

# Ombildning av flerbostadshus från miljonprogrammet

En studie om att ombilda hyresrätter till bostadsrätter i  
samband med reovering

Fredrik Strömberg  
Oscar Magnusson



**LUNDS**  
UNIVERSITET

© Copyright Fredrik Strömberg & Oscar Magnusson

Lunds universitet, Lunds tekniska högskola  
Institutionen för bygg- och miljöteknologi, Byggproduktion

Telefon: +46 46 2227421

Hemsida: [www.bekon.lth.se](http://www.bekon.lth.se)

ISRN LUTVDG/TVBP-18/-SE

# Abstract

The so called Million Program lasted approximately between 1965 and 1975 and aimed to produce one million homes to tackle the housing problems that prevailed in Sweden during the 1950s. With a great focus on producing as many homes as possible, the choice fell initially to primarily produce apartment buildings.

The buildings from the Million Program are approaching the age of 50, which often calls for a larger type of renovation and this require major investments. Sometimes the extent of the renovation is so large that the tenants cannot continue to live in their homes, during the renovation period. For real estate companies, whose stock mainly consists of properties from the million program, this causes great expenses.

This study has investigated the possibility of renovating and converting properties into tenant-owned apartments. This study aimed to answer the question of how a conversion is made and which laws and rules are applied. In this study the suitability of the conversion was also examined. Furthermore, the study investigated the financial advantages and disadvantages of a conversion. The method chosen was a case study, based on the renovation of the Million program area Närlunda Östra in Helsingborg.

The renovation project was carried out due to moisture problems in the bathrooms. In addition to the bathrooms being renovated, renovations of facades, balconies, entrances and public areas were also carried out. The contract sum amounted to approximately SEK 140 million, which corresponds to approximately SEK 7,650 per square meter.

Sometimes during a renovation, the tenants cannot continue to stay in their homes. According to the rental law, there is then an opportunity for the property owner to terminate the lease with the tenants. At this time, it can be appropriate for the property owner to convert the property into condominiums. A conversion means that a rental apartment is converted into a co-operative apartment and transferred from a property owner to a tenant-owner association.

In order to evaluate the object, two principally different methods were used. The first method estimates the value of the property by examining its future return. The second one instead uses different comparison objects, which in this case consists of sales of similar rental properties in Helsingborg, and sales of tenant-owned apartments in the immediate area.

When a valuation was made of the property's market value as a rental property before and after the renovation, it turned out that the renovation was partly not considered profitable, as the increase in the market value after renovation was lower than the actual investment for the renovation.

When an estimate was made of the market value of a sale to a housing society, the analysis showed that it could be profitable depending on how the selling price was estimated. A sale that was directly based on surrounding sales of tenant-owned apartments showed that the market value might not correspond to what the property was worth as a rental property. However, a direct comparison is not favorable, as a property after renovation maintains a higher standard than the average tenant-owned property. In addition, it is common for a housing society to be mortgaged. In the case of a valuation based on the fact that the property is worth more due to higher standards and that the housing society is mortgaged as part of the sale, the analysis showed that a conversion and sale in the form of tenant-owned apartments were economically profitable.

# Sammanfattning

Miljonprogrammet pågick mellan cirka år 1965 till år 1975 och hade som mål att producera en miljon bostäder för att tackla de bostadsproblem som rådde i Sverige under 1950-talet. Med ett stort fokus på att producera så många bostäder som möjligt föll valet till en början på att främst producera flerbostadshus.

Byggnaderna från miljonprogrammet börjar närma sig en ålder av 50 år vilket vanligtvis innebär större ingrepp gällande renoveringar. Dessa kräver stora investeringar och vid exempelvis stambyten krävs det ibland så stora ingrepp att hyresgästerna inte kan bo kvar under renoveringsperioden. För vissa fastighetsbolag, vars bestånd till stor del består av fastigheter från miljonprogrammet orsakar detta stora utgifter.

Denna studie har undersökt möjligheten för att vid renovering, ombilda fastigheter till bostadsrätter och på så sätt frigöra kapital. Studien utgick från en frågeställning som först besvarade frågan hur en ombildning går till och vilka lagar och regler som då tillämpas. Därefter undersöktes ombildningens lämplighet vid en renovering och till sist undersökte studien de finansiella för- och nackdelarna med en ombildning. Metoden som valdes var en fallstudie som utgick från renoveringen av miljonprogramsområdet Närlunda Östra, i Helsingborg.

Renoveringsprojektet genomfördes på grund av fuktproblem i byggnadernas badrum. Utöver att badrummen åtgärdades utfördes även renoveringar av fasader, balkonger, entréer och allmänna utrymmen. Entreprenadsumman uppgick till cirka 140 miljoner kronor, vilket motsvarar ungefär 7 650 kr per kvadratmeter.

Vid en ombyggnad eller renovering kan ibland inte hyresgästerna bo kvar. Det finns då enligt hyreslagen en möjlighet för fastighetsägaren att säga upp avtalet med hyresgästerna. I och med detta lagrum kan det därför vara lämpligt för en fastighetsägare att ombilda en fastighet till bostadsrätter vid renovering. En ombildning innebär att en hyresrätt övergår från en fastighetsägare till en bostadsrättsförening.

För att värdera objektet användes två principiellt olika metoder, ortprismetoden och avkastningsmetoden. Avkastningsmetoden uppskattar fastighetens värde genom att undersöka dess framtida avkastning. Ortprismetoden använder istället sig av olika jämförelseobjekt, vilka utgjordes av försäljning av liknande hyresfastigheter i Helsingborg, samt försäljning av bostadsrätter i närområdet.

När en värdering gjordes av fastighetens marknadsvärde som hyresfastighet före och efter renovering visade det sig att renoveringen delvis inte kunde anses vara

lönsam, då höjningen av marknadsvärdet efter renovering var lägre än själva investeringen för renoveringen.

När det gjordes en uppskattning av marknadsvärdet vid en försäljning till en bostadsrättsförening visade analysen att den kan vara lönsam beroende på hur försäljningspriset uppskattades. En försäljning som direkt baserats på kringliggande försäljningar av bostadsrätter visade att marknadsvärdet eventuellt inte motsvarade vad fastigheten var värd som hyresfastighet. En direkt jämförelse är dock inte gynnsam då en fastighet efter renovering håller högre standard än den genomsnittliga bostadsrättsfastigheten. Dessutom är det vanligt att föreningar har lån. Vid en värdering utifrån att fastigheten är värd mer på grund av högre standard och att föreningen dessutom belånades som en del av försäljningen, visade analysen att en ombildning och försäljning i form av bostadsrätter var ekonomiskt lönsamt.

# Förord

Detta examensarbete utgör det avslutande momentet på civilingenjörsutbildningen i väg- och vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetets omfattning uppgår till 30 högskolepoäng och har utförts på avdelningen för byggproduktion.

Vi vill tacka alla som bidragit arbetet med värdefull information, idéer och vägledning. Utan detta skulle det inte ha varit möjligt att genomföra arbetet.

Vi vill speciellt tacka Rikard Sundling, Stefan Olander och Anne Landin.

Fredrik Strömberg & Oscar Magnusson

Lund den 27 maj 2019

# Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	8
Inledning	11
Bakgrund och problemställning	11
Syfte	13
Frågeställning	13
Avgränsningar	13
Metod	14
Metodteori	14
Kvalitativ- och kvantitativ metodteori	14
Litteraturstudie	15
Fallstudie – Case Study	15
Empiri	15
Dokument- och statistikanalys	16
Examensarbetets tillvägagångssätt	16
Teori	17
Miljonprogrammet	17
Upplåtelseformer för bostäder	19
Hyresrätt	19
Hyresrättens hyra	19
Hyresgästernas rättigheter vid renovering och ombyggnad	20
För- och nackdelar med hyresrätt	21
Bostadsrätt	22
Bildandet av bostadsrättsförening	24
Tillvägagångssättet för att bilda bostadsrättsförening	24
För- och nackdelar med bostadsrätt	24
Ombildning av fastigheter	26
Hyresgästernas rättigheter vid en ombildning	27
Juridiken bakom ombildningen - Ombildningslagen (SFS 1982:352)	27
Intresseanmälan	28
Hembud	29
Antagande av hembud	30
Ombildning vid renovering eller ombyggnad	30



Dom rörande uppsägning av hyresavtal i samband med omfattande renovering (RH 1996:137)	30
Fastighetsvärdering	33
Marknadsvärde	33
Taxeringsvärde	33
Vakansgrad	34
Värderingsmetoder	34
Ortsprismetoden	34
Avkastningsmetoden	38
Fallstudie – Närlunda, Helsingborg	41
Historia och områdesbeskrivning	41
Ombyggnaden av bostäder på Närlunda Östra	44
Bakgrund	44
Projektbeskrivning	45
Fastighetsvärdering av Närlunda Östra	45
Fastighetsvärdet i Helsingborgshems årsrapport.	45
Hyra	46
Jämförelseobjekt för beräkning av marknadsvärdet	46
Försäljning av flerbostadshus	47
Försäljningar av bostadsrätter i närområdet	47
Ekonomiska utvärdering av Närlunda Östra	50
Antaganden	51
Marknadsvärde som hyresfastighet enligt avkastningsmetoden	52
Marknadsvärde som hyresfastighet enligt ortsprismetoden	53
Utvärdering om fastigheten renoveras och säljs som bostadsrätter	56
Analys	59
Ekonomisk utvärdering	59
Marknadsvärde som hyresfastighet före renovering	59
Marknadsvärde som hyresfastighet efter renovering	60
Möjlighet till försäljning som bostadsrätter	60
Ombildning från hyresrätter till bostadsrätter i samband med renovering	61
Diskussion	63
Finansiell diskussion	63
Ekonomisk utvärdering	63
Osäkerheter vid beräkningen av marknadsvärdet	64
Finansiella för- och nackdelar med en ombildning	65
Är en ombildning lämplig i samband med en renovering?	65
Ombildningsprocessen	65
Slutsats	68
Vilka finansiella för- och nackdelar finns det med en ombildning?	68

Är en ombildning lämplig i samband med en renovering?	68
Avslutande ord	69
Referenser	70
Bilagor	75
Bilaga 1 – Gordons formel	75
Bilaga 2 – Försäljningsstatistik Elineberg	76
Bilaga 3 – Försäljningsstatistik Furutorpsplatsen	77
Bilaga 4 – Försäljningsstatistik Högaborg	80
Bilaga 6 – Allmänna föreskrifter, Ombyggnad av bostäder Närlunda Östra <sup>81</sup>	

# Inledning

## Bakgrund och problemställning

Miljonprogrammet brukar användas som benämning för de byggnaderna som byggdes mellan år 1965–1975, det byggdes då strax över en miljon nya bostäder i Sverige (Boverket, 2014). Namnet kommer från att det sattes upp ett mål att bygga en miljon nya bostäder för att få bukt med den bostadskris som rådde under 1950-talet och tidiga 1960-talet (SCB, 2011). Under de första åren av miljonprogrammet dominerade byggandet av flerbostadshus. Dessa var ofta byggda av Prefabelement av betong och den vanligaste typen var lamellhus med cirka tre våningar. År 1971, sex år in i miljonprogrammet, hade tillgången överstigit efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus (Boverket, 2014). Detta var början på slutet av byggandet, bland annat existerade det då inte några bostadsköer och det blev svårt att hyra ut nyproducerade lägenheter. Branschen omprioriterade därför och började gå över till att producera småbostadshus samtidigt som byggandet av flerbostadshus trappades av (Boverket, 2014).

Renoveringar behöver göras med olika intervall på byggnader. En enkel regel är att det krävs en större renovering ungefär vart 50:e år (SMI 2015). Då det är cirka 50 år sedan miljonprogrammet producerade som flest bostäder innebär detta att större delen av dessa har byggdelar som nått slutet på sin livslängd och husen behöver genomgå en större renovering. Underhållet behövs inte bara för att huset ska fungera som tänkt och behålla sitt värde, det är även lagstadgat att det måste ske i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Det lyder enligt PBL kap. 14 § 8 att ”Ett byggverk ska hållas i vårdat skick så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i § 4 i huvudsak ska bevaras”. 4 § avser vilka tekniska egenskaper ett byggnadsverk ska ha gällande bland annat bärförmåga, stadga och beständighet, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljön, samt att lämplighet för det avsedda ändamålet tas upp.

En stor del av miljonprogrammets flerbostadshus ägs av bolag som i sin tur hyr ut fastigheterna till de boende med en upplåtelseform som kallas hyresrätt. Enkelt sagt köper sig den boende rätten till att bruka bostaden mot en ersättning varje månad. För att en hyresvärd ska kunna gå med vinst krävs det att hyran som hyresgästen betalar är tillräckligt hög för att täcka hyresvärdens egna kostnader och risker. Hyran ska dock enligt Jordabalken kap. 12 § 55 vara skälig. Huruvida

hyran är skäligen bestäms utifrån dess bruksvärde, som bestäms av bostadens egenskaper och listas till:

- Storlek
- Modernitetsgrad
- Planlösning
- Läge inom huset
- Reparationsstandard
- Ljudisolering

Bruksvärdet kan även höjas av förmåner som knyts till lägenheten såsom hiss, tvättstuga och parkeringsplats. Den kan även höjas av yttre faktorer såsom husets läge och närheten till kommunikationer (Hyresnämnden, 2015).

Efter att en hyresfastighet från miljonprogrammet genomgår en större renovering som inte omfattar något som höjer bruksvärdet enligt ovan kan det vara svårt att få höja hyran, samtidigt som det kräver en större underhållsinvestering. Detta försvårar för fastighetsägaren som vill se högre intäkter i samband med en större investering. Det krävs därför fler ingrepp för att fastighetsägaren ska kunna ta ut en högre hyra för lägenheten. Exempelvis kan fastighetsägare byta ut inredningen i lägenheten för att på så vis öka modernitetsgraden och har därmed möjlighet att sätta en högre hyra.

Då investeringen för en renovering kommer att ta en längre tid för att löna sig, ifall den ens gör det, kan fastighetsägare avskräckas. Detta kan leda till att fastigheten inte renoveras. Denna studie kommer undersöka en annan möjlighet, att i samband med renovering ombilda lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter.

## Syfte

Det har nu gått cirka 50 år sedan miljonprogrammet producerade som flest flerbostadshus och flera av dessa är i behov av stora renoveringar då flertalet byggnadsdelar nått slutet av sin livslängd. Dessa renoveringar är dyra och sätter stor press på ägarna till fastigheterna vars bestånd kan bestå av en stor del miljonprogramsfastigheter. Som medel för att finansiera renoveringar och nybyggnationer kan därför fastighetsbolag tänkas sälja ut delar av sitt fastighetsbestånd till andra bostadsföretag och på så sätt få in mer kapital. Då andra bostadsbolag i branschen kan ha samma problem minskar efterfrågan, författarna till denna studie ser därför en annan möjlighet. Denna är att i samband med en renovering ombilda och sälja ut flerbostadshus som bostadsrätter, vilket öppnar upp för en ny marknad. Syftet med studien är därför att undersöka hur möjligheterna för en ombildning i samband med en renovering ser ut.

## Frågeställning

Frågeställningen utformades för att få svar på studiens syfte, om det är lämpligt att ombilda i samband med en renovering. För att få svar på detta uppkommer även frågan hur en ombildning går till, samt vilka ekonomiska incitament som kan finnas. Frågeställningen som valdes lyder enligt följande:

- Vilka finansiella för- och nackdelar finns det med en ombildning?
- Är en ombildning lämplig i samband med en renovering?

## Avgränsningar

Studien avgränsas till att endast undersöka själva fastigheterna och kommer inte göra någon djupare analys kring hur en ombildning kan påverka området i övrigt. Studien tar sin utgångspunkt i att byggnaden renoveras innan ombildning. Studien kommer inte att behandla de direkt politiska, sociala eller miljömässiga aspekterna. Arbetet kommer utföras i form av en fallstudie i Helsingborg, där studien främst kommer fokusera på ett pågående renoveringsprojekt i stadsdelen Närlunda. Studien kommer använda denna fastighet för att bedöma hur en ombildning skulle kunna gå till och om det finns några incitament för detta.

# Metod

Nedan redovisas den metod och tillvägagångssätt som använts under arbetets gång. För att få en bättre förståelse för de olika tillvägagångssätt som finns för att utföra en vetenskaplig rapport redogörs först metodteori och vetenskaplig forskningsmetodik. Metoden som valdes var att utföra en fallstudie.

## Metodteori

Ett vetenskapligt arbete initieras av ett ämnesval med tillhörande teoristudie i aktuellt ämne, som sedan ska resultera i framtagandet av en problem- och syftesformulering. Sedan definieras intressanta variabler och varpå passande arbetsmetod väljs för inhämtning av empiri (Befring, 1994).

### **Kvalitativ- och kvantitativ metodteori**

I huvudsak finns det två olika vetenskapsteoretiska synsätt, positivism och hermeneutik. Hermeneutiken är associerad med den kvalitativa metodteorin och positivismen är associerad med den kvantitativa metodteorin (Lundahl & Skärvad, 1999).

Kvalitativa metodteorin är beroende av personliga tolkningar och helhetsupplevelser, men har även ett öppet förståelseperspektiv (Befring, 1994). Metodteorin syftar till att ge förståelse för hur ett objekt beskrivs i sin omgivning. Under själva undersökningens genomförande förändras, växer och utvecklas gärna frågeställningen eller frågeställningarna. Själva undersökningsförloppet kan utformas på olika vis och det är inte ovanligt att dessa utförs som fallstudier (Lundahl & Skärvad, 1999).

Den kvantitativa metodteorin tar sin utgångspunkt i att utföra mätningar, där dessa mätningar syftar till att förklara eller beskriva ett fenomen. I det fall då syftet är att beskriva ett fenomen är det aktuellt att mäta och kvantitativt beskriva det fenomenet. Som exempel på frågeställning ges "Hur hög är sysselsättningsgraden i Sverige?" (Lundahl & Skärvad, 1999). Om syftet skulle vara att förklara ett visst fenomen ändras fokus till att mäta sambandet mellan olika parametrar eller egenskaper. Som exempel på frågeställning ges "Finns det något samband mellan sysselsättningsgrad och skattetryck?". Ur ett praktiskt perspektiv handlar kvantitativa undersökningar om att prova hypoteser (Lundahl & Skärvad, 1999).

Den kvantitativa metodteorin kan beskrivas som empirisk och ämnar att genom analys och kartläggning av variabler förklara olika fenomen (Befring, 1994). För den kvantitativa metoden innehåller informationsmängden få uppgifter om många objekt. För den kvalitativa metoden innehåller informationsmängden många uppgifter om få objekt (Halvorsen, 1992).

## Litteraturstudie

En litteraturstudie syftar till att samla kunskap ifrån tidigare skriven teori. Litteraturen som studeras kan vara facklitteratur eller vetenskapliga artiklar inom området (Hart, 1998). Litteraturstudier är sekundära källor, och rapporterar inte nytt eller experimentellt arbete. Deras syfte är att lokalisera aktuella studier inom den relevanta litteraturen och för att ge kontext (Hart, 1998).

## Fallstudie – Case Study

En fallstudie syftar till att grundligt och djupgående beskriva ett fenomen eller objekt. En fallstudie används gärna när ett fenomen är svårt att särskilja från sin omgivning samt används gärna när det är aktuellt att studera samtida fenomen (Höst m.fl. 2006). En fallstudie studerar ett visst specifikt fall som ofta är valt med ett specifikt syfte och slutsatserna syftar inte till att göras generaliserbara till andra fall (Höst m.fl. 2006) Genomförs två fallstudier med likartade förutsättning är dock sannolikheten stor att slutsatserna kommer att vara detsamma. Genomförs flera fallstudier, eller en serie av fallstudier, ökar också sannolikheten för att en generell slutsats är möjlig. Men något bevis föreligger inte och inte heller så några statistiskt säkerställda resultat, i och med att fallen inte har valts slumpmässigt (Höst m.fl. 2006).

För inhämtning av data i en fallstudie använder man sig ofta av intervjuer, observationer och arkivanalys. I en fallstudie är kvalitativa metoder det mest frekvent förekommande tillvägagångssättet (Halvorsen, 1992).

## Empiri

Empiri är datainsamling genom experiment eller observation. Valet för studien har fallit på en dokument- och statistikanalys som förklaras nedan.

## Dokument- och statistikanalys

Dokument- och statistikanalys utgörs av analys av redan tillgängliga data som bedöms vara aktuellt för arbetet. Denna data har samlats in av andra personer, samt i ett annat syfte jämfört med den aktuella studien (Lundahl & Skärvad, 1999).

Denna typ av datainhämtning används för att påskynda undersökningsprocessen för arbetet, samt för att i vissa fall där data annars skulle vara svår att inhämta få tillgång till denna (Höst m.fl. 2006). Sekundärdata kan indelas i fyra olika typer: tillgänglig statistik, bearbetat material, registerdata och arkivdata. Tillgänglig statistik är data som inhämtats och bearbetats men inte innehåller någon slutsats från analysen. Bearbetat material är data som inhämtats och bearbetats i ett vetenskapligt sammanhang. Registerdata är data som inhämtats i ett visst syfte men som inte är bearbetad. Arkivdata är data som inte är systematiserad som någon data, som exempel ges olika typer av korrespondens (Höst m.fl. 2006). När det gäller data som andra har samlat in är det viktigt att kritiskt granska materialet och detsamma gäller för presenterade analyser (Höst m.fl. 2006).

## Examensarbetets tillvägagångssätt

Examensarbetet har valts att genomföras som en fallstudie. Valet av metod faller på att fallstudien erbjuder möjligheten att studera en process på djupet och i sitt sammanhang. För att studera objektet i fallstudien görs även en analys av lagtext och rättsfall som är relevanta för frågeställningen.

Examensarbetet inleddes med en litteraturstudie där relevanta ämnesområden studerades så som upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt, vilka är huvudsakliga inriktningen för studien, och hur juridiken fungerar vid en ombildning. Därefter studerades de vanligaste metoderna för fastighetsvärdering av flerbostadshus och bostadsrätter.

Fallstudien kommer att beröra renoveringen av de äldre flerbostadshusen på Närlundavägen i Helsingborg. Den nuvarande fastighetsägaren Helsingborgshem har där handlat upp PEAB för att utföra renoveringen. För att få ett jämförelseobjekt kommer även en studie göras av försäljningen av de flerbostadshus på Dalhem i Helsingborg som Helsingborgshem sålde till Rikshem.

Jämförelseobjektet kommer ligga till grund för värderingen av fastigheten före renovering samt dess värde vid fortsatt uthyrning av hyresrätter efter renovering. För värderingen av försäljningsvärdet vid en ombildning görs en större insamling av data av de försäljningar som gjorts i närområdet.



# Teori

I detta avsnitt redogörs bakomliggande teori i linje med studiens syfte och frågeställning. Avsnittet är uppdelat i tre delar, den första delen inleds med att behandla grundläggande teori kring miljonprogrammet och de upplåtelseformer på bostäder som finns. I nästa del beskrivs ombildningsprocessen och juridiken bakom denna. Till sist behandlas teorin kring fastighetsvärdering och de ekonomiska kalkyler som används för att beräkna marknadsvärde.

## Miljonprogrammet

Miljonprogrammet burkar definieras som perioden mellan år 1965 – 1974, under vilken det producerades strax över en miljon nya bostäder. I den ackumulerade summan byggda bostäder ingår alla bostadstyper, oavsett upplåtelseform (Boverket, 2014). Syftet med programmet var att lösa den akuta bostadsbrist som existerade i landet och höja bostadsstandarden (Boverket, 2014).

Det var redan under år 1964 en hög nybyggnadstakt och miljonprogrammet var egentligen en fortsättning på denna. Vad som gjorde miljonprogrammet speciellt var ett mer långsiktigt tänk, där det planerades för en väldigt stor utbyggnad och för en lång tid framöver. Finansieringen av miljonprogrammet möjliggjordes delvis genom kapital från AP-fonderna (Allmännyttan 2018). AP-fonderna förvaltar kapitalet för den statliga allmänna pensionen, bestående av premie- och inkomstpension (AP-fonderna, 2018).

Allmännyttan, det vill säga SABO-företagen (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), stod för cirka en tredje del av dem lägenheter som byggdes under miljonprogrammet (Allmännyttan, 2018). Under miljonprogrammet byggdes inte bara större höghusområden. Bostäder i en och två våningar producerades i en takt som det tidigare inte gjorts. Rad- och kedjehus blev populärt, och även så hos allmännyttan med upplåtelseform som hyreshus. Miljonprogrammet kom i slutändan att bestå till cirka en tredje stora höghusområden, en tredjedel låga flerfamiljshusområden och en tredjedel småhusområden (Allmännyttan, 2018).

För att uppnå miljonprogrammets mål krävdes en rationalisering och industrialisering av byggproduktionen. Arkitekturen förändrades för att möjliggöra denna effektivisering där lägenheternas utformning bestämdes i stor utsträckning av måtten på byggelementen. Byggnaderna placerades även på ett sådant sätt att montagearbetet underlättades. Effektiviseringen medförde att

produktionskostnaderna blev mindre och produktionstiden förkortades (Allmännyttan, 2018). Expansionsplanerna på kommunal nivå innefattade även satsningar på infrastruktur, vilket var en av anledningarna till att bygga större områden som kunde husera många personer. Värt att nämna är att större projekt med en omfattning av minst 1000 lägenheter prioriterades gällande finansieringen (Allmännyttan, 2018).

Så tidigt som år 1967 påtalade SABO att det fanns lediga lägenheter i de nyproducerade områdena, trenden fortsatte och förstärktes i början av 1970-talet (Allmännyttan, 2018). Efterfrågan för lägenheter i flerfamiljshus var nästa obefintlig och faktumet stod klart att bostadsbristen hade i princip byggts bort (Boverket 2014). Det var även vid den här tidpunkten som fler flyttade ut från städerna än vad det var som flyttade in till tätorterna. Småhussatsningen påtalas som en påverkande faktor för problematiken med att hyra ut större lägenheter. Detta ledde till att bostadsbyggandets inriktning förändrades, antalet producerade lägenheter i flerfamiljshus minskade och fokus flyttades till att bygga enfamiljshus (Allmännyttan, 2018).

Lägenheter producerade under miljonprogrammet betraktas ofta som väldisponerade och funktionella. Dock gäller det för de flesta lägenheter att en teknisk upprustning är högst aktuell för att byggnaderna i fråga inte ska nå änden på sin tekniska livslängd (Boverket, 2014). Renoveringsåtgärder som kan bli aktuella är exempelvis stambyten, renovering av elinstallationer, fasadrenovering, fönsterbyte, balkongrenovering och ventilationsåtgärder. Renoveringsbehoven och förutsättningarna för dessa är fastighetsspecifikt och varierar från fall till fall. Som exempel på fastighetsspecifika faktorer ges vilken byggteknik som har använts, vilka underhållsåtgärder som gjorts genom åren samt vilka finansiella förutsättningar fastighetsägaren har (Boverket, 2014). Upprustningen av miljonprogrammets flerfamiljshus har uppskattats till att medföra ett investeringsbelopp på mellan 300 till 500 miljarder kronor (Boverket, 2014).

I dagsläget rivs flertalet flerfamiljshus i miljonprogramsområde där det i kommunen råder bostadsöverskott. Största anledningen till detta är att lägenheterna är svåra att hyra ut. Det kan även bli aktuellt att riva flerfamiljshus i kommuner där det råder bostadsbrist, om fastighetsbolagen istället för att vidta renoveringsåtgärder på befintlig bebyggelse väljer att riva och uppföra nya hus (Boverket, 2014).

Den vanligaste boendeformen i Sverige är egenägt småhus, andel av befolkningen innehavande denna boendeform uppgår till nästan 50 procent. Näst vanligaste boendeformen är hyresrätt, följt av boendeformen bostadsrätt (SCB, 2014).

## Upplåtelseformer för bostäder

En upplåtelseform är det sätt den boende förfogar över sin bostad. I Sverige finns främst upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt (Boverket, 2016). För flerbostadshus är den vanligaste formen av upplåtelseform hyresrätt, där en fastighetsägare hyr ut lägenheter mot en ersättning, och bostadsrätt, där de boende är medlemmar i en ekonomisk förening som i sin tur äger fastigheten (Boverket, 2016).

Vid en så kallad ombildning övergår fastigheten från att ha upplåtelseformen hyresrätt till bostadsrätt. Vid detta tillfälle övergår ägandeskapet för fastigheten från en fastighetsägare till en ekonomisk förening med de boende som medlemmar.

## Hyresrätt

Hyresrätt är en upplåtelseform där hyresgästen inte äger bostaden utan istället betalar en ersättning i utbyte mot rätten till bostad. Juridiskt regleras hyresrätter i kapitel 12 Jordabalken (1970:994), något som ibland även kallas för "Hyreslagen". Enligt kap. 12 § 1 JB är hyresrätt en lägenhet som upplåtits för nyttjande mot ersättning. Hyresgästernas rätt att nyttja lägenheten regleras i lagen. Skyddet är starkt och endast av ett fåtal anledningar kan en fastighetsvärd tvinga hyresgästen att flytta ut. Det är dock möjligt att säga upp hyresrätten med tre månaders uppsägningstid med stöd i kap. 12 § 4 JB men skulle hyresgästen opponera sig förlängs detta automatiskt enligt kap. 12 § 46 JB.

### Hyresrättens hyra

Hyresrättens hyra ska vara skälig enligt hyreslagen och bestäms av bruksvärdet för lägenheten. Bruksvärdet bestäms av hur stort värde lägenheten har ur brukarens synvinkel. Bruksvärdet beror av en lång rad faktorer, bland annat saker som rör lägenheten direkt såsom dess storlek, hur modern den är, reparationstandarden och ljudisolering (Hyresnämnden, 2017). Bruksvärdet beror även på yttre faktorer som husets läge, boendemiljö och närhet till kommunikationer. Fastighetsägarens kostnader rörande aktuell fastighet har dock inte någon betydelse för hyresstandarden eller hyressättningen (Hyresnämnden, 2017).

Vid en renovering kan fastighetsägaren ta beslut om att utföra åtgärder som innebär ett högre bruksvärde och därmed möjliggör för en högre hyressättning. Underhållsåtgärder räknas dock inte som en standardhöjning utan ingår som krav på fastighetsägaren enligt kap. 12 § 15 JB. Detta innebär att fastighetsägaren inte

kan få någon ytterligare ersättning i form av hyra för dyra åtgärder såsom stambyten.

Fastighetsägaren kan dock behöva utföra åtgärder vid ett stambyte som medför en standardhöjning. Ett stambyte innebär att uttjänta vattenledningar och/eller spillvattenledningar byts ut vilket ofta kräver andra åtgärder som till exempel byte av badrumsinredning. Stambytet i sig utgör då ingen standardhöjning men den nya badrumsinredningen kan komma att påverka standarden (Boverket, 2015).

## **Hyresgästernas rättigheter vid renovering och ombyggnad**

Inför en kommande renovering eller ombyggnad ska den boende informeras om hur detta kommer att gå till och vad som avses. Hyresvärden inväntar därefter hyresgästens eventuella godkännande. Om de avsedda åtgärderna är standardhöjande får hyresvärden först höja hyran efter att ombyggnaden är färdigställd. Godkännandet av ombyggnaden eller renoveringen avser just bara detta och inte hyresnivån (Boverket, 2014). Icke standardhöjande åtgärder kräver dock inget godkännande av den boende. Det rör sig då om underhåll. Som exempel på underhållsåtgärder ges målningsarbeten, uppdatering av vitvaror och byte av rörstammar (Boverket, 2014).

Skulle hyresgästerna motsäga sig ombyggnad kan hyresvärden ansöka om att få genomföra det ändå hos Hyresnämnden. Det är då Hyresnämnden som fattar beslut om renoveringen eller ombyggnaden och utvärderar hyresvärdens skäl för åtgärderna som planeras att vidtas och väger dess mot skälen att inte genomföra åtgärderna (Boverket, 2014). Rör det sig om åtgärder som hyresgäster i allmänhet inte önskar ska Hyresnämnden ge avslag för genomförandet. Det vanligaste utfallet är att Hyresnämnden ger hyresvärden godkännande för genomförandet och oftast bedömer Hyresnämnden att åtgärderna är motiverade. Kravet på godkännande finns i hyreslagstiftningen och har syftet att motverka onödigt stora åtgärder som kan leda till oskälig hyressättning (Boverket, 2014).

Under själva ombyggnaden eller renoveringen är det vanligaste att den boende kan nyttja sin lägenhet som vanligt. Den boende måste räkna med att under produktionen vara utan eget kök och badrum. Hyresvärden har då en skyldighet att hitta alternativa lösningar på detta problem (Boverket, 2014). I de fall då hyresvärden vill att de boende flyttar ut under ombyggnadstiden är hyresvärden skyldig att erbjuda annat boende. Hyresgästen ska kunna flytta tillbaka så snart entreprenaden är slutförd (Boverket, 2014). Har hyresgästen särskilda skäl för att inte bo kvar under ombyggnaden finns det ibland möjlighet att hyresvärden ombesörjer ett alternativt boende för den enskilde hyresgästen, medan övriga bor kvar (Boverket, 2014).

Viss kompensation kan utgå till hyresgästen i de fall då exempelvis buller och damm blir en påtaglig olägenhet. Det är hyresgästen som ska begära kompensation och om det föreligger grund för detta utgår kompensationen oftast i form av en

hyresreduktion eller återbetalning av del av tidigare betald hyra för ombyggnadstiden (Boverket, 2014).

## För- och nackdelar med hyresrätt

### Fördelar

Som exempel på fördelar med att bo i hyresrätt ges att inget startkapital eller investeringskapital krävs. Den boende behöver heller inte skuldsätt sig med anledning av sitt boende (Hyresgästföreningen, 2018). Vidare är det hyresvärden som står för exempelvis uppgradering av vitvaror, så som kyl och frys. Hyresgästen kan även kräva underhåll av lägenheten med rimliga mellanrum. Hyran sätts genom förhandling mellan hyresvärd och hyresgäst samt är reglerad i lag vilket i sin tur medför att hyresnivån har ett tak (Hyresgästföreningen, 2018). I de fall hyresgästen önskar byta lägenhet eller boende är det enkelt att göra så. Som en i övrigt positiv parameter nämns att den boende kan engagera sig lokalt och på så vis få ett visst inflytande gällande sitt bostadsområde (Hyresgästföreningen, 2018). I tabell 1 nedan listas fördelarna med hyresrättsformen.

Tabell 1 - Tabell över fördelar med hyresrättsformen (Hyresgästföreningen 2018).

Område	Fördelar
Underhåll	Hyresvärden står för underhållet
Ekonomi	Inget startkapital krävs
Hyra	Bruksvärdeshyra med hyrestak
Byta	Enkelt att byta lägenhet
Övrigt	Visst inflytande i bostadsområdet

### Nackdelar

Som exempel på nackdelar med att bo i hyresrätt ges att boendeformen har inget värde och kan med det sagt heller inte ge någon vinst. Valmöjligheterna gällande interiören och liknande är begränsade då utrustning och exempelvis tapeter inte kan väljas fritt (Hyresgästföreningen, 2018). Vidare bedöms chansen att påverka hyran som ensam hyresgäst liten och på så vis är förhandlingsutrymmet begränsat. Vid ett eventuellt byte av boende och lägenhet är hyresgästen beroende av hyresvärdens godkännande av den nya hyresgästen. Som en i övrigt negativ parameter nämns att möjligheterna att påverka boendesituationen i frågan om val av leverantörer är marginella (Hyresgästföreningen, 2018). I tabell 2 nedan listas nackdelarna med hyresrättsformen.

**Tabell 2 - Tabell över nackdelar med hyresrättsformen (Hyresgästföreningen 2018).**

Område	Nackdelar
<i>Underhåll</i>	Valmöjligheterna gällande interiören är marginella
<i>Ekonomi</i>	Hyresrätten har inget direkt värde
<i>Hyra</i>	Ensam hyresgäst har liten chans att påverka hyresförhandlingen
<i>Byta</i>	Byte kräver hyresvärd's godkännande
<i>Övrigt</i>	Sämre möjlighet att påverka val av leverantörer

## Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är enligt Bostadsrättslagen (1991:614) en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Bostadsrätten i sig är en nyttjanderätt utan tidsbegränsning som sker i utbyte mot ersättning till föreningen (1 kap. 4 § BRL).

Ersättningen till föreningen utgörs ofta av en årsavgift. Årsavgiften går bland annat till drift och underhåll av föreningens fastighet, förenings lånekostnad samt amortering av dessa lån och avsättning till underhållsfond för kommande utgifter samt arvode till styrelsen. Driftkostnaden kan exempelvis inkludera utgifter för sophämtning, städning av gemensamma utrymmen och snöröjning (Riksbyggen, 2018).

En förening får ta ut avgifter för upplåtelse, överlåtelse, pantsättning, andrahandsuthyrning, årsavgift och insats (Riksbyggen, 2018). Andra poster som en förening kan ta ut avgifter för är exempelvis tvättstuga och gym, då detta inte är något som föreningen är skyldig att ställa till förfogande (Riksbyggen, 2018).

Upplåtelseavgiften kan beskrivas som den avgift för vilken föreningen begär en extra kapitalinsats, exempelvis när en hyresrätt ombildas till en bostadsrätt. Föreningen vill alltså ha en extra intäkt i förhållande till vad de andra medlemmarna var tvungna att betala och kan då beskrivas som en kompensation för skillnaden mellan marknadspris och insats (Bostadsrätterna, 2018). För att föreningen ska ha möjlighet att ta ut en upplåtelseavgift måste detta tillåtas i enlighet med föreningens stadgar (Riksbyggen, 2018).

Vid överlåtelse av bostadsrätt kan föreningen ta ut en avgift. Denna avgift är tänkt att täcka de extra kostnader som uppkommer vid en bostadsrättsöverlåtelse, typiskt kostnader för administrativt extraarbete (Bostadsrätterna 2018). Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar och avgiften kan betalas av antingen köpare eller säljare. I vissa fall tar inte föreningen ut någon avgift för detta (Riksbyggen 2018).

Pantsättningsavgift är den avgift föreningen kan ta för det extraarbete som erfordras då en bostadsrätt pantsätts. Denna avgift får högst uppgå till en procent av prisbasbeloppet (Riksbyggen, 2018).

Vid uthyrning av bostadsrätt i andra hand kan föreningen ta ut en avgift för detta om så det regleras i stadgarna. Denna avgift får högst uppgå till tio procent av aktuellt prisbasbelopp (Bostadsrätterna, 2018).

Årsavgiften för respektive bostadsrätt representerar en viss andel av föreningens totala årskostnader. Andelsfördelningen regleras i bostadsrättsföreningens stadgar (Riksbyggen, 2018). I många bostadsrättsföreningar ligger andelstalet tillsammans med insats till grund för beräkningen av årsavgiften för respektive bostadsrätt (Riksbyggen, 2018). Andelstalet refererar ofta till bostadsrättens andel i föreningen, med andra ord, den enskilde bostadsrättens insats i förhållande till föreningens totala insatser. Bostadsrättslagen 9 kap. 5 § förkunnar att en bostadsrättsförenings stadgar ska ange beräkningsgrunderna för årsavgifterna. Lagtexten berör inte hur ett andelstal ska beräknas vilket medför att det är bostadsrättsföreningen som bestämmer hur detta ska tas fram (Mäklarsamfundet, 2017). Vanliga beräkningsgrunder för andelstal kan vara läge i huset, om det finns balkonger och öppna spisar i lägenheten, lägenhetsskick, marknadsvärde samt själva lägenhetsytan. I vissa fall kan hyran för lägenheten innan dess att det omvandlades till bostadsrätter utgöra en beräkningsgrund (Bostadsrätterna, 2018).

#### *Bostadsrätters årsavgift*

En ägare av en bostadsrätt måste varje månad betala ett visst belopp till bostadsrättsföreningen som ska täcka föreningens utgifter för att förvalta fastigheten. Storleken på avgiften baseras bland annat på drift och underhållskostnader, räntevgifter, amorteringar och sparande inför framtida investeringar (Riksbyggen 2018). I en studie beställd av SvD Näringsliv 2014 visades en korrelation mellan högre avgifter och lägre priser för bostadsrätter (Hellekant, 2015)

#### *Bostadsrättsinnehavarens rättigheter*

De viktigaste rättigheterna som en bostadsrättsinnehavare besitter sägs vara att denne kan välja att belåna sin bostadsrätt, hyra ut i andra hand om så skulle vara önskvärt samt att bostadsrättsinnehavaren har rätt att överlåta bostadsrätten (Flodin & Victorin, 2011). Mer är bostadsrättsföreningen skyldig att tillhandahålla bostadsrättsinnehavaren lägenheten och respektera nyttjandet av denna. Bostadsrättsföreningen har även ett ansvar i att underhålla bostadsrättsföreningens hus samt ansvarar för den enskilde lägenhetens skick. Bostadsrättsinnehavaren har även rätt att vidta ändringar i lägenheten (Flodin & Victorin, 2011).

#### *Bostadsrättsinnehavarens skyldigheter*

De viktigaste skyldigheterna som en bostadsrättsinnehavare har är att denne ansvarar för det inre underhållet av lägenheten samt att iaktta ordning, sundhet och gott skick av bostaden (Flodin & Victorin, 2011). Vidare måste bostadsrättsinnehavaren ge bostadsrättsföreningen tillträde till lägenheten när så krävs, exempelvis vid besiktning och renovering av själva lägenheten (Flodin &

Victorin, 2011). Bostadsrättsinnehavaren är även skyldig att betala avgifter till bostadsrättsföreningen. Jämfört med en hyresrätt har bostadsrättsinnehavaren ett starkare besittningsskydd och kan endast sägas upp vid allvarliga kontraktsbrott. Skulle så vara fallet säljs bostadsrätten och eventuellt överskott från försäljningen tillfaller då bostadsrättsinnehavaren (Flodin & Victorin, 2011).

## **Bildandet av bostadsrättsförening**

Enligt Bostadsrättslagen 1 kap. 2 § krävs det att en bostadsrättsförening har minst tre medlemmar, att föreningen har antagit stadgar och utsett styrelse samt tillsatt minst en revisor, för att bostadsrättsföreningen ska kunna registreras. Vidare kungörs det i Bostadsrättslagen 1 kap. 3 § att upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt endast får göras till medlem i bostadsrättsföreningen. Innan upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt kan göras måste bostadsrättsföreningens styrelse ha upprättat en ekonomisk plan och denna ska registreras av Bolagsverket, enligt Bostadsrättslagen 3 kap. 1 §. För att kunna registrera en ekonomisk plan krävs det att i föreningens hus kommer till att finnas minst tre lägenheter som är avsedda att upplåtas med bostadsrätt, i enlighet med Bostadsrättslagen 1 kap. 5 §.

## **Tillvägagångssättet för att bilda bostadsrättsförening**

När beslut tagits att bilda en bostadsrättsförening ska föreningen ombesörja och acceptera stadgar, utse revisor samt tillsätta en styrelse för att representera föreningen (Bolagsverket, 2018). Handlingar inkluderande stadgar och anmälan av start av bostadsrättsförening skickas till Bolagsverket. Bolagsverket beslutar om registrering av bostadsrättsförening och tilldelar ett organisationsnummer (Bolagsverket, 2018). När väl bostadsrättsföreningen är registrerad erhålls ett registreringsbevis samt kopia av registrerade stadgar. Dokumenten betraktas nu som offentliga handlingar. Bostadsrättsföreningen får efter registreringen lov att starta sin verksamhet (Bolagsverket, 2018).

## **För- och nackdelar med bostadsrätt**

### *Fördelar*

Som exempel på några fördelar med bostadsrätt ur en bostadsrättsinnehavares synvinkel ges att vid en försäljning av bostadsrätten kan innehavaren eventuellt tillgodogöra sig en vinst (Hyresgästföreningen, 2018). Som bostadsrättsinnehavare erbjuds större möjlighet att påverka själva utformningen av lägenheten samt dess attribut. Till exempel genom att renovera bostaden och i samband med det påverka planlösningen (Hyresgästföreningen, 2018). Vidare tar bostadsrättsföreningen beslut gällande avgifter utifrån de faktiska kostnader som bostadsrättsföreningen har (Hyresgästföreningen, 2018). Som sägas bör är att en



bostadsrättsförening inte är ett vinstdrivande företag (SBC, 2018). När det för bostadsrättsinnehavaren väl blir aktuellt att flytta kan en lägenhet med god standard och rimlig årsavgift vara lätt att sälja. Inflytandet och möjligheten att påverka sin boendesituation ges som ytterligare en fördel. Exempel på det kan vara att möjlighet att påverka val av anlita vid renoveringsåtgärd ges (Hyresgästföreningen, 2018). I tabell 1 nedan listas fördelarna med bostadsrättsformen.

**Tabell 3 - Tabell över fördelar med bostadsrättsformen (Hyresgästföreningen 2018).**

Område	Fördelar
<i>Underhåll</i>	Själv påverka renovering.
<i>Ekonomi</i>	Eventuell vinst.
<i>Hyra</i>	Hyran fastställs utifrån faktiska kostnader.
<i>Byta</i>	Rätt attribut medför lättsålt objekt.
<i>Övrigt</i>	Inflytande och påverkan.

### *Nackdelar*

Som exempel på några nackdelar med bostadsrätt ur en bostadsrättsinnehavares synvinkel ges att för bostadsrättsinnehavare med bolån påverkar rådande ränteläge boendekostnaden väsentligt. Vid en eventuell ränteuppgång stiger boendekostnaden och om försäljning blir aktuell i det här fallet kan det innebära en förlustaffär. Då bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inre underhåll av lägenheten, så som renovering och förbättringsåtgärder medför detta att bostadsrättsinnehavaren bör ha en ekonomisk buffert för detta (Hyresgästföreningen, 2018). Rörande avgiften för bostadsrätten beslutar styrelsen om denna med utgångspunkt i tidigare nämnda parametrar, utöver bostadsrättsavgift betalar innehavaren även eventuell ränta och amortering på lån (Hyresgästföreningen, 2018). Om ny boendesituation önskas, måste bostadsrätten avyttras vilket i vissa fall kan ta tid och försäljningen kan i värsta fall ske med förlust. Som bostadsrättsinnehavare medför det ytterligare skyldigheter (Hyresgästföreningen, 2018). I tabell 2 nedan listas nackdelarna med bostadsrättsformen.

**Tabell 4 - Tabell över nackdelar med bostadsrättsformen (Hyresgästföreningen 2018).**

Område	Nackdelar
<i>Underhåll</i>	Ansvarar själv för inre underhåll.
<i>Ekonomi</i>	Vid låntagande påverkar ränteläget hushållsekonomi direkt.
<i>Hyra</i>	Avgiften bestäms av styrelsen. Betalar för ränta och amortering.
<i>Byta</i>	Försäljning kan ta tid. Ibland måste försäljning ske med förlust.
<i>Övrigt</i>	Fler skyldigheter.

# Ombildning av fastigheter

Vid en ombildning övergår en hyresfastighet från att vara hyresrätt till bostadsrätt. Processen regleras av ombildningslagen (SFS 1982:352) samt av bostadsrättslagen (SFS 1991:614). Vidare omfattas även bostadsrättsföreningen av föreningslagen.

Ombildningen från hyresrätter till bostadsrätter kan gå till på olika vis. Initiativet till ombildningen kan komma från själva fastighetsägaren eller från den som exempelvis har förvärvat fastigheten i syfte att ombilda denna (Flodin & Victorin, 2011). I ett sådant fall är processen likvärdig den vid nyproduktion av bostadsrätter. Det bildas då en bostadsrättsförening av fastighetsägaren (även kallat byggmästarebildad bostadsrättsförening) som förvärvar fastigheten och upplåter bostadsrätter i de tidigare hyresrättslägenheterna (Flodin & Victorin, 2011).

Upplåtelse av bostadsrätt kan erbjudas de boende direkt från bostadsrättsföreningen alternativt kan föreningen upplåta samtliga bostadsrätter till en person. Ofta är detta den tidigare fastighetsägaren. Den tidigare fastighetsägaren överlåter i sin tur bostadsrätterna till intresserade köpare (Flodin & Victorin, 2011). En grundförutsättning för att det senare nämnda tillvägagångssättet ska fungera är att byggnaden är fri från hyresgäster, vilket till exempel kan ske i samband med ombyggnad eller renovering. Detta tillvägagångssätt ser fastighetsägarna som mest fördelaktigt på grund av att samtliga bostadsrätter tillsammans betingar ett större värde jämfört med om fastigheten brukas som hyreshus (Flodin & Victorin, 2011).

Detta tillvägagångssätt hämmas dock av reglering i 4 kap. 3 § BRL som förkunnar att en lägenhet upplåten med hyresrätt får inte så länge hyresförhållandet består upplåtas med bostadsrätt. Dock får hyresrättslägenheten upplåtas med bostadsrätt om mindre än tre månader av hyresavtalstiden kvarstår och avtalsparterna har ingått överenskommelse om att hyresförhållandet ska upphöra samt att hyresrätten inte ska övergå till annan part, i enlighet med 4 kap. 3 § BRL.

Detta betyder i praktiken att en hyresgäst inte kan tvingas att flytta på grund av en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter (Flodin & Victorin, 2011). För hyresgästen blir bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten endast en fråga om ett byte av hyresvärd. Hyresgästens tidigare rättigheter är oförändrade vid hyresvärdbytet (Flodin & Victorin, 2011).

Detta lagrum försvårar för ombildningsprocessen, då det blir kostsamt att genomföra ombildningen om inte denna sker i en större skala (Flodin & Victorin, 2011). Bostadsrättsföreningen kan förvärva fastigheten genom antingen insatser eller lån, alternativt genom en mix av dessa. Finansiering genom lån är dyrare för bostadsrättsföreningen då ränta för lån tillkommer som kostnad (Flodin & Victorin, 2011).

### **Hyresgästernas rättigheter vid en ombildning**

Vid en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter är det inget krav för den enskilde hyresgästen att köpa rätten till sitt boende. Det är nämligen två separata affärer som ska komma till stånd, föreningens köp av själva huset och för nyttjanderätten till den enskilda lägenheten. Den boende kan välja att bo kvar med hyresrätt på samma premisser och med samma rättigheter som innan ombildningen. Bostadsrättsföreningen blir i så fall den nya hyresvärden. Detta betyder alltså att besittningsrätten rörande hyresrätten kvarstår (Hyresgästföreningen 2018). Besittningsrätten eller besittningsskyddet innebär att den boende inte kan kastas ut eller vråkas från sin bostad hur som helst. Det betyder exempelvis att den boende kan bo kvar även fast hyresvärden har sagt upp hyresavtalet. Besittningsskyddet beror av hur den boende hyr, det vill säga om det exempelvis är första- eller andra hand samt vad det är som hyrs (Hyresnämnden, 2017).

Vidare kan inte lägenheten säljas av bostadsrättsförening till någon annan än den boende och föreningen får heller inte utföra några påtryckningar gällande att den boende ska köpa nyttjanderätten (Hyresgästföreningen, 2018) Hyresgästen får fortsatt hyra ut i andra hand om så önskas och rätten att byta lägenheten mot annan kvarstår. Bostadsrättsföreningen är skyldig att underhålla lägenheten och hyresnivån ska vara i paritet med andra likvärdiga lägenheter (Hyresgästföreningen, 2018).

### **Juridiken bakom ombildningen - Ombildningslagen (SFS 1982:352)**

Ombildningslagen är den lag som reglerar hur ombildningen går till. Lagen är enligt 1 § till för att hyresgäster ska ha rätt att genom en förening förvärva fast egendom och ombilda en hyresrätt till en bostadsrätt. Lagen är uppdelad i sex olika delar där den första delen beskriver när lagen är giltig, varefter påföljande tre delar beskriver hur processen går till, från intresseanmälan till hembud och slutligen antagandet av hembud. De två sista delarna av lagen bestämmer ogiltigheten och särskilda bestämmelser. Enligt 2 § gäller lagen endast om egendomen som ska

förvärvas har fler än två lägenheter. Ombildningslagen innefattar även skapandet av en kooperativ hyresrättsförening, dessa beskrivs dock inte i denna studie.

Ombildningslagen medför att den bildade föreningen får företräde vid en eventuell försäljning av fastigheten. Ett beslut måste tas med två tredjedelars majoritet i föreningen, för att kunna genomföra förvärvet av fastigheten. Ombildningslagen har som grundtanke att hyresgästerna ska kunna förvärva fastigheten till ett förmånligt pris, typiskt det pris som fastigheten betingar då den brukas som hyresfastighet (Flodin & Victorin, 2011). Det förekommer frekvent att förhandlingar inleds med fastighetsägaren där utfallet är beroende av huruvida villig fastighetsägaren är att sälja samt hur starkt hyresgästernas intresse är för förvärvet (Flodin & Victorin, 2011). Vidare bör det påtalas att ombildningslagen inte ger bostadsrättsföreningen någon rätt att köpa fastigheten, utan det är först när fastighetsägaren överväger att avyttra fastigheten som lagen träder i kraft (Flodin & Victorin, 2011).

I vissa fall ägs fastigheten av ett aktiebolag eller ingår i bolagets aktier. I ett sådant fall är inte ombildningslagen tillämplig, då dessa regler inte gäller vid försäljning av aktiebolags aktier eller vid försäljning av annan juridisk persons andelar (Flodin & Victorin, 2011).

## **Intresseanmälan**

Enligt ombildningslagen måste först en intresseanmälan göras för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Innan intresseanmälan kan göras måste en bostadsrättsförening bildas. Bildandet av bostadsrättsförening sker enligt tidigare avhandlad teori.

Enligt 3 § ombildningslagen skall minst två tredjedelar av hyresgästerna ha förklarat sitt intresse för ombildning. Dessa hyresgäster måste vara medlemmar i bostadsrättsföreningen samt vara folkbokförda i fastigheter.

Intresseanmälan ska skickas in till inskrivningsmyndigheten, tillsammans med intyg från bostadsrättsföreningens styrelse att majoritet föreligger bland hyresgästerna gällande ombildning. Sedan kan detta antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsmyndigheten ska sedan underrätta både fastighetsägare och förening att anteckningen gjorts, i enlighet med 4 § ombildningslagen. Intresseanmälan gäller sedan i två års tid efter inskrivningsdagen, enligt 5 § ombildningslagen.

Vidare kan en bostadsrättsförening dra tillbaka sin intresseanmälan, vilket sker genom ett uppvisande av intyg att minst hälften av de aktuella hyresgästerna röstat för att förvärv av fastighet inte ska äga rum, med stöd i 5 § ombildningslagen.

## Hembud

Enligt 6 § ombildningslagen är hembudet ett erbjudande för köp av fastighet till den föreningen som gjort en intresseanmälan enligt ovan. En fastighetsägare som ämnar att sälja eller överlåta sin fastighet måste vidare först erbjuda föreningen att köpa denna innan ägaren kan sälja till någon annan.

Enligt 7 § ombildningslagen ska fastighetsägaren lämna hembudet till hyresnämnden med detaljer på pris och övriga villkor för förvärvet av egendomen. Därefter presenterar hyresnämnden hembudet för föreningen enligt 8 § ombildningslagen.

En överlåtelse kan dock göras i vissa fall utan att hembudet först lämnas till föreningen. 6 § ombildningslagen definierar dessa som:

- 1. om föreningen godkänner överlåtelsen,*
- 2. om staten förvärvar egendomen,*
- 3. om förvärvaren är gift med överlåtaren eller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens avkomling,*
- 4. om förvärvet genomförs genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt,*
- 5. om överlåtelsen avser andel och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna andel förvärvats på något annat sätt än genom gåva.*

"Hembud behövs inte heller, om ett förvärv av föreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än föreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Frågan om hembud behövs prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren."

Vidare kan inte en del av en fastighet hembjudas en bostadsrättsförening utan denna måste hembjudas i sin helhet. Likaså gäller det om bostadsrättsföreningens intresseanmälan omfattar flertalet fastigheter, då måste samtliga hembjudas bostadsrättsföreningen med stöd i 6 § ombildningslagen.

Intressant att nämna är att om en överlåtelse sker utan att fastighetsägaren först hembjuder bostadsrättsföreningen fastigheten och denna överlåtelse av misstag skulle beviljas lagfart av inskrivningsmyndigheten blir överlåtelsen giltig (Flodin & Victorin, 2011).

## **Antagande av hembud**

Föreningen har tre månader på sig att acceptera de villkoren som fastighetsägaren erbjudit i hembudet (9 § Ombildningslagen). Tiden kan dock förlängas till sex månader om föreningen skickar in en skriftlig anmälan om att de är intresserade av köp. Hembudet förfaller om detta inte antas inom föreskriven tid och förfaller även då bostadsrättsföreningen underrättar hyresnämnden skriftligen om att hembudet inte antas. Accepteras hembudet ska ett köpebrev skrivas (11 § Ombildningslagen).

Vid förhandlingarna mellan fastighetsägare och bostadsrättsförening finns det vissa faktorer som är värda att ha i åtanke för båda parter. För fastighetsägaren kan en fastighet som har en aktiv och stark bostadsrättsförening innebära att fastigheten kan vara svårsåld. Å andra sidan kan fastighetsägaren vilja rusta upp och renovera fastigheten innan avyttring, vilket har en direkt påverkan på priset. En potentiell renovering är något som har stor vikt i förhandlingarna om fastighetens pris (Flodin & Victorin, 2011).

## **Ombildning vid renovering eller ombyggnad**

Som tidigare nämnts, får inte en bostad som nyttjas med hyresrätt upplåtas med bostadsrätt så länge hyresförhållandet består, enligt 4 kap. 3 § BRL. I samband med en renovering eller ombyggnad kan fastighetsägaren säga upp hyreskontraktet med stöd i 12 kap. 46 § 4 stycket JB. Det förkunnas där att fastighetsägaren kan säga upp hyreskontraktet utan att hyresgästen har rätt till förläggning ifall detta sker i samband med en omfattande ombyggnad där det inte är möjligt för hyresgästen att bo kvar. Nedan tas ett hyresnämndsmål upp som behandlar uppsägning i samband med renovering och ombyggnad.

### **Dom rörande uppsägning av hyresavtal i samband med omfattande renovering (RH 1996:137)**

En fastighetsvärd har i vissa fall rätten att säga upp hyresavtalet med hyresgästerna. Genom att studera domar från tidigare rättsmål blir denna rätten tydligare. Ett exempel på en sån dom är RH 1996:137 som behandlar uppsägningen av hyresavtal i samband med omfattande renovering. Domen gick ända upp till Svea hovrätt, vilket innebär att domen är prejudicerande då det är högsta instans för hyrestvister (Hyresnämnden, 2017).

Tvisten i domen gällde uppsägningen av hyreskontrakt till bostad som skulle genomgå en större renovering samt ombyggnad. Renoveringen ansågs enligt hyresvärderna vara så omfattande att hyresgästerna inte kunde bo kvar.

Renoveringen omfattade bland annat ett fullständigt stambyte, byte av elledningar, byte av allt kakel i badrum till följd av stambytet, nedslipning och lackering av parkettgolv, målning av tak och lister samt tapetsering av väggarna. Dessutom utfördes även en ombyggnad i form av att ventilationssystemet ändrades från självdrag till ett mekaniskt frånluftsystem.

Hyresgästerna fick under renoveringstiden bo i en ersättningslägenhet som hyresvärden tillgodosåg dem med. De hade även möjligheten att flytta tillbaka till sitt gamla hus efter att arbetet var utfört.

Hyresvärden valde att i samband med att renoveringen påbörjades säga upp hyresgästernas hyresavtal. Värden hänvisade vid uppsägningen till att denna gjorde det enligt Jordabalken 12 kap. 46 § första stycket. Lagtexten lyder enligt följande:

”Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i ett fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när [...] huset ska genomgå en större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör”

Lagtexten är uppdelad i två delar. Den första delen säger att det är möjligt för en hyresvärd att säga upp ett hyresavtal om en större ombyggnad ska genomföras vilket medför att den boende inte kan bo kvar på grund av ombyggnadens omfattning. Den andra delen säger att uppsägningen måste ske på ett sätt som inte anses vara oskäligt mot hyresgästen.

Hyresgästerna godtog inte uppsägningen och hyresvärden vände sig därför till hyresnämnden med motiveringen att de följde lagtexten ovan. Hyresnämnden var dock på hyresgästernas sida och lämnade hyresvärdens talan utan bifall. Detta då det i hyresnämndens mening till största delen rörde sig om ett underhållsarbete och inte ombyggnad som lagen säger. Detta ledde till att hyresvärden överklagade domen till hovrätten, varpå hyresvärden där fick bifall.

I domen utredde hovrätten först vad en stor ombyggnad bör definieras som. I hovrättens mening kan en större ombyggnad ges samma bedömning som en rivning, vilket enligt en utredning (SOU 1966:14 s. 161) till hyreslagen, ansågs i princip bryta besittningsskyddet. Vidare hänvisade även hovrätten till propositionen för lagförslaget att ”en rätt till förlängning av hyresavtalet i princip inte föreligger när huset skall undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan bo kvar utan olägenhet för ombyggnaden (1968:91 bilaga A s. 91 f).

Hovrätten gick sedan vidare för att diskutera kring om en renovering är en ombyggnad. Lagförslaget har inte renoveringsåtgärder som exempel till större ombyggnad, utan tar istället hänsyn till den situation i huset som blir en konsekvens av åtgärderna. Är arbetet så stort att hyresgästerna inte kan bo kvar är

det därför fråga om en större ombyggnad. Hovrätten instämmer därför i hyresvärdens bedömning.

Nästa punkt hovrätten gick igenom var om uppsägningen av kontraktet kunde ses som oskäligen mot hyresgästen. Hovrätten gjorde bedömningen att den inte gör detta då hyresgästen erbjudits en ersättningslägenhet under renoveringsperioden och dessutom en viss nedsatt hyra under denna tid. Vidare hade hyresgästerna i detta fall rätt att flytta tillbaka till lägenheterna efter renovering.



# Fastighetsvärdering

En värdering av en fastighet kan göras av flera olika skäl. Det kan vara att ägaren till fastigheten vill veta vad denna kan få ut vid en försäljning, men det sker även succesivt av skatte- och redovisningsskäl.

Vid en redovisning ska fastighetsbolagen redovisa värdet på fastigheterna. Enligt EU-direktiv 1606/2002 kan detta ske enligt internationella redovisningsstandarder. Företagen kan antingen redovisa anskaffningsvärdet enligt IAF16 (international accreditation forum), eller marknadsvärdet enligt IFRS13 (International Financial Reporting Standard). Vid beskattning används fastighetens taxeringsvärde.

## Marknadsvärde

Enligt IFRS13 definieras marknadsvärdet som ”verkligt värde av det pris som skulle erhållas för att sälja en tillgång eller betalningen för att överföra en skuld i en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer vid mät datumet”. Marknadsvärdet kan också definieras som det mest sannolika värdet, på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid och utan partsrelation eller tvång (Brunes, 2015). Med fri och öppen marknad avses att alla köpare som är intresserade och kan köpa fastigheten har en möjlighet att göra det. Tillräcklig marknadsföringstid betyder att de potentiella köparna har en möjlighet att få veta att fastigheten är till salu (Brunes, 2015). Partsrelation innebär att det inte finns någon anledning till att ett speciellt band mellan köpare och säljare kan påverka slutpriset, till exempel om fastigheten skulle överlåtas för en symbolisk summa inom familjen (Brunes, 2015). Att försäljningen sker utan tvång betyder att det inte skett någon form av hot mot säljaren som tvingade denna att sälja under förändrade villkor, till exempel hot av konkurs (Brunes, 2015).

## Taxeringsvärde

En fastighet har ett taxeringsvärde som är det samlade värdet på fastigheten och används för att bestämma hur mycket fastigheten ska beskattas, vad den ska försäkras mot, fastighetsvärderingar, belåning och underlag för tomträtten (Skatteverket, 2018). Taxeringsvärdet bestäms av Skatteverket utifrån motsvarande fastigheters försäljningar två år tidigare. Taxeringsvärdet ska i teorin

motsvara 75% av värdet vid försäljning, två år före taxeringen. (Skatteverket, 2018). Enbart taxeringsvärdet kan sällan användas för att faktiskt bestämma en fastighets marknadsvärde men med hjälp av flera jämförelseobjekt går det bland annat att använda för att värdera objekt, till exempel i ortsprismetoden.

## **Vakansgrad**

Vakansgrad är ett nyckeltal som används för fastighetsbolags beslutsprocesser, och visar i vilken utsträckning i procent som en fastighet är outhyrd. Som beräkningsgrund kan vakansgraden ha antingen yta eller intäkter. Vakansgraden ger information om hur mycket mer intäkter fastigheten ifråga hade kunnat ha, om all uthyrningsbar yta hade varit uthyrd (EY, 2014).

## **Värderingsmetoder**

Det finns tre olika analytiska metoder som används vid fastighetsvärdering. Dessa är ortsprismetoden, avkastningsmetoden och produktionskostnadsmetoden (Brunes, 2015).

Ortsprismetoden utgår från att uppskatta fastighetens värde genom att analysera försäljningar av objekt med likvärdiga egenskaper. Avkastningsmetoden analyserar marknadsvärdet utifrån vilka framtida betalningsöverskott fastigheten kommer generera vilka sedan jämförs avkastningskravet för ägaren. Produktionskostnadsmetoden utgår från att marknadsvärdet kan uppskattas genom att kombinera markpriset med produktionskostnaden för fastigheten och dess värdeminskning (Brunes, 2015).

Helsingborgshem kungör i sin årsrapport från år 2017 att de använt en kombination av avkastningsmetoden och ortsprismetoden vid sin värdering (Helsingborgshem, 2017).

## **Ortsprismetoden**

Ortsprismetoden innebär att en statistisk analys genomförs av försäljningar av liknande objekt i närheten av det aktuella objektet som ska värderas. Jämförelseobjekten bör till sin karaktär vara liknande det aktuella värderingsobjektet (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010). Jämförelseobjektens försäljningspris analyseras för att vidare kunna göra en uppskattning av vad ett sannolikt pris för värderingsobjektet skulle kunna vara. Ortsprismetoden är applicerbar på alla typer av fastigheter samt oberoende av geografiskt läge och karaktär (Lantmäteri & Mäklarsamfundet, 2010).

Vidare kan marknadsvärdet tas fram genom att analysera försäljningar av objekt med likvärdiga egenskaper beroende på olika nyckeltal. Det är främst fyra nyckeltal som studeras. Nämligen area, nettokapitalisering, bruttokapitalisering och köpeskillingskoefficienten. Det kan sägas att ortsprismetoden kan delas in i fyra olika grupper, beroende på vilket nyckeltal som är aktuellt (Brunes, 2015).

För area jämförs uthyrningsbar area med försäljningspriset, nettokapitaliseringen studerar driftnettot, bruttokapitaliseringsmetoden studerar hyresintäkter och köpeskillingskoefficienten jämför försäljningspriset med taxeringsvärdet (Brunes, 2015). Genom att kombinera flera av metoderna går det att få fram ett noggrannare medelvärde än om endast en metod används (Brunes, 2015).

*Exempel: Bedömning av marknadsvärdet med hjälp av ortsprismetoden*

Ett flerbostadshus ska värderas i Helsingborg. Huset har 1 200 kvadratmeter boarea och ett taxeringsvärde på 10 000 000 kr. Huset har hyresintäkter på 900 000 kr och en driftkostnad 230 000 kr, vilket resulterar i ett driftnetto på 670 000 kr.

Fyra stycken objekt med motsvarande läge och standard har sålts den senaste tiden. Dessa objekt har följande fastighetsspecifika faktorer enligt tabell 5 nedan.

**Tabell 5 - Tabell över exempelobjekts fastighetsspecifika faktorer**

	jmfr.obj. 1	jmfr.obj. 2	jmfr.obj. 3	jmfr.obj. 4
<b>Försäljningspris</b>	13 860 000 kr	18 200 000 kr	13 560 000 kr	12 000 000 kr
<b>Taxeringsvärde</b>	10 661 538 kr	13 000 000 kr	9 685 714 kr	8 000 000 kr
<b>Area</b>	1 050 m <sup>2</sup>	1 300 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>	1 000 m <sup>2</sup>
<b>Driftkostnad</b>	297 000 kr	581 000 kr	226 000 kr	340 000 kr
<b>Hyresintäkter</b>	990 000 kr	1 400 000 kr	904 000 kr	1 000 000 kr
<b>Driftnetto</b>	693 000 kr	819 000 kr	678 000 kr	660 000 kr

### *Areametod*

Areametoden studerar försäljningspriset med utgångspunkt i hur stor uthyrningsbar area jämförelseobjektet har. Metoden utgår från att ett medelvärde kan tas fram för kvadratmeterpriset av objekt med liknande karaktär som sålts nyligen (Brunes, 2015). Medelvärdet multipliceras därefter med antalet kvadratmeter uthyrningsbar area värderingsobjektet har för att få fram ett uppskattat marknadsvärde på fastigheten.

$$[1] \text{ Kvadratmeterpris} = \sum \frac{\text{Jämförelseobjektets försäljningspris}}{\text{Jämförelseobjektets area}}$$

$$[2] \text{ Värderingsobjektets marknadsvärde} = \text{Kvadratmeterpris} \cdot \text{Area}$$

För exempelobjektet ger detta följande uträkning:

$$[1] \frac{\frac{13\,860}{1050} + \frac{18\,200}{1300} + \frac{13\,560}{1200} + \frac{12\,000}{1000}}{4} = 12\,625 \text{ kr/m}^2$$

$$[2] 12\,625 \cdot 1200 = 15\,150\,000 \text{ kr}$$

#### *Nettokapitaliseringsmetoden*

Nettokapitaliseringsgrad innebär att fastigheten värderas utifrån hur stort driftnettot är, det vill säga hur mycket som kvarstår av hyresintäkterna efter att avdrag för drift, underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och eventuell tomträttsavgäld har gjorts (Brunes, 2015). Först beräknas den genomsnittliga nettokapitaliseringsfaktorn, det vill säga driftnetto dividerat med försäljningspris, av de jämförelseobjekt som nyligen sålts. Därefter divideras värderingsobjektets driftnetto med nettokapitaliseringsfaktorn för att få fram ett uppskattat värde av fastigheten.

$$[3] \text{Nettokapitaliseringsfaktorn} = \sum \frac{\text{Jämförelseobjektets driftnetto}}{\text{Jämförelseobjektets försäljningspris}}$$

$$[4] \text{Värderingsobjektets marknadsvärde} = \frac{\text{Driftnetto}}{\text{Nettokapitaliseringsfaktorn}}$$

För exempelobjektet ger detta följande uträkning:

$$[3] \frac{693\,000}{13\,860\,000} + \frac{819\,000}{18\,200\,000} + \frac{678\,000}{13\,560\,000} + \frac{660\,000}{12\,000\,000} = 0,05$$

$$[4] \frac{670\,000}{0,05} = 13\,400\,000 \text{ kr}$$

#### *Bruttokapitaliseringsmetoden*

Bruttokapitaliseringsgrad baseras på fastighetens hyresintäkter (Brunes, 2015). På motsvarande sätt som för nettokapitaliseringsmetoden beräknas först en genomsnittlig bruttokapitaliseringsfaktor (försäljningspriset dividerat med hyran) för jämförelseobjekten. För att sedan få fram en uppskattning av värderingsobjektets marknadsvärde divideras dess hyresintäkter med bruttokapitaliseringsfaktorn enligt ekvation 6 nedan.

$$[5] \text{Bruttokapitaliseringsfaktorn} = \sum \frac{\text{Jämförelseobjektets försäljningspris}}{\text{Jämförelseobjektets hyresintäkter}}$$

[6] *Värderingsobjektets marknadsvärde*

$$= \text{Hyresintäkter} \cdot \text{Bruttokapitaliseringsfaktorn}$$

För exempelobjektet ger detta följande uträkning:

$$[5] \frac{13\,860\,000}{990\,000} + \frac{18\,200\,000}{1\,400\,000} + \frac{13\,560\,000}{904\,000} + \frac{12\,000\,000}{660\,000} = 13,5$$

$$[6] 670\,000 \cdot 13,5 = 9\,045\,000 \text{ kr}$$

*Köpeskillingskoefficientmetoden*

Köpeskillingskoefficienten är ett mått på fastighetens marknadsvärde jämfört med dess taxeringsvärde (Brunes, 2015). Koefficienten beräknas med hjälp av ett jämförelseobjekt enligt ekvation 7 och värderingsobjektet kan därefter beräknas enligt ekvation 8.

$$[7] \text{ Köpeskillingskoefficienten} = \sum \frac{\text{Jämförelseobjektets försäljningspris}}{\text{Jämförelseobjektets taxeringsvärde}}$$

[8] *Värderingsobjektets marknadsvärde* =

$$= \text{Taxeringsvärdet} \cdot \text{Köpeskillningskoefficienten}$$

För exempelobjektet ger detta följande uträkning:

$$[7] \frac{13\,860\,000}{10\,661\,538} + \frac{18\,200\,000}{13\,000\,000} + \frac{13\,560\,000}{9\,685\,714} + \frac{12\,000\,000}{8\,000\,000} = 1,4$$

$$[8] 10\,000\,000 \cdot 1,4 = 14\,000\,000 \text{ kr}$$

För att bedöma värdet av objektet kan sedan en eller flera av metoderna som ingår i ortsprismetoden användas. Om till exempel endast köpeskillingskoefficienten används för att bedöma marknadsvärdet hade detta i exemplet varit 14 miljoner kronor. Om istället ett medelpris av alla metoderna används skulle jämförelseobjektets marknadsvärde uppskattats till cirka 13,7 miljoner kronor.

*Svagheter hos ortsprismetoden*

Ortsprismetoden har till syfte att få fram marknadsvärdet av en fastighet med hjälp av försäljningar av andra jämförelseobjekt. Metoden är beroende av att jämförelseobjekten har motsvarande egenskaper som den fastighet vars

marknadsvärde ska bedömas. Finns det få jämförelseobjekt att utgå ifrån minskar noggrannheten och det är svårt att bedöma om det faktiskt går att räkna med priset som tagits fram.

## Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden beräknar marknadsvärdet genom att analysera hur mycket avkastning en fastighet kommer generera till dess ägare i form av exempelvis hyresintäkter (Brunes, 2015). Avkastningen är betalningsöverskottet som fastigheten genererar utifrån fastighetens marknadsvärde och beräknas enligt ekvation 9.

$$[9] \text{avkastning} = \frac{\text{betalningsöverskott}}{\text{marknadsvärde}}$$

Avkastningsmetoden utnyttjar nuvärdesmetoden tillsammans med Gordons formel för att bedöma hur mycket en fastighets framtida avkastningar kommer att vara värda för ägaren. Därefter finns det två olika metoder för att beräkna marknadsvärdet av fastigheten, direktavkastningsmetoden och kassaflödesmetoden.

### *Nuvärdesmetoden*

Nuvärdesmetoden utnyttjar nuvärdet för att kunna bedöma en investerings lönsamhet. Nuvärdet är det värde som ett framtida kassaflöde är värt i dagens penningvärde (Olsson & Skärvad, 2015).

Nuvärdet av ett framtida kassaflöde beräknas utifrån vilken kalkylränta en investering har och kan på så sätt uppskatta hur mycket detta är värt efter ett visst antal år. Kalkylräntan är en räntesats som uttrycker avkastningskravet på en investering (Olsson & Skärvad, 2015).

Syftet med nuvärdesmetoden är att bedöma framtida inkomster i dagens penningvärde och på så sätt göra en bedömning av huruvida investeringen är lönsam eller ej. Nuvärdet beräknas enligt ekvation 10.

$$[10] \text{Nuvärdet} = \frac{R_n}{(1 + i)^n}$$

Där  $i$  är kalkylräntan,  $R_n$  en intäkt  $n$  antal år in i framtiden.

Det sammanlagda nuvärdet beräknas genom att summera det framtida kassaflödet, enligt ekvation 11. Är nuvärdet av det framtida kassaflödet större än grundinvesteringen visar det på att investeringen är lönsam.

$$[11] \text{ Nuvärdet} = \sum_{n=1}^N \frac{R_n}{(1+i)^n}$$

där  $N$  är investeringens livslängd

### Exempel:

För att bestämma hur mycket en intäkt om 100 kronor som sker tio år i framtiden motsvarar i dagens peningsvärde används nuvärdesmetoden. I exemplet används en kalkylränta på 7,5 %. Enligt ekvation 10 då nuvärdet:  $\frac{100}{(1+7,5\%)^{10}} = 48,5$  kronor.

### Nuvärdesmetoden tillsammans med Gordons formel

Gordons formel är en formel för att beräkna en oändligt lång geometrisk talföljd (Gordon & Shapiro, 1956) och kan tillsammans med nuvärdesmetoden utnyttjas för att få fram ett värde på en investering som ger en konstant intäkt över en oändlighet. Formeln ser ut enligt följande:

$$S = \sum_{t=0}^{\infty} a \cdot d^t = \frac{a}{1-d}, \text{ om } -1 < d < 1 \text{ och } n = \infty$$

Genom att kombinera nuvärdesmetoden med Gordons formel går det att ta fram nuvärdet av ett kassaflöde som är konstant och pågår i en oändlighet.

$$[12] \sum_{n=1}^{\infty} \frac{R_n}{(1+i)^n} = \frac{R}{i}$$

### Direktavkastningsmetoden

Direktavkastningsmetoden utvecklar formeln i ekvation 12 genom att introducera en konstant tillväxt i inkomster. Följande fyra antaganden görs (Brunes, 2015):

- ett normaliserat driftnetto ( $Dn$ )
- konstant tillväxt i normaliserade driftnettot ( $g$ )
- avkastningskrav ( $r$ )
- att fastigheten har en evig livslängd

Metoden använder sedan nuvärdesmetoden tillsammans med Gordons formel för att få fram ett marknadsvärde baserat på en evig investeringslivslängd. Om marknadsvärdet bestäms utifrån hur mycket intäkter detta kommer dra in över en evig tid och en nuvärdesberäkning utförs på dessa fås marknadsvärdet fram enligt nedan:

$$[13] \text{ Marknadsvärdet} = \frac{Dn}{r - g}$$

Att driftnettot är normaliserat betyder att det är det driftnettot som kan förväntas av en fastighet med motsvarande egenskaper på en öppen marknad (Brunes, 2015). Driftnettot beror på efterfrågan som påverkar uthyrningsgraden samt hur stora drift- och underhållningskostnader som finns. Den konstanta tillväxten innebär den ökning av driftnettot som sker årligen. Ökningen kan bero av flera faktorer, såsom inflation och annan form av indexökning (exempelvis byggnadsprisindex, BPI (SCB, 2010)).

*Exempel på användning av direktavkastningsmetoden*

Analysobjektet har ett normaliserat driftnetto på 670 000 kronor, vidare är tillväxten av det normaliserade driftnettot cirka 2 % per år och ägarens avkastningskrav är 7,5 %.

Marknadsvärdet blir då:

$$[13] \text{ Marknadsvärdet} = \frac{670\,000}{7,5\% - 2\%} = 12\,181\,818 \text{ kr}$$

*Kassaflödesmetoden*

Kassaflödesmetoden är den mer avancerade varianten av avkastningsmetoden och analyserar den data som finns tillgänglig mer noggrant (Brunes, 2015). Istället för att börja analysera ett evighetsvärde direkt utreds kassaflödet mer noggrant de första åren, för att sedan beräkna ett restvärde med hjälp av Gordons formel på samma sätt som i direktavkastningsmetoden.



# Fallstudie – Närlunda, Helsingborg

I detta kapitel avhandlas fallstudien. Objektet som valts är flerbostadshuset Närlunda östra, vilka genomgick en renovering mellan åren 2014–2017. Kapitlet kommer först beskriva området för att sedan gå över till att beskriva fastigheterna och renoveringens omfattning. Fallstudien kommer därefter studera de finansiella förutsättningarna för fastigheterna samt ta upp ett antal jämförelseobjekt som används vid beräkningen av marknadsvärdet. Avsnittet avslutas till sist med en ekonomisk kalkyl av fastigheterna i dess befintliga skick innan renovering, efter renoveringen är utförd och det potentiella scenariot att ombilda och sälja fastigheterna som bostadsrätter.

## Historia och områdesbeskrivning

Området Närlunda i Helsingborg är beläget sydost om stadens centrum. Stadsdelen avgränsas av Malmöleden, Fältarpsvägen och är belägen nordväst om Elineberg. Se kartbild, bild 1.

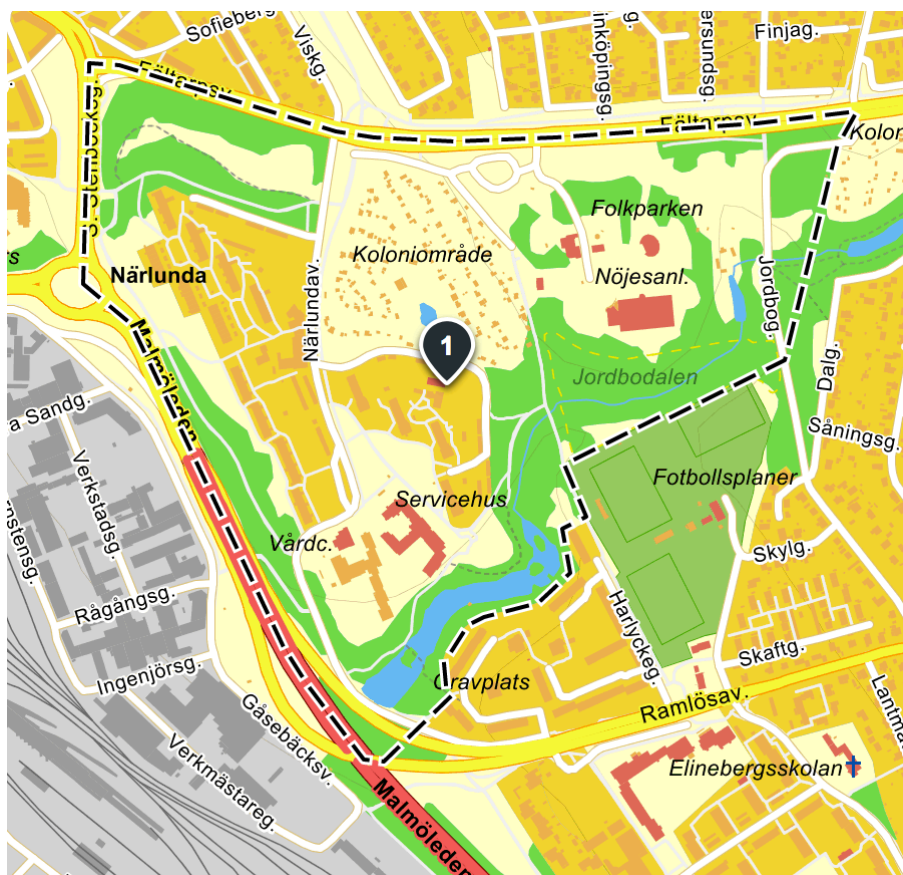


Bild 1 - Karta över området Närlunda i Helsingborg (Eniro, 2018)

Under 1800-talet låg det i Närlunda ett landeri, det vill säga en typ av jordbruksfastighet. I den norra delen av Närlunda startade år 1873 Ångtegelbruket, Helsingborgs äldsta tegelbruk och var beläget på platsen fram tills år 1969 då det revs. I Närlunda finns även en koloniförening som startades år 1932 vid namnet Södra koloniträdgårdsföreningen, idag heter den Närlunda koloniförening (Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg, 2015).

Under 1960-talet ägde en stor befolkningstillväxt rum i Helsingborg, vilken medförde ett krav på nya bostäder. Således byggdes Närlunda som ett av flera miljonprogram i Helsingborg. Mellan år 1969 och år 1971 byggdes cirka 500 nya bostäder på Närlunda (Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg, 2015). Husen ritades av Arton Arkitekter, vilka också utformade utemiljön i området. Huskropparna förlades i nordsydlig riktning, besående av fyra- och nio vånings loftgångshus, lamellhus i tre våningar samt radhus i två våningar. Arkitekturen beskrivs som klart modernistisk. Fasadmaterialet för husen består till största del av mörkt helsingborgstegel och betong (Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg, 2015). Området har en tydlig struktur och de olika typerna av hus är tydligt grupperade. Mellan de olika husgrupperna finns stora parkeringsytor som sammankopplar dessa (Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg, 2015). I dagsläget upplåts de flesta

bostäder som hyresrätter men arbete pågår med omvandling från hyresrätter till bostadsrätter och äganderätter (Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg, 2015). Vid uppbyggnad var området planerat för att cirka 1500 personer skulle bo där. Alla flerbostadshusen ägs av Helsingborgshem och upplåtes i form av hyresrätter (Helsingborgs stad, 2014). Nedanstående bilder är tagna längs med Närlundavägen.



**Bild 2 - Bild på bebyggelsen i området, längst Närlundavägen (Google Maps 2018).**



**Bild 3 - Bild på bebyggelsen i området, längst Närlundavägen. Till vänster i bild syns Höjdpunkten (Google Maps 2018).**

År 2013 uppfördes ett modernt 22-våningshus i Närlunda, vilket fick namnet Höjdpunkten. Byggnaden är beklädd med en grön plåtfasad och i förlängningen

till huset finns en tvåvåningsbyggnad beklädd med en enkel träfasad. I bottenplan finns bland annat en vårdcentral (Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg, 2015). Huset tillförde 120 nya bostäder till området varav 19 är ämnade för studenter. I samband med detta tillkom även en allivsbutik till området samt två nya lokaler för företagsverksamhet. Området har i övrigt inga affärer men ett fåtal lokaler ämnade för föreningar och företag (Veidekke, 2018).

I Närlundas södra delar ligger ett trygghetsboende, seniorboende och ett äldreboende. Här låg tidigare även vårdcentralen. Husen i denna delen av området är upp till fyra våningar höga och fasadmaterialet är i gult- och mörkt tegel. I Närlundaområdet finns även en förskola (Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg, 2015).

Det finns även ett antal radhus som Helsingborgshem 2012 erbjöd sina dåvarande hyresgäster att köpa loss med äganderätt. Innan försäljningen valde Helsingborgshem att utföra en del förbättringsåtgärder så som anläggning av parkeringsplatser, nya anslutningspunkter för vattenledningar samt avskiljande väggar på vinden (Helsingborgs Dagblad 2014).

## Ombyggnaden av bostäder på Närlunda Östra

### Bakgrund

Bostäderna på Närlunda Östra färdigställdes i början av 1970-talet. Enligt de allmänna föreskrifterna för ombyggnadsprojektet (se bilaga 6) består fastighetsbeståndet av fyra stycken niovåningshus. Totalt uppgår antalet lägenheter till 264 stycken, med mellan 1–4 rum och kök. Den sammanlagda boytan för husen uppgår till 18 310 kvadratmeter. Det finns även fyra stycken lokaler som sammanlagt har en area på 728 kvadratmeter samt 76 stycken garageplatser.

Helsingborgshem ansökte år 2014 om hyresgästernas medgivande för renovering av bostäder på Närlunda. Majoriteten av hyresgästerna var positivt inställda till projektet men för att få samtligas godkännande vände sig Helsingborgshem till Hyresnämnden för tillstånd. De hyresgäster som opponerade sig på renoveringen hade som huvudsaklig anledning hyresökningen. Bostäderna behövde inte bara renoveras till ursprungligt skick utan också moderniseras för att möta aktuella krav på energiförbrukning och tillgänglighet. Projektet fick tillstånd och efter avslutad anbudsprocess blev PEAB tilldelade projektet (Helsingborgshem, 2014).

## Projektbeskrivning

Projektet genomförs då det rapporterats om fuktproblem i området, vilket resulterade i en inspektion av samtliga badrum. Flertalet fuktskador i husens badrum uppmärksammades och det fastställdes att det fanns ett generellt behov av att renovera badrummen. Då Helsingborgshem även har en långsiktig vision att utveckla området togs beslutet att utöver renovering av badrum även genomföra en ombyggnad av husen som då innefattar fasader, balkonger, lokaler, entréer och allmänna utrymmen (Bilaga 6, AFA.21). Värt att nämna är att hyresgästerna kommer kunna bo kvar under ombyggnaden (PEAB, 2014).

Projektet har en totalkostnad på cirka 140 miljoner kronor för Närlunda Östra 11–17 (PEAB, 2014). Avtalsformen som valts av Helsingborgshem är totalentreprenad med samarbetsformen partnering. Samarbetsformen valdes då Helsingborgshem ansåg att projektet var av sådan storlek och komplexitet att ett samarbete inriktat mot lösningar var önskvärt. Där beställare och entreprenör tillsammans kan ta beslut och samtidigt fördela riskerna mellan parterna (Bilaga 6, AFA.21).

Projektet utförs i fyra skeden. I det första skedet framställs produktspecifieringar och systemhandlingar. I det andra skedet involveras hyresgästerna för godkännande av ombyggnaden, samtidigt som bygghandlingarna tas fram för godkännande. Skede tre utgör själva ombyggnaden, vilket mynnar ut i slutbesiktning och slutbesked. Till sist går projektet in i skede fyra som gäller överlämnande och garantitid, som pågår under projektets garantitid (Bilaga 6, AFD.13).

## Fastighetsvärdering av Närlunda Östra

En kontroll av den data som är offentlig görs för att påbörja fastighetsvärderingen. Datan som finns är den som enligt lag ska redovisas i årsrapporten samt energideklarationen som finns tillgänglig via boverket. Värderingen fortsätter därefter genom att jämföra den data som tas fram med motsvarande data från andra försäljningar. Försäljningsobjekten som väljs ut är dels försäljningar av hyresfastigheter till andra hyresvärdar och dels försäljningar av bostadsrätter i närområdet. Jämförelseobjekten väljs ut för att få en bild av Närlunda östras marknadsvärde som hyresfastighet och vid försäljning till en bostadsrättsförening.

### **Fastighetsvärdet i Helsingborgshems årsrapport.**

Vid en första genomgång av det material som finns visade det sig att Helsingborgshem endast redovisar det totala marknadsvärdet på sitt

fastighetsbestånd. För enskilda fastigheter redovisar Helsingborgshem anskaffningsvärde och taxeringsvärde.

Fastigheterna på Närlunda Östra har enligt Helsingborgshems årsredovisning för åren 2013–2017 ett taxeringsvärde enligt tabell 6. Det går att se en ökning mellan år 2015–2017, tidigare år har det inte varit någon förändring.

**Tabell 6 – Taxeringsvärde, Närlunda Östra**

År	Taxeringsvärde enligt årsredovisning (tkr)
2017	169 016
2016	144 952
2015	127 744
2014	127 744
2013	127 744

## Hyra

Den genomsnittliga varmhyran per kvadratmeter är redovisad efter år. En sammanställning av dessa finns i nedanstående tabell, tabell 7.

År 2014 hade Närlunda Östra en varmhyra på 883 kr per kvadratmeter, vilket gav en total hyresintäkt på 16 167 730 kronor. I samband med att lägenheterna började renoveras har hyrorna höjts succesivt, år 2016 var de i genomsnitt 1 083 kronor per kvadratmeter.

**Tabell 7 – Genomsnittliga varmhyran per kvadratmeter, Närlunda Östra**

År	Varmhyra, kr/m <sup>2</sup>	Totala hyresintäkter
2017	1 226	22 542 462
2016	1 083	19 913 121
2015	946	17 394 102
2014	883	16 235 721
2013	873	16 051 851

## Jämförelseobjekt för beräkning av marknadsvärdet

För att kunna bedöma marknadsvärdet med hjälp av ortsprismetoden behövs statistik över försäljningar av fastigheter med motsvarande egenskaper. Försäljningar som studeras är dels hyreshus som sålts till andra hyresvärdar och dels bostadsrätter som sålts i områden som ligger geografiskt nära Närlunda. Jämförelseobjekten är begränsade till Helsingborg.

## Försäljning av flerbostadshus

Jämförelseobjektet som valts ut är en tidigare försäljning av fastigheter som Helsingborgshem gjort i närtid och i ett område vars karaktär motsvarar Närlunda.

År 2017 valde Helsingborgshem att sälja 583 lägenheter i området Dalhem (Helsingborgshem, 2017). Dalhem är ett miljonprogramsområde byggt under tidigt 1970-tal och är beläget i nordöstra delen av Helsingborg. Bebyggelsen utgörs främst av flerfamiljshus i två och åtta våningar. Området planerades för cirka 6 000 invånare (Helsingborgs stad, 2013).

Försäljningsvärdet för alla fastigheterna uppgick till 563 miljoner kronor. Fastigheterna som såldes bestod av två våningar höga flerfamiljshus. I tabell 8 nedan redovisas fastigheternas taxeringsvärde enligt Helsingborgshems årsrapporter samt varmhyra per kvadratmeter (Helsingborgshem, 2017).

Tabell 8 - Taxeringsvärde och försäljningsvärde av fastigheter på Dalhem, Helsingborg

Fastighet	Taxeringsvärde		Varmhyra, kr/m <sup>2</sup>	
	2016	2014	2016	2014
Edvard 1	70 067 000	66 144 000	959	917
Edvin 2	73 969 000	70 618 000	928	893
Elias 1	85 031 000	81 052 000	949	912
Elof 1	71 853 000	67 941 000	924	883
<b>Summa</b>	<b>300 920 000</b>	<b>285 755 000</b>	-	-
<b>Medel</b>	-		940	901,25

## Försäljningar av bostadsrätter i närområdet

För att få en uppskattning av vad aktuellt objekt kan betinga i värde vid försäljning i form av bostadsrätter, har en analys av genomförda försäljningar i närområdet utförts, detta enligt ortsprismetoden. Objekten som har analyserats ligger i Elineberg, området kring Furutorpsplatsen och Högaborg. Samtliga områden ligger nära Närlunda. Se kartbild (Bild 4). Inga aktuella referensobjekt finns att tillgå i själva Närlundaområdet då det inte existerar några bostäder med upplåtelseform bostadsrätt. Det finns dock ett fåtal radhusobjekt med upplåtelseform äganderätt men dessa förkastas i enlighet med examensarbetets syfte. Medelvärden för olika nyckeltal har tagits fram och det har tagits fram särskilda nyckeltal för åren 2016 – 2018 för vidare jämförelse gällande potentiella utvecklingsscenarier. Det har även förefallit naturligt att undersöka genomförda försäljningar som ligger närmre aktuell tidpunkt.



Bild 4 - Karta över studerade närområden (Eniro, 2018)

### *Försäljningar Elineberg*

Inhämtad försäljningsstatistik för närområdet Elineberg har behandlats och redovisas i nedanstående tabell. För området har bostadsrättslägenhetsförsäljningar analyserats samt försäljningar av radhus upplåtna med bostadsrätt. Det framgår att medelpriset under perioden 2013–2018 för en lägenhet uppgår till cirka 1 110 000 kr och för perioden 2016–2018 till cirka 1 260 000 kr. För radhus uppgår priset till 1 780 000 kr respektive 1 980 000 kr.

Priset per kvadratmeter beräknas till cirka 16 500 kr respektive 18 600 kr för en lägenhet, för respektive tidsperiod. För radhus beräknas priset till cirka 15 600 kr respektive 17 400 kr.

Avgiften i medeltal för en lägenhet uppgår till 3 623 kr per månad respektive 3 771 kr per månad och för radhus 5 763 kr per månad respektive 5 831 kr per månad.

Medelantalet rum för en bostadsrättslägenhet är 2,8 rum och för radhus 4,8.



**Tabell 9 - Försäljningsstatistik Elineberg**

Lägenheter	
Pris, medel:	1 106 065
Pris per kvm, medel:	16 481
Avgift, medel:	3 623
Antal rum, medel:	2,8
Pris, medel (2016-2018):	1 258 661
Avgift, medel (2016-2018):	3 771
Pris per kvm, medel (2016-2018):	18 557

Hus	
Pris, medel:	1 780 625
Pris per kvm, medel:	15 620
Avgift, medel:	5 763
Antal rum, medel:	4,8
Pris, medel (2016-2018):	1 984 000
Avgift, medel (2016-2018):	5 831
Pris per kvm, medel (2016-2018):	17 404

### *Försäljningar Furutorpsplatsen*

Inhämtad försäljningsstatistik för närområdet kring Furutorpsplatsen har behandlats och redovisas i nedanstående tabell. För området har bostadsrättslägenhetsförsäljningar analyserats. Det framgår att medelpriset under perioden 2013–2018 för en lägenhet uppgår till cirka 860 000 kr och för perioden 2016–2018 till cirka 1 020 000 kr.

Priset per kvadratmeter beräknas till cirka 11 900 kr respektive 14 200 kr för en lägenhet, för respektive tidsperiod.

Avgiften i medeltal för en lägenhet uppgår till cirka 4 600 kr per månad respektive 4 700 kr per månad.

Medelantalet rum för en bostadslägenhet är 2,6 rum och kök.

**Tabell 10 - Försäljningsstatistik Furutorpsplatsen**

Pris, medel:	861 082
Pris per kvm, medel:	11 867
Avgift, medel:	4 634
Antal rum, medel:	2,6
Pris, medel (2016-2018):	1 017 657
Avgift, medel (2016-2018):	4 713
Pris per kvm, medel (2016-2018):	14 148

### *Försäljningar Högaborg*

Inhämtad försäljningsstatistik för närområdet Högaborg har behandlats och redovisas i nedanstående tabell. För området har bostadsrättslägenhetsförsäljningar analyserats. Det framgår att medelpriset under perioden 2013–2018 för en lägenhet uppgår till cirka 820 000 kr och för perioden 2016–2018 till cirka 830 000 kr.

Priset per kvadratmeter beräknas till cirka 10 600 kr respektive 11 200 kr för en lägenhet, för respektive tidsperiod.

Avgiften i medeltal för en lägenhet uppgår till cirka 5 300 kr per månad respektive 5 600 kr per månad.

Medelantalet rum för en bostadslägenhet är 2,7 rum och kök.

**Tabell 11 - Försäljningsstatistik Högaborg**

Pris, medel:	815 854
Pris per kvm, medel:	10 620
Avgift, medel:	5 345
Antal rum, medel:	2,7
Pris, medel (2016-2018):	825 238
Avgift, medel (2016-2018):	5 566
Pris per kvm, medel (2016-2018):	11 160

### *Försäljningar totalt*

Vid en sammanvägning av de olika närområdena har följande nyckeltal beräknats. Medelpriset uppgår till cirka 930 000 kr med ett kvadratmeterpris på 13 000 kr i snitt samt en avgift på cirka 4 500 kr per månad, för tidsperioden 2013–2018. För tidsperioden 2016–2018 uppgår medelpriset till cirka 1 030 000 kr med ett kvadratmeterpris på cirka 14 600 kr samt en avgift på cirka 4 700 kr per månad. Resultatet är redovisat i tabell 12.

Ett rimligt kvadratmeterpris för Närlunda Östra kan då beräknas vara mellan 13 000 kr – 14 600 kr, med en avgift per månad som ligger mellan 4 500 kr– 4 700 kr. Vid en renovering av aktuellt objekt till nybyggnadsstandard kan en högre prissättning motiveras. Av försäljningsstatistiken framgår det inte vilken standard de olika referensobjekten har, vilket är en faktor som spelar stor roll vid en försäljning.

Ytterligare iakttagelser som kan göras från inhämtade försäljningsdata är att avgiftens storlek direkt inverkar på försäljningspriset och även så för utväxlingen av försäljningspriset.

**Tabell 12 - Total försäljningsstatistik**

Pris, medel:	927 667
Pris per kvm, medel:	12 990
Avgift, medel:	4 534
Antal rum, medel:	2,7
Pris, medel (2016-2018):	1 033 852
Avgift, medel (2016-2018):	4 683
Pris per kvm, medel (2016-2018):	14 622

## Ekonomiska utvärdering av Närlunda Östra

För att få en bild över hur de ekonomiska möjligheterna ser ut för en fastighet studeras marknadsvärdet för tre potentiella scenarion. För det första hur stort

marknadsvärdet är om fastigheten inte renoveras, för det andra hur stort marknadsvärdet är om fastigheten renoveras och därefter fortsatt brukas som en hyresfastighet och för det tredje hur stort marknadsvärdet för fastigheten är om den renoveras och därefter säljs som bostadsrätter.

Först görs en bedömning av fastighetens marknadsvärde om denna kommer användas som en hyresfastighet även i framtiden. Denna jämförelse görs för att värdera renoveringens lönsamhet och bedömningar görs därför före och efter renoveringen i 2014 års prisnivå. Därefter görs beräkningar på hur mycket fastigheten skulle betinga i värde om den istället ombildas och säljs till en bostadsrättsförening. Värderingen görs då i 2017 års prisnivå.

För att kunna göra en jämförelse av fastighetens marknadsvärde som hyresfastighet och vid försäljning av fastigheten till en bostadsrättsförening görs även en analys av dess värde enligt 2017 års prisnivå.

## **Antaganden**

Vid beräkning av fastighetens marknadsvärde görs följande antaganden.

### *Vakansgrad*

För att kunna göra en rimlig bedömning görs följande antaganden. För att förenkla beräkningarna antas att den ekonomiska vakansgraden motsvarar genomsnittet för Helsingborgshem. Vakansgraden är det ekonomiska bortfall som vakansen innebär i procent. Helsingborgshems vakansgrad år 2017 var 0,6 procent.

Det har visat sig vid en enklare kontroll har det varit få till inga lägenheter i området som legat ute på Helsingborgshems hemsida utan intresseanmälningar och denna anses därför även vara rimlig för Närlunda Östra.

### *Drift- och underhållskostnader*

Vidare antas att de genomsnittliga kostnaderna för fastigheten, såsom drift och underhåll samt fastighetsskatt, är det samma som genomsnittet för Helsingborgshem. Enligt Helsingborgshems årsredovisning 2017 har alla bostäder i deras bestånd en drift- och underhållskostnad mellan 250–670 kr/m<sup>2</sup>. Enligt samma rapport är det genomsnittliga driftnettot 397 kr/m<sup>2</sup> och de genomsnittliga hyresintäkterna 1150 kr/m<sup>2</sup>. Dras driftnettot bort från hyresintäkterna innebär detta att kostnaderna i genomsnitt är 753 kr/m<sup>2</sup> för hela Helsingborgshem. Detta inkluderar drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld.

### *Normaliserat driftnetto och avkastningskrav*

För att få fram ett normaliserat driftnetto och avkastningskrav studeras Helsingborgshems totala bestånd. Enligt årsrapport 2017 var det totala marknadsvärdet 15,1 miljarder kronor. Intäkter från hyra var på 1001 miljoner

kronor, driftkostnader på 431 miljoner kronor och underhåll på 193 miljoner kronor. Detta innebär ett driftnetto på 377 miljoner kronor.

Om direktavkastningsmetoden används för att bedöma värdet på det totala beståndet hade detta inneburit följande beräkning.

$$[13] \text{ Marknadsvärdet} = \frac{Dn}{r - g} \rightarrow r - g = \frac{Dn}{\text{Marknadsvärdet}}$$

$$r - g = \frac{377}{15\,100} = 2,5 \%$$

Detta värde används vid beräkning av marknadsvärdet med hjälp av Gordons formel. Avkastningskravet antas vara 3,85 %, vilket är medelvärdet av Helsingborgshems avkastningskrav, som enligt Helsingborgshems årsrapport är mellan 3,35 – 4,35 % för Helsingborgs tätort. Det normaliserade driftnettot blir således 1,35%

#### *Utgångsår för värdering*

Fastigheten värderas i 2014 års kostnadsläge när en jämförelse görs för att bedöma lönsamheten av renoveringen. År 2014 väljs då det var året det blev klart att fastigheterna skulle renoveras.

För värdering av försäljning som bostadsrätter används istället år 2017, vilket var året renoveringen färdigställdes.

#### *Belåningsgrad för bostadsrättsförening*

De flesta bostadsrättsföreningar har lån som bland annat används för renoveringskostnader. Många fastighetsföretag utnyttjar belåningen som metod att höja försäljningspriset vid försäljning av nyproduktion och belånar då bostadsrättsföreningen redan innan denna säljer ut borätterna. Enligt Hemnet (2018) är en belåningsgrad som ligger under 5000 kr/kvm bra. Vid analys av försäljning som bostadsrätter används därför en något lägre nivå på 3000 kr per kvadratmeter som belåningsgrad för bostadsrättsföreningen.

### **Marknadsvärde som hyresfastighet enligt avkastningsmetoden**

#### *Marknadsvärde om fastigheten inte renoveras*

Då statistiken är bristfällig gällande hur driftnettot skulle se ut för det scenario där fastigheten inte renoveras, används den förenklade direktavkastningsmetoden. Fastigheten hade år 2014 ett driftnetto på cirka 3,44 miljoner kronor. Detta värde

sätts in i nedanstående beräkningsformel och ger då ett marknadsvärde på cirka 137 miljoner kronor.

$$[13] \frac{3,44}{3,85 \% - 1,35 \%} \approx 137 \text{ miljoner kronor}$$

#### *Marknadsvärde om fastigheten renoveras*

Då det finns gott om underlag för intäkter och utgifter efter att fastigheten renoverats kan kassaflödesmetoden användas för att bedöma dess marknadsvärde år 2014 med villkoret att renoveringen kommer att genomföras. Om antagandet görs att fastighetens drift- och underhållskostnader (exklusive den planerade renoveringen) motsvarar genomsnittet för Helsingborgshem, blir enligt dess nyckeltal då kassaflödet enligt tabellen nedan. Vidare har investeringen för renoveringen lagts på år 2014 och ett avkastningskrav på 3,85 % per år har använts för nuvärdesberäkningen. Restvärdet beräknas med hjälp av ekvation [5] och med 2018 års uppskattade driftnetto. Driftnettot är baserat på 2017 års driftnetto (8 697 051 kr) samt en ökning på 1,35% enligt beräkningen för normaliserade driftnettot. Beräkningen sker enligt tabell 13 nedan.

**Tabell 13 - Kassaflöde i genomsnitt enligt nyckeltal**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Hysesintäkter</b>	16 235 721	17 394 102	19 913 121	22 542 462	
<b>Drift och underhåll</b>	12 797 352	13 496 058	13 551 219	13 845 411	
<b>Driftnetto</b>	3 438 369	3 898 044	6 361 902	8 697 051	
<b>Investering</b>	140 000 000				
<b>Restvärde</b>					352 404 507
<b>Nuvärde, 2014</b>	-136 561 631	3 755 341	5 904 624	7 776 424	303 565 239
<b>Totalt</b>	184 439 998				
<b>Kvadratmeter</b>	18 387				
<b>Pris/m<sup>2</sup>, 2014</b>	10 031				

Summeras nuvärdena blir då fastighetens marknadsvärde cirka 184 miljoner kronor, vilket motsvarar 10 031 kronor per kvadratmeter.

#### **Marknadsvärde som hyresfastighet enligt ortsprismetoden**

Ortsprismetodens koefficienter beräknas först från jämförelseobjektet som är försäljningen av Dalhem. Försäljningen hade variablerna enligt tabell 8. Samtliga fastigheter såldes år 2017 för 563 miljoner kronor.

## ***Areametoden***

### *Jämförelseobjekt – Försäljningen på Dalhem*

Fastigheterna på Dalhem har en sammanlagda boarea är 41 521 kvadratmeter och försäljningspriset var 563 miljoner kronor. Kvadratmeterpriset enligt areametoden blir då enligt följande beräkning.

$$[1] \quad \frac{563\,000\,000}{41\,521} = 13\,559 \text{ kr/m}^2$$

### *Om fastigheten inte renoveras*

Fastighetens totala boarea är 18 387 kvadratmeter. Med ett kvadratmeterpris enligt ovan blir då försäljningspriset enligt följande beräkning.

$$[2] \quad 13\,559 \cdot 18\,387 \approx 249\,000\,000 \text{ kronor}$$

### *Om fastigheten renoveras*

Då fastighetens totala boarea är den samma vid en renovering innebär detta att försäljningspriset enligt areametoden är 249 miljoner kronor, precis som i förra beräkningen.

## ***Nettokapitaliseringsmetoden***

### *Jämförelseobjekt – Försäljningen på Dalhem*

Nettokapitaliseringsmetoden utgår från fastighetens driftnetto. För att beräkna driftnettot används statistik från Helsingborgshems årsredovisning. Då statistik inte finns för år 2017 används 2016 års poster för hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader för att beräkna driftnettot. Statistik för år 2017 saknas då försäljningen hade genomförts när Helsingborgshem släppte sin årsrapport.

Hyresintäkterna var år 2016 cirka 39 miljoner kronor och drift- och underhållskostnaderna var samma år 30,6 miljoner kronor. Detta innebär ett driftnetto på 8,4 miljoner kronor. Nettokapitaliseringsgraden beräknas då till 1,5 % enligt nedanstående beräkning.

$$[3] \quad \frac{8\,400\,000}{563\,000\,000} = 1,5 \%$$

### *Om fastigheten inte renoveras*

Närlanda Östra hade innan renoveringen påbörjades år 2014 totala hyresintäkter som uppgick till 16 235 721 kronor. Om Helsingborgshems medelvärde för driftkostnader används uppgår dessa till 12 797 352 kronor, enligt tabell 13. Vilket resulterar i ett driftnetto på 3 438 369 kronor. Enligt Nettokapitaliseringsmetoden blir då fastighetens marknadsvärde cirka 230 miljoner kronor, se nedanstående beräkning.

$$[4] \frac{3\,438\,369}{1,5\%} \approx 230\,000\,000 \text{ kronor}$$

#### *Om fastigheten renoveras*

Närlunda Östra hade när renoveringen i stort sett var färdig år 2017 totala hyresintäkter på 22 542 462 kronor. Med Helsingborgshems medelvärde för drift- och underhåll innebär detta ett driftnetto på 8 697 051 kronor. Med en tillväxt av driftnetto på 1,35 % per år motsvarar detta enligt nuvärdesmetoden ett driftnetto på 8 354 121 kronor i 2014 års prisnivå. Enligt nettokapitaliseringsmetoden blir då fastighetens marknadsvärde cirka 558 miljoner kronor, se nedanstående beräkning.

$$[4] \frac{8\,354\,121}{1,5\%} \approx 558\,000\,000 \text{ kronor}$$

#### **Bruttokapitaliseringsmetoden**

##### *Jämförelseobjekt – Försäljningen på Dalhem*

Bruttokapitaliseringsmetoden utgår från fastighetens hyresintäkter på 39 miljoner kronor. Hyresintäkterna divideras med försäljningspriset på 563 miljoner kronor. Detta innebär en bruttokapitaliseringsfaktor på 14,42 enligt nedanstående beräkning.

$$[5] \frac{563\,000\,000}{39\,000\,000} = 14,42$$

#### *Om fastigheten inte renoveras*

Närlunda Östra hade innan renoveringen påbörjats år 2014 totala hyresintäkter som uppgick till 16 235 721 kronor. Enligt bruttokapitaliseringsmetoden blir fastighetens marknadsvärde cirka 234 miljoner kronor, se nedanstående beräkning.

$$[6] 16\,235\,721 \cdot 14,42 \approx 234\,000\,000 \text{ kronor}$$

#### *Om fastigheten renoveras*

Närlunda Östra hade i renoveringens slutskede år 2017 totala hyresintäkter på 22 542 462 kronor. Enligt en nuvärdesberäkning motsvarar detta 21 653 600 kronor om en hyreshöjning 1,35% sker årligen. Enligt bruttokapitaliseringsmetoden blir då fastighetens totala marknadsvärde cirka 312 miljoner kronor, se nedanstående beräkning.

$$[6] 22\,542\,462 \cdot 14,42 \approx 312\,000\,000 \text{ kronor}$$

## ***Köpeskillingskoefficientmetoden***

### *Jämförelseobjekt – Försäljningen på Dalhem*

Metoden jämför skillnaden mellan försäljningspriset och taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet för fastigheten var vid försäljningstillfället 301 miljoner kronor. Ett försäljningspris på 563 miljoner betyder att köpeskillingskoefficienten blir 1,87 enligt nedanstående beräkning.

$$[7] \frac{563\,000\,000}{300\,920\,000} = 1,87$$

### *Om fastigheten inte renoveras*

Närlunda Östra hade innan renoveringen påbörjades år 2014 ett taxeringsvärde på 127 744 000 kronor. Detta innebär ett marknadsvärde enligt köpeskillingskoefficientmetoden på cirka 230 miljoner kronor, enligt nedanstående beräkning.

$$[8] 127\,744\,000 \cdot 1,87 \approx 239\,000\,000 \text{ kronor}$$

### *Om fastigheten renoveras*

Närlunda Östra hade i renoveringens slutskede år 2017 ett taxeringsvärde på 169 016 000 kronor. Detta innebär ett marknadsvärde enligt köpeskillingskoefficientmetoden på cirka 316 miljoner kronor, se nedanstående beräkning.

$$[8] 169\,016\,000 \cdot 1,87 \approx 316\,000\,000 \text{ kronor}$$

## **Utvärdering om fastigheten renoveras och säljs som bostadsrätter**

### *Marknadsvärde Närlunda Östra vid försäljning till bostadsrättsförening*

För en bedömning av fastighetens marknadsvärde vid försäljning som bostadsrätter används ortsprismetoden. De två varianterna av ortsprismetoden som kommer användas är areametoden och köpeskillingskoefficientmetoden. Marknadsvärdet som beräknas är det totala marknadsvärdet för fastigheten. Det vill säga att samtliga lägenheter säljs till motsvarande medelpris för närområdet. Marknadsvärdet inkluderar därför inte en belåning av bostadsrättsföreningen.



För areametoden används sammanställningen av försäljningar av bostadsrätter i närområdet som jämförelseobjekt för beräkningen. Enligt tidigare statistik låg försäljningspriset per kvadratmeter i kringliggande områden i medel på 14 622 kronor per kvadratmeter för försäljningsperioden 2016–2018 (se tabell 12). Då prisuppgången antas vara densamma under perioden antas detta motsvara ett medelpris för 2017. Om detta medelpris används som underlag för areametoden har fastigheten ett uppskattat försäljningspris på cirka 269 miljoner kronor enligt uträkningen nedan.

$$[1] 18\,387 \cdot 14\,622 \approx 269\,000\,000 \text{ kronor}$$

Används istället köpeskillingskoefficientmetoden utreds först vilken köpeskillingskoefficient som bör användas. Enligt SCB låg denna i genomsnitt på 1,67 för Helsingborg under perioden december 2016 till februari 2017 (SCB, 2017). Används detta som riktvärde för att beräkna marknadsvärdet för fastigheten blir detta cirka 326 miljoner kronor med förutsättningen att taxeringsvärdet är detsamma som för år 2017, enligt tabell 6. Detta ger uträkningen nedan.

$$[1] 169\,016\,000 \cdot 1,67 \approx 282\,000\,000 \text{ kronor}$$

#### *Beräkning av bostadsrättsföreningens belåningsgrad*

Vid försäljning antas att en del av försäljningspriset tas upp direkt av bostadsrättsföreningen som ett lån. Med ett antagande på 3000 kronor per kvadratmeter hade detta inneburit att bostadsrättsföreningen blir skuldsatt med cirka 54,9 miljoner kronor. Lånet används sedan som en del för att finansiera försäljningen.

#### *Beräkning av fastighetens marknadsvärde som hyresfastighet i 2017 års prisnivå*

Då tidigare beräkningar som jämförde marknadsvärdet före och efter renovering är baserade på 2014 års prisnivå görs en ny beräkning av Närlunda östras marknadsvärde som hyresfastighet. Denna gången i 2017 års prisnivå. Beräkningen görs enligt samma metoder som i tidigare del.

**Tabell 13 Beräkning av marknadsvärde enligt avkastningsmetoden, 2017 års prisnivå**

Avkastningsmetoden	Marknadsvärde
Direktavkastningsmetoden	348 000 000

**Tabell 14 Beräkning av marknadsvärde enligt ortprismetoden, 2017 års prisnivå**

<b>Ortprismetoden</b>	<b>Marknadsvärde</b>
Areametoden	249 000 000
Nettokapitaliseringsmetoden	581 000 000
Bruttokapitaliseringsmetoden	325 000 000
Köpeskillningskoefficientmetoden	316 000 000
<b>Medel</b>	<b>368 000 000</b>

# Analys

I detta kapitel analyseras teorin och den data som det redogjorts för i föregående kapitel rörande fallstudien av Närlunda Östra. Analysen kommer följa frågeställningen som presenterades i första kapitlet för att på så sätt kunna besvara frågorna.

## Ekonomisk utvärdering

En analys av de ekonomiska möjligheterna görs med beräkningarna som gjordes av marknadsvärdet i fallstudien. Beräkningarna utfördes då med de metoder som presenterades i teorikapitlet.

### Marknadsvärde som hyresfastighet före renovering

Enligt avkastningsmetoden skulle fastigheten ha ett marknadsvärde på cirka 137 miljoner kronor i det fall då en renovering inte skulle genomföras.

Görs analysen istället med hjälp av ortsprismetoden, där jämförelseobjekten utgörs av försäljningen av bostäderna på Dalhem, fås ett uppskattat marknadsvärde i medeltal på cirka 238 miljoner kronor. Med aktuella värden enligt tabell 15.

Tabell 15 – Marknadsvärde före renovering, ortsprismetoden

Metod	Marknadsvärde, (kronor)
<i>Areametoden</i>	249 000 000
<i>Nettokapitaliseringsmetoden</i>	230 000 000
<i>Bruttokapitaliseringsmetoden</i>	234 000 000
<i>Köpeskillingskoefficientmetoden</i>	239 000 000
<b>Medelvärde</b>	<b>238 000 000</b>

Skillnaden mellan avkastningsmetoden och medelvärdet för ortsprismetoden är lite drygt 100 miljoner kronor. Medelvärdet av avkastningsmetoden och ortsprismetoden är cirka 188 miljoner kronor.

## Marknadsvärde som hyresfastighet efter renovering

Beräkningen som gjordes med hjälp av avkastningsmetoden medförde att fastigheten skulle ha ett marknadsvärde på cirka 325 miljoner kronor efter en renovering, med en nuvärdesanalys gjord med år 2014 som utgångsläge. Läggs investeringen för renovering, det vill säga 140 miljoner kronor, in i ekvationen beräknas nuvärdet till 185 miljoner kronor.

En beräkning med ortsprismetoden gav värdena enligt tabell 16.

**Tabell 16 - Marknadsvärde efter renovering, ortsprismetoden**

Metod	Marknadsvärde
<i>Areametoden</i>	249 000 000 kronor
<i>Nettokapitaliseringsmetoden</i>	558 000 000 kronor
<i>Bruttokapitaliseringsmetoden</i>	312 000 000 kronor
<i>Köpeskillingskoefficientmetoden</i>	316 000 000 kronor
<b>Medelvärde</b>	<b>359 000 000 kronor</b>

Areametoden och nettokapitaliseringsmetoden sticker ut. Areametoden på så vis att den inte tar hänsyn till om fastigheten renoveras eller inte, detta då den jämför mot ett fast kvadratmeterpris satt efter en orenoverad fastighet. Nettokapitaliseringsmetoden sticker också ut kraftigt mot de övriga beräkningarna och antas därför vara en statistisk avvikelse, då priset nästan är 80 % högre än det näst högsta. Detta kan förklaras med att nettokapitaliseringsgraden beräknats från ett orenoverat objekt, samt att drift- och underhållskostnaderna är tagna från genomsnittet av hela Helsingborgshems fastighetsbestånd. Förkastas dessa två metoder blir medelvärdet för en beräkning av marknadsvärdet enligt ortsprismetoden, cirka 314 miljoner kronor. Medelvärdet av avkastningsmetoden och ortsprismetoden blir därmed cirka 320 miljoner kronor.

## Möjlighet till försäljning som bostadsrätter

### *Bostadsrätternas marknadsvärde enligt ortsprismetoden*

För att en försäljning av lägenheterna i form av bostadsrätter ska vara direkt lönsam ska försäljningen av fastigheten minst motsvara marknadsvärdet som hyresfastighet. Då studien främst fokuserar på möjligheterna att göra det i samband med en renovering utgår beräkningarna från att en renovering ska genomgöras innan en ombildning sker. Enligt tabell 17 var marknadsvärdet för bostadsrätterna i fastigheten 275 miljoner kronor.

Tabell 17 Marknadsvärde enligt ortprismetoden, 2017 års prisnivå

Metod	Marknadsvärde, (kronor)
Areametoden	269 000 000
Köpskillingskoefficientmetoden	282 000 000
<b>Medelvärde</b>	<b>275 000 000</b>

Då ortprismetodens jämförelseobjekt var samtliga försäljningar i närområdet som gjorts under perioden 2016–2018 var större delen av dessa bostadsrätter i fastigheter som till största delen var äldre och inte höll en nybyggnadsstandard. Ett antagande görs därför att försäljningspriset kan bli högre vid försäljning av nyrenoverade lägenheter som håller en nybyggnadsstandard. Ett antagande görs att detta resulterar i en höjning om minst 15 % jämfört med medel för området. Om 15 % används resulterar detta i ett marknadsvärde motsvarande 316 miljoner kronor.

#### *Marknadsvärde vid försäljning till bostadsrättsförening*

Då marknadsvärdet ovan är baserat på en försäljning av bostadsrätter finns även möjligheten att fastighetsägaren tar ut ett lån som läggs på bostadsrättsföreningen. På så vis blir det totala försäljningspriset köparnas insatser som totalt motsvarar marknadsvärdet 316 miljoner kronor samt storleken på lånet. Med ett lån på 3000 kronor per kvadratmeter motsvarade detta 54,9 miljoner kronor vilket resulterar i ett försäljningspris av fastigheten 371 miljoner kronor.

## Ombildning från hyresrätter till bostadsrätter i samband med renovering

En ombildning påbörjas med att en bostadsrättsförening bildas som lämnar ett hembud för att köpa ut fastigheten från fastighetsägaren, enligt 6 § Ombildningslagen. Ombildningen kan antingen initieras av hyresgästerna eller fastighetsägaren. Om en ombildning initieras av hyresgästerna krävs det att två tredjedelar av de boende är villiga att köpa ut den lägenhet de bor i. En förening kan även bildas av fastighetsägaren på samma sätt som sker vid nybyggnation. Något som ibland kallas för skrivbordsstyrelse tillsätts då interimt tills dess att föreningen och därmed fastigheten lämnats över till de framtida boende i föreningen. För att fastighetsägaren själv ska kunna göra detta krävs det i regel att det inte finns några boende i fastigheten.

Genom att initiera en ombildning vid en omfattande renovering har fastighetsägaren med rådande lagar möjligheten att säga upp hyresgästerna och på

så sätt starta en förening på motsvarande sätt som vid nyproduktion. För detta krävs det att renoveringen är tillräckligt omfattande för att hyresgästerna inte ska kunna bo kvar under renoveringstiden. Uppsägningen måste dock ske på ett sätt som inte är oskäligt för hyresgästen enligt 12 kap. 46 § JB (SFS 1970:994).

För renoveringen som utfördes av fastigheterna på Närlunda Östra som studerades i fallstudien kunde enligt projektbeskrivning hyresgästerna bo kvar. Detta leder till att lagen inte går att applicera om tanken var att säga upp hyresgästerna, ombilda och sälja lägenheterna som bostadsrätter. En ombildning kan dock initieras med hjälp av de boende.

# Diskussion

Diskussionen kommer resonera kring de resultat som framkom i fallstudien och den efterföljande analysen. Diskussionen följer frågeställningens rubriker.

## Finansiell diskussion

### Ekonomisk utvärdering

#### *Ekonomisk utvärdering av marknadsvärdet för hyresfastighet*

För att utreda de finansiella för- och nackdelarna med en ombildning går resultatet från den ekonomiska utvärderingen i analysen igenom. Renoveringen får anses vara lönsam ifall marknadsvärdet efter renoveringen är högre än det tidigare marknadsvärdet plus investeringskostnaden för själva renoveringen. En sammanställning av de beräknade marknadsvärden för fastigheten före och efter en renovering framgår av tabell 18 nedan.

Tabell 18 Sammanställning marknadsvärde, Närlunda Östra

Scenario	Marknadsvärde (avkastningsmetoden)	Marknadsvärde (ortprismetoden)	Medelvärde Marknadsvärde
Hyresfastighet före renovering	137 miljoner kronor	238 miljoner kronor	188 miljoner kronor
Hyresfastighet före inklusive 140 miljoner kronor renoveringskostnader	277 miljoner kronor	378 miljoner kronor	328 miljoner kronor
Hyresfastighet efter renovering	325 miljoner kronor	314 miljoner kronor	320 miljoner kronor

En första analys av siffrorna visar att en renovering troligen inte är lönsam då ökningen av marknadsvärdet inte är lika stor som renoveringens kostnad. En jämförelse mot marknadsvärdet före renovering kan dock vara inaktuellt då skadorna på den orenoverad fastigheten kan förvärras med tiden, vilket resulterat i en ännu mer kostsam renovering. Det föreligger även en risk att fastigheten inte anses uppfylla kraven som finns på bostäder, vilket hade inneburit stora kostnader för oplanerade renoveringar och de ersättningsbostäder som hade behövts.

### *Ekonomisk utvärdering av en ombildning*

Vid en ombildning visade kalkylerna att marknadsvärdet låg runt 275 miljoner kronor när statistik från försäljningar av bostadsrätter i närområdet användes som indata. Detta är med andra ord lägre än marknadsvärdet som hyresfastighet efter en renovering. Ett modest antagande görs dock att försäljningen bör ligga minst 15 % över genomsnittet, då husen är helt nyrenoverade och uppfyller en nybyggnadsstandard. Detta resulterar i att det uppskattade marknadsvärdet för bostadsrätterna ligger runt 316 miljoner kronor

Vid en försäljning av nyproducerade bostadsrättslägenheter är det dock vanligt att byggherren som säljer till bostadsrättsföreningen finansierar delar av försäljningen genom att belåna föreningen innan denna övergår till de framtida medlemmarna. Storleken på lånen kan variera men enligt Hemnet (2018) har en välskött förening lån på under 5000 kronor per kvadratmeter. Då statistiken är baserad på landet i stort antas dock ett lån på 3000 kronor per kvadratmeter för kalkylen för att säkerhetsställa en rättvis bedömning av lönsamheten. Den totala storleken på lånet uppgår då till 54,9 miljoner kronor. Marknadsvärdet för fastigheterna beräknas därmed till 371 miljoner kronor. En ombildning får därför anses vara lönsam.

Bedömningen av marknadsvärdet anses ha utförts konservativt, med en lågt belånad bostadsrättsförening och en mindre prisökning av lägenheterna på grund av deras nybyggnadsstandard. Ett högre marknadsvärde anses därför vara möjligt.

### **Osäkerheter vid beräkningen av marknadsvärdet**

Vissa av antagandena kan ha felmarginaler. Drift- och underhållskostnaderna antas som exempel vara desamma före och efter renovering, något som med en god sannolikhet inte behöver vara sant. Siffrorna som användes i det aktuella fallet var medelvärden av kostnaderna för hela Helsingborgshems innehav, vilket antogs vara det som låg närmast verkligheten. Efter renoveringen bör dock driftkostnaderna vara lägre på grund av energisparande åtgärder. Valet av att lägga samma drift- och underhållskostnad gjordes dock för att kunna se om det fanns en klar vinst i en renovering vilket det inte gjorde. I det stora hela är det därför svårt att säga hur mycket en renovering av en hyresfastighet faktiskt lönar sig och hur lång tid det tar att få tillbaka den investerade summan.

Vid en kalkyl över marknadsvärdet vid en försäljning som bostadsrätter var metoderna som kunde användas begränsade då flera av dem som använts i arbetet beräknar marknadsvärdet baserat på intäkterna som en fastighet genererar. De metoder som användes beräknade istället marknadsvärdet baserat på fastighetens taxeringsvärde och på pris per kvadratmeter. Kalkylerna visade att det möjligen kan vara lönsamt med en försäljning som bostadsrätter med de förutsättningar som lämnats. Det existerade dock felmarginaler i kalkylerna som kunnat påverka försäljningspriset. Bland annat togs inte någon hänsyn till belåningsgraden i de försäljningar som undersöktes med hjälp av areametoden. Areametoden använde



även ett kvadratmeterpris som var baserade på ett medelvärde av alla försäljningar i närområdet, och tog därför inte någon hänsyn till lägenheternas renoveringsbehov och fastighetens standard. Användes istället beräkningen där ett högre försäljningspris på cirka 15 % över medel samt en belåning på 3000 kronor per kvadratmeter visar kalkylen att det nästan säkert är lönsamt med en försäljning.

## **Finansiella för- och nackdelar med en ombildning**

### *Fördelar*

De finansiella fördelarna som uppstår vid en försäljning efter en ombildning anses vara att fastighetsägaren frigör kapital för alternativ placering och förräntning av kapital. En ombildning öppnar även upp för en ny och annan marknad av intressenter och anses därför ge en ökande konkurrens mot om försäljningen istället skett till ett annat fastighetsbolag där marknaden är mer begränsad.

Vidare har studien haft som avgränsning att inte göra en djupare analys av områdets utveckling. Detta innebär att ingen kalkyl gjorts om hur en ombildning av delar av beståndet i en stadsdel dominerad av hyresfastigheter kan påverka stadsdelens utveckling.

### *Nackdelar*

På initiativ till ombildning från fastighetsägarens sida kan kostnader i samband med omplacering eller uppsägning av nuvarande hyresgäster uppstå. Det finns även en risk för att processen förhalas eller förhindras helt, till följd av hyresgästernas starka besittningsrätt, detta är även förenligt med kostnader. Slutligen minskar hyresbolagens innehav. Om ett allmännyttigt fastighetsbolag väljer att avyttra och ombilda större delar av sitt fastighetsbestånd kan bolagets anseende påverkas negativt.

## **Är en ombildning lämplig i samband med en renovering?**

### **Ombildningsprocessen**

Den andra delen av frågeställningen handlar om möjligheten att omvandla ett flerbostadshus från hyresrätter till bostadsrätter och att göra detta i samband med en renovering.

För en vanlig ombildning uppmärksammades det tidigt i arbetet att möjligheterna är begränsade ifall hyresgästerna motsätter sig omvandlingen. Detta då minst två tredjedelar av hyresgästerna måste gå med i en bostadsrättsförening som sedan

lämnar ett så kallat hembud för att köpa loss fastigheten. Efterfrågan och därmed priset kan då tänkas begränsas då det endast är hyresgästerna som är tänkbara köpare ifall avsikten är att ombilda föreningen.

Om hembudet går igenom övergår hela fastigheten i bostadsrättsföreningens ägor och eventuella hyresgäster som inte var intresserade av att köpa ut sin lägenhet kan behålla hyresrätten med bostadsrättsföreningen som värd. Detta kräver mer av bostadsrättsföreningen då en hyreslägenhet kräver mer av föreningen gällande underhåll, med stöd av hyreslagen, än en lägenhet upplåten med bostadsrätt. Några av dessa kan exempelvis vara underhåll av väggar, golv, installerade skåp och vitvaror. På grund av taket på hyran i och med bruksvärdet kan därför hyresgästen tänkas bli en förlustaffär för en förening som måste köpa in dessa tjänster. Vidare kan det nämnas att det är större sannolikhet att en bostadsrättsinnehavare ser efter sin bostad i större utsträckning än vad en hyresrättsinnehavare gör. Med motiveringen att bostadsrättsinnehavaren har ett större ekonomiskt intresse i detta.

Om en ombildning istället initieras i samband med en större renovering kan en fastighetsägare säga upp hyresgästerna med stöd av hyreslagen. En bostadsrättsförening kan då bildas av fastighetsägaren själv. Genom detta tillvägagångssätt för en ombildning kan det tänkas att konkurrensen öppnas upp när det finns fler tänkbara köpare än om endast försäljning skett mot andra fastighetsföretag.

I studien upptäcktes att en ombildning kan förenklas genom att hyreslagen ger stöd att säga upp hyresgäster vid en större renovering. Detta motiveras med att det inte är uppenbart att hyresgästerna kan bo kvar utan att detta skapar olägenheter för dessa, med stöd i 12 kap. 46 § JB. Hur stor omfattning som krävs är dock svårt att se direkt i lagtexten. Dessutom står det att uppsägningen inte får vara oskälig mot hyresgästen. För att få mer information om hur lagtexten ska tolkas användes en prejudicerande dom från hovrätten. Denna visar att en uppsägning av kontrakt är möjlig vid större renoveringar av en fastighet. Domen prövade också om det är oskäligt för hyresgästen. I målet som domen behandlade hade hyresvärderna erbjudit hyresgästerna ersättningslägenheter under byggtiden samt en möjlighet att flytta tillbaka till sin tidigare lägenhet. Då det inte blivit prövat om det kan anses oskäligt att endast erbjuda en ersättningslägenhet men inte att flytta tillbaka är det svårt att säga vad som faktiskt skulle hända om det prövades.

När frågan gällande möjligheten att ombilda i samband med en renovering undersöktes för fallstudien, upptäcktes det snabbt att de renoveringar som utfördes inte var tillräckligt omfattande för att hyresgästerna inte skulle kunna bo kvar under byggtiden. Renoveringarna genomfördes dock med syftet att fastigheten skulle fortsättas att användas som hyresfastighet även efter byggtiden, varefter valet att låta hyresgästerna bo kvar under byggtiden kan anses vara det bästa ekonomiska valet för Helsingborgshem. Hade strategin istället varit att fastigheten skulle säljas till en bostadsrättsförening efter renovering hade det varit möjligt för fastighetsvärderna att själv skapa de förutsättningar som behövts för att säga upp hyresgästerna. Vid detta val hade även en långsiktig strategi med omflyttningar av

hyresgäster funnits för att uppfylla kravet på att det inte ska vara oskäligt mot de boende. Detta kan dels ske inom kvarteret och dels ske till likvärdiga eller bättre lägenheter på andra orter i staden.

En annan strategi som kan väljas är att hyresgästerna motiveras till att köpa ut sina lägenheter. Denna strategin har redan tillämpats på andra fastigheter i Närlunda, när hyresgästerna av radhus i området erbjöds köpa ut sina radhus (som då övergick till äganderätter). Vid en sådan ombildning hade först en förening skapats av minst två tredjedelar av hyresgästerna. Föreningen skulle sedan skicka en intresseanmälan för att köpa det aktuella bostadsbeståndet. I detta fallet hade en process startats där fastigheten börjar överlåtas från Helsingborgshem till den nya bostadsrättsföreningen. De hyresgäster som inte vill köpa hade även kunnat bo kvar, men med föreningen som ny värd. Strategin kan dock anses vara osäker och försäljningspriset för fastighetsägaren kan tänkas bli lägre, då ovilliga hyresgäster kan behöva ha ekonomiska incitament för att övertygas köpa sin hyresrätt. Vidare kräver det även att hyresgästerna uppfyller de ekonomiska krav som ställs av samhället för att köpa en lägenhet. På grund av osäkerheterna gick aldrig studien djupare in i denna strategi.

Slutligen gick studien aldrig in på att analysera det ekonomiska bortfallet som uppstår när lägenheterna står tomma under renoveringen. Det måste dock belysas att detta ekonomiska bortfallet kan bli större än vinsten i att renovera och sälja till en bostadsrättsförening vilket kräver en stor omsorg när planering för renovering tas fram för att minimera denna tid.

# Slutsats

## Vilka finansiella för- och nackdelar finns det med en ombildning?

Fördelarna som identifierats är att om en försäljning av en hyresfastighet är önskvärd, så öppnar som tidigare nämnts en ombildning upp en ny marknad av intressenter och anses därför ge en ökad konkurrens jämfört med om försäljningen istället skett till ett annat fastighetsbolag.

Nackdelar är att fastighetsägarens innehav minskar och att det även finns en risk för att processen förhalas av de boendes starka besittningsrätt. Sker en ombildning i samband med en renovering så krävs det dessutom en större administration hos fastighetsägaren för att övervaka renoveringen än om den skulle ske till en annan fastighetsägare. Slutligen kan även fastighetsägaren få ett försämrat anseende.

## Är en ombildning lämplig i samband med en renovering?

En ombildning regleras av ombildningslagen och påbörjas genom ett så kallat hembud. Processen kan initieras på två vis, antingen från fastighetsägarens håll eller från de nuvarande hyresgästernas håll. Det måste föreligga minst två tredjedelars majoritet för ombildningen hos de boende. Finns inga boende kan en bostadsrättsförening skapas av fastighetsägaren.

En ombildning anses vara lämplig i samband med en renovering om denna ska initieras av fastighetsägaren. Detta då fastighetsägaren med stöd av lagen kan säga upp de boende i samband med att renoveringen påbörjas och kan därför öppna upp en större marknad vid försäljning.

Tillvägagångssättet för en ombildning beror till stor del på hur läget ser ut. En ombildning i samband med en renovering är lämplig för en fastighetsägare då denna kan ombilda fastigheten i sin helhet. Detta leder till att det inte finns några kvarvarande hyresgäster som inte är intresserade av att köpa ut sin lägenhet. Som nämntes tidigare, innebär detta en större kundmarknad.

En ombildning direkt till nuvarande hyresgäster kan dock vara mer lämplig om det finns ett stort intresse för detta hos de boende, då det minskar de förlorade intäkterna som huset skulle genererat under perioden som uppstår från det att de

tidigare hyresgästerna flyttar ut och den nya föreningen köper fastigheten. Det minskar även på de administrativa kostnaderna då färre personer behöver vara involverade.

## Avslutande ord

I Sverige redovisas inte bostadsrättsföreningens belåningar som en del av priset vid försäljningar av bostadsrätter. Belåningen redovisas istället i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar, vilka ofta är svåra att härleda och inhämta från tillgänglig försäljningsstatistik. Det kan tilläggas att ingen av de nyproducerade bostadsrättslägenheter som låg ute till försäljning i Helsingborg när kontroller gjordes redovisade hur stor belåningsgraden var, vilket kan leda till svårigheter för köparen att förstå värdet av lägenheten. I slutändan skapar detta en förvrängd bild av marknaden för köpare som vill studera priserna i områdena de är intresserade av att köpa bostad i. Därför anses detta enligt författarna vara en nackdel för både köpare och säljare av lägenheter i välskötta föreningar.

Författarna uppmuntrar till vidare studier om hur lägenheter med äganderätt förhåller sig till både bostadsrättsformen och hyresrättsformen. Hur tredimensionell fastighetsindelning i flerfamiljshus fungerar i praktiken med dithörande analys av för- och nackdelar med detta. Intressant vore även att mer ingående studera hur en eventuell ombildning av hyresrätt eller bostadsrätt till äganderätt skulle gå till i ett i flerfamiljshus. Där nyttan med detta analyseras och diskuteras.

# Referenser

## Tryckta

Lundahl, Ulf, Skärvad, Per-Hugo (1999). *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*.  
Upplaga 3. Lund: Studentlitteratur

Trost, Jan (2005). *Kvalitativa Intervjuer*. Upplaga 3. Lund: Studentlitteratur

Befring, Edvard (1994). *Forskningsmetodik och statistik*. Lund: Studentlitteratur

Brunes, Fredrik (2015). *Fastighetsvärdering och marknadsanalys*. Upplaga 1.  
Lund: Studentlitteratur

Hart, Chris (1998). *Doing a literature review: Releasing the research imagination*.  
London: Sage Publications

Höst, Martin, Regnell, Björn, Runesson, Per (2006). *Att genomföra examensarbete*. Upplaga 1.  
Lund: Studentlitteratur

Lantmäteri & Mäklarsamfundet (2010). *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*.  
Gävle: Instant Book

Flodin, Jonny, Victorin, Anders (2011). *Bostadsrätt*. Upplaga 3.  
Uppsala: Iustus Förlag

Olsson, Jan, Skärvad, Per-Hugo (2017). *Företagsekonomi - en introduktion*.  
Stockholm: Liber AB

Olsson, Jan, Skärvad, Per-Hugo (2015). *Företagsekonomi 100*. Upplaga 17.  
Stockholm: Liber AB

## Artiklar

Boverket (Boverket 2014). *Fakta från Boverket – Boendeflytande för hyresgäster vid ombyggnad*.

Gordon, M., & Shapiro, E. (1956). Capital Equipment Analysis: The Required Rate of Profit.

Cambridge: Massachusetts institute of technology

Stockholm: Boverket. [https://www.boverket.se/contentassets/221\\_bdc71a81a4\\_dafbc00cf731f01711e/boendeinflytande\\_faktablad.pdf](https://www.boverket.se/contentassets/221_bdc71a81a4_dafbc00cf731f01711e/boendeinflytande_faktablad.pdf). 2018-08-04

SCB (2011). *Boende, byggande och bebyggelse*

Stockholm: Statistiska centralbyrån.

[http://www.scb.se/statistik/\\_publikationer/ov0904\\_2011a01\\_br\\_09\\_a01br1101.pdf](http://www.scb.se/statistik/_publikationer/ov0904_2011a01_br_09_a01br1101.pdf)

Per Gunnar Burström (1999). *Livslängdsbedömningar av byggnadsmaterial*

Lund: Lunds universitet. <https://lup.lub.lu.se/search/ws/files/4761428/4389473.pdf>

Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg (Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg 2015). *Planprogram för Närlunda, Helsingborgs stad.*

Helsingborg: Stadsbyggnadsnämnden Helsingborg. [https://helsingborg.se/wp-content/uploads/2014/04/narlunda\\_planprogram\\_saamrad\\_sbf.pdf](https://helsingborg.se/wp-content/uploads/2014/04/narlunda_planprogram_saamrad_sbf.pdf) 2018-07-11

Helsingborgshem (2017). *Årsredovisning och hållbarhetsrapport 2017*

Helsingborg: Helsingborgshem. <https://www.helsingborgshem.se/wp-content/uploads/Helsingborgshem-redovisning-2017-lowres.pdf> 2018-11-12

Statistiska centralbyrån SCB (2010). *Sammanställning av SCB:s olika index*

Stockholm: SCB

## **Internet**

Allmännyttan (Allmännyttan 2018). *Miljonprogrammet.*

<https://www.allmannyttan.se/historia/tidslinje/miljonprogrammet/> 2018-07-03

AP-fonderna (AP-fonderna 2018). *AP-fonderna.*

<http://apfonderna.se/> 2018-07-03

Bolagsverket (Bolagsverket 2016). *Anmäl din bostadsrättsförening för registrering*

<https://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/starta/anmal-1.1863> 2019-01-15

Bolagsverket (Bolagsverket 2018). *Starta bostadsrättsförening.*

<http://bolagsverket.se/fo/foreningsformer/bostadsrattsforening/starta/starta-bostadsrattsforening-1.1828> 2018-06-15

- Boverket (Boverket 2014). *Under miljonprogrammet byggdes en miljon bostäder*.  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/miljonprogrammet/> 2018-07-02
- Boverket (Boverket 2016) *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplattelseformer/> 2018-11-18
- EY (EY 2014). *Nyckeltal i fastighetsbolag*.  
<https://drivkraft.ey.se/2014/07/21/nyckeltal-i-fastighetsbolag-del-1/> 2019-03-06
- Helsingborgs Dagblad (Helsingborgs Dagblad 2014). *Nio radhus på Närlunda friköpta*.  
<https://www.hd.se/2014-11-13/nio-radhus-pa-narlunda-frikopta> 2018-08-03
- Helsingborgs stad (Helsingborgs stad 2013). *Dalhem*.  
<https://helsingborg.se/bo-bygga-och-miljo/bostader/bostadsomraden-och-samhallen/drottninghog-fredriksdal-dalhem/> 2018-08-31
- Hemnet (Hemnet, 2018). *Så ser du svagheter i föreningens ekonomi*.  
<https://www.hemnet.se/artiklar/kopa-salja/2018/09/03/sa-ser-du-svagheter-na-i-foreningens-ekonomi>
- Hyresnämnden (Hyresnämnden 2017). *Hyressättningsregler för bostadslägenheter*.  
<http://www.hyresnamnden.se/Skalig-hyra/> 2017-10-02
- Hyresnämnden (Hyresnämnden 2017). *Bruksvärde*. <http://www.hyresnamnden.se/Skalig-hyra/Bruksvarde/> 2017-10-02
- Hyresnämnden (Hyresnämnden 2017). *Besittningsskydd – Bostad*.  
<http://www.hyresnamnden.se/besittningsskydd/besittningsskydd---bostad/> 2018-08-04
- Hyresnämnden (Hyresnämnden 2015). *Hyresnämnden – en medlare i hyres- och bostadsvister*.  
<http://www.hyresnamnden.se/Om-Hyresnamnden/> 2017-10-02
- Hyresgästföreningen (Hyresgästföreningen 2018). *Kan bostadsrätt bli bostadsfel?*  
<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/globalt-innehall/rapporter/programolicies/ombildning---broschyr.pdf> 2016-06-15
- Hyresgästföreningen (Hyresgästföreningen 2018). *Dina rättigheter vid ombildning*.  
<https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/ombildning2/dina-rattigheter-vid-ombildning/> 2018-08-04



- Helsingborgs stad (Helsingborgs stad 2014). *Närlunda*.  
<https://helsingborg.se/bo-bygga-och-miljo/bostader/bostadsomraden-och-samhallen/narlunda/2014-10-07>
- Helsingborgshem (Helsingborgshem 2017). *Fyra kvarter på Dalhem har fått ny ägare*.  
<https://www.helsingborgshem.se/wp-content/uploads/hbg-dhm.pdf> 2017-06-19
- Helsingborgshem (Helsingborgshem 2014). *Starkt stöd för renoveringarna på Närlunda*.  
<http://www.mynewsdesk.com/se/helsingborgshem/pressreleases/starkt-stoed-foer-renoveringsplanerna-paa-naerlunda-1062235> 2018-08-03
- Riksbyggen (Riksbyggen 2018). *Varför betalar du avgift på din bostadsrätt?*  
<https://www.riksbyggen.se/bostad/bostadsratter/varfor-avgift-pa-bostadsratt> 2018-06-12
- Bostadsrätterna (Bostadsrätterna 2018). *Avgifter till föreningen*.  
<http://www.bostadsratterna.se/allt-om-bostadsratt/faktablad/avgifter-till-foreningen> 2018-06-12
- Mäklarsamfundet (Mäklarsamfundet 2017). *Vad är ett andelstal?*  
<http://www.maklarsamfundet.se/vad-ar-ett-andelstal> 2018-06-15
- Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC 2018). *Rätt avgift för bostadsrätt*.  
<https://www.sbc.se/aktuellt/alla-nyheter/Ratt-avgift-for-bostadsratt/> 2018-06-15
- Statistiska centralbyrån (SCB 2014). *Villa vanligaste boendeformen*.  
[https://www.scb.se/sv/\\_/Hitta-statistik/Artiklar/Villa-vanligaste-boendeformen/](https://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Artiklar/Villa-vanligaste-boendeformen/) 2018-07-06
- Skatteverket (Skatteverket 2018). *Taxeringsvärde*.  
<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/taxeringsvarde.4.515a6be615c637b9aa4153a6.html> 2018-06-15
- SCB (2017). *Stigande småhuspriser*.  
<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/statistiknyhet/stigande-smahuspriser/> 2018-12-15
- Johan Hellekant (2015). *Hög avgift sänker värdet på bostadsrätten*  
<https://www.svd.se/hog-avgift-sanker-vardet-pa-bostadsratten> 2019-03-16
- PEAB (PEAB 2014). *Peab rustar upp 264 lägenheter i Helsingborg*.  
<http://news.cision.com/se/peab/r/peab-rustar-upp-264-lagenheter-i-helsingborg,c9669095> 2017-10-02

Veidekke (Veidekke 2018). *Höjdpunkten, Helsingborg*.  
<http://veidekke.se/projekt/article79046.ece> 2018-07-17

# Bilagor

## Bilaga 1 – Gordons formel

$$S = a + a \cdot d + a \cdot d^2 + \dots + a \cdot d^{n-1}$$

$$S \cdot d = a \cdot d + a \cdot d^2 + a \cdot d^3 + \dots + a \cdot d^n$$

$$S - S \cdot d = (a + a \cdot d + a \cdot d^2 + \dots + a \cdot d^{n-1}) - (a \cdot d + a \cdot d^2 + a \cdot d^3 + \dots + a \cdot d^n)$$

$$S - S \cdot d = a - a \cdot d^n$$

$$S \cdot (1 - d) = a(1 - d^n)$$

$$S = \frac{a(1 - d^n)}{(1 - d)}$$

$$\text{om } d > 1 \rightarrow \lim S = \infty$$

$$\text{om } -1 < d < 1 \rightarrow \lim S = \frac{a}{1 - d}$$

## Bilaga 2 – Försäljningsstatistik Elineberg

### Försäljningsstatistik Elineberg

Pris	Avgift	Försäljningsår	Storlek	Antal rum	Pris per kvm	Adress	Bostadstyp
1 125 000	3 510	2013	68,5	3	16 423	Domaregatan 12 A	Lägenhet
885 000	2 943	2013	58,0	2	15 259	Domaregatan 11 C	Lägenhet
810 000	2 979	2013	57,5	2	14 087	Domaregatan 3 B	Lägenhet
1 050 000	3 392	2013	68,5	3	15 328	Domaregatan 11 B	Lägenhet
1 225 000	5 289	2013	114,0	5	10 746	Bendzgatan 33 C	Radhus
880 000	3 501	2014	68,0	3	12 941	Domaregatan 12b	Lägenhet
795 000	3 584	2014	68,5	3	11 606	Domaregatan 12 A	Lägenhet
875 000	3 057	2014	58,0	2	15 086	Domaregatan 8 B	Lägenhet
810 000	3 050	2014	58,5	2	13 846	Domaregatan 9 B	Lägenhet
1 000 000	3 631	2014	68,5	3	14 599	Domaregatan 11 C	Lägenhet
980 000	2 983	2014	58,0	2	16 897	Domaregatan 6 B	Lägenhet
880 000	3 559	2014	69,5	3	12 374	Domaregatan 6 C	Lägenhet
900 000	3 541	2014	69,0	3	13 043	Domaregatan 6 D	Lägenhet
1 065 000	3 584	2014	68,5	3	15 547	Domaregatan 6 D	Lägenhet
1 125 000	3 510	2014	68,5	3	16 423	Domaregatan 4 D	Lägenhet
1 070 000	3 510	2014	68,5	3	15 620	Domaregatan 5 A	Lägenhet
860 000	3 559	2014	69,5	3	12 374	Domaregatan 6 C	Lägenhet
740 000	3 117	2015	58,0	2	12 759	Domaregatan 12 A	Lägenhet
950 000	4 134	2015	79,0	4	12 025	Domaregatan 10 B	Lägenhet
745 000	3 213	2015	57,5	2	12 957	Domaregatan 10 B	Lägenhet
950 000	3 610	2015	69,0	3	13 768	Domaregatan 6 D	Lägenhet
750 000	3 151	2015	57,5	2	13 043	Domaregatan 4 B	Lägenhet
1 050 000	3 668	2015	68,5	3	15 328	Domaregatan 3 C	Lägenhet
1 250 000	4 215	2015	79,0	4	15 823	Domaregatan 2 A	Lägenhet
1 025 000	3 654	2015	68,5	3	14 964	Domaregatan 2 D	Lägenhet
910 000	3 726	2015	68,5	3	13 285	Domaregatan 2 E	Lägenhet
1 025 000	3 654	2015	68,5	3	14 964	Domaregatan 2 D	Lägenhet
1 500 000	5 831	2015	114,0	5	13 158	Bendzgatan 31 A	Radhus
1 600 000	5 831	2015	114,0	5	14 035	Bendzgatan 31 E	Radhus
970 000	3 815	2016	68,5	3	14 161	Domaregatan 13 B	Lägenhet
995 000	4 215	2016	79,0	4	12 595	Domaregatan 10 B	Lägenhet
1 200 000	3 240	2016	58,0	2	20 690	Domaregatan 10 B	Lägenhet
1 115 000	3 777	2016	69,0	3	16 159	Domaregatan 5 D	Lägenhet
1 050 000	4 330	2016	79,0	4	13 291	Domaregatan 3 B	Lägenhet
1 195 000	4 245	2016	79,0	4	15 127	Domaregatan 3 C	Lägenhet
1 525 000	3 741	2016	68,5	3	22 263	Domaregatan 1 C	Lägenhet
1 225 000	3 276	2016	57,5	2	21 304	Domaregatan 2 B	Lägenhet
975 000	3 276	2016	57,5	2	16 957	Domaregatan 2 C	Lägenhet
1 225 000	3 276	2016	57,5	2	21 304	Domaregatan 2 B	Lägenhet
1 412 500	3 799	2016	68,5	3	20 620	Domaregatan 2 E	Lägenhet
2 050 000	5 831	2016	114,0	4,5	17 982	Bendzgatan 29 A	Radhus
950 000	3 240	2017	58,0	2	16 379	Domaregatan 12b	Lägenhet
1 850 000	3 991	2017	88,0	3	21 023	Domaregatan 12 A	Lägenhet
1 200 000	3 247	2017	58,0	2	20 690	Domaregatan 13 B	Lägenhet
1 600 000	3 711	2017	68,0	3	23 529	Domaregatan 8 D	Lägenhet
1 370 000	3 777	2017	69,0	3	19 855	Domaregatan 5 D	Lägenhet
1 000 000	3 286	2017	58,0	2	17 241	Domaregatan 7 B	Lägenhet
1 125 000	3 800	2017	68,5	3	16 423	Domaregatan 6 B	Lägenhet
1 250 000	3 679	2017	69,0	3	18 116	Domaregatan 6 D	Lägenhet
1 260 000	3 789	2017	69,5	3	18 129	Domaregatan 5 C	Lägenhet
1 950 000	5 831	2017	114,0	5	17 105	Bendzgatan 31 H	Radhus
1 100 000	3 874	2018	69,0	3	15 942	Domaregatan 12b	Lägenhet
1 610 000	4 503	2018	80,0	4	20 125	Domaregatan 11 C	Lägenhet
1 300 000	3 968	2018	68,5	3	18 978	Domaregatan 11 C	Lägenhet
1 375 000	4 503	2018	79,0	4	17 405	Domaregatan 7 B	Lägenhet
1 375 000	3 910	2018	68,0	3	20 221	Domaregatan 6 B	Lägenhet
1 355 000	3 912	2018	68,5	3	19 781	Domaregatan 6 D	Lägenhet
1 510 000	3 941	2018	69,5	3	21 727	Domaregatan 5 C	Lägenhet
1 125 000	3 459	2018	57,5	2	19 565	Domaregatan 2 C	Lägenhet
1 750 000	5 831	2018	114,0	4,5	15 351	Bendzgatan 33 G	Radhus
1 995 000	5 831	2018	114,0	5	17 500	Bendzgatan 33F	Radhus
2 175 000	5 831	2018	114,0	4,5	19 079	Bendzgatan 33 C	Radhus

Källa: Hemnet

## Bilaga 3 – Försäljningsstatistik Furutorpsplatsen

### Försäljningsstatistik Furutorpsplatsen

Pris	Avgift	Försäljningsår	Storlek	Antal rum	Pris per kvm	Adress	Bostadstyp
890 000	3 294	2013	80,0	3	11 125	Sturegatan 28	Lägenhet
1 300 000	3 015	2013	80,0	3	16 250	Sturegatan 24	Lägenhet
1 050 000	3 382	2013	80,0	3	13 125	Sturegatan 20	Lägenhet
825 000	3 465	2013	80,0	3	10 313	Sturegatan 26	Lägenhet
350 000	6 945	2013	85,0	3	4 118	Furutorpsgatan 56 C	Lägenhet
260 000	6 210	2013	75,0	2	3 467	Furutorpsgatan 56 C	Lägenhet
387 000	6 598	2013	80,5	3	4 807	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
700 000	4 606	2013	76,5	3	9 150	Furutorpsgatan 28	Lägenhet
500 000	3 803	2013	61,5	2	8 130	Södergatan 80	Lägenhet
795 000	4 943	2013	82,5	3	9 636	Furutorpsgatan 30 B	Lägenhet
780 000	4 794	2013	80,0	3	9 750	Furutorpsgatan 28	Lägenhet
700 000	4 769	2013	79,5	3	8 805	Furutorpsgatan 28	Lägenhet
1 125 000	6 204	2013	102,0	4	11 029	Södergatan 80	Lägenhet
580 000	5 434	2013	96,0	3	6 042	Församlingsgatan	Lägenhet
770 000	6 045	2013	98,0	3	7 857	Hantverkaregatan	Lägenhet
450 000	2 608	2013	35,0	1	12 857	Hantverkaregatan	Lägenhet
580 000	5 434	2013	96,0	3	6 042	Församlingsgatan	Lägenhet
450 000	2 608	2013	35,0	1	12 857	Hantverkaregatan	Lägenhet
800 000	5 951	2013	105,0	4	7 619	Församlingsgatan	Lägenhet
590 000	4 749	2013	81,5	3	7 239	Södra Tvärgatan 6	Lägenhet
1 365 000	4 394	2013	88,5	3	15 424	Södra Tvärgatan 3	Lägenhet
850 000	2 766	2014	61,0	2	13 934	Sturegatan 26	Lägenhet
1 195 000	3 948	2014	92,9	4	12 863	Sturegatan 20	Lägenhet
930 000	3 297	2014	74,3	3	12 517	Sturegatan 20	Lägenhet
990 000	2 920	2014	72,0	2	13 750	Sturegatan 20	Lägenhet
850 000	2 766	2014	61,0	2	13 934	Sturegatan 26	Lägenhet
425 000	5 755	2014	67,5	2	6 296	Gustav Adolfs gata 27	Lägenhet
375 000	5 915	2014	67,5	2	5 556	Gustav Adolfs gata 29	Lägenhet
465 000	2 722	2014	37,0	1	12 568	Gustav Adolfs gata 27	Lägenhet
350 000	7 150	2014	84,5	3	4 142	Gustav Adolfs gata 27	Lägenhet
410 000	5 730	2014	66,5	2	6 165	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
650 000	3 057	2014	52,0	2	12 500	Hantverkaregatan	Lägenhet
280 000	5 842	2014	67,0	2	4 179	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
450 000	5 968	2014	83,5	3	5 389	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
380 000	7 214	2014	85,5	3	4 444	Furutorpsgatan 56 B	Lägenhet
330 000	5 845	2014	66,5	2	4 962	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
410 000	5 730	2014	66,5	2	6 165	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
280 000	5 842	2014	67,0	2	4 179	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
450 000	5 968	2014	83,5	3	5 389	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
410 000	5 730	2014	66,5	2	6 165	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
650 000	3 057	2014	52,0	2	12 500	Hantverkaregatan	Lägenhet
280 000	5 842	2014	67,0	2	4 179	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
450 000	5 968	2014	83,5	3	5 389	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
600 000	3 865	2014	61,0	2	9 836	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
700 000	4 195	2014	67,0	2	10 448	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
795 000	4 195	2014	67,0	3	11 866	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
550 000	4 390	2014	66,0	2	8 333	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
495 000	3 989	2014	64,0	2	7 734	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
660 000	3 879	2014	61,5	2	10 732	Furutorpsgatan 30 A	Lägenhet
550 000	4 138	2014	66,0	2	8 333	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
495 000	3 989	2014	64,0	2	7 734	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
615 000	3 879	2014	61,5	2	10 000	Furutorpsgatan 30 B	Lägenhet
775 000	5 337	2014	88,5	3	8 757	Hantverkaregatan	Lägenhet
935 000	6 531	2014	108,0	4	8 657	Hantverkaregatan	Lägenhet
382 000	3 839	2014	63,0	2	6 063	Hantverkaregatan	Lägenhet
725 000	5 358	2014	84,0	3	8 631	Hantverkaregatan	Lägenhet
935 000	6 531	2014	108,0	4	8 657	Hantverkaregatan	Lägenhet
585 000	4 606	2014	73,0	3	8 014	Södra Tvärgatan 6	Lägenhet
560 000	5 553	2014	83,0	3	6 747	Hantverkaregatan	Lägenhet
925 000	3 671	2014	69,0	3	13 406	Södra Tvärgatan 7	Lägenhet
1 130 000	4 283	2014	89,0	3	12 697	Södra Tvärgatan 5	Lägenhet
865 000	3 571	2014	67,5	2	12 815	Södra Tvärgatan 3	Lägenhet
860 000	3 583	2014	69,5	3	12 374	Hantverkaregatan	Lägenhet
840 000	4 169	2014	79,0	3	10 633	Hantverkaregatan	Lägenhet
620 000	3 057	2014	52,0	2	11 923	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 000 000	4 273	2014	82,5	3	12 121	Hantverkaregatan	Lägenhet
763 000	2 765	2015	61,7	2	12 366	Sturegatan 22	Lägenhet
1 195 000	4 095	2015	93,0	4	12 849	Sturegatan 22	Lägenhet
1 295 000	3 259	2015	80,0	3	16 188	Sturegatan 28	Lägenhet
745 000	2 813	2015	61,7	2	12 075	Sturegatan 20	Lägenhet
355 000	6 461	2015	75,0	2	4 733	Furutorpsgatan 56 C	Lägenhet

530 000	2 776	2015	37,5	2	14 133	Gustav Adolfs gata 27	Lägenhet
430 000	7 293	2015	84,5	3	5 089	Gustav Adolfs gata 29	Lägenhet
395 000	4 914	2015	64,5	2	6 124	Gustav Adolfs gata 29	Lägenhet
550 000	3 937	2015	61,5	2	8 943	Carl Krooks gata 59	Lägenhet
830 000	3 937	2015	61,5	2	13 496	Carl Krooks gata 59	Lägenhet
1 095 000	4 937	2015	79,5	3	13 774	Furutorpsgatan 28	Lägenhet
795 000	3 989	2015	64,0	2	12 422	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
635 000	3 965	2015	62,0	2	10 242	Carl Krooks gata 59	Lägenhet
645 000	3 923	2015	61,0	2	10 574	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
755 000	3 923	2015	61,0	2	12 377	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
705 000	3 166	2015	57,0	2	12 368	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
645 000	3 923	2015	61,0	2	10 574	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
585 000	3 613	2015	57,5	2	10 174	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
775 000	4 950	2015	82,5	3	9 394	Furutorpsgatan 30 B	Lägenhet
650 000	4 997	2015	79,0	3	8 228	Hantverkaregatan	Lägenhet
800 000	4 041	2015	63,0	2	12 698	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 095 000	4 011	2015	64,0	2	17 109	Hantverkaregatan	Lägenhet
475 000	4 011	2015	64,0	2	7 422	Hantverkaregatan	Lägenhet
850 000	5 629	2015	103,0	3	8 252	Församlingsgatan	Lägenhet
500 000	3 565	2015	55,0	2	9 091	Södra Tvärgatan 2	Lägenhet
625 000	4 606	2015	73,0	3	8 562	Södra Tvärgatan 6	Lägenhet
630 000	4 897	2015	81,5	3	7 730	Södra Tvärgatan 6	Lägenhet
1 195 000	6 531	2015	108,0	5	11 065	Hantverkaregatan	Lägenhet
625 000	5 381	2015	84,0	3	7 440	Hantverkaregatan	Lägenhet
995 000	6 145	2015	98,5	3	10 102	Hantverkaregatan	Lägenhet
575 000	4 427	2015	70,0	2	8 214	Hantverkaregatan	Lägenhet
595 000	4 387	2015	63,5	2	9 370	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 075 000	4 482	2015	88,5	3	12 147	Södra Tvärgatan 5	Lägenhet
1 125 000	4 425	2015	88,5	3	12 712	Södra Tvärgatan 5	Lägenhet
730 000	4 057	2015	77,5	2	9 419	Södra Tvärgatan 1	Lägenhet
895 000	4 482	2015	88,5	3	10 113	Södra Tvärgatan 1	Lägenhet
1 080 000	4 358	2015	82,5	3	13 091	Hantverkaregatan	Lägenhet
895 000	4 482	2015	88,5	3	10 113	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 350 000	4 482	2015	88,5	3	15 254	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 150 000	3 655	2015	71,5	3	16 084	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 000 000	4 358	2015	82,5	3	12 121	Hantverkaregatan	Lägenhet
615 000	3 710	2015	73,5	2	8 367	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 405 000	4 482	2015	88,5	3	15 876	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 195 000	3 297	2016	74,3	3	16 083	Sturegatan 20	Lägenhet
780 000	7 409	2016	101,5	4	7 685	Gustav Adolfs gata 27	Lägenhet
375 000	6 195	2016	75,0	2	5 000	Furutorpsgatan 56 C	Lägenhet
610 000	4 649	2016	65,5	2	9 313	Gustav Adolfs gata 29	Lägenhet
805 000	6 631	2016	84,5	3	9 527	Gustav Adolfs gata 29	Lägenhet
350 000	4 478	2016	59,0	1	5 932	Gustav Adolfs gata 27	Lägenhet
470 000	5 647	2016	64,5	2	7 287	Gustav Adolfs gata 27	Lägenhet
590 000	3 632	2016	46,0	1	12 826	Furutorpsgatan 56 C	Lägenhet
690 000	5 366	2016	66,5	2	10 376	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
675 000	8 289	2016	102,5	4	6 585	Furutorpsgatan 56 B	Lägenhet
690 000	5 366	2016	66,5	2	10 376	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
1 410 000	4 943	2016	79,0	3	17 848	Södergatan 86	Lägenhet
595 000	3 937	2016	61,5	2	9 675	Carl Krooks gata 59	Lägenhet
730 000	3 923	2016	61,0	3	11 967	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
650 000	3 923	2016	61,0	2	10 656	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
955 000	4 943	2016	79,0	3	12 089	Södergatan 86	Lägenhet
895 000	4 952	2016	81,0	3	11 049	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
1 175 000	4 965	2016	76,5	3	15 359	Furutorpsgatan 28	Lägenhet
935 000	4 813	2016	77,0	3	12 143	Furutorpsgatan 30 A	Lägenhet
610 000	3 972	2016	61,5	2	9 919	Furutorpsgatan 30 A	Lägenhet
1 180 000	3 973	2016	61,5	2	19 187	Furutorpsgatan 30 A	Lägenhet
970 000	3 221	2016	54,0	2	17 963	Furutorpsgatan 30 B	Lägenhet
955 000	4 943	2016	79,0	3	12 089	Södergatan 86	Lägenhet
895 000	4 952	2016	81,0	3	11 049	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
705 000	3 775	2016	58,0	2	12 155	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
1 410 000	2 795	2016	78,0	3	18 077	Furutorpsgatan 38	Lägenhet
1 250 000	2 800	2016	78,0	3	16 026	Furutorpsgatan 38	Lägenhet
1 050 000	5 265	2016	86,5	3	12 139	Hantverkaregatan	Lägenhet
773 000	4 447	2016	72,5	2	10 662	Hantverkaregatan	Lägenhet
690 000	2 608	2016	35,0	1	19 714	Hantverkaregatan	Lägenhet
470 000	3 445	2016	56,5	1,5	8 319	Södra Tvärgatan 4	Lägenhet
690 000	2 608	2016	35,0	1	19 714	Hantverkaregatan	Lägenhet
650 000	3 565	2016	55,0	2	11 818	Södra Tvärgatan 2	Lägenhet
470 000	3 445	2016	56,5	1,5	8 319	Södra Tvärgatan 4	Lägenhet
800 000	4 676	2016	70,5	2	11 348	Hantverkaregatan	Lägenhet

1 030 000	4 482	2016	88,5	3	11 638	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 195 000	4 252	2016	79,0	3	15 127	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 195 000	4 252	2016	79,0	3	15 127	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 700 000	4 560	2016	88,5	3	19 209	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 570 000	3 489	2017	80,0	3	19 625	Sturegatan 28	Lägenhet
1 215 000	3 382	2017	80,0	3	15 188	Sturegatan 26	Lägenhet
860 000	2 498	2017	40,0	2	21 500	Gustav Adolfs gata 27	Lägenhet
1 095 000	4 600	2017	65,5	2	16 718	Gustav Adolfs gata 29	Lägenhet
720 000	2 498	2017	37,5	2	19 200	Gustav Adolfs gata 27	Lägenhet
800 000	5 478	2017	83,5	3	9 581	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
800 000	5 366	2017	66,5	2	12 030	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
780 000	5 366	2017	66,5	2	11 729	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
800 000	5 478	2017	83,5	3	9 581	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
800 000	5 366	2017	66,5	2	12 030	Furutorpsgatan 56 A	Lägenhet
950 000	4 151	2017	62,0	2	15 323	Carl Krooks gata 59	Lägenhet
1 600 000	6 320	2017	94,0	4	17 021	Carl Krooks gata 59	Lägenhet
1 250 000	4 271	2017	62,0	2	20 161	Carl Krooks gata 59	Lägenhet
1 300 000	4 646	2017	77,0	3	16 883	Södergatan 80	Lägenhet
870 000	4 072	2017	61,5	2	14 146	Södergatan 80	Lägenhet
2 200 000	6 458	2017	102,0	4	21 569	Södergatan 82	Lägenhet
1 400 000	6 411	2017	102,0	4	13 725	Furutorpsgatan 30 A	Lägenhet
780 000	3 613	2017	57,5	2	13 565	Furutorpsgatan 32	Lägenhet
850 000	4 022	2017	61,5	2	13 821	Furutorpsgatan 30 A	Lägenhet
1 310 000	5 313	2017	82,5	3	15 879	Furutorpsgatan 30 B	Lägenhet
970 000	5 261	2017	80,5	3	12 050	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 145 000	6 045	2017	98,5	3	11 624	Hantverkaregatan	Lägenhet
915 000	3 507	2017	53,0	2	17 264	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 050 000	4 785	2017	103,0	3	10 194	Församlingsgatan	Lägenhet
805 000	3 030	2017	55,0	2	14 636	Södra Tvärgatan 2	Lägenhet
1 300 000	4 978	2017	106,0	4	12 264	Södra Tvärgatan 8	Lägenhet
1 315 000	5 381	2017	84,0	3	15 655	Hantverkaregatan	Lägenhet
880 000	4 348	2017	63,5	2	13 858	Hantverkaregatan	Lägenhet
860 000	24 446	2017	70,0	2	12 286	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 030 000	4 387	2017	63,5	2	16 220	Hantverkaregatan	Lägenhet
730 000	4 348	2017	63,5	2	11 496	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 510 000	4 313	2017	88,5	3	17 062	Södra Tvärgatan 3	Lägenhet
1 250 000	4 098	2017	77,5	2	16 129	Södra Tvärgatan 1	Lägenhet
1 000 000	3 515	2017	64,0	2	15 625	Södra Tvärgatan 7	Lägenhet
1 550 000	4 131	2017	75,5	3	20 530	Södra Tvärgatan 7	Lägenhet
975 000	3 926	2017	77,5	2	12 581	Södra Tvärgatan 3	Lägenhet
1 500 000	5 168	2017	99,0	4	15 152	Hantverkaregatan	Lägenhet
525 000	6 494	2017	67,0	3	7 836	Övre Nytorpsgatan 87	Lägenhet
995 000	3 269	2018	61,7	2	16 126	Sturegatan 26	Lägenhet
1 045 000	4 649	2018	65,0	2	16 077	Gustav Adolfs gata 29	Lägenhet
1 095 000	4 908	2018	79,0	3	13 861	Södergatan 86	Lägenhet
995 000	3 958	2018	61,0	2	16 311	Bryggaregatan 1	Lägenhet
2 260 000	6 291	2018	94,0	4	24 043	Carl Krooks gata 59	Lägenhet
1 050 000	3 355	2018	51,0	2	20 588	Carl Krooks gata 57	Lägenhet
1 185 000	4 018	2018	61,5	2	19 268	Södergatan 80	Lägenhet
1 045 000	5 035	2018	77,0	3	13 571	Furutorpsgatan 30 A	Lägenhet
1 250 000	4 983	2018	77,0	3	16 234	Furutorpsgatan 30 B	Lägenhet
1 220 000	4 035	2018	61,5	2	19 837	Furutorpsgatan 30 B	Lägenhet
1 320 000	3 081	2018	78,0	3	16 923	Furutorpsgatan 38	Lägenhet
850 000	4 571	2018	87,0	3	9 770	Församlingsgatan	Lägenhet
1 085 000	6 045	2018	98,5	3	11 015	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 300 000	4 865	2018	86,5	3	15 029	Hantverkaregatan	Lägenhet
850 000	4 405	2018	63,5	2	13 386	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 155 000	4 091	2018	64,0	2	18 047	Hantverkaregatan	Lägenhet
735 000	3 131	2018	54,5	2	13 486	Södra Tvärgatan 2	Lägenhet
850 000	3 993	2018	73,0	3	11 644	Södra Tvärgatan 6	Lägenhet
1 195 000	3 781	2018	64,0	3	18 672	Södra Tvärgatan 7	Lägenhet
1 800 000	4 698	2018	88,5	3	20 339	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 550 000	4 527	2018	88,5	3	17 514	Hantverkaregatan	Lägenhet
1 395 000	4 527	2018	88,5	3	15 763	Hantverkaregatan	Lägenhet

Källa: Hemnet

## Bilaga 4 – Försäljningsstatistik Högaborg

### Försäljningsstatistik Högaborg

Pris	Avgift	Försäljningsår	Storlek	Antal rum	Pris per kvm	Adress	Bostadstyp
1 295 000	4 908	2013	85,0	3	15 235	Varbergsgatan 6 A	Lägenhet
1 250 000	4 908	2013	85,0	3	14 706	Varbergsgatan 8 A	Lägenhet
1 195 000	4 908	2013	85,0	3	14 059	Varbergsgatan 8 B	Lägenhet
410 000	3 850	2013	48,0	2	8 542	Faktorsgatan 3	Lägenhet
575 000	5 918	2013	91,0	3	6 319	Faktorsgatan 5	Lägenhet
590 000	5 773	2013	89,0	3	6 629	Faktorsgatan 5	Lägenhet
620 000	3 538	2013	44,0	2	14 091	Faktorsgatan 3	Lägenhet
1 335 000	5 316	2014	106,0	3	12 594	Varbergsgatan 6 B	Lägenhet
1 195 000	5 160	2014	106,0	4	11 274	Varbergsgatan 8 B	Lägenhet
1 210 000	5 104	2014	85,0	3	14 235	Varbergsgatan 10 B	Lägenhet
490 000	4 269	2014	63,5	2	7 717	Faktorsgatan 11	Lägenhet
700 000	6 461	2014	90,5	3	7 735	Direktörsgatan 22	Lägenhet
455 000	5 434	2014	77,5	3	5 871	Direktörsgatan 24	Lägenhet
620 000	6 119	2014	89,0	3	6 966	Faktorsgatan 11	Lägenhet
490 000	4 269	2014	63,5	2	7 717	Faktorsgatan 11	Lägenhet
1 300 000	5 231	2015	85,0	3	15 294	Varbergsgatan 6 B	Lägenhet
625 000	5 701	2015	80,0	3	7 813	Faktorsgatan 13	Lägenhet
780 000	5 606	2015	77,5	3	10 065	Direktörsgatan 24	Lägenhet
405 000	4 894	2015	69,0	2	5 870	Direktörsgatan 22	Lägenhet
580 000	4 894	2015	69,5	2	8 345	Faktorsgatan 9	Lägenhet
1 570 000	5 445	2016	106,0	3	14 811	Varbergsgatan 6 B	Lägenhet
1 350 000	5 289	2016	106,0	3	12 736	Varbergsgatan 10 A	Lägenhet
1 295 000	5 232	2016	55,0	2	23 545	Varbergsgatan 12 B	Lägenhet
1 240 000	5 232	2016	55,0	3	22 545	Varbergsgatan 12 A	Lägenhet
575 000	4 819	2016	63,5	2	9 055	Faktorsgatan 11	Lägenhet
775 000	6 820	2016	88,5	3	8 757	Direktörsgatan 24	Lägenhet
770 000	5 655	2016	79,5	3	9 686	Direktörsgatan 24	Lägenhet
550 000	4 894	2016	69,5	2	7 914	Faktorsgatan 7	Lägenhet
825 000	6 769	2016	89,0	3	9 270	Faktorsgatan 7	Lägenhet
450 000	5 065	2016	69,5	2	6 475	Faktorsgatan 7	Lägenhet
575 000	4 819	2016	63,5	2	9 055	Faktorsgatan 11	Lägenhet
795 000	6 687	2016	91,0	3	8 736	Faktorsgatan 7	Lägenhet
640 000	3 946	2016	48,0	2	13 333	Faktorsgatan 3	Lägenhet
1 310 000	5 232	2017	85,0	3	15 412	Varbergsgatan 8 A	Lägenhet
550 000	6 769	2017	89,0	3	6 180	Faktorsgatan 13	Lägenhet
550 000	6 005	2017	77,5	3	7 097	Direktörsgatan 22	Lägenhet
890 000	6 769	2017	89,0	4	10 000	Faktorsgatan 11	Lägenhet
895 000	6 769	2017	89,0	4	10 056	Faktorsgatan 11	Lägenhet
650 000	6 769	2017	89,0	3	7 303	Faktorsgatan 5	Lägenhet
525 000	3 946	2017	48,0	2	10 938	Faktorsgatan 3	Lägenhet
550 000	3 964	2017	48,0	2	11 458	Faktorsgatan 3	Lägenhet

Källa: Hemnet



## Bilaga 6 – Allmänna föreskrifter, Ombyggnad av bostäder Närlunda Östra

### AFA.2 Orientering om objektet

#### AFA.21 Översiktlig information om objektet

Helsingborgshems vision är att göra Helsingborg till en attraktiv stad att leva och bo i för en mångfald av människor. Samtidigt ska vi utveckla våra fastighetsvärden och bibehålla en god ekonomi. Vi ser ett tydligt samband mellan ett områdes attraktivitet och fastighetsvärdenas utveckling. Med detta som utgångspunkt behöver vi analysera och adressera behoven hos hela stadsdelar i samband med att vi utvecklar vårt bestånd såväl som våra enskilda projekt.

Närlunda är Helsingborgshems minsta miljonområde och färdigställdes i sin nuvarande utformning i början av 1970-talet. Stadsdelen innehåller enbart hyresrätter och har i princip varit oförändrad genom åren utan att några större eller betydande förändringar har genomförts. Då det rapporterats om ett stort antal vattenskador i området genomfördes under 2011 en teknisk inventering av samtliga badrum på området. Resultatet visar att det finns ett generellt behov av att renovera badrummen.

Parallellt med detta har företaget en ambition att utveckla hela området och vi vill därför inom ramen för detta projekt även se över exempelvis fasader, lokaler, entréer och allmänna utrymmen.

Projektet omfattar ombyggnad, med kvarboende hyresgäster, av två från varandra fristående delprojekt. Närlunda Östra 11–17 består av 4 höghus i 9 våningar, med totalt 264 lägenheter. Närlunda Västra 18–24 består av 4 flerfamiljshus i 3 våningar plus souterrängplan, med totalt 96 lägenheter. Husen är byggda i prefab-lement av obehandlad betong.

Utmaningarna i projekt kommer att ställa stora krav på projektorganisationens skicklighet och erfarenhet.

Helsingborgshem har i anledning av projektets storlek och komplexitet valt att genomföra projektet som en totalentreprenad med samarbetsformen partnering.

Helsingborgshem förväntar sig att samarbetsformen partnering kommer att medverka till:

- ett öppet samarbetsklimat där projektdeltagarna fokuserar på lösningar och arbetar mot gemensamt fastlagda mål.
- en process som ger projektdeltagarna möjlighet att fatta medvetna beslut där prioriteringar blir tydliga genom att olika lösningar ställs mot varandra med väl underbyggda beslutsunderlag.

- ett bra och effektivt sätt att hantera projektrisker där parternas samlade kompetens i kombination med väl underbyggda beslutsunderlag skapar goda förutsättningar för riskhanteringen.
- en process med en hög grad av kontroll avseende både tid och kostnader genom hela projektgenomförandet.

Projektet kommer att bedrivas i fyra skeden.

Skede 1: Produktspecificering och systemhandlingar

Skede 2: Hyresgästgodkännande och bygghandlingar

Skede 3: Ombyggnad

Skede 4: Överlämnande och garantitid

Projektets förutsättningar och identifierade framgångsfaktorer beskrivs under AFD.13 och i Helsingborgshems projektplan.

Avsikten är att genomföra båda delprojekten med samma projektorganisation. Delprojekten kommer att löpa parallellt, men i olika skeden, och kräver separata investeringsbeslut från Helsingborgshem för att genomföras.