



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

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



**Rapport**

**R41:1979**

A 493

# **Bostadsförvaltning**

## **En undersökning om förvaltningskvalitet och bostadsmiljö**

**Kent Juvén**

**Bengt Rudqvist**

**Annika Sundsvik**

65,66

**Byggforskningen**

TEKNISKA HOGSKOLAN I KTH  
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN  
MILJOTEKET

R41:1979

# **BOSTADSFÖRVALTNING**

## **En undersökning om förvaltningskvalitet och bostadsmiljö**

Kent Juvén

Bengt Rudqvist

Annika Sundsvik

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 760459-2 från  
Statens Råd för Byggnadsforskning till REPAB, Rolf Eriksson  
Produktionsplanering AB, Göteborg.

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

R41:1979

ISBN 91-540-3006-4  
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1979 952663



## INNEHÅLL

FÖRORD . . . . .	5
1 INLEDNING . . . . .	7
2 SAMMANFATTNING . . . . .	9
3 DE OLIKA ÄGARKATEGORIerna - EN SIFFERMÄSSIG BILD . . .	13
4 FAKTORER SOM PÅVERKAR FÖRVALTNINGSKVALITETEN FÖR DRIFT- OCH UNDERHÅLL . . . . .	19
4.1 Allmänt . . . . .	19
4.2 Påverkande faktorer inom bostadspolitiken . . . . .	20
4.3 Påverkande faktorer inom förvaltningsorganisationen . .	21
4.4 Påverkande faktorer inom bostadsområdet . . . . .	22
5 DE ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAGEN . . . . .	25
5.1 Beskrivning . . . . .	25
5.2 Utvärdering av kvalitetspåverkande faktorer . . . . .	28
6 DE KOOPERATIVA BOSTADSFÖRETAGEN . . . . .	35
6.1 Beskrivning . . . . .	35
6.2 Utvärdering av kvalitetspåverkande faktorer . . . . .	38
7 DE PRIVATA BOSTADSFÖRVALTARNA . . . . .	43
7.1 Beskrivning . . . . .	43
7.2 Utvärdering av kvalitetspåverkande faktorer . . . . .	47
8 SAMMANFATTNING AV KVALITETSPÅVERKANDE FAKTORER FÖR UNDERHÅLL OCH DRIFT INOM DE OLIKA ÄGARKATEGORIerna . .	53
9 36 FRÅGOR OM FASTIGHETSFÖRVALTNING - EN ENKÄT- UNDERSÖKNING TILL HYRESGÄSTERNA . . . . .	59
10 FORMULERING AV PROBLEM BETRÄFFANDE FÖRVALTNINGS- KVALITET . . . . .	65
BILAGA . . . . .	71
LITTERATURFÖRTECKNING . . . . .	87



## FÖRORD

Denna rapport avser anslag 760459-2 från Statens Råd för Byggnadsforskning till REPAB, Rolf Eriksson Produktionsplanering AB, Göteborg.

Rapporten har utarbetats av Kent Juvén, Bengt Rudqvist och Annika Sundsvik.

Utredningen är till största delen baserad på material från intervjuer med företrädare för förvaltande företag och hyresgästföreningen samt från enkäter ställda till hyresgäster i privata, allmännyttiga och kooperativa förvaltningsföretag.

Vi vill framföra vårt varma tack för den välvilliga inställning och det öppna bemötande som alla inblandade visat oss.

Ett särskilt tack riktas till Lars Hjärne, Statens institut för byggnadsforskning, som på ett konstruktivt sätt givit oss synpunkter på utformningen av enkätformulären.

Göteborg den 27 september 1977

Kent Juvén



## 1. INLEDNING

Detta avsnitt syftar till

- o att ge läsaren en bakgrund till forskningsprojektet
- o att beskriva syftet med undersökningen
- o att beskriva väsentliga begränsningar
- o att beskriva genomförandet av undersökningen

### Bakgrund

Under de senaste åren har många förändringar fokuserat problemen kring effektiv förvaltning av bostadsfastigheter. Bostadspolitiken utvecklas ständigt. Underhållskostnaderna har ökat kraftigt bl a beroende på kraftigt höjda materialprisér och arbetslöner. Driftskostnaderna har ökat kraftigt bl a genom energikostnadsutvecklingen, löneutvecklingen och taxehöjningar. Hyressättningen har förändrats genom införande av bruksvärdeshyra.

Det stora överskottet av nyproducerade lägenheter i början av 1970-talet har lett till ekonomiska svårigheter för vissa bostadsförvaltare. Överskottssituationen har också inneburit en ökad marknadsföring från bostadsförvaltarens sida. Detta har i sin tur lett till en större medvetenhet om alternativa boendemöjligheter och nya krav och önskemål beträffande bostäder, områdesplanering, servicenivå m m från hyresgästerna.

Dessa och andra faktorer kan antagas ge olika konsekvenser för underhåll och drift för olika ägarkategorier och förvaltningsstorlekar, vilket närmare skall belysas i denna undersökning.

### Syfte

Denna undersökning syftar till

- o att belysa ägarens/förvaltarens målsättning och organisation för underhåll och drift
- o att beskriva faktorer som påverkar kvaliteten för underhåll och drift
- o att belysa möjligheterna att följa upp de boendes synpunkter på underhålls- och driftskvaliteten
- o att formulera och exemplifiera problem som berör underhåll och drift.

### Genomförande av undersökningen

Vid planeringen av undersökningen beslöts att denna skulle inledas med intervjuer med ledande centrala befattningshavare inom de olika ägarkategorierna. Genom detta skulle en beskrivning kunna göras av påverkande faktorer för underhåll och drift och en bild skulle kunna erhållas av skillnaderna mellan dessa för de olika ägarkategorierna. En till två befattningshavare intervjuades inom varje ägarkategori. Vid intervjuerna erhöles även en del skriftligt material såsom föreningshandböcker, underhållsplaner, informationsskrifter etc vilket analyserades.

Härefter vidtog ytterligare intervjuer på det lokala planet med områdesförvaltare, privata fastighetsägare och fastighetsskötare för att få en bild av hur centrala direktiv och planer fungerade för den enskilda fastigheten.

Dessutom har artiklar och viss litteratur studerats, vilket framgår av bifogad litteraturlista.

#### Begränsningar

Undersökningen gäller enbart förvaltning av lägenheter i flerfamiljsfastigheter.

En annan begränsning är att enbart ett fåtal "nyckelintervjuer" har genomförts varvid kvantifieringar sällan har kunnat göras. De situationer som i en del fall beskrivs är tagna som exempel från respektive ägarkategori.

De påverkande faktorer som belyses och grupperingarna av dessa gör ej anspråk på att vara fullständiga. Det är emellertid faktorer som anses ha stor inverkan på underhålls- och driftskvaliteten.

I undersökningen har något större tyngdpunkt lagts på underhållet än på driften. Intervjuerna har begränsats till Göteborgsområdet för att hålla kostnaderna för resor och tider på rimlig nivå.

## 2. SAMMANFATTNING

### Syften

Denna studie har som utgångspunkt antagandet att ägarförhållanden och förvaltningsstorlek spelar en stor roll för kvaliteten i drift och underhåll av bostäder. Kvaliteten är främst betraktad ur brukarens/hyresgästens synpunkt och kan betraktas som dels ett mått på den service som hyresgästen erhåller och dels som ett mått på effektiviteten i hanterandet av fastighetens skötsel och drift, dess kort- och långsiktiga underhåll som hyresgästen betalar för med sin hyra.

Målen med ägandet av fastigheter påverkar hur förvaltningen i praktiken genomföres. Det blir därigenom betydelsefullt vem som äger och vilka mål som är dominerande för ägaren.

Förvaltningens storlek spelar en roll för de ekonomiska resurser som kan frigöras för förvaltningens administration. Större fastighetsbestånd ger större ekonomiska resurser, vilket således ger utrymme för mer kvalificerad förvaltning.

Syftet med undersökningen är att belysa ägarens/förvaltarens målsättning och organisation för underhåll och drift, att beskriva faktorer som påverkar, och att formulera problem som berör underhåll och drift. Vidare skall undersökningen söka belysa möjligheterna att följa upp hyresgästernas synpunkter på underhålls- och driftskvalitet.

### Yttre påverkande faktorer

Ägar/storleksförhållandena kan inte isoleras och påstås vara avgörande för kvaliteten i drift och underhåll. De kan snarare sägas ingå som huvudkomponenter i en serie faktorer som samverkar och leder till en viss kvalitetsnivå i det enskilda fallet. En rad faktorer som ligger utanför den enskilda förvaltningsorganisationens påverkansmöjlighet har också styrande effekt på drift och underhåll av bostadsfastigheter.

De viktigaste yttre faktorerna är

- o bostadspolitik - ekonomisk subventionering
- o låneregler för ny- och ombyggnad
- o hyreslagstiftning
- o skattelagstiftning
- o partintressen - förhandlingar
- o kostnadsutvecklingen - taxepolitik

### Intervjuer

Vid intervjuer med företrädare för förvaltningsorganisationer från olika ägarkategorier har ställts frågor som sökt påvisa eventuella samband mellan drift och underhåll och ägarnas övergripande målsättningar, den praktiska organisationen och de yttre påverkande faktorerna. Bland de intervjuade finns också företrädare för de olika ägarkategoriernas intresseorganisationer samt en representant för Hyresgästföreningen i Västra Sverige.

Intervjuerna styrker att ägarens målsättningar spelar en stor roll för kvaliteten i drift och underhåll. Den privata ägaren har avkastningsmotivet som ett dominerande mål, vilket tillsammans med yttre ekonomiska omständigheter medför en restriktiv hållning till främst



underhållsfrågor. Allmännyttiga företag har en god boendemiljö och en god fastighetsekonomi som väsentliga mål, vilket är gynnsamt för drift- och underhållskvaliteten. Ekonomiska förhållanden, främst den starka kostnadsutvecklingen och de pressade hyrorna reducerar möjligheterna att fullfölja intentionerna fullt ut.

Den gynnsammaste ägarformen tycks vara bostadsrätten, där spännvidden mellan den reella drifts- och underhållskvaliteten och hyresgästernas behov och önskemål är minst. Förklaringar härtill är bl a ägandets positiva inverkan på aktsamhet och intresset för fastigheten man bor i, samt att ägandeformen i sig innebär en segregation, en utsortering av mera ekonomiskt välbärgade och socialt välanpassade individer. Denna segregation söker man i det privata bostadsbeståndet uppnå genom mera noggrant urval av hyresgäster medan de allmännyttiga företagen inte aktivt påverkar hyresgästsammansättningen ur social synpunkt.

Intervjuerna visar också att förvaltningsstorleken spelar en roll för främst planmässighet och organisatorisk effektivitet i drift- och underhållsfrågor. De allmännyttiga företagen är härvid gynnsamt ställda, de är i regel tillräckligt stora för att kunna hålla teknisk och administrativ kompetens på hög nivå.

Bostadsrättsföreningen är genom bindande stadgar och tillgång till central fackkompetens mindre beroende av storleken än andra ägarformer. När de blir för små (15 - 30 lägenheter) finns emellertid risk för att man ej kan få ihop en kompetent och handlingskraftig styrelse.

De privata förvaltningarna är sämst ställda när förvaltningsstorleken är liten. Oftast sköter ägaren administrativt arbete och särskilt underhåll får ofta karaktären av improvisation i stället för planmässighet. Ägarens kunskaper, intresse och engagemang blir avgörande för kvaliteten.

Flertalet påverkande faktorer har olika tyngd inom ägarkategorierna. En sammanställning med utgångspunkt från de tre ägarkategorierna finns i kapital 8. De områden som där redovisas är bl a

- o organisation
- o underhålls- och driftsplanering
- o fysisk miljö i bostadsområdena
- o fastigheten
- o fastighetsskötsel
- o hyresgästurval
- o brukaren

### Enkäter

En enkätundersökning har riktats direkt till hyresgäster i två kooperativa föreningar, hos två bostadsområden vid ett allmännyttigt företag och hos två privata fastigheter förvaltade av fastighetsägarföreningen i Göteborg. Enkäterna har riktats till hyresgästerna i ett äldre och ett yngre område av varje ägarkategori. Svaren har inte givit några påtagliga skillnader mellan ägarkategorierna. Däremot är svarsandelen bara hälften så stor från hyresgäster som bor i de äldre fastigheterna.

Syftet med undersökningen var att få hyresgästernas uppfattning om kvaliteten i drift och underhåll och att testa om metoden som sådan var användbar. Av 136 st enkäter besvarades 55 st.



En allmän trend är att hyresgästerna i bostadsrättsföreningarna är mera nöjda med standarden, har mer information om underhåll, har bättre kontakt med fastighetsskötare än övriga kategorier hyresgäster.

Totalt sett är majoriteten av hyresgästerna positiva till det sätt på vilket fastighetsägarna sköter drift och underhåll. Intresset är koncentrerat till lägenheten och gemensamma utrymmen, främst tvättstugan. För dessa utrymmen uttrycker hyresgästerna synpunkter på materialkvalitet och synpunkter på standarden. Vidare önskar man medinflytande avseende underhåll och kan i viss mån acceptera hyreshöjningar för att uppnå förbättringar. För andra utrymmen än lägenhet och tvättstuga är intresset litet eller obefintligt för medinflytande eller förbättringar.

Enkäterna har i stort sett motsvarat förväntningarna. Metoden bedöms som framgångsrik och kan sannolikt ge god information om hyresgästernas syn på de aktuella frågorna vid en större satsning.

### Resultat

Antagandena att ägarform och förvaltningsstorlek spelar en stor roll för hur kvalitet i drift och underhåll blir kan anses bekräftade. Förvaltningsstorleken behöver emellertid ej vara avgörande, många små förvaltningar sköts föredömligt, men detta är då oftast resultatet av starkt personligt engagemang, parat med kunskaper.

Bostadsrättsföreningar är minst storlekskänsliga genom inbyggda stadgar för verksamheten som ger viss garanti för seriös behandling av drifts- och underhållsfrågor. Dessutom finns möjlighet att utnyttja fackkompetens hos regionkontoren.

Det allmännyttiga bostadsbeståndet förvaltas till 97% av företag med mer än 500 lägenheter. Privatägda bostäder förvaltas uppskattningsvis till cirka 60% i enheter mindre än 100 lägenheter. Denna andel är cirka 20 - 25% av bostadsbeståndet. I detta bestånd varierar drifts- och underhållskvaliteten mest.

En rad yttre faktorer spelar en stor roll. Flera är viktiga att finna lösningar på om samhället på lång sikt skall kunna bibehålla fastighetskapitalet på en nivå så att inte kapitalförstörelse i större skala inträder.

Det allvarligaste problemet är den allt större skillnaden mellan intäkter och kostnader. Förvaltningsföretagen måste för närvarande i stor utsträckning kompensera de vikande intäkterna med ett minskat underhåll. Tendensen gäller främst allmännyttiga och privata förvaltningar men får genom jämförelser av hyresnivåerna också effekter för bostadsrättsföreningar som frestas till för små fondavsättningar.

Bruksvärdeshyran - den nya hyressättningsmetoden - är en del av kostnads-intäktsproblemet som innehåller en fara genom att den blir ett resultat av vad allmännyttiga företag kan uppnå vid förhandlingar med hyresgästerna. Resultaten täcker i många fall ej de allmännyttigas självkostnader, som skall vara utgångspunkt för hyrorna i privata fastigheter. En prispress uppstår därigenom på hela marknaden som i många fall går ut över underhållet i alla kategorier fastigheter. Bruksvärdeshyran bör som system överarbetas så att större rättvisa åstadkommes.

Gällande finansieringsregler för förbättringar och ombyggnad motverkar en teknisk upprustning av fastigheterna genom att lånen ej täcker kostnaderna. Finansiering av överskjutande kostnader (över pantvärdet som lånebeloppet baseras på) måste idag ske till hög ränta och korta amorteringstider. Detta får dels som konsekvens att upprustningsarbeten i många angelägna fall ej genomföres, dels att kostnaderna pressas genom kvalitetssänkningar, vilket sannolikt ökar drift- och underhållskostnaderna i framtiden. En anpassning av systemet till den snabba kostnadsutvecklingen är nödvändig om missförhållandena skall elimineras.

En del av de identifierade problemen är mer eller mindre aktuella för olika ägarkategorier. I kapitel 10 redovisas några problem med anknytning till ägarformen.

### 3. DE OLIKA ÄGARKATEGORIerna - EN SIFFERMÄSSIG BILD

Avsnittet syftar till att ge läsaren en översiktlig bild i siffror av ägarkategorierna allmännyttiga, kooperativa och privata bostadsförvaltare. Kvantifieringen gäller såväl nu-läge som historisk utveckling beträffande bostadsbeståndet, bostadsproduktionen och byggnadskostnadsutvecklingen.

#### Bostadsbeståndet

Tabell 1:

Antalet lägenheter i flerfamiljshus för de olika ägarkategorierna under år 1960, -65, -70, -75.

Ägare	Lägenheter i flerfamiljshus			
	1960 1000 lgh	1965 1000 lgh	1970 1000 lgh	1975 1000 lgh
Stat, kommun	94	91	110	88
Allmännyttiga	201	380	516	703
Kooperativa	282	365	442	492
Enskilda	765	746	774	778
Summa	1.342	1.582	1.842	2.061

Källa: SABO-boken 1976/77 och folk- och bostadsräkning (FOB) 1975

De allmännyttiga företagen och de kooperativa bostadsrättsföreningarna har tillsammans i absoluta tal blivit de dominerande förvaltarna av bostäder i flerfamiljsfastigheter. Deras relativa andel har ökat från 20% 1945 till 58% 1975. De enskilda ägarna har emellertid i absoluta tal förvärvat ungefär samma antal lägenheter under hela perioden 1960-1975, nämligen 750.000 - 780.000 lägenheter.

Tabell 2:

Andelen lägenheter i de tre största städerna och i riket som helhet fördelade efter ägare år 1975.

Ägare	Hela riket %	Därav		
		Stockholm %	Göteborg %	Malmö %
Stat, kommun	4	1	1	2
Allmännyttiga företag	34	35	40	20
Kooperativa företag	24	20	20	35
Enskilda	38	44	40	43
Summa	100	100	100	100

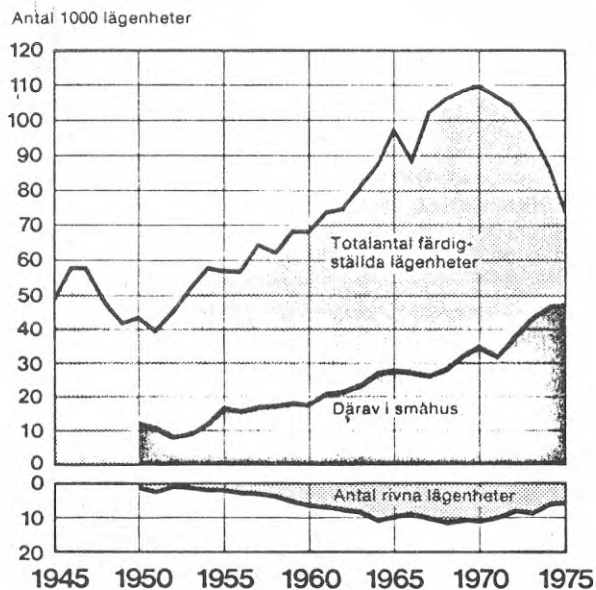
Källa: FOB 1975

I stort sett är fördelningen av lägenheter ungefär samma i riket som helhet som i storstäderna. Den enda stora skillnaden, som kan utläsas, är att Malmö har en större andel kooperativa och en mindre andel allmännyttiga lägenheter än i riket som helhet. De enskilda ägarnas andel av lägenheterna är några enheter högre i storstäderna än i hela riket.

### Bostadsproduktionen 1945 - 1975

Figur A, Bostadsproduktionen 1945 - 1975

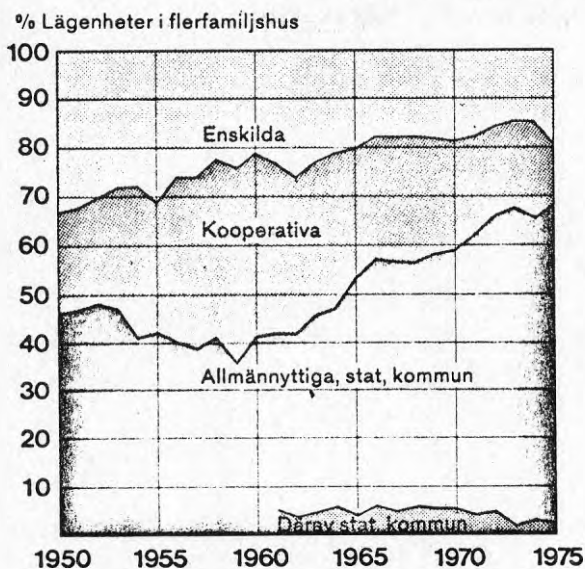
Antal 1000 lägenheter



Källa: SABO-boken 1976/77

Av figuren kan utläsas att under perioden 1964 - 1974 producerades cirka 1 miljon lägenheter varav cirka 700 000 i flerfamiljshus. Under de senaste åren har produktionen av lägenheter i flerfamiljshus minskat kraftigt och uppgick 1975 till cirka 30 000 lägenheter. Detta beror till stor del på utflyttnings-svårigheterna.

Figur B: Den procentuella andelen av nyproduktionen fördelat på de olika ägarkategorierna under åren 1950 - 1975.

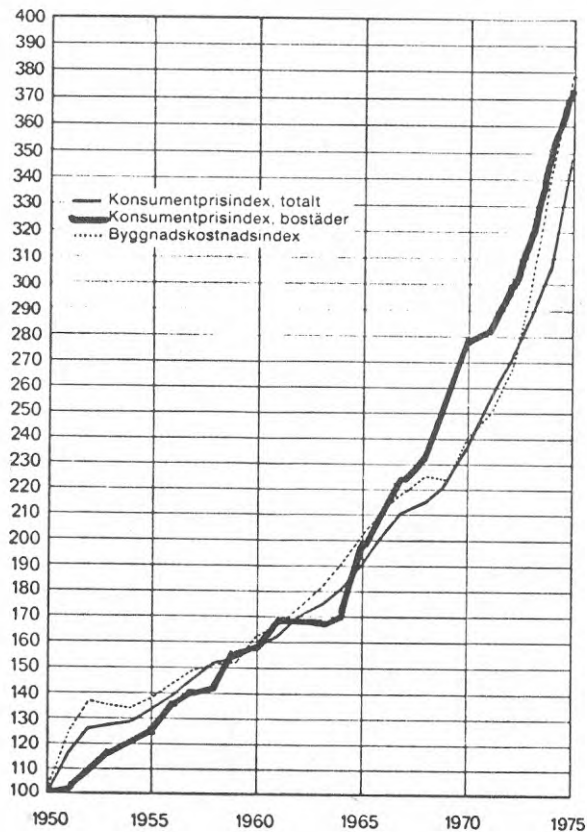


Källa: SABO-boken 1976/77

De allmännyttiga och kooperativa företagen har under hela perioden haft en andel av 70-80% av bostadsproduktionen av flerfamiljshus. Denna fördelning av nyproduktionen ger förklaringen till den stora förändringen i det totala bostadsbeståndets fördelning mellan de olika ägarkategorierna som framgick av tabell 1.

Kostnadsutvecklingen 1950 - 1975

Figur C, Prisutvecklingen för totalt konsumentprisindex, bostadsprisindex och byggnadskostnadsindex under åren 1950 - 1975.



Källa: SABO-boken 1976/77

Ur figuren kan utläsas att konsumentprisindex för bostäder och byggnadskostnadsindex år 1975 sammanfaller. Från cirka 1966 har konsumentprisindex för bostäder överstigit det totala konsumentprisindexet med cirka 10%. Byggnadsprisindex har som helhet fram till 1972 i stort sett följt det totala konsumentprisindexet. Från 1972 har emellertid byggnadskostnadsindex ökat mycket kraftigare än konsumentprisindex, både totalt och för bostäder.

Ökningstakten för drifts- och underhållskostnader har sedan början på 1970-talet varit större än takten i de allmänna prisstegringarna. Detta beror bl a på att de löneintensiva skötseldelarna städning, renhållning, sophantering, eldning och underhåll tillhör låglöneområden, som fått kraftiga lönepåslag de senaste åren. Under den aktuella perioden synes ingen nämnvärd rationalisering ha ägt rum.



Samtidigt har kraftiga höjningar skett av energikostnader, främst bränsle, samt av kommunala taxor för sophantering, vatten, renhållning o s v. Prognoser tyder på att en fördubbling kommer att ske av drifts- och underhållskostnaderna i löpande priser under perioden 1975 - 1980.





#### 4. FAKTORER SOM PÅVERKAR FÖRVALTNINGSKVALITETEN FÖR DRIFT OCH UNDERHÅLL

Avsnittet syftar till

- o att gruppera väsentliga faktorer som påverkar förvaltningskvaliteten för drift och underhåll
- o att ge en disposition för redovisning av påverkande faktorer i de följande avsnitten.

##### 4.1 ALLMÄNT

Då undersökningen påbörjades antog vi att vissa faktorer påverkade underhållet och driften i flerfamiljsfastigheterna. De väsentligaste faktorerna ansåg vi vara ägarformen och förvaltningsbeståndets storlek. Andra faktorer kunde vi exemplifiera med lagstiftning, myndigheters agerande, kostnadsutvecklingen, underhålls- och driftsplanering, vinstmål, fastighetens ålder, fastighetens byggnadskvalitet samt lägenhetsinnehavarnas vård av lägenheten.

Vi gjorde en uppdelning av bl a dessa faktorer i tre grupper som utgick från förhållanden inom

- o bostadspolitiken
- o förvaltningsorganisationen
- o bostadsområdet

De påverkande faktorerna som beskrivs i avsnitt 4.2, 4.3, 4.4 identifierades och bedömdes vid intervjuerna. I och med att ägarformen kunde tänkas ha avgörande betydelse för fastighetsförvaltningens kvalitet undersöktes de tre väsentliga ägarkategorierna var för sig.

- o allmännyttiga förvaltare av flerfamiljshus
- o kooperativa förvaltare av flerfamiljshus
- o privata förvaltare av flerfamiljshus

Vi insåg vidare att den slutliga kvaliteten av drift och underhåll också beror på hur olika individer agerar i olika besluts- och påverkanssituationer. Olika individer har olika egenskaper såsom kunskaper, ambitioner, mål, maktbehov, intressen, engagemang etc. Tids- och styrkeförskjutningar mellan olika individer och/eller grupper ger upphov till förändrade förhandlings- och maktsituationer som påverkar kvaliteten för drift och underhåll. Påverkan på förvaltningskvaliteten som utgår från individernas agerande undersöks emellertid ej närmare i denna undersökning.

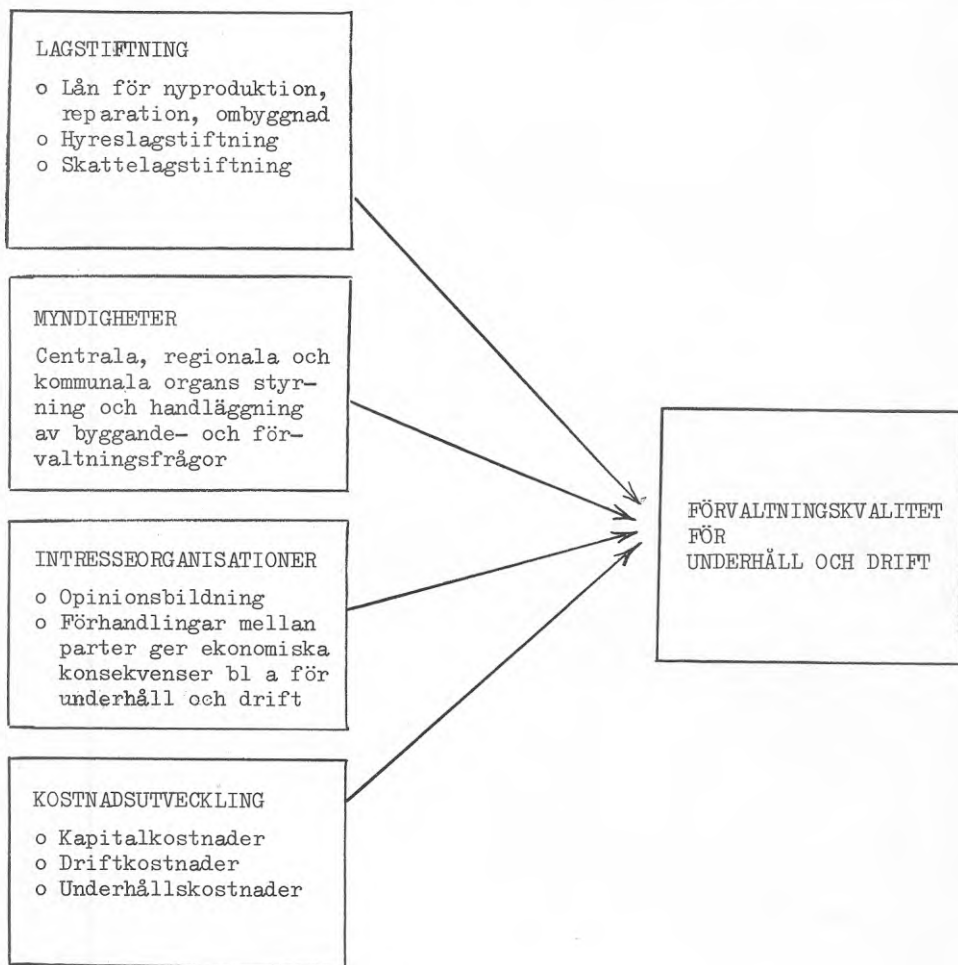
Vi vill också peka på att faktorer inom de olika huvudgrupperna samt faktorer mellan de olika grupperingarna förstärker och ibland även försvagar varandra i en dynamisk process.

I vissa avseenden föreligger skillnader i övergripande organisatoriska och ekonomiska faktorer mellan de undersökta ägarkategorierna. Dessa faktorer som beskrivs separat för varje ägarekategori är:

- o styrning och beslutsfattande
- o kostnadstäckning och vinstmål
- o hyressättning
- o speciella ekonomiska förutsättningar
- o val av hyresgäster

## 4.2 PÅVERKANDE FAKTORER INOM BOSTADSPOLITIKEN

Påverkande faktorer, som har sitt ursprung i bostadspolitiken, är av övergripande karaktär och kan svårigen påverkas av den lokala förvaltningsorganisationen.



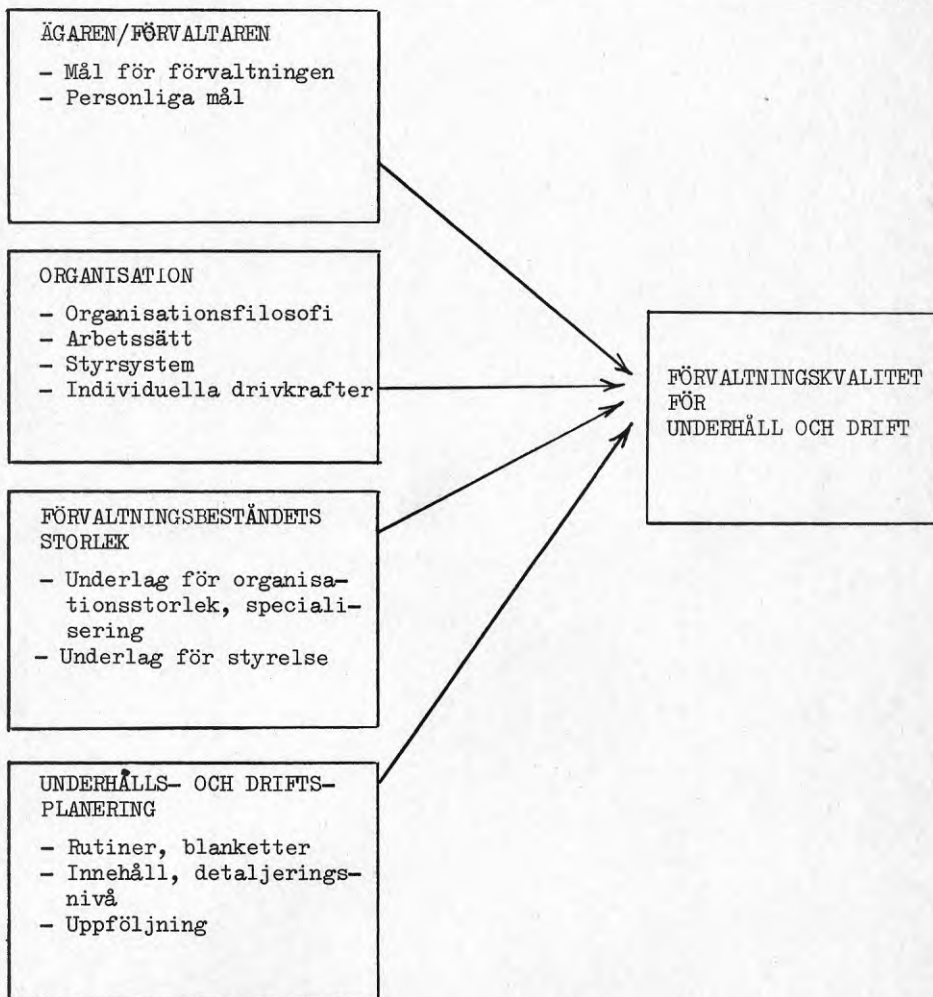
Till de påverkande faktorerna som utgår från bostadspolitiken hör utformning av olika lagar och förordningar t ex skattelagar, låneregler, subventioner och bidrag vid nyproduktion, reparationer, ombyggnader. Lagstiftningen ger olika konsekvenser främst på det ekonomiska planet för de tre ägarkategorierna. Statliga och kommunala myndigheters samt länsorganens handläggning av olika frågor inom bostadsförvaltning kan också påverka förvaltningskvaliteten.

Intresseorganisationer och centrala organisationer försöker bli genom opinionsbildning att påverka bostadspolitiken. Bland organisationerna kan nämnas SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag), HSB:s och Riksbyggens centralorganisationer, Fastighetsägarförbundet, Hyresgästförbundet, fackliga förbund etc. Dessa organisationer har olika styrkor, makt och resurser och vid förhandlingar uppstår olika konsekvenser som påverkar det ekonomiska utrymmet för underhåll och drift.

Den allmänna kostnadsutvecklingen ligger utanför förvaltarens möjlighet att påverka och är snarare att hänföra till konsekvenser av den ekonomiska politiken. Hit räknas ränteutveckling, som påverkar kapitalkostnaden, den allmänna löneutvecklingen och materialprisutvecklingen, som påverkar drifts- och underhållskostnaderna. Kostnadsutvecklingen berör emellertid också lokala taxesättningar för el, vatten, sophämtning etc vilka påverkar driftskostnaderna.

#### 4.3 PÅVERKANDE FAKTORER INOM FÖRVALTNINGSORGANISATIONEN

Faktorerna inom detta område kan i stor utsträckning påverkas och förändras av förvaltaren.



Ägarens/förvaltarens allmänna och speciella mål med sin bostadsförvaltning är en faktor som påverkar förvaltningskvaliteten. Målen kan variera mellan och inom de olika ägarkategorierna. De allmännyttiga och kooperativa företagen har ej vinstmål, medan de flesta privata ägare strävar efter att uppnå en viss förräntning på investerat kapital, såväl årlig vinst som kapitalvinst vid försäljning.

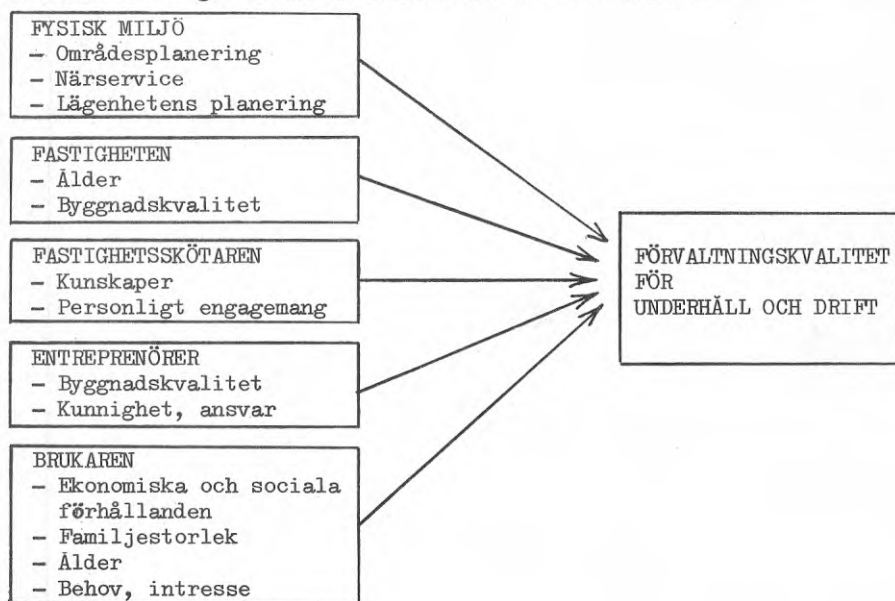
Organisationens klimat och utveckling - arbetssätt beträffande planering, genomförande och uppföljning, organisationsuppläggning, påverkan på individens drivkrafter och engagemang genom styrsystem och belöningsystem etc, påverkar förvaltningskvaliteten. Karaktärsdrag, ambitioner och skicklighet hos vissa nyckelpersoner inverkar ofta på organisationen. Teknisk och ekonomisk förvaltningskunskap är givetvis också av stor betydelse för förvaltningskvaliteten. Organisationens filosofi inom drift och underhåll, såsom centralisering och decentralisering, ansvarsförhållanden, styr- och uppföljningssystem etc, påverkar drifts- och underhållskvaliteten.

Förvaltningsbeståndets storlek avgör den egna organisationens storlek och möjligheterna till arbetsfördelning. Detta gäller såväl administration och styrning av företaget som fastighetsskötseln. Beträffande bostadsrättsföreningar kan deras storlek vara av avgörande betydelse för möjligheten att erhålla en skicklig och engagerad styrelse.

Underhålls- och driftsplanering är givetvis av stor betydelse för kvaliteten på underhåll och drift. Häri ingår rutiner, blanketter, checklistor etc för planering, genomförande och uppföljning av arbetet.

#### 4.4 PÅVERKANDE FAKTORER INOM BOSTADSOMRÅDET

Kvaliteten för underhåll och drift och framför allt behovet av underhåll och underhålllets varaktighet, beror bland annat på några påverkande faktorer som utgår ifrån förhållanden i bostadsområdet.



Den fysiska miljön, som utgörs av områdets fastigheter, områdets planering och geografiska läge, skolor, butiker, service samt de boende, ger tillsammans en bild av områdets kvalitet och attraktivitet. Områdets attraktivitet synes ha ett visst samband med underhållsnivån. Ett attraktivt område innebär ofta väl underhållna fastigheter. I mindre attraktiva områden föreligger ibland skadegörelse och vandaliseringar i högre omfattning än i andra områden, vilket gör underhållsbehovet större.

Fastigheten är givetvis av stor betydelse för underhålls- och driftskvaliteten. Speciellt gäller detta åldern. Beträffande underhållsarbeten, VVS och El ökar dessa med tiden. Stora underhållsarbeten är att vänta efter ungefär 20, 30, 50 och 60 år. Omtapetsering och ommålning bör göras ungefär vart tionde år.

Den allmänna byggnadskvaliteten är också av stor betydelse för underhållsbehovet. Drifts- och underhållskostnaderna påverkas av konstruktionslösningar och materialkvalitet.

Fastighetsskötaren har av många ansetts som en väsentlig faktor för underhålls- och driftskvaliteten. I de förvaltningar där fastighetsskötaren handhar både reparationsarbeten och driftsåtgärder handhar i regel en helhetsanställd fastighetsskötare 150-200 lägenheter. Beroynde på personliga egenskaper och engagemang kan fastighetsskötaren skapa en mer eller mindre positiv anda bland hyresgästerna. Vidare är hans yrkesskicklighet av stor betydelse. Genom att Fastighetsanställdas förbund kraftigt kunnat förbättra de anställdas löner börjar det bli lättare att rekrytera yrkesskickliga fastighetsskötare.

Det sätt på vilket entreprenörer genomför underhålls- och reparationsarbeten påverkar byggnadskvaliteten och det framtida underhållsbehovet liksom givetvis förvaltarens val av kvalitetsnivå på arbetet. Vidare är entreprenörernas och de enskilda arbetarnas kunnighet och ansvarskänsla viktig för kvaliteten. Med entreprenörer kan jämföras de förvaltande företagens egna specialister - snickare, rörläggare, målare, elektriker, murare etc.

I de följande avsnitten, som behandlar de allmännyttiga, de kooperativa och de privata bostadsförvaltarna, kommer en bedömning att göras av de olika påverkande faktorernas betydelse för underhålls- och driftskvaliteten. Dispositionen kommer att följa detta avsnitts uppdelning - faktorer som härrör från

- o bostadspolitiken
- o förvaltningsorganisationen
- o bostadsområdet





5. DE ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAGEN

## 5.1 BESKRIVNING

Företag

De allmännyttiga kommunala bostadsföretagen förvaltade cirka 700 000 bostadslägenheter i flerfamiljshus enligt Statistiska Centralbyråns folk- och bostadsräkning 1975.

Den oerhört snabba tillväxten i det allmännyttiga bostadsbeståndet hängde samman med den bostadspolitiska inriktningen. De styrande önskade genom denna inriktning minska den privata kontrollen över bostäderna som uppstått genom ägande och förvaltning av flerfamiljsfastigheter. I stället ville man öka den statliga och den kommunala kontrollen av bostadsmarknaden i den stora expansion som kunde förutses efter krigsslutet 1945. Den situation som förestod och de målsättningar man hade kan sammanfattas på följande sätt:

- o man önskade ett spekulationsfritt bostadsbyggande och en spekulationsfri förvaltning
- o man önskade bygga ifatt en bostadsbrist som förelåg i stora delar av landet, främst i städerna
- o man önskade hålla byggnadskostnaderna och hyreskostnadsutvecklingen under kontroll
- o man önskade successivt öka standarden i lägenheterna

Kommunala bolag bildades för byggande och förvaltande av bostäder och dessa bolag fick fördelar framför andra ägandeformer. Från 1940-talet ledde bl a lånevillkoren till att allmännyttans andel av nybyggnation av flerfamiljshus blev mycket stor. Den uppgick till mellan 40-50% under 1950-talet, vilket ökades till 60% 1970 och uppgick till nästan 70% år 1975.

SABO

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, - ett samordnande organ för enskilda kommunala bostadsbolag - bildades år 1949. Utvecklingen för SABO:s medlemmar beträffande antalet förvaltade lägenheter har varit stark och beskrives i nedanstående tabell.

Tabell 3

	1950	1955	1960	1965	1970	1975
Antal lägenh.	35.000	100.000	175.000	280.000	450.000	615.000
Antal företag	54	82	153	269	274	226

Källa SABO-boken 1976/77

Cirka 85.000 lägenheter förvaltas av kommunala företag som ej är anslutna till SABO. Efter en kraftig ökning till cirka mitten 1960-talet har antalet medlemsföretag minskats. Detta beror på att fusioner har ägt rum mellan enheter inom samma kommun.

Under den första perioden av SABO:s verksamhet bestod insatserna främst i ekonomisk rådgivning, medan de största insatserna nu koncentreras till hyresförhandlingar och förvaltningsfrågor.

SABO genomför utredningar för att belysa olika problem och framställer planerings- och uppföljningsrutiner inom förvaltningsverksamheten. Detta gäller även inom funktionsområdena underhåll och drift. SABO har också informations- och kursverksamhet för medlemsföretagen i ekonomisk och teknisk förvaltning. Man försöker vidare inom olika arbetskommittéer att sprida erfarenheter mellan de kommunala bostadsföretagen. Genom att medlemmarna är helt självständiga är SABO:s möjligheter begränsade att påverka de enskilda företagen. SABO har ej egen projekterande eller byggande verksamhet. Däremot har SABO stor betydelse som opinions- och remissorgan i den bostadspolitiska utvecklingen.

De allmännyttiga företagen har stora olikheter. Bland annat varierar storleken på medlemsföretagen som framgår av tabell 4.

Tabell 4

SABO-företag efter storleken den 1.1.1976

Antal bostadslägenheter per företag	Antal företag	Summa bostadslägenheter
- 99	10	781
100 - 199	15	2 101
200 - 499	38	12 699
500 - 999	54	37 963
1 000 - 1 999	38	57 424
2 000 - 4 999	47	149 265
5 000 - 9 999	11	74 648
10 000 - 19 999	8	113 103
20 000 -	5	166 484
Total	226	614 468

Källa SABO-boken 1976/77

Dessa storleksskillnader medför olika möjligheter att utveckla bostadsföretagen beträffande organisation, administrativa och ekonomiska styrsystem och rutiner, samt drift och underhåll.

#### Organisation för underhåll och drift

Det sätt på vilket de allmännyttiga bostadsföretagen har organiserat driften och underhållet varierar ganska mycket. Två faktorer synes vara av avgörande betydelse - storleken och självständigheten hos varje kommunalt bolag. Detta har utvecklat olika varianter av organisationer även om vissa gemensamma drag kan urskiljas.



De stora allmännyttiga bostadsföretagen (större än 5 000 lägenheter) har ofta en underhållsplanering upp till 30 års sikt för invändigt och utvändigt underhåll. Fastighetsskötarepersonalen är huvudsakligen specialiserad. En arbetsgrupp sysslar enbart med periodiskt underhåll, en annan med löpande underhåll och en tredje grupp med fastighetsskötsel. Servicearbeten utföres oftast av egen personal. Budgetering och kostnadsuppföljning föreligger. Vidare har vissa stora företag metodisk datainsamling för väsentliga driftområden och de har också en viss systematisk erfarenhetsåterföring. Beträffande rationalisering av underhållsarbeten genomföres speciella projekt i de stora företagen. Skriftliga rutiner finns i en större omfattning än i små allmännyttiga bostadsföretag. I de stora företagen föreligger en centralisering som ibland kan ge goda möjligheter till rationellt underhåll och rationell drift.

Beträffande medelstora allmännyttiga bostadsföretag (1 000-5 000 lägenheter) är planeringssystemen ej av samma detaljomfattning. Underhållsplaner förekommer ej i lika stor omfattning och planerna är oftast på en grövre nivå. Underhålls- och driftspersonalen är inte lika specialiserad och det stora flertalet handhar arbetsuppgifter inom hela fastighetsskötseln. Budgetering och kostnadsuppföljning sker i de flesta fall, medan däremot datainsamling ej så ofta göres.

Beträffande de mindre allmännyttiga bostadsföretagen (mindre än 1 000 lägenheter) är underhållsplanerna ej nämnvärt utvecklade. I de flesta företag handhas fastighetsskötsel tillsammans med underhålls- och driftsarbetsuppgifter. Entreprenör anlitas vid större arbeten. Budgetering och kostnadsuppföljning är ej utvecklad och erfarenhetsåterföringen sker i ringa omfattning. I de små företagen har man ofta bättre personliga kontakter mellan hyresgäster och fastighetsskötare än i de större företagen.

### Exempel

En närmare beskrivning av några företag skall här göras.

Bland de stora allmännyttiga företagen finns enheter som antingen har en starkt centraliserad eller en delvis decentraliserad förvaltningsorganisation.

Ett stort allmännyttigt företag har distriktsvis felanmälningscentraler och reparationsavdelningar för 4 000-6 000 lägenheter. Felanmälan, som som betjänas av kontorister, vidarebefordrar uppgifter till en verkmästarecentral, som efter egen prioritering åtgärdar felen. Det utvändiga periodiska underhållet planlägges efter besiktning men är ofta beräknat och planlagt i skriftliga 10-, 20- och 30-årsplaner. Kompletterande besiktningar göres före åtgärd. Invändig modernisering av lägenheter göres cirka vart tionde år. Visst underhåll göres också vid omflyttning.

Ett annat stort allmännyttigt bostadsföretag har organiserat sitt löpande underhåll på ett mera decentraliserat sätt. Beståndet är uppdelat på områden med cirka 1 000 lägenheter. Ett sådant område betjänas av ett arbetslag på fem man som handhar löpande underhåll, fastighetsskötsel, utestädning etc. Förstemannen tar på viss telefon-tid själv emot felanmälan och gör prioriteringar. Vidare medverkar han med genomförande av underhållsarbete. Vid komplicerade fel såsom elektriska fel, murarbeten etc tillkallas medarbetare från en central grupp. Periodiskt underhåll genomföres av särskilda centrala arbets-

lag och av entreprenörer. Skriftliga underhållsplaner finns för 10, 20 och 30 år för invändigt och utvändigt underhållsarbete.

Ett mindre allmännyttigt företag (cirka 4 000 lägenheter) anlitar egen personal endast för det akuta löpande underhållet (VVS-reparatörer och elektriker). Alla specialisttjänster utanför de mera rutinmässiga underhållsåtgärderna köpes av privata företag på orten liksom allt periodiskt bygg- och måleriunderhåll. I vissa områden finns stationära fastighetsskötare, som också utför enklare löpande underhållsarbete, medan en central grupp av mobila reparatörer kompletterar med de mer kvalificerade uppgifterna. Planeringsarbetet sker i enklare former, föga rutinbelagt och föga systematiserat beroende på de knappa personalresurserna.

## 5.2 UTVÄRDERING AV KVALITETSPÅVERKANDE FAKTORER

För varje ägarkategori beskrivs först de övergripande organisatoriska och ekonomiska särdrag, som har stor betydelse för förvaltningen som helhet, men som även påverkar kvaliteten för underhåll och drift. Sedan bedöms andra kvalitetspåverkande faktorer som härrör från bostadspolitiken, förvaltningsorganisationen och bostadsområdet.

### Särdrag vid de allmännyttiga bostadsföretagens fastighetsförvaltning

#### Styrning

De enskilda kommunala bostadsbolagen har en politiskt tillsatt styrelse, som speglar den politiska ställningen i kommunen. Bolagets förhållanden kan utnyttjas i den kommunalpolitiska debatten. Detta kan ibland innebära risker för kortsiktig styrning av de kommunala företagen. Dessutom finns risk att vissa frågor med politisk anknytning undertrycks, medan andra ges offentlighet.

#### Kostnadstäckning

De allmännyttiga bostadsbolagen har ej som mål att ge vinst. Målet är att de totala intäkterna skall täcka de totala kostnaderna för förvaltningen. Hyresintäkterna bestäms vid förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och det allmännyttiga bostadsföretaget. Vid förhandlingarna erhåller inte alltid det förvaltande företaget täckning för de beräknade kostnaderna. Enligt många intervjuade användes då underhållskostnaderna som en regleringspost - varvid visst planerat underhåll skjuts på framtiden i förhoppning att de ekonomiska resurserna skall förbättras.

Högre kostnadseffektivitet eftersträvas på alla områden. Kostnaderna är ju beroende av en mängd faktorer t ex byggnadernas ursprungs kvalitet, kvalitetsnivå vid renoveringar, omflyttningsreparationer, omfattning av skadegörelse, organisationens effektivitet samt enstaka befattningshavares skicklighet och framsynthet.

Ur konsumentens synvinkel har hyresutvecklingen varit gynnsam de senaste åren, vilket framgår av tabell D. Gapet mellan konsumentprisindex och hyreskostnader ökar här kontinuerligt, vilket innebär att hyran tar en allt mindre del av inkomsten, bostaden blir allt billigare. Detta positiva faktum är emellertid inte helt bekymmersfritt. Sannolikt erhålles den låga hyresnivån bland annat genom minskat underhåll av fastigheterna. Detta innebär en överväldning av kostnaderna på framtiden,

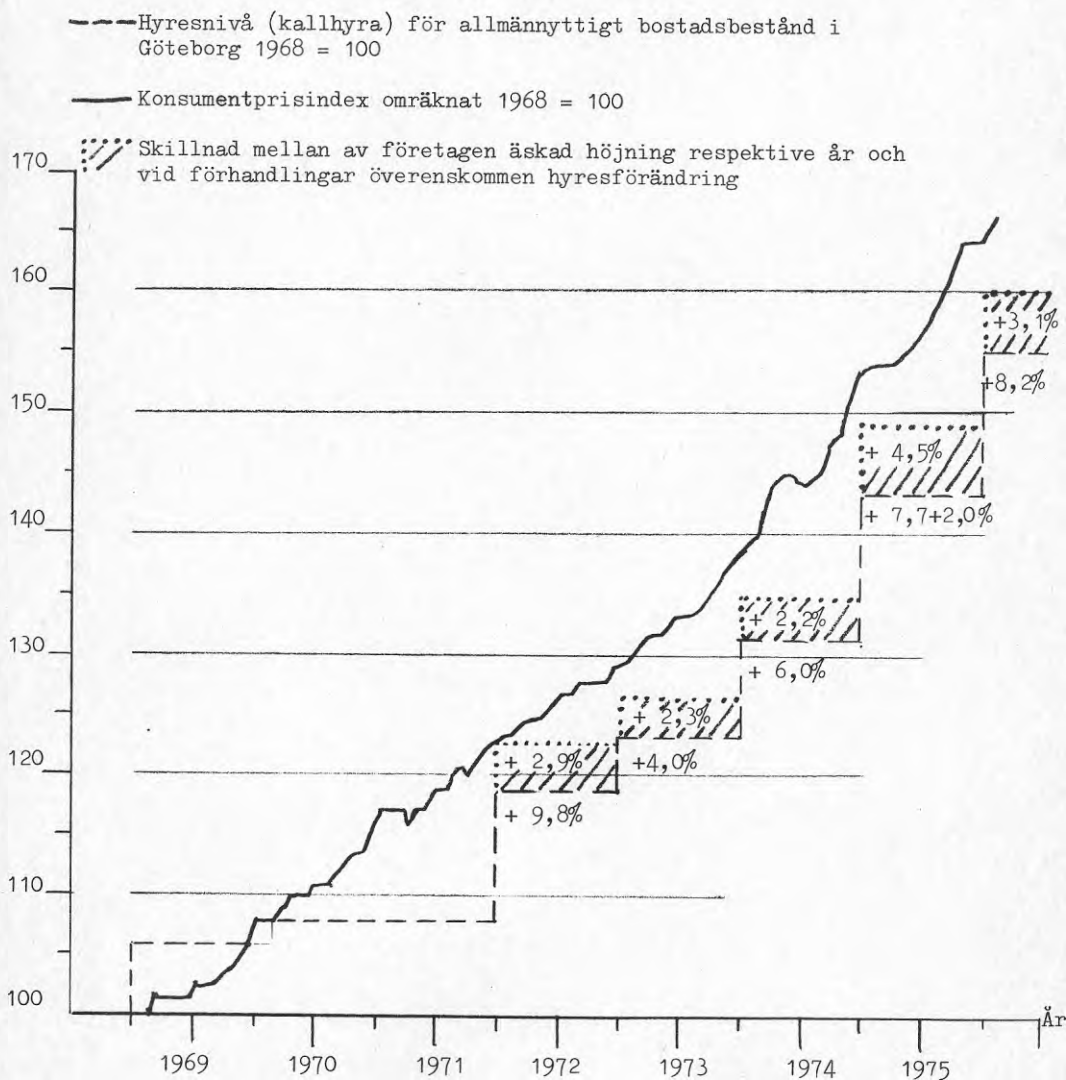
vars bostadskonsumenter måste betala priset för dagens billiga bostäder med antingen högre hyror eller med en nedsliten, kanske förslummad bostadsmiljö.

Ur samhällsekonomisk synpunkt är den nuvarande ordningen tvivelaktig. Det stora fastighetskapitalet utsätts för vanvård, kapitalet förstörs delvis och på lång sikt får det uteblivna underhållet också sociala konsekvenser.

Problemet är svårt att överblicka men ett viktigt faktum är att mer än hälften av det svenska bostadsbeståndet i flerfamiljshus har producerats under 60- och 70-talen. Det stora underhållsbehovet för dessa fastigheter kommer att uppträda under den kommande 10 - 15-årsperioden.

De närmaste åren är således kritiska och blir avgörande för hur svenskt bostadsbestånd kommer att se ut under 80- och 90-talen.

Figur D Konsumentprisindex och hyresnivå för allmännyttigt bostadsbestånd i Göteborg 1968 - 1975.



### Hyressättning

Vid förhandlingar om hyran beräknas självkostnaden på det allmännyttiga bostadsföretagets totala bestånd och totala kostnader. När sedan företaget sätter hyrorna i de enskilda fastigheterna kan hyresutjämning mellan nya och gamla bostadsområden göras.

### Ekonomiska förhållanden

- o De allmännyttiga företagen intar en särställning genom att de har ett mycket litet aktiekapital. Det egna kapitalet uppgår oftast till i storleksordningen 1% av företagets totala tillgångar. Detta innebär en mycket liten ekonomisk reserv i händelse av minskade intäkter och ökade kostnader. Kommunerna äger huvuddelen av bostadsföretagen.
- o Kommunala bidrag och kommunal borgen för lån erhålles vid behov för att täcka driftskostnadsunderskott och produktionskostnader som överstigit pantvärdet vid nyproduktion m m
- o Det finns även andra möjligheter för kommunerna att stödja sina bostadsföretag. Till exempel kan viss del av det tekniska eller ekonomiska förvaltningsarbetet skötas av kommunala tjänstemän, utan att fulla kostnader debiteras, låga priser kan sättas vid köp av mark etc.

### Val av hyresgäster

De allmännyttiga företagen upplåter i motsats till de privata fastighetsägarna sina lägenheter till alla som hänvisas dem genom de allmänna bostadsförmedlingarna.

Detta innebär att de allmännyttiga bostadsföretagen i sitt bostadsbestånd har fått en stor andel boende med sociala, ekonomiska och andra svåra problem, vilket övriga ägarkategorier försöker undvika. En särskilt stor grupp utgöres av invandrare. På grund av annorlunda bakgrund, kultur, traditioner etc har ibland olika problem uppstått. Om andelen hyresgäster med problem varit stor, har detta ibland lett till att vissa områden betraktats som mindre attraktiva med stor omflyttning, viss skadegörelse och extra kostnader som följd.

Genom en högre boendetäthet, större barnantal och med ovan nämnda större andel sociala problem, drabbas de allmännyttiga företagen av högre förvaltningsomkostnader på flera områden, ett förhållande som ogillas. Många allmännyttiga företag anser därför att även andra ägarkategorier skall upplåta sina lägenheter till dem som hänvisas genom bostadsförmedlingarna och man vidtager nu en rad initiativ för att få en förändring till stånd, såväl på riksplanet som lokalt.

De förhållanden som ovan beskrivits är en del i vad som sammanfattas i begreppet bostadssegregation. Denna innebär att vissa kategorier boende samlas i speciella bostadsområden.

En förklaring till att segregationen har ökat kan vara, att man i många kommuner byggt ifatt den tidigare bostadsbristen och att de boende nu inte är hänvisade att bo i den lägenhet de anvisats. Hyresgästerna kan numera i större utsträckning välja fritt i det bostadsbestånd som finns, varvid viss kategoribildning och därmed ökad segregation synes ha uppstått.



### Påverkande faktorer som härrör från bostadspolitiken

Lagstiftningen påverkar drifts- och underhållskvaliteten både direkt och indirekt. Som helhet kan sägas att lagstiftningen varit mera fördelaktig för de allmännyttiga företagen än för andra ägarkategorier. Mera direkt påverkas drift och underhåll av reglerna för fondavsättningar för framtida underhåll och renoveringar. Detta ger möjlighet till bättre långsiktig planering och likviditet för åtgärder. Vidare ges förbättringslån till enbart de allmännyttiga företagen för förbättringar av pensionärers bostäder. För övrigt erhåller allmännyttiga företag liksom andra ägarkategorier förbättringslån, energisparlån och energisparbidrag.

Vidare gäller att allmännyttan får statliga nyproduktions- och ombyggnadslån till 100% av pantvärdet. Räntesubventioner erhålles på hela lånet. Ränta betalas med 3,9% under det första året, men stiger sedan med 0,15% per år. Detta skall jämföras med nuvarande marknadsränta på 9-11%. Detta ger ekonomiska resurser för högre kvalitet än övriga ägarkategorier.

För att kompensera minskade intäkter på grund av outhyrda lägenheter har statliga hyresförlustlån erhållits. En del av dessa har därefter efterskänkts.

På riksplanet verkar olika intresseorganisationer för att tillvarata sina medlemmars intressen. SABO har under åren haft stora möjligheter att påverka utformningen av bostadspolitiken. Bedömningen är att organisationen haft en stark påverkan bl a genom de ordförande- och sekreterareuppdrag i bostadspolitiska utredningar som olika befattningshavare i SABO har haft.

### Påverkande faktorer, som härrör från förvaltningsorganisationen

De påverkande faktorer som nedan skall belysas och utvärderas för allmännyttans del är ägarens mål, förvaltningen och dess organisation, förvaltningsbeståndets storlek och underhålls- och driftsplanering.

De allmännyttiga bostadsförvaltarna har ej vinst som direkt mål för verksamheten. Emellertid skall de förvaltas så effektivt och ekonomiskt som möjligt efter uppgjorda beslut och planer. Här föreligger knappast några skillnader gentemot andra ägarkategorier. Mål för underhåll är att vidmakthålla fastigheten i ett väl fungerande skick. Detta göres genom såväl periodiskt som löpande underhåll.

Styrelse, verkställande direktör och förvaltningschefen har ett avgörande inflytande över organisationens utformning, organisationsklimat och organisationens arbetssätt. Den allmänna bild som erhållits av de allmännyttiga företagen är att dessa ofta följer centraliseringsfilosofin. På så sätt har man önskat vinna stordriftsfördelar genom specialisering. Vissa effektivitetsvinster synes ha nåtts i fastighetsskötsel och underhållsarbete. Emellertid synes också några problem ha uppstått genom detta nämligen:

- o bristande kontakter mellan hyresgäster och förvaltningsföretagets personal
- o ökad byråkratisering
- o alltför stark specialisering som givit minskat helhetskunnande hos personalen

Dessa problem har lett till en försämring av drifts- och underhållskvaliteten. Emellertid har dessa signaler uppmärksamats och försök till decentralisering har påbörjats, liksom vissa experiment beträffande boendedemokrati. Genom den nya medbestämmandelagen kommer sannolikt ökade krav på företagsdemokrati och annorlunda arbetsformer för de anställda att resas.

Beträffande förvaltningsbeståndets storlek kan sägas att de allmännyttiga företagen ofta är den dominerande förvaltaren på varje ort.

För att erhålla underlag för hyresförhandlingar och fondavsättningar göres underhållsplanering på lång sikt - upp till 30 år. Det långa tidsperspektivet gör emellertid planeringen schabloniserad och den måste för att bli realistisk kompletteras med kortsiktiga planer baserade på besiktning. På grund av de höga driftskostnaderna börjar man nu att vid nyprojektering att planera för mera kostnadseffektiv drift t ex inom uppvärmning. På detta och andra delområden återstår emellertid mycket att utveckla.

#### Påverkande faktorer som härrör från bostadsområdet

Den fysiska miljön - geografiskt läge, områdets planering, service och närmiljö, bildar en ram kring själva bostaden som skapar olika förutsättningar för trivsel - otrivsel, gemenskap - främlingsskap, kontakt - isolering. Detta gäller oberoende av ägarform. För allmännyttiga företag har det emellertid givit upphov till särskilda problem genom att en stor del av beståndet är fördelat på nya bostadsområden i städernas utkanter. Här har utbyggnaden skett snabbt och i stora enheter. Denna fysiska miljö har ofta fått ett negativt omdöme. Områdena upplevs som anonyma och enformiga och saknar ibland vid inflyttningen en utbyggd samhällsservice. Dessa och många andra faktorer kan ge ett område dåligt rykte, vilket indirekt kan påskynda en snabb förslitning och öka underhållsbehovet.

Fastigheterna har huvudsakligen tillkommit under åren 1950-1975. Den största expansionen förekom från mitten på 1960-talet. Miljonprogrammet innebar en stark tids- och kostnadspress. Detta har i många fall inneburit att byggnadskvaliteten har sjunkit, vilket i sin tur kommer att leda till ett kostsamt underhålls- och ombyggnadsbehov i framtiden. Byggnadskvaliteten anses enligt några intervjuade vara sämre i allmännyttiga än i kooperativa och privata fastigheter byggda under samma tidsperiod.

Många allmännyttiga bostadsföretag, framförallt de stora, har gått ifrån systemet med en allmän fastighetsskötare och i stället övergått till uppdelning och specialisering av arbetsuppgifter för t ex reparatörer, pannskötare, elektriker, målare etc. Denna specialisering gör sannolikt att något bättre kvalitet på arbetet erhålles. I gengäld ökar emellertid graden av anonymitet som i vissa fall kan leda till minskad gemenskapskänsla och gemensamhetsansvar. Detta i sin tur kan leda till mindre aktsamhet, ökad skadegörelse och ökat underhållsbehov. Det nuvarande specialiseringssystemet synes ha negativa sociala och psykologiska effekter som får vägas mot den eftersträlvade effektiviteten i arbetet.

Entreprenörer anlitas mest vid brist på egen arbetskraft. Arbetet med periodiskt och löpande underhåll göres ofta i egen regi i större företag, vilket anses mindre kostsamt. Den lägre arbetskostnaden ger möjlighet till en större underhållsvolym. I mindre företag göres huvudsakligen huvuddelen av det periodiska underhållsarbetet av entreprenörer, ibland även delar av det löpande underhållet.

I många av de allmännyttiga företagen förekommer i högre grad än i andra bostadsföretag förstörelse och förslitning både inom och utanför bostaden. Till detta finns ingen entydig förklaring. En orsak torde vara att en större del av brukarna har ekonomiska och sociala problem. Både kooperativa och privata företag har vissa möjligheter att avvisa svagare grupper. Det ökade underhållsbehovet kan i dessa fall betraktas som ett symtom på djupare missförhållanden i hela samhället, vilka är mycket svåra att komma tillrätta med.





## 6 DE KOOPERATIVA BOSTADSFÖRETAGEN

### 6.1 BESKRIVNING

#### Företag

Det finns två stora kooperativa organisationer - HSB, som är konsumentkooperativ och Riksbbyggen som är producentkooperativ.

Lägenheterna upplåtes huvudsakligen med bostadsrätt varvid en grundin-sats erlägges. Bostadsrättsinnehavarna äger på detta sätt gemensamt lägenheterna och fastigheten och har beslutanderätt över förvaltningen av byggnaden och tillhörande område. Bostadsrättsinnehavarna bestämmer själva genom årsstämma och styrelse sin hyra.

#### HSB

HSB är en förkortning för Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund.

Den första HSB-föreningen bildades 1923 i Stockholm och ett år senare bildades HSB:s Riksförbund. HSB förvaltade 1976 cirka 315 000 lägenheter varav 240 000 var bostadsrättslägenheter.

HSB är organiserat i tre led - Bostadsrättsföreningen, HSB-föreningen och Riksförbundet.

Bostadsrättsföreningen upplåter lägenheter och svarar för förvaltning av föreningens fastigheter, vari ingår underhåll och drift. De enskilda föreningarna med sina styrelser har ett fullständigt ansvar för förvaltningen av föreningens egendom. Detta innebär att varje förening själv kan bestämma sina insatser beträffande drift och underhåll och därmed själv bestämma kvaliteten i dessa avseenden. Varje bostadsrättsinnehavare har vidare ansvaret för skötsel, underhåll och reparation av sin egen lägenhet.

HSB-föreningen svarar för nybyggnadsverksamheten. Den biträder också Bostadsrättsföreningarna med deras skötsel och erbjuder sina tjänster beträffande ekonomisk och teknisk förvaltning. Den ekonomiska förvaltningen är obligatorisk och innebär bl a bokföring, medverkan vid budgetering, medelsförvaltning, förmedling av lägenheter etc. Den tekniska förvaltningen innehåller tillhandahållande av planerings- och uppföljningssystem för underhåll och drift samt även direkta insatser på dessa områden. Vidare ingår värmekontroller, skötselbeskrivningar samt överhuvudtaget utnyttjande av den tekniska, ekonomiska och organisatoriska kunskap som finns i HSB-föreningen. Bostadsrättsföreningen kan emellertid välja mellan olika alternativ för teknisk förvaltning.

Riksförbundet biträder HSB-föreningen i tekniska, administrativa, ekonomiska och juridiska frågor i anslutning till byggande och förvaltning samt svarar för produktion och förmedling av vissa byggnadsvaror. Dessutom utföres revision av HSB-föreningarnas verksamhet. Riksförbundet är opinionsbildande och leder HSB:s utveckling på olika områden. Man har stora centrala resurser för projektering av nya fastigheter liksom resurser att utveckla förvaltningsverksamheten.

HSB:s Riksförbund driver också en omfattande konferens- och studieverksamhet samt ger information på många sätt bl a genom tidskriften Vår bostad, som utges i samarbete med Hyresgästernas Riksförbund.

## Svenska Riksbyggen

Svenska Riksbyggen bildades år 1940 på fackligt initiativ. Riksbyggen ägnar sig främst åt nybyggnadsverksamhet och förvaltning av Riksbyggens bostadsrättsföreningar samt en del allmännyttiga bostadsföretag. Riksbyggen ägs till 90% av byggnadsarbetarförbundet, LO, andra fackförbund samt till cirka 5% var av bostadsrättsföreningar och lokalföreningar. Svenska Riksbyggen kan därmed sägas vara producentkooperativ.

Riksbyggen bildades för att bereda ökade sysselsättningstillfällen för byggnadsarbetarna efter det andra världskriget. Idag förvaltar Riksbyggen cirka 185.000 lägenheter varav 100.000 är bostadsrättslägenheter. Svenska Riksbyggen är en självständig ekonomisk förening. Det råder emellertid en personalunion mellan styrelsen i Riksbyggen och styrelsen i BPA. Riksbyggen och BPA kan till vissa delar betraktas som ett företag då några avdelningar är gemensamma.

Riksbyggen har tre olika organisationsled - de enskilda bostadsrättsföreningarna, de regionala Riksbyggekontoren och Svenska Riksbyggen. Bostadsrättsföreningarna har samma principiella uppbyggnad som HSB:s bostadsrättsföreningar, vilka tidigare har beskrivits.

Den ekonomiska förvaltningen på Riksbyggens regionala och lokala kontor innefattar liksom i HSB bokföring, budgetarbete, finansiering, avgifts- och hyresredovisning, utbetalningar, kontraktsärenden, rådgivning etc. Den tekniska regionala förvaltningen handhar fastighets-skötsel, underhållsfrågor, värmefrågor och personalfrågor. Ett förvaltningsuppdrag för den enskilda bostadsrättsföreningen kan innefatta alla dessa tjänster eller bara vissa delar av dem.

I Svenska Riksbyggen är den största avdelningen projekteringsavdelningen som utför alla uppgifter som sammanhänger med projekteringsuppdrag. Förvaltningsavdelningen har som främsta uppgift att utveckla och hjälpa bostadsrättsföreningarna med ekonomisk och teknisk förvaltning och att utveckla system och rutiner inom dessa områden.

### Organisation för underhåll och drift

I Riksbyggens föreningshandbok har beträffande förvaltningsarbetets organisation skrivits följande:

"Fastighetsförvaltningen måste ses som en viktig del av den totala service som bör vara tillgänglig i ett bostadsområde. Dess traditionella uppgift är att utifrån byggnadstekniska, hygieniska och miljömässiga synpunkter vidmakthålla och förbättra fastighetens eller bostadsområdets funktioner och standard... Det är rimligt att tänka sig att några av de servicefunktioner, som efterlyses i den aktuella debatten, samordnas med fastighetsförvaltningen...

Fastighetsförvaltningen måste därför utvecklas efter två vägar.

En fortsatt centralisering av fastighetsskötseln och därmed sammanhängande tjänster till de boende är nödvändig ur effektivitetssynpunkt. Samtidigt måste förutsättningar bevaras eller tillskapas för olika former av närservice."

Man rekommenderar alltså ökad centralisering av fastighetsskötseln även om man ser vissa konflikter med andra behov, som kräver bevarande av lokala enheter.

HSB har i sin handbok för fastighetsförvaltning gjort uttalanden om graden av centralisering och tar inte riktigt ställning i frågan.

"I frågor om den praktiska organisationen utgör avvägningen mellan centralt och lokalt placerad personal en av de grundläggande frågeställningarna. Organisationen kräver här prövning utifrån flera olika synpunkter och önskemål, varvid hänsynen till arbetets kvalitet, de boendes service och samordning av ekonomin fordrar särskilt beaktande."

Sedan belyser man i ettio-tal punkter olika konsekvenser av specialisering och lokalisering.

Beträffande teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning erbjuder HSB-föreningarna och Riksbyggekontoren sina bostadsrättsföreningar likartade tjänster. Båda har utarbetat planerings- och uppföljningsrutiner samt blanketter för en rad speciella situationer inom underhåll och drift. Riksbyggen har gjort sin anslutning till ekonomisk och teknisk förvaltning frivillig. Den ekonomiska förvaltningen har gjorts obligatorisk för bostadsrättsföreningarna medan mindre än hälften utnyttjar tjänsterna från den tekniska förvaltningen.

Mönsterstadgarna i HSB och Riksbyggen föreskriver att 0,3% av byggnadskostnaden årligen skall avsättas till en yttre reparationsfond. Avsättningen sker från första året. Detta anses emellertid oftast som otillräckligt och avsättningens storlek föreslås från centralt håll i stället beräknas med ledning av en långsiktig underhållsplan för varje fastighet. Motsvarande rekommendationer ges av Riksbyggen. Dessa fondavsättningar inkluderas i den årliga hyran.

Även beträffande det inre underhållet göres fondavsättningar för varje lägenhet med 0,3% av byggnadskostnaden. På grund av penningvärdets försämring och förhållandet att fonderna ej följer något index blir avsättningarna ej tillräckliga för fullständiga inre renoveringar, utan bostadsrättsinnehavarna får oftast själva tillskjuta medel.

#### Exempel

I stort sett verifierar intervjuerna med förtroendemän i enskilda bostadsrättsföreningar vad som framkommit på central nivå samt från officiellt material. Intervjuer har gjorts med förvaltare i både stora och små föreningar.

Nedan redogörs för vissa skillnader mellan en stor förening (ca 2000 lgh) och en liten förening (150 lgh) för att visa på nyanser inom fastighetsförvaltningen hos samma ägarkategori.

I den stora föreningen finns en central felanmälan. Felen åtgärdas av egna specialiserade reparatörer i nästan alla förekommande fall. För inre renoveringar och vissa reparationer i lägenheterna hänvisas till utomstående entreprenörer - detta arbete skall ju åtgärdas av lägenhetsinnehavaren. Speciella felanmälningsrutiner och blanketter finns i den stora föreningen. Det finns en god långsiktig underhållsplanering som sträcker sig upp till 40 år. I denna uppskattas

livslängden för väsentliga komponenter och deras reparations- och underhållskostnad. Denna periodiseras till en årskostnad och hänsyn kan tas vid fondavsättningsberäkning. De centralt uppgjorda planeringssystemen är av hög kvalitet. Underhållsplanerna tar upp de naturliga sakområdena. Traditionell kostnadsuppföljning mot budgeterade kostnader göres.

I den lilla föreningen göres felanmälan direkt till fastighetsskötaren eller förtroendemannen på kvällstid. Felen åtgärdas av fastighetsskötaren eller tillkallade entreprenörer. Reparationer inne i lägenheterna göres ibland av fastighetsskötaren utanför hans ordinarie arbete. Speciella felanmälningsrutiner finns ej. I den lilla föreningen finns ej alltid långsiktiga underhållsplaner. Ibland göres bara kostnadsberäkningar och budgeter för något eller några år framöver.

## 6.2 UTVÄRDERING AV KVALITETSPÅVERKANDE FAKTORER

På samma sätt som för allmännyttan belyses först övergripande organisatoriska och ekonomiska särdrag, som även delvis påverkar kvaliteten för underhåll och drift innan övriga kvalitetspåverkande faktorer utvärderas.

### Särdrag vid de kooperativa bostadsföretagens fastighetsförvaltning

#### Styrning

De olika bostadsrättsföreningarna är enskilda juridiska personer och har i princip suverän beslutanderätt för sin verksamhet. Beslutande organ är föreningsstämman och styrelsen. Styrelsen domineras av medlemmar från bostadsrättsföreningen. Detta innebär att bostadsrättsinnehavarna har långtgående påverkande möjligheter och beslutanderätt beträffande sin fastighetsförvaltning. HSB-föreningen respektive Riksbyggekontoret har dock minst en representant i styrelsen. Härigenom finns möjligheter att argumentera och göra påtryckningar för planering, genomförande och uppföljning enligt centrala riktlinjer. Förvaltningsfrågorna är förutom i avtal reglerade bl a genom föreningslagen och bostadsrättslagen.

Styrelsens sätt att arbeta, dess medlemmars engagemang, kunnighet, sätt att använda och efterleva central planering kan påverka kvaliteten beträffande underhåll och drift. Både HSB och Riksbyggen försöker genom utbildningsverksamhet höja medvetenhet och kunskapsnivå hos styrelserepresentanter, förvaltare, fastighetsskötare och andra berörda personer.

#### Kostnadstäckning

De enskilda bostadsrättsföreningarna beslutar själva vid sin föreningsstämma om budget för kostnader och intäkter. Föreningarna har ej något vinstsyfte utan meningen är att periodens verkliga kostnader skall täckas av periodens intäkter. Härefter innefattas även fonderingar för t ex underhållskostnader.

Härmed finns alltid möjligheten att göra tillräckliga avsättningar för att få en god förvaltningskvalitet för underhåll och drift. Styrelse och årsstämma kan emellertid också bestämma sig för att minimera underhåll och drift för att minska hyran.

Man kan också av andra skäl, t ex marknadsskäl i nyproducerade områden vilja sätta hyran lägre än vad de periodiserade kostnaderna för drift och underhåll kan beräknas till, för att lättare få avsättning för bostadsrättslägenheterna. Detta tillvägagångssätt beskrivs i HSB:s handbok i fastighetsförvaltning.



### Hyressättning

Hyran beslutas av bostadsrättsmedlemmarna vid föreningsstämman. Hyresutjämning mellan olika bostadsrättsföreningar förekommer ej. Hyresskillnaderna mellan nya och gamla föreningar blir därför ofta stora.

### Ekonomiska förhållanden

De enskilda bostadsrättsföreningarna i HSB och Riksbyggen är ej starka ekonomiska enheter. De har emellertid möjlighet att stödja sig på sina lokal-, regional- och riksorganisationer. Dessa handhar oftast föreningarnas ekonomiska förvaltning, ordnar lån vid behov och bistår överhuvudtaget i ekonomiska frågor.

En bostadsrättsinnehavare kan idag fritt sälja sin bostadsrätt på marknaden. Priset anpassas efter utbud och efterfrågan. Priserna varierar kraftigt över landet från några tusen kronor upp mot hundratusen kronor i storstädernas mest attraktiva områden.

Den bostadsrättsförsäljning som nu sker har accepterats av HSB och Riksbyggen. För några år sedan önskade man hindra denna försäljning till överpriser, men man har förändrat denna inställning. Man hänvisar till motsvarande möjligheter vid försäljning av villor, men man inser att det kan diskuteras om förhållandet överensstämmer med det bostadspolitiska kravet på en spekulationsfri bostadsmarknad.

### Val av hyresgäster

Bostadsrättsinnehavarna skall tillskjuta en kapitalinsats som vid nyproduktionstillfället kan variera från cirka 5.000 till 30.000 kronor och vid köp av bostadsrätt i andra hand kan dessa summor fördubblas. Detta innebär en viss selektering av bostadsrättsinnehavarna och huvudsakligen bostadssökande med god ekonomi kan köpa bostadsrättslägenheter.

Bostadsrättsföreningen skall godkänna ny bostadsrättsinnehavare. I vissa fall kan avvisanden ske. Man har också egna kösystem för nyproducerade lägenheter.

### Övrigt

I hyressättningen för bostadsrättslägenheterna ingår en avsättning till en reparationsfond för inre renoveringar. Den är oftast otillräcklig och betecknas av många som symbolisk. Bostadsrättsinnehavaren skjuter själv ofta till kapital vid renovering. Det inre underhållet får som helhet betecknas som gott beroende bl a på följande faktorer:

- o ägandet av lägenheten och förhållandet att man själv får betala sina reparationer anses öka ansvaret för och aktsamheten om lägenheten
- o mindre lagningsarbeten, enklare målning och omtapetsering göres ofta av bostadsrättsinnehavaren själv. Bostadsrättsföreningen håller ibland med utrustning och specialmateriel för dessa arbeten
- o en välskött lägenhet betingar ett högre pris på marknaden och det anses en god investering att ha en hög underhållsstandard i lägenheten vid försäljning
- o många bostadsrättsinnehavare har stort intresse och engagemang för sin lägenhet. De eftersträvar ofta en egen identitet i lägenheten och gör smärre förändringar i vägg- och takmaterial, snickeriinredning etc

### Påverkande faktorer som härrör från bostadspolitiken

De flesta faktorer som påverkar Kooperationen och härrör från bostadspolitiken är av indirekt karaktär - faktorerna påverkar de ekonomiska ramarna, ej direkt själva drifts- och underhållsstandarden.

De kooperativa föreningarna har givits sådana ramar efter bostadsregleringens införande på 1940-talet att de haft goda möjligheter att vidareutvecklas. Inom HSB, som var den dominerande "sociala" bostadsförvaltaren, hade man kanske förväntat sig en mer framträdande roll i att få utveckla byggandet på 1940-talet, men i stället skapades speciella möjligheter för de kommunala bostadsföretagen att expandera. Den kooperativa bostadsformen har emellertid givits relativt goda möjligheter att expandera, om man jämför med den privata bostadsförvaltningen.

Fastighetsförvaltningen i de kooperativa föreningarna regleras genom bostadsrättslag, hyreslagstiftning, bokföringslag samt en mängd specialförfattningar och avtal mellan bostadsrättsföreningen och dess moderorganisation. Lagstiftningen anses gott täcka förhållandena på bostadsrättsområdet. Häri ingår generella regler för bostadsrättsinnehavarens vård och underhåll av egendomen liksom allmänna åtaganden från föreningens sida beträffande fastighetens underhåll och skötsel.

Beträffande statliga lån vid nyproduktion och nybyggnad kan dessa för närvarande erhållas upp till 99% av pantvärdet.

HSB:s och Riksbyggens riksorganisationer betraktas som starka och inflytelserika. De har under åren haft stort inflytande på bostadspolitiken och medverkat i en rad statliga utredningar på bostadsområdet. Riksbyggen har stöd från fackförbunden på grund av deras ägandeförhållande, medan HSB ofta har visst stöd inom kommunerna där många förtroendemän och tjänstemän kommer från HSB-leden. Sammanfattningsvis är HSB:s och Riksbyggens riksorganisationer starka inför den framtida bostadspolitiska utvecklingen. HSB och Riksbyggen har diskuterat ett samgående men hittills föreligger ej några publicerade förslag.

### Påverkande faktorer som härrör från förvaltningsorganisationen

Den ekonomiska målsättningen innebär att verksamheten skall bygga på självkostnadsprincipen. Dessutom ligger i grundidén ett gemensamt ansvar för bostadsrättsföreningens egendom. Dessa grundtankar har en stark positiv inverkan på underhålls- och driftskvalitet, som oftast förstärkes av det långt drivna medinflytandet och medbestämmandet.

Den förhärskande organisationsfilosofin beträffande fastighetsskötsel och underhåll är decentralisering med möjlighet till att ta i anspråk vissa centrala tjänster såsom system för planering och kontroll. Bostadsföreningarna utgör var för sig en enhet och är relativt små - från några 10-tal lägenheter till några 100-tal.

I de minsta enheterna försöker man samordna fastighetsskötseln genom att en fastighetsskötare arbetar i flera föreningar. Även för vissa stora enheter finns samordnad förvaltning. Erfarenheterna från de sistnämnda liknar emellertid de från allmännyttan - kontaktproblem uppstår mellan anställda och boende, anonymitet, specialisering av arbetsuppgifter etc. Yttre underhållsbehov och skadegörelse är ofta större i stora bostadsområden och föreningar än i små.

Bostadsrättsföreningens styrelse utses inom föreningsmedlemmarna. Detta innebär att bostadsrättsföreningens storlek kan ha betydelse för möjligheterna att samla en kvalificerad styrelse. Personliga egenskaper som ambition, kunskap etc hos dessa nyckelpersoner får ofta stort inflytande på den enskilda föreningens underhålls- och driftskvalitet. I en del små föreningar har ibland framsyntheten för kommande underhåll varit begränsad - varvid ett uppdämt underhållsbehov har uppstått.

HSB och Riksbyggen tillhandahåller system och blanketter för drifts- och underhållsplanering. Dessa behöver ibland anpassas efter de lokala förhållandena. Planering och anpassning görs ofta av befattningshavare som arbetar regionalt.

#### Påverkande faktorer som härrör från bostadsområdet

Den fysiska miljön och brukaren ger konsekvenser för bostaden. Brukaren påverkar genom sitt bostadsrättsägande riktlinjer för förvaltning och fastighetsskötsel. Det långt drivna medinflytandet i dessa frågor samt medansvaret ger ofta ett positivt bidrag till underhålls- och driftskvaliteten.

Fastigheterna i HSB och Riksbyggen är moderna och har till största delen tillkommit efter 1950 - de flesta på 1960-talet. Byggnadskvaliteten anses vara högre i de kooperativa fastigheterna än i de allmännyttiga, vilket leder till bättre underhålls- och driftsförutsättningar.

Fastighetsskötaren är oftast knuten direkt till en bostadsrättsförening, där han svarar för både allmän fastighetsskötsel, reparationer och underhåll. HSB och Riksbyggen kan från regional nivå ge direktiv och anordnar också utbildning för fastighetsskötarna. Vidare tillhandahålles viss specialishjälp, t ex för intrimning av värmeanläggningarna. Som helhet påverkar fastighetsskötaren oftast positivt Kooperationens drifts- och underhållskvalitet. Knytningen till enbart en bostadsrättsförening motverkar anonymitet och ger en positiv kontaktmöjlighet för bostadsrättsinnehavarna.

Entreprenörer behöver ej anlitas av bostadsrättsföreningen i så stor omfattning på grund av att inre underhållsarbete åligger bostadsrättsinnehavaren. Däremot anlitas ofta entreprenörer beträffande utvändigt underhåll och gemensamma utrymmen. Byggsakkunniga från de regionala kontoren kan anlitas både för att bedöma arbetsinsats och kontakta lämpliga entreprenörer samt för efterbesiktning.





## 7 DE PRIVATA BOSTADSFÖRVALTARNA

### 7.1 BESKRIVNING

#### Företag

Bostadsbeståndet i enskild ägo var enligt Folk- och bostadsräkningen 1975 cirka 775 000 lägenheter. Av dessa ägdes cirka 475 000 av enskilda personer och cirka 300 000 av gruppen övriga. Denna grupp inrymmer bostadsförvaltande aktiebolag och stiftelser såsom försäkringsbolag, byggföretag, investmentbolag etc. En närmare presentation följer nedan.

#### Försäkringsbolag

SPP, Skandia, Folksam och även andra försäkringsbolag äger flerfamiljsfastigheter. Innehavet uppskattas till i storleksordningen 75 000 lägenheter. Underhålls- och driftskvaliteten bedöms som hög i detta fastighetsbestånd.

#### Byggnadsföretag

Byggmästare i olika juridiska ägarformer - aktiebolag och handelsbolag - förvaltar idag en betydande del av landets flerfamiljslägenheter, uppskattningsvis i storleksordningen 150 000 lägenheter. En stor del av beståndet har tillkommit efter 1958. Förvaltningen drives professionellt och underhålls- och driftskvaliteten är oftast hög.

#### Investmentbolag

Investmentbolag med fastighetsförvaltande verksamhet har de senaste åren i ökad omfattning uppträtt på marknaden. Denna ägarkategori anses för närvarande vara under expansion. En storleksuppskattning som nämnts för denna ägarkategori är cirka 25 000 lägenheter i flerfamiljshus. Kvaliteten på skötsel och underhåll i investmentbolagens fastigheter anses variera.

#### Stiftelser

Det finns en rad stiftelser som äger fastigheter. Vissa förvaltar själva sina fastigheter, andra överlämnar teknisk och ekonomisk förvaltning till ett bankanslutet eller fristående förvaltningsföretag. Stiftelserna anses förvalta ungefär 25 000 bostadslägenheter. Kvaliteten på förvaltning och underhåll varierar.

#### Enskilda personer

Cirka 475 000 flerfamiljslägenheter ägs av enskilda personer. Detta är 23% av det totala lägenhetsbeståndet i flerfamiljshus. Många olika typer av ägare finns bland dessa enskilda personer. Den största gruppen anses vara personer som äger ett enstaka hus. Underhålls- och driftskvalitet varierar kraftigt.

#### Mindre seriösa ägare

Inom de olika uppräknade grupperna finns ägare som är mindre seriösa. De fastigheter som missköts är ofta belägna i saneringsområden. Hus-

ägarna synes ibland vara beredda att försämra fastighetens standard för att framtvinga en rivning och ombyggnad. Underhållet minimeras för att öka den årliga vinsten. Hyresgästerna i detta fastighetsbestånd har svårt att få sina önskemål om underhåll tillgodosett, vilket gör att många själva utför reparationer för betydande belopp. Enligt hyresgästföreningen har cirka 10 - 15% av det äldre beståndet i Göteborg sådana ägare där klara missförhållanden råder för hyresgästerna.

Enstaka fastighetsägare går i en del fall utanför lagens ramar. Vissa försöker av hyresgästen få accepterat andrahandskontrakt, vilket juridiskt innebär att inga krav kan ställas på husägaren. Andra ger löfte om reparationer och förbättringar men ingenting görs. Ytterligare andra uppträder aggressivt och hotar med repressalier om hyresgästerna strider för sina krav.

Mot dessa icke seriösa fastighetsägare finns vissa medel för att komma tillrätta med problemen. Hyresgästföreningen kan förhandla för sina medlemmar, Fastighetsägareföreningen kan genom sin Disciplinnämnd utsluta medlemmar ur Fastighetsägareföreningen. Tillämplig lagstiftning är saneringslagen och lagen om tvångsförvaltning. Andra åtgärder är vitesföreläggande som kommunens fastighets-, hyres- och hälsovårdsnämnd kan fastställa. Vidare finns möjligheter till tvångsreparationer.

Lagen om tvångsförvaltning är för närvarande under omarbetning. Som den tidigare var utformad ville flertalet allmännyttiga bostadsföretag ej påta sig förvaltningsuppdrag. Det fanns oftast ej ekonomiska medel att tillgå för reparationer. I motsats till den gamla lagen är den nya mera skarpt formulerad. Tidigare kunde försumliga ägare låta sina hus förfalla så mycket att det ej återstod annat än rivning när tvångsförvaltningen blev aktuell. I framtiden är det meningen att en hyresnämnd skall kunna konstatera vanvård på ett mycket tidigare stadium och besluta om reparationer. Saknas ekonomiska möjligheter skall man försöka få huset ytterligare belånat. Om detta ej går att ordna, skall hyresnämnden, som sista utväg, ha möjlighet att begära utmätning hos ägaren för att få tillgång till pengar. "Smarta" husägare bemöter emellertid detta genom att skriva över tillgångarna på andra familjemedlemmar. En annan lösning vore om kommunen kunde förskotta medel för upprustning av vanvårdade hus.

Några icke seriösa bostadsförvaltare arbetar mera med att köpa och sälja fastigheter än att förvalta dem. I många fall blir hyresgästerna lidande på om ett antal hustransaktioner genomförs. En lag (Lex Backström) har antagits som skall förhindra att fastighetsägare, som tidigare misskött sin förvaltning, skall få fortsätta med fastighetsförvaltning.

#### Organisation för underhåll och drift

Det finns ingen organisationstyp som är generell för de privata ägarna utan variationerna är stora, både mellan och inom de olika grupperna.

Nedan redovisas vissa huvuddrag, som framkommit vid intervjuer med byggmästare, som har förvaltande verksamhet, bankanslutna förvaltningsföretag, enskilda fastighetsägare, fastighetsägarföreningen samt motparten, hyresgästföreningen.

### Byggentreprenör med förvaltande verksamhet

Byggentreprenörer med stor förvaltande verksamhet betecknas av hyresgästföreningen som den kategori av de privata ägarna som ger hyresgästerna bäst förvaltning. Dessa företag har ett relativt modernt bestånd och husen är av hög byggnadsteknisk kvalitet. Företagen har också en effektiv förvaltningsorganisation både vad gäller planering som utförande av underhåll och drift.

### Exempel

I ett av de intervjuade företagen, som har ett bostadsbestånd på cirka 4 000 lägenheter, har man organiserat sig på följande sätt:

Den administrativa förvaltningen skötes av en central grupp på fem personer. Denna kompletteras av en serviceorganisation som åtgärdar löpande och periodiskt underhåll. Om personalen ej sysselsättes med underhållsarbeten arbetar de i entreprenadföretagets övriga reparationsverksamhet. I varje fastighet finns minst en fastighetsskötare. Han arbetar med drift och skötsel och tar vidare emot felanmälan samt besiktigar felen. Detta innebär, att hyresgästen får snabb service och att fastighetsskötaren direkt kan åtgärda en hel del småfel och för övrigt prioritera de åtgärder som skall genomföras av serviceavdelningen. I varje fastighet finns ett serviceförråd med verktygsutrustning och reservdelar. Reparatörerna tilldelas i görligaste mån samma fastigheter, så att de blir väl förtrogna med dem. Genom att fastighetsskötarna och reparatörerna knytes till en fastighet uppstår även en god kontakt med hyresgästerna.

Långsiktiga planer finns för yttre underhåll och underhåll av gemensamma utrymmen. Invändigt anses lägenheterna behöva renoveras ungefär vart tionde år. Besiktning sker vid omflyttning och före planerad renovering. Åtgärder antecknas noggrant och databehandlas och utgör sedan del av underlag vid hyresförhandlingar och prissättning.

### Enskilda personer

De flesta fastigheterna i det äldre beståndet ägs av enskilda personer. Ägarna har oftast bara en fastighet och förvaltar mellan fem och tjugo lägenheter. I många fall har underhållet genom åren blivit eftersatt. Orsakerna kan vara:

- o hyresregleringen som hindrat hyreshöjningar och därmed minskat de ekonomiska möjligheterna att förbättra standarden
- o bristande ekonomiska och tekniska kunskaper för effektiv förvaltning

- o bristande planering för underhåll och drift
- o för stort kapitaluttag
- o otillfredsställande lönsamhet

Enligt representanter från Fastighetsägareföreningen anses idag den årliga avkastningen på eget kapital i genomsnitt vara 1 - 3% för mindre fastigheter. Till detta skall läggas värdestegring och eventuell realisationsvinst vid försäljning. Enligt en undersökning - Fastighetsekonomisk analys av nio hyresfastigheter i Stockholm - beräknas den totala lönsamheten, dvs. årlig värdestegring och direkt avkastning, vara för perioden 1964 - 1968 knappt 3% med ränta på ränta och under perioden 1969 - 1973 5%. Värdestegringen var under perioden 1964 - 1968 0% genomsnittligt per år och 2% för den bästa fastigheten räknat med ränta på ränta. Under perioden 1969 - 1973 var den genomsnittliga värdestegringen per år 1% och 4,5% för den bästa fastigheten.

Det finns sällan några dokumenterade underhållsplaner för äldre enskilt ägda fastigheter. Administrationen sköts av ägaren själv. Periodiskt och löpande underhåll ordnas av denna, eventuellt tillsammans med fastighetsskötaren.

Det bör påpekas att creditsituationen och räntan till en viss del styr underhållet. I och med att fondavsättningar ej kan göras för underhåll måste kapital ofta lånas vid större renoveringar och underhållsarbeten. Är creditsituationen svår minskas möjligheterna till denna upplåning och är räntan hög är det ekonomiska utrymmet för stora renoveringar mindre.

Representanter för hyresgäströrelsen anser att många ägare till äldre flerfamiljshus har svårt att få ekonomin att gå ihop om ägaren skall uppfylla de berättigade krav som hyresgästerna kan ställa. Dessa är:

- o renovering av lägenheten vart tionde år
- o fullgoda och snabba reparationer vid akuta fel
- o god funktion av tvättstuga och allmänna utrymmen
- o god trappstädning
- o god ordning i huset på gårdsutrymmen, i trädgård etc

Hyresgästföreningen anser emellertid att flertalet enskilda fastighetsägare oftast tillrättalägger påpekade brister.

Emellertid finns även en del mindre seriösa fastighetsförvaltare som för egen vinnings skull vanvårdar sina fastigheter och som inte försöker uppfylla elementära hyresgästkrav. Det har hittills varit svårt och en tidskrävande process att tvinga dessa förvaltare till positiva förändringar.

### Förvaltningsföretag

Många privata fastighetsägare som ej anser sig besitta tillräcklig förvaltningskunskap, ej har tillräcklig tid eller har andra skäl, överlåter ibland förvaltningen till något bankanslutet eller helt fristående förvaltningsföretag.

Beroende på det ekonomiska utrymme som ägaren givit förvaltaren kan olika förvaltningskvaliteter bli följden. Förvaltningsföretagen försöker hindra kapitalförstöring genom att åtgärda främst utvändigt underhåll såsom tak, fasad och fönster, men även väsentligt inre underhåll. Efterhand förbättras också den inre standarden. De kraftiga kostnadsökningarna på material och arbetskostnad tycks emellertid urholka bruksvärdeshyrans inbyggda incitament för underhåll och renoveringsarbeten.

### Exempel

Vid en intervju med ett bankanslutet förvaltningsföretag har framkommit att såväl kostnads- som intäktsbudget uppgöres. Det periodiska underhållet planeras och beslutas av den centrala fastighetsförvaltaren i samarbete med ägaren. För små fastigheter ordnas oftast någon typ av samordnad fastighetsskötsel. Fastighetsskötaren handhar i allmänhet uppvärmning, sophantering, gårdsstädning, felarmålan och småreparationer. Vid fel i lägenheten kontaktar lägenhetsinnehavaren fastighetsskötaren, som besiktigar felet och försöker åtgärda detta. Större underhållsarbeten utföres av entreprenörer.

## 7.2 UTVÄRDERING AV KVALITETSPÅVERKANDE FAKTORER

Särdrag och övriga faktorer som påverkar underhålls- och driftskvalitet behandlas här på samma sätt som för de allmännyttiga och kooperativa företagen.

### Särdrag i privat bostadsförvaltning

#### Styrning

Den privata ägaren har personligen den huvudsakliga beslutanderätten och styrningsmöjligheterna. Det finns dock en omfattande hyreslagstiftning samt praxis på området som reglerar parternas förhållande. Genom förhandlingar med hyresgästföreningen om bruksvärdeshyran beslutas hyresnivå samt olika åtaganden, t ex underhålls- och renoveringsarbeten. De ekonomiska ramarna, liksom ägarens personliga byggnads- och förvaltningskunskap samt hans mål och övriga ambitioner styr förvaltningens kvalitet för underhåll och drift.

#### Kostnadstäckning

Den privata fastighetsförvaltningen betraktas huvudsakligen som en affärdrivande verksamhet. En av målsättningarna för dem som tillskjuter kapital är att få tillfredsställande avkastning på detta - årlig vinst och/eller kapitalvinst vid försäljning. Möjligheten till vinst har emellertid genom olika regleringar inom bostadspolitiken begränsats. Det gäller främst hyresregleringen från 1942 som för bostadsfastigheter numera ersatts av bruksvärdeshyran. Hyresregleringen har under åren lett till ett uppdämt



underhållsbehov - i vissa fall så mycket att det kan betecknas som kapitalförstöring.

### Hyressättning

Sedan 1975 gäller regler för avskaffande av hyresregleringen och övergång till bruksvärdeshyra. Enligt dessa regler skall hyran i privatägda fastigheter sättas i jämnhöjd med hyran i lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet, som har likvärdigt bruksvärde.

När de allmännyttiga företagen fördelar det totala hyresbeloppet som fastställt genom förhandlingar, göres detta efter ett speciellt hyressättningssystem. Hyran beräknas efter en hyressättningsfaktor som bildas av en ålderskomponent och en bostadsvärdeskomponent. Denna påverkas av åtta huvudfaktorer. En väsentlig faktor är underhållsläget. Ålderskomponenten får det huvudsakliga inflytandet på hyresnivån men i vissa fall kan bostadsvärdeskomponenten starkt påverka.

Efter det att dessa beräkningar är gjorda för olika bostadsområden i de allmännyttiga företagen kan jämförelser göras med de privatägda fastigheterna. Beräkningarna bygger på värderingar från fall till fall och får därmed variationer. Vid intervjuer med företrädare för allmännyttiga företag har ansetts att tillräckliga ekonomiska resurser för åtgärdande av underhållsbehovet ej erhålles. Eftersom bruksvärdeshyran utgår från hyresnivån i de allmännyttiga företagen bör det ekonomiska utrymmet även för de privata fastigheterna bli otillräckligt. Äldre fastigheter är i behov av större ekonomiska resurser för underhåll än de allmännyttiga fastigheterna, där man har ett relativt nytt bostadsbestånd. Många äldre privata fastigheter har på detta sätt hamnat i en ond cirkel där den låga fastighetsstandardens och underhållskvalitetens enligt bruksvärdesprinciperna gör att hyresnivån reduceras. Mindre hyresintäkter och ökande driftskostnader minskar det ekonomiska utrymmet för underhåll och renoveringar och fastighetsstandardens minskar. Detta reducerar hyresnivån ytterligare.

Ett sätt att komma ut ur denna onda cirkel är att tillskjuta kapital och göra en genomgripande renovering av fastigheten. Detta blir oftast bara lönsamt om fastighetsägaren erhåller tillräckliga statliga lån med subventionerad ränta.

Vissa fastighetsägare gör seriösa försök att komma ut ur denna onda cirkel medan andra kan se det fördelaktigt med ett förfall som leder till sanering och nybyggnad.

Allmännyttiga företag och kommunala bolag har på senare år börjat köpa upp äldre privata fastigheter för renovering eller nybyggnad i egen regi.

### Val av hyresgäster

De privata förvaltarna genomför oftast en sträng kontroll av de personer som antages som hyresgäster. Stora förvaltare har ofta en egen kö av potentiella hyresgäster och de använder sig inte av den allmänna bostadsförmedlingens kö. Man menar att denna stränga kontroll leder till små hyresförluster, mindre skadegörelse och ett mindre underhållsbehov av lägenheterna jämfört med många andra bostadsområden. Ägare till enstaka hus beslutar helt efter eget val vem som skall bo i lägenheten.



## Övrigt

Många privata flerfamiljsfastigheter är belägna i de centrala delarna av städerna. Vissa av dessa lägenheter har med åren blivit eftertraktade på hyresmarknaden på grund av geografiskt läge och låg hyra till följd av hyresregleringen. Många hyresgäster är beredda att ekonomiskt kompensera den som upplåter en sådan lägenhet. Detta är ej lagligt men trots detta har en "svart" försäljning av hyreslägenheter blivit ganska vanlig - åtminstone i storstäderna. Ibland är det husägaren som får den ekonomiska kompensationen, ibland den tidigare hyresgästen, som varit beredd att flytta.

## Påverkande faktorer som härrör från bostadspolitiken

Ägarkategorin privata bostadsförvaltare är mycket heterogen beträffande förvaltningsstorlek, byggnadens kvalitet, ålder, förvaltningsorganisation etc. I nedanstående bedömning framstår särskilt skillnaderna mellan förvaltningsföretag med stort fastighetsbestånd, t ex förvaltande byggföretag och enskilda personer - förvaltare med ett litet fastighetsbestånd.

Man bör se den privata bostadsförvaltningen i ett historiskt perspektiv. Motiv för den statliga regleringspolitiken på 1940-talet var att man önskade ett spekulationsfritt bostadsbyggande och en spekulationsfri förvaltning. Man hade dittills under 1900-talet gjort erfarenheten att de privata husägarna i speciella situationer utnyttjade sin äganderätt gentemot hyresgästerna för att skaffa sig själva ekonomiska fördelar. För att komma tillrätta med dessa missförhållanden önskade man att de allmännyttiga och kooperativa företagen, vilka ej drev sin verksamhet i vinstgivande syfte, skulle öka sin andel av bostadsförvaltningen. Dessa företag gynnades främst genom bättre lånemöjligheter. Den privata bostadsförvaltningen kom därigenom i ett försämrat konkurrensförhållande jämfört med tidigare.

Beträffande statliga lån vid nyproduktion och ombyggnad får de privata ägarna låna 85% av pantvärdet och får räntesubventioner på detta belopp. Detta innebär att 15% måste finansieras med eget eller lånat kapital. Marknadsräntan är idag på lånat kapital 5-7% över den subventionerade räntan för statliga lån. Detta kan ibland leda till uteblivet eller minskat underhåll.

Privata företag får ej göra skattefria avsättningar till reparationsfonder. I stället får man göra avdrag för de fulla kostnaderna vid åtgärdandet. Detta kan emellertid innebära likviditetsproblem och behov av banklån för underhållsåtgärder. Räntenivån och kreditsituationen kan då få direkt inverkan på kvantitet och kvalitet av planmässigt underhåll och ombyggnad.

En del privata företag, både seriösa och icke seriösa, har skaffat sig kunskap inom området att köpa äldre fastigheter och renovera dessa. Fullständig renovering anses ofta som en förutsättning för ett köp av en äldre fastighet. Räntekostnaden på lånat kapital vid ett fastighetsköp blir ofta så stor att fastigheten svårligen kan bära sig med de tidigare hyrorna. Därför behöver ofta viss renovering göras för att en hyreshöjning skall kunna bli möjlig. Renoveringen måste emellertid godkännas av hyresgäster, hyresgästförening och länsbostadsnämnd innan fördelaktiga statliga lån kan erhållas.

De privata fastighetsägarna är ofta anslutna till fastighetsägarföreningar. Dessa ingår på riksplanet i ett fastighetsägarförbund. Detta har emellertid ej samma styrka som SABO, HSB och Riksbyggen och har ej haft lika goda möjligheter att tillvarata de privata fastighetsägarnas intressen vid utformningen av bostadspolitik. För närvarande synes organisationen få ökad betydelse och kommer sannolikt att bli central och lokal förhandlingspart gentemot hyresgästföreningarna vid hyressättning enligt bruksvärdesprincipen.

#### Påverkande faktorer som främst härrör från förvaltningsorganisationen

Målsättningen i den enskilda förvaltningen är vinst på kort och lång sikt. Möjligheterna för god årlig lönsamhet anses emellertid idag som små. Kapitalförtjänstmöjligheter vid en försäljning av fastigheter kan föreligga, men bygger då på kunnighet inom byggnads- och förvaltningsområdet och "näsa" för fastighetsaffärer.

Beträffande organisationsprinciper sammanhänger detta mycket med bostadsbeståndets storlek. Är detta tillräckligt stort strävar man ofta mot en centraliserad planering samt decentraliserad fastighetskötsel och underhåll. Förvaltningen sker genom specialiserade och välutbildade befattningshavare som strävar efter att minimera underhålls- och driftskostnader på lång och kort sikt.

Många enskilda ägare av ett litet fastighetsbestånd har begränsade ekonomiska resurser och begränsat kunnande av ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning. Detta ger ofta en försämring av drifts- och underhållskvaliteten som ej kan överbryggas genom stora personliga tidsinsatser.

Underhållsplaneringen är oftast inom större förvaltningar väl utvecklad. Detta innebär långsiktig planering av yttre och inre underhåll samt viss uppföljning. Många förvaltande företag har en schabloniserad långsiktig underhållsplanering, men den ettåriga planeringen är oftast god.

Skriftlig underhålls- och driftsplanering förekommer sällan hos enskilda mindre förvaltare. Ägaren anser sig själv ha ett helhetsgrepp över förvaltningen. Detta medför emellertid risker för att underhållsbehov glöms bort och att underhållskvaliteten försämrans.

#### Påverkande faktorer som härrör från bostadsområdet

De förvaltare som själva är byggtreprenörer har oftast ett relativt ungt bestånd av bostäder och hög byggnadsteknisk kvalitet. Detta leder på sikt till bättre förvaltningskvalitet och lägre underhålls- och driftskostnader.

Många äldre fastigheter har däremot låg underhållsstandard. De ingår ofta i små bestånd och förvaltas av ägare som saknar tekniska och ekonomiska möjligheter att åstadkomma förbättringar.

Fastighetsskötselns kvalitet varierar bl a med fastighetsskötarens kunskap, erfarenhet och tidsresurser samt de ekonomiska resurserna. De stora privata ägarna anses ha möjlighet att ordna organisations-, arbets- och utbildningsförhållandena för fastighetsskötarna på en tillfredsställande nivå. Fastighetsskötaren bor ofta i huset och har där-

för i allmänhet hand om både fastighetsskötseln, felanmälan och mindre underhåll. För hyresgästerna och fastigheten kan detta anses vara ett bra sätt.

Vid förvaltning av enstaka hus varierar förhållandena för fastighets-skötaren och fastighetsskötseln starkt.

Brukaren kan genom sitt beteende positivt eller negativt påverka drifts- och underhållskvaliteten i fastigheten. Vissa förvaltare försöker att noggrant välja hyresgäster bl a för att underhåll och skadegörelse skall hållas på en så låg nivå som möjligt. Boendetätheten och andelen barn är relativt låg i det privata bostadsbeståndet, vilket positivt synes påverka underhållskvaliteten. Det förekommer att hyresgäst och fastighetsägare ibland överenskommer om hur fördelning skall göras av åtaganden vid främst renoveringar av lägenheten.



8. SAMMANFATNING AV KVALITETSPÅVERKANDE FAKTORER FÖR UNDERHÅLL OCH DRIFT INOM DE OLIKA ÄGARKATEGORIerna

Nedan sammanställs de belysta kvalitetspåverkande faktorerna för att ge en överskådlighet i skillnader mellan de olika ägarkategorierna. Intervjувaren har i mycket varit sammanfallande. Den begränsade undersökningen medför emellertid att viss försiktighet bör iakttagas med att dra generella slutsatser. En större undersökning skulle kunna kvantifiera de nedan beskrivna förhållandena.

Faktor	Allmännyttiga bostadsföretag	Kooperativa föreningar	Privata bostadsförvaltare
<u>Bostads- politiken</u>			
Lagstiftning Lån vid ny- byggnad och ombyggnad.	100% av pantvärdet Underhållskvaliteten kan förbättras genom val av bättre produkter genom bättre ekonomiska resurser.	99% av pantvärdet Underhållskvaliteten kan förbättras genom bättre ekonomiska resurser.	85% av pantvärdet.
Reparations- och under- hållskost- nader	Avsättning till skattefria fonder för underhåll.  Förbättrar likviditeten för framtida underhåll.		Årets underhållskostnader drages av mot årets intäkter. Vid likviditetsproblem kan underhållskvaliteten komma att minska.
Intresse- organisa- tioner	SABO har genom åren varit en stark organisation och haft inflytande på bostadspolitik. Dessutom har man kunnat verka för en förbättring av medlemmarnas underhålls- och driftskvalitet.	HSB:s och Riksbbyggens riksförbund har också varit inflytelserika intresseorganisationer, såväl inom bostadspolitik som att förbättra bostadsrättsföreningarnas drifts- och underhållskvalitet.	Fastighetsägarföreningarna och Fastighetsägarförbundet har först på senare år fått ökad styrka och inflytande. De har ej i nämnvärd grad påverkat medlemmarnas underhålls- och driftskvalitet.
Upplåtelse- form	Hyresrätt kan ej överlätas till annan person. Området regleras genom hyreslagstiftning.	Äganderätt för bostadsrättsinnehavaren. Fri försäljning av bostadsrätten föreligger. Underhålls- och driftskvaliteten påverkas oftast positivt genom äganderätten. Speciell bostadsrättslagstiftning föreligger.	Hyresrätt - kan ej överlätas till annan person. Hyreslagstiftning reglerar området. Ibland sker lagstridig "svart försäljning" av attraktiva hyreslägenheter.

Faktor	Allmännyttiga bostadsföretag	Kooperativa föreningar	Privata bostadsförvaltare
Hyressättning	Enligt självkostnadsprincipen. Hyran beslutas vid förhandlingar mellan det allmännyttiga företaget och hyresgästföreningen.  Självkostnadsprincipen bör positivt påverka underhålls- och driftskvalitet genom direkt koppling till hyran. För närvarande minskar dåliga förhandlingsresultat utrymme för underhåll.	Enligt självkostnadsprincipen. Bostadsrättsinnehavarna tar självaställning till styrelsens förslag till hyra och kostnadsbudget.  Självkostnadsprincipen bör positivt påverka underhålls- och driftskvalitet genom direkt koppling till hyran.	Hyran fastställs genom förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägareföreningen enligt bruksvärdeslagstiftningen. Beräkningar av självkostnader göres ej. Kostnader för bl a drift och underhåll får täckas av de totala hyresintäkterna. Kan negativt påverka underhållskvaliteten om hyresintäkterna ej räcker till erforderliga underhållsåtgärder.
<u>Förvaltningsorganisationen</u>			
Vinstmotiv i förvaltningsverksamheten	Ej vinstmotiv.  Bör påverka underhålls- och driftskvalitet positivt om hög effektivitet föreligger i organisationen.	Ej vinstmotiv.  Bör påverka underhålls- och driftskvalitet positivt om hög effektivitet föreligger i organisationen.	Affärsdrivande verksamhet - vinstmotiv. Kan påverka både positivt och negativt.
Styrning, påverkan och beslutsrätt	Politiskt tillsatt styrelse. Små möjligheter för hyresgästerna att påverka underhåll och drift. Vissa boendedemokrati-försök pågår.	Styrelsen vald av föreningens medlemmar. Möjligheter för bostadsrättsinnehavarna att påverka beslut om underhåll och drift.	Ägaren beslutar om drifts- och underhållsåtgärder. Små möjligheter för hyresgästerna att påverka dessa.
Allmänna ekonomiska förutsättningar	De allmännyttiga företagen ägs av kommuner. Detta medför ett nära ekonomiskt samarbete. Vid svåra situationer kan hjälp erhållas. Förvaltningskvaliteten bör påverkas positivt.	Bostadsrättsföreningarnas knytning till regional och riksorganisationer innebär möjligheter till specialinsatser vid olika situationer som positivt kan påverka förvaltningskvaliteten.	Fri konkurrens råder. Varje fastighetsägare sköter självständigt sin ekonomi och vidtar åtgärder efter eget val. Underhållskvaliteten kan på detta sätt bli ojämn i olika fastigheter.



Faktor	Allmännyttiga bostadsföretag	Kooperativa föreningar	Privata bostadsförvaltare
Förvaltningsbeståndets storlek	80% av lägenhetsbeståndet finns i företag med mer än 2000 lägenheter. Detta ger förutsättningar för systematisk planering av drift och underhåll.	Bostadsföreningarna har i allmänhet upp till 200 lägenheter. En kombination mellan centraliserad planering till regionalkontoren och decentraliserad fastighetsskötsel ger förutsättningar för god drifts- och underhållskvalitet.	Vid förvaltning av enskilda personer är förvaltningsbeståndet litet. Utan samordning ges små möjligheter till effektiv service och drift eller till gott underhåll. Stora skillnader föreligger dock mellan enstaka fastigheter. Privata förvaltare med stort fastighetsbestånd kan er hålla bra förutsättningar för god förvaltningskvalitet genom planering och samordning.
Organisation	Ofta stor organisation på grund av att de flesta arbetsuppgifterna göres i egen regi. Ger möjlighet till centralisering till stora enheter och specialisering. Inom fastighetsskötseln stor grad av mekanisering.	Relativt små organisationer. Entreprenörer anlitas i stor omfattning. Fastighetsskötseln är decentraliserad till varje enhet. Organisationen synes positivt påverka underhålls- och driftseffektivitet.	I de små förvaltningarna finns enbart deltidssamarbetande fastighetsskötare och ägare. Begränsad service. Vid större fastighetsbestånd ofta decentraliserad fastighetsskötsel och centraliserad planering vilket kan ge god förvaltningskvalitet. Förhållandevis små organisationer.
Underhålls- och driftsplanering	Systematiskt kort- och långsiktig planering föreligger ofta. Ger medvetenhet om problem och möjlighet till effektiva lösningar för höjande av förvaltningskvaliteten.		Sällan systematiserad underhålls- och driftsplanering vid litet fastighetsbestånd. Kan innebära svårigheter och liten handlingsberedskap vid oförutsedda händelser. Ofta systematisk kort- och långsiktig planering vid stort fastighetsbestånd.



Faktor	Allmännyttiga bostadsföretag	Kooperativa föreningar	Privata bostadsförvaltare
<u>Bostadsområdet</u>			
Fysisk miljö	I storstädernas ytterområden föreligger ibland mindre god fysisk miljö. Detta kan påverka underhålls- och driftskvaliteten negativt.	Oftast relativt god fysisk miljö med låg bebyggelse och god planering av områdena. Påverkar förvaltningskvaliteten positivt.	Gamla fastigheter ligger ofta i stads kärnan. Nyare fastigheter i relativt små enheter finns, både centralt och i ytterområden. Den fysiska miljön varierar.
Fastigheten	Byggnadskvalitén anses ha försämrats under 1960-talet. Detta kan ge stort underhållsbehov i framtiden.	Förhållandevis god byggnadskvalitet.	Gamla fastigheter har i allmänhet sämre byggnadskvalitet delvis på grund av eftersatt underhåll. Nya fastigheter har ofta god byggnadskvalitet då hänsyn tagits till förvaltningserfarenheter vid byggandet. Byggherre och förvaltare är ofta samma person.
Fastighets-skötsel	Ofta centraliserad i relativt stora enheter (1.000-5.000 lägenheter). Skapar anonymitet mellan boende och förvaltningspersonal vilket negativt kan påverka underhålls- och driftskvalitet. Även positivt pga möjlighet till mekanisering och förbilligande.	Decentraliserad till den enskilda föreningen. Ofta god kontakt med de boende, vilket oftast förbättrar förvaltningskvalitén.	Decentraliserad till den enskilda fastigheten. Oftast goda kontaktmöjligheter mellan fastighets-skötare och boende.

Val av hyresgäster	Bostadsförmedlingarna anvisar hyresgäster efter förmedlingarnas kösystem.	Bostadsrättsföreningarna har egna kösystem för nyproducerade lägenheter. Priset på bostadsrätten vid försäljning i andra hand kan påverka valet mot ekonomiskt stabila hyresgäster. Dessa båda förhållanden inverkar troligtvis positivt på underhålls- och driftskvaliteten.	Ägaren själv väljer hyresgäst. Vissa stora privata förvaltare har egna kösystem. Ett speciellt urval av hyresgäster påverkar sannolikt underhålls- och driftskvaliteten positivt.
Brukaren	Stor andel barnfamiljer och stor boendetäthet ger högre förslitning, större underhållsbehov. Hög omflyttningstakt ger ökade kostnader för periodiskt underhåll. Större andel boende med sociala och ekonomiska problem kan ge upphov till mindre aktsamhet, större skadegörelse och högre underhållskostnader.	Stark motivation för god ordning, aktsamhet och låga kostnader på grund av eget ägande och väl utvecklat medinflytande betr. föreningens angelägenheter. Detta påverkar drifts- och underhållskvaliteten positivt. Kostnader för inre renovering betalas av bostadsrättsinnehavaren själv. Detta ger upphov till aktsamhet och god underhållskvalitet.	Noggrant val av hyresgäster ger större aktsamhet och mindre underhållsbehov. Stor andel äldre hyresgäster ger litet underhållsbehov. Liten boendetäthet ger för vissa poster lägre driftskostnader. Speciella överenskommelser kan ibland göras mellan hyresgäst och ägare beträffande underhållsättagande.

Undersökningens utgångspunkt var antagandet att ägarkategori och förvaltningsstorlek spelar stor roll för underhålls- och driftskvaliteten.

Vi anser att antagandena kunnat bekräftas i undersökningen. Skilda ägarförhållanden leder till skillnader i drift- och underhåll vid i övrigt jämförbara utgångspunkter. Anledningen är en rad faktorer, varav ekonomiska villkor är de mest betydelsefulla. Också storleken av det förvaltade beståndet ger skillnader i drift och underhåll mellan de olika ägarkategorierna. Här samverkar ägar- och storleksförhållandena. Bostadsrättsföreningar är minst storlekskänsliga genom de inbyggda stadgarna som ger vissa garantier samt anknytningen till fackkompetens hos regionkontoren.

Störst variationer finns hos privata ägare, där en stor grupp hör till de minsta förvaltningsorganisationerna.

Det går inte att med undersökningens begränsade material som underlag uttrycka några gränsvärden för lämpliga förvaltningsstorlekar. Behovet av fackkompetens i drifts- och underhållsfrågor är däremot klarlagt samt det förhållandet att flertalet små förvaltningar saknar egen sådan kompetens och har mer eller mindre svårt att konsultera extern hjälp.

Uppskattningsvis förvaltas 20 - 25% av bostadsbeståndet av enskilda ägare med små fastighetsbestånd. Det går ej att ur tillgänglig statistik storleksindela detta fastighetsbestånd efter antal lägenheter, men sannolikt är majoriteten under 100 lägenheter per ägare.

I det allmännyttigt ägda bostadsbeståndet finns som jämförelse knappast 3% av bostadsbeståndet i förvaltningar med mindre än 500 lägenheter.

9. 36 FRÅGOR OM FASTIGHETSFÖRVALTNING - EN ENKÄTUNDERSÖKNING TILL HYRESGÄSTERNA

Inom projektet "Bostadsförvaltning - en undersökning om förvaltningskvalitet och bostadsmiljö" har gjorts en enkätundersökning till hyresgäster i fastigheter förvaltade av tre olika förvaltningsorganisationer - en bostadsrättsförening, ett allmännyttigt bostadsbolag och en fastighetsägareförening som förvaltar privatägda fastigheter.

Målet med undersökningen

Målet med enkätundersökningen har varit:

- A) att undersöka brukarnas/hyresgästernas upplevelse av bostadsstandarden i de hus de bor i samt hur de upplever att hyresvärd/förvaltaren sköter underhåll och drift av fastigheten
- B) att undersöka hur hyresgästerna upplever samarbetet mellan dem och hyresvärd/förvaltare
- C) att testa om det är möjligt att få information om hyresgästernas åsikter med hjälp av en enkätundersökning.

Enkätens utformning

För att göra det möjligt för hyresgästerna att särskilja och besvara de olika frågeställningarna gjordes en uppdelning i sex avsnitt gällande frågor om:

- a) Standard
- b) Storreparationer
- c) Felanmälan och reparationer
- d) Fastighetens skötsel
- e) Förslag på förbättringar
- f) Samarbetet mellan hyresgästen och de som sköter fastigheten

Frågorna har varit så formulerade att hyresgästerna dels besvarat hur man upplever kvaliteten på fastighetens standard, förvaltning och samarbetet med förvaltaren, dels fått möjlighet att ge konkreta exempel på det man upplever som bra eller dåligt.

Se bilaga 1 Enkätformulär.

Urval av undersökningsområde och undersökningsspersoner

Urvalskriterierna för de områden som enkäten sänts ut till har varit följande:

I varje förvaltningsorganisation har valts ut ett yngre stort fastighetsområde i ytterområde och ett äldre mindre fastighetsområde i innerstad. Valet av område och hyresgäster har gjorts av respektive förvaltningsorganisation. Det ringa antalet undersökningsspersoner och urvalsmetoden medför att enkäten ej är statistiskt representativ.

### Undersökningsområden

Enkäter har sänts ut till sammanlagt 150 hyresgäster enligt följande fördelning:

#### Bostadsrättsföreningar

25 st till hyresgäster i en fastighet byggd 1968-1969 i ett ytterområde. Stort förvaltningsområde.

25 st till hyresgäster i en fastighet byggd 1946-1947 i innerstaden. Litet förvaltningsområde.

#### Allmännyttiga bostadsbolag

25 st till hyresgäster i fastighet byggd 1968 i ytterområde. Stort förvaltningsområde.

25 st till hyresgäster i fastighet byggd 1958 i innerstaden. Litet förvaltningsområde.

#### Fastighetsägareföreningen

25 st till hyresgäster i fastigheter byggda 1965-1970 i ytterområde. Stort förvaltningsområde.

25 st till hyresgäster i fastigheter byggda 1930-1950 i innerstaden. Litet förvaltningsområde.

#### Antal besvarade enkäter

Av 150 enkäter har 14 kommit åter på grund av att hyresgästen flyttat och 55 st återsänts besvarade, dvs cirka 40%.

Svarsfördelningen är dock ojämn mellan hyresgäster i äldre och yngre fastigheter. Hyresgästerna i de yngre fastigheterna har en svarsprocent på cirka 60% och hyresgäster i äldre fastigheter cirka 30%. Från hyresgäster i äldre fastigheter har också kunnat noterats en rädsla för att besvara enkäten.

Den låga svarsfrekvensen måste beaktas vid bedömningen av enkätsvaren från de äldre bostadsområdena.

De två bostadsområdena från kategorin bostadsrättsföreningar har bearbetats tillsammans på grund av att försättsbladet som identifierade bostadsområdena behållits av ett stort antal hyresgäster.

#### Utvärdering av enkäten

##### A) Hyresgästernas upplevelse av bostadsstandard och kvaliteten på underhåll och drift

#### Frågor om standard

Gemensamt för alla hyresgäster, som svarat på enkäten, är att det man i första hand är intresserad av och kan ge information om är standarden på de utrymmen man är mest beroende av, dvs lägenheten och vissa gemensamma utrymmen och då i första hand tvättstugans utrustning. När det gäller lägenheten är det standarden på eller bristen på kyl-

skåp, frys och förvaringsutrymmen man är missnöjd med. Samtliga hyresgäster som bebor bostadsrättslägenheter är nöjda med standarden och cirka 2/3 av hyresgästerna i övriga bostadsområden.

De som är minst nöjda med standarden i fastigheten bor i ett litet förvaltningsområde i innerstaden förvaltad av ett kommunalt bostadsbolag. Där är man också beredd att acceptera en hyreshöjning för att få bättre standard i framför allt lägenheten. (23% av hyresgästerna i detta förvaltningsområde har besvarat enkäten.)

Det är också när det gäller förbättringar av standarden i framför allt lägenheter och i vissa gemensamma utrymmen, som även några hyresgäster i andra områden är beredda att acceptera en hyreshöjning.

När det gäller frågor om standard på material är det "synligt" material man uttalar sig om, dvs tapeter, målning, lister, golv samt fönsterisolering. Här är drygt 1/3 av hyresgästerna missnöjda med kvaliteten.

#### Frågor om storreparationer

När det gäller frågor om storreparationer i lägenheter och gemensamma utrymmen - periodiskt underhåll - omfattning, kvalitet och periodicitet, är det cirka 50% av samtliga hyresgäster som inte vet något eller saknar information.

När det gäller reparationer av fastighetens yttre är nästan samtliga hyresgäster nöjda.

Den kategori hyresgäster som vet mest om och är mest nöjd med detta är de som bor i bostadsrättslägenheter.

#### Frågor om felanmälan och reparationer

Det stora flertalet hyresgäster i samtliga områden anser, att felanmälan fungerar bra samt att snabbhet och kvalitet på utförda reparationer är god.

Minst nöjd är man i den äldre fastighet där de har en fastighets-skötare som har sysslan som "extra-knäck".

Mest nöjd är man i ett äldre bostadsrättsområde i innerstaden, där man anser sig ha mycket god kontakt med fastighetsskötaren.

Det finns inte något intresse från hyresgästernas sida att finansiera en förbättrad organisation av felanmälan och reparationer genom hyreshöjningar.

#### Frågor om fastighetens skötsel/drift

Endast ett fåtal hyresgäster är missnöjda med förvaltarens sätt att sköta dessa uppgifter.

Något missnöje finns när det gäller skötsel av markområdena runt fastigheten. Där klagas på att det saknas speciella områden för rastning av hundar - hundtoaletter.



Ej heller för skötsel av drift av fastigheten är man intresserad av att finansiera en förbättring genom hyreshöjningar.

#### Frågor om förslag på förbättringar från hyresgästerna

Endast ett fåtal hyresgäster har förslag på förbättringar. Från det område där den som sköter fastigheten har detta som "extra-knäck" önskar man en fastighetsskötare som är tillgänglig hela dagen.

Ett förslag som ges är större aktsamhet från hyresgästernas sida och bättre kvalitet på material och utförda reparationer.

#### B) Hyresgästernas upplevelse av samarbetet mellan dem och fastighetsförvaltaren

##### Medbestämmande för hyresgästerna

Cirka 2/3 av hyresgästerna i samtliga områden skulle vilja vara med och besluta om underhåll av framför allt lägenheter och gemensamma utrymmen.

Däremot finns det inget intresse för medbestämmande när det gäller övriga frågor från hyresgästerna i något område utom i det äldre fastighetsområde som förvaltas av en fastighetsägareförening, där man önskar ha inflytande över såväl underhålls- som driftsfrågor.

##### Förvaltarens lyhörighet för hyresgästernas klagomål eller förslag till förändringar

Hyresgästerna är i samtliga områden i stort sett nöjda.

Visst missnöje finns från hyresgästerna i ett stort område förvaltad av ett kommunalt bostadsbolag, där 1/4 av dem som besvarat enkäten, anser att förvaltaren ej tar hänsyn till de klagomål som framförts.

Hyresgästerna i det äldre område som förvaltas av en fastighetsägareförening har ingen uppfattning i frågan.

##### Information från förvaltaren till hyresgästerna

Bortsett från några få undantag tycker samtliga hyresgäster att informationen från förvaltaren fungerar bra.

#### C) Metodens användbarhet

Resultatet av enkäten visar att man med hjälp av denna metod kan få information om hyresgästernas upplevelse av kvaliteten på standard i och skötsel av fastigheten samt samarbete mellan förvaltare och brukare.

Resultatet visar också, att man kan samla in användbar information på de frågeställningar där hyresgästerna har intresse av att ge sådan och anser sig kunna göra det. (Se bilaga 2.) Genom att bättre konkretisera även andra frågeställningar skulle förmodligen hyresgästerna kunna ge ytterligare information.

Svarsfrekvensen i de nya områdena har varit relativt hög och skulle förmodligen bli ännu högre om hyresgästerna upplevde att resultatet praktiskt skulle användas av förvaltaren för att genomföra förbättringar.

När det gäller de äldre fastigheterna har svarsfrekvensen varit låg. Orsakerna till detta är inte kända. Dessa orsaker borde undersökas för att kunna beaktas om metoden skall kunna användas i äldre fastigheter.

Eventuellt bör en enkät av detta slag kompletteras med ett antal djupintervjuer inom de frågeställningar som är av störst intresse.

Enkäten har på grund av den ringa omfattningen och av kostnadsskäl ej konstruerats för databearbetning. Skall metoden användas till en större undersökning bör detta ske, dels därför att bearbetningen blir snabbare och mindre resurskrävande, dels för säkrare mer objektiv resultatredovisning, samt möjligheter till korrelationskontroller mellan olika variabler.

#### Slutsatser från enkäten gällande några i huvudstudien identifierade problemområden

1. Är hyresgästerna beredda att acceptera en finansiering av ökade underhålls- och driftskostnader genom hyreshöjningar?

##### Enkätresultat

Det finns mycket litet intresse eller acceptans från hyresgästernas sida att vara med och bekosta en ökning genom hyreshöjning. Endast i några fall finns en sådan vilja när det gäller att få bättre standard i lägenhet och tvättstuga.

2. Anser hyresgästerna att fastigheten har dålig kvalitet på materialsidan?

##### Enkätresultat

1/3 av hyresgästerna anser att det finns dålig materialkvalitet i fastigheten. Uttalandena gäller synligt material, dvs ytbeklädnad av olika slag.

3. Vill hyresgästerna ha större medinflytande?

##### Enkätresultat

Intresse för medinflytande finns från 2/3 av hyresgästerna när det gäller underhåll av i första hand lägenheter och vissa utrymmen. Däremot finns det inte något intresse för andra frågor med undantag för ett förvaltningsområde, som enligt hyresgästerna är tvångsförvaltad.

Bilaga 1 Sammanställning av enkätsvar

Bilaga 2 Enkätformulär



## 10. FORMULERING AV PROBLEM BETRÄFFANDE UNDERHÅLLS- OCH DRIFTSKVALITET

Vid analysen av de påverkande faktorerna för underhålls- och driftskvalitet inom de olika ägarkategorierna har olika problem identifierats. Detta avsnitt sammanfattar problemen.

### Generell problemformulering

Vissa problem är generella och gäller alla ägarkategorier. Det största problemet är den starka ökningen av underhålls- och driftskostnaderna beroende på lönekostnads-, energipris- och materialprisutvecklingen. Takten för kostnadsökningarna har under de senaste åren varit väsentligt högre än takten för intäktsökningarna och prognoser tyder på att drifts- och underhållskostnaderna kommer att fördubblas i löpande priser under perioden 1970 - 1980. Kostnaderna för driftsåtgärder och räntor måste betraktas som fasta kostnader medan underhållet delvis kan förskjutas och kan betraktas som rörligt på kort sikt. Eftersom detta utgör en av de få regleringsposterna för att uppnå balans mellan intäkter och kostnader kommer utrymmet för underhållsåtgärder kvantitativt och/eller kvalitativt att minskas. Långsiktiga konsekvenser av detta är kapitalförstöring och förslumning av fastigheterna, sannolikt med sociala störningar som följd. Problemet kan lösas genom att sådana intäktshöjningar sker att jämna steg kan hållas med kostnadsökningarna. Vidare kan ytterligare kostnadseffektiviserande åtgärder för drift och underhåll vidtagas.

I detta sammanhang skall påpekas att det byggdes 1 miljon lägenheter under 1960-talet och de första åren på 1970-talet. Dessa lägenheters stora underhållsbehov kommer att uppstå under de kommande 15 åren, vilket innebär att det totala resursbehovet och kostnaderna för underhåll kommer att växa starkt. Det blir en kritisk period, som kommer att avgöra underhållsstandarden och fastighetsstandardens nivå och därmed en väsentlig del i boendemiljön.

Ett annat generellt problem utgörs av finansiering av tekniska förbättringar vid ombyggnad och nybyggnad när finansieringen styres enligt pantvärdesberäkningar. Pantvärdet har ej följt med kostnadsutvecklingen för många av de ingående komponenterna. Detta har lett till att kostnaderna överstigit pantvärdet och måste finansieras på annat sätt än genom statliga lån, vilket ofta ej varit möjligt. Det vanligaste har varit att man pressat ned kvalitet och priser på de ingående komponenterna för att pantvärdet ej skall överskridas. Konsekvensen av detta blir ofta ökade underhålls- och driftskostnader i framtiden. Förhållandet att finansieringen är svår, byråkratiskt krånglig och att lån ej erhålles, gör att angelägna och på sikt lönsamma förbättringar ej blir utförda. En anpassning av pantvärdesnivån till den kostnadsutveckling som har förelegat är nödvändig.

Ett annat problem, som iakttagits, är svårigheten att intressera tillverkningsindustrin för produktförbättringar med god förvaltningsekonomi. Kostnaderna för felanmälningsadministration,

transport till platsen, kostnaden för arbetstiden vid åtgärdande samt efterföljande kontroll och uppföljning är så dyr i förhållande till materialkostnaden för de olika komponenterna, att det oftast är klart lönsamt att satsa på komponenter med lång livslängd och högre kvalitet. Sett från materialindustrins sida är dagens marknad inriktad mera på billiga produkter och reservdelar med kort livslängd än bättre och dyrare produkter med lång livslängd. Att försöka ändra efterfråge-, utbuds- och konkurrenssituationen är sannolikt en lång process, som emellertid behöver intensifieras. Härmed uppstår problemställningen: "Hur skall bostadsförvaltarna i framtiden tillräckligt starkt kunna påverka produktutvecklingen?"

För att kunna styra utvecklingen mot förbättrade och ur förvaltningssynpunkt ekonomiska komponenter, bör problemet med erfarenhetsåterföring inom de olika förvaltningsenheterna lösas. För närvarande fungerar erfarenhetsåterföringen mest genom individuell kunskap och memorering inom olika arbetsområden. Rutiner som systematiserar produkters och komponenters underhållsåtgärder i termer av tid och kostnader finns knappast i funktion. Möjligheten till erfarenhetsutbyte mellan olika bostadsförvaltare blir på detta sätt liten. Sådana jämförelser skulle speciellt kunna utvecklas inom de allmännyttiga och kooperativa förvaltningsföretagen. Genom systematisk erfarenhetsåterföring erhålles möjligheten att välja de komponenter man haft bäst erfarenhet av. Vidare erhålles ett bättre underlag för att förmå tillverkningsindustrin till produktutveckling inom deras svaga områden.

#### Problemformulering i allmännyttiga bostadsföretag

Vissa problem är mera hänförliga till en speciell ägarkategori även om många av problemen har en viss generalitet. För de allmännyttiga företagen har problem på organisationsnivån för underhållets och driftens kvalitet varit speciellt tydliga.

Många allmännyttiga företag upplever problem med stigande kostnader och begränsad produktivitet inom sin organisation för periodiskt och löpande underhåll samt fastighetskötsel. Problemen är mest påtagliga i stora förvaltningsorganisationer, som valt att uppnå effektivitetsvinster genom centralisering och specialisering. Personalen synes ha fått mindre möjligheter till verkligt engagemang och ansvar samt egen identitet till området. Detta synes bero på att man har alltför stora arbetsområden, dålig resultatredovisning och svårigheter med effektiv uppföljning. Viss förändring mot decentralisering ökar ofta det personliga engagemanget och ansvaret för ett fastighetsområde, anonymiteten till hyresgästerna minskar och resultatredovisning och uppföljning kan lättare göras. Problemen är mycket komplexa och omfattar relationer mellan de anställda i förvaltningsföretaget i fråga om effektivitet, ansvarsförhållande, medbestämmande och arbetstillfredsställelse.

Dessutom inryms relationer mellan de anställda och de boende och dessa parter ansvarsförhållanden, medbestämmande och bemötande.



Ytterligare ett problem på organisationsnivån är låg kvalitet på system för planering och budgetering av periodiskt och löpande underhåll. Dessa system är idag i många fall alltför "trubbiga" och bör kunna förbättras ytterligare. Möjligheten till uppföljning och koppling till andra system, t ex erfarenhetsåterföring, borde kunna förbättras. Förvaltningsorganisationerna har hittills i liten utsträckning använt utvecklade planeringssystem för underhåll. Man har heller ej haft ingående insikter i planering för underhåll eller insett dess värde, vilket sammanhänger med utbildningsproblemet.

Man har på grund av sin stora förvaltningsvolym ökat medvetenheten om problemet med utbildning av förvaltningspersonalen, speciellt den som handhar utförande och planering av fastigheternas underhåll och drift. Ur både underhålls- och driftssynpunkt har olika komponenter såsom värme- och ventilationssystem blivit alltmer tekniskt komplicerade och en god utbildning är önskvärd för att hålla de tekniska systemen i god trim. Vid dålig effektivitet är stora ekonomiska värden berörda.

Den tilltagande skadegörelsen och vandaliseringen på främst gemensamhetsanläggningar, men även inom lägenheterna, utgör ett stort problem. Detta orsakar stora kostnader varje år och de ökar successivt. Svårigheten med skadegörelse är att det enligt beteendevetare är ett symptom på andra personliga och samhälleliga problem, som till stora delar ligger utanför bostadsförvaltarens möjligheter att påverka. Kostnaderna och problemen för förvaltningsföretaget är emellertid så stora att direkta insatser anses nödvändiga. Exempel på vägar som prövats är upplåtande av lokaler och ekonomiska resurser för fritidsverksamhet, ökat medbestämmande och medansvar i bostadsområdena, fördelning av kolonilotter till hyresgästerna, gemensamma träffar etc.

De olika vägar som prövats bör nu utvärderas och insatser i större skala genomföras. Sannolikt bör resurser från samhällets sida erhållas.

Samhällets och arbetslivets omdaning ställer för närvarande nya krav på medinflytande och medansvar. Detta innebär i och för sig problem att finna väl fungerande arbetssätt och ansvarsuppdelningar. Särskilt anses det komma att beröra de allmännyttiga bostadsföretagen med bland annat deras arbetsuppgifter inom underhåll, fastighetskötsel och drift. Många ser denna ökning av de boendes medinflytande och medansvar som en möjlighet att lösa problemen med t ex skadegörelse, isolering och anonymitet i bostadsområdena.

Ett annat problem, som berör de allmännyttiga bostadsfastigheternas underhåll, är den sjunkande kvaliteten på en hel del ingående byggnadskonstruktioner och komponenter, som iakttagits under 1960- och 1970-talen. Detta sammanhänger med att pantvärdet ej har ökat i takt med kostnaderna och att de ekonomiska resurserna i allmännyttan varit ansträngda. Båda dessa faktorer har lett till att man ibland tvingats välja produkter av lägre kvalitet till lägre pris.



Göres en sammankoppling med de generella problemen uppkommer för de allmännyttiga företagen en allvarlig situation, som med kraft måste angripas. Faktorer såsom

- o stark kostnadsökning beträffande löner och material för underhållsarbete
- o stor underhållsvolym genom det stora tillskottet i fastighetsbeståndet 1960-1975
- o stor underhållsvolym genom att delar av underhållet skjutits framåt i tiden
- o stor underhållsvolym på grund av omfattande omflyttningar och stor skadegörelse
- o stor underhållsvolym genom lägre kvalitet på komponenter i fastigheterna

pekar på att mycket stora ökningar i underhållskostnaderna är att vänta i framtiden. Dessa måste mötas med kraftigt ökade ekonomiska och personella resurser.

#### Problemformulering i kooperativa bostadsföretag

De problem, som kunnat identifierats i de kooperativa bostadsförvaltningarna hänger samman med fondavsättningar och organisationen av bostadsrättsföreningarnas styrelse. Problemen är ej generella utan förekommer enbart i enstaka fall.

Bostadsrättsföreningarna beslutar helt självständigt om sina åtaganden för underhåll och drift. Där man enbart avsätter den stadgeenliga procentsatsen för framtida underhåll innebär detta oftast att fonderna blir för små. Härvid övervältras kostnaderna till den tidpunkt, då reparationerna behöver utföras och därmed till de personer, som vid detta tillfälle bor i bostadsrättsföreningen. Denna tendens, som märks i vissa äldre bostadsrättsföreningar, motverkas genom att en långsiktig underhållsplan, som baseras på besiktning, upprättas och att fondavsättningar göres i förhållande till denna.

Ett annat problem är att vissa bostadsrättsföreningar är så små, att de svårigen kan ha en effektiv förvaltning. Små enheter kan ha problem att skaffa skicklig deltidsanställd personal. Många små föreningar har löst detta problem genom att ansluta sig till en samordnad fastighetsförvaltning inom HSB eller Riksbyggen, där heltidsanställd personal delas mellan flera bostadsrättsföreningar. I de fall där man ännu ej löst detta problem, kan svårigheter föreligga att uppnå en god kvalitet på fastighetsskötsel, drift och underhåll.

#### Problemformulering i privatägda flerfamiljshus

Förutom de generella problem, som tidigare formulerats, föreligger vissa problem i privatägda fastigheter som utgår från riksnivån.

Hyresregleringen avskaffades 1975 och nu sker en övergång till en annan hyressättningsprincip - bruksvärdeshyra. Dessa regler är i viss mån svårtolkade och oklara och de jämförelser som göres för hyressättning blir ej alltid enhetliga. Hyran sätts ej, som i de allmännyttiga och kooperativa företagen, i anslutning till de verkliga kostnaderna för bostadsbeståndet, utan till ett ofta diffust hyresläge i likvärdiga fastigheter på orten. Detta gör att kostnaderna ibland ej täckes av hyresintäkterna. Klarare regler för bruksvärdeshyran bör utarbetas, som också underlättar seriös bostadsförvaltning.

Den privata ägarens lägenhetsbestånd är ibland alltför litet för att en effektiv och kvalitativt god förvaltning för underhåll och drift skall kunna äga rum. Olika lösningar på detta problem prövas - stort personligt engagemang och arbetsinsats av ägaren, överlämnande av förvaltningen till ett förvaltningsföretag, samordning av förvaltning med andra fastigheter etc. Problemet löses nu från fall till fall med olika grad av framgång - en ojämnhet, som i och för sig, ej är tillfredsställande. Skriftlig systematiserad underhålls- och driftsplanering är svagt utvecklad i det privata fastighetsbeståndet. Detta ger upphov till en ojämn kvalitet på underhållet. Enkla underhålls- och driftssystem för privata ägare behöver utarbetas.

Ett annat stort problem, är den låga underhålls- och driftskvaliteten som förekommer i vissa äldre delar av fastighetsbeståndet. Detta gäller framför allt sådana bostadsområden som inom en inte alltför avlägsen framtid kan bli föremål för sanering eller fastigheter ägda av mindre seriösa ägare. De boende har i dessa områden svårt att få sina krav på underhålls- och driftskvalitet tillfredsställande tillgodosedda. Dessa problem hänger först och främst samman med de otillräckliga ekonomiska möjligheterna för fastigheten att bära hög underhålls- och driftskvalitet. Fastigheterna har kommit in i en ond cirkel mellan kostnader och intäkter. Dessutom sammanhänger problemen med otillräckliga medel i lagstiftningen att komma tillrätta med fastighetsägare som missköter sina fastigheter eller alltför kortsiktigt ser till vinstmöjligheter. Denna lagstiftning är emellertid nu under omarbetning för att bättre kunna angripa vanskötselproblemet.



# Frågor om standard

## 1. Är Du nöjd med standarden i Din lägenhet?

Ja: 44

Nej: 11

- Saknande av dusch. Lite garderober. Inget skafferi. Inget kylskåp.
- Frys saknas.
- Ja. Nästan allt är bra förutom att det saknas ett frysskåp.
- Köksstandarden: Kyl, frys, spis, skafferier.
- Badkar, spis och garderober.
- Saknas: Frys och balkong i tvåorna.
- Nej. Skulle önska något större kylskåp med större frysfack.
- Frys och balkong saknas.
- Ett större kylskåp behövs absolut, för övrigt är jag nöjd.
- Kyl- och svalskåp saknar belysning. Frys får man stå för själv.
- Badrum, slopa badkaret, i stället en extra toilett behövs när man har barn samt barnsäkra fönster och kontakter.
- Vi har själva beställt allt.
- Vi har bostadsrätt och bestämmer själva hur fastigheterna ska skötas.

## 2. Är Du nöjd med standarden i Era gemensamma utrymmen (t ex tvättstuga, förråd, trappuppgång osv)?

Ja: 40

Nej: 15

- Uråldrig tvättstuga, som ej går att använda.
- 2 tvättmaskiner behövs. Transportkärror för tvätt saknas.
- Förråd: Dammigt, trångt, litet utrymme.
- Trappuppgång: Ledstänger, sönder och skadade.
- Tvättstugans läge (i annan fastighet). Mangelrum i ytterligare annan fastighet. Avsaknad av tvätt- och torkmöjligheter för mattor och dylikt.
- Tvättstuga: Ja, maskiner i "brösthöjd", välskött anläggning.
- Torkskåpet borde vara större.
- Tvättmaskinerna tvättar dåligt.
- För litet källarutrymme (ingen vind). Torkskåp i tvättstuga gör att tvätten luktar unket.
- Nej. Tvättstuga. Önskar torkrum i stället för torkskåp. Dessutom saknas ränna för vattnet från centrifug. Vattnet rinner fram på golvet.
- Jag är missnöjd med att det saknas stol i tvättstugan (fick löfte om detta på fastighetsbolagets kontor men det löftet infriades ej) för övrigt är jag nöjd med standarden i tvättstugan.
- Det kunde finnas torkrum och mangel i varje hus. En liten elektrisk mangel tar inte stor plats.
- Litet förråd
- Tvättstugan. Tycker det bör finnas två helautomatiska maskiner mot den som finns, den tappar inte ens i vatten, än mindre ur det. Det är på 40 lägenheter den skall fungera.
- I tvättstugan önskar man att de kunde byta till helautomatisk tvättmaskin som tvättar, sköljer, torkar, för mycket spring upp och ner som det är nu.
- ... i synnerhet utslagna rutor för att låsa upp ytterdörren.

- Hiss saknas
  - Sopnedkast saknas i våningsplanet, måste gå en våning upp. Kan vara besvärligt om man inte är så rörlig.
3. Är Du nöjd med kvaliteten på materialet i Din lägenhet (t ex tapeter, golvbeläggning osv)?

Ja: 37

Nej: 16

- Golvdrag. Huset har satt sig. Spricker i väggarna och taket.
- Golvbeläggning. Parkett.
- Golvet - slitet. Smutsigt parkettgolv. Väggarna - brandgult målat på grönrandiga tapeter + rutiga.
- Då skulle jag ju inte ha tapetserat om och lagt heltäckningsmatta.
- Tapeter: Billiga = dålig kvalitet, golven knarrar.
- Dålig kvalitet på målningsarbetets underarbete. Avflagnad färg t ex sprickor.
- Tapeter och listverk.
- Nej, mattan i hallen och eventuellt i köket.
- Ja, för liten marmorhylla vid fönstren.
- Tapeter för enkel kvalitet.
- Tapeter
- Enkla billiga tapeter. Isolering i fönsterna dåligt samt bara 1 yttre dörr, oljudet från trappuppgången kommer in.
- Tapeterna skulle kunna vara lite mer färgglada.
- Vi har själva beställt allt.
- Vi får själva bestämma hur vår lägenhet skall se ut.
- Heltäckningsmattorna samlar smuts, som ej går att dammsuga eller borsta bort. Matta i kök för hal, kan bero på att utsugningen i köket ej fungerar. Verkar driva in luft i stället för att suga ut. Efter t ex stekning blir golvet halt av fett.
- Tapeter för dåliga.
- Väggarna består av betongputs på regler och faller sönder lätt.
- Golvet i det stora rummet sviktar och gungar på de ställen man måste gå.
- Det är tråkigt med plastmaterial runt om dörrarna.
- Linoleummattorna, som hade dyster mörkgrå färg, varför vi täckt rum med mjuka mattor.
- Jag tycker inte om plasten i dörrkarmar och fönsterkarmar.

4. Är Du nöjd med standarden på lekplatsen?

Ja: 34

Nej: 4

Det finns ingen: 7

Hoppat över: 1

Vet ej: 7

- Sandlek saknas. Lekredskapen är föråldrade.
- Ja, med reservation för all asfalt.
- Ja, inga barn i lekåldern.
- Har ej några barn, så jag vet ej.
- Lekplats finns.
- Standarden på lekplatsen saknar betydelse för mig då jag är ensamstående utan barn.
- Mer lekmaterial
- Ökänt, inga barn.

5. Är Du nöjd med de utrymmen, som finns i fastigheten alternativt tillhör fastigheten, där barn och ungdom kan vara på fritiden?

Ja; 13  
 Nej:  
 Det finns inga: 21  
 Hoppat över: 2  
 Vet ej: 15

- Har funnits men stadens socialförvaltning har tagit dessa.
- Har ej några barn så jag vet ej.
- Vet ej, har inga barn.
- Känner ej till dessa områden.
- Det finns ett bordtennisbord i vår fastighet.
- Det synes mig som det är tillräckligt för ungdom 12-17 år

6. Skulle Du vara beredd att acceptera en hyreshöjning för att få höjd standard i fastigheten?

Ja: 11  
 Nej: 41  
 Hoppat över: 2  
 Vet ej: 1

- Nej. Vissa minimikrav borde vara en självklarhet.
- Lägenheten speciellt. Frys.
- Frysskåp.
- Lägenheten speciellt köksstandard, andra lokaler: Fritidslokalen.
- Ja, gemenskapsutrymmen.
- Kan ej besvaras, då man ej vet världens inkomster och utgifter beträffande fastigheten. Möjligen räcker nuvarande inkomster till att höja standarden.
- Lägenheten, speciellt mattan i hallen.
- Lägenheten, speciellt större kylskåp. Gemensamma utrymmen: torkrum, mangel i huset.
- Lägenheten, speciellt standarden. Andra lokaler. Fritidslokal, ungarna.





# Frågor om storreparationer

= ommålning, tapetsering, utbyte av köksutrustning osv.

## 7. Lägenheten:

Repareras den tillräckligt ofta:

Ja: 27  
Nej: 6  
Vet ej: 17  
Hoppat över: 5

- Golvet behöver slipas. Köksväggarna bör målas.
- Nej. Vissa reparationer t ex kök, hall och badrum samt sovrum bör repareras oftare.
- Vet ej. Fick hela lägenheten reparerad då vi flyttade in för 3 år sedan men fick betala tapeten. Då var lägenheten cirka 10 år gammal och hade ej reparerats.
- Vi flyttade hit 1965. Har fått grundlig reparation 1977.
- Vet ej. Vi har endast disponerat lägenheten i 2 år.
- 10-årsperioden, som jag väntat på över 1 år nu.
- Nej, ommålning fönsterbänkarna osv.
- Tapetsering och målning
- Vi reparerar själva när det behövs.
- HSB-lägenhet. Reparation bekostas av bostadsrättsinnehavaren.
- Bostadsrätt. Jag får själv sköta sådant.
- Hyresgästerna har reparationsfond att ta av och tar själv och bestämmer vad och när reparation behövs göras.

## 8. Är reparationerna tillräckligt omfattande?

Ja: 29  
Nej: 3  
Vet ej: 18  
Hoppat över: 5

- Nej, "vissa def. ska inte utföras nu" blir svaret.
- Ja, när de gör något är bra, skulle vara oftare än vart 10:e år.

## 9. Görs reparationerna tillräckligt bra?

Ja: 27  
Nej: 7  
Vet ej: 16  
Hoppat över: 5

- Nej, alla jobbare har för brått. Ackord.
- Målningsarbeten utföres dåligt.
- Ytterväggar borde isolerats bättre.
- Nej, inte i mitt fall.
- Nej, taket i sovrummet samt fönstermålning invändigt.
- Målning och tapetsering i min lägenhet bra.
- Jag har inte sett någon lägenhet som blivit reparerad.

## 10. Gemensamma utrymmen:

Repareras dessa utrymmen tillräckligt ofta:

Ja: 25  
 Nej: 3  
 Vet ej: 24  
 Hoppat över: 3

- Verkar aldrig ha varit reparerade. Tvångsförvaltad hus.
- Ja. Ommålning av tvättstuga.
- Nej, källare.
- Nej, trappuppgångar och källare.
- Reparation pågår beträffande lägenheter. Möjligen fortsätts den senare till dessa utrymmen.

## 11. Är dessa reparationer tillräckligt omfattande?

Ja: 24  
 Nej: 2  
 Vet ej: 26  
 Hoppat över: 3

- Nej, väggar, räcken och dörrar.

## 12. Görs dessa reparationer tillräckligt bra?

Ja: 23  
 Nej: 1  
 Vet ej: 28  
 Hoppat över: 3

- Vet ej, inga reparationer gjorda.

## 13. Tycker Du att lekplats och andra områden mot fastigheten repareras i tillräckligt stor omfattning?

Ja: 30  
 Nej: 5  
 Vet ej: 12  
 Hoppat över: 7

- Bra vicevärd.
- Vi har lekplats på ett stort grönområde.
- Häckar, gräsmattor sköts utomordenligt bra.

## 14. Repareras huset utvändigt (väggar, tak osv) i tillräcklig omfattning?

Ja: 42  
 Nej: 6  
 Vet ej: 6

- Alla andra fastigheter har blivit ommålade utom vårt. Murbruket håller på att spricka där balkongerna är fast.
- Vet ej, huset är endast 12 år gammalt.

- Nej, det kostar pengar och reparation utföres efter det att pengar finns.
- Endast del av karmträet bestruket vid ommålning. Ger ett halvfärdigt intryck. Måste vara bagateller att spara i detta fall.
- Målning utvändigt av fönsterbågar gjort sommaren -76. Huset byggt 1969.

15. Skulle Du vara beredd att acceptera en hyreshöjning för att förbättra storreparationerna av fastigheten?

Ja: 8

Nej: 44

Hoppat över: 3

- Fastighetens yttre: Man skulle inte behöva betala för att huset inte ska förfalla = hyresgästerna alltså.
- Nej, absolut inte.
- Nej, ingår väl i hyran?



# Frågor om felanmälan och reparationer

16. Är det lätt att få tag i den man skall anmäla fel till?

Ja: 46  
Nej: 4  
Vet ej: 3  
Hoppat över: 2

- Det är väl först och främst fastighetsskötaren? Det är ju inte alltid han är hemma. Han borde ju inte ha detta som "extraknäck".
- Svårt att komma fram på telefon

17. Hur snart blir ett fel reparerat?

Snabbt: 47  
Lång väntetid: 4  
Hoppat över: 4

- Längre tid. Byte av packningar i kranar.
- Allt hänger på hur snabbt man får tag på fastighetsskötaren.
- Lång tid, ompackning läckande kranar etc.
- Oftast dagen efter anmälan gjorts.

18. Gör reparatörerna ett bra jobb?

Ja: 47  
Nej: 4  
Hoppat över: 4

- Nej, särskilt om de kommer när man inte är hemma. Då man inte kan stå över dem och förklara.
- Ja, de som fastighetsskötaren utför, andra kan ej bedömas.
- Ja, fastighetsskötaren.
- Avlopp i kök, slask, disk borde öppnas och ordentligt rengöras. I stället för att rengöras med att hälla i vätska (kaustiksoda).

19. Är det lätt att få en sak utbytt som fungerar dåligt (men ännu ej gått sönder)?

Ja: 36  
Nej: 6  
Vet ej: 5  
Hoppat över: 8

- Har aldrig hänt mig.
- Spisen nyligen insatt - men är under all kritik.
- Kylskåpet för litet och sönder.
- Huset är 8 år så ännu fungerar allt.



20. Finns det saker i Din lägenhet som borde bytas ut för att undvika vanliga reparationer?

Ja: 5  
Nej: 43  
Vet ej: 7

- Kylskåpet. Det är sönder och alldeles för litet.
- Ja, toilettstället.

21. Är Du beredd att acceptera en hyreshöjning för att förbättra skötseln av felanmälan och reparationer?

Nej: 51  
Hoppat över: 4

# Frågor om fastig- hetens skötsel

22. Är det tillräckligt rent och snyggt i trappor och gemensamma utrymmen?

Ja: 48  
Nej: 2  
Hoppat över: 2

- Sådana slaskiga dagar det varit i år så kan man ju inte begära städning varje dag.
- Ja, källarutrymmena dock smutsiga.
- Nej, trappor och källare.
- Nej, det borde förbättras.
- Ja, vår trappuppgång är snygg och bra.
- Städning av trappor bör göras oftare.
- Vi tvättar själva trapporna.
- Vi sköter själva städningen i vårt 2-våningshus.

23. Städas fastigheten tillräckligt ofta?

Ja: 48  
Nej: 3  
Hoppat över: 2

- Nej, trappor och källare.
- Nej, det borde ske oftare.
- Ja, varje månad.
- Trappor och utrymmen, källarna osv.
- Jag gör det själv.

24. Städas fastigheten tillräckligt bra?

Ja: 48  
Nej: 3  
Hoppat över: 4

- Källaren slarvas med.
- Trappor och källare
- Hissar
- Ja, men inte ofta.
- Nej, källargångarna.

25. Är Du nöjd med värmen i lägenheten?

Ja: 51  
Nej: 2  
Hoppat över: 2

- Ja, eftersom jag kan reglera elementen efter behag.
- Ja, om ytterväggen isoleras.
- Nej, det är ofta för varmt.
- Vi har alla element stängda utom i badrummet.

26. Är Du nöjd med de utrymmen där Ni kan slänga sopor och skräp?

Ja: 51  
Nej: 1  
Hoppat över: 3

- Om man handlat någon stor möbel eller dylikt som är emballerat är det min sak att frakta bort det ur fastigheten. Det är inte klokt. Jag har klagat.
- Nyckellåset är besvärligt.
- I flera fall är det medlemmarna själva (nya medlemmar?) som kan vara slarviga.

27. Tycker Du markområdena runt fastigheten är tillräckligt välskötta?

Ja: 34  
Nej: 4  
Hoppat över: 2

- Ja, men bort med stängslet.
- Växtmaterialiet beskäres felaktigt och i onödan varje vinter. Trädgårdsutbildade fackmän bör endast få sköta markområdena.
- Nej, skräp.
- Om man inte räknar all hundskit som dräller längs kanter på gångbanor och promenadstigar.
- Bättre ordning finns inte.
- Hundägarnas nonchalans vid rastning. Hundlort på alla gräsmattor. Varför finns inga hund-djurtoiletter??? Bättre ordnat i t ex det lilla Norrlandssamhälle vi kommer ifrån.

# Frågor om förslag på förbättringar

28. Har Du förslag på hur man skulle kunna förbättra underhållet av fastigheten?

Ja: 3  
Nej: 46  
Hoppat över: 6

- Om alla minimikrav uppfylls av husägaren kan hyresgästerna ta över.
- Det är väl bara att måla om utvändigt och kolla så att sprickorna inte blir större. Man ska ju inte behöva betala för att inte ramla ner från balkongen.
- Utrymme till ungarna. Få bort dem från trapporna. Förbättra miljön inne i lägenheten, nya tapeter osv.
- Man skall alltid mota Olle i grind och inte som privata husägare låta fönster och balkongdörrar ruttna ned m m

29. Har Du förslag på hur man skulle kunna förbättra felanmälan och reparationsarbetet?

Ja: 4  
Nej: 46  
Hoppat över: 5

- Välja en fastighetsskötare som är hemma hela dagarna. Som kan stå till akut hjälp även på helgerna. Ej någon "dubbelarbetande".
- Byta ut de gamla gubbarna som slarvar inne på fastighetskontoret.
- I stället för telefonsvarare (automatisk) borde det vara manuell service.

30. Har Du förslag på hur man skulle kunna förbättra skötseln (trappstädning, soptömning osv)?

Ja: 1  
Nej: 49  
Hoppat över: 5

- Nej, men man skulle ju få lägga sitt emballage nere i skräprummet.
- Städning oftare. Varje dag!

31. Har Du förslag på hur man skulle kunna hålla nere kostnaderna för reparationer och skötsel av fastigheten?

Ja: 10  
Nej: 34  
Hoppat över: 6  
Vet ej: 1

- Ja, det skulle finnas någon slags fond för det.
- Ja, att alla är aktsamma
- Ja, bättre yrkesmän som utför jobbet.
- Det görs inte några reparationer.

- Bättre kvalitet på tapeter, färger och parkett.
- Det kostar inget i våra hus
- Ja, förbjuda onödig elförbrukning.
- Låt inte husen förfalla
- Spara gräsklippningen, elljuset och bort med julgranar.

# Frågor om samarbetet mellan Dig och de som sköter fastigheten

32. Skulle Du vilja vara med och bestämma om hur och när fastigheten skall repareras?

Ja,                   27  
Nej:                 23  
Hoppat över:     2

- Det behöver jag ej för det sköter Bostadsbolaget bra.
- Ja, när det gäller sådana saker som standardhöjning. Jag kanske är helt nöjd medan det finns personer med betydligt högre inkomst och pretentioner som vill ha högre standard.
- Det sköter styrelsen. Vem som helst av medlemmarna kan komma med förslag.
- Det är jag.
- Ja, men det har vi också möjligheter till.

33. Skulle Du vilja vara med och bestämma om hur fastigheten skall skötas?

Ja:                   14  
Nej:                 36  
Hoppat över:     3

- Ja, något slag av "husråd".
- Nej, huset sköts så bra att det inte finns anledning att intressera sig för skötseln.
- Behövs ej, sköts mycket bra ändå.
- Planeringsarbetet.
- Det är jag.

34. Om Du har förslag till förbättringar, vet Du vem Du skall lämna dem till?

Ja:                   37  
Nej:                 14  
Hoppat över:     4

- Nej, först är det väl till fastighetsskötaren?
- Ja, till fastighetskontoret.



35. Lyssnar de som sköter huset på Dina klagomål eller förslag till förändringar?

Ja: 35  
 Nej: 2  
 Hoppat över: 8  
 Vet ej: 9

- Ja, de lyssnar och genomför de förändringar som behövs.
- Nej, vid nyanskaffning av kylskåp, spisar m m
- Ja, men det sker inga förändringar
- Har aldrig framfört klagomål eller förslag.
- Har aldrig haft klagomål.
- Ja, det gör de men det sker inga förändringar.
- Ja, de lyssnar och genomför de förändringar som behövs.
- Ja, men det sker inga förändringar.
- Ja, de lyssnar och genomför de förändringar som behövs.
- Inga klagomål har framförts.
- Det enda som de inte rår på, är dessa eländiga hundägare och parkerings- syndare.
- Ja, de lyssnar men det sker inga förändringar.
- Ja, de lyssnar och genomför de förändringar som behövs.

36. Hur fungerar informationen från de som sköter huset till hyresgästerna?

Bra: 49  
 Dåligt: 4  
 Hoppat över: 2

- Bra i stort sett.
- Ingen information.
- Förtroendemannen sköter detta.

LITTERATURFÖRTECKNING

- |  |   |
|--|---|
| Betongelementföreningen 1976                       | Hur skall vi bygga och bo i Sverige   |
| Dahlman, C. Gärdborn I, 1975                       | Utvecklingsproblem i Bygg-Sverige   |
| Gustavsson, J & Hag B, 1975                        | Fastighetsekonomisk analys av nio hyresfastigheter i Stockholm, Tekniska Högskolan sektionen för lantmäteri |
| HSB: Handbok i fastighetsförvaltning, Stockholm    | HSB:s riksförbund   |
| Sandberg, N-E & Ståhl I, 1976, Stockholm, Prisma   | Svensk bostadspolitik   |
| Svenska Riksbyggen: Förvaltningshandbok, Stockholm | Svenska Riksbyggen  |
| SABO   | Underhållsplaner, blanketter  |
| Törnberg, I, Stockholm Byggförlaget                | Makt och bostäder   |



**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 760459-2 från  
Statens råd för byggnadsforskning till REPAB,  
Rolf Eriksson Produktionsplanering AB, Göteborg**

**R41:1979**

**ISBN 91-540-3006-4**

**Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm**

**Art.nr: 6600941**

**Abonnemangsgrupp:  
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:  
Svensk Byggtjänst, Box 1403  
11 84 Stockholm**

**Cirka pris: 30 kr exkl moms**