetsantal av minst 100 är motsvarande andel 80 %.

Fastighetsskötselns handläggning har även samband med ägarkategori. Är ägarna fysiska personer eller dödsbon svarar dessa själva för skötseln av 68 respektive 43 % av fastigheterna. Ägs dessa av andra ägarkategorier sköter ägaren själv endast 20 % av fastigheterna.

Fysiska personer och dödsbon anlitar fastighetsskötare för 27 respektive 39 % av fastigheterna. Motsvarande andel för övriga ägarkategorier är 68 %.

I de fall ägarna är fysiska personer är det främst sådana i åldern 51 - 60 år som själva sköter fastigheterna. Detta gäller för 81 % av dessa fastigheter. Ägare som är 31 - 50 år eller 61 - 70 år sköter själva 70 - 73 % av sina fastigheter. Nära 70 % av fastigheter ägda av personer över 70 år och nära 40 % ägda av personer över 80 år sköts dock av ägarna själva! Fastighetsägare som är över 80 år har dock anställda fastighetsskötare i förhållandevis stor omfattning (för 53 % av fastigheterna). Fastighetsägare i åldern 71 - 80 år anlitar i relativt stor utsträckning servicecentral eller entreprenörer.

Den som svarar för fastighetsskötseln bor i de flesta fallen i den aktuella fastigheten. Detta gäller framför allt om ägaren endast har en fastighet. Ägare, som själva sköter fastigheterna, bor vanligen i de ägda fastigheterna om dessa är bostadshyreshus eller kombinerade hyreshus.

I de fall fastighetsskötare handhar skötseln av bostadshyreshusen är inemot 60 % av dessa även bostad åt fastighetsskötarna. För kombinerade hyreshus och lokalhyreshus är motsvarande andelar knappt 50 respektive 30 %.

Beskrivningen av fastighetsskötseln har tidigare i detta avsnitt endast avsett fastighetsägare med mindre än 15 fastigheter. För större fastighetsägare är det ovanligt att de själva handhar den löpande skötseln. För ca 75 % av dessa fastigheter anlitas i stället fastighetsskötare. Andra tillämpade alternativ är service-central/entreprenör eller förvaltningsbolag.

I tabell 7.1 visas i vilken omfattning olika kategorier utför angivna arbeten i fastigheter tillhörande fastighetsbestånd med mindre än 15 fastigheter. Det kan bl a konstateras att ägaren själv i förhållandevis stor utsträckning utför dessa arbeten. Skötsel av gård och planteringar samt städning utförs således till stor del av ägarna. Även målning och tapetsering samt utbyte av spisar och kylutrustning klaras av ägarna själva i förhållandevis många fall.

Fastighetsskötarna är främst engagerade för skötsel av gård och planteringar samt städning. De boendes insatser avser i första hand städning och i viss omfattning målning, tapetsering samt skötsel av gård och planteringar.

För de angivna arbetena, med undantag av städning samt skötsel av gård och planteringar, anlitas entreprenadföretag i stor utsträckning. Särskilt för reparation av glasrutor är det vanligt att anlita fackmän. I fråga om målning och tapetsering samt golvbeläggning är det förhållandevis vanligt att anlita enmansföretagare.

Tabell 7.1 Kategorier som normalt utför vissa angivna arbeten i fastigheter tillhörande mindre fastighetsbestånd. Procent av antalet fastigheter.

Typ av arbete	Kategori					
	Ägaren själv	Fastighets-skötare	Annan egen personal	De bo-ende	Enmans-företag	Företag med anställda
Målning, tapetsering	19	1	4	3	24	55
Golvbeläggning	10	0	2	1	16	66
Utbyte av spisar, kylutrustning	15	2	3	1	7	71
Utbyte av sanitets-porslin	9	3	3	0	8	72
Reparation av glas-rutor	9	1	2	1	10	75
Städning	31	20	13	14	6	15
Skötsel av gård och planteringar	43	32	6	3	3	11

Ägarnas egna engagemang med ifrågavarande uppgifter avser främst fastigheter med ett litet antal lägenheter. Ju flera lägenheter som ingår i fastigheten, desto större roll får fastighetsskötaren när det gäller att utföra dessa arbeten.

För de minsta fastigheterna anlitas entreprenadföretag i mindre utsträckning än genomsnittligt. Detta sammanhänger givetvis med ägarens eget engagemang i dessa fall. För vissa arbeten, t ex golvbeläggning, utbyten av spisar, kylutrustning och sanitets-porslin samt reparation av glasrutor anlitas enmansföretag i förhållandevis stor omfattning i de små fastigheterna.

I fråga om t ex målning och tapetsering anlitas enmansföretag i ungefär samma utsträckning oberoende av fastighetsstorlek. I de allra största fastigheterna anlitas dock enbart företag med anställda eller fastighetsskötare för andra av de angivna arbetsuppgifterna än städning samt skötsel av gård och planteringar.

Studerar man vilka som utför olika arbeten i fastigheter med skilda ägarkategorier finner man att ägarens eget engagemang främst avser fastigheter tillhörande fysiska personer eller dödsbon.

Anlitandet av enmansföretag är - med undantag av städning samt skötsel av gård och planteringar - vanligast för fastigheter ägda av fysiska personer och dödsbon.

Att de boende normalt utför arbeten i fastigheterna är som nämnts mindre vanligt. Städning har dock angetts ske av de boende i inte mindre än en tredjedel av antalet fastigheter ägda av dödsbon.

En sammanställning motsvarande tabell 7.1 ovan avseende större fastighetsägare med minst 15 fastigheter ger en annan och mindre differentierad bild av arbetsfördelningen (tabell 7.2). De stora fastighetsägarna anlitar i betydligt större omfattning företag med anställda för att utföra angivna arbeten. Vidare anlitas fastighetsskötare eller annan egen personal i förhållandevis hög grad för utbyten av utrustning, städning samt skötsel av gård och planteringar. Ägaren själv och de boende utför normalt arbeten i fastigheterna endast i ringa omfattning.

Tabell 7.2 Kategorier som normalt utför vissa angivna arbeten i fastigheter tillhörande större fastighetsbestånd. Procent av antalet fastigheter.

Typ av arbete	Kategori					
	Ägaren själv	Fastighets-skötare	Annan egen personal	De boende	Enmans-företag	Företag med anställda
Målning, tapetsering	2	-	6	-	2	90
Golvbeläggning	-	-	-	-	5	95
Utbyte av spisar, kylutrustning	1	8	15	-	-	78
Utbyte av sanitets-porslin	-	10	16	-	-	78
Reparation av glas-rutor	-	-	-	-	-	100
Städning	-	44	14	6	5	36
Skötsel av gård och planteringar	-	63	2	-	2	33

En fråga har avsett att belysa i vilken omfattning de boende utför målning, tapetsering, golvbeläggning och utbyte av spisar eller kylutrustning. Av dessa åtgärder är det främst målning och tapetsering som de boende utför (tabell 7.3). De boendes engagemang är

mindre om de bor i fastigheter tillhörande stora fastighetsbestånd. I tabellen redovisas värden för såväl mindre som - inom parentes - större fastighetsbestånd.

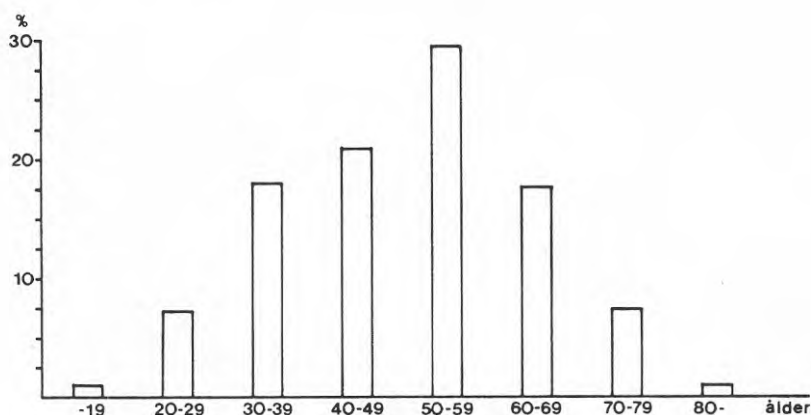
Tabell 7.3 Omfattningen av de boendes utförande av vissa typer av åtgärder. Procent av totala antalet fastigheter.

Åtgärd	Grad av utförande		Inte alls	Ej svar
	I stor omfattning	I viss omfattning		
Målning, tapetsering	3,1 (-)	25,7 (17,7)	64,5 (72,3)	6,7 (10,0)
Golvbeläggning	2,3 (-)	8,0 (9,2)	80,8 (80,8)	8,9 (10,0)
Utbyte av spisar eller kylutrustning	2,9 (-)	4,4 (-)	84,4 (90,0)	8,3 (10,0)

## 7.2 Fastighetsskötaren

Svaren på frågorna om fastighetsskötaren har besvarats i förhållandevis begränsad omfattning (70 - 75 % av de tillfrågade). Den redovisade svarsfördelningen måste därför tolkas med försiktighet.

I ca 80 % av fastigheterna med fastighetsskötare är dessa av manligt kön. Genomsnittsåldern är ca 50 år. Åldersfördelningen framgår av figur 7.1.



Figur 7.1 Fastighetsskötarens åldersfördelning. Procent av totala antalet fastigheter med fastighetsskötare.



Fastighetsskötarna har i genomsnitt varit anställda 7 - 8 år. Ca 30 % har varit anställda endast 1 - 2 år, ca 15 % i 3 - 4 år, ca 30 % i 5 - 9 år och ca 10 % i 10 - 14 år. Övriga (ca 15 %) har en anställningstid av mer än 15 år.

Det vanligaste anställningsvillkoret för fastighetsskötare är tidlöneavtal, som tillämpas för 52 % av de fastigheter för vilka svar lämnats. Betingavtal förekommer som anställningsvillkor för fastighetsskötarna i 41 % av fastigheterna. Betingavtal är vanligare förekommande om ägaren innehar få fastigheter.

I de fall tidlöneavtal tillämpas gäller heltid för ca 30 % och deltid för ca 70 % av fastigheterna om ägaren har färre än 15 fastigheter. För större fastighetsbestånd tillämpas heltid för ca 80 % av fastigheterna.

Fastighetsskötarens make eller maka deltar i fastighetsskötseln avseende ca 30 % av de fastigheter för vilka svar lämnats.

De arbeten som fastighetsskötaren utför är i första hand utvändiga arbeten (snöröjning, sandning, renhållning och skötsel av planteringar) samt byte av kranpackningar, rensning av vattenlås till tvättställ och/eller diskbänkar. Dessa arbeten utförs av fastighetsskötarna i 75 respektive 70 % av fastigheterna.

Finns fastighetsskötare sker från deras sida kontakter med hyresgäster i 65 % av dessa fastigheter. Kontakter med entreprenörer sker av fastighetsskötarna i 40 % av fastigheterna. Andra uppgifter utöver den normala tillsynen utförs i mindre än 10 % av fastigheterna.



## 8 OBSERVERADE FÖRHÅLLANDEN OCH FÖRSLAG TILL FÖRDLUPADE STUDIER AV VISSA FRÅGOR

I detta avsnitt diskuteras vissa förhållanden som observerats i samband med analysen av materialet. Därefter anges ett antal förslag till fördjupade studier, som kan medverka till en rationellare fastighetsförvaltning. I vissa fall har förslagen formulerats efter kompletterande diskussioner med projektgruppen. Slutligen lämnas synpunkter på hur resultaten lämpligen kan komma till praktisk användning.

### Observerade förhållanden

1. De privata fastighetsägarna har normalt ett begränsat fastighetsinnehav. Av antalet ägare har 3/4 endast en fastighet och inemot 90 % har högst två. De ägda fastigheterna är också förhållandevis gamla. Detta gäller främst då ägarna är fysiska personer. Dessa innehar också en relativt stor andel fastigheter med låga taxeringsvärden.

Ägarnas höga genomsnittsålder medför att frekvensen av ägarskiftet kan förutses komma att hålla i sig och kanske även förstärkas. Generationsskiftet är således ett tämligen närliggande problem som bl a accentuerar frågor som kapitalanskaffning och strukturförändringar inom branschen.

Byggnadernas relativt höga ålder får konsekvenser i fråga om både moderniseringskrav och reparationsbehov. Det bör också noteras att förhållandevis många ägare med små fastighetsbestånd åtminstone enligt sina egna bedömningar anser att konditionen på deras fastigheter är genomsnittligt sämre än normal.

2. Inte mindre än 3/4 av ägarna har angett att de själva helt sköter både den tekniska och kamerala förvaltningen av fastigheterna. Detta gäller i särskilt hög grad om fastigheterna har få lägenheter. Den helt egna förvaltningen är vanligast för ägare till få fastigheter. De mindre fastighetsägarna svarar också för den löpande skötseln i huvuddelen av fastigheterna. Detta för-

hållande är sannolikt förklaringen till att fastighetsskötare anlitas i relativt liten omfattning om ägarna är fysiska personer med små fastighetsbestånd.

Omflyttningen bland fastigheternas hyresgäster ökade kraftigt från 1977 till 1979. Förstnämnda år var andelen fastigheter som fått någon eller flera nya hyresgäster knappt 40 % jämfört med 60 % 1979.

3. Flerårsplaner för periodiskt underhåll av fastigheterna tillämpas i ringa omfattning (7 %) av ägare till en fastighet. För ägare med flera fastigheter är andelen 18 %. Det kan alltså konstateras att de mindre fastighetsägarna i liten omfattning tillämpar eller planerar att införa flerårsplaner för periodiskt underhåll. Däremot har angetts att för en förhållandevis stor andel (63 %) av fastigheterna tillämpas systematiskt förebyggande underhåll, d v s åtgärder som syftar till att förebygga fel.

4. Belåningsgraden, d v s lånebeloppens andel av taxeringsvärdet, varierar kraftigt mellan olika ägare. Låneandelen liksom lånebeloppen är störst för fastigheter förvärvade 1975-1979.

5. En stor del av de mindre fastighetsägarna använder inte kontoplaner eller databehandling (ADB). Detta gäller för 38 resp 87 % av antalet.

Inköp till fastigheterna i samverkan med andra fastighetsägare är mindre vanliga. 22 % köper genom fastighetsägareförening och 5 % på annat sätt i samverkan med andra fastighetsägare.

6. De olika fastighetsägareföreningarnas resurser och rutiner varierar. Bl a har konstaterats skillnader i utformningen av medlemsregistren. Inom projektgruppen har uppmärksammats att lägenhetsregister med aktuella beskrivningar av bostäderna saknas.

7. Statistiska jämförelser är svåra att göra eftersom det föreligger brist på officiella data. I fråga om flerbostadshus redovisar således Statistiska Centralbyrån uppgifter avseende t ex intäkter och kostnader endast för hus med minst tio lägenheter. Enligt

undersökningen har över hälften av de organiserade fastighetsägarna mindre än tio bostadslägenheter i sina fastigheter.

#### Förslag till fördjupade studier

Mot bakgrund av de förhållanden som observerats i samband med analysen av det insamlade materialet lämnas nedan, utan inbördes prioritering, förslag till frågeställningar, vilka bedömts angelägna för fördjupade forsknings- och utvecklingsinsatser.

1. Strukturutvecklingen inom fastighetsförvaltningen med särskilt beaktande av kapitalförsörjningen för det privata fastighetsbeståndet.
2. Generationsskiftenas betydelse för fastigheternas förvaltning.
3. Fastighetsägarnas problem avseende vilka yttre och inre reparationsåtgärder som bör utföras samt kostnader och lämpliga tidpunkter för dessa, möjligheter till lån, rådgivning och hjälp med utförandet av åtgärderna.
4. Riktlinjer för hur besiktning av lägenheter skall utföras och anpassas till regional dataregistrering av uppgifterna.
5. Inverkan på kostnaderna för fastighetsförvaltningen av de boendes reparations- och förbättringsåtgärder. Konsekvenser av ökad omflyttning bland hyresgästerna.
6. Påverkan av fastighetsförvaltningens kostnader beroende på graden av fastighetsägarens egen förvaltning eller att denne bor i och själv sköter fastigheten.
7. Förekomsten och ekonomiska konsekvenser av säljarreverser.
8. Fördjupad studie av hyresintäkter och kostnader med särskilt beaktande av fastigheter med färre än tio bostadslägenheter samt av hyrorna i lokalhyreshus.

9. Inventering och analys av olika tillämpade administrativa metoder och rutiner avseende redovisning och underhållsplanering samt utveckling av effektiva och praktiskt användbara lösningar, som är anpassade till behoven hos olika ägarkategorier, t ex fysiska personer och dödsbon.

10. Organisation av samverkansformer avseende inköp av förnödenheter till fastigheterna samt upphandlingsformer rörande entreprenader.

11. Utveckling av modell till "idealorganisation" för fastighetsägareföreningarna med syfte att genom bättre service, rådgivning och utbildning utjämna olikheterna i fråga om medlemmarnas kunskaper i fastighetsförvaltning. Förbättring av föreningarnas möjligheter i fråga om att biträda vid teknisk och kameral förvaltning samt underhållsplanering.

12. Utveckling av enhetliga medlemsregister hos fastighetsägareföreningarna.

13. Jämförelser med allmännyttiga företag avseende finansiering och förvaltning.

14. Organisation av kontinuerlig insamling av statistik i fastighetsägareförbundets regi rörande det privatägda fastighetsbeståndet.

#### Nyttiggörande av undersökningen

Informationen om undersökningsresultaten till fastighetsägarna kommer att ske i samband med fastighetsägareförbundets och fastighetsägareföreningarnas löpande kontakter. Delar av resultaten kommer att redovisas genom tidskriftsartiklar i bl a branschtidningar.

Resultaten kan även användas som referensram för myndigheter vid bedömningar av frågor som rör fastighetsförvaltningen. Dessutom bör resultaten kunna användas som källmaterial för vidare forskning och initiera ytterligare fördjupad forskning.





## SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND

BIRGER JARLSGATAN 39 111 45 STOCKHOLM TELEFON VÄXEL 08-23 45 85  
POSTGIROKONTO 5 15 30-4

Till  
Fastighetsägaren

### Viktiga frågor för den private fastighetsägaren

Sveriges Fastighetsägareförbund har av Statens råd för byggnadsforskning fått anslag för att göra en undersökning av olika förhållanden, som rör enskilt ägda hyresfastigheter.

Undersökningen är inget självändamål för förbundet. Resultaten skall komma medlemmarna till godo. Syftet är bland annat att

- skapa ett faktaunderlag som förbättrar förbundets möjligheter att verka för bättre villkor för de enskilda fastighetsägarna
- få information som skall återföras till medlemmarna, så att dessa genom jämförelser bättre skall kunna bedöma sin egen situation
- skaffa information som underlag för andra pågående forskningsprojekt i förbundets regi

Eftersom vi av kostnadsskäl inte kan fråga alla fastighetsägare, har vi gjort ett slumpmässigt urval. Ni är en av dessa utvalda och representerar en hel grupp fastighetsägare. Därför är det av största vikt att vi får just Ert svar även om deltagandet i undersökningen är frivilligt.

Huvuddelen av frågorna enligt bifogade formulär är lätta att besvara genom kryssmarkeringar i tillämpliga rutor. Skulle Ni av någon anledning inte kunna eller vilja besvara någon enstaka fråga är vi angelägna att ändå få svar på de övriga frågorna.

Anvisningar för hur Ni fyller i formuläret finner Ni på nästa sida.

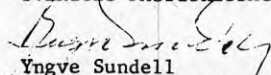
Era svar kommer givetvis att behandlas konfidentiellt. Ingen kommer att få veta vad just Ni svarat. Vi kommer endast att redovisa samtligas sammanräknade svar i form av tabeller. Att vi ber om namn på uppgiftslämnarna beror enbart på att vi skall ha möjlighet att ta kontakt för eventuella kompletteringar.


Svaren insändes i bifogade portofria svarskuvert till Svenska Utredningsinstitutet AB, som vi anlitat för databehandlingen. För att kunna hålla tidplanen behöver vi få Ert svar senast den 30 maj 1980.

Har Ni någon fråga - ring gärna till Ivar Westman eller Gunnar Ekman, tel 08/23 45 85. Fastighetsägareföreningarna är också informerade om undersökningen och kan vid behov lämna kompletterande upplysningar.

Stockholm den 8 maj 1980

Med vänlig hälsning  
SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND

  
Yngve Sundell  
Förbundsordförande

  
Per Tornée  
Verkställande direktör



## ANVISNINGAR TILL FASTIGHETSÄGAREN

1. Frågeformuläret består av två delar. Denna del gäller dels frågor (avsnitt 1 och 2) rörande fastighetsägarens samtliga fastigheter, dels frågor (avsnitt 3) till förvaltaren om denne är annan än ägaren. Förvaltar ägaren själv sina fastigheter behöver inte frågorna enligt avsnitt 3 besvaras.

Den andra delen av formuläret (avsnitt 4) gäller frågor för var och en av fastigheterna.

2. Anvisningar vid besvarandet av formulär del II (avsnitt 4)

Frågorna i avsnitt 4 besvaras med ett formulär för var och en av de fastigheter Ni äger. Detta gäller om Ni äger högst 4 fastigheter. (Med fastighet avses taxeringsenhet, som vid fastighetstaxeringen betecknats som hyresfastighet.)

Äger ni 5 eller flera fastigheter väljer Ni själv ut vissa av fastigheterna och besvarar för dessa frågorna enligt avsnitt 4. OBSERVERA: Valet av de fastigheter som skall ingå i undersökningen sker på följande sätt:

- a) Om Ni äger 5-9 fastigheter: Notera fastigheterna i storleksordning efter taxeringsvärde. Välj först ut den fastighet som har det högsta taxeringsvärdet. Välj därefter varannan fastighet efter fallande storleksordning. Exempel: Fastighetsägaren äger 8 fastigheter med följande taxeringsvärden (1.000-tal kronor): 900, 800, 750, 600, 500, 450, 250 och 200. Frågorna enligt avsnitt 4 skall i detta fall besvaras för fastigheterna med taxeringsvärdena (1.000-tal kronor): 900, 750, 500 och 250, d v s totalt 4 fastigheter.
  - b) Om Ni äger 10-14 fastigheter väljer Ni ut var tredje fastighet enligt motsvarande metod som enligt punkt a) ovan.
  - c) Om Ni äger 15 eller flera fastigheter väljer Ni ut var fjärde fastighet enligt motsvarande metod som enligt punkt a) ovan.
3. Behöver Ni flera exemplar av formulär del II (avsnitt 4) kan dessa beställas från Sveriges Fastighetsägareförbund (tel: 08/23 45 85) eller från den fastighetsägareförening Ni tillhör.



## FRÅGOR AVSEENDE PRIVATÄGDA FASTIGHETER

Avsnitt 1: Frågor till FASTIGHETSÄGAREN

Anm. Svaren lämnas i förekommande fall genom kryssmarkeringar i tillämpliga rutor. Skall svaren anges med sifferuppgifter noteras en siffra i varje "fack", t.ex. 213

1. Uppgiftslämnarens namn (textas):.....  
 Adress .....  
 Postnr. .... Postadress .....  
 Telefon ...../ .....
2. Antal ägda fastigheter (se not 1 nedan)      115
3. Antal bostadslägenheter i ägda fastigheter      118
4. Fastigheternas belägenhet  
 Län..... 122  
 Kommun..... 128  
 Om fastigheter i flera kommuner, i  
 hur många kommuner?      134
5. Vilken av följande kategori tillhör ägaren?  
 Fysisk person  1 136M  
 Dödsbo  2  
 Byggnadsföretag  3  
 Annat svenskt aktiebolag  4  
 Bostadsrättsförening  5  
 Annan juridisk person, nämligen  6  
 .....
- Om ägaren är fysisk person:  
 6a. Ange antalet delägare om dessa är flera:      138  
 Om ägaren är dödsbo:  
 b. Ange antalet delägare:      140  
 Om ägaren är byggnadsföretag:  
 c. Ange antalet anställda:      142
7. Ägarens huvudsysselsättning  
 Egen företagare, huvudsakligen fastighetsförvaltn.  1 146  
 Egen företagare, annan huvudsysselsättning än fastighetsförvaltning  2  
 Anställd  3  
 Annan, nämligen.....  4  
 .....

1) Med fastighet avses taxeringsenhet, som vid fastighetstaxeringen betecknats som hyresfastighet.

8. Ägarens/Ägarnas födelseår           147  
(om fysisk person)

9. Om Ni äger mer än en fastighet:  Ja  1 153  
Är avståndet mellan de längst ifrån  Nej  2  
varandra belägna fastigheterna större  
än 500 meter?

10. I vilken utsträckning förvaltar ägaren  
själv fastigheterna i följande  
avseenden?

	<u>Helt</u>	<u>Delvis</u>	<u>Inte alls</u>	
a) Fullständig förvaltning	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	154

Anvisning: Fråga 10 b-e besvaras endast om ägaren själv  
inte helt förvaltar fastigheterna.

	<u>Helt</u>	<u>Delvis</u>	<u>Inte alls</u>	
b) Teknisk förvaltning (underhålls- delen)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	
c) Kameral förvaltning (administra- tion och ekonomi)	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	
d) Uthyrning	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	
e) Hyresavisering	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	158

11. Om ägaren själv endast delvis eller inte alls förvaltar fastigheterna  
enligt fråga 10: Vem anlitas för den fullständiga förvaltningen  
alternativt - vid delad förvaltning - den tekniska respektive  
kamerala förvaltningen?

	<u>Full- ständig för- valt- ning</u>	<u>Teknisk förvalt- ning</u>	<u>Kameral förvalt- ning</u>	
a) Av fastighetsägaren heltids- anställd personal	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	159M
b) Av fastighetsägaren deltids- anställd personal	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	162M
c) Fastighetsägareförening	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	165M
d) Förvaltningsbolag	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	168M
e) Annan juridisk person	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	171M
f) Utomstående entreprenör (ej juridisk person) eller privat- person	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	174M
g) Annan, nämligen.....	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	177M

OBS! Om förvaltare anlitas: Besvara de frågor Ni själv kan besvara  
i avsnitt 2 och 4. Överlämna åt förvaltaren att besvara resten  
av avsnitt 2 och 4 samt frågorna i avsnitt 3.

## SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND

## FRÅGOR AVSEENDE PRIVATÄGDA FASTIGHETER

Avsnitt 2: Frågor om fastigheternas ekonomiska förvaltning, intäkter och kostnader (besvaras av fastigheternas ägare och/eller förvaltare).

Svaren lämnas i förekommande fall genom kryssmarkeringar i tillämpliga rutor. Skall svaren anges med sifferuppgifter noteras en siffra i varje "fack", t.ex. | 2 | 3 |

OBS. Avsnitt 2 avser samtliga fastigheter, som ägs av ifrågavarande fastighetsägare. Med fastighet avses taxeringsenhet, som vid fastighetstaxeringen betecknats som hyresfastighet.

1. Uppgiftslämnarens namn (textas): .....
- Adress ..... Tel...../.....
- A. Den ekonomiska förvaltningens organisation
2. Vilken typ av kontoplan används för redovisningen? Sveriges Fastighets-ägareförbunds kontoplan  1 211  
 Annan kontoplan nämligen.....  2  
 Kontoplan saknas  3
3. Används databehandling (ADB) vid redovisningsarbetet? Ja  1 212  
 Nej  2
- Om nej på fråga 3:
4. Planeras användning av databehandling (ADB) för den ekonomiska redovisningen? Ja  1 213  
 Nej  2  
 Vet ej  3
5. Sker inköp av förnödenheter till fastigheten/fastigheterna
- a) genom fastighetsägareförening? Ja  1 214  
 Nej  2
- b) på annat sätt i samverkan med andra fastighetsägare? Ja  1 215  
 Nej  2
- Om ja på fråga 5a och/eller 5b:
6. Vad köps i samverkan? Olja  1 216M  
 Kapitalvaror (tex spisar, kyl, frys)  2  
 Förbrukningsmaterial för fastighetsskötseln  3  
 Annat, nämligen.....  4  
 .....



## SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND

Avsnitt 3: Frågor till FÖRVALTAREN (om denne är annan än ägaren)

Svaren lämnas i förekommande fall genom kryssmarkeringar i tillämpliga rutor. Skall svaren anges med sifferuppgifter noteras en siffra i varje "fack", t.ex. 123

1. Uppgiftslämnarens namn (textas):.....  
Adress .....Tel...../.....
2. Hur många privatägda fastigheter förvaltar Ni totalt?  
(se not 1 nedan) antal:     |    |    |    |     311
3. Hur många av fastigheterna enligt punkt 2 äger förvaltaren själv helt eller delvis? antal:     |    |    |    |     314
4. Hur många bostadslägenheter i privatägda fastigheter förvaltar Ni totalt? antal:     |    |    |    |     317
5. Totalt antal ägare till av Er förvaltade privatägda fastigheter (räkna inte med fastigheter som ägs helt eller delvis av förvaltaren) antal:     |    |    |    |     321
6. Förvaltarens huvudsysselsättning:
- |   |                          |   |     |
|---|--------------------------|---|-----|
| Egen företagare, huvudsakligen fastighetsförvaltning                | <input type="checkbox"/> | 1 | 324 |
| Egen företagare, annan huvudsysselsättning än fastighetsförvaltning | <input type="checkbox"/> | 2 |     |
| Anställd  | <input type="checkbox"/> | 3 |     |
| Annan, nämligen.....  | <input type="checkbox"/> | 4 |     |

1) Med fastighet avses taxeringsenhet, som vid fastighetstaxeringen betecknats som hyresfastighet.





SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND

FORMULÄR DEL II (avsnitt 4)

=====

Frågor om fastigheterna

Anvisningar: Se anvisningar till formulär del I.



## SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUND

## FORMULÄR DEL II

## FRÅGOR AVSEENDE PRIVATÄGDA FASTIGHETER

Avsnitt 4: Frågor om FASTIGHETERNA (besvaras av fastigheternas ägare och/eller förvaltare).

Svaren lämnas i förekommande fall genom kryssmarkeringar i tillämpliga rutor. Skall svaren anges med sifferuppgifter noteras en siffra i varje "fack", t.ex. | 2 | 3 |.

OBS. Avsnitt 4 besvaras för varje fastighet, som ägs av ifrågavarande ägare. Med fastighet avses taxeringsenhet, som vid fastighetstaxeringen betecknats som hyresfastighet.

A. Allmänna uppgifter

1. Uppgiftslämnarens namn (textas):.....

Adress .....

Postnr. .... Postadress .....

Telefon ...../.....

2. Fastighetsbeteckning (kvarter och tomtnr, stadsäga och nr):

.....

3. Fastighetens belägenhet Län..... | | | 411

Kommun..... | | | 413

B. Fastighetens ålder

4. Fastighetens nybyggnadsår, ange period:	Före 1900	<input type="checkbox"/>	1	415
	1900-1919	<input type="checkbox"/>	2	
	1920-1929	<input type="checkbox"/>	3	
	1930-1939	<input type="checkbox"/>	4	
	1940-1949	<input type="checkbox"/>	5	
	1950-1959	<input type="checkbox"/>	6	
	1960-1969	<input type="checkbox"/>	7	
	1970-1980	<input type="checkbox"/>	8	

C. Tillkomst

5. Hur skedde den nuvarande ägarens förvärv av fastigheten?	Köp	<input type="checkbox"/>	1	416
	Arv	<input type="checkbox"/>	2	
	Gåva	<input type="checkbox"/>	3	
	Eget byggande	<input type="checkbox"/>	4	
	Annat sätt, nämligen	<input type="checkbox"/>	5	
	.....	<input type="checkbox"/>	5	

6. När skedde den nuvarande ägarens förvärv av fastigheten? År: | | | | | 417

D. Fastighetens omfattning och typ

7. Antal bostadslägenheter i fastigheten: | | | | | 421

8. Total bostadslägenhetsyta i fastigheten: m<sup>2</sup>  424
9. Vilken är fastighetens huvudsakliga användning (se not 1 nedan)?
- |  |                     |                          |   |     |
|--|---------------------|--------------------------|---|-----|
|  | Hyresbostadshus     | <input type="checkbox"/> | 1 | 429 |
|  | Kombinerat hyreshus | <input type="checkbox"/> | 2 |     |
|  | Lokalhyreshus       | <input type="checkbox"/> | 3 |     |
10. Taxeringsvärde totalt kr  430
- varav byggnad: kr  438
11. Vilken kvalitetsgrupp (se not 2 nedan) tillhör fastigheten?
- |  |                   |                          |   |     |
|--|-------------------|--------------------------|---|-----|
|  | Modern            | <input type="checkbox"/> | 1 | 446 |
|  | Halvmodern        | <input type="checkbox"/> | 2 |     |
|  | Omodern           | <input type="checkbox"/> | 3 |     |
|  | Rivningsfastighet | <input type="checkbox"/> | 4 |     |
12. Antal bostadslägenheter med följande antal rum i fastigheten
- |                      |                      |     |
|----------------------|----------------------|-----|
| 1 rum eller kök      | <input type="text"/> | 447 |
| 2 eller flera rum    | <input type="text"/> | 450 |
| 1 rum och kök/kokvrå | <input type="text"/> | 453 |
| 2 rum och kök/kokvrå | <input type="text"/> | 456 |
| 3 rum och kök        | <input type="text"/> | 459 |
| 4 rum och kök        | <input type="text"/> | 462 |
| 5 rum och kök        | <input type="text"/> | 465 |
| Mer än 5 rum och kök | <input type="text"/> | 468 |

- 1) hyresbostadshus: hyreshus där hyran för lokaler utgör mindre än 15% av den totala hyresintäkten
- kombinerat hyreshus: hyran för lokaler utgör minst 15% men inte 75% av den totala hyresintäkten
- lokalhyreshus: hyran för lokaler utgör minst 75% av den totala hyresintäkten
- 2) modern: lägenheterna har vattenledning, avlopp, egen vattenklosett, centralvärme, eget bad- eller duschrum
- halvmodern: lägenheterna har vattenledning, avlopp, egen vattenklosett, centralvärme (saknar eget bad- eller duschrum)
- omodern: lägenheterna saknar någon eller några av utrustningsdetaljerna för en halvmodern lägenhet
- rivningsfastighet: fastighet som planeras att rivs inom fem år.

13. Genomsnittlig takhöjd i bostadslägenheterna? Under 2,75 meter  1 471  
Minst 2,75 meter  2
14. Antalet våningar ovan mark?  1 472
15. Antalet trapphus i fastigheten?  1 474
16. Vilka av följande utrymmen finns i fastigheten?
- |                      |                          |   |      |
|----------------------|--------------------------|---|------|
| Förråd               | <input type="checkbox"/> | 1 | 511M |
| Vindskontor          | <input type="checkbox"/> | 2 |      |
| Varmgarage           | <input type="checkbox"/> | 3 |      |
| Kallgarage           | <input type="checkbox"/> | 4 |      |
| Skyddsrum            | <input type="checkbox"/> | 5 |      |
| Bastu                | <input type="checkbox"/> | 6 |      |
| Tvättstuga           | <input type="checkbox"/> | 7 |      |
| Motionsrum           | <input type="checkbox"/> | 8 |      |
| Annat, nämligen..... |                          |   |      |
| .....                | <input type="checkbox"/> | 9 |      |
17. Total yta för uthyrda lokaler i fastigheten m<sup>2</sup>  1 521
18. Fördelning av lokalytan. Ange i kvadratmeter.
- |  |                          |     |
|--|--------------------------|-----|
| Kontor                                       | <input type="checkbox"/> | 526 |
| Butiker                                      | <input type="checkbox"/> | 532 |
| Läkare/tandläkaremottagningar och likn       | <input type="checkbox"/> | 538 |
| Uppvärmtd lager                              | <input type="checkbox"/> | 544 |
| Kallager                                     | <input type="checkbox"/> | 550 |
| Industri-/hantverkslokaler/serviceverkstäder | <input type="checkbox"/> | 556 |
| Parkeringshus                                | <input type="checkbox"/> | 562 |
| Varmgarage                                   | <input type="checkbox"/> | 568 |
| Kallgarage                                   | <input type="checkbox"/> | 574 |
| Andra lokaler i fastigheten                  | <input type="checkbox"/> | 611 |
| Fristående kallgarage och parkeringsdäck     | <input type="checkbox"/> | 617 |



Om outhyrda bostadslägenheter  
per 1980-05-01:

26. Vilken är orsaken till att lägenheterna är outhyrda?
- |  |                          |   |      |
|--|--------------------------|---|------|
| Till uthyrning lediga                            | <input type="checkbox"/> | 1 | 656M |
| Under reparation eller ombyggnad                 | <input type="checkbox"/> | 2 |      |
| Disponeras av fastighetsägaren för annat ändamål | <input type="checkbox"/> | 3 |      |
| Utrymd på grund av förestående rivning           | <input type="checkbox"/> | 4 |      |
| Uthyrning är olönsam                             | <input type="checkbox"/> | 5 |      |
| Förbud mot uthyrning                             | <input type="checkbox"/> | 6 |      |
| Annan orsak, nämligen                            | <input type="checkbox"/> | 7 |      |
| .....  |                          |   |      |

G. Utrustning

27. Hur bedömer Ni fastighetens byggnads- och bostadstekniska status totalt och för nedan angivna byggnadsdelar?

	<u>Sämre än normal</u>	<u>Normal</u>	<u>Bättre än normal</u>	
<u>1. Fastigheten</u>				
a) fastigheten totalt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	660
b) tak	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
c) fasad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
d) balkonger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
e) värmesystem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
f) värmeisolering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
g) vatten- och avloppssystem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<u>2. Lägenheterna</u>				
a) golv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
b) målning, tapeter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
c) köksutrustning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
d) sanitetsutrustning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	670

28. Hur sker uppvärmningen av fastigheten?
- |   |                          |   |     |
|---|--------------------------|---|-----|
| Olja (panna i huset)                                  | <input type="checkbox"/> | 1 | 671 |
| Olja (gemensam värmecentral med andra fastigheter)    | <input type="checkbox"/> | 2 |     |
| El  | <input type="checkbox"/> | 3 |     |
| Fjärrvärme som tillhandahålles av kommunalt värmeverk | <input type="checkbox"/> | 4 |     |
| Annat, nämligen                                       | <input type="checkbox"/> | 5 |     |
| .....   |                          |   |     |

29. Ange om möjligt den faktiska (ej temperaturkorrigerade) energiförbrukningen av olja eller fjärrvärme under sista kvartalet 1978 respektive 1979 samt under hela 1979:

	Okt.-dec. 1978	Okt.-dec. 1979	Hela 1979	
a) olja (om panna i huset)	.....m <sup>3</sup>	.....m <sup>3</sup>	.....m <sup>3</sup>	711
b) fjärrvärme	.....MWh	.....MWh	.....MWh	726

30. Har fastigheten hiss
- |     |                            |     |
|-----|----------------------------|-----|
| Ja  | <input type="checkbox"/> 1 | 741 |
| Nej | <input type="checkbox"/> 2 |     |

31. Hur många balkonger har fastigheten?
- |       |                      |     |
|-------|----------------------|-----|
| Antal | <input type="text"/> | 742 |
|-------|----------------------|-----|

32. Har bidrag erhållits för handikappanpassning av fastigheten?
- |     |                            |     |
|-----|----------------------------|-----|
| Ja  | <input type="checkbox"/> 1 | 745 |
| Nej | <input type="checkbox"/> 2 |     |

Om ja på fråga 32:

33. Ange antalet handikappanpassade lägenheter
- |  |                      |     |
|--|----------------------|-----|
|  | <input type="text"/> | 746 |
|--|----------------------|-----|

H. Ombyggnad, drift och underhåll

34. Ange tidpunkt (år) för fastighetens till- eller ombyggnad med respektive utan statliga lån:

a) med statliga lån	År	<input type="text"/>	749
b) utan statliga lån	År	<input type="text"/>	753

35. Ange tidpunkt (år) för fastighetens ombyggnad i följande avseenden:

a) ändrat rumsantal eller ändrad lägenhetsstorlek	År	<input type="text"/>	757
b) andra genomgripande eller omfattande bostadstekniska åtgärder 1)	År	<input type="text"/>	761
c) genomgripande eller omfattande byggnadstekniska åtgärder 2)	År	<input type="text"/>	765
d) gårdssanering	År	<input type="text"/>	769
e) annan typ av ombyggnad	År	<input type="text"/>	773

36. Har fastigheten undergått ombyggnad enligt bostadsfinansieringsförordningen till lägsta godtagbara standard?
- |     |                            |     |
|-----|----------------------------|-----|
| Ja  | <input type="checkbox"/> 1 | 777 |
| Nej | <input type="checkbox"/> 2 |     |

- 1) T.ex. installation eller utbyte av centralvärme, centralt varmvatten, hiss, vatten, avlopp, tvättstugeutrustning, köksinredning och -utrustning, sanitetsutrustning (wc, bad, dusch)
- 2) T.ex. grund- eller stomförstärkning, utbyte eller reparation av fasadytskikt eller takbeläggning.







45. Vem handhar fastighetens löpande skötsel?
- |                                  |                          |   |      |
|----------------------------------|--------------------------|---|------|
| Ägaren själv                     | <input type="checkbox"/> | 1 | 850M |
| Hyresgäster                      | <input type="checkbox"/> | 2 |      |
| Egen anställd fastighets-skötare | <input type="checkbox"/> | 3 |      |
| "Del i" annan fastighets-skötare | <input type="checkbox"/> | 4 |      |
| Servicecentral/entreprenör       | <input type="checkbox"/> | 5 |      |
| Annan, nämligen                  | <input type="checkbox"/> | 6 |      |

.....

46. Bor den som svarar för fastighetsskötseln i fastigheten?
- |     |                          |   |     |
|-----|--------------------------|---|-----|
| Ja  | <input type="checkbox"/> | 1 | 854 |
| Nej | <input type="checkbox"/> | 2 |     |

47. Ange vem som normalt utför följande arbeten:

	Äga- ren <u>själv</u>	Fastig- hets- <u>skötare</u>	Annan egen <u>pers.</u>	De boen- <u>de</u>	<u>Entreprenadföretag</u>		
					Enmans- företag	Företag med an- ställda	
a) målning, tapetsering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	855M
b) golvbeläggning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	858M
c) utbyte av spisar, kylutrustning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	861M
d) utbyte av sanitetsporslin	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	864M
e) reparation av glasrutor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	867M
f) städning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	870M
g) skötsel av gård och planteringar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	873M

- I. Fastighetsskötaren (om sådan finns)

48. Fastighetsskötarens ålder
- |          |                      |     |
|----------|----------------------|-----|
| Antal år | <input type="text"/> | 911 |
|----------|----------------------|-----|
49. Fastighetsskötarens kön
- |        |                          |   |     |
|--------|--------------------------|---|-----|
| Man    | <input type="checkbox"/> | 1 | 913 |
| Kvinna | <input type="checkbox"/> | 2 |     |
50. Hur många år har fastighetsskötaren varit anställd?
- |          |                      |     |
|----------|----------------------|-----|
| Antal år | <input type="text"/> | 914 |
|----------|----------------------|-----|
51. Vilket anställningsvillkor gäller för fastighetsskötaren?
- |   |                          |   |      |
|---|--------------------------|---|------|
| a) Tidlöneavtal   | <input type="checkbox"/> | 1 | 916M |
| Om tidlöneavtal:<br>Ange om heltid eller deltid gäller: |                          |   |      |
| Heltid  | <input type="checkbox"/> | 2 |      |
| Deltid  | <input type="checkbox"/> | 3 |      |
| b) Betingavtal  | <input type="checkbox"/> | 4 |      |
| c) Annat,   | <input type="checkbox"/> | 5 |      |
| nämligen.....   |                          |   |      |
52. Deltar fastighetsskötarens make/maka i fastighetsskötseln?
- |     |                          |   |     |
|-----|--------------------------|---|-----|
| Ja  | <input type="checkbox"/> | 1 | 921 |
| Nej | <input type="checkbox"/> | 2 |     |

53. Vilket eller vilka av följande arbeten utför fastighetsskötaren?
- |   |                          |        |
|---|--------------------------|--------|
| Utvändiga arbeten (snöröjning, sandning, renhållning och skötsel av planteringar)     | <input type="checkbox"/> | 1 922M |
| Byte av kranpackningar och rensning av vattenlås till tvättstall och/eller diskbänkar | <input type="checkbox"/> | 2      |
| Kontakt med entreprenörer   | <input type="checkbox"/> | 3      |
| Kontakt med hyresgäster   | <input type="checkbox"/> | 4      |
| Andra uppgifter utöver den normala tillsynen av fastigheten, nämligen.....            | <input type="checkbox"/> | 5      |

J. Intäkter och kostnader

OBS. Uppgifterna om intäkter och kostnader kan antingen lämnas för varje fastighet för sig eller totalt för fastighetsägarens samtliga fastigheter.

VIKTIGT: Ange genom kryssmarkering i tillämplig ruta vilket av följande alternativ Ni använder vid redovisningen av intäkter och kostnader:

- |  |                          |       |
|--|--------------------------|-------|
| Redovisningen avser en fastighet (= den fastighet som tidigare svar i avsnitt 4 avser) | <input type="checkbox"/> | 1 928 |
| Redovisningen avser fastighetsägarens samtliga fastigheter                             | <input type="checkbox"/> | 2     |

- |   |      |   |     |
|---|------|---|-----|
| 54. Hyresintäkter (kronor) totalt :   | 1978 | <input type="checkbox"/>  | 929 |
|   | 1979 | <input type="checkbox"/>  | 937 |
| 55. Hyresintäkter (kronor) för bostäder (inklusive bränsle om centralvärme. Räkna ej med annat utrymme än bostadslägenheter): | 1978 | <input type="checkbox"/>  | 945 |
|   | 1979 | <input type="checkbox"/>  | 953 |
| 56. Ingår trappstädning i hyresintäkterna?  |      | Ja <input type="checkbox"/> 1 961<br>Nej <input type="checkbox"/> 2 |     |
| 57. Hyra (kronor) per m <sup>2</sup> bostadslägenhetsyta:   | 1978 | <input type="checkbox"/>  | 962 |
|   | 1979 | <input type="checkbox"/>  | 966 |

58. Redovisa kostnaderna 1978 och 1979 i kronor. Uppgifterna skall motsvara kostnaderna enligt självdeklarationen.

Anm. Kan kostnaderna inte redovisas med fördelning på angivna kostnadsslag lämnas i stället svar på fråga 59 nedan.  
Besvaras fråga 58: Gå sedan vidare till fråga 60.

	<u>1978</u>	<u>1979</u>
<u>Kapitalkostnader</u>		
Räntor	.....	..... 1011
Tomträttsavgäld	.....	..... 1027
<u>Drift- och underhållskostnader</u>		
Fastighetsskötsel (= kostnader för fastighetsskötsel som ej är lön)	.....	..... 1043
Löner och arvoden för vilka skyldighet finns att redovisa kontrolluppgifter	.....	..... 1059
Sociala kostnader för anställd personal och uppdragstagare	.....	..... 1111
Bränsle (även el för uppvärmning)	.....	..... 1127
Vatten och avlopp	.....	..... 1143
Renhållning och sotning	.....	..... 1159
Elström och gas för fastigheten och för hushållen (om detta ingår i hyran)	.....	..... 1211
Kontor och administration (t.ex. telefon, porto)	.....	..... 1227
Försäkringar för fastigheten	.....	..... 1243
Reparationer och underhåll (totala kostnader för året): 1978.....		1259
1979.....		1267
Belopp för reparationer och underhåll som upptagits i självdeklarationen	.....	..... 1311
Övriga driftkostnader (t.ex. vägavgifter, avskrivna hyresfordringar)	.....	..... 1327
<u>Avskrivningar</u>		
Avskrivningar på byggnader	.....	..... 1343
Avskrivningar på maskiner och inventarier	.....	..... 1359
Fastighetsförvaltningens totalkostnad	<u>.....</u>	<u>..... 1411</u>

Om ej fråga 58 besvarats:

59. Redovisa kostnaderna 1978 och 1979 enligt följande uppdelning (kostnadsslag som skall medräknas framgår av fråga 58):
- |                                       | Kronor<br>1978 | Kronor<br>1979 |      |
|---------------------------------------|----------------|----------------|------|
| Kapitalkostnader                      | .....          | .....          | 1429 |
| Kostnader för uppvärmning             | .....          | .....          | 1447 |
| Övriga drift- och underhållskostnader | .....          | .....          | 1511 |
| Avskrivningar                         | .....          | .....          | 1529 |
| Totala kostnader                      | .....          | .....          | 1547 |
60. Ange storleken på de ytor som kostnaderna enligt fråga 58 eller 59 ovan avser:
- |   |                |               |      |
|---|----------------|---------------|------|
| a) bostadslägenheter                        | m <sup>2</sup> | _ _ _ _ _ _ _ | 1565 |
| b) lokaler                                  | m <sup>2</sup> | _ _ _ _ _ _ _ | 1570 |
| c) varmgarage                               | m <sup>2</sup> | _ _ _ _ _ _ _ | 1575 |
| d) fristående kallgarage och parkeringsdäck | m <sup>2</sup> | _ _ _ _ _ _ _ | 1611 |
61. Eventuellt räntebidrag (kronor) för statliga lån
- |      |               |      |
|------|---------------|------|
| 1978 | _ _ _ _ _ _ _ | 1616 |
| 1979 | _ _ _ _ _ _ _ | 1622 |
62. Hur stor förhandlingsersättning betalas till hyresgästförening?
- |       |               |      |
|-------|---------------|------|
| Kr/år | _ _ _ _ _ _ _ | 1628 |
|-------|---------------|------|
63. Ange om finansieringen skett med statliga lån för nybyggnad respektive ombyggnad.
- |           |     |                            |      |
|-----------|-----|----------------------------|------|
| Nybyggnad | Ja  | <input type="checkbox"/> 1 | 1634 |
|           | Nej | <input type="checkbox"/> 2 |      |
| Ombyggnad | Ja  | <input type="checkbox"/> 1 | 1635 |
|           | Nej | <input type="checkbox"/> 2 |      |

HJÄRTLIGT TACK FÖR ER MEDVERKAN

## URVALSMETOD OCH BORTFALLSANALYS

1 Urvalsmetod

Urvalet baserades på medlemsförteckningar, som tillhandahölls av samtliga 30 fastighetsägareföreningar. Av dessa lämnade 26 föreningar uppgifter för respektive medlem om såväl antalet fastigheter som det totala taxeringsvärdet för de ägda fastigheterna. Dessa föreningar kallas här kategori A.

Övriga fyra föreningar, som inte lämnade fullständiga uppgifter om antalet fastigheter och taxeringsvärden, behandlades ur urvalsynpunkt på särskilt sätt. Dessa fyra föreningar (i denna undersökning numrerade 17, 19, 21 och 23) hänfördes till en särskild kategori (kategori B).

Medlemsförteckningarna från föreningar tillhörande kategori A omfattade totalt ca 17 450 medlemmar. Från dessa förteckningar valdes vartannat namn och ett register med uppgift om

- medlemsidentifikation
- antal fastigheter
- taxeringsvärde

upprättades således för drygt 8 700 medlemmar.

Ifrågavarande register analyserades betr fördelningen på antal fastigheter och taxeringsvärde. Med ledning av denna analys och med användning av vissa principer för optimal stratifiering, vilka principer är av matematisk statistisk art och inte redovisas här, indelades materialet i åtta s k huvudstrata med hänsyn till antalet ägda fastigheter:

<u>Stratum</u>	<u>Antal fastigheter</u>
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6 - 7
7	8 - 9
8	10 - 14

Fastighetsägare med minst 15 registrerade fastigheter hänfördes till en delkategori C, som behandlas nedan.

Genom användning av samma principer för optimal stratifiering indelades strata 1 och 2 i sex kategorier med avseende på taxeringsvärdet. De övre beloppsgränserna för respektive stratum (1 000-kronor) var följande:

Stratum 1: 190, 430, 870, 1600, 3600,  
 Stratum 2: 505, 1050, 1865, 3130, 5530.

Samtidigt indelades stratum 3 i fem kategorier och strata 4 och 5 i två kategorier med avseende på taxeringsvärdet enligt följande övre beloppsgränser:

Stratum 3: 1130, 2170, 4050, 6915,  
 Stratum 4: 3290,  
 Stratum 5: 6615.

I följande tablå lämnas en redovisning för det totala antalet fastigheter i respektive stratum och substratum respektive antalet urvalsenheter. Totalantalet avser registeruppgifter gånger två.

<u>Stratum</u>	<u>Delstratum</u>					
	1	2	3	4	5	6
1	5148/198	3960/198	2292/191	1212/202	612/153	346/17
2	640/40	592/37	410/41	258/43	112/56	96/4
3	204/34	216/36	128/32	66/33	44/22	
4	200/25	104/26				
5	156/26	52/13				
6	172/86					
7	128/64					
8	96/48					

Som synes skedde ett överurval av fastighetsägare med många fastigheter samt av medlemmar med högre taxeringsvärden. Det är ju också denna princip, som betraktats som optimal. Härvid eftersträvas en "totalrepresentativitet" i slutänden både beträffande antalet fastigheter och storleken mätt i taxeringsvärde.

Totalantalet medlemmar respektive utlagda intervjuer i de 8 huvudstrata, kategori A, var således

<u>Stratum</u>	<u>Antal</u>
1	13570/1115
2	2108/ 265
3	658/ 157
4	304/ 51
5	208/ 39
6	172/ 86
7	128/ 64
8	96/ 48
Summa	17244/1825

Det bör observeras att delkategori C inte ingår i denna uppställning.



Beträffande kategori B framgår antal medlemmar respektive antal utlagda intervjuer av följande tabell:

<u>Förening</u>	<u>Antal</u>
17	686/ 71
19	1536/149
21	486/ 49
23	<u>1088/109</u>
Summa	3796/378

Beträffande delkategori C (totalt 98 fastighetsägare med vardera minst 15 registrerade fastigheter) utvaldes 59 sådana medlemmar direkt ur medlemslistorna.

Inom varje stratum och delstratum utvaldes medlemmar att ingå i enkäten på slumpmässigt sätt.

## 2 Utfallet av fältarbetet

Redovisningen avser här kategori A respektive kategori B, d v s samtliga utom medlemmar med minst 15 registrerade fastigheter (delkategori C).

Utlagda respektive (inom parentes) besvarade enkäter - kategori A

Stratum	Delstratum						Totalt
	1	2	3	4	5	6	
1	198 (79)	198 (87)	191 (80)	202 (99)	153 (58)	173 (74)	1115(477)
2	40 (13)	37 (10)	41 (13)	43 (20)	56 (23)	48 (17)	265 (96)
3	34 (14)	36 (14)	32 ( 9)	33 (14)	22 ( 8)	- -	157 (59)
4	25 ( 9)	26 (12)	- -	- -	- -	- -	51 (21)
5	26 ( 8)	13 ( 2)	- -	- -	- -	- -	39 (10)
6	86 (45)	- -	- -	- -	- -	- -	86 (45)
7	64 (26)	- -	- -	- -	- -	- -	64 (26)
8	48 (30)	- -	- -	- -	- -	- -	48 (30)
Summa	521(224)	310(125)	264(102)	278(133)	231 (89)	221 (91)	1825(764)

Utlagda respektive (inom parentes) besvarade enkäter - kategori B

<u>Förening</u>	<u>Antal</u>
17	71/ 36
19	149/ 66
21	49/ 20
23	109/ 52
Summa	378/174

Totalt uppgick således antalet utlagda enkäter (exklusive del-kategori C) till 2 203. Härav besvarades 938, d v s svarsprocenten uppgick till 42,6 %.

Det bör tilläggas, att antalet besvarade här avser fullgoda enkäter, som passerat kontrollen och ingår i bearbetningsmassan. Det tillkommer vissa "halvfabrikat", d v s enkätsvar avseende endast ett av de två frågeformulären eller alltför ofullständigt besvarade formulär. Dessa enkätsvar har inte inräknats i ovan-nämnda uppgifter.

### 3 Kommentarer beträffande utfallet

Svarsprocenten är till synes låg. En egentlig redovisning i klassisk, för att inte säga antikverad, anda skulle även ta hänsyn till att vissa utvalda bland de totalt 2 203 medlemmarna "inte tillhör populationen" och skulle frånräknas då man framräknar en "korrekt" svarsandel. Det är inte här avsikten att lämna en sådan redovisning, som alltför ofta har karaktären av "dribblerier" av mer eller mindre subjektiv och tvivelaktig karaktär i syfte att just nedbringa det formella bortfallet.

När man rör sig med bortfall av storleksordningen 50 % och mera, vilket man nu gör i de flesta sammanhangen, har man för länge sedan lämnat begreppet "statistisk undersökning" för vilka klassiskt/antikverade redovisningar lämnades med visst berättigande. Frågan är i stället om materialet går att använda. Den avgörande frågan är således om bortfallet är "jämnt fördelat" d v s representativt. Detta är ju samma sak som att fråga om den kvarvarande intervjumassan är "jämnt fördelat/representativ".

I föreliggande fall har man möjlighet att stämma av detta genom att "facit" finns tillgänglig, d v s populationens totalutseende med hänsyn till

- förening
- antal fastigheter
- taxeringsvärde.

En uppfattning om det "representativa" i bortfallet erhålles genom att med "facit" jämföra det statistiskt vägda materialet och bearbeta detta genom framtagning av fördelningen av

- antal medlemmar
- taxeringsvärde
- antal fastigheter

på t ex strata/delstrata och/eller förening. Om inte det på vederbörligt sätt vägda materialet ger ungefär samma resultat som "facit" kan bortfallet antagas vara "snett". Följaktligen skulle detta även gälla de bearbetade enkätsvaren.

Innan resultaten av en sådan avstämning redovisas skall vägningsproceduren förklaras i enkla ordalag. Svaren har således vägts upp antalsmässigt i varje stratum/delstratum. I t ex stratum 1, delstratum 1, är för kategori A totalen 5148 och antalet besvarade intervjuer 79. Vikten blir således 5148/79. Analogt är t ex vikten för förening 21 lika med 486/20. Man ser alltså till, att det uppräknade antalet fastigheter stämmer inom respektive stratum/delstratum (samt förening i kategori B).

I en första tabell redovisas en avstämning per stratum, varvid "facit" enligt registret anges inom parentes. Uppgifterna utan parentes avser uppvägda totaler enligt enkätmassan.

Stratum	Antal medlemmar		Taxeringsvärde totalt		Antal fastigheter	
1	13570	(13712)	93447	( 91160)	13712	(13612)
2	2108	( 2126)	34572	( 38530)	4216	( 4252)
3	658	( 664)	21910	( 21900)	2036	( 1992)
4	304	( 306)	13481	( 11790)	1216	( 1224)
5	308	( 310)	10961	( 14160)	936	( 1050)
6	172	( 172)	18651	( 14780)	1085	( 1110)
7	128	( 128)	24856	( 17850)	1060	( 1070)
8	96	( 96)	25782	( 21010)	1120	( 1120)
Summa	17300 <sup>1)</sup>	(17400) <sup>2)</sup>	24400000 <sup>1)</sup>	(23100000) <sup>2)</sup>	25400 <sup>1)</sup>	(25400) <sup>2)</sup>

1) Avser uppvägda svar enligt undersökningen

2) Avser uppgifter enligt "facit"

Som synes är överensstämmelsen ganska god - beträffande totalen mycket god - när det gäller taxeringsvärdet, som är det enda av intresse i fråga om stratumindelningen. I de övre strata märks en viss tendens till att enkäten övervärderar. Bortfallet är således lindrigt snett (de relativt sett mindre fastighetsägarna har inte svarat i lika stor utsträckning).

I följande tabell visas motsvarande fördelning för de olika föreningarna. För att bättre kunna bedöma siffrorna redovisas även antalet besvarade respektive utlagda enkäter. Det kan noteras att det redovisade antalet medlemmar och fastigheter respektive taxeringsvärden inte motsvarar det totala antalet organiserade fastighetsägare och fastigheter beroende på att viss utgallring skett av icke hyreshusägare, d v s sådana som inte avsågs ingå i undersökningen.

Förening	Antal svar	Antal utlagda	Antal medlemmar	Taxeringsvärde	Antal fastigheter
1	6	( 24)	125 ( 356)	90500 ( 293500)	144 ( 405)
2	16	( 32)	468 ( 382)	311400 ( 250500)	633 ( 532)
3	27	( 61)	731 ( 712)	708700 ( 618600)	1083 ( 986)
4	6	( 14)	262 ( 254)	79200 ( 78000)	262 ( 284)
5	18	( 38)	517 ( 466)	375200 ( 350600)	669 ( 610)
6	15	( 46)	472 ( 638)	377000 ( 403600)	586 ( 768)
7	24	( 48)	608 ( 484)	605100 ( 422100)	916 ( 674)
8	11	( 32)	329 ( 436)	212300 ( 266000)	490 ( 534)
9	23	( 50)	661 ( 670)	445200 ( 470800)	880 ( 918)
10	27	( 60)	715 ( 528)	916300 ( 908100)	1082 ( 802)
11	13	( 22)	323 ( 258)	316900 ( 428000)	323 ( 400)
12	253	( 561)	3891 ( 3874)	10103700 ( 9021000)	6700 ( 6438)
13	10	( 37)	275 ( 384)	160600 ( 369000)	412 ( 570)
14	8	( 17)	224 ( 196)	135800 ( 137300)	300 ( 270)
15	21	( 58)	646 ( 544)	527900 ( 676100)	918 ( 766)
16	28	( 65)	874 ( 790)	916300 ( 698000)	1260 ( 1114)
17	36	( 71)	686 ( 686)	- -	- -
18	5	( 9)	209 ( 124)	54100 ( 41400)	214 ( 152)
19	66	( 149)	1536 ( 1536)	- -	- -
20	11	( 34)	336 ( 384)	223300 ( 363000)	406 ( 488)
21	20	( 49)	486 ( 486)	- -	- -
22	34	( 60)	881 ( 734)	708100 ( 558900)	1142 ( 976)
23	52	( 109)	1088 ( 1088)	- -	- -
24	75	( 210)	1620 ( 1656)	2429200 ( 2818900)	2146 ( 2438)
25	17	( 48)	553 ( 714)	248800 ( 342000)	597 ( 844)
26	47	( 116)	995 ( 1192)	1096100 ( 1291300)	1590 ( 1962)
27	56	( 142)	1153 ( 1118)	3088400 ( 2037500)	1950 ( 1748)
28	3	( 12)	109 ( 184)	48400 ( 70400)	140 ( 206)
29	6	( 14)	176 ( 192)	116800 ( 142500)	259 ( 292)
30	4	( 10)	92 ( 148)	70800 ( 64400)	134 ( 192)
Summa	938	(2198) <sup>1)</sup>	21100 <sup>2)</sup> (21214) <sup>3)</sup>	24400000 <sup>2)</sup> (23100000) <sup>3)</sup>	25400 <sup>2)</sup> (25400) <sup>3)</sup>

1) Totalantalet 2198 stämmer inte exakt med antalet 2203 som tidigare angetts. Skillnaden hänför sig till fem stycken dubbleringar, som inte redovisats ovan.

2) Avser uppvägda svar enligt undersökningen.

3) Avser uppgifter enligt "facit".

Även enligt denna tabell kan konstateras att resultaten är ganska tillfredsställande med hänsyn till det stora bortfallet. Föreningarna 1, 13 och 28, samtliga med kraftigt bortfall, har genomgående "underrepresenterats" i ganska stor utsträckning. Motsatt förhållande gäller för föreningarna 7 och 27, åtminstone beträffande taxeringsvärdena.

Det kan också observeras, att överensstämmelsen skulle vara ännu bättre om man gjorde en avstämning mellan verkligt och uppskattat genomsnittligt taxeringsvärde per medlem respektive genomsnittligt antal fastigheter per medlem inom respektive förening.

Sammanfattningsvis kan det erhållna materialet bedömas vara tillräckligt representativt för att medge meningsfulla analyser.

#### 4 Bortfallsanalys

Beträffande icke organiserade fastighetsägare erhöles ett urval av totalt 666 stycken. Av dessa har 167 inlämnat fullgoda svar. Då någon information om antal fastigheter eller taxeringsvärden inte finns tillgänglig kan inga avstämmingar göras och följaktligen inte heller någon utvärdering av bortfallets snedhet.

Betraktar man kategori A plus kategori B exklusive delkategori C, d v s medlemmarna utom sådana med minst 15 fastigheter, jämte de 666 icke organiserade, är således  $2203 + 666 = 2869$  ett bruttoantal utlagda enkäter. Antalet fullgoda svar uppgår till  $938 + 167 = 1105$ . Differensen 1764 utgör alltså bortfall av ett eller annat slag. Som nämnts ovan betraktar vi all form av "huvudräkning" beträffande dessa som helt meningslös eftersom de avstämningsmöjligheter, som redovisats ovan, stått till buds. En redogörelse för olika typer av noterade skäl till uteblivna svar lämnas dock nedan.

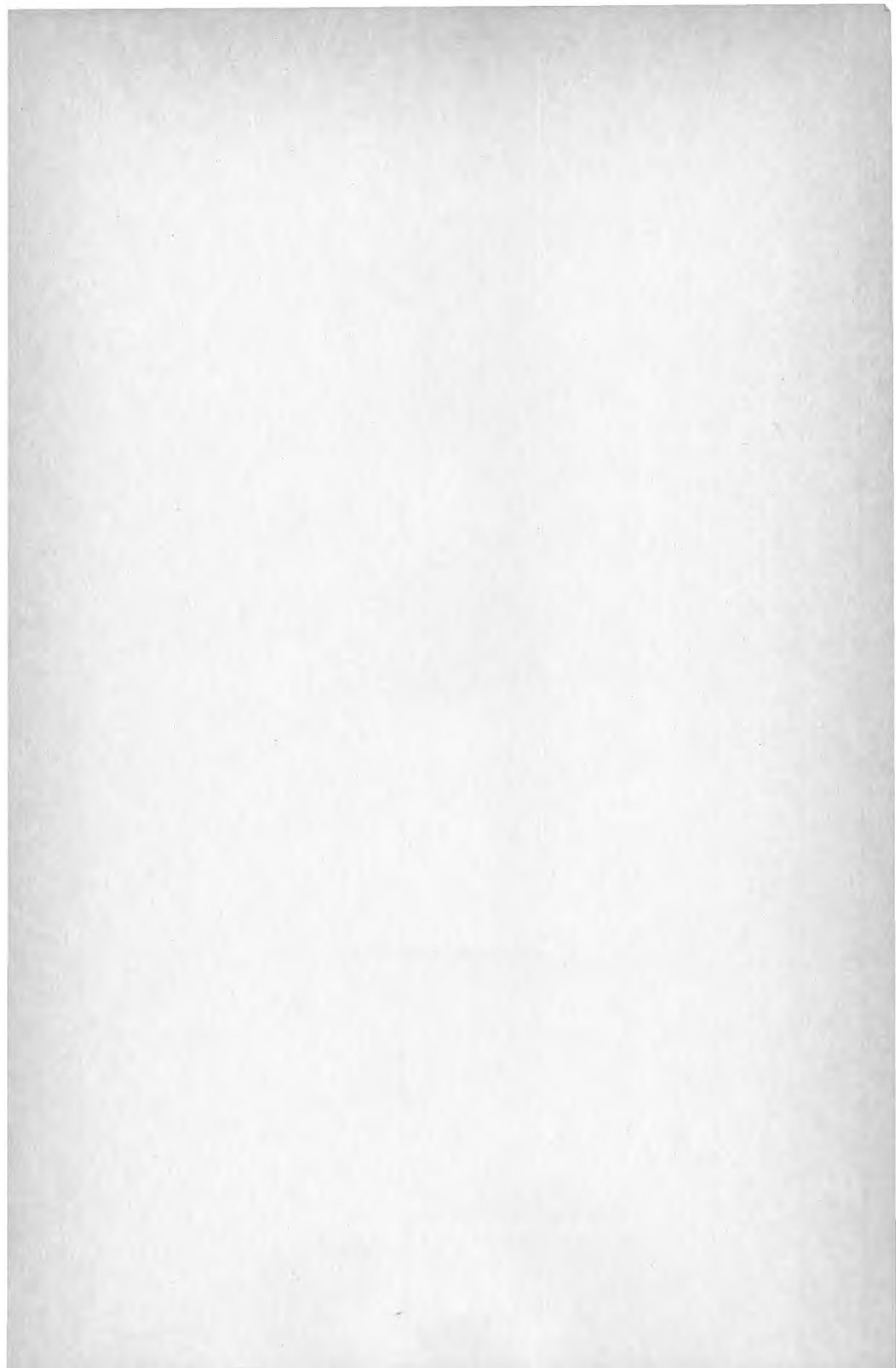
	<u>Medlemmar</u>	<u>Ej organiserade</u>
Avyttrat fastigheten	224	52
Äger ej flerbostadshus	148	25
Avlidna	2	15
Ingår i annat redovisat svar	14	1
Ej privat fastighetsägare	2	2
Saneringsfastighet	2	1
Vägran	217	7
Sjukdom/ålder	38	2
Tidsbrist	30	3
Saknar underlag	6	2
Utomlands	3	-
Andra skäl	10	3
Returer från posten	<u>25</u>	<u>83</u>
Summa	721	196

Stockholm i oktober 1980

Gunnar Ekman

Ivar Westman







**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag  
791276-1 från Statens råd för byggnadsforskning  
till Sveriges Fastighetsägareförbund.**

**R68: 1981**

**ISBN 91-540-3516-3**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6700368**

**Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning**

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

**Cirka pris: 35 kr exkl moms**