



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

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN
BIBLIOTEKET

R4:1990

Byggherrar vid ombyggnad av privatägda flerbostadshus

Anders Zingmark

V-HUSETS BIBLIOTEK, LTH



15000

400135407

Byggforskningsrådet

R4:1990

**BYGGHERRAR VID OMBYGGNAD AV PRIVATÄGDA
FLERBOSTADSHUS**

Anders Zingmark

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 870437-5 från Statens råd
för bygnadsforskning till Sveriges Fastighetsägareförbund, Stockholm.

REFERAT

Genom bearbetning av Bostadsverkets långivning till ombyggnad av flerbostadshus (under år 1986) har kartlagts dels vilka som är byggherrar vid ombyggnad av privatägda flerbostadshus, dels om ombyggnaderna har föregåtts av ägarskifte av fastigheten.

Fastighetsägareförbundets hypotes har varit att det är få lekmän som agerar som byggherrar vid ombyggnad av flerbostadshus. Fastigheterna köps i stället upp av professionella förvaltare och byggföretag, vilka sedan bygger om fastigheterna. Fastighetsägareförbundet övervägde någon form av ökat stöd till s k lekmän om hypotesen verifierades.

Hypotesen har fått stöd genom studiens resultat. Som byggherrar dominerade professionella fastighetsförvaltare och byggföretag, de svarade för drygt 75 procent av alla ombyggda lägenheter. Ofta föregås ombyggnad av privatägda flerbostadshus av ägarskifte. 65 procent av de ombyggda lägenheterna hade bytt lagfaren ägare mindre än tre år före ombyggnaden. Medräknas även ägarskifte av "fastighetsaktier" har mer än 70 procent av lägenheterna bytt ägare inom tre år före ombyggnad.

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

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R4:1990

ISBN 91-540-5139-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Svenskt Tryck Stockholm 1990

INNEHÅLL

1	SAMMANFATTNING	4
2	INTRODUKTION TILL STUDIEN	6
2.1	Bakgrund	6
2.2	Studiens syfte	8
2.3	Några definitioner	8
2.4	Utredningsmetod	8
2.5	Population	9
3	OMBYGGNADSOBJEKTEN	11
4	DE PRIVATA BYGGHERRARNA	12
4.1	Klassificering av byggherrar	12
4.2	Empiriska resultat	13
5	ÄGARSKIFTE FÖRE OMBYGGNAD	17
5.1	Mätmetod	17
5.2	Empiriska resultat	18
6	NÅGRA KOMMENTARER	21
6.1	Synpunkter på klassificering av byggherrar	21
6.2	Mindre ombyggnader	21
6.3	Fastighetsägandets "medelklass" ökar	21
	REFERENSER	23
	BILAGA 1 Frågeformulär mm	24
	BILAGA 2 Tabeller	26

1 SAMMANFATTNING

Ombyggnad av flerbostadshus har ökat kraftigt under 1980-talet. Från mitten av 1970-talet till 1980-talets början låg ombyggnad av flerbostadshus på en relativt jämn nivå, 10 000 - 12 000 lägenheter per år. 1986 var nivån 30 000 lägenheter (färdigställda projekt).

Av speciellt intresse i den här studien är den omfattande ägarförändring som förefaller äga rum i det "ombyggnadsmogna" beståndet av privatägda flerbostadshus.

Syftet med studien har varit att belysa två frågor:

- Vilka är byggherrar vid ombyggnad av flerbostadshus?
- Har ombyggnaden föregåtts av ägarskifte av fastigheten?

En hypotes har varit att det är få lekmän som agerar som byggherrar vid ombyggnad av flerbostadshus. Fastigheterna köps i stället upp av professionella förvaltare och byggentreprenörer, vilka sedan bygger om fastigheterna. De byggherrar som studerats är de som erhållit preliminärt beslut om bostadslån för ombyggnad av flerbostadshus under år 1986.

Den privata sektorn svarade för 39 procent, allmännyttiga företag, kommuner och landsting för 37 procent och den kooperativa sektorn för 24 procent av alla lägenheter som erhöll preliminärt beslut om statligt lån till ombyggnad av flerbostadshus under 1986.

Totalt har 1424 objekt med 14 506 lägenheter omfattats av studien. Den genomsnittliga objektstorleken var alltså cirka 10 lägenheter. Objekten är många men relativt små inom den privata sektorn.

Som byggherrar dominerar professionella fastighetsförvaltare och byggföretag, de svarade för nästan 80 procent av alla ombyggnader. Bland de professionella svarade byggföretagen inklusive deras fastighetsbolag för ungefär hälften av lägenhetsproduktionen och de rena fastighetsförvaltarna för den andra hälften.

De flesta byggherrar verkar endast på en lokal marknad. I varje kommun finns vanligen en eller flera professionella förädlare av flerbostadshus. Eftersom verksamheten bedrivs på en lokal marknad präglas också byggherrarna till stor del av den marknad de arbetar på. Byggherrar med den största ombyggnadsverksamheten är verksamma i storstadsområden och större kommuner. Byggherrar verksamma i mindre kommuner har som regel också liten ombyggnadsverksamhet.

Flertalet av byggherrarna var relativt små. De stora bygg- och fastighetsbolagen svarade endast för 14 procent av alla lägenheter. De rikstäckande byggföretagen svarade som byggherrar för endast en par procent av alla lägenheter.

Ägarskiftet före ombyggnad av flerbostadshus är mycket omfattande. 65 procent av alla lägenheter bytte lagfaren ägare mindre än tre år före ombyggnad. Räknar man även med ägarskifte av "fastighetsaktier" har mer än 70 procent av lägenheterna bytt ägare inom tre år före ombyggnad.

Slutsatsen blir således att byggherrar vid ombyggnad av privatägda flerbostadshus till övervägande del var professionella fastighetsförvaltare och byggföretag som relativt kort tid före ombyggnad förvärvat fastigheterna.

2 INTRODUKTION TILL STUDIEN

2.1 Bakgrund

Antalet årligen ombyggda lägenheter i flerbostadshus ökade kraftigt under 1980-talets första del. Från mitten av 1970-talet till 1980-talets början var ombyggnadsvolymen knappt 10 000 lägenheter per år. År 1986 var den cirka 30 000 lägenheter (färdigställda projekt), diagram 2.1.

Antal lägenheter

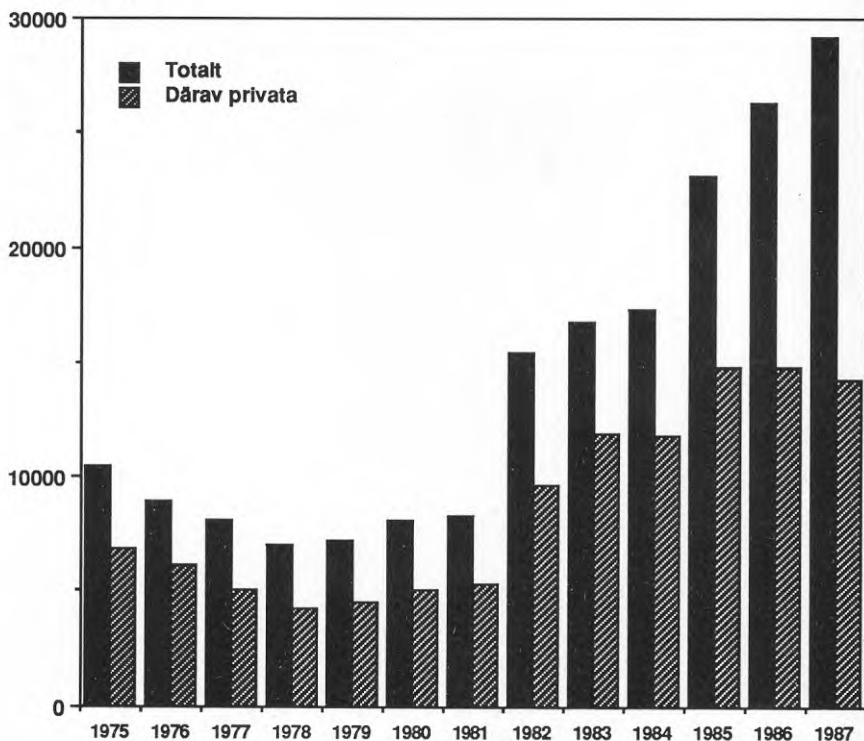


Diagram 2.1 Ombyggda lägenheter efter ägarkategori
(källa: SCB, Moderniseringsstatistiken)

Den kanske viktigaste förklaringen till den markanta uppgången är de statliga subventioner som temporärt infördes för att öka ombyggnadsverksamheten. Under de senaste åren har nästan samtliga ombyggnader genomförts med statliga lån.

Den privata sektorn har hittills dominerat ombyggnadsverksamheten. De privata fastighetsägarna har det äldsta beståndet av flerbostadshus medan de allmännyttiga bostadsföretagen har det yngsta. 73 procent av det privata beståndet har byggts före 1960, enligt diagram 2.2. Stora delar av det privata beståndet har varit och är i behov av ombyggnad.

Av speciellt intresse i den här studien är den omfattande ägarförändring som förefaller äga rum i det "ombyggnadsmogna" beståndet av flerbostadshus.

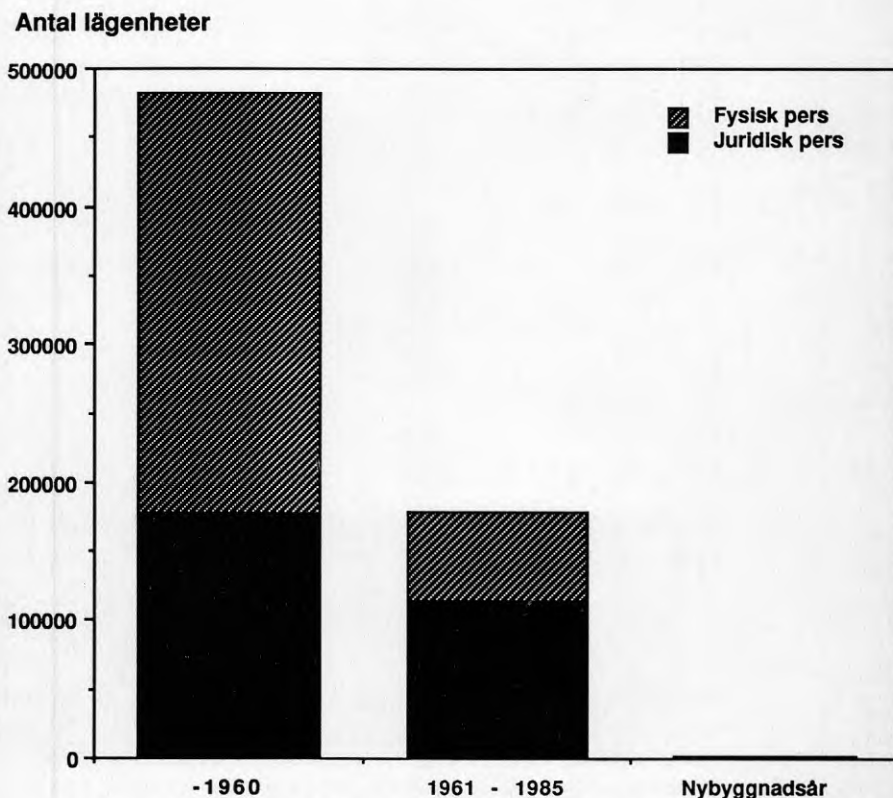


Diagram 2.2 Bostadslägenheter i det enskilt ägda flerbostadshusbeståndet efter ägarkategori och nybyggnadsår år 1985

2.2 Studiens syfte

Syftet med studien har varit att belysa två frågor:

- Vilka är byggherrar vid ombyggnad av privatägda flerbostadshus?
- Har ombyggnaden föregåtts av ägarskifte av fastigheten?

En hypotes har varit att det är få lekmän som agerar som byggherrar vid ombyggnad av flerbostadshus. Fastigheterna köps i stället upp av professionella förvaltare och byggentreprenörer, vilka sedan bygger om fastigheterna. Efter ombyggnad behålls fastigheterna i egen förvaltning eller säljs vidare.

Fastighetsägareförbundet avsåg om den antagna hypotesen verifierades att ställa upp med någon form av ökad rådgivning vid ombyggnad, i de fall då fastigheten ägs av fysiska personer.

2.3 Några definitioner

Byggherre är den för vars räkning ett byggprojekt utförs och är den som anskaffar, låter bygga, bygger om och upplåter lokaler. Byggherre är i studien densamme som låntagare.

Med flerbostadshus avses alla hus som innehåller minst en bostadslägenhet och som inte är småhus. Småhus är den sammanfattande benämningen på enbostadshus (friliggande och sammanbyggda) och friliggande tvåbostadshus.

Med privat avses i studien de byggherrar som i Bostadsverkets låneblanketter klassas som "annan".

2.4 Utredningsmetod

För att kunna besvara frågorna om vilka som är byggherrar vid ombyggnad och ifall ombyggnaden har föregåtts av förvärv av fastigheten måste uppgifter insamlas som belyser dessa frågeställningar. Olika kategorier av byggherrar måste kunna identifieras och dessutom måste man kunna fastställa tidpunkt för ett eventuellt köp av fastigheten innan ombyggnad. En klassificering av byggherrar görs där man kan skilja ut "lekmännen" från de "professionella" förvaltarna och byggarna.

2.4.1 Tillgänglig information

Kartläggningen skulle i första hand bygga på redan insamlad information. Uppgifter kring ombyggande av flerbostadshus finns dels hos kommunerna och dels hos Bostadsverket.

Kommunerna är ålagda av Statistiska Centralbyrån (SCB) att insamla sådan information. Den publiceras sedan av SCB under benämningen "Moderniseringsstatistik för flerbostadshus". Moderniseringsstatistiken avser färdigställda moderniseringar.

Bostadsverkets långivning till ombyggnad av flerbostadshus är den andra källan. Bostadsverkets uppgifter valdes, därför att en insamling från kommunerna skulle bli väsentligt dyrare. Dessutom har under de senaste åren nästan samtliga ombyggnader genomförts med statliga lån.

2.4.2 Materialinsamling

Låneansökningshandlingarna handläggs vid länsbostadsnämnderna (LBN) och finns tillgängliga i s k akter. En del kopior av lånehandlingarna sänds in till Bostadsstyrelsen (BOS), andra gör det inte. Blanketten över "preliminärt beslut om bostadslån" användes därför att den sänds in till Bostadsstyrelsen. BOS insamlar däremot inte blanketten över "preliminär ansökan om bostadslån".

En kopia av samtliga privata låntagare (byggerrar) som erhöll "preliminärt beslut om bostadslån" under år 1986 erhöles från Bostadsstyrelsen. Blanketten innehåller bl a uppgift om namn, adress och byggherrekategori (kommun, landsting, allmännyttigt företag, bostadsrättsförening eller annan).

Tillsammans med Fastighetsägareförbundet gjordes en klassificering av de privata byggerrarna (Se avsnitt 4.1). Juridisk person klassificerades dels genom tidigare kunskap om företagen, dels genom årsredovisningar och i en del fall genom telefonsamtal med företagen. Fysisk person klassificerades genom en enkät (se bilaga 1) till samtliga fysiska personer. Enkäten kompletterades genom telefonintervjuer för att erhålla en så hög svarsandel som möjligt.

Uppgifterna om när fastigheterna förvärvats erhöles genom telefonsamtal med inskrivningsmyndigheterna.

Byggherrarnas taxerade fastighetsinnehav har erhållits genom bearbetning av fastighetstaxeringsregistret.

2.5 Population

Totalt erhöles 1 663 objekt med sammanlagt 16 456 lägenheter "preliminärt beslut om bostadslån för ombyggnad" inom privat sektor under 1986. Bostadslån till ombyggnad lämnades även för vissa åtgärder som inte ansågs vara av intresse i studien, t ex de s k soprumslånen. Dessa ingår inte i det totala urvalet.

Ungefär 12 procent av lägenheterna avsåg mindre ombyggnader, vilket här innebär en ombyggnadskostnad som understiger 200 000 kronor. I studien har de mindre ombyggnaderna frånräknats. I tabellbilagan finns de dock med eftersom denna del sällan uppmärksammas i debatten, dvs att en inte obetydlig andel av de privata fastighetsägarna utför mindre ombyggnader i stället för en mer radikal ombyggnad.

Tabell 2.1 Studiens population

	Antal låneobjekt	Antal lägenheter
Totalt erhållna beslut	1663	16 456
Därav mindre ombyggnader	239	1 950
Utredningens population, dvs exkl. mindre ombyggnader	1 424	14 506

3 OMBYGGNADSOBJEKTEN

Totalt har således 1 424 objekt med sammanlagt 14 506 lägenheter omfattats av studien. De flesta objekt var små. Den genomsnittliga objektstorleken var cirka 10 lägenheter. Det privata fastighetsägandet har av tradition varit småskaligt.

66 procent av objekten innehöll högst 10 lägenheter. Dessa objekt var i huvudsak belägna i kommuner med mindre än 75 000 invånare. De större objekten med fler än 10 lägenheter var till större delen belägna i storstadsområdena och i kommuner med fler än 75 000 invånare.

Räknat i antal lägenheter så var 66 procent belägna i fastigheter med fler än 10 lägenheter. Den genomsnittliga objektstorleken i objekt med fler än 10 lägenheter var cirka 20 lägenheter. Även räknat i antal lägenheter framgår tydligt den stora skillnaden i objektstorlek mellan olika kommuntyper, diagram 3.1.

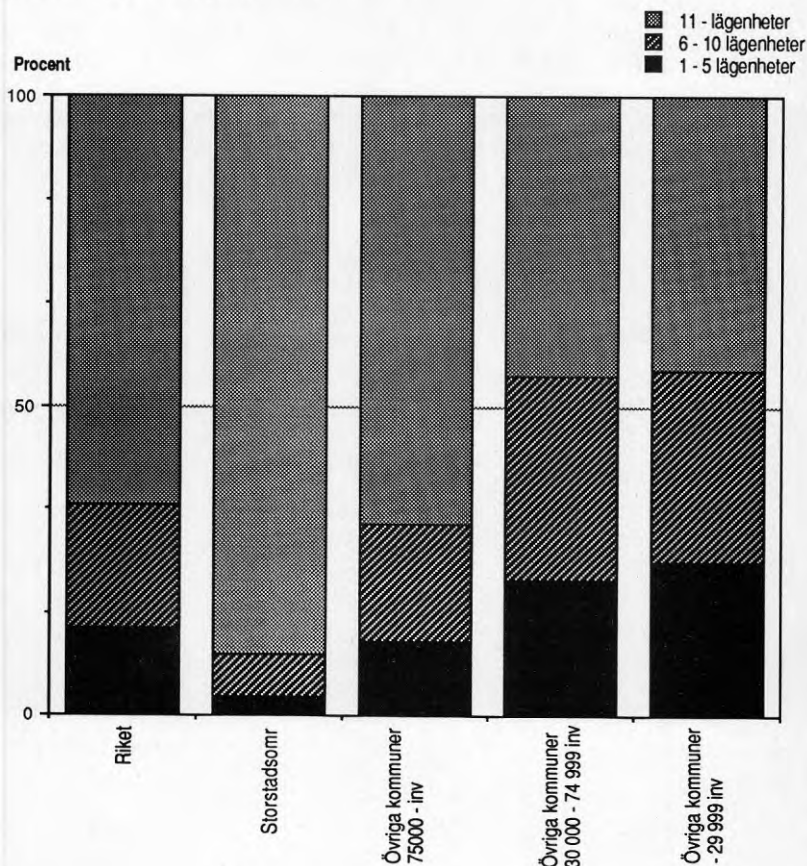


Diagram 3.1 Lägenheter efter objektsstorlek, 1986.

4 DE PRIVATA BYGGHERRARNA

Den första fråga som ska belysas är vilka som är byggherrar vid ombyggnad av privatägda flerbostadshus. Är det professionella fastighetsförvaltare och byggföretag eller är det lekmän?

4.1 Klassificering av byggherrar

Syftet med klassificeringen har varit att på ett enkelt sätt skilja mellan byggherrar som bedriver professionell (yrkesmässig) fastighetsförvaltning och/eller byggnadsverksamhet ifrån de som är lekmän i detta avseende. Lekmän är i huvudsak "egenutnyttjare" av den fastighet som är föremål för ombyggnad.

Åtskillnad har också gjorts mellan fysisk och juridisk person därför att frågan om ägarskifte varierar mellan dessa (se avsnitt 5.1).

Som professionella har klassats samtliga fysiska personer som är ägare eller delägare i byggföretag och fysisk person som äger fler än två fastigheter samt fastighets- och byggbolag.

Som lekmän har klassats fysisk person som ägar 1-2 fastigheter (utan att vara ägare eller delägare i byggföretag) och juridisk person som inte bedriver fastighets- eller byggerörelse, dvs är i huvudsak egenutnyttjare av fastigheten.

Figur 4.1 Klassificering av byggherrar i de som bedriver professionell fastighetsförvaltning eller byggnadsverksamhet ifrån de som är lekmän.

Typ av byggherre	Fysisk person	Juridisk person
Professionella	Samtliga fysiska personer som är ägare eller delägare i byggföretag.	Byggföretag. Juridisk person som i huvudsak bedriver byggverksamhet.
	Fysisk person som äger ≥ 3 fastigheter.	Fastighetsbolag. Juridisk person som i huvudsak bedriver fastighetsförvaltning.
Lekmän	Fysisk person som äger 1-2 fastigheter.	Övrig juridisk person. Bedriver i huvudsak annan verksamhet än fastighets- o byggerörelse.

Det kanske bör påpekas att en något annorlunda utredningsuppgift vore att skilja mellan byggherrar som yrkesmässigt bedriver ombyggnadsverksamhet (proffsbyggherrar) och de som kan förväntas göra det någon enstaka gång (engångsbyggherrar). För att vara professionell i den meningen måste någon form av kontinuitet i ombyggnadsverksamheten vara för handen.

4.2 Empiriska resultat

4.2.1 Lekmän eller professionella förvaltare?

Med den indelning som valts dominerade professionella fastighetsförvaltare och byggföretag, de svarade för 77 procent av alla ombyggda lägenheter.

Den största gruppen bland de professionella var fastighetsförvaltarna, fastighetsbolagen med 34 procent och fysisk person som äger fler än 2 fastigheter med 19 procent.

Byggarna svarade för 24 procent av de ombyggda lägenheterna. Ungefär hälften av fastighetsbolagens lägenheter ingår i koncerner tillsammans med byggföretag. Byggföretagen inklusive närstående fastighetsbolag omfattade således ca 40 procent av den totala ombyggnadsvolymen.

Tabell 4.2 Antal samt andel objekt och lägenheter för olika byggherrekategorier, 1986.

Byggherre	Objekt		Lägenheter	
	Antal	%	Antal	%
Professionella				
Byggare:				
-Byggnadsföretag	216	15	2350	16
-Fysisk person (ägare eller delägare i byggföretag)	126	9	1076	8
Fastighetsförvaltare:				
-Fastighetsbolag	333	23	4865	34
-Fysisk person som äger fler än 2 fastigheter	253	18	2764	19
Lekmän				
-Fysisk person som äger 1-2 fastigheter	374	26	2201	15
-Övrig juridisk person	86	6	898	6
Ej klassificerad	36	3	352	2
Summa	1424	100	14506	100

Lekmännen byggde om en tredjedel av antalet objekt men endast 21 procent av antalet lägenheter.

Totalt var 59 procent av lägenheterna belägna i storstadsområdena och i större kommuner. Framförallt de professionella fastighetsförvaltarna hade en tyngdpunkt mot dessa större kommuner. Fysisk person som äger 1-2 fastigheter hade merparten av lägenheterna belägna i mindre kommuner.

Tabell 4.3 Andel ombyggda lägenheter i storstadsområdena och riket i övrigt för olika byggherrekategorier, år 1986.

Byggherre	Storstads- områdena	Riket i övr., kommuner med inv.:			Summa
		75 000 - 74 999	30 000 - 74 999	-29 999	
Professionella					
Byggare:					
-Byggnadsföretag	37	21	18	24	100
-Fysisk person (ägare eller delägare i byggföretag)	34	20	23	23	100
Fastighetsförvaltare:					
-Fastighetsbolag	40	24	19	17	100
-Fysisk person som äger fler än 2 fastigheter	38	25	19	18	100
Lekmän					
-Fysisk person som äger 1-2 fastigheter	20	25	35	20	100
-Övrig juridisk person	49	16	19	16	100
Summa					

Den genomsnittliga objektstorleken var cirka 10 lägenheter per objekt. Det var emellertid betydande skillnader mellan olika byggherrekategorier och kommuntyper. Fysisk person som äger 1-2 fastigheter hade knappt 6 lägenheter per objekt medan fastighetsbolagen hade drygt 14 lägenheter per objekt.

Den genomsnittliga objektstorleken var också avsevärt större i större kommuner än i mindre kommuner. I storstadsområdena var objektstorleken drygt 16 lägenheter per objekt medan den i kommuner med mindre än 30 000 invånare endast hade i genomsnitt ca 7 lägenheter per objekt.

Tabell 4.4 Genomsnittligt lägenhetsantal per låneobjekt för olika lånsökande i, storstadsområdena och riket i övrigt, år 1986.

Byggherre	Storstads- områdena	Riket i övr... kommuner med inv.:			Summa
		75 000 - 74 999	30 000 - 74 999	-29 999	
Professionella					
Byggare:					
-Byggnadsföretag	17,3	9,8	9,2	8,2	10,9
-Fysisk person (ägare eller delägare i byggföretag)	16,7	8,1	6,8	6,0	8,5
Fastighetsförvaltare:					
-Fastighetsbolag	18,3	18,7	11,7	9,8	14,6
-Fysisk person som äger fler än 2 fastigheter	17,2	13,7	7,4	7,0	10,9
Lekmän					
-Fysisk person som äger					
1-2 fastigheter	10,9	6,3	5,5	4,2	5,9
-Övrig juridisk person	19,2	11,6	6,1	6,4	10,4
Summa	16,7	11,3	7,6	6,9	10,2

4.2.2 Mindre och medelstora byggherrar

Flertalet av byggherrarna är små eller medelstora. Totalt 1424 objekt har under 1986 byggts om av ungefär 1 000 byggherrar. Omkring 500 av dessa byggde om mindre än 10 lägenheter och svarade tillsammans för cirka 3 500 lägenheter. Cirka 480 byggherrar byggde om mer än 10 lägenheter vardera och tillsammans nästan 11 000 lägenheter.

Även som fastighetsägare är de flesta som bygger om flerbostadshus små eller medelstora. Närmare 70 procent av lägenheterna har byggherrar med ett taxerat fastighetsinnehav som understiger 10 miljoner kronor, 55 procent understiger 5 miljoner kronor.

De stora bygg- och fastighetsbolagen, med ett taxerat fastighetsinnehav som överstiger 50 miljoner kronor, svarar endast för 14 procent av alla ombyggda lägenheter, diagram 4.1. De rikstäckande byggföretagen svarar som byggherrar för endast en par procent av alla lägenheter.

Det bör naturligtvis beaktas att taxeringsvärdena på "ombyggnadsmogna" flerbostadshus vanligtvis är låga. Ett taxerat värde på t ex 5 miljoner kronor i sådana fastigheter kan ofta motsvara ett hundratal lägenheter utanför storstadsområdena. Efter ombyggnad och omtaxering blir värdet ofta mångdubbelt större.

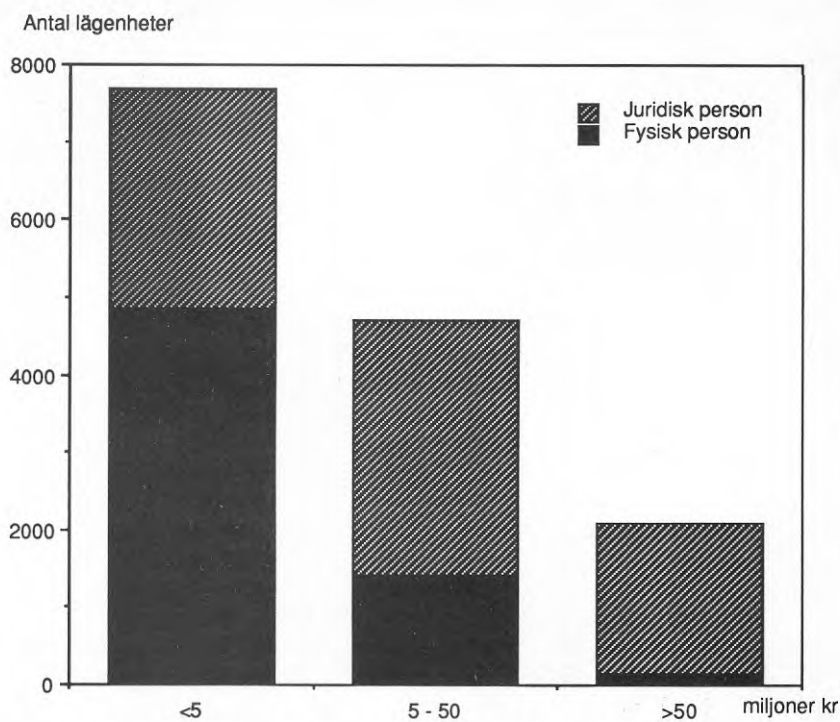


Diagram 4.1 Ombyggda lägenheter med fördelning på byggherrarnas totalt taxerade fastighetsinnehav år 1986

4.2.3 Lokalt verksamma byggherrar

De flesta byggherrar verkar endast på en lokal marknad. I varje kommun finns vanligen ett antal professionella förädlare av flerbostadshus. Eftersom verksamheten bedrivs på en lokal marknad präglas också byggherrarna till stor del av den marknad de arbetar på. Byggherrar med den största ombyggnadsverksamheten är verksamma i storstadsområden och större kommuner. Byggherrar verksamma i mindre kommuner har som regel också liten ombyggnadsverksamhet.

5 ÄGARSKIFTE FÖRE OMBYGGNAD

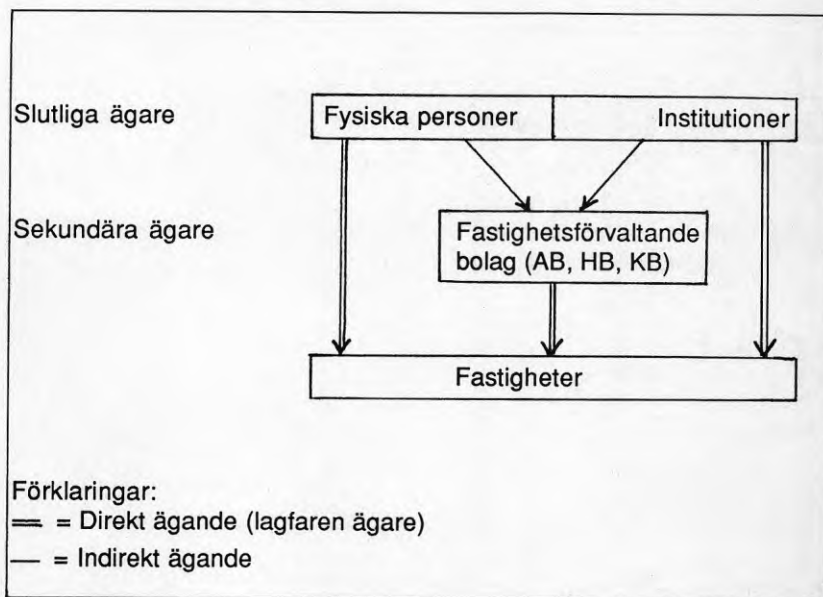
Den andra fråga som ska belysas är om ombyggnaden har föregåtts av ägarskifte av fastigheten.

5.1 Mätmetod

5.1.1 Vilka ägarskiften har mätts?

Ägandet av fastigheter kan beskrivas enligt nedanstående figur. Fastigheter ägs direkt av lagfaren ägare. Lagfaren ägare kan vara dels s k slutliga ägare såsom privatpersoner och institutioner, dels s k sekundära ägare såsom aktiebolag, handelsbolag och kommanditbolag. Slutliga ägare äger även indirekt fastigheter genom de sekundära ägarna.

Figur 5.1 Fastigheters ägarstruktur.



Det ägarskifte som huvudsakligen mätts är när fastighet bytt lagfaren ägare, dvs det direkta ägandet. Skifte av indirekt ägare har studerats för en del av aktiebolagen.

5.1.2 Tid för ägarskifte före ombyggnad

Förvärv inom tre år före ombyggnad bedömdes som en rimlig tidsperiod för att förvärvet skulle ha samband med ombyggnaden. Den tid som förflutit från förvärv till ombyggnad räknas från köpebrevets datum till datum för preliminärt beslut om bostadslån.

5.2 Empiriska resultat

Ofta föregås ombyggnad av privatägda flerbostadshus av ägarskifte. 65 procent av alla lägenheter har bytt lagfaren ägare mindre än tre år före ombyggnad.

De som här betecknas som lekmän har förvärvat ca 50 procent av lägenheterna mindre än tre år före ombyggnad. De professionella har förvärvat cirka 70 procent av lägenheterna mindre än tre år före ombyggnad, diagram 5.1. I den senare gruppen har inte oväntat byggföretagen den största andelen ägarskiften kort tid före ombyggnad, cirka 83 procent.

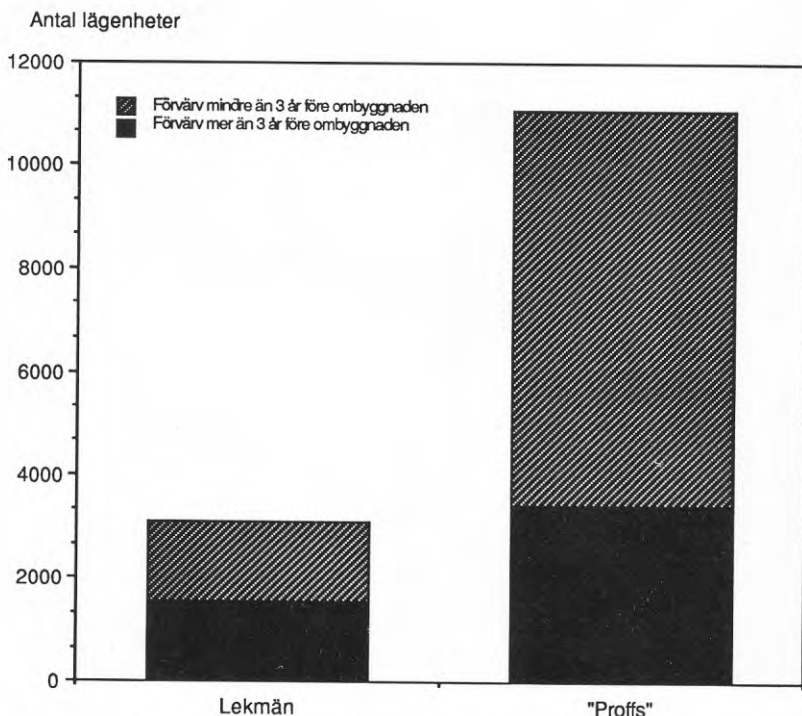


Diagram 5.1 Ombyggda lägenheter med fördelning på lekmän respektive professionella förvaltare samt andel förvärv mindre än 3 år före ombyggnaden år 1986.

Byggherrar i mindre kommuner har en större andel förvärv mindre än tre år före ombyggnad än vad byggherrar i större kommuner har. I kommuner med mindre än 30 000 invånare har 84 procent av de ombyggda lägenheterna förvärvats mindre än tre år före ombyggnaden. I Storstadskommuner och kommuner med mer än 75 000 invånare har cirka 55 procent av de ombyggda lägenheterna förvärvats mindre än tre år före ombyggnad, diagram 5.2.

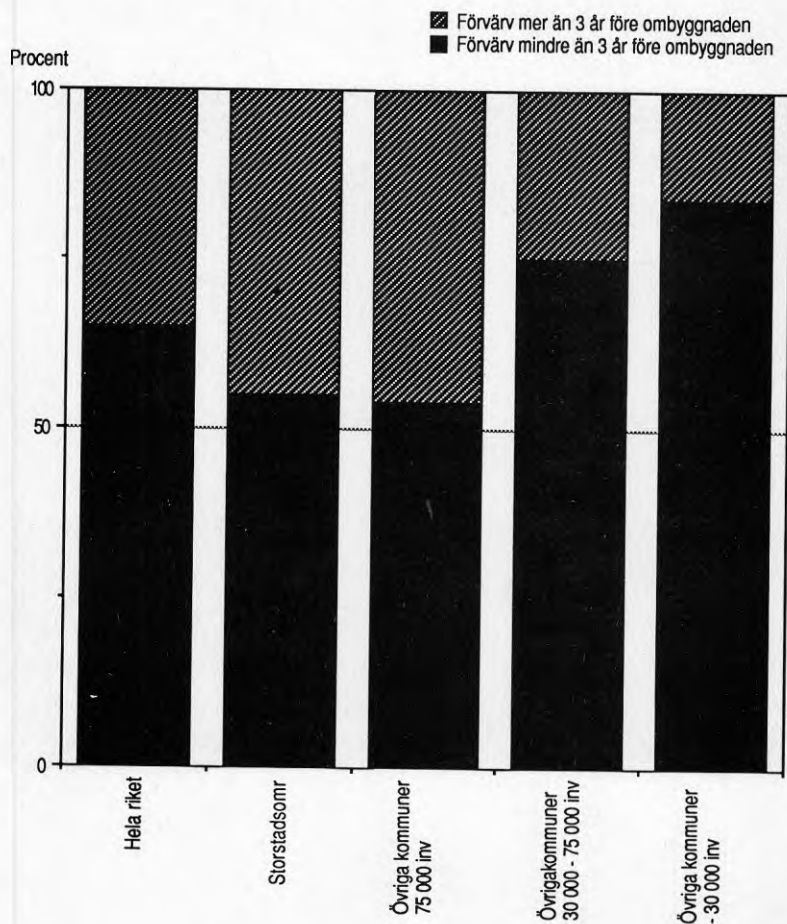


Diagram 5.2 Lägenheter förvärvade kort tid före ombyggnad i riket, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.

Av de 9 363 lägenheter som bytt ägare mindre än tre år före ombyggnad hade de professionella förvärvat 84 procent och lekmännen 16 procent. Byggarna inklusive deras närstående fastighetsbolag svarade för ungefär hälften av förvärven kort tid före ombyggnad.

I några län har studerats omfattningen av ägarskifte av indirekt ägare. Räknat i antal lägenheter hade det indirekta ägandet ändrats under perioden med 10-15 procent. Räknar man även med ägarskifte av "fastighetsaktier" torde mer än 70 procent av lägenheterna bytt ägare mindre än tre år före ombyggnad.

6 NÅGRA KOMMENTARER

6.1 Synpunkter på klassificering av byggherrar

Den klassificering som gjorts för att skilja mellan lekmän och professionella fastighetsförvaltare och byggnadsföretag kan framförallt kritiseras när det gäller gruppen fysisk person. Går gränsen mellan en lekman och en professionell förvaltare vid om man äger två eller tre fastigheter?

Gruppen fysisk person som äger fler än två fastigheter innehöll till mycket stor del vad man skulle kunna kalla för "professionella förädlare". De är inte ägare eller delägare i byggföretag, men vid en närmare granskning skulle man nog finna många anställda i bygg- och fastighetsbolag.

Den klassificering som gjort är naturligtvis grov, men ger nog ändå en tillräcklig åtskillnad mellan lekmän och mer professionella förvaltare.

6.2 Mindre ombyggnader

Vid en diskussion om den privata ombyggnadsverksamheten bör inte de "mindre ombyggnaderna" glömmas bort. Mindre ombyggnader har i studien definierats som objekt med en ombyggnadskostnad understigande 200 000 kronor. De utgör trots allt 10-15 procent av de ombyggda lägenheterna. Det är framförallt lekmän med små objekt som genomför dessa begränsade ombyggnader.

De har inte behandlats i studien men finns med i tabellbilagan. Det var från början avsikten att sortera bort dessa. Även i den s k Moderniseringsstatistiken som utges av Statistiska Centralbyrån rensas de bort.

6.3 Fastighetsägandets "medelklass" ökar

Vilket blir då resultatet av denna omfattande ägarförändring i samband med ombyggnad av flerbostadshus?

Det privata ägandet av flerbostadshus har av tradition varit mycket småskaligt. År 1980 ägdes drygt 60 procent av de privatägda hyresfastigheterna av fysiska personer, med i genomsnitt 1,5 fastighet per ägare medan aktiebolagen ägde 5 och de övriga juridiska personerna 3,5 fastigheter per ägare (Ljung et al 1986). Sedan dess har det skett en relativt snabb utveckling mot en mer storskalig förvaltning. År 1985 ägdes 55 procent av det privata lägenhetsbeståndet av fysiska personer och resten av juridiska personer (FoB-85).

Under tioårsperioden 1978-1987 har drygt 100 000 privatägda lägenheter i flerbostadshus byggts om. Om vi antar att ägarskiften i samband med ombyggnad har haft samma omfattning under hela tioårsperioden som år 1986 så skulle drygt 70 000 lägenheter under perioden ha bytt ägare i samband med ombyggnad. Det motsvarar 15 procent av det privata bestånd som byggts 1960 eller tidigare.

Resultatet torde ha blivit att en betydande "medelklass" av privata professionella fastighetsägare växt upp i samband med ombyggnadsvågen under 1980-talet. Men även flera större privata förvaltare har etablerats i fortsättningen av denna process. Det sker nämligen också ett betydande förvärv av ombyggda flerbostadshus. Genom uppköp av några medelstora fastighetsägare går det att växa relativt snabbt.

REFERENSER

- Bejrums, H. Turesson, A. (1986). Kostnadseffekter av tidsåtgången före ombyggnad av flerbostadshus. Statens råd för byggnadsforskning. R 102:1986, Stockholm.
- Berg, H. Almström, P. (1986). Drift- och underhållseffekter vid ombyggnad av privatägda flerbostadshus. Statens råd för byggnadsforskning. R 12: 1986, Stockholm.
- Bostadsdepartementet (1983). Bättre bostäder, Ett 10-årigt förnyelse- och underhållsprogram (RoT-program), Ds Bo 1983:2.
- Byggstatistik AB (1988). Bearbetad information över ägare av hyresfastigheter, Gävle.
- Högberg, E. et al (1987). Fastighetsägare samverkar om ROT. Utvärdering av pilotprojekt. Statens råd för byggnadsforskning. R33:1987, Stockholm.
- Ljung, B. Lundquist, U. (1986). Enskilt ägande och förvaltning av hyresfastigheter. En kartläggning med utvecklingsperspektiv. Fastighetsägareförbundet, Stockholm.
- Lundström, S. Gustafsson, B (1985). Privatägda hyresfastigheter. Underhåll och ombyggnad vid ägareskiften. Statens råd för byggnadsforskning. R 93: 1985, Stockholm.
- Statistiska Centralbyrån (1988). Folk- och bostadsräkningen 1985, del 3 Lägenheter, Stockholm.
- Statistiska Centralbyrån (1988). Modernisering och rivning av flerbostadshus 1987. Statistiska meddelanden Bo 21 SM 8801, Stockholm.
- Vidén, S. Schönning, K. Nöre, K. (1985). Flerbostadshusen i Sverige. Kvaliteter och brister, ombyggnadsbehov och möjligheter. Statens råd för byggnadsforskning. R 95:1985, Stockholm.

BILAGA 1

A. Frågeformulär

Svarskort

Jag tillhör nedanstående kategori av byggherre/fastighetsägare (sätt X i rätt ruta):

- Äger 1-2 fastigheter och är inte ägare eller delägare i byggföretag
- Äger fler än 2 fastigheter och är inte ägare eller delägare i byggföretag
- Är ägare eller delägare i byggföretag

Med byggföretag avses företag vars verksamhet huvudsakligen utgörs av bygnadsverksamhet, dvs schaktning och andra grundarbeten, byggande av hus och anläggningar. Samtliga arbeten på en husbyggnad eller en anläggning räknas hit, från och med planering och projektering av egna arbeten, schaktnings-, sprängnings- och pålningsarbeten fram till och med fasad- och ytarbeten samt markanläggningsarbeten. Hit räknas såväl ny-, till- och ombyggnadsarbeten som underhålls-, reparations- och rivningsarbeten på husbyggnader och anläggningar.

.....
Namn

.....
Adress

.....
Postnr och postadress

.....
Telefon

B. Kommunindelning

Storstadsområdena

Stor-Stockholm
 BoEkyrka
 Danderyd
 Ekerö
 Haninge
 Huddinge
 Järfälla
 Lidingö
 Nacka
 Salem
 Sigtuna
 Sollentuna
 Solna
 Stockholm
 Sundbyberg
 Tyresö
 Täby
 Upplands-Bro
 Upplands-Väsby
 Vallentuna
 Vaxholm
 Värmdö
 Österåker

Stor-Göteborg

Åle
 Göteborg
 Härryda
 Kungsbacka
 Kungälv
 Lerum
 Mölndal
 Partille
 Stenungsund
 Tjörn
 Öckerö

Stor-Malmö

Burålv
 Kävlinge
 Lomma
 Lund
 Malmö
 Staffanstorps
 Svedala
 Trelleborg
 Vellinge

Övriga riketKommuner med 75 000- inv

Borås
 Eskilstuna
 Gävle
 Halmstad
 Helsingborg
 Jönköping
 Linköping
 Norrköping
 Sundsvall
 Södertälje
 Umeå
 Uppsala
 Västerås
 Örebro

Kommuner med 30 000-74 999 inv

Ålingsås
 Borlänge
 Enköping
 Falkenberg
 Falköping
 Falun
 Gotland
 Hudiksvall

Hässleholm
 Kalmar
 Karlshamn
 Karlskoga
 Karlskrona
 Karlstad
 Katrineholm
 Kristianstad
 Landskrona
 Lidköping
 Luleå
 Mark
 Motala
 Norrtälje
 Nyköping
 Nässjö
 Piteå
 Sandviken
 Skellefteå
 Skövde
 Söderhamn
 Trollhättan
 Uddevalla
 Varberg
 Vänersborg
 Värnamo
 Västervik
 Växjö
 Ängelholm
 Örnsköldsvik
 Östersund

Kommuner med 29 999 inv

Älvesta
 Aneby
 Arboga
 Arjeplog
 Arvidsjaur
 Arvika
 Askersund
 Avesta
 Bengtsfors
 Berg
 Bjurholm
 Bjuv
 Boden
 Bollnäs
 Borgholm
 Boxholm
 Bromölla
 Bräcke
 Båstad
 Dals-Ed
 Degerfors
 Dorotea
 Eda
 Eksjö
 Emmaboda
 Eslöv
 Essunga
 Fagersta
 Filipstad
 Finspång
 Flen
 Forshaga
 Färgelanda
 Gagnef
 Gislaved
 Gnosjö
 Grums
 Grästorp
 Gullspång
 Gällivare
 Götene
 Habo
 Hagfors

Hallsberg
 Hallstahammar
 Hammarö
 Haparanda
 Heby
 Hedemora
 Herrljunga
 Hjo
 Hofors
 Hultsfred
 Hylte
 Häbo
 Hällefors
 Härjedalen
 Härnösand
 Höganäs
 Högsby
 Hörby
 Höör
 Jokkmokk
 Kalix
 Karlsborg
 Kil
 Kinda
 Kiruna
 Klippan
 Kramfors
 Kristinehamn
 Krokom
 Kumla
 Kungsör
 Köping
 Laholm
 Laxå
 Leksand
 Lessebo
 Lilla Edet
 Lindsberg
 Ljungby
 Ljusdal
 Ljusnarsberg
 Ludvika
 Lycksele
 Lysekil
 Malung
 Malå
 Mariestad
 Markaryd
 Mellerud
 Mjölby
 Mora
 Mullsjö
 Munkedal
 Munkfors
 Mönsterås
 Mörbylånga
 Nora
 Norberg
 Nordanstig
 Nordmaling
 Norsjö
 Nybro
 Nynäshamn
 Ockelbo
 Olofström
 Orsa
 Örust
 Osby
 Oskarshamn
 Ovanåker
 Oxelösund
 Pajala
 Perstorp
 Ragunda
 Robertsfors
 Ronneby
 Rättvik

Sala
 Simrishamn
 Sjöbo
 Skara
 Skivinskatteberg
 Skurup
 Smedjebacken
 Sollefteå
 Sorsele
 Sotenäs
 Storfors
 Storuman
 Strängnäs
 Strömstad
 Strömsund
 Sunne
 Surahammar
 Svalöv
 Svenljunga
 Säftele
 Säter
 Sävsjö
 Söderköping
 Sölvesborg
 Tanum
 Tibro
 Tidaholm
 Tierp
 Timrå
 Tingsryd
 Tomelilla
 Torsby
 Torsås
 Tranemo
 Tranås
 Töreboda
 Ulricehamn
 Uppvidinge
 Vadstena
 Vaggeryd
 Valdemarsvik
 Vansbro
 Vara
 Vetlanda
 Vilhelmina
 Vimmerby
 Vindeln
 Vingåker
 Värghårda
 Vännäs
 Ydre
 Ystad
 Åmål
 Ånge
 Åre
 Årjäng
 Åsele
 Åstorp
 Ätvidaberg
 Älmhult
 ÄlvdaLEN
 Älvkarleby
 Älvsbyn
 Ödeshög
 Örkelijunga
 Östhammar
 Östra Göinge
 Överkalix
 Övertorneå

BILAGA 2 TABELLER

Tabellförteckning

- Tabell 1 Låneobjekt efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 2 Lägenheter efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 3 Genomsnittligt lägenhetsantal per låneobjekt för olika byggherrekategorier. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 4 Låneobjekt efter lägenhetsantal. Byggherrekategori, län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 5 Lägenheter efter låneobjektets storlek (antal lägenheter). Byggherrekategori, län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 6 Lägenheter efter byggherrens taxerade fastighetsinnehav. Byggherrekategorier och län, 1986.
- Tabell 7 Lägenheter förvärvade mindre än tre år före ombyggnad efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 8 Procentuell andel lägenheter förvärvade mindre än tre år före ombyggnad efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 9 Mindre ombyggnader. Låneobjekt efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 10 Mindre ombyggnader. Lägenheter efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 11 Mindre ombyggnader. Låneobjekt efter lägenhetsantal. Byggherrekategori, län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.
- Tabell 12 Mindre ombyggnader. Lägenheter efter låneobjektets storlek (antal lägenheter). Byggherrekategori, län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, 1986.

Tabell 1 Låneobjekt efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena, riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Län Storstadsområde Riket i övrigt	Antal låne- objekt	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
Totalt	1424	374	253	126	36	333	216	86
Stockholms län	143	19	29	5	-	44	27	19
Uppsala "	11	1	1	1	-	3	4	1
Södermanlands "	54	12	7	5	-	10	18	2
Östergötlands "	99	28	22	7	3	15	17	7
Jönköpings "	100	23	26	22	-	9	16	4
Kronobergs "	30	11	3	4	-	4	7	1
Kalmar "	51	24	8	3	2	8	4	2
Gotlands "	5	2	-	1	-	-	-	2
Blekinge "	28	12	3	3	-	6	1	3
Kristianstads "	41	7	9	1	-	16	6	2
Malmöhus "	159	27	24	12	16	50	24	6
Hallands "	42	13	9	6	-	7	4	3
Göteb. o Bohus "	122	21	21	10	8	42	15	5
Älvsborgs "	111	29	14	14	2	23	22	7
Skaraborgs "	77	20	14	12	2	15	11	3
Värmlands "	54	14	10	3	2	15	7	3
Örebro "	62	30	5	3	-	11	10	3
Västmanlands "	33	9	10	1	-	7	4	2
Kopparbergs "	31	8	1	1	-	12	5	4
Gävleborgs "	49	10	18	4	1	12	2	2
Västernorrlands "	53	20	8	5	-	12	5	3
Jämtlands "	15	10	2	1	-	1	1	-
Västerbottens "	38	16	6	2	-	6	6	2
Norrbottnens "	16	8	3	-	-	5	-	-
Storstadsområdena:								
Stor-Stockholm	134	18	29	4	-	39	26	18
Stor-Göteborg	103	15	16	10	5	38	15	4
Stor-Malmö	77	7	16	8	7	29	9	1
Riket i övrigt								
Kommuner med:								
75 000 - Inv	297	87	51	27	7	62	51	12
30 000 - 74 999 "	409	140	70	36	10	79	46	28
- 29 999 "	404	107	71	41	7	86	69	23

Tabell 2 Lägenheter efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena, riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Län Storstadsområde Riket i övrigt	Antal lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
Totalt	14506	2201	2764	1076	352	4865	2350	898
Stockholms län	2851	250	532	39	-	1089	564	377
Uppsala "	87	9	8	10	-	39	18	3
Södermanlands "	545	52	54	35	-	127	255	22
Östergötlands "	910	159	309	50	26	129	161	76
Jönköpings "	598	121	140	129	-	73	121	14
Kronobergs "	206	56	21	33	-	39	56	1
Kalmar "	345	100	42	20	24	99	38	22
Gotlands "	16	5	-	5	-	-	-	6
Blekinge "	313	104	36	35	-	106	3	29
Kristianstads "	369	27	69	3	-	213	52	5
Malmöhus "	2096	223	362	154	201	807	305	44
Hallands "	291	67	72	24	-	76	17	35
Göteb. o Bohus "	1725	160	315	217	63	678	232	60
Älvsborgs "	791	152	94	82	9	268	123	63
Skaraborgs "	528	95	93	88	9	159	65	19
Värmlands "	329	62	46	27	16	104	59	15
Örebro "	359	113	50	21	-	103	63	9
Västmanlands "	544	45	178	22	-	198	73	28
Kopparbergs "	309	50	8	7	-	169	45	30
Gävleborgs "	458	51	196	18	4	167	13	9
Västernorrlands "	337	99	63	28	-	103	34	10
Jämtlands "	117	53	24	8	-	14	18	-
Västerbottens "	288	110	36	21	-	65	35	21
Norrbottens "	94	38	16	-	-	40	-	-
Storstadsområdena:								
Stor-Stockholm	2622	247	532	36	-	899	536	372
Stor-Göteborg	1522	121	249	216	41	634	207	54
Stor-Malmö	1106	66	268	115	112	410	120	15
Riket i övrigt								
Kommuner med:								
75 000 - Inv	3342	546	697	218	85	1159	498	139
30 000 - 74 999 "	3118	770	520	243	69	923	422	171
- 29 999 "	2796	451	498	248	45	840	567	147

Tabell 3 Genomsnittligt lägenhetsantal per låneobjekt för olika byggherrekategorier. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Län Storstadsområde Riket i övrigt	Samt- liga län- sök- ande	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
Totalt	10,2	5,9	10,9	8,5	9,8	14,6	10,9	10,4
Stockholms län	19,9	13,2	18,3	7,8	-	24,8	20,9	19,8
Uppsala "	7,9	9,0	8,0	10,0	-	13,0	4,5	3,0
Södermanlands "	10,1	4,3	7,7	7,0	-	12,7	14,2	11,0
Östergötlands "	9,2	5,7	14,0	7,1	8,7	8,6	9,5	10,9
Jönköpings "	6,0	5,3	5,4	5,9	-	8,1	7,6	3,5
Kronobergs "	6,9	5,1	7,0	8,3	-	9,8	8,0	1,0
Kalmar "	6,8	4,2	5,3	6,7	12,0	12,4	9,5	11,0
Gotlands "	3,2	2,5	-	5,0	-	-	-	3,0
Blekinge "	11,2	8,7	12,0	11,7	-	17,7	3,0	9,7
Kristianstads "	9,0	3,9	7,7	3,0	-	13,3	8,7	2,5
Malmöhus "	13,2	8,3	15,1	12,8	12,6	16,1	12,7	7,3
Hallands "	6,9	5,2	8,0	4,0	-	10,9	4,3	11,7
Göteb. o Bohus "	14,1	7,6	15,0	21,7	7,9	16,1	15,5	12,0
Älvsborgs "	7,1	5,2	6,7	5,9	4,5	11,7	5,6	9,0
Skaraborgs "	6,9	4,8	6,6	7,3	4,5	10,6	5,9	6,3
Värmlands "	6,1	4,4	4,6	9,0	8,0	6,9	8,4	5,0
Örebro "	5,8	3,8	10,0	7,0	-	9,4	6,3	3,0
Västmanlands "	16,5	5,0	17,8	22,0	-	28,3	18,3	14,0
Kopparbergs "	10,0	6,3	8,0	7,0	-	14,1	9,0	7,5
Gävleborgs "	9,3	5,1	10,9	4,5	4,0	13,9	6,5	4,5
Västernorrlands "	6,4	5,0	7,9	5,6	-	8,6	6,8	3,3
Jämtlands "	7,8	5,3	12,0	8,0	-	14,0	18,0	-
Västerbottens "	7,6	6,9	6,0	10,5	-	10,8	5,8	10,5
Norbottens "	5,9	4,8	5,3	-	-	8,0	-	-
Storstadsområdena:								
Stor-Stockholm	19,6	13,7	18,3	9,0	-	23,1	20,6	20,7
Stor-Göteborg	14,8	8,1	15,6	21,6	8,2	16,7	13,8	13,5
Stor-Malmö	14,4	9,4	16,8	14,4	16,0	14,1	13,3	15,0
Riket i övrigt								
Kommuner med:								
75 000 - Inv	11,3	6,3	13,7	8,1	12,1	18,7	9,8	11,6
30 000 - 74 999 "	7,6	5,5	7,4	6,8	6,9	11,7	9,2	6,1
- 29 999 "	6,9	4,2	7,0	6,0	6,4	9,8	8,2	6,4

Tabell 4 Låneobjekt efter lägenhetsantal. Byggherrekategori, län, storstadsområdena, riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Byggherre, Län, Storstadsområde, Riket i övrigt	Antal låne- objekt	Därav med lägenheter		
		1-5	6-10	11-
Fysisk person (≤ 2 f)	367	244	80	43
Fysisk person (≥ 3 f)	247	75	79	93
Fysisk person (bygg)	125	53	42	30
Fysisk person (oklas)	50	20	8	22
Fastighetsbolag	334	57	97	180
Byggnadsföretag	217	72	66	78
Övrig juridisk person	86	37	16	33
Totalt	1424	559	392	473
Stockholms län	143	18	17	108
Uppsala "	11	5	5	1
Södermanlands "	54	16	25	13
Östergötlands "	99	41	27	31
Jönköpings "	100	56	34	10
Kronobergs "	30	15	11	4
Kalmar "	51	29	13	9
Gotlands "	5	5	-	-
Blekinge "	28	11	4	13
Kristianstads "	41	17	11	13
Malmöhus "	159	39	30	90
Hallands "	42	21	14	7
Göteb. o Bohus "	122	31	22	69
Älvsborgs "	111	47	48	16
Skaraborgs "	77	32	31	14
Värmlands "	54	32	14	8
Örebro "	62	38	15	9
Västmanlands "	33	17	4	12
Kopparbergs "	31	12	8	11
Gävleborgs "	49	17	20	12
Västernorrlands "	53	30	14	9
Jämtlands "	15	7	3	5
Västerbottens "	38	13	18	7
Norrbottens "	16	10	4	2
Storstadsområdena				
Stor-Stockholm	134	15	16	103
Stor-Göteborg	103	28	14	61
Stor-Malmö	77	11	14	52
Riket i övrigt				
Kommuner med				
75 000 -	Inv 297	103	87	107
30 000 - 74 999	" 409	190	142	77
- 29 999	" 404	212	119	73

Tabell 5 Lägenheter efter låneobjektets storlek (antal lägenheter). Byggherrekategori, län, storstadsområdena, riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Byggherre, Län, Storstadsområde, Riket i övrigt	Antal lägen- heter	Därav i låneobjekt med lägenheter		
		1-5	6-10	11-
Fysisk person (≤ 2 f)	2201	834	596	771
Fysisk person (≥ 3 f)	2764	269	577	1918
Fysisk person (bygg)	1076	202	309	565
Fysisk person (oklas)	352	60	51	241
Fastighetsbolag	4865	209	779	3877
Byggnadsföretag	2350	267	476	1607
Övrig juridisk person	898	110	133	655
Totalt	14506	1951	2921	9634
Stockholms län	2851	53	140	2658
Uppsala "	87	18	42	27
Södermanlands "	545	56	178	295
Östergötlands "	910	151	193	566
Jönköpings "	598	207	236	155
Kronobergs "	206	54	84	68
Kalmar "	345	95	82	172
Gotlands "	16	16	-	-
Blekinge "	313	30	37	246
Kristianstads "	369	55	83	231
Malmöhus "	2096	145	239	1712
Hallands "	291	68	85	138
Göteb. o Bohus "	1725	111	171	1443
Älvsborgs "	791	186	336	269
Skaraborgs "	528	104	221	203
Värmlands "	329	113	96	120
Örebro "	359	118	116	125
Västmanlands "	544	63	33	448
Kopparbergs "	309	37	63	209
Gävleborgs "	458	57	151	250
Västernorrlands "	337	110	104	123
Jämtlands "	117	26	20	71
Västerbottens "	288	42	141	105
Norrbottens "	94	36	31	27
Storstadsområdena				
Stor-Stockholm	2622	42	133	2447
Stor-Göteborg	1522	96	117	1309
Stor-Malmö	1106	44	118	944
Riket i övrigt				
Kommuner med				
75 000 -	Inv 3342	379	651	2312
30 000 - 74 999	" 3118	675	1043	1400
- 29 999	" 2796	715	859	1222

Tabell 6 Lägenheter efter byggherrens taxerade fastighetsinnehav. Byggherrekategorier och län, år 1986.

Stockholms län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleksklasser Miljoner kronor	Summa lägenheter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastighetsbolag	Byggnadsföretag	Övrig jurid. pers.
>50	369	-	-	-	-	282	51	36
40-50	143	-	20	-	-	111	12	-
30-40	292	-	68	-	-	191	-	33
20-30	159	-	48	-	-	50	61	-
10-20	399	-	117	30	-	43	170	39
5-10	370	-	87	-	-	173	87	23
< 5	1119	250	192	9	-	239	183	246
Summa	2851	250	532	39	-	1089	564	377

Uppsala län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleksklasser Miljoner kronor	Summa lägenheter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastighetsbolag	Byggnadsföretag	Övrig jurid. pers.
>50	27	-	-	-	-	27	-	-
40-50	10	-	-	10	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	-	-	-	-	-	-	-	-
5-10	11	-	-	-	-	-	11	-
< 5	39	9	8	-	-	12	7	3
Summa	87	9	8	10	-	39	18	3

Södermanlands län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleksklasser Miljoner kronor	Summa lägenheter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastighetsbolag	Byggnadsföretag	Övrig jurid. pers.
>50	31	-	-	-	-	31	-	-
40-50	16	-	-	-	-	16	-	-
30-40	38	-	-	-	-	-	38	-
20-30	33	-	-	-	-	10	23	-
10-20	9	-	-	-	-	-	9	-
5-10	109	-	-	8	-	16	85	-
< 5	309	52	54	27	-	54	100	22
Summa	545	52	54	35	-	127	255	22

Tabell 6 (forts.)

Östergötlands län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleksklasser Miljoner kronor	Summa lägenheter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastighetsbolag	Byggnadsföretag	Övrig jurid. pers.
>50	11	-	11	-	-	-	-	-
40-50	62	-	24	-	-	4	34	-
30-40	63	-	-	-	-	-	36	27
20-30	25	-	25	-	-	-	-	-
10-20	85	-	53	-	-	-	32	-
5-10	159	-	73	-	18	54	14	-
< 5	505	159	123	50	8	71	45	49
Summa	910	159	309	50	26	129	161	76

Jönköpings län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleksklasser Miljoner kronor	Summa lägenheter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastighetsbolag	Byggnadsföretag	Övrig jurid. pers.
>50	4	-	-	-	-	-	4	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	12	-	-	12	-	-	-	-
20-30	19	-	-	-	-	-	19	-
10-20	-	-	-	-	-	-	-	-
5-10	27	-	-	-	-	24	3	-
< 5	536	121	140	117	-	49	95	14
Summa	598	121	140	129	-	73	121	14

Kronobergs län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleksklasser Miljoner kronor	Summa lägenheter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastighetsbolag	Byggnadsföretag	Övrig jurid. pers.
>50	-	-	-	-	-	-	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	2	-	-	-	-	2	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	10	-	-	-	-	10	-	-
5-10	72	-	-	-	-	19	53	-
< 5	122	56	21	33	-	8	3	1
Summa	206	56	21	33	-	39	56	1

Tabell 6 (forts.)

Kalmar län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	37	-	-	-	-	12	25	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	8	-	-	8	-	-	-	-
5-10	31	-	4	-	-	23	4	-
< 5	269	100	38	12	24	64	9	22
Summa	345	100	42	20	24	99	38	22

Gotlands län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	-	-	-	-	-	-	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	-	-	-	-	-	-	-	-
5-10	-	-	-	-	-	-	-	-
< 5	16	5	-	5	-	-	-	6
Summa	16	5	-	5	-	-	-	6

Blekinge län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	-	-	-	-	-	-	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	72	-	-	-	-	72	-	-
10-20	30	-	-	-	-	30	-	-
5-10	38	-	10	25	-	-	3	-
< 5	173	104	26	10	-	4	-	29
Summa	313	104	36	35	-	106	3	29

Tabell 6 (forts.)

Kristianstads län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleksklasser Miljoner kronor	Summa lägenheter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastighetsbolag	Byggnadsföretag	Övrig jurid. pers.
>50	99	-	-	-	-	99	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	76	-	-	-	-	76	-	-
10-20	-	-	-	-	-	-	-	-
5-10	-	-	-	-	-	-	-	-
< 5	194	27	69	3	-	38	52	5
Summa	369	27	69	3	-	213	52	5

Malmöhus län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleksklasser Miljoner kronor	Summa lägenheter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastighetsbolag	Byggnadsföretag	Övrig jurid. pers.
>50	575	-	61	16	-	400	98	-
40-50	40	-	-	-	-	36	4	-
30-40	106	-	-	-	-	34	72	-
20-30	144	-	-	62	-	77	5	-
10-20	175	-	52	22	-	54	47	-
5-10	204	-	43	18	41	83	19	-
< 5	852	223	206	36	160	123	60	44
Summa	2096	223	362	154	201	807	305	44

Hallands län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleksklasser Miljoner kronor	Summa lägenheter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastighetsbolag	Byggnadsföretag	Övrig jurid. pers.
>50	57	-	-	-	-	57	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	9	-	-	9	-	-	-	-
5-10	32	-	26	-	-	6	-	-
< 5	193	67	46	15	-	13	17	35
Summa	291	67	72	24	-	76	17	35

Tabell 6 (forts.)

Göteborgs och bohus län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	347	-	-	28	-	221	86	12
40-50	64	-	18	-	-	46	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	97	-	34	37	-	-	26	-
10-20	253	-	13	66	-	164	10	-
5-10	273	-	60	29	-	121	63	-
< 5	691	160	190	57	63	126	47	48
Summa	1725	160	315	217	63	678	232	60

Älvsborgs län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	137	-	-	-	-	125	12	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	50	-	-	-	-	10	40	-
5-10	20	-	-	-	-	20	-	-
< 5	584	152	94	82	9	113	71	63
Summa	791	152	94	82	9	268	123	63

Skaraborgs län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	62	-	-	-	-	62	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	21	-	-	-	-	-	21	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	-	-	-	-	-	-	-	-
5-10	66	-	-	6	-	45	15	-
< 5	379	95	93	82	9	52	29	19
Summa	528	95	93	88	9	159	65	19

Tabell 6 (forts.)

Värmlands län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	11	-	-	-	-	11	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	-	-	-	-	-	-	-	-
5-10	113	-	25	19	-	32	37	-
< 5	205	62	21	8	16	61	22	15
Summa	329	62	46	27	16	104	59	15

Örebro län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	30	-	-	-	-	15	15	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	20	-	-	-	-	-	19	1
10-20	26	-	26	-	-	-	-	-
5-10	68	-	-	8	-	52	8	-
< 5	215	113	24	13	-	36	21	8
Summa	359	113	50	21	-	103	63	9

Västmanlands län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	74	-	-	-	-	29	45	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	26	-	-	22	-	-	4	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	132	-	-	-	-	132	-	-
5-10	24	-	-	-	-	-	24	-
< 5	288	45	178	-	-	37	-	28
Summa	544	45	178	22	-	198	73	28

Tabell 6 (forts.)

Kopparbergs län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	163	-	8	-	-	129	26	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	5	-	-	-	-	5	-	-
5-10	35	-	-	-	-	35	-	-
< 5	106	50	-	7	-	-	19	30
Summa	309	50	8	7	-	169	45	30

Gävleborgs län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	8	-	-	-	-	8	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	15	-	-	-	-	15	-	-
5-10	131	-	90	-	-	41	-	-
< 5	304	51	106	18	4	103	13	9
Summa	458	51	196	18	4	167	13	9

Västernorrlands län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	18	-	11	-	-	-	7	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	13	-	-	-	-	13	-	-
5-10	99	-	24	-	-	48	27	-
< 5	207	99	28	28	-	42	-	10
Summa	337	99	63	28	-	103	34	10

Tabell 6 (forts.)

Jämtlands län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	18	-	-	-	-	-	18	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	-	-	-	-	-	-	-	-
5-10	12	-	12	-	-	-	-	-
< 5	87	53	12	8	-	14	-	-
Summa	117	53	24	8	-	14	18	-

Västerbottens län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	6	-	-	-	-	6	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	-	-	-	-	-	-	-	-
5-10	52	-	-	-	-	40	12	-
< 5	230	110	36	21	-	19	23	21
Summa	288	110	36	21	-	65	35	21

Norrbottnens län

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	14	-	-	-	-	14	-	-
40-50	-	-	-	-	-	-	-	-
30-40	-	-	-	-	-	-	-	-
20-30	-	-	-	-	-	-	-	-
10-20	9	-	9	-	-	-	-	-
5-10	-	-	-	-	-	-	-	-
< 5	71	38	7	-	-	26	-	-
Summa	94	38	16	-	-	40	-	-

Tabell 6 (forts.)

Hela riket

Byggherrarnas fastighetsinnehav i olika storleks- klasser Miljoner kronor	Summa lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
>50	2098	-	91	44	-	1528	387	48
40-50	335	-	62	10	-	213	50	-
30-40	560	-	68	34	-	227	171	60
20-30	645	-	107	99	-	285	153	1
10-20	1228	-	270	135	-	476	308	39
5-10	1946	-	454	113	59	832	465	23
< 5	7694	2201	1712	641	293	1304	816	727
Summa	14506	2201	2764	1076	352	4865	2350	898

Tabell 7 Lägenheter förvärade mindre än tre år före ombyggnad efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Län Storstadsområde Riket i övrigt	Antal lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
Totalt	9363	1182	1436	770	211	3449	1963	352
Stockholms län	1773	73	261	9	-	910	446	74
Uppsala "	61	9	-	-	-	39	10	3
Södermanlands "	456	42	27	35	-	110	235	7
Östergötlands "	604	94	192	50	26	87	137	18
Jönköpings "	463	79	99	89	-	65	121	10
Kronobergs "	182	38	17	33	-	37	56	1
Kalmar "	240	72	38	20	4	46	38	22
Gotlands "	10	5	-	5	-	-	-	-
Blekinge "	207	37	21	35	-	106	3	5
Kristianstads "	276	16	49	3	-	156	47	5
Malmöhus "	1201	90	114	94	114	518	246	25
Hallands "	212	44	61	21	-	36	15	35
Göteb. o Bohus "	814	45	67	129	38	400	132	3
Älvsborgs "	605	91	78	74	6	201	114	41
Skaraborgs "	406	83	78	88	3	72	63	19
Värmlands "	255	50	34	4	16	99	47	5
Örebro "	260	72	24	12	-	88	55	9
Västmanlands "	220	24	61	-	-	53	57	25
Kopparbergs "	255	18	8	7	-	169	45	8
Gävleborgs "	276	41	117	18	4	74	13	9
Västernorrlands "	277	63	56	21	-	96	34	7
Jämtlands "	71	19	12	8	-	14	18	-
Västerbottens "	184	56	22	15	-	39	31	21
Norrbottnens "	55	21	-	-	-	34	-	-
Storstadsområdena:								
Stor-Stockholm	1596	73	261	6	-	741	446	69
Stor-Göteborg	644	16	25	125	16	356	103	3
Stor-Malmö	660	32	55	77	80	310	106	-
Riket i övrigt								
Kommuner med								
75 000 - Inv	1799	261	277	116	30	627	402	86
30 000 - 74 999 "	2325	485	420	236	41	654	388	101
- 29 999 "	2340	316	398	210	44	761	518	93

Tabell 8 Procentuell andel lägenheter förvärvade mindre än tre år före ombyggnad efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Län Storstadsområde Riket i övrigt	Antal lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
Totalt	65	54	52	72	60	71	84	39
Stockholms län	62	29	49	23	-	84	79	20
Uppsala "	70	100	-	-	-	100	56	100
Södermanlands "	84	81	50	100	-	87	92	32
Östergötlands "	66	59	62	100	100	67	85	24
Jönköpings "	77	65	71	69	-	89	100	71
Kronobergs "	88	68	81	100	-	95	100	100
Kalmar "	70	72	90	100	17	46	100	100
Gotlands "	63	100	-	100	-	-	-	-
Blekinge "	66	36	58	100	-	100	100	17
Kristianstads "	75	59	71	100	-	73	90	100
Malmöhus "	57	40	31	61	57	64	81	57
Hallands "	73	66	85	88	-	47	88	100
Göteb. o Bohus "	47	28	42	59	60	59	57	5
Älvsborgs "	76	60	83	90	67	75	93	65
Skaraborgs "	77	87	84	100	33	45	97	100
Värmlands "	78	81	74	15	100	95	80	33
Örebro "	72	64	48	57	-	85	87	100
Västmanlands "	40	53	34	-	-	27	78	89
Kopparbergs "	83	36	100	100	-	100	100	27
Gävleborgs "	60	80	60	100	100	44	100	100
Västernorrlands "	82	64	89	75	-	93	100	70
Jämtlands "	61	36	50	100	-	100	100	-
Västerbottens "	64	51	61	71	-	60	89	100
Norrbottnens "	59	55	-	-	-	85	-	-
Storstadsområdena:								
Stor-Stockholm	61	30	49	17	-	82	83	19
Stor-Göteborg	42	13	10	58	39	56	50	6
Stor-Malmö	60	48	21	67	71	76	88	-
Riket i övrigt								
Kommuner med								
75 000 - Inv	54	48	40	53	35	54	81	62
30 000 - 74 999 "	75	63	81	97	59	71	92	59
- 29 999 "	84	70	80	85	98	91	91	63

Tabell 9 Mindre ombyggnader. Låneobjekt efter byggherrekategori, län, storstadsområdena, riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Län Storstadsområde Riket i övrigt	Antal låne- objekt	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
Totalt	239	129	44	20	4	23	5	14
Stockholms län	6	1	-	-	-	2	-	3
Uppsala "	4	1	-	1	-	2	-	-
Södermanlands "	13	6	5	1	1	-	-	-
Östergötlands "	8	3	1	-	-	1	1	2
Jönköpings "	18	9	4	2	-	2	-	1
Kronobergs "	5	2	2	1	-	-	-	-
Kalmar "	13	9	-	1	-	-	-	3
Gotlands "	2	1	-	-	-	1	-	-
Blekinge "	3	2	-	-	-	-	-1	-
Kristianstads "	5	2	2	-	-	-	-	1
Malmöhus "	11	8	1	-	2	-	-	-
Hallands "	5	3	1	-	-	1	-	-
Göteb. o Bohus "	9	4	1	-	1	3	-	-
Älvsborgs "	21	11	4	3	-	3	-	-
Skaraborgs "	20	8	3	4	-	3	2	-
Värmlands "	13	7	4	1	-	1	-	-
Örebro "	8	5	1	2	-	-	-	-
Västmanlands "	6	3	1	-	-	1	-	1
Kopparbergs "	7	6	-	1	-	-	-	-
Gävleborgs "	10	8	-	2	-	-	-	-
Västernorrlands "	20	13	4	1	-	1	-	1
Jämtlands "	2	2	-	-	-	-	-	-
Västerbottens "	12	7	3	-	-	-	2	-
Norrbottnens "	18	8	7	-	-	2	-	1
Storstadsområdena:								
Stor-Stockholm	5	-	-	-	-	2	-	3
Stor-Göteborg	2	2	-	-	-	-	-	-
Stor-Malmö	7	6	-	-	1	-	-	-
Riket i övrigt								
Kommuner med:								
75 000 - Inv	48	26	8	5	1	6	1	1
30 000 - 74 999 "	78	42	18	5	1	9	1	2
- 29 999 "	99	53	18	10	1	6	3	8

Tabell 10 Mindre ombyggnader. Lägenheter efter byggherrekategori. Län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

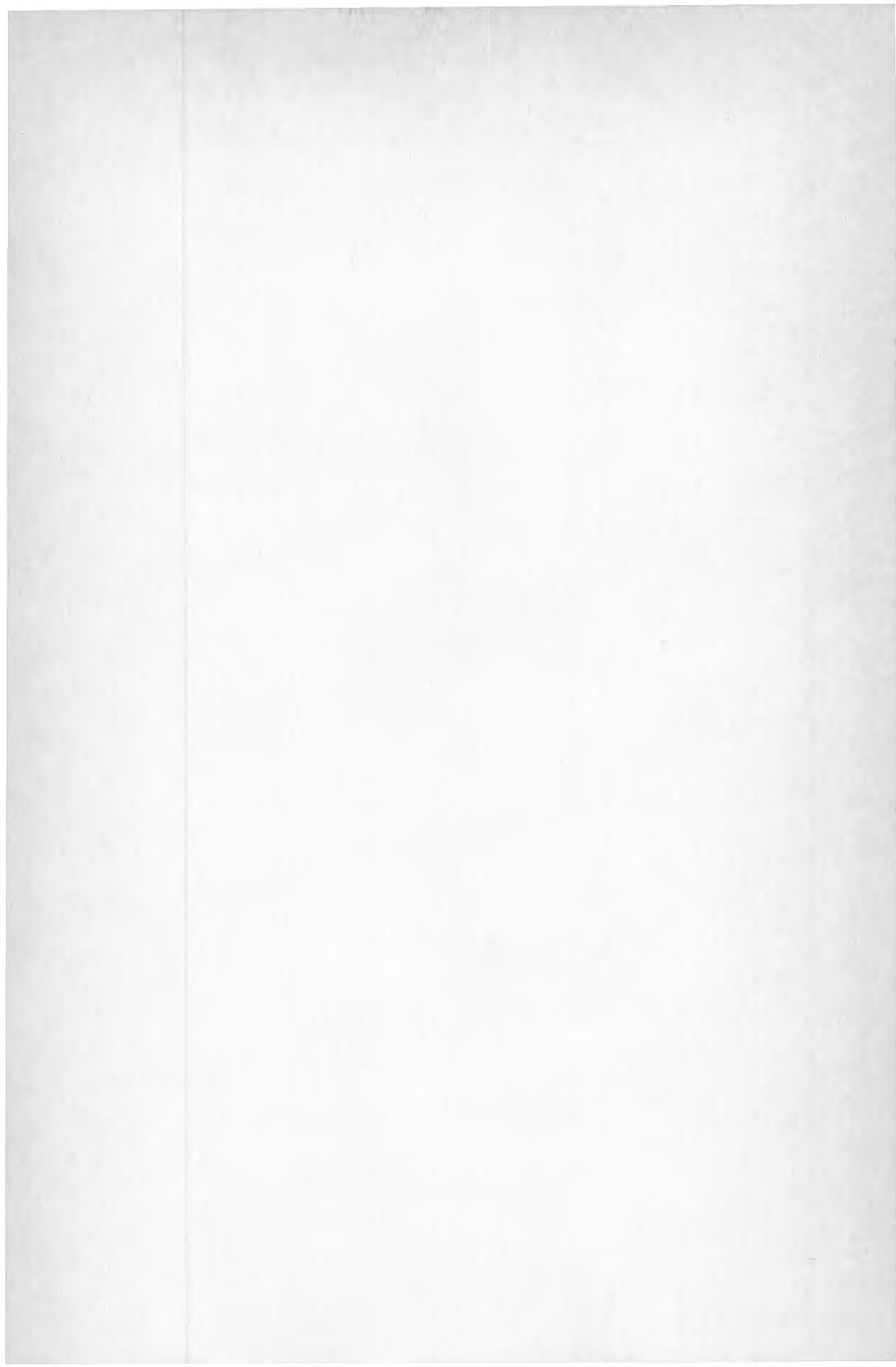
Län Storstadsområde Riket i övrigt	Antal lägen- heter	Byggherre (Lånsökande)						
		Fysisk person (≤ 2 f)	Fysisk person (≥ 3 f)	Fysisk person (bygg)	Fysisk person (oklas)	Fastig- hets- bolag	Bygg- nads- företag	Övrig jurid. pers.
Totalt	1950	550	548	298	49	347	31	127
Stockholms län	110	4	-	-	-	58	-	48
Uppsala "	161	3	-	6	-	152	-	-
Södermanlands "	97	32	28	12	25	-	-	-
Östergötlands "	54	12	12	-	-	4	3	23
Jönköpings "	87	34	27	9	-	13	-	4
Kronobergs "	61	5	18	38	-	-	-	-
Kalmar "	68	25	-	4	-	-	-	39
Gotlands "	15	3	-	-	-	12	-	-
Blekinge "	7	6	-	-	-	-	-	1
Kristianstads "	86	4	81	-	-	-	-	1
Malmöhus "	75	55	6	-	14	-	-	-
Hallands "	33	18	11	-	-	4	-	-
Göteb. o Bohus "	72	31	6	-	10	25	-	-
Älvsborgs "	143	46	28	27	-	42	-	-
Skaraborgs "	87	28	17	17	-	11	14	-
Värmlands "	232	30	161	36	-	5	-	-
Örebro "	34	18	6	10	-	-	-	-
Västmanlands "	25	8	6	-	-	6	-	5
Kopparbergs "	27	17	-	10	-	-	-	-
Gävleborgs "	142	29	-	113	-	-	-	-
Västernorrlands "	121	52	47	16	-	2	-	4
Jämtlands "	4	4	-	-	-	-	-	-
Västerbottens "	80	40	26	-	-	-	14	-
Norrbottnens "	129	46	68	-	-	13	-	2
Storstadsområdena:								
Stor-Stockholm	106	-	-	-	-	58	-	48
Stor-Göteborg	14	14	-	-	-	-	-	-
Stor-Malmö	50	46	-	-	4	-	-	-
Riket i övrigt								
Kommuner med:								
75 000 - Inv	440	123	52	145	25	83	8	4
30 000 - 74 999 "	467	180	136	41	10	62	12	26
- 29 999 "	873	187	360	112	10	144	11	49

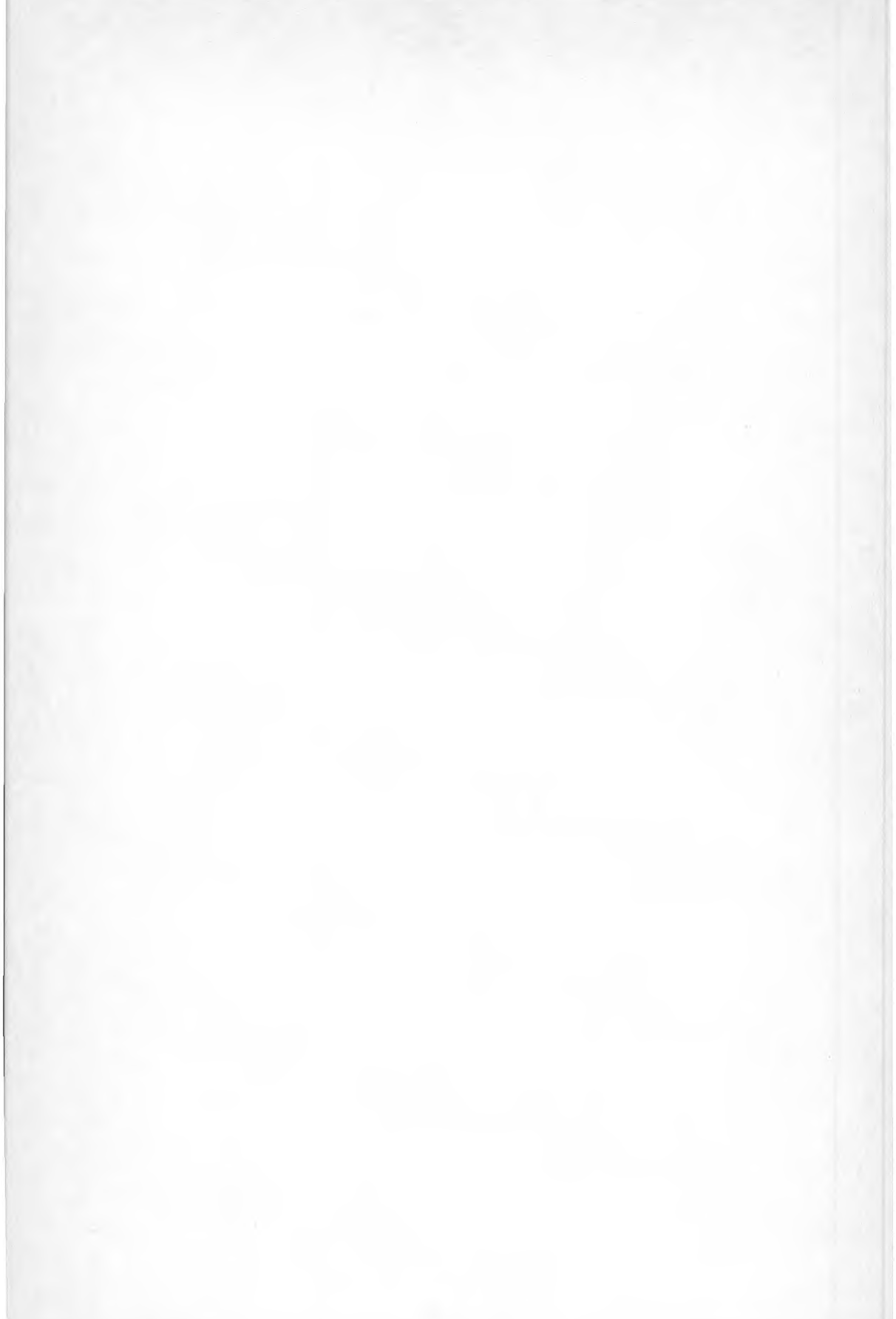
Tabell 11 Mindre ombyggnader. Låneobjekt efter lägenhetsantal. Byggherrekategori, län, stor- stadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Byggherre, Län, Storstadsområde, Riket i övrigt	Antal låne- objekt	Därav med lägenheter		
		1-5	6-10	11-
Fysisk person (≤ 2 f)	129	100	24	5
Fysisk person (≥ 3 f)	44	13	17	14
Fysisk person (bygg)	20	10	4	6
Fysisk person (oklas)	4	1	2	1
Fastighetsbolag	23	9	5	9
Byggnadsföretag	5	2	2	1
Övrig juridisk person	14	9	-	5
Totalt	239	144	54	41
Stockholms län	6	2	-	4
Uppsala "	4	1	1	2
Södermanlands "	13	8	2	3
Östergötlands "	8	5	1	2
Jönköpings "	18	13	4	1
Kronobergs "	5	2	1	2
Kalmar "	13	10	1	2
Gotlands "	2	1	-	1
Blekinge "	3	3	-	-
Kristianstads "	5	4	-	1
Malmöhus "	11	4	6	1
Hallands "	5	3	1	1
Göteb. o Bohus "	9	3	4	2
Älvsborgs "	21	13	3	5
Skaraborgs "	20	17	2	1
Värmlands "	13	7	1	5
Örebro "	8	5	3	-
Västmanlands "	6	4	2	-
Kopparbergs "	7	6	1	-
Gävleborgs "	10	7	2	1
Västernorrlands "	20	12	6	2
Jämtlands "	2	2	-	-
Västerbottens "	12	5	5	2
Norrbottens "	18	7	8	3
Storstadsområdena				
Stor-Stockholm	5	1	-	4
Stor-Göteborg	2	1	1	-
Stor-Malmö	7	3	3	1
Riket i övrigt				
Kommuner med				
75 000 -	Inv 48	27	12	9
30 000 - 74 999	" 78	46	19	13
- 29 999	" 99	66	20	13

Tabell 12 Mindre ombyggnader. Lägenheter efter låneobjektets storlek. Byggherrekategori, län, storstadsområdena och riket i övrigt efter kommungrupp, år 1986.

Byggherre, Län, Storstadsområde, Riket i övrigt	Antal lägen- heter	Därav i låneobjekt med lägenheter			
		1-5	6-10	11-	
Fysisk person (≤ 2 f)	550	321	161	68	
Fysisk person (≥ 3 f)	548	51	116	381	
Fysisk person (bygg)	298	38	28	232	
Fysisk person (oklas)	49	4	20	25	
Fastighetsbolag	347	33	38	276	
Byggnadsföretag	31	5	14	12	
Övrig juridisk person	127	28	10	89	
Totalt	1950	480	387	1083	
Stockholms	län	110	9	-	101
Uppsala	"	161	3	6	152
Södermanlands	"	97	30	14	53
Östergötlands	"	54	15	6	33
Jönköpings	"	87	47	29	11
Kronobergs	"	61	5	6	50
Kalmar	"	68	27	16	25
Gotlands	"	15	3	-	12
Blekinge	"	7	7	-	-
Kristianstads	"	86	6	-	80
Malmöhus	"	75	12	47	16
Hallands	"	33	12	10	11
Göteb. o Bohus	"	72	15	35	22
Älvsborgs	"	143	39	24	80
Skaraborgs	"	87	59	16	12
Värmlands	"	232	28	7	197
Örebro	"	34	16	18	-
Västmanlands	"	25	13	12	-
Kopparbergs	"	27	17	10	-
Gävleborgs	"	142	23	12	107
Västernorrlands	"	121	38	37	46
Jämtlands	"	4	4	-	-
Västerbottens	"	80	25	26	29
Norrbottnens	"	129	27	56	46
Storstadsområdena					
Stor-Stockholm		106	5	-	101
Stor-Göteborg		14	4	10	-
Stor-Malmö		50	10	24	16
Riket i övrigt					
Kommuner med					
75 000 -	Inv	440	97	84	259
30 000 - 74 999	"	467	155	131	181
- 29 999	"	873	209	138	526





**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 870437-5
från Statens råd för byggnadsforskning till Sveriges
Fastighetsägareförbund, Stockholm.**

R4: 1990 Byggherrar vid ombyggnad av privatägda Herpoststads hus A Zingmark

R4: 1990

ISBN 91-540-5139-8

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6801004

**Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning**

**Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna**

Cirkapris: 41 kr exkl moms