

Analys av drift- och underhållskostnader

– påverkande faktorer

Kristian Isberg

© copyright
Kristian Isberg
Institutionen för byggvetenskaper,
Byggproduktion
Lunds Tekniska Högskola, Lund

ISRN LUTVDG/TVBP--09/5394—SE

Lunds Tekniska Högskola
Institutionen för byggvetenskaper
Byggproduktion
Box 118
221 00 Lund

Telefon: 046-222 74 21
Telefax: 046-222 44 14

E-post: bekon@bekon.lth.se
Hemsida: www.bekon.lth.se

Tryckt av KFS AB, Lund 2010

Sammanfattning

- Titel:** Analys av drift- och underhållskostnader – påverkande faktorer
- Författare:** Kristian Isberg
- Opponent:** John Ericsson och Johanna Kindqvist
- Institution:** Avdelningen för Byggproduktion, Institutionen för Bygghälsa, Lunds Tekniska Högskola
- Handledare:** Stefan Olander, Tekn. Dr., LTH
Per Larsson, Fastighetsanalytiker, NAI Svefa
- Examinator:** Anne Landin, Tekn. Dr., LTH
- Språk:** Svenska
- Bakgrund:** Fastighetsförvaltning maskeras, när marknaden rapporterar positiva signaler med stigande fastighetsvärden och höjda hyror, och tenderar då att falla i glömska. Fokus har då istället för förvaltning varit nybyggnation och köp. Fastighetsmarkanden visar dock nu en negativ utveckling och fastighetspriserna har sjunkit som följd av den allmänna finanskrisen. På grund av detta har den ineffektiva fastighetsförvaltningen aktualiserats och förflyttat fokus till drift och underhåll som värdehöjande åtgärder. En återgång till fundamental fastighetsförvaltning har skett. Förmågan att få lönsamhet beror nu på kunskapen och möjligheten att förvalta sina fastigheter effektivt. Examensarbetet har som målsättning att underlätta för fastighetsförvaltare och fastighetsvärderare att kunna agera korrekt på en labil marknad genom kunskap om vad som påverkar en fastighets drift- och underhållskostnader.
- Syfte:** Avsikten med denna studie har varit att utreda hur de fem faktorerna läge, typ, ägare, ålder och area

påverkar drift- och underhållskostnaderna på en fastighet.

Metod:

Rapporten har genomförts genom studier av aktuell lagstiftning, andra undersökningar och litteratur. I ett initialt skede studerades ett mycket stort antal fastigheter och deras drift- och underhållskostnader varav 107 fastigheter med antingen typkod 320 eller 325 hade tillräckligt detaljerad redovisning, och beläget inom kriterierna för liten, mellan eller stor stad för att vara en del av studien. Omklassificering av kostnaderna skedde till standardkostnadslag innan sammanställningen av kostnaderna genomfördes.

Slutsatser:

Allmännyttiga ägare har högre drift- och underhållskostnader än vad privata ägare har på sina fastigheter. Det går även att konstatera att bostadsfastigheter har högre kostnader än kontorsfastigheter. Lägets inverkan på drift- och underhållskostnaderna var mycket tydligt för kontorsfastigheter medan det inte existerade något samband för bostadsfastigheter. Korrelation mellan små fastigheter och höga kostnader är otydlig medan den mellan gamla fastigheter och höga kostnader är obefintlig.

Nyckelord:

Drift, underhåll, fastighetsförvaltning, kostnader

Abstract

- Title:** Analysis of maintenance and operating costs – affecting factors
- Author:** Kristian Isberg
- Opponent:** John Ericsson and Johanna Kindqvist
- Department:** Division of Construction Management, Faculty of Engineering, Lund University
- Supervisor:** Stefan Olander, PhD, LTH
Per Larsson, Property Analyst, NAI Svefa
- Examiner:** Anne Landin, PhD, LTH
- Language:** Swedish
- Problems:** Property management tends to be forgotten when the property market indicates increased rents and property values. During boom years, the focus has been on new developments and expanding existing property portfolios rather than on ‘property management’. However, as a result of the financial crisis, the property market is presently in a downturn, and is marked by falling property prices. As a result, inefficient property management practices have been updated and the focus has shifted back towards operations and maintenance as value-added measures. A return to the fundamentals of property management has occurred. For a property manager to be successful, he or she needs to effectively utilise their knowledge to manage their properties efficiently. This master thesis aims to provide advice to property managers and valuers as to best practice in volatile markets, and give them the knowledge of how operation and maintenance costs are affected.
- Purpose:** The purpose of this study was to investigate how the five factors - location, type, owner, age, and area - affect operating and maintenance costs.

- Methodology:** The report was carried out through study of laws and other literature. In an initial stage a very large number of buildings and their operating and maintenance costs were studied. However, only 107 properties satisfied the criteria to be part of the study – having sufficiently detailed information, were either type 320 (residential buildings) or type 325 (office buildings), and were situated in the criteria for small, medium or large city. Reclassification of costs were made to standard cost categories before the compilation of costs was conducted.
- Conclusions:** Operating and maintenance costs for properties held by non-profit owners were higher than those retained by private owners. The study found that residential properties have higher costs than office properties. The affect that location has on operation and maintenance costs were very obvious for office properties, while there was no relation between these variables for residential properties. The correlation between small properties and high operating and maintenance costs were vague and the correlation between old properties and high operating and maintenance costs were non-existent.
- Key word:** Operation, maintenance, property management, costs

Förord

Examensarbetet är skrivet vid avdelningen för byggproduktion, institutionen för byggvetenskaper på Lunds Tekniska Högskola som avslutande del på Lantmäteriprogrammet, under hösten 2009.

Jag vill först och främst speciellt tacka ett antal personer på NAI Svefa i Göteborg: Per Larsson för långa och givande diskussioner, ovärderliga tips och bra handledning. Åsa Henninge som gav mig möjligheten att skriva detta examensarbete men också för det engagemang som har hjälpt till att förverkliga det. Jag vill också tacka Pernilla Gustavsson som belyst, stöttat och engagerat sig i delen om skatt och moms på fastigheter. Jag vill vidare tacka alla på kontoret som hjälpt mig genom positiva tillrop och trevliga fikaraster!

Därefter ska de som på ett eller annat sätt bidragit med material till uppsatsen ha ett stort tack, utan Er hade detta arbete inte varit möjligt.

Borås, 22 december 2009

Kristian Isberg

Innehållsförteckning

1	Inledning	13
1.1	Bakgrund	13
1.2	Syfte.....	14
1.3	Avgränsningar	14
1.4	Målgrupp	15
1.5	Begreppsförklaring	15
1.6	Studiens disposition.....	16
2	Metod.....	19
2.1	Vetenskaplig metod	19
2.2	Datainsamling.....	20
2.2.1	Litteraturstudie	21
2.2.2	Fallstudie	21
2.3	Validitet och reliabilitet	25
3	Fastighetsförvaltning	27
3.1	Fastighetsbranschen.....	27
3.2	Byggprocessen.....	29
3.3	Förvaltning	31
3.3.1	Förvaltningsformer.....	33
3.4	En byggnads livscykel	34
3.5	Drift och underhåll	36
3.5.1	Drift.....	38
3.5.2	Underhåll/Planerat underhåll	40
3.5.3	Begreppsförvirring	42
3.6	Andra undersökningar	43
4	Skatt och moms på fastigheter	45

Analys av drift- och underhållskostnader

4.1	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	45
4.2	Moms för fastighetsägare	46
4.2.1	Skattskyldighet	47
4.2.2	Den frivilliga skattskyldigheten	48
4.2.3	Blandad verksamhet	49
4.3	Reparation/underhåll eller ny-, till- eller ombyggnad	51
5	Resultat/Analys.....	53
5.1	Grundförutsättningar	53
5.2	Utförda analyser med resultatet.....	54
5.2.1	Analys 1 – Jämförelse med REPAB	54
5.2.2	Analys 2 – Läge	56
5.2.3	Analys 3 – Objektstyp.....	58
5.2.4	Analys 4 – Ägare.....	60
5.2.5	Analys 5 – Ålder	62
5.2.6	Analys 6 – Area.....	64
6	Slutsats	67
6.1	Slutsats av analys 1	67
6.2	Slutsats av analys 2.....	68
6.3	Slutsats av analys 3.....	69
6.4	Slutsats av analys 4.....	69
6.5	Slutsats av analys 5.....	70
6.6	Slutsats av analys 6.....	71
7	Diskussion	73
7.1	Diskussion	73
7.2	Vidare forskning.....	73
8	Källförteckning.....	75
8.1	Böcker	75
8.2	Vetenskapliga artiklar.....	77

Analys av drift- och underhållskostnader

8.3	Rapporter och PM.....	78
8.4	Elektroniska källor.....	78
8.5	Lagtext.....	79

1 Inledning

I det inledande kapitlet beskrivs bakgrunden till studien vilket skall ge läsaren förståelse för ämnet. Därefter presenteras syftet varefter avgränsningar och den målgrupp som studien riktar sig mot redovisas. Vidare redogörs för definitioner och rapportens disposition.

1.1 Bakgrund

Svenska fastighetsägare och fastighetsinvestorer har under decennier tillförsäkrat sig ökade hyror och fastighetspriser. Kapitalplaceringar i fastigheter innebar fram till början av 1990-talet en god investering och en garanti för vinster. Fastighetsförvaltning hade då varit ett ämbete som inte krävde någon expertis eller någon utbildning och skedde vanligtvis mycket ostrukturerat. Ineffektiviteten i fastighetsförvaltningen maskerades med höjda hyror och stigande fastighetspriser.¹ Den krisartade marknaden som uppstod på 1990-talet lärde fastighetsinvestorer att bli mer effektiva i sin fastighetsförvaltning.²

Återhämtningen från krisen påbörjades i mitten av decenniet. Fastighetsmarknaden har sedan dess återigen kännetecknats av värdeökningar, rapporterat positiva signaler och fastighetsförvaltning har åter hamnat i glömska. Förvaltning av det befintliga beståndet har under de senaste åren blivit bortprioriterat eftersom marknaden ändå har visat höjda hyror och stigande fastighetsvärden. Investeringar har istället fokuserats på nybyggnation och köp. Sveriges ekonomiska tillväxt påvisar emellertid nu en negativ utveckling och fastighetspriserna har fallit med 10-15 procent under den rådande finanskrisen. Samtidigt har transaktionsvolymerna fallit med 80 procent och var under första halvåret 2009 rekordlågt.³

Marknaden har således förändrats, det sker färre transaktioner och en nerjustering av hyresnivåerna kan skönjas.⁴ För fastighetsbolagen innebär detta att inställningen måste förändras genom förflyttat fokus till drift och underhåll som värdehöjande åtgärder. Vakanser som tidigare ansågs vara en potential för fastighetsbeståndet räknas nu istället som en risk. På dagens marknad premieras långa hyreskontrakt med säkra hyresgäster eftersom fastighetens kassaflöde är i

¹ Teoh, 1993

² Teoh, 1993

³ Svefa Holding AB, 2009

⁴ Svefa Holding AB, 2009

fokus hos investerarna och inte potentiell värdestegring som tidigare. En återgång till fundamental fastighetsförvaltning har skett.⁵

I tider med åtstramningar och minskat byggande förskjuts intresset inom fastighetssektorn mot förvaltning av det redan befintliga beståndet. Förmågan att få lönsamhet för fastighetsbolagen beror på kunskapen och möjligheten att förvalta sina fastigheter effektivt. Effektiv förvaltning innebär att man ökar intäkterna genom att sänka driftkostnaderna samtidigt som fastigheten förädlas. Båda åtgärderna genomförs för att förbättra driftnettot och öka värdet på fastigheten.⁶

Med ovanstående i åtanke så presenterar detta forskningsarbete en aktuell studie. I Sverige, där begreppen drift och underhåll endast har fått begränsad uppmärksamhet i forskning, är detta ett viktigt område att studera. Förhoppning finns om förbättrad fastighetsförvaltning och säkrare värdebedömningar genom kartläggning av drift- och underhållskostnader.

1.2 Syfte

Det övergripande syftet är att studera hur en fastighets drift- och underhållskostnader påverkas av objektets läge, typ, ägare, ålder och area.

1.3 Avgränsningar

Studien begränsades till att studera de fem faktorerna: läge, typ, ägare, ålder och area, och hur de påverkar en fastighets drift- och underhållskostnader.

Avgränsning har vidare skett geografiskt genom att samtliga referensobjekt är belägna i Sverige.

Referensobjekten är klassificerade efter storleken på den stad som de är belägna i, antingen stor, mellan eller liten. Stor stad definieras som Stockholm, Göteborg eller Malmö. Till mellanstor stad räknas regionstäder med en befolkning på över 100 000 personer. Liten stad är i denna studie en ort på mindre än 50 000 invånare och ett läge som ej ligger i direkt anslutning till större städer. Det medför att fastigheter i städer med invånare i intervallet mellan 50 000 till 100 000 invånare inte beaktas i denna studie.

⁵ Svefa Holding AB, 2009

⁶ Bejrums & Lundström 1986

Studien har vidare avgränsats genom val av fastighetstyp genom att studera fastigheter med huvudsakligen bostäder (typkod 320) eller huvudsakligen lokaler (typkod 325). Inga blandfastigheter (typkod 321) har således studeras.

1.4 Målgrupp

Rapporten vänder sig framförallt till fastighetsutvecklare, fastighetsförvaltare, fastighetsinvestorare och fastighetsvärderare vars arbetsområde berörs av drift- och underhållskostnader. Syftet är att ge läsaren en inblick i hur faktorerna läge, typ, ägare, ålder och area påverkar förvaltningskostnaderna.

För fastighetsutvecklare är studien intressant med tanke på deras möjlighet att påverka framtida drift- och underhållskostnader. För fastighetsförvaltare är det aktuellt med tanke på deras målsättning om förbättrade driftnetton. Forskningsarbetet vänder sig även till fastighetsvärderare och fastighetsinvestorare för att underlätta förståelsen vid bedömning av framtida avkastningar och hur dessa påverkas. Slutligen vänder sig rapporten till studenter som läser Lantmäteri, Väg och Vatten, Arkitektur eller liknande utbildningar samt andra som har intresse i ämnet.

1.5 Begreppsförklaring

BRA	Bruksarea, utgörs av en eller flera nyttjandeenheter eller grupper av sammanhörande mätvärda utrymmen, som begränsas av omslutande byggnadsdelars insida eller på annat för mätvärdhet angivet sätt.
BOA	Boarea, utgörs av utrymmen ovan mark inrättade för boende.
BIA	Biarea, utgörs av utrymmen helt eller delvis under mark inrättade för boende.
LOA	Lokalarea, utgörs av utrymmen inrättade för andra ändamål än boende, sidofunktioner till boende, byggnaders drift eller allmän kommunikation.

ÖVA	Övrig area, utgörs av utrymmen avsedda för teknisk drift eller allmän kommunikation i andra byggnader än småhus.
Typkod 320	Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Typkod 321	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Typkod 325	Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler

1.6 Studiens disposition

Kapitel 1 – Inledning: I det inledande kapitlet beskrivs bakgrunden till studien vilket skall ge läsaren förståelse för ämnet. Därefter presenteras syftet varefter avgränsningar och den målgrupp som studien riktar sig mot redovisas. Vidare redogörs för begreppsförklaringar och rapportens disposition.

Kapitel 2 – Metod: I kapitlet görs först en generell beskrivning av olika forsknings- och undersökningsmetoder för att därefter redovisa tillvägagångssättet i denna studie.

Kapitel 3 – Fastighetsförvaltning: I det första teorikapitlet behandlas fastighetsekonomi där tonvikten ligger på fastighetsförvaltning, drift och underhåll. Teorin ligger till grund för kommande analyser och resultat. Syftet är att ge läsaren den bakgrund som behövs och för att underlätta förståelsen.

Kapitel 4 – Skatt och moms på fastigheter: I det andra teorikapitlet behandlas hur skatt och moms påverkar en fastighets drift- och underhållskostnader. Teorin ligger till grund för kommande analyser och resultat. Syftet är att ge läsaren den bakgrund som behövs och för att underlätta förståelsen.

Kapitel 5 – Resultat/Analys: Här behandlas och förklaras de analyser som genomförts i anslutning till detta examensarbete. De antaganden som ställts upp för att genomföra analyserna är redovisade vilket skall ge förståelse för valen vid utförandet. Även resultaten av analyserna är redovisade i detta kapitel.

Kapitel 6 – Slutsatser: Slutsatser av respektive analys klagörs i detta kapitel tillsammans med författarens tankar och idéer.

Kapitel 7 – Diskussion: I det avslutande kapitlet förs en diskussion kring de slutsatser som studien resulterat i. Det ges även förslag på fortsatta studier inom ämnet.

Kapitel 8 – Källförteckning

2 Metod

I kapitlet görs först en generell beskrivning av olika forsknings- och undersökningsmetoder för att därefter redovisa tillvägagångssättet i denna studie.

2.1 Vetenskaplig metod

Grundläggande krav på ett vetenskapligt forskningsarbete är att det skall vara sakligt, objektivet och balanserat.⁷ Det är viktigt att dessa begrepp och synsätt följer med genom hela processen, från projektstart till färdigställande i både detaljer och helhet.

Saklighet innebär i huvudsak att de uppgifter som publiceras skall vara sanna och korrekta. Som författare och forskare krävs att man är källkritisk till det insamlade materialet och att man kontrollerar de fakta man presenterar. Här görs skillnad om det rör sig om en primärkälla eller en sekundärkälla och huvudregeln är att alltid använda primärkällan.⁸ Det som räknas till primärkällor är exempelvis originalhandlingar som protokoll, officiell statistik och riksdagstryck. Tillförlitliga sekundärkällor är vetenskapliga tidskrifter som exempelvis doktorsavhandlingar där man kan förmoda att författaren själv har varit noggrann med att kontrollera sina källor. En mer tveksam sekundärkälla är uppgifter i uppslagsverk och dylika publikationer, informationen kontrolleras flertalet gånger men det kan ändå existera felaktigheter, som upprepas från uppslagsverk till uppslagsverk och som med tiden blir pragmatiska sanningar.⁹

Med objektivitet menas att man skall undvika en framställning baserad på personliga intressen och gruppintressen som leder till sakfel, ensidigt urval av fakta, fel i tillämpningen av använda metoder eller logiska inkonsekvenser.¹⁰ Det finns även ett krav på objektivitet i ordval och terminologi vilket innebär att värdeladdade ord inte skall användas när neutrala ord finns att tillgå.¹¹ Det är även viktigt att undersöka huruvida källorna är vinklade eller om de kan vara propagandamaterial. Källan skall då prövas med hänsyn till källförfattarens intressen.

⁷ Ejvegård, 2009

⁸ Ejvegård, 2009

⁹ Ejvegård, 2009

¹⁰ Nationalencyklopedin, 2009a

¹¹ Ejvegård, 2009

Att ett forskningsarbete skall vara balanserat innebär framförallt att man i framställningen skall ge ett lämpligt utrymme åt de delar man har valt att behandla. Oväsentligheter skall inte få ta mer utrymme i anspråk än viktiga resonemang och slutsatser.¹²

Ett vetenskapligt arbete inleds med val av ämne och problemformulering.¹³ Att tidigt strukturera upp arbetet genom upprättande av tidsplanering och projektplanering är viktiga framgångsfaktorer. Utifrån valt ämne och problemformulering väljs en lämplig metod. Metodvalet grundar sig alltså på vilken typ av forskningsarbete som utförs samt vilken typ av information som samlas in.¹⁴ Att författaren gör ett val av en metod betyder inte han strikt måste följa den utan möjlighet finns att genom hela processen byta eller avvika från den valda metoden. Att vara påläst om de olika metoderna minimerar emellertid risken att behöva byta metod när arbetet har påbörjats.¹⁵

Forskningsmetoden kan antingen vara kvalitativ eller kvantitativ eller båda delar. Syftet med kvalitativa utredningar är att man får en djupare förståelse och kunskap om de problem som studeras.¹⁶ Störst behov av den kvalitativa metoden finns när tolkningar av observationer skall göras i ett teoretiskt sammanhang för att fastställa vad för slags fenomen det rör sig om samt för att finna karakteristiska drag.

Till skillnad från den kvalitativa metoden mäter den kvantitativa metoden omfattningen av en åsikt, händelse eller ett beteende. Presentation av datainformation sker ofta med hjälp av siffror.¹⁷ Denna metod är mer formaliserad, strukturerad och definierar tydligt vilka förhållanden som är av intresse utifrån valda frågeställningar.¹⁸

2.2 Datainsamling

Insamling av data är en essentiell del av ett forskningsarbete och kan ske på flera olika sätt, till exempel genom litteraturstudie, statistik, enkäter, fallstudie, observationer, interjuver, dokumentanalys och studie av offentligt material. Till denna rapport valdes litteraturstudie och fallstudie. Syftet med litteraturstudien var

¹² Ejvegård, 2009

¹³ Svenning, 2000

¹⁴ Bell, 2000

¹⁵ Bell, 2000

¹⁶ Holme & Solvang, 1997

¹⁷ Merriam, 1994

¹⁸ Holme & Solvang, 1997

att bygga upp en kompetens och få en bredare bakgrund och förståelse till ämnet genom studier av tidigare forskning på området. Fallstudien genomfördes för att få kunskap och inblick i hur faktorerna, läge, typ, ägare, ålder och area påverkar en fastighets drift- och underhållskostnader vilket skedde genom en studie av 107 fastigheter i Sverige.

2.2.1 Litteraturstudie

Studien av litteratur har gett bakgrundsinformation till ämnet samt varit huvudkälla till teoriavsnittet. Litteraturstudien utfördes huvudsakligen innan den slutliga frågeställningen formulerades och har legat till grund för fallstudien. Under forskningens fortskridande har sedan kompletterande litteraturstudie genomförts.

Aktuell litteratur har inhämtats från Göteborgs Universitetsbibliotek, Lunds Universitetsbibliotek och Kungliga Tekniska Högskolans Bibliotek i Stockholm samt från andra bibliotek vid Universitet och Högskolor i Sverige och resten av världen. Litteratursökning via databaser har huvudsakligen grundats på sökningar genom LIBRIS, som är en nationell databas med information från svenska universitets-, högskole- och forskningsbibliotek samt ett tjugotal folkbibliotek. Bibliotekskatalogen Lovisa och det digitala artikelbiblioteket ELIN@Lund samt tillförlitliga Internetsidor har även bidragit med värdefull litteratur.

Drift- och underhållskostnader är inget svenskt fenomen vilket möjliggjort att information även har hämtats från internationella källor. En ökad medvetenhet är dock nödvändig då kulturella skillnader innebär olika prioriteringar rörande husets skick och standard men även att redovisningsprinciper av kostnader varierar över landsgränser. Där referenser till utländska studier förekommer har bedömningen gjorts att de överensstämmer och även kan spegla svenska förhållanden.

2.2.2 Fallstudie

Denna strategi syftar till att ge djupgående kunskaper om det man undersöker under såväl kort som lång tid.¹⁹ Det som kännetecknar fallstudien är att den fokuserar på en enda undersökningsenhet som exempelvis kan vara en händelse, en person eller ett program.²⁰ Efter att området är valt studerar, frågar eller

¹⁹ Bell, 2000

²⁰ Merriam, 1994

observerar forskaren detta på djupet för att få detaljerade kunskaper om området.²¹ För fallstudien finns inga förutbestämda metoder för insamling och analys av information utan alla metoder kan användas.²² Fallstudien bedrivs empiriskt, ute i verkligheten och de vanligaste förekommande metoderna vid fallstudie är intervju och observation.²³ Fallstudien fokuserar framför allt på sociala relationer och processer som pågår inom ramen för de fall man undersöker, detta eftersom den detaljerade kunskapen kan visa på hur komplexa sammanhang såsom sociala relationer och processer fungerar.

En fallstudie kännetecknas av fyra stycken specifika egenskaper: partikularistiskt, induktiv, heuristisk och deskriptiv.

- Partikularistisk innebär att fallstudien studerar en viss situation, händelse eller liknande och att detta är tydligt avgränsat.²⁴
- En fallstudie är heuristisk vilket innebär att den kan öka läsarens förståelse för studieobjektet.²⁵
- Fallstudien är induktiv vilket innebär att det område som studeras har sin utgångspunkt i tillgänglig information.²⁶
- Fallstudien resulterar i en deskriptiv produkt vilket innebär en omfattande beskrivning av området som studeras.²⁷

Det övergripande syftet med denna fallstudie är att se hur olika faktorer påverkar en fastighets drift- och underhållskostnader och har utförts genom en studie av 107 fastigheter.

Urval av fastigheter

Vid en fallstudie är det viktigt att urvalet görs på ett sådant sätt att studiens frågeställning kan besvaras. I denna studie skall fem faktorer (läge, typ, ägare, ålder och area) studeras och analyseras för att svara på frågan hur de påverkar drift- och underhållskostnader. Utgångspunkten är att få in ett stort diversifierat underlag med flertalet ägare i olika ägarkategorier, både kontorsfastigheter och bostadsfastigheter, belägna över hela landet.

²¹ Bell, 2000

²² Merriam, 1994

²³ Bell, 2000

²⁴ Merriam, 1994

²⁵ Merriam, 1994

²⁶ Merriam, 1994

²⁷ Merriam, 1994

Referensobjekten är klassificerade efter storleken på staden som de är belägna i, antingen är storleken stor, mellan eller liten. Stor stad definieras som Stockholm, Göteborg eller Malmö och till mellan stad räknas regionstäder med en befolkning på över 100 000. Liten stad är i denna studie en ort på mindre än 50 000 invånare, och som ej ligger i direkt anslutning till stor stad.

Urvalet av fastighetstyp är gjort genom att fastigheterna skall ha taxeringskod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder eller taxeringskod 325, hyreshusenhet med huvudsakligen lokaler. Att enbart studera dessa ytterligheter minimerar osäkerheten som blandfastigheter skulle ge upphov till vid analysen. Blandfastigheter med taxeringskod 321 (hyreshusenhet, bostäder eller lokaler) eller objekt med industri, parkeringshus/garage eller dylikt har ej beaktats överhuvudtaget i studien. Att studera fastigheter med typkod 320 eller typkod 325 har fört med sig en renodlad studie där eventuella kostnadsskillnader skall framkomma om de existerar.

Urvalet för att studera ägarrollens inverkan på drift- och underhållskostnader har gjorts genom att studera två ägarkategorier, allmännyttig ägare och privat ägare. Allmännyttig ägare är den som äger allmännyttiga fastigheter vilket innebär kommunala bostadsbolag och statligt ägda fastigheter. Privata ägare i denna studie är ägare som ej är allmännyttig och innefattar noterade fastighetsbolag, pensionsbolag, fonder, utländska investerare, försäkringsbolag, banker, byggbolag och familjeföretag.

Inget urval har gjorts för fastighetens ålder (värdeår) och area (BRA). De faktorerna har studerats hos samtliga fastigheter i underlaget.

Det ursprungliga underlaget har vidare gallrats genom att ytterligare kriterier skall vara uppfyllda:

- Kostnadsredovisningen för fastigheterna skall vara från 2007 eller 2008 (undantag har gjorts för tio fastigheter vars uppgifter är från 2006)
- Kostnadsredovisningen för fastigheterna skall innehålla minst fem av de sex kategorierna: administration, fastighetsskatt, försäkring, mediaförsörjning, fastighetsskötsel och planerat underhåll (undantag gjordes för sex fastigheter som innehöll information för fyra av kategorierna och de två som saknades var fastighetsskatt och försäkring).

Insamling av data

Insamlandet av data har skett genom kontakt med kommunala bostadsbolag, statliga fastighetsföretag, privata fastighetsägare och värderingsföretag som har bidragit med detaljerade och väl uppdelade underhållskostnader.

På grund av sekretess rörande uppgifterna som används i studien så kommer det inte att framgå vilka städer fastigheterna är belägna i, fastighetsbeteckning, fastighetsadress eller vilka fastighetsägare som bidragit med material till studien.

Inläsning av data

Det insamlade materialet har sammanställts genom att fastigheternas kostnader har klassificerats in i någon av kategorierna administration, fastighetsskatt, försäkring, mediaförsörjning, fastighetsskötsel och planerat underhåll.

Bearbetning av data

För att objekten skall kunna jämföras med varandra så är det lämpligt att de har samma kostnadsnivå. Objektens drift- och underhållskostnader är värden från 2006, 2007 och 2008 och de har räknats om till en prisnivå för september 2009 genom att KPI (Konsumentprisindex) använts. KPI är det vanligast använda måttet för prisutveckling och avser att visa hur konsumentpriserna förändras över tiden.²⁸

För de sex kostnadsposterna (administration, fastighetsskatt, försäkring, mediaförsörjning, fastighetsskötsel och planerat underhåll) som studerats var inte samtliga kompletta för alla objekt. För ett mindre antal fastigheter saknades en av kategorierna och för tio fastigheter saknades två kategorier. I de fall en eller två kategorier saknades så beräknades nyckeltal fram med ledning av kostnaderna för liknande fastigheter.

För de kostnadsposterna som studerats beräknas olika nyckeltal fram för att de sammanställda kostnaderna skall kunna analyseras och jämföras med varandra.

För bostadsfastigheter (typkod 320) ingår mervärdesskatt i angivna kostnader. För kontorsfastigheter (typkod 325) så ingår inte mervärdesskatt i drift- och underhållskostnaderna.

De fastigheter med fler än en byggnadstaxeringsenhet och med olika värdeår ingår ej i analysen över värdeårets påverkan på drift- och underhållskostnader.

²⁸ SCB, 2009

2.3 Validitet och reliabilitet

Det är av stor vikt att diskutera begreppen validitet och reliabilitet i forskningsarbeten för att bedöma vilken kvalitet studien håller. Validitet är ett mått på hur väl det som skall mätas faktiskt mäts, det vill säga hur väl den sökta frågan besvaras.²⁹ Den är därmed beroende av att det är tydligt bestämt i syfte och frågeställning vad som skall mätas för att det överhuvudtaget skall gå att bedöma validiteten. Begreppet består vidare av inre och extern validitet. Den inre beskriver i vilken grad forskningsresultatet av studien stämmer överens med verkligheten och den externa i vilken mån resultatet är tillämpligt utanför den studerade situationen.³⁰

Reliabiliteten mäter tillförlitligheten i en studie och uttrycker i vilken mån en undersökning kan upprepas av en annan forskare och mynna ut i samma resultat. Fås samma eller likvärdigt resultat när en studie upprepas är reliabiliteten hög, varierar resultaten är reliabiliteten låg.³¹ En kvalitativ studie kan ge samma resultat vid ett senare tillfälle varför reliabiliteten i dessa situationer bör bedömas utifrån den unika situationen vid undersökningen.

En studie av 107 fastigheter med 12 olika ägare innebär att ett stort diversifierat underlag undersökts och studerats. Studiens validitet anses vara hög då det insamlade materialet noggrant har genomarbetats och klassificerats om till en standardiserad metod. Ett större underlag har kasserats på grund av att informationen varit bristande, gammal eller olämplig. Olämplig information är exempelvis fastigheter som inte har typkod 320 eller 325 eller inte är beläget i en stad med lämplig storlek.

Stor variation vad gäller fastigheternas läge och ägare indikerar att underlaget är tillförlitligt och går att använda. Urvalet motsvarar ett genomsnittligt urval av ägarstrukturen på den svenska fastighetsmarknaden med avseende på typkoderna 320 och 325. Vad som bör anmärkas är att det enbart är företag som har detaljerad kostnadsredovisning som deltar i studien då deras siffror har högst tillförlitlighet. Det kan finnas en korrelation mellan att fastighetsägare med detaljerad kostnadsredovisning också har de mest välskötta fastigheterna vilket medför högre drift- och underhållskostnader än marknaden i genomsnitt. Det som medför att reliabiliteten är hög är att antalet studerade fastigheter är stort och således representerar hela fastighetsmarknaden.

²⁹ Holme & Solvang, 1997

³⁰ Merriam, 1994

³¹ Holme & Solvang, 1997

3 Fastighetsförvaltning

I det första teorikapitlet behandlas fastighetsekonomi där tonvikten ligger på fastighetsförvaltning, drift och underhåll. Teorin ligger till grund för kommande analyser och resultat. Syftet är att ge läsaren den bakgrund som behövs och för att underlätta förståelsen.

3.1 Fastighetsbranschen

Den svenska fastighetsbranschen har historiskt varit förknippad med en stark byggkultur. Har ett företag varit i behov av en ny byggnad så har de själva utformat, byggt och sedan förvaltat den i egen regi. Begreppen ägande och byggande har länge varit starkt sammankopplat.³²

Fastighetsbranschen karakteriserades emellertid av en förändring under 1970-talet. Tjänstesektorn växte och efterfrågan på kontorsfastigheter ökade vilket gjorde att behovet av specialanpassade fastigheter för den egna verksamheten minskade. Företag inriktade på byggande och förvaltning växte och tog över en stor del av marknaden.³³

En annan brytpunkt i fastighetsbranschen var efter fastighetskrisen på 1990-talet då ett större intresse från utländska bolag att etablera sig på den svenska marknaden växte fram. En betydande internationalisering av den svenska marknaden skedde, inte enbart genom ägandefrågan, utan även terminologi, metoder etc. blev mer homogent över landsgränser. Den svenska fastighetsmarknaden förändrades från att vara lokal och isolerad till att bli en transparent global marknad.³⁴

Fastighetsbeståndet i Sverige, vilket inkluderar mark, byggnader och anläggningar, står för drygt 60 procent av den svenska nationalförmögenheten. De typer av fastigheter som finns på den svenska marknaden är fastigheter för uthyrning, verksamhetslokaler, ägda bostäder, jord- och skogsfastigheter och infrastrukturfastigheter.³⁵ Sifforna nedan är i 2007 års värdenivå.

³² Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

³³ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

³⁴ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

³⁵ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

1. På marknaden för uthyrning av fastigheter är flera aktörer verksamma³⁶:
 - a. De 20 största börsnoterade företagen i Sverige äger cirka 17 miljoner kvm bostäder och lokaler med ett värde i storleksordningen 200 miljarder kronor.
 - b. Privata ägare av hyresfastigheter innehar cirka 60 miljoner kvm till ett värde av ungefär 350 miljarder kronor.
 - c. Pensionsfonder och försäkringsbolag har ett ägande som framförallt är fokuserat på kommersiella lokaler vilket värderas till i storleksordningen 130 miljarder kronor.
 - d. Utländska ägare har ett fastighetsbestånd som värderas i storleksordningen till 270 miljarder kronor.
 - e. De 300 kommunala bostadsbolag som är verksamma på den svenska marknaden innehar cirka 880 000 bostadslägenheter med en area på 65 miljoner kvm och ett värde i storleksordningen av 350 miljarder kronor.
2. Verksamhetslokaler innefattar industrins fastighetsbestånd och offentligt ägda lokaler³⁷:
 - a. Industrins fastighetsbestånd är cirka 100 miljoner kvm lokaler.
 - b. Offentligt ägda verksamhetslokaler är cirka 90 miljoner kvm uthyrbar yta varav kommunen har 55 miljoner kvm, landstingen 20 miljoner kvm och statligt ägda bolag 15 miljoner kvm.
3. Ägda bostäder, dit räknas villor, fritidshus och bostadsrätter.³⁸
 - a. Drygt 2 miljoner lägenheter i ägda villor har ett värde av ungefär 4 000 miljarder kronor.

³⁶ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

³⁷ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

³⁸ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

- b. Ungefär 700 000 fritidshus har ett värde i storleksordningen 300 miljarder kronor.
 - c. De cirka 800 000 bostadsrätter som finns i Sverige har ett uppskattat värde av 1000 miljarder kronor.
- 4. Jord- och skogsbruksfastigheter värderas till cirka 1000 miljarder kronor med utgångspunkt i taxeringsvärdet för 2005 uppräknat till 2007 års värdenivå³⁹.
 - 5. Till infrastrukturfastigheter räknas exempelvis vägar, järnvägar, flygplatser etc.⁴⁰

3.2 Byggprocessen

Det vanligaste tillvägagångssättet när en byggnad planeras och byggs är att en verksamhet som har behov av en fastighet identifieras, antingen har verksamheten tidigare inte haft en byggnad eller handlar det om en organisation som har behov av en ny byggnad.⁴¹ Verksamheten kräver att något måste byggas, anpassas eller skötas för att verksamheten skall kunna fungera på önskvärt sätt. Den färdigställda byggnaden skall uppfylla de krav och ha de önskvärda egenskaper som organisationen är i behov av i planeringsskedet.

För att ett företag skall välja att bygga nytt istället för att investera i en befintlig byggnad måste det även vara lönsamt. I ekonomisk teori förklaras det med kvoten mellan vad ett befintligt hus kostar och produktionskostnaden för ett nytt. Kvoten kallas för "Tobin Q" efter nobelpristagaren James Tobin. Om Tobins Q är lika med ett innebär det att kostnaden för att köpa ett befintligt hus och att bygga ett nytt inom samma område är lika stort. Om värdet på fastigheten och huspriserna stiger så att marknadsvärdet blir högre än återanskaffningsvärdet kommer det löna sig att bygga nytt, eftersom varje investerad krona värderas till mer än en krona av marknaden. Denna teori är även tillämpbar på investeringar och underhållsåtgärder i befintliga byggnader. I områden där Tobins Q är över ett lönar det sig att investera i det befintliga fastighetsbeståndet.^{42 43}

³⁹ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

⁴⁰ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

⁴¹ Svensk Byggtjänst, 2007

⁴² Riksbanken, 2009

⁴³ Byggahus.se, 2009

Vid nybyggnation uppförs byggnaden från grunden. När byggnaden är färdigställd avslutas byggprocessen och förvaltningsprocessen tar vid. Allt som byggts måste skötas och förvaltas för att organisationens verksamhet skall kunna genomföras som tänkt. Eftersom behov och innehåll i den informationen som handlar om byggnadsverket till stora delar är densamma för såväl bygg- som förvaltningsprocessen behandlas de ofta gemensamt.⁴⁴

Bygg- och förvaltningsprocessen går således att se som en gemensam process vilket kan vara lämpligt. Processen kan då delas upp i tre stadier:

- Projektering
- Produktion
- Förvaltning

I projekteringsskedet bestäms projektets struktur och syftet med byggnaden. Olika intressenter (samhället, nyttjare, grannar, investerare) är då involverade och diskuterar byggnadens egenskaper och utseende med projektören. Produktion är det faktiska uppförandet av byggnaden som utförs i enlighet med planerna i projekteringsskedet. Noggrannhet och detaljer i projektering har således stor betydelse, inte bara för byggnadens egenskaper och utseende, utan även för storleken på de två följande skedena. I de fall när projekteringen inte planerats utförligt för produktion och förvaltning uppkommer ofta problem i dessa skeden. Följden blir att såväl produktions- som förvaltningskostnader blir betydligt högre eftersom det krävs större fokus på problemlösning och extra åtgärder än planerat.⁴⁵

Det största bostadsbyggandeprojektet som har genomförts i Sverige är det så kallade miljonprogrammet. Programmet har fått stark kritik delvis på grund av att förvaltningskostnaderna är mycket höga. Idén till projektet växte fram på 1950-talet när det skedde en snabb urbanisering och stora folkomflyttningar vilket ledde till stor bostadsbrist och att bostadsköerna växte i städerna. Bostadsbristen var påtaglig och utredningar prognostiserade ett stort bostadsbyggnadsbehov.⁴⁶ Utredningarna ledde fram till att Riksdagen 1965 beslutade om en målsättning att bygga en miljon bostäder de närmsta tio åren. Husen fogades snabbt och enkelt samman och resultatet blev i många fall storskaliga enformiga skivhus i betong. Bostadsbyggandets målsättning uppfylldes, bostadsbristen var vid periodens slut borta och bebyggelsen representerar idag 25 procent av antalet bostäder i Sverige. Det var genom miljonprogrammets byggande som de kommunala och allmännyttiga bostadsföretagen blev landets dominerande förvaltare av

⁴⁴ Svensk Byggtjänst, 2007

⁴⁵ Svensk Byggtjänst, 2007

⁴⁶ Särnbratt, 2006

flerfamiljshus.⁴⁷ Fastigheterna i miljonprogramsområden har idag ett växande underhållsbehov på grund av den bristande tekniska standarden och dess belägenhet i socioekonomiskt utsatta områden.^{48 49} Kritiken mot miljonprogrammets områden kom emellertid tidigt och handlade till stor del om att områdena inte var färdiga när människor började flytta dit. Som svar på kritiken ökades småhusbyggandet, resultatet blev ett överskott på lägenheter och det var i miljonprogrammets bostadsområden som de tomma lägenheterna fanns. De sist färdiga lägenheterna möttes inte av någon efterfrågan vilket bidragit till att ge områdena ett vanrykte.^{50 51}

3.3 Förvaltning

Med en fastighet avses fysiskt sett mark och dess byggnader och anläggningar. En hyresfastighet är en produktionsfaktor som tillsammans med arbete, finansiellt kapital och kunskap utgör grunden för fastighetsförvaltning.⁵² Fastigheter är inte beständiga utan förändras över tiden såväl vad gäller fastighetens fysiska struktur, utseende som verksamhet i fastigheten. Förändringarna styrs av ekonomiska, sociala samt tekniska krafter och förhållanden. Om förvaltning sker professionellt har en fastighet väsentligt längre brukstid än andra kapitalvaror. Ligger byggnaden på rätt plats med välbyggda hus och har en fungerande förvaltning kan den utan problem klara sig och bibehålla eller öka sitt värde över ett sekel eller mer.⁵³

Ett hyreshus omfattar normalt minst tre bostadslägenheter eller lokaler men ofta många fler.⁵⁴ Begreppet lokaler innefattar kontor, butik, restaurang, hotell, lager etc. Hyreshus kännetecknas av att det är avkastningsfastigheter, dvs. ger ägaren avkastning i pengar. Den direkta avkastningen sker i form av hyra och ofta på månatlig basis. För att hyresgästen skall vilja fortsätta disponera utrymmet mot betalning krävs att fastigheten förvaltas vilket innebär service i form av skötsel, mediaförsörjning och underhåll. För att göra fastigheten attraktivare sker ibland även större insatser i form av om- och tillbyggnader, som leder till ändrade eller nya funktioner hos fastigheten. Även sådana större förändringar är en naturlig del av fastighetsförvaltningsprocessen. En definition av begreppet

⁴⁷ Hedman, 2008

⁴⁸ Boverket, 2007

⁴⁹ Ericsson, Urban m.fl., 2000

⁵⁰ Ericsson, Urban m.fl., 2000

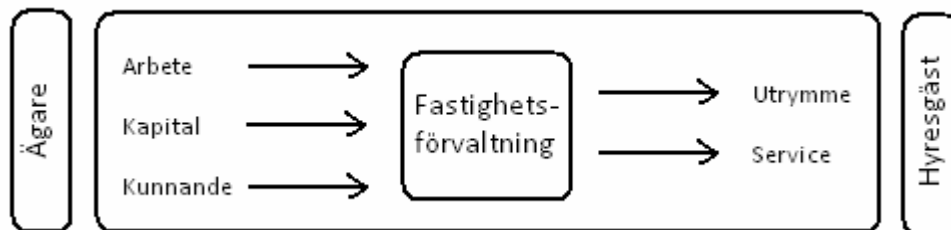
⁵¹ Arnstberg, 2000

⁵² Bejrums & Lundström, 1986

⁵³ Bejrums m.fl., 1996

⁵⁴ Svensson, 2008

fastighetsförvaltning är att det "... utgör en process där arbete, kapital och kunskande omvandlas till utrymme och service".⁵⁵



Figur 1 Principbild för fastighetsförvaltningens funktion⁵⁶

I ett ekonomiskt avseende värderas förvaltningen av en byggnad genom den avkastning som fastigheten löpande ger. Avkastningen är det som kvarstår när hyresintäkter minskats med vakanser, driftkostnader och underhållskostnader. Avkastningen kallas även för driftnetto och är följaktligen den vinst som fastigheten visar. God fastighetsförvaltning är att maximera driftnettot och öka de värden som förvaltningen omfattar. Förvaltarens roll är alltså att över tiden arbeta aktivt för förbättrat driftnetto genom effektiva driftformer, underhållsstrategier, reparationer och förnyelse. Driftnetto förbättras genom antingen höjda intäkter eller sänkta kostnader eller båda delar.⁵⁷

Det råder fri hyressättning för kontorsfastigheter medan hyressättningen för bostadsfastigheter är styrd av bruksvärdessystemet. Systemet infördes 1968 och begränsar möjligheten för förvaltare att påverka driftnettot. Principen bygger på hur en eventuell rättslig prövning av en hyrestvist skall gå till. För att bedöma hyrans skälighet skall hyreskravet för lägenheten i fråga jämföras med hyran för "bruksvärdesmässig" likvärdiga lägenheter på orten. Från 1974 lagfästes att hyresprövningar i alla lägen främst skall beakta hyror i det allmännyttiga hyresbeståndet. Bruksvärdeshyra blir i praktiken en prisreglering som avviker från jämvikt och följderna blir bostadsköer i attraktiva lägen och en handel med hyreskontrakt. I mindre attraktiva lägen kan följderna bli att de faktiska hyror ligger högre än vad som skulle vara fallet vid fri hyressättning.⁵⁸ För fastighetsägare och fastighetsförvaltare innebär systemet begränsat handlingsutrymme, vilket kan leda till eftersatt underhåll på bostadsfastigheter eftersom ägarna inte kan ta ut högre hyror som kompensation för utförda åtgärder.

⁵⁵ Bejrum & Lundström, 1986

⁵⁶ Anpassad från Bejrum & Lundström, 1986

⁵⁷ Bejrum m.fl., 1996

⁵⁸ Hedman, 2008

Fastighetsförvaltningens kostnader delas vanligen in i kapitalkostnader, driftkostnader och underhållskostnader. Uppdelningen varierar dock och skiljer sig åt mellan olika företag i branschen. För att skapa entydighet och för att förenkla har olika aktörer på marknaden tagit fram centrala termer för fastighetsförvaltning med förhoppning att forma en standard.

3.3.1 Förvaltningsformer

Fastigheter behöver förvaltas för att hyresgäster skall trivas och fortsätta hyra lokaler eller bostäder hos den aktuella hyresvärden. Fastighetsägaren är därför i behov av en förvaltningsorganisation och det finns olika typer av förvaltningsformer att välja emellan. De två ytterligheterna av förvaltningsformer är att ha förvaltningen helt i egen regi eller att ha den som extern förvaltning, vanligt är emellertid varianter av dessa. Vilken av formerna en fastighetsägare väljer beror på ägarens syfte med sitt fastighetsinnehav, såväl avseende längden av innehavet, typ av fastighet som förväntad avkastning.⁵⁹

Att sköta förvaltningen i egen regi innebär antingen att det egna företaget sköter förvaltningen av fastigheterna eller att det görs av ett företag som är specialiserat på förvaltning men som ligger inom samma koncern. Det senare används vanligen av företag med stora fastighetsinnehav. Fördelarna med egen regi kontra extern förvaltning är att ägarna kommer närmare hyresgästerna och kan då lättare känna av behov och tendenser på hyresmarknaden. Att ha förvaltningen i egen regi är vanligast hos företag som har fokus på sitt fastighetsägarande och ofta med en målsättning att behålla fastigheterna långsiktigt.⁶⁰

Den andra ytterligheten är att köpa in alla förvaltningstjänster från ett externt förvaltningsbolag. Ansvariga är då det externa företaget som har förvaltning av fastigheter som kärnverksamhet. Fastighet som sköts i extern förvaltning ägs ofta av rena kapitalplacering, ägare med kort investeringshorisont eller utländska aktörer.⁶¹

Det är emellertid inte enbart dessa två former som används på marknaden utan det förekommer varianter där ägarna själva tar hand om en viss del av förvaltningen medan externa aktörer sköter det övriga. En typ av förvaltningsform, Facility Management, som är nära kopplad till den externa förvaltningsformen, har aktualiserats på fastighetsmarknaden. Begreppet har sitt ursprung i att

⁵⁹ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

⁶⁰ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

⁶¹ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

förvaltningsprocessen har förändrats från att man tidigare betraktat fastigheten som en kapitalresurs till att istället betrakta den som en produktionsresurs. Att se fastigheten som en produktionsresurs innebär att den på bästa möjliga sätt skall stödja och underlätta hyresgästens kärnverksamhet. Facility Management, förkortat FM, omfattar ett mycket bredare perspektiv på serviceåtaganden än vad traditionell fastighetsförvaltning innebär. FM skall hjälpa hyresgästen med alla tjänster som inte direkt omfattar kärnverksamheten, allt från helhetslösningar till enklare lokalantering.⁶² Den nya förvaltningsformen är vanlig för företag som bedriver sin verksamhet i egna lokaler men enbart valt att fokusera på det de kan bäst, sin kärnverksamhet.

3.4 En byggnads livscykel

Teorin som baseras på att fastigheter uppvisar ett förutbestämt mönster under dess livscykel har fått genomslag i fastighetsbranschen. Att införliva fastigheter i livscykeleconomiska teorier innebär att all verksamhet knuten till plan-, bygg- och förvaltningsprocessen bedöms utifrån teknisk, juridisk, miljömässig och ekonomisk synvinkel. Det är huvudsakligen miljöaspekter och energifrågor som har utvecklat och aktualiserat teorierna om att en byggnad har ett visst mönster under sin livscykel⁶³.

En byggnads livscykel utformas till stor del under planerings- och projekteringskedet då kvalitet, struktur och utformning på fastigheten bestäms. Den avvägning som måste göras beror på viljan att göra en stor investering under byggskedet eller ej. En stor direkt investering innebär vanligtvis lägre förvaltningskostnader medan en mindre direkt investering innebär högre förvaltningskostnader under resterande tiden av livscykeln. Den största möjligheten att påverka ett byggprojekt är under planeringen i de allra tidigaste skedena. Det finns då alternativa planförutsättning och kostnaderna att avbryta projektet eller flytta det kan ske utan större konsekvenser. Även under design och projektering är möjligheterna att påverka livscykeln stora. Att under bygg- och förvaltningskedena påverka livscykeln är däremot både dyrt och svårt.⁶⁴

Huvudbegrepp i livscykeleconomiska termer för fastigheter är underhåll och investering. Underhåll definieras som den åtgärd som bibehåller fastighetens skick i dess ursprungliga standard medan investering är en åtgärd som höjer fastighetens ursprungliga standard.

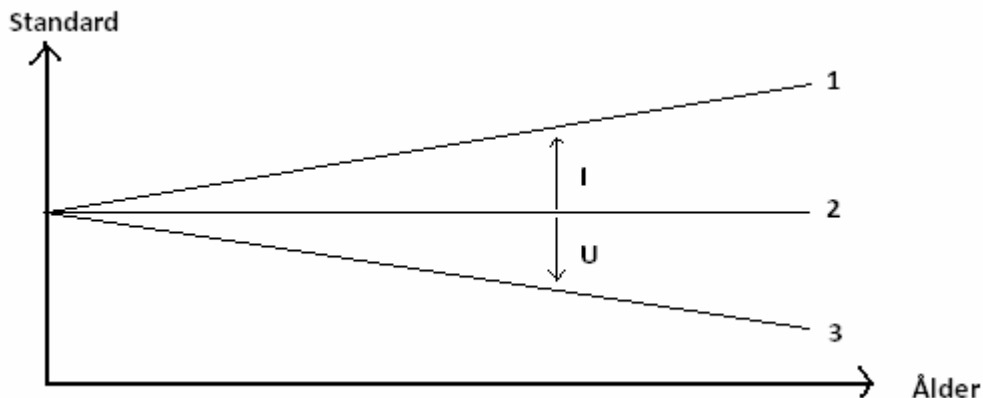
⁶² Svensk Byggtjänst, 2007

⁶³ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

⁶⁴ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

Nedanstående figur illustrerar tre scenarier:

- 1) Nybyggnadsstandard, upprätthålls genom investeringar.
- 2) Ursprunglig standard, upprätthålls genom underhåll.
- 3) Standard för en fastighet som genom förlitning och ålder blir omodern.⁶⁵



Figur 2 Definition av begreppen Investering (I) och Underhåll (U)⁶⁶

Byggnader föråldras över sin livscykel om inte investeringar eller underhåll upprätthåller eller förbättrar fastighetens standard. Föråldringen beror huvudsakligen på att fastigheten blir omodern genom att investerarens och hyresgästers preferenser förändras över tiden samtidigt som den tekniska utvecklingen går framåt.⁶⁷

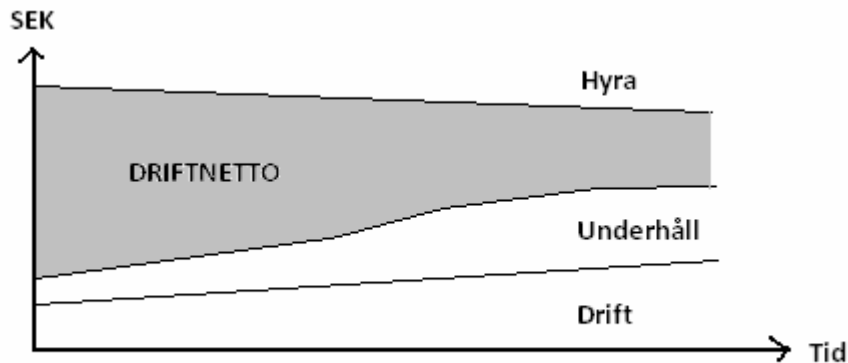
Den generella uppfattningen är att hyresintäkterna för en fastighet sjunker över livscykeln samtidigt som kostnaderna för drift och underhåll ökar vilket innebär ett försämrat driftnetto över tiden. Ett försämrat driftnetto innebär att värdet på fastigheten har sjunkit. Figuren nedan förutser ingen inflation och att det ursprungliga skicket upprätthålls genom underhåll, alltså som nivå 2 enligt figuren ovan.⁶⁸

⁶⁵ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

⁶⁶ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

⁶⁷ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

⁶⁸ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008



Figur 3 Kostnads- och betalningsmönster över en fastighets livscykel⁶⁹

3.5 Drift och underhåll

Fastighetsbranschen har under en längre period försökt att skapa en enhetlig nomenklatur för fastighetsförvaltningsbegrepp men det finns fortfarande ingen standardiserad klassificeringsmetod. En del av problematiken består i att definiera gränsdragningen mellan drift och underhåll och deras underkategorier.⁷⁰ Den rådande begreppsförvirringen är inget problem inom den egna organisationen utan problemet aktualiseras när jämförelse sker mot andra förvaltande organisationer. Frånvaron av en standardiserad nomenklatur gör att det uppstår gråzoner och så länge de existerar kommer det vara svårt att få fram tillförlitliga nyckeltal som kan användas vid jämförelser.

Den modell som presenteras nedan är framtagen av Svenska Kommunförbundet⁷¹ och används av flera aktörer på marknaden bland annat REPAB⁷² i sina årligen återkommande undersökningar.

Aktiviteterna är indelade i tre olika ambitionsnivåer som kallas Ambitionsnivå 1, Ambitionsnivå 2 och Ambitionsnivå 3. Ambitionsnivån är högre för Ambitionsnivå 2 än för Ambitionsnivå 1 vilket innebär fler delaktiviteter, och Ambitionsnivå 3 har följaktligen högre ambitionsnivå och fler delaktiviteter än Ambitionsnivå 2. De olika nivåerna är inte hierarkiskt uppbyggda utan speglar de

⁶⁹ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, 2008

⁷⁰ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁷¹ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁷² REPAB Fakta, 2008a

aktiviteter som är relevanta att fokusera på.⁷³ I denna studie är Ambitionsnivå 2 använd.

Ambitionsnivå 1

Uppdelningen är på en mycket grov nivå och innefattar totalt två aktiviteter (drift och underhåll). På ambitionsnivå 1 är det möjligt att göra generella jämförelser med liknande byggnader i liknande organisationer.⁷⁴

Ambitionsnivå 2

Denna nivå är ett minimum för att ge fastighetsägaren klarhet om kostnaderna för de olika aktiviteterna och för att upptäcka onormala avvikelser. Urvalet av aktiviteter, sex stycken, har gjorts efter studier och hänsyn till kostnadsdrivande och kostnadsbromsande aspekter.⁷⁵

Ambitionsnivå 3

Detta är den mest detaljerade nivån med totalt 16 stycken aktiviteter. Nivån är lämplig för att styra och följa upp i respektive fastighet eller fastighetsbolag som helhet men i konstruktion av nyckeltal och jämförelse med andra objekt är den för detaljerad.

⁷³ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁷⁴ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁷⁵ Svenska Kommunförbundet, 1997

Analys av drift- och underhållskostnader

Ambitionsnivå 1	Ambitionsnivå 2	Ambitionsnivå 3
Drift	Administration	Administration
	Fastighetsskatt	Fastighetsskatt
	Försäkringar	Försäkringar
	Mediaförsörjning	Värmeenergi
		Elenergi (ej verksamhet)
		Vattenförbrukning
	Fastighetsskötsel	Tillsyn och vård av fastighet
		Driftövervakning
		Städning ÖVA (ej för verksamhet)
		Renhållning för fastigheten
		Avfallshantering
		Reparationer (akut underhåll)
Underhåll	Planerat underhåll	Underhåll av tomt
		Underhåll utvändigt byggnad
		Underhåll invändigt byggnad
		Underhåll av installationer
<i>Antal aktiviteter: 2</i>	<i>Antal aktiviteter: 6</i>	<i>Antal aktiviteter: 16</i>

Figur 4 Modell för uppdelning av aktiviteter i fastighetsförvaltningen⁷⁶

3.5.1 Drift

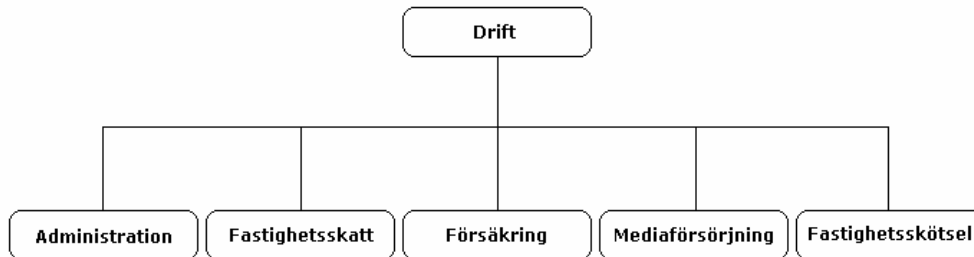
Den definition av driftåtgärder som har blivit mer och mer vedertagen är att inkludera aktiviteter med ett förväntat intervall kortare än ett år som syftar till att upprätthålla funktionen hos ett förvaltningsobjekt. Drift innefattar administration, fastighetsskatt, försäkring, mediaförsörjning och fastighetsskötsel.^{77 78} Den funktion som skall upprätthållas är den som är möjlig med hänsyn till slitage och förvaltningsobjektets, inredningens och utrustningens ålder och prestationsförmåga.⁷⁹

⁷⁶ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁷⁷ Svensk Byggtjänst, 2007

⁷⁸ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁷⁹ Svensk Byggtjänst, 2007



Figur 5 Schema över drifttermer (Ambitionsnivå 2)⁸⁰

Administration

Denna aktivitet är en stödfunktion till drift och underhåll som krävs för att leda och administrera företaget eller organisationen. I kostnaden ingår bland annat lönekostnader för lednings- och administrativ personal, lokalkostnader samt overheadkostnader i form av tillägg från central administration. I administrationskostnader ingår dock inte arbetsledning för fastighetsskötsel eller planerat underhåll.⁸¹

Fastighetsskatt

I denna kategori ingår fastighetsskatten. Det sker inte någon uppdelning på marktaxeringsvärde eller byggnadstaxeringsvärde vilket inte är meningsfullt som grund för jämförelser.⁸² Se kapitel 4 Skatt och moms på fastigheter.

Försäkring

Det som innefattas i begreppet försäkringar är årskostnaden för försäkringspremier för fastigheten. Kostnader för självrisker i samband med skador ingår i fastighetsskötsel och kostnaden för att administrera och hantera försäkringarna ingår i aktiviteten administration.⁸³

Mediaförsörjning

Driftåtgärderna som omfattar kostnaden för mediaförsörjning är⁸⁴

- Värmeenergi (fjärrvärme, olja, elenergi eller gas för uppvärmning, inomhusklimat och beredning av varmvatten)

⁸⁰ Anpassad från Svenska Kommunförbundet, 1997

⁸¹ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁸² Svenska Kommunförbundet, 1997

⁸³ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁸⁴ Svenska Kommunförbundet, 1997

- Elenergi (kylning, ventilation, drift av fastighetens installationer och belysning i gemensamma utrymmen)
- Vattenförbrukning (varmvattenförbrukning och kallvattenförbrukning)

Fastighetsskötsel

I fastighetsskötsel ingår aktiviteter som utförs varje år och återkommande under året. Gränsdragningen mot planerat underhåll är en tidsgräns, dvs. aktiviteter som utförs med längre periodicitet än ett år ingår inte i fastighetsskötsel utan skall ingå i planerat underhåll.

De aktiviteter som ingår i fastighetsskötsel är tillsyn och vård av fastighet, driftövervakning, städning, renhållning, avfallshantering och reparationer. Dessa aktiviteter skall upprätthålla funktionen för byggnader, installationer och markanläggningar i det korta perspektivet. Det sker naturligt ett visst slitage på byggnader som måste åtgärdas och repareras. Tillsyn, övervakning, service och skötsel av tekniska installationer, försörjningsmedier, markytor m.m. måste även ske löpande.

Åtgärder som normalt ingår i planerat underhåll men som av någon anledning måste genomföras tidigare än vad som är planerat skall ingå i planerat underhåll och inte i fastighetsskötsel som löpande underhåll.⁸⁵

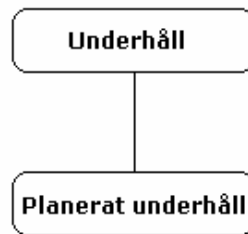
3.5.2 Underhåll/Planerat underhåll

Definitionen för underhåll omfattar åtgärder som syftar till att återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller en utrustning. Vid underhåll återställs vanligen funktionen till den ursprungliga nivån och omfattar normalt aktiviteter med längre periodicitet än ett år.⁸⁶ Underhåll är planerat till tid, art och omfattning och vanligen återkommande med en viss regelbundet.⁸⁷

⁸⁵ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁸⁶ Svensk Byggtjänst, 2007

⁸⁷ Svensk Byggtjänst, 2007



Figur 6 Schema över underhållstermer (Ambitionsnivå 2)⁸⁸

Det som räknas till planerat underhåll är⁸⁹

- Underhåll av tomt, exempelvis justering och omläggning av hårdgjorda ytor.
- Underhåll av byggnad utvändigt, exempelvis underhåll av fasader, tak, skärmtak och källartrappor.
- Underhåll av byggnad invändigt, exempelvis byggnads-, målnings- och golvarbeten i verksamhetslokaler.
- Underhåll av installationer, exempelvis utbyte av delar samt renovering av installationsutrustning, pumpar m.m.

Planerat underhåll som är med i den långsiktiga planen för en fastighet sträcker sig normalt 15-30 år. Det finns då med i förvaltningsplanen där de planerade åtgärderna och kostnaderna presenteras. Finansieringen sker sedan genom årliga avsättningar vilka redovisas som periodiserade kostnader.⁹⁰

Skillnader finns mellan planerat underhåll och investeringar. I jämförelse med investeringar är planerat underhåll en åtgärd som görs på en byggnadsdel i form av lagning eller renovering och inte byts ut i sin helhet. Investeringar definieras då som utbyte av en byggnadsdel.

⁸⁸ Anpassad från Svenska Kommunförbundet, 1997

⁸⁹ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁹⁰ Svenska Kommunförbundet, 1997

3.5.3 Begreppsförvirring

Det saknas en enhetlig nomenklatur över begreppen drift och underhåll och underkategorier till dessa, vilket skapar begreppsförvirring och jämförelseproblem inom fastighetsförvaltningen.

Den uppdelning som används i denna studie är framtagen av Svenska Kommunförbundet. En annan begreppsindelning som har fått stort utrymme på marknaden är framtagen av Aff, Avtal för fastighetsförvaltning. Den största skillnaden mellan Svenska Kommunförbundets modell och Aff:s modell är gränsdragningsproblematiken mellan begreppen reparationer och akut underhåll. För Svenska Kommunförbundet är aktiviteten klassificerad som fastighetsskötsel medan den för Aff är klassificerad som underhåll.^{91 92} För Aff är akut underhåll definierat som ”underhåll som kräver en omedelbar åtgärd”. Med den definitionen är aktiviteten enligt Svenska Kommunförbundet av karaktären att den inte skall ingå i det planerade underhållet. De räknar aktiviteten akut underhåll/reparationer som en kortsiktig åtgärd som utförs årligen och återkommande och bör därför ingå i fastighetsskötsel. Underhåll och planerat underhåll är däremot en långsiktig åtgärd med ett intervall som ligger mellan 2 och 25 år. Genom en uppdelning som grundar sig på en tidsaspekt blir det en tydlig gräns mot andra aktiviteter.⁹³

Begrepp som tidigare och i vissa fall fortfarande får utrymme i redovisningen av drift- och underhållskostnaderna är periodiskt underhåll. Periodiskt underhåll ingår normalt i planerat underhåll och det finns ingen anledning till ytterligare indelning av det planerade underhållet.⁹⁴

Problematik vid jämförelse av drift- och underhållskostnader är störst mellan fastigheter i olika fastighetsbolag men även mellan fastigheter inom ett och samma företag. Jämförelse av drift- och underhållskostnader är problematiskt på grund av att företag har olika karaktärer, rutiner, kontoplaner och informationssystem. Även inom ett och samma företag där en likartad kontoplan används för ett fastighetsbestånd kan avvikelser förekomma på grund av den enskilda förvaltarens tillvägagångssätt.⁹⁵

⁹¹ Svensk Byggtjänst, 2007

⁹² Svenska Kommunförbundet, 1997

⁹³ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁹⁴ Svenska Kommunförbundet, 1997

⁹⁵ Stenback, 1999

3.6 Andra undersökningar

Det genomförs regelbundet drift- och underhållskostnadsundersökningar i Sverige med syfte att skapa en uppfattning om storleken på kostnaderna och hur de fördelas över olika aktivitetsposter. Två större undersökningar genomförs årligen av REPAB och Svenskt Fastighetsindex (SFI/IPD Norden).

REPAB

REPAB har under flertalet år samlat in fakta som underlag för fastighetsförvaltning och ekonomistyrning. Deras årskostnadsundersökning är uppdelad på olika typer av fastigheter som bostäder, kontor, industri, skolor, förskolor och vårdbyggnader. Det insamlade materialet består av totala drift- och underhållskostnader och är uppdelat på olika kostnadsposter. Resultatet presenteras som medelvärde och är uppdelat på olika kostnadslag som visar låga, normala och höga nyckeltal.

Svensk fastighetsindex (SFI/IPD Norden)

Svenskt fastighetsindex har startats av olika fastighetsbolag med brittiska fastighetsindexet (IPD) som grund. Syftet är att samla in statistik från deltagande bolag för att branschvärden skall finnas tillgängligt och möjliggöra jämförelse med konkurrerande företag.

4 Skatt och moms på fastigheter

I det andra teorikapitlet behandlas hur skatt och moms påverkar en fastighets drift- och underhållskostnader. Teorin ligger till grund för kommande analyser och resultat. Syftet är att ge läsaren den bakgrund som behövs och för att underlätta förståelsen.

4.1 Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Den 1 januari 2008 infördes en ny kommunal avgift på bostadsfastigheter och den gamla statliga fastighetsskatten avskaffades. Bostadsfastigheter innebär såväl småhus som bostadsdelen av hyreshus. Den statliga fastighetsskatten som tidigare gällde alla fastigheter fortsätter att gälla för kommersiella lokaler och industrienheter.

Både fastighetsskatten och fastighetsavgiften grundas på fastighetens taxeringsvärde och är en viss bestämd procentsats av det värdet men avgiften får emellertid i vissa fall inte överstiga det takbelopp som är satt. Storleken av procentsatsen är kopplad till typen av fastighet.⁹⁶

- För hyreshusenhet eller del av hyreshusenhet för bostäder samt tillhörande tomtmark är fastighetsavgiften 0,4 % av taxeringsvärdet, dock maximalt 1200 kronor per bostadslägenhet. Beloppet 1200 kronor är indexbundet och för inkomståret 2009 (inkomstdeklarationen 2010) är avgiften 1272 kronor.^{97 98}
- För småhus är fastighetsavgiften normalt 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden med tillhörande tomtmark, emellertid maximalt 6 000 kronor för varje småhus. Beloppet om 6000 kronor är indexbundet och för inkomståret 2009 (inkomstdeklarationen 2010) är avgiften 6362 kronor.⁹⁹
- För småhus på lantbruksenhet samt för värderingsenhet för tillhörande tomtmark inom samma taxeringsenhet är avgiften 6000 kronor, dock högst 0,75 procent av bostadsbyggnadsvärdet och tomtmarksvärdet. Beloppet

⁹⁶ Svensson, 2008

⁹⁷ Lag, 2007:1398

⁹⁸ Skatteverket, 2009

⁹⁹ Skatteverket, 2009

om 6000 kronor är även det indexbundet och för inkomståret 2009 (inkomstdeklarationen 2010) är avgiften 6362 kronor^{100 101}

- För hus som är nybyggda betalas ingen fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första fem åren från nybyggnation. De efterföljande fem åren betalas endast halv fastighetsskatt eller fastighetsavgift, och från och med år 11 gäller normal fastighetsskatt eller fastighetsavgift.¹⁰²
- I vissa fall behålls den statliga fastighetsskatten även gällande bostadsfastigheter och det gäller till exempel obebyggd bostadsmark och bostäder under uppförande. Där blir skatten 1 procentenhet av taxeringsvärdet.
- Fastighetsskatt och inte fastighetsavgift gäller för kommersiella lokaler och industrienheter enligt de principer som gällde innan införandet av den kommunala fastighetsavgiften. För kommersiella lokaler tas en fastighetsskatt på 1 % av taxeringsvärdet ut och för industrienheter är motsvarande siffra 0,5 % av taxeringsvärdet.¹⁰³

4.2 Moms för fastighetsägare

Moms är en allmän konsumtionsskatt och regleras i huvudsak i mervärdesskattelagen (1994:200), ML. Denna bygger på EG-rätten, framförallt EG:s sjätte momsdirektiv (EEG 77/388) och EG-domstolens tolkning av EG-rätten.¹⁰⁴

Moms är en flerledsskatt på yrkesverksamhet inom landet och på import av varor och tjänster. Flerledsskatt innebär att skatten delas upp på flera på varandra följande led i produktions- och distributionskedjan. I varje led har objektet vanligtvis ökat i värde genom förädling som exempelvis bearbetning och hantering. Ledet där förädlingen skett svarar gentemot staten för skatten som uppstått genom värdetillväxten, alltså för mervärdet. Mervärdet innebär företagsvinster men dessutom löne- och räntekostnader.¹⁰⁵

¹⁰⁰ Lag, 2007:1398

¹⁰¹ Skatteverket, 2009

¹⁰² Lag, 2007:1398

¹⁰³ Lag, 1984:1052

¹⁰⁴ Kleerup & Svenneteg, 2002

¹⁰⁵ Kleerup & Svenneteg, 2002

I praktiken fungerar det genom att de som är skattskyldiga till moms är skyldiga att redovisa och betala skatt på sin momspliktiga omsättning av varor och tjänster (utgående moms) med avdrag för den skatt (ingående moms) som belastat anskaffningen av momspliktiga varor och tjänster i verksamheten. Vad som betalas in till staten som moms är skillnaden mellan vad ett led erhåller i moms hos sina kunder och vad han/hon själv har fått betala i moms till sina leverantörer för varor och tjänster. Momsen blir en verklig kostnad då den tas ut av den slutlige förbrukaren dvs. slutkonsumenten, exempelvis en privatperson som köper en vara i butik.¹⁰⁶

4.2.1 Skattskyldighet

För att en verksamhet skall vara skattskyldig till moms skall fyra kriterier vara uppfyllda:

1. Yrkesmässig verksamhet
2. Skall finnas en omsättning
3. Skall ske inom landet
4. Vara skattepliktig

Skattskyldig är sålunda den som yrkesmässigt omsätter skattepliktiga varor och tjänster i Sverige.¹⁰⁷

För export gäller andra regler och de har formellt ingen skattskyldighet för moms. Det som gäller för exportörer är att de kan återfå ingående skatt eftersom de har rätt till återbetalning av ingående moms. Liknande regler gäller för yrkesmässig verksamhet som omsätter varor och tjänster som är undantagna från skatteplikt. Det innebär att i vissa fall kan den ingående skatten ge avdragsrätt trots att man inte tar ut utgående skatt på sin omsättning.¹⁰⁸

Yrkesmässighetsbegreppet definieras av ML och EG-rätt i momshänseende som när inkomsten utgör näringsverksamhet vid inkomstbeskattning.

Omsättning i momshänseende är att en vara överläts mot ersättning, en tjänst tillhandahålls mot ersättning eller att en vara/tjänst tas ut ur verksamheten.

¹⁰⁶ Kleerup & Svenneteg, 2002

¹⁰⁷ Kleerup & Svenneteg, 2002

¹⁰⁸ Kleerup & Svenneteg, 2002

Alla varor och tjänster är skattepliktiga (3 kap. ML). Ett undantag är dock fastigheter och överlåtelse/uthyrning/upplåtelse av dessa som inte är skattepliktiga. Däremot gäller skatteplikt vid frivillig skattskyldighet för aktiviteter i fastighetsverksamhet.¹⁰⁹

För uthyrning av bostäder gäller emellertid ingen skattskyldighet och det går inte att ansöka om frivillig skattskyldighet då de fyra kraven ovan inte är uppfyllda. Den frivilliga skattskyldigheten gäller således för fastigheter med annan verksamhet än bostäder.

4.2.2 Den frivilliga skattskyldigheten

För uthyrning av fastighet gäller i normalfallet ingen skattskyldighet till moms. Det innebär att fastighetsägare inte heller kan göra avdrag för den moms som betalas i förvaltningen. Momsen som uppkommer vid uppförande, reparation och underhåll av hyresfastigheten blir då en direkt eller indirekt kostnad för fastighetsägaren.

Problematiken uppstod när näringsidkare bedrev momspliktig verksamhet i förhyrda lokaler/fastigheter och då inte har någon avdragsrätt för den moms som hänförs till kostnaden för lokalen. Hade däremot näringsidkaren bedrivit verksamheten i egna fastigheter så hade momsens för de kostnader som fanns på fastigheten varit avdragsgilla som ingående skatt. Följden blev att det var mycket billigare att driva verksamheten i egna lokaler jämfört med att hyra hos en annan fastighetsägare. På grund av detta infördes 1979 den frivilliga skattskyldigheten för fastighetsägare, vilken nu gäller för uthyrning av lokaler där hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet. Detta för att undvika den obalans som annars hade skapats mellan företag som bedrev verksamheten i egna lokaler och de som bedrev den i förhyrda lokaler.¹¹⁰

Den frivilliga skattskyldigheten innebär att fastighetsägare kan ansöka om skattskyldighet när de hyr ut till näringsidkare som har momspliktig verksamhet. Fastighetsägaren kan då regelrätt göra avdrag för den ingående momsens på fastigheten men är samtidigt också skyldig att redovisa moms på hyrorna. Momsen på hyrorna blir sedan avdragsgill ingående skatt för hyresgästen. Frivillig skattskyldighet möjliggör för fastighetsägaren att ta ut en lägre hyra utan att få lägre intäkt.¹¹¹

¹⁰⁹ Kleerup & Svenneteg, 2002

¹¹⁰ Kleerup & Svenneteg, 2002

¹¹¹ Kleerup & Svenneteg, 2002

Det som krävs för att en fastighetsägare skall kunna bli frivilligt skattskyldig är att hyresgästen bedriver egen momspliktig verksamhet i lokalen, helt eller delvis. De flesta verksamheter som bedrivs är momspliktiga vilket gör att fastighetsägare i de flesta fall kan ansöka om frivillig skattskyldighet. Undantagen för verksamheter där det inte går att ansöka om frivillig skattskyldighet är:

- Bank
- Försäkringsbolag
- Läkare, om ej landsting
- Tandläkare, om ej landsting
- Privata daghem
- Äldreboende i privat regi
- Grund- och gymnasieskolor eller universitet i privat regi
- Vissa utbildningsföretag
- Stiftelser
- Ideella föreningar

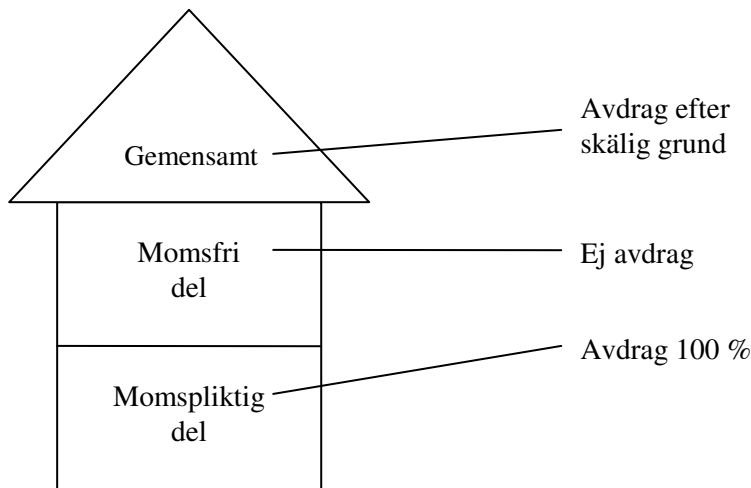
När stat eller kommun är hyresgäst behöver inte momspliktig verksamhet bedrivas för att frivillig skattskyldighet skall erhållas för fastighetsägaren.¹¹²

4.2.3 Blandad verksamhet

Verksamheten i en fastighet kan antingen var skattskyldig till moms, inte skattskyldig till moms eller båda delar. Att äga en fastighet där vissa delar är skattskyldig till moms och vissa inte, som exempelvis en fastighet med butiker i markplan och bostäder på övriga våningar, gör att det blir begränsningar i avdragsrätten. Begränsningen innebär att aktiviteter och åtgärder skall bokföras till den verksamhet där de är genomförda. För de kostnader som går att hänföra till den skattepliktiga verksamheten är den ingående skatten helt avdragsgill medan övriga kostnader inte är avdragsgilla. För de delar av fastigheterna som är

¹¹² Kleerup & Svenneteg, 2002

gemensamma för två, eller flera verksamhetsområden där både skattepliktiga och ej skattepliktiga verksamheter finns, skall den ingående moms fördelas skäligt mellan verksamhetsområdena.¹¹³



Figur 7 Princip av uppdelning över blandad verksamhet¹¹⁴

Skälig grund innebär inte att en specifik metod alltid skall användas utan skälig metod skall prövas från fall till fall. Ett vanligt sätt att gå tillväga är att moms fördelas efter respektive verksamhetsgrens omsättning. Andra vanliga fördelningsnycklar är area, produktionskostnad eller byggnadsvolym.¹¹⁵

Viktigt att känna till är att den moms som hänför sig till delar av fastigheten där moms inte är avdragsgill istället kan dras av som en kostnad i verksamheten alternativt aktiveras om det gäller inventarier eller fastigheter där kostnaden i sig skall aktiveras, dvs. utgöra underlag för avskrivning.¹¹⁶

¹¹³ Kleerup & Svenneteg, 2002

¹¹⁴ Anpassad från Kleerup & Svenneteg, 2002

¹¹⁵ Kleerup & Svenneteg, 2002

¹¹⁶ Kleerup & Svenneteg, 2002

4.3 Reparation/underhåll eller ny-, till- eller ombyggnad

För näringsfastigheter finns möjligheter att föra kostnader för reparationer och underhåll av byggnader och markanläggningar som direkt avdragsgilla.¹¹⁷ Utgifter för ny-, till- eller ombyggnad är emellertid inte direkt avdragsgilla utan skall dras av i form av årliga värdeminskningssavdrag.¹¹⁸ Avskrivningstiden för en fastighet är vanligtvis 20 till 50 år vilket innebär en mycket långsam avdragsrätt.

År 1969 infördes det utvidgade reparationsbegreppet vilket innebär att vissa aktiviteter och åtgärder som tidigare klassificerades som ombyggnad i speciella fall kan klassificeras som reparation och likställas med reparation rent skattetekniskt.¹¹⁹ Det gäller sådana ändringsarbeten på en byggnad som man normalt kan räkna med i den bedrivna verksamheten, exempelvis flytt av innerväggar i samband med anpassning av lokaler åt hyresgästen.^{120 121}

Utgångspunkten är att alla åtgärder som utförs på en byggnad skall klassificeras som ombyggnad, såvida de inte kan hänföras till reparation, underhåll eller det utvidgade reparationsbegreppet. Det är ingen tydlig gräns över hur åtgärder skall klassificeras och de bedöms från fall till fall. Definitionen av reparation och underhåll är att det är aktiviteter som utförs för att återställa fastigheten i det skick den hade vid nybyggnation eller efter ombyggnad.¹²² Tre krav skall vara uppfyllda för att åtgärden skall klassificeras som reparation eller underhåll¹²³:

1. Åtgärderna skall vara nödvändiga för att återställa byggnaden i ursprungligt skick.
2. Åtgärderna omfattar funktioner som normalt behöver bytas ut en eller flera gånger under byggnadens livslängd.
3. Åtgärderna förhindrar att en byggnad förslits snabbare än den normala försämring som motsvaras av värdeminskningssavdragen.

¹¹⁷ Norell m.fl., 2006

¹¹⁸ Norell m.fl., 2006

¹¹⁹ Johansson & Åberg, 2005

¹²⁰ Svensson, 2008

¹²¹ Johansson & Åberg, 2005

¹²² Svensson, 2008

¹²³ Svensson, 2008

Om något av dessa krav bortfaller är det inte längre möjligt att göra direktavdrag utan åtgärden måste då skrivas av som ombyggnad över byggnadens livslängd.

Begreppen till- och ombyggnad innebär sådana åtgärder som medför en förändring i byggnadens ursprungliga skick. Avgörande för hur åtgärden skall klassificeras beror således på den tekniska beskaffenheten hos den vidtagna aktiviteten och inte om fastigheten har ökat i värde eller ej genom ingripandet.¹²⁴

¹²⁴ Norell m.fl., 2006

5 Resultat/Analys

Här behandlas och förklaras de analyser som genomförts i anslutning till detta examensarbete. De antaganden som ställts upp för att genomföra analyserna är redovisade vilket skall ge förståelse för valen vid utförandet. Även resultaten av analyserna är redovisade i detta kapitel.

5.1 Grundförutsättningar

Till en början samlades information in om fastigheter och deras specifika drift- och underhållskostnader från konsultföretag och fastighetsägare. Det insamlade materialets kostnader kategoriserades upp på kostnadsposterna administration, fastighetsskatt, försäkring, mediaförsörjning, fastighetsskötsel och planerat underhåll. Bortgallring skedde av fastigheter vars drift- och underhållskostnader inte hade tillräckligt detaljerad redovisning och som inte var bostads- eller kontorsfastighet. Även bortgallring genomfördes av fastigheterna som inte var belägna inom något av de specifika storleksintervallen på stad, se avsnitt 2.

Ännu finns inte någon sammanställning av drift- och underhållskostnader för 2009 så äldre material har använts i studien. Materialet som har studerats härrör sig framförallt från 2007 och 2008 men även ett mindre antal fastigheter från 2006 har studerats. För att räkna om kostnaderna till penningvärde för september månad 2009 har KPI (Konsumentprisindex) använts. I KPI:s underlag finns information om inflationen för respektive år och månad vilket använts för att räkna om kostnaden till penningvärdet för september 2009.

För att en jämförelse mellan olika fastigheter skall vara möjlig krävs att fastigheterna analyseras på nyckeltalsnivå. Nyckeltal är en kvot av en ekvation där intresset är täljaren och jämförelsebasen är nämnare. Nyckeltal är konstruerade så att de oftast sätts i relation till något annat, att till exempel säga att driftkostnaden för en fastighet är x kronor säger inte så mycket, men om det sätts i relation till hur stor bruksarean i fastigheten är blir det mer intressant. När man normerar med en area så görs jämförelsen per ytenhet mellan byggnader och över tiden. Det nyckeltal som används i denna studie är kronor/kvadratmeter/år (kr/kvm/år). De areabegrepp som nämns är Bruksarea (BRA) och underindelningar Boarea (BOA), Biarea (BIA), Lokalarea (LOA) och Övrig area (ÖVA), se avsnitt 1.5.

Det material av drift- och underhållskostnader som legat till grund för studien på fastighetsnivå kan av sekretesskäl ej redovisas. Företag som bidragit med datamaterial har vid förfrågan blivit försäkrade att kostnaderna ej skall presenteras

så att fastighetsbeteckning, fastighetsägare, fastighetsadress eller stad kan härledas till ägande företag.

För bostadsfastigheter ingår mervärdesskatt i angivna kostnader. För kontorsfastigheter så ingår inte mervärdesskatt i drift- och underhållskostnaderna.

Studien innehåller nyckeltal för drift- och underhållskostnader både på en övergripande nivå (total driftkostnad och total underhållskostnad) och en mer detaljerad nivå där respektive kostnadsslag redovisas (administration, fastighetsskatt, försäkring, mediaförsörjning, fastighetsskötsel och planerat underhåll).

5.2 Utförda analyser med resultatet

5.2.1 Analys 1 – Jämförelse med REPAB

REPAB samlar varje år in kostnader för drift och underhåll för olika typer av fastigheter däribland kontor och bostäder vars sammanställning publiceras i årsböckerna REPAB Kontor och REPAB Bostäder. Deras underlag för 2008 var 187 kontorsfastigheter respektive 312 bostadsfastigheter.

Genom att studera och jämföra fastigheterna i denna studie med REPAB:s sammanställning ges en uppfattning om likheter och skillnader mellan fastighetsbestånden. REPAB:s årskostnader för bostäder jämförs med de studerade bostadsfastigheterna och REPAB:s årskostnader för kontor jämförs med de studerade kontorsfastigheterna. Kostnaderna ritades in i diagram vilket gjorde att avvikelserna mellan de två underlagen inom respektive kategori (administration, fastighetsskatt, försäkring, mediaförsörjning, fastighetsskötsel och planerat underhåll) enkelt kunde identifieras.

REPAB:s angivna kostnader avser beräknad prisnivå för januari 2008 och uppräknings av kostnaderna har skett med hjälp av KPI till kostnadsnivån för september 2009. Det medför att samliga fastigheter i studien har september 2009 som prisnivå.

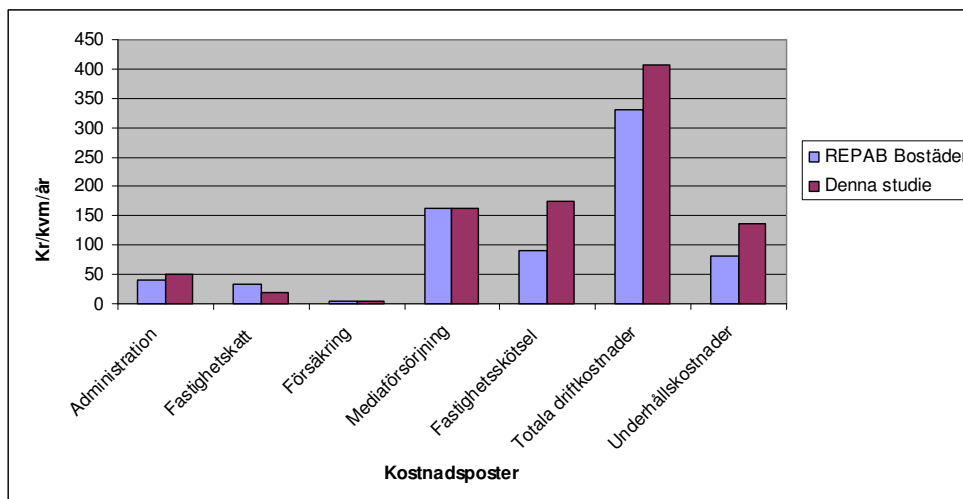
Bostäder

Denna analys grundar sig på REPAB:s årskostnader för bostäder och en sammanställning av kostnaderna för bostadsfastigheterna i denna studie.

Analys av drift- och underhållskostnader

REPAB:s totala underlag är 2 532 800 kvm BRA och genomsnittstorleken per fastighet är 8 100 kvm BRA. Det innebär att de har studerat och sammanställt kostnader för totalt 312 fastigheter. Underlaget för de specifika kostnadsslagen är dock mindre. För de enskilda kostnadsslagen som är jämförda mot värdena i denna studie varierar deras underlag från 144 till 268 fastigheter. Underlaget av bostadsfastigheter i denna studie är 363 376 kvm BRA och genomsnittstorleken per fastighet är 4 845 kvm BRA. Underlaget av studerade bostadsfastigheter i denna studie är 75 fastigheter och där innefattas samtliga kostnadsposter i alla fastigheter.

Den främsta skillnaden mellan undersökningarna är att REPAB har ett större underlag av kostnader. En annan skillnad är att fastigheterna i REPAB:s studie har dubbelt så stor area i genomsnitt som fastigheterna i denna studie, vilken kan påverka storleken på kostnaderna, se avsnitt 5.2.6 och 6.6.



Figur 8 Jämförelse mellan REPAB och denna studie, bostadsfastigheter

Kontor

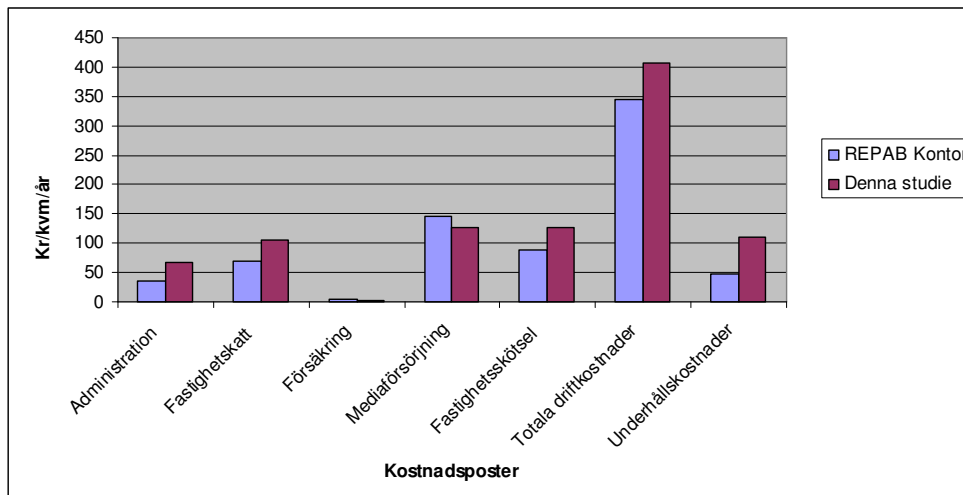
Denna analys grundar sig på en jämförelse av materialet hämtat från REPAB och deras årskostnader för kontor och kostnaderna för kontorsfastigheterna i denna studie.

REPAB:s underlag för sammanställning av kontorsfastighet är totalt 1 848 300 kvm BRA och genomsnittstorleken per fastighet är 9 900 kvm BRA. Totalt har de inhämtat kostnadsstatistik från 187 fastigheter men underlaget för de specifika kostnadsslagen är dock mycket mindre. För de enskilda kostnadsslagen som är jämförda med värdena i denna studie varierar deras underlag från 38 till 171 fastigheter.

Kontorsfastigheterna i denna studie har en total area på 289 699 kvm BRA. Genomsnittstorleken per fastighet är 9345 kvm BRA och antalet studerade fastigheter är 31 stycken där samtliga kostnadsposter innefattas för samtliga objekt. Det är endast kontorsfastigheter i städer som har klassats som stor stad och mellan stad som studerats. Underlaget för kontorsfastigheter i liten stad var mycket litet och standardavvikelsen mycket stor vilket medfört att de fastigheterna är bortplockade.

Skillnaden mellan de två undersökningarna är att REPAB:s statistikunderlag är sex gånger så stort som kontorsfastigheterna i denna studie. Likheten är att det endast skiljer 555 kvadratmeter i genomsnittstorlek på fastigheterna. Att fastighetsbestånden har jämn stor area gör att den felkälla som olika storlek på areorna kan ge upphov till är minimerad vilket medför att en korrekt analys är möjlig att genomföra.

Kostnaden för städning av kontorslokaler är ej med i sammanställning då hyresgästen oftast själv svarar för den kostnaden.



Figur 9 Jämförelse mellan REPAB och denna studie, kontorsfastigheter

5.2.2 Analys 2 – Läge

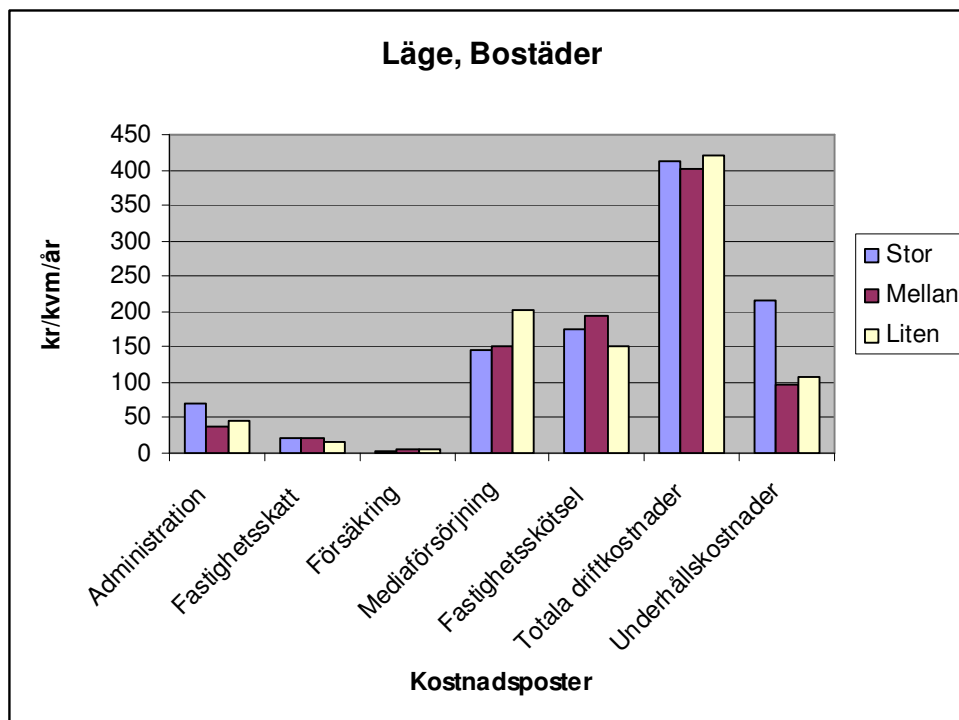
Den andra analysen grundar sig på en uppdelning av fastigheterna beroende på storleken av den stad som de är belägna i, stor, mellan eller liten. Stor stad definieras som Stockholm, Göteborg eller Malmö, mellan stad är regionstäder med

Analys av drift- och underhållskostnader

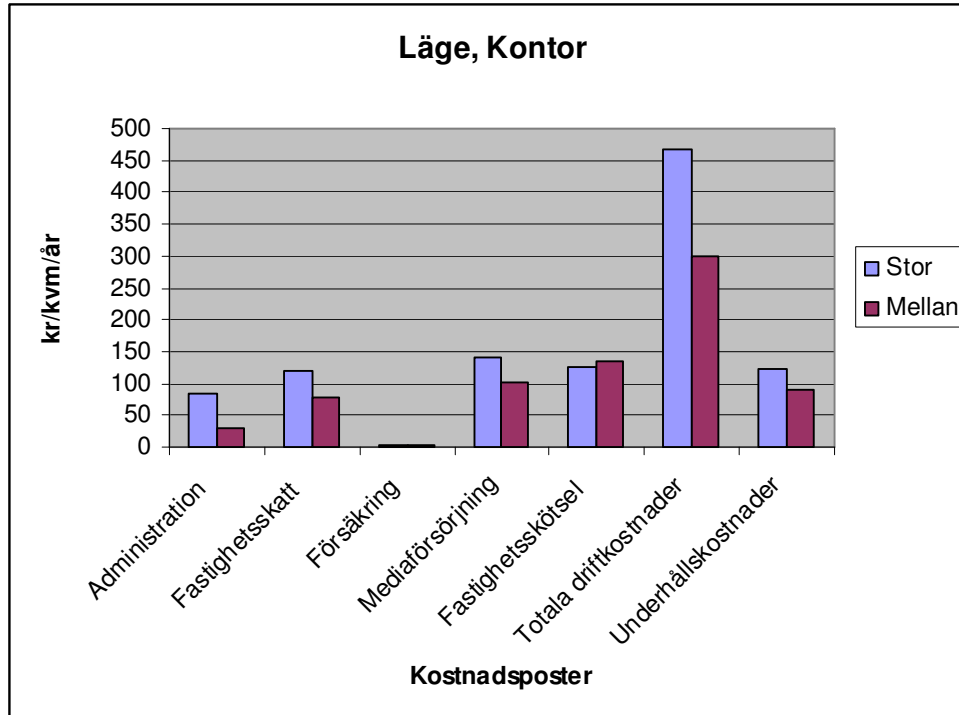
en befolkning på över 100 000 personer och liten stad är en ort på mindre än 50 000 invånare och som ej ligger i direkt anslutning till en stor stad.

För att göra det lättöverskådligt har diagram upprättats över fastigheterna där de delats upp i de tre kategorierna stor, mellan och liten stad. Genomsnittskostnaden per kostnadspost har sammanställts och ritats in i diagrammen.

För att få en djupare insikt om läget har påverkan på drift- och underhållskostnader sammanställts separat för de två objektstyperna, bostadsfastigheter och kontorsfastigheter. Detta möjliggör en skärskådning av de trender och mönster som kan förekomma i underlaget. Figur 10 visar storleken på kostnadsposterna för bostadsfastigheter, och Figur 11 visar storleken på kostnadsposterna för kontorsfastigheter.



Figur 10 Bostadsfastigheternas kostnader



Figur 11 Kostnader för fastigheter med lokaler/kontor

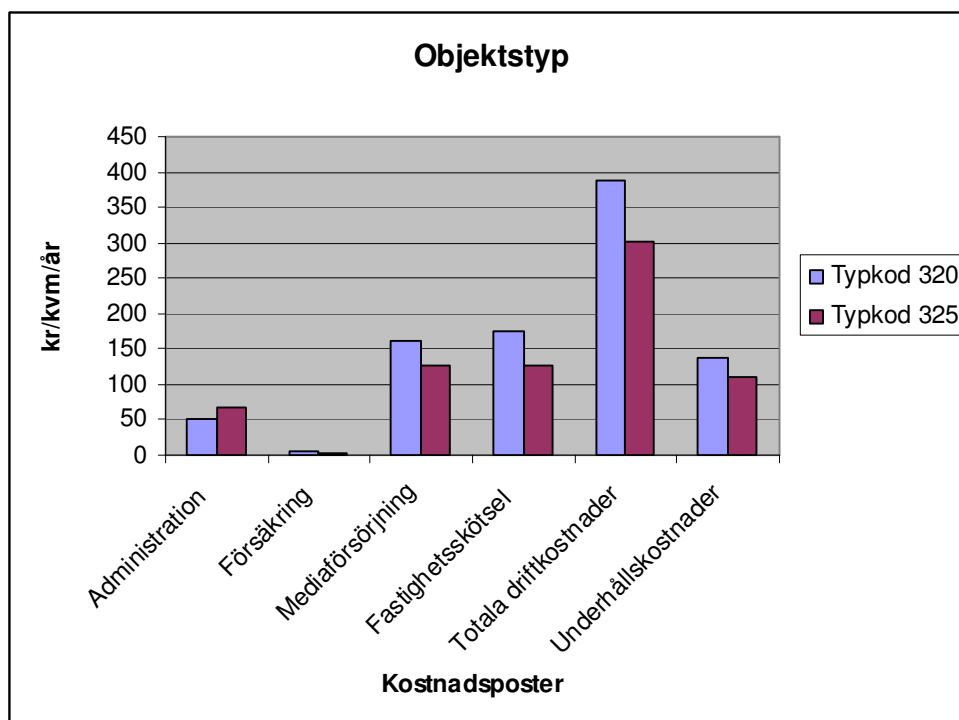
5.2.3 Analys 3 – Objektstyp

Denna analys grundar sig på en jämförelse mellan bostadsfastigheter och kontorsfastigheter för att utröna om skillnad förekommer i kostnadsstrukturen mellan dessa.

Fastighetsskatt är en fast kostnad som beror på fastighetens taxeringsvärde och är möjligt att beräkna om taxeringsvärdet är känt. Den förändrade lagstiftningen som började gälla 1 januari 2008 har skapat en divergens på skattens storlek mellan bostadsfastigheter och andra fastighetstyper. Skatten som ligger på bostäder är betydligt lägre än den på andra objektstyper, då den nya lagstiftningen endast gäller för bostäder. För kontorsfastigheter är kostnaden för fastighetsskatten i genomsnitt 108 kr/kvm/år och för bostadsfastigheter är kostnaden i genomsnitt 20 kr/kvm/år. Fastighetsskatten är bortplockad ur denna analys. I kommande analyser redovisas kostnaderna inklusive fastighetsskatt där fastigheter med samma objektskod jämförs med varandra, och exklusive fastighetsskatt när fastigheter med olika objektskod jämförs med varandra.

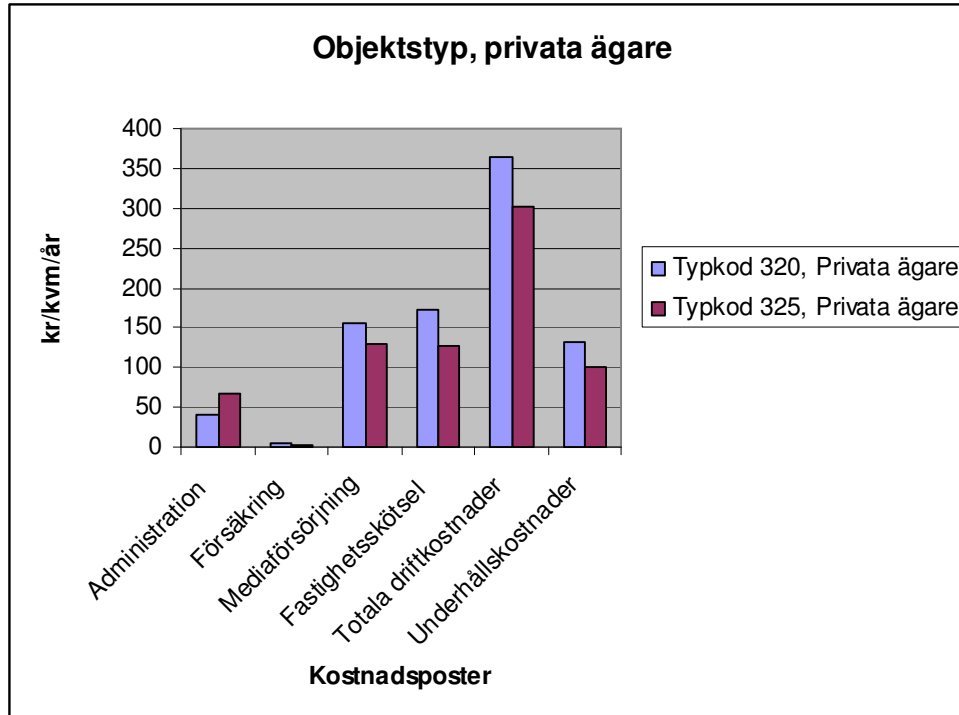
Analys av drift- och underhållskostnader

I Figur 12 visas storleken på kostnadsposterna oberoende av ägarstrukturens utseende.



Figur 12 Kostnader för de olika objektstyperna

Kostnadsbilden mellan privata och allmännyttiga fastigheter kan variera och för att kontrollera ovanstående trend visar Figur 13 en sammanställning av privatägda fastigheter uppdelat på de två objektstyperna.

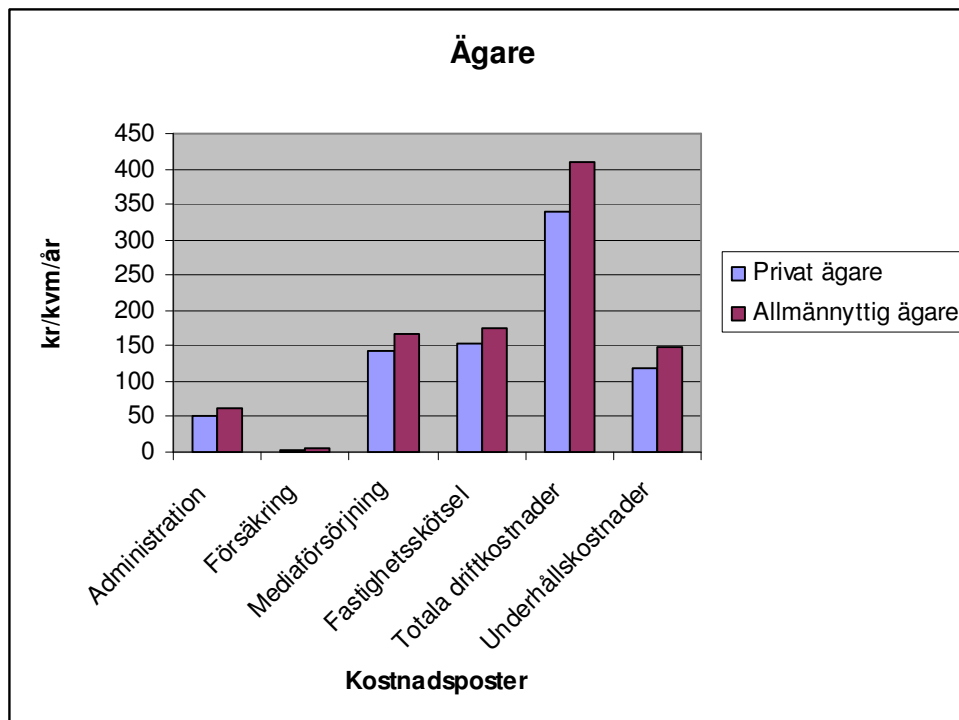


Figur 13 Kostnader för de olika objektstyperna, privat ägare

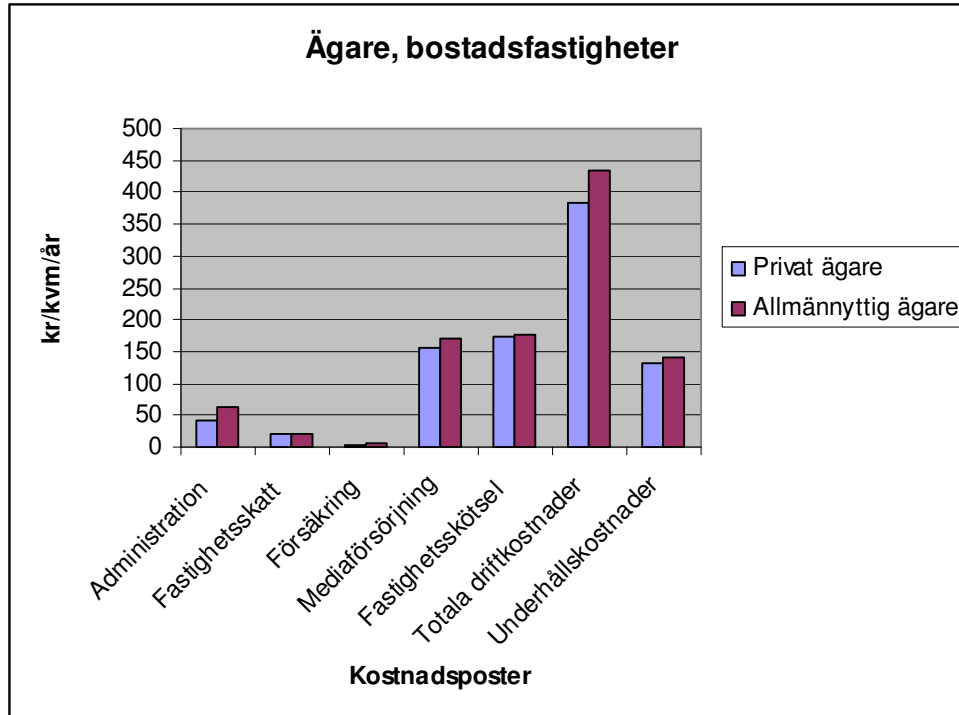
5.2.4 Analys 4 – Ägare

Denna analys grundar sig på drift- och underhållskostnader för de två ägarlagen, allmännyttig och privat. Allmännyttiga ägare har i första hand inget vinstintresse utan ägandet syftar till att tillhandahålla bostäder för allmänheten och representeras av kommunalt och statligt ägda fastigheter. Den andra kategorin är fastighetsägare som ej är allmännyttiga och i denna studie benämnda som privata ägare. Till privata ägare räknas noterade fastighetsbolag, pensionsbolag, fonder, utländska investerare, försäkringsbolag, banker, byggbolag och familjeföretag.

Fastighetsskatten är borttagen ur Figur 14 eftersom olika fastighetstyper är inkluderade i urvalet, däremot i Figur 15 där endast bostadsfastigheter är med i underlaget är kostnadsposten fastighetsskatt inkluderad.



Figur 14 Kostnader för privatägda och allmännyttans fastigheter



Figur 15 Kostnader för privatägda och allmännyttans bostadsfastigheter

5.2.5 Analys 5 – Ålder

Den femte analysen grundar sig på fastigheternas ålder och i denna analys är det värdeåret som redovisas.

Värdeår är det år som åsätts byggnaden vid fastighetstaxeringen och utgångspunkten skall vara att den skall motsvara det år byggnaden uppfördes. Värdeår är ofta detsamma som nybyggnadsår men om en större om- eller tillbyggnation skett efter det att byggnaden färdigställts kan ett nytt senare värdeår ha åsatts. Förändringen av värdeåret sker vid fastighetstaxeringen året efter byggnationen och gäller från det årets ingång. Värdeåret ändras för småhus efter att om- eller tillbyggnader som ökar småhusets boyta skett. För hyreshus är det istället den återstående ekonomiska livslängden som har betydelse och påverkas av nedlagda kostnader för större om- eller tillbyggnader samt reparationer och underhållsåtgärder. Värdeåret beskriver fastighetens tillstånd och välmående bättre än exempelvis nybyggnadsår och tillbyggnadsår och ger en mer korrekt uppfattning om fastigheten.

Fastigheterna har kategoriserats med utgångspunkt från de enskilda fastigheternas värdeår. Utgångspunkten var att skapa sex kategorier med lika stora intervall som innehöll ungefär lika många fastigheter. För att täcka in samtliga fastigheter i studien är intervallområdena med de äldsta och de yngsta fastigheterna bredare.

Ålderskategorierna är:

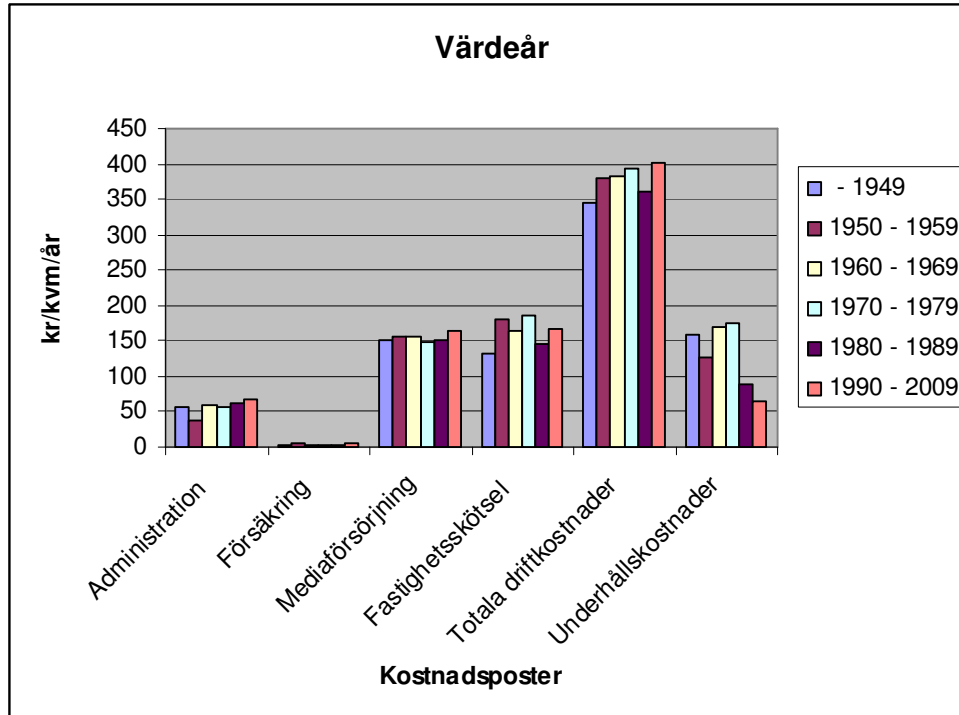
- 1949
- 1950 – 1959
- 1960 – 1969
- 1970 – 1979
- 1980 – 1989
- 1990 –

Antalet fastigheter per intervall är ungefär lika många för samtliga kategorier. Området med flest antal fastigheter täcker upp 25 procent av studien och den med minst antal fastigheter står för 7,5 procent av studien. Det är de två yttersta intervallområdena som representerar minst antal fastigheter.

Ett antal fastigheter i studien har inget värdeår och är således inte med i denna analys. I undantagsfall åsätts inget värdeår om en byggnad uppförs över en tidsperiod som sträcker sig över ett kalenderårsskifte exempelvis mellan år 1 och år 2. Vid fastighetstaxeringen år 2 åsätts då istället ett taxeringsvärde som motsvarar värdet på byggnaden under uppförandet. Något värdeår åsätts emellertid inte eftersom byggnaden inte är färdig. Om huset färdigställs under år 2 åsätts i stället i allmänhet ett värdeår vid fastighetstaxering år 3. Om marknadsvärdet på byggnaden är lågt jämfört med produktionskostnaden eller om de kostnader som läggs ner under år 2 är små, sker ingen ny fastighetstaxering år 3. Den gamla fastighetstaxeringen från år 2 kommer då att gälla även år 3 och något värdeår åsätts inte. Fastigheter utan värdeår är bortplockade ur analysen.

En fastighet kan bestå av flera byggnader som kan vara separata taxeringsenheter. Oftast medför inte detta något problem om byggnaderna är uppförda och ombyggda samtidigt men det förekommer emellertid att byggnaderna har olika värdeår. De fastigheter med byggnader med olika värdeår är borttagna ur denna analys.

Fastighetsskatten är borttagen eftersom olika objektstyper finns i analysen.



Figur 16 Kostnader för fastigheter uppdelat efter värdeår

5.2.6 Analys 6 – Area

Denna analys grundar sig på fastigheternas area och deras drift- och underhållskostnader. Utgångspunkten var att skapa fem intervallområden där en lika stor andel av det totala antalet fastigheter i studien ingår. Arean är redovisad som BRA (bruksarea) vilket gör den tillämplig på såväl bostadsfastigheter som kontorsfastigheter. Bruksarea inkluderar för bostadsfastigheter BOA (boarea), BIA (biarea) och ÖVA (övrig area). Bruksarea för kontorsfastigheter inkluderar LOA (lokalarea) och ÖVA (övrig area).

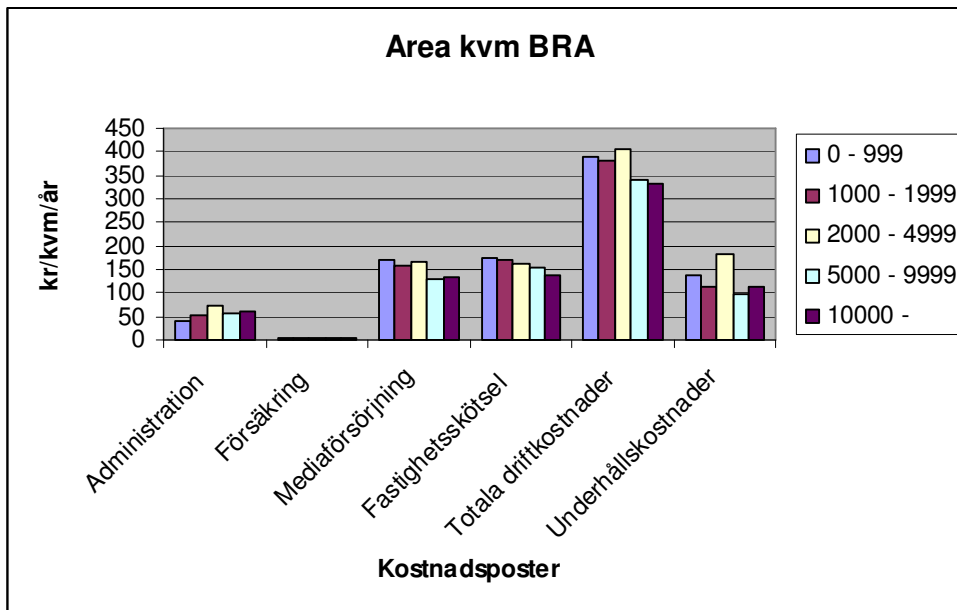
De fem kategorierna är:

- < 999 kvm
- 1000 - 1999 kvm
- 2000 - 4999 kvm
- 5000 - 9999 kvm
- > 10000 kvm

Analys av drift- och underhållskostnader

Andel av det totala fastighetsbeståndet är snarlikt fördelat över de fem perioderna. De innehåller mellan 15-25 procent av antalet fastigheter i studien.

Fastighetsskatten är borttagen eftersom olika objektstyper finns i analysen.



Figur 17 Kostnader uppdelat efter fastigheternas area

6 Slutsats

Slutsatser av respektive analys klargörs i detta kapitel tillsammans med författarens tankar och idéer.

6.1 Slutsats av analys 1

Syftet med analysen var att få fram avvikelser och undersöka kostnadsstrukturen i de två studierna.

REPAB:s kostnadsredovisning är inte transparent vid sammanställning av kostnaderna. Kostnadsposterna är uppställda med statistik över låg, median och höga kostnader. Vid summering av driftkostnaderna överrensstämmer inte den kostnaden med driftkostnaden som står angiven i sammanställningen. Den kostnad som står där hänvisas istället till annat material i årsboken. I denna analys är det emellertid den summerade kostnaden som används då den metoden använts för materialet i denna studie.

Att kostnadsläget är högre för bostadsfastigheterna i denna studie jämfört med REPAB beror på att fastigheterna generellt är hälften så stora som REPAB:s fastigheter. Kostnaderna bör vara högre när arean är mindre eftersom de fasta kostnaderna då slås ut över en mindre yta. En annan förklaring är att den större del av fastighetsbeståndet i denna studie är uppfört under 1960- och 1970-talet som en del av det omfattande miljonprogrammet medan två tredjedelar av REPAB:s fastigheter är byggda innan denna period. Miljonprogramsfastigheter skiljde sig en del från fastigheter som byggts tidigare genom den höga produktionstakten, låga kostnaderna och i ett antal fall lägre kvaliteten. Dessa fastigheter är idag i dåligt skick, ligger ofta i socioekonomiskt utsatta områden och har stora renoveringsbehov vilket förklarar högre kostnader för fastighetsskötsel och planerat underhåll.

Vid jämförelse av kontorsfastigheterna mellan undersökningar förekom inga stora avvikelser. Kostnaderna var högre för kontorsfastigheterna i denna studie jämfört med REPAB i fem av de sju kostnadsposterna och REPAB hade endast marginellt högre kostnader för försäkring och mediaförsörjning. Den kostnadsposten med störst avvikelse är planerat underhåll med 61 kronor per kvadratmeter vilken kan förklaras med att läget för kontorsfastigheterna i denna studie är mycket bra och enbart fastigheter i mellan- och storstäder är studerade. Fastighetsägare kan ta ut högst hyresintäkter i de bästa lägena vilket får till följd att det är de fastigheter som

ägarna prioriterar att förvalta bäst. De vill behålla hyresgästerna samtidigt kan de höja hyrorna om fastigheten förbättrats.

6.2 Slutsats av analys 2

Analysen gick ut på att utröna om läget påverkar en fastighets drift- och underhållskostnader. För att genomföra analysen delades fastigheterna in i tre kategorier beroende på storleken på den stad där fastigheten är belägen. Gränsen mellan kategorierna är distinkt och endast fastigheterna som befinner sig inom denna utgör underlag för beräkningen av genomsnittskostnaderna.

Teorin som legat till grund för analysen är principen om Tobins Q. Tobins Q är en investeringsteori där marknadsvärdet för fastigheter i ett område divideras med produktionskostnaden i samma område. I områden med ett tal över ett, alltså i attraktiva lägen lönar det sig att investera i byggnader. För fastighetsägare är fastigheter i attraktiva lägen lönsammast eftersom det är där de får de högsta hyresintäkterna. För att bibehålla befintliga hyresgäster, attrahera nya hyresgäster och höja hyrorna krävs att fastigheterna ständigt förbättras vilket gör att kostnaderna för fastighetsskötsel och underhåll blir högre än för fastigheter i mindre attraktiva lägen.

I analysen av bostadsfastigheter förekommer emellertid ingen trend eller mönster. Förklaring kan vara det rådande bruksvärdehyressystemet i Sverige. Bruksvärdehyra är det hyresbelopp som bestäms med utgångspunkt från hyran hos likvärdiga lägenheter inom jämförligt område och hindrar fastighetsägare från att hyra ut till ett marknadsmässigt pris. Så trots att fastigheterna ligger i attraktiva lägen avspeglas det inte fullt ut i hyressättningen. Värdet på fastigheten är lägre än vad marknadsvärdet skulle vara utan regleringar och Tobins Q går därför inte att tillämpa. Investeringar i fastigheter betalar sig inte eftersom hyran i fastigheten inte kan höjas och värdet på fastigheten endast ökar marginellt.

I analysen av kontorsfastigheter är trenden tydlig och samtliga kostnadsslag förutom fastighetsskötsel är högre för fastigheter som ligger i en stor stad än för fastigheter som ligger i en mellanstor stad. Den totala driftkostnaden är i genomsnitt 168 kronor per kvadratmeter högre och underhållskostnaden är i genomsnitt 31 kronor högre per kvadratmeter.

6.3 Slutsats av analys 3

Syftet med analysen var att undersöka skillnader i storleken på kostnadsposterna för objektstyperna bostadsfastighet och kontorsfastighet.

Teorin som låg till grund för denna analys var att avvikelserna mellan de två typerna borde vara uppenbar eftersom användningen skiljer sig tydligt åt. Analysen visar också att en bostadsfastighet har högre drift- och underhållskostnader än en kontorsfastighet. Drift- och underhållskostnaderna är högre för bostadsfastigheter än för kontorsfastigheter för samtliga kostnadsslag förutom administration. Administrationen är 16 kronor dyrare per kvadratmeter för kontorsfastigheter än för bostadsfastigheter. Kostnaden för den totala driften och underhållet är 86 kronor högre per kvadratmeter respektive 27 kronor högre per kvadratmeter för bostadsfastigheter.

Analysen som grundar sig på att särskilja privata ägare för de två objektstyperna genomfördes för att kontorsfastigheter huvudsakligen har privata ägare i jämförelse med bostadsfastigheter där halv beståndet ägs av allmännyttan. Båda analyserna ledde emellertid fram till samma resultat.

Att kostnaderna är högre för bostadsfastigheter beror framförallt på högre kostnad för mediaförsörjning och fastighetsskötsel. Att mediaförsörjningen är högre beror på att bostäder kräver annan typ av uppvärmning och har betydligt högre vattenförbrukning (dusch, tvätt, disk osv.) än kontorsfastigheter. Högre kostnader för fastighetsskötsel kan bero på högre slitage (fler barnfamiljer, effektivt nyttjande) och högre omflyttningsfrekvens.

Fastighetsskatten/fastighetsavgiften är betydligt lägre för bostadsfastigheter än för andra typer av fastigheter. Att administrationskostnaden är lägre för bostadsfastigheter beror på att en del av fastigheterna i studien ägs av små privata fastighetsägare med låga eller inga administrationskostnader. Genomsnittstorleken på kontorsfastigheterna är betydligt större vilket också innebär en lägre kostnad för den administrativa organisationen per kvadratmeter.

6.4 Slutsats av analys 4

Som grund för denna analys ligger antagandet att privata ägare har en effektivare förvaltning än en allmännyttig ägare.

Analysen påvisade en tydlig trend att allmännyttiga ägare har högre kostnader. För samtliga kostnadsslag ligger kostnaderna för de allmännyttiga fastigheterna över de kostnader som de privata ägarna har. Trenden var tydlig för såväl sammanställningen med samtliga fastigheter som den med enbart bostadsfastigheter.

För sammanställningen med samtliga ägare är de totala driftkostnaderna och underhållskostnaderna 71 respektive 30 kronor högre per kvadratmeter. För sammanställningen med enbart bostadsfastigheter är motsvarande siffror 50 respektive 10 kronor högre per kvadratmeter.

Förklaringen till att allmännyttiga ägare generellt har högre kostnader per kvadratmeter för sina fastigheter kan förklaras på följande sätt:

- Allmännyttiga ägare har i första hand inget vinstintresse utan ägandet syftar till att tillhandahålla bostäder för allmänheten.
- De allmännyttiga bestånden är i större utsträckning belägna i socioekonomisk utsatta områden. Områden med ett stort utanförskap har oftast ett större antal personer boende per lägenhet och man vistas mer tid i sin bostad än vad som är "normalt" pga. arbetslöshet vilket leder till höga kostnader för mediaförsörjning, fastighetsskötsel och underhåll.
- Det bor en större andel barnfamiljer i deras bestånd vilket sliter mer på fastigheterna och innebär höga kostnader för fastighetsskötsel och underhåll.

6.5 Slutsats av analys 5

Syftet med analysen var att avgöra huruvida en fastighets ålder påverkar drift- och underhållskostnaderna.

Teorin som ligger till grund för analysen är att varje byggnad har en individuell livscykel. En byggnad förslits och blir omodern över tiden. För att en byggnad skall vara i uthyrbart skick krävs reparationer och löpande underhåll för att bibehålla den befintliga standarden. Antagandet är att drift- och underhållskostnaderna ökar när byggnaden åldras.

Denna analys gav inte det resultat som var förväntat eftersom ingen trend eller mönster förekommer. De yngsta fastigheterna har istället de högsta driftkostnaderna och de äldsta fastigheterna de lägsta driftkostnaderna.

Intressant är emellertid att de två intervallerna med yngst värdeår har lägst underhållskostnader.

6.6 Slutsats av analys 6

Syftet med analysen var att undersöka om en fastighets area påverkar storleken på drift- och underhållskostnader.

Antagandet är att kostnaderna för drift- och underhåll per kvadratmeter påverkas av storleken på arean vilket grundar sig på att de fasta kostnaderna fördelas på en större area och blir lägre per kvadratmeter. Fasta kostnader är exempelvis anslutning till fjärrvärme, vatten och avlopp m.m.

Det kan inte dras några slutsatser om detta antagande utifrån det studerade materialet. För kostnadsslaget fastighetsskötsel förekommer det en trend som innebär att kostnaderna blir lägre när fastigheterna blir större. Det är dock inom mediaförsörjningen som den tydligaste trenden borde existera. För de totala driftkostnaderna kan en svag trend skönjas att kostnaderna är lägre för de större fastigheterna men fastigheterna som är mellan 2000 till 4999 kvadratmeter har de högsta kostnaderna och bryter mönstret. I underlaget finns det inget som förklarar avvikelserna och inga slutsatser kan dras av detta.

7 Diskussion

I det avslutande kapitlet förs en diskussion kring de slutsatser som studien resulterat i. Det ges även förslag på fortsatta studier inom ämnet.

7.1 Diskussion

Som tidigare nämnts vänder sig denna studie främst till företag som äger, förvaltar eller värderar fastigheter eller andra intressenter inom detta område. Avsikten var att avgöra om faktorerna läge, ägare, objektstyp, ålder och yta påverkar drift- och underhållskostnader i så hög grad att slutsatser kan dras därav. Slutresultat av studien är att ägare och objektstyp i allra högsta grad påverkar kostnaderna. Även läget påverkar kostnaderna för kontorsfastigheter men inte för bostadsfastigheter. Korrelationen mellan fastighetens ålder och yta och kostnadsstrukturen var däremot låg. De antagande som studien från första början grundade sig på visade sig inte överrensstämma fullt ut med empirin för samtliga fem faktorer.

Genom jämförelse med andra undersökningar har det visat sig att kostnadsstrukturen och kostnadernas storlek stämmer väl överrens med dessa. Det är dock i det närmaste omöjligt att utforma en typfastighet inom varje segment som är undersökt inom ramen för den här studien. De typfastigheter som är utformade visar ett genomsnitt av kostnaderna för fastigheterna inom det segmentet men en felkälla inom fastighetsförvaltning beror till viss del på att den styrs av den mänskliga faktorn i form av beslut. Så länge en fastighet inte följer ett exakt mönster och en förvaltare inte följer strikta regler kan avvikelser från de genomsnittliga kostnaderna bli stora.

7.2 Vidare forskning

Studien har undersökt skillnader i drift- och underhållskostnader mellan allmännyttiga bostadsföretag och privata fastighetsföretag. En slutsats i studien är att det existerar en skillnad i kostnaderna mellan dessa två typer av ägare, men finns det även kostnadsskillnader inom kategorin ej allmännyttiga företag? Skiljer sig storleken på kostnaderna mellan utländska investerare, svenska börsbolag, mindre privata ägare, fonder och pensionsbolag?

En annan intressant vidareutveckling av rapporten skulle kunna vara att studera hur införande av miljökrav och miljökriterier har påverkat fastighetsförvaltningskostnaderna. Att kostnaderna är högre i ett initialt skede för en miljöklassad byggnad ter sig förklarligt men hur är kostnaderna i ett

förvaltningsperspektiv? En ytterligare vidareutveckling på detta vore att studera fastigheter med olika miljöklassningssystem. Skiljer sig drift- och underhållskostnaderna åt mellan exempelvis byggnader uppförda som Green Star, LEED, BREEAM eller Green Building?

Ett område som har studerats inom detta examensarbete är ålderns påverkan på drift- och underhållskostnader och där ingen korrelation mellan äldre fastigheter och högre kostnader gick att finna. Intressant vore att undersöka skillnader och påverkan av värdeår, nybyggnadsår och tillbyggnadsår. För en fastighet som är nybyggd år 1900, är tillbyggd år 2000 och har 1950 som värdeår är dess drift- och underhållskostnader likvärdiga med en fastighet som har värde- och nybyggnadsår 1950, och vilka kostnadsposter skiljer sig åt?

8 Källförteckning

8.1 Böcker

Arnstberg, Karl-Olov (2000) *Miljonprogrammet*, Carlssons, Bjärnum

Bejrums, Håkan., Hanson, Rune & Johnson Bertil G (1996) *Det levande husets ekonomi: livscykeleconomiska perspektiv på drift och förnyelse*, Byggeforskningsrådet, Stockholm

Bejrums, Håkan & Lundström, Stellan (1986) *Fastighetsekonomi, hyresfastigheter*, Ingemar Roos AB, Stockholm

Bell, Judith (2000) *Introduktion till forskningsmetodik*, Studentlitteratur, Lund.

Einarsson, Johan & Nord, Martin (1999) *Analys av långsiktiga drift- och underhållskostnader*, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

Ejvegård, Rolf (2009) *Vetenskaplig metod*, Studentlitteratur, Lund.

Ericsson, Urban m.fl. (2000) *Miljonprogram och media: Föreställningar om människor och förorter*, Riksantikvarieämbetet & Integrationsverket, Trelleborg

Eriksson, Christine & Olbers, Astrid (2000) *Drift- och underhållskostnader i Stiftelsen Stockholms Studentbostäder*, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

Holme, Idar Magne & Solvang, Bernt Krohn (1997) *Forskningsmetodik: Om kvalitativa och kvantitativa metoder*, Studentlitteratur, Lund

Håkansson, Gunilla & Tufvesson Martin (1982) *Drift- och underhållskostnader i kommersiella fastigheter*, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

Högberg, Anna-Lena & Högberg Erik (2000) *Kunddriven fastighetsförvaltning*, Liber Ekonomi, Malmö

Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi (2008) *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*, Fastighetsnytt Förlags AB, Stockholm

Johansson, Eva & Åberg, Jenny (2005) *Ombyggnad eller reparation – var går gränsen?*, Institutionen för ekonomi vid Kristianstad Högskola, Kristianstad

Kleerup, Jan & Svenneteg, Ulf (2002) Moms för fastighetsägare, Ernst & Young Skriftserie nr 53/02, Stockholm

Landstingsförbundet (1999) *Jämförelsetal inom fastighetsförvaltning: bokslut 1998*, Landstingsförbundet, Stockholm

Lundström, Stellan (1997) *Ekonomisk analys av hyreskontrakt - fastigheter - fastighetsföretag: analyser av betalningar och risk*, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

Lundström, Stellan (1989) *Fastighetsföretagande*, Institutionen fastighetsekonomi - sektionen för lantmäteri vid Tekniska Högskolan i Stockholm, Stockholm

Merriam, Sharan B (1994) *Fallstudien som forskningsmetod*, Studentlitteratur, Lund

Norell, Olof m.fl. (2006) *Inkomst av hyresfastighet*, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Olsson, Henny & Sörensen, Stefan (2001) *Forskningsprocessen: kvalitativa och kvantitativa perspektiv*, Studentlitteratur, Lund

REPAB Fakta (2008a) *Årskostnader Bostäder - Nyckeltal för kostnader och förbrukning*, REPAB AB, Mölndal

REPAB Fakta (2008b) *Årskostnader Kontor - Nyckeltal för kostnader och förbrukning*, REPAB AB, Mölndal

Swedish Standards Institute (2009) *Svensk Standard SS 21054:2009 Area och volymer för husbyggnader – Terminologi och mätregler*, SIS Förlag, Stockholm

Senning, Eva-Marie (1985) *Kostnadssamband och kostnadsstyrning inom fastighetsförvaltning*, Fastighetsgruppen - Företagsekonomiska institutionen vid Stockholms Universitet, Stockholm

Svenning, Conny (2000) *Metodboken: samhällsvetenskaplig metod och metodutveckling*, Lorentz förlag, Eslöv

Svensk Byggtjänst (2003) *Aff – definitioner 04 : avtal för fastighetsförvaltning*, Svensk Byggtjänst, Stockholm

Svensk Byggtjänst (2007) Boken om AFF: din manual för tjänsteupphandlingar, Svensk Byggtjänst, Karlshamn

Svenska Kommunförbundet (2002) *Facility management i praktiken: med en studie av fem offentliga organisationers erfarenheter av FM*, Svenska kommunförbundet, Stockholm

Svenska Kommunförbundet (1997) *Rätt begrepp: nomenklatur, definitioner och mätregler för nyckeltal i offentlig fastighetsförvaltning*, Svenska Kommunförbundet, Stockholm

Svensson, Ulf (2008) *Fastighetsbeskattning: praktisk handbok för fastighetsägare*, Björn Lundén Information AB, Näsviken

Särnbratt, Lotta (2006) *Perspektiv på miljonprogrammet: Arkitektur, kulturhistoria och miljöanpassning som delar av hållbar utveckling*, Chalmers tekniska högskola, Göteborg

Yin, Robert K (2007) *Fallstudier: design och genomförande*, Liber, Malmö

8.2 Vetenskapliga artiklar

Analysis (1990) The essence of facilities management, *Facilities*, Vol. 8 Nr. 8 s. 8-12

Bon, Ranko (1992) Corporate Real Estate Management, *Facilities*, Vol. 10 Nr. 12, s. 13-17

Bon, Ranko (1994) Ten Principles of Corporate Real Estate Management, *Facilities*, Vol. 12 Nr. 5, s 9-10

Simons, Robert A. (1993) Public Real Estate Management – Adapting Corporate Practice to the Public Sector: The Experience in Cleveland, Ohio, *The Journal of Real Estate Research*, Vol. 8 Nr. 4, s.639-654

Teoh, Wei Kium (1993) Corporate Real Estate Asset Management: The New Zealand Evidence, *The Journal of Real Estate Research*, Vol. 8 Nr. 4, s.607-623

Fuerst, Franz (2009) Defining the Scope of Real Estate Management: A Comparison of International Practices and Standards, *Real Estate Review*, Nr 38, s. 57-65.

8.3 Rapporter och PM

Boverket (2007) *Bostadspolitiken – Svensk politik för boende, byggande och planering*, Boverket

Finansdepartementet (2000) *Bruksvärde, förhandling och hyra – en utvärdering: SOU 2000:33*, Nordstedts tryckeri AB, Stockholm

Gustafsson, Elisabeth & Wittgren, Arnold (2008) *Är det en bra affär att äga hyresfastigheter/Privatvärdarnas ekonomi i Göteborg 2005-2006*, Hyresgästföreningen

Hedman, Eva (2008) *Den kommunala allmännyttans historia*, Boverket,

Olson, Håkan (2008) *IKU – Hyresvärdarnas vinster i storstäderna*, Hyresgästföreningen

Property Council New Zealand (2007) *Operating Profile - Auckland Non CBD Whole Sample*, Property Council New Zealand, s 16

Sweco FM Konsulterna (2006) *Definition och gränsdragning av begreppen drift, underhåll och investering*, Samverkansforum och nätverket Förvaltning

SCB (2008) *Intäcks- och kostnadsundersökningen för flerbostadshus 2007*, Statistiska meddelanden Serie BO – Bostäder och byggande 32 SM 0801, SCB

Svefa Holding AB (2009) *Svensk Fastighetsmarknad Nr 1 2009*

8.4 Elektroniska källor

Byggahus.se (2009) *Här lönar det sig att bygga*, www.byggahus.se, hämtad 2009-11-27

Nationalencyklopedin (2009a) www.ne.se, sökord: Objektivitet, hämtad 2009-09-23

Nationalencyklopedin (2009b) www.ne.se, sökord: Nyckeltal, hämtad 2009-09-23

Analys av drift- och underhållskostnader

Riksbanken (2009) *Nyberg: Räntor, fastighetspriser och penningpolitik*, www.riksbank.se, hämtad 2009-11-27

Skatteverket (2009) *Fastighetsskatt och fastighetstaxering*, www.skatteverket.se, hämtad 2009-10-12

SCB (2009) Konsumentprisindex (KPI), www.scb.se, hämtad 2009-11-14

8.5 Lagtext

Lag (2007:1398) om kommunal fastighetsavgift

Lag (1984:1052) om statlig fastighetsskatt