

Avdelningen för  
**LANTMÄTERI**  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund



**Department of  
SURVEYING AND  
REAL  
ESTATE  
MANAGEMENT**  
Lund Institute of  
Technology  
University of Lund  
Box 118  
S - 221 00 Lund  
Sweden

## Nya användningsområden för befintliga fastigheter

### New area of use for existing buildings

Detta examensarbete omfattar 20 poäng och är utfört av Anna Johansson.

**Abstract:** This thesis tries to show ways of finding new areas of use for empty buildings or buildings that have been proven difficult to rent. It also show what the real estate agencies of today does to find a new area of use, what controls their decision and how common it is that buildings change area of use.

**Key words:** new area of use, change area of use, empty bildings, real estate

## Sammanfattning

Den tekniska utvecklingen går fort. När en ny byggnad väl står färdig tar det sällan lång tid innan den inte längre passar för avsedd verksamhet. Dock har byggnaden ofta en betydande livslängd kvar. Att riva dessa byggnader skulle därför vara ett enormt resursslöseri. Av den anledningen måste man försöka finna ett annat användningsområde för byggnaden.

Detta examensarbete består av två delar. Del ett beskriver hur man kan gå till väga för att på ett resurssnålt sätt finna ett nytt användningsområde för en byggnad som står tom eller är svår att hyra ut. I den andra delen har jag tittat på hur fastighetsföretagen gör idag när de försöker finna ett nytt användningsområde för en byggnad, vad som styr deras beslut samt hur vanligt det är att byggnader byter användningsområde.

I Stadsbyggnadskontorets arkiv fick jag information om hur vanligt det är att man ansöker om att få ändra användningsområde för en byggnad. I min undersökning ingick 1015 fastigheter. Av dessa hade man ansökt om att få ändra användningsområde för 180 stycken mellan åren 1981 och september 1996. Vissa av fastigheterna hade man ansökt om att få ändra användningsområde för mer än en gång; sammanlagt hade det inkommit 285 ansökningar under femtonårsperioden. Det är med andra ord inte ovanligt att fastighetsägare vill förändra sina fastigheters användningsområden.

Materialet jag fick fram i Stadsbyggnadskontorets arkiv använde jag till viss statistik. Jag tittade främst på om förändringen oftare gällde någon viss typ av byggnad och – dessutom – om det går mode i att förändra verksamheten för en viss typ av byggnader under vissa tidsperioder.

Att hitta någon *typ* av byggnad som oftare förändras än andra har jag inte lyckats med. Orsakerna till att ägarna försöker förändra fastigheters användningsområde verkar mer vara knutet till uthyrningsproblem och andra ekonomiska orsaker än enskilda byggnadstyper och verksamheter.

Man kan emellertid se vissa tendenser till att hur ekonomiska spekulationer och förhoppningar samverkar med politiska beslut så att vissa förändringar blir moderna – under vissa tidsperioder förefaller ägare med andra ord vara mer benägna att ändra användningsområde för vissa typer av byggnader. Mellan 1986 och 1990 ändrade man gärna användning till kontor, medan dessa i sin tur byggdes om till bostäder eller läkarmottagningar under 1991 till september 1996.

För att få veta *hur* fastighetsägarna går till väga när de letar efter nya användningsområden för byggnader gjorde jag en enkätundersökning. Jag skickade ut enkäter till tio fastighetsföretag som jag genom min undersökning på Stadsbyggnadskontorets arkiv visste hade ansökt om att få ändra användning för en byggnad under de senaste femton åren.

Av tio utskickade enkäter fick jag tillbaks nio. Jag frågade också enkätsvararna om någon eller några typer av byggnader är vanligare att de söker nytt användningsområde för. Med typ av byggnader menar jag här ålder, läge, area och antal hyresgäster. Vidare frågade jag om det finns något nytt användningsområde som de hellre byter till, vad som påverkar beslutet om det nya användningsområdet, hur man besiktigar byggnaden, om man gör någon marknadsundersökning i samband med att man söker nytt användningsområde, om lönsamheten har visat sig öka i samband med förändringen, hur man mäter lönsamheten och vilka lönsamhetskrav man ställer.

Ingen av frågorna fick ett entydigt svar. Vad man däremot kan se är att alla företag har sin egen teori om hur man ska arbeta fram förslag på ett nytt användningsområde. I en del fall verkade beslutsgången mycket krånglig. Av den anledningen beslutade jag mig för att genom litteraturstudier försöka finna en beslutsgång som är resurssnål.

Ett nytt användningsområde hittar man resurssnålast enligt litteraturen genom att dela upp sökandet i delmål. I det allra första delmålet kan sökandet liknas vid brainstorming. Efterhand som delmålen avverkas ökar informationen om byggnaden och dess möjligheter. Till sist har man ett eller flera alternativ som fungerar tekniskt, funktionellt, ekonomiskt och ur samhällsvinkel.

Innan man börjar jobba med ett nytt delmål skall man noggrant fundera igenom vilken typ av information man behöver för att kunna ta sig till delmålet. Finner man att viss information är svår/dyr att få tag i bör man fundera på om man verkligen behöver denna typ av information.