



**HÖGSKOLAN  
I GÄVLE**

**Institutionen för ekonomi**

*Titel: Avsaknaden av relevanta motiv – en studie av  
fastighetsförvärv gjorda av privata fastighetsägare  
från kommunala bostadsföretag*

*Författare: Susanne Andersson  
Jenny Svensson*

*Kurspoäng: 10 poäng*

*Kursnivå: Kandidatkurs (C-nivå)*

***Examensarbete***  
***i ämnet företagsekonomi***

## Abstract

**Titel:** Avsaknad av relevanta motiv - en studie av fastighetsförvärv gjorda av privata fastighetsägare från kommunala bostadsföretag

**Nivå:** C-uppsats i ämnet företagsekonomi

**Författare:** Susanne Andersson och Jenny Svensson

**Handledare:** Tommy Gerdemark

**Datum:** 2008 06

**Syfte:** Gällande förvärv av kommunala hyresrätter har de flesta diskussioner som uppmärksammats, enligt vår uppfattning, rört ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt. Det är även det som teoretiskt finns beskrivet. Därför anser vi att vår studie kan bidra till att belysa fenomenet och öka vetskapen, om att hyresrätterna kan byta ägare och de facto byter ägare utan att upplåtelseformen ändras. Vårt syfte är därför att studera hur fastighetsköp gjorda av privata fastighetsägare från kommunala fastighetsföretag går till.

**Metod:** Vi har i vår uppsats delat hermeneutikernas synsätt då vi är medvetna om att vår inställning och tolkning av studien kommer att påverka vårt resultat. Vidare har vi tillämpat ett kvalitativt tillvägagångssätt där vår studie grundar sig på intervjuer. Intervjupersonerna är verksamma inom olika privata fastighetsföretag på olika orter utsprida över landet.

**Resultat & slutsats:** Vi har genom vår studie kommit fram till att de privata fastighetsägarnas motiv vid investering i kommunalt fastighetsbestånd är varierande, dessutom har även kommunernas avsikter till försäljningen varit olika. Studien visar att de privata fastighetsägarna i de övervägande delarna av fallen ej använt sig av några ekonomiska modeller vid beräkning av fastighetsbeståndets lönsamhet. Vidare visar studien att det i samtliga fall inte finns någon uttalad avsikt att i framtiden ombilda det förvärvda fastighetsbeståndet till bostadsrätter.

### Förslag till fortsatt forskning:

- Se försäljningarna utifrån de kommunala fastighetsbolagen istället från de privata fastighetsägarna sida.
- Studera samtliga 32 kommunala fastighetsbolags försäljningar till privata fastighetsägare under 2006.
- Vinkla uppsatsen utifrån hyresgästernas perspektiv, hur dessa upplevt övergången från en kommunal till en privat fastighetsägare.

**Uppsatsens bidrag:** Denna studie utmärker sig genom att belysa fenomenet att de privata fastighetsägarna köper fastighetsbestånd från kommunala fastighetsbolag och i många fall fortsätter att äga dessa i samma upplåtelseform som vid förvärvet.

**Nyckelord:** Privata fastighetsföretag, Kommunala fastighetsbolag, Investeringsprocessen, Fastighetsförvärv, Upplåtelseform, Ombildning

# Abstract

**Title:** The lack of relevant motives for the acquisition of real estate made by private landlords from municipal housing companies

**Level:** Final assignment for Bachelor Degree in Business Administration

**Author:** Susanne Andersson and Jenny Svensson

**Supervisor:** Tommy Gerdemark

**Date:** 2008 06

**Aim:** Refer to acquisitions of municipal housing estate we are of the opinion that most discussions brought to attention are those that concern conversion from tenancy right to co-operative. That is also the case when it comes to theoretical descriptions. Therefore we believe that our research can contribute to illuminating the phenomenon and increase the knowledge about how tenancy rights can trade owner without changing the right of disposition and that this actually occurs. The aim of this essay is therefore to study how a purchase made by private landlords to municipal housing estate is arranged.

**Method:** In this essay we have used the approach of the hermeneutists since we are aware of the fact that our attitude and interpretations of the study will affect our result. However we believe that we can help each other to be critical towards the sources. Further on we have applied a qualitative course of action by basing our research on interviews. The interviewees are active within different private real estates at various locations dispersed all over the country.

**Result & conclusions:** Through our research we have come to the conclusion that the private landlords' motive when investing in municipal housing estate is varying. In addition the municipalities' sales argument has varied. Our research shows that the private landlords in most cases have not used any economic models to calculate the profitability of real estate. Furthermore our research shows that in all cases there are no intentions to reconstruct this real estate into co-operative in the future.

**Suggestions for future research:**

- Regard sales from municipal housing companies' point of view instead of private landlords' point of view
- Study all the 32 municipal housing estates' sales to private landlords during 2006.
- Angle the essay from the tenant's point of view and regard how they have experienced the transition from municipal to a private landlord

**Contribution of the thesis:** This research is through the illumination of the phenomenon distinguishing that private landlords buy real estate from municipal housing companies and in many cases continue to prosecute these in the same right of disposition as before the acquisition.

**Key words:** Private real estate, Municipal housing companies, Investment process, Real estate acquisition, Conversion

# Innehållsförteckning

1. Inledning.....	1
1.1 Bakgrund .....	1
1.2 Problemformulering .....	1
1.3 Syfte .....	2
1.4 Avgränsning .....	2
1.5 Begreppsförklaring .....	2
2 Metod .....	4
2.1 Vår kunskapsteoretiska ståndpunkt .....	4
2.2 Kvalitativa intervjuer.....	5
2.3 Praktiskt tillvägagångssätt.....	6
3.4 Trovärdighet .....	8
3 Historik.....	10
4. Teori .....	12
4.1 Statistik på försäljningar av kommunala fastighetsbolag.....	12
4.2 Förvaltning av privata fastighetsägare .....	13
4.3 Hyressättning.....	14
4.4 Investeringsprocessen.....	15
4.4.1 Investeringsprojektets olika faser.....	16
4.4.2 Investeringskalkyl .....	17
4.5 Rationellt och icke rationellt beslutsfattande .....	19
5. Empiri.....	21
5.1 Intervju – Locellus AB .....	21
5.2 Intervju – Dimstone AB .....	23
5.3 Intervju – TotalFörvaltning AB.....	24
5.4 Intervju – Dagon AB .....	25
5.5 Intervju – Gambrinus AB .....	27
5.6 Intervju – Karaffen Förvaltnings AB .....	29
6. Analys.....	31
6.1 Privata fastighetsägares syn på övertagandet från kommunen.....	31
6.2 Köpprocessen .....	33
6.3 Motiv till investering av kommunalt fastighetsbestånd .....	34
6.4 Fallgropar vid fastighetsköp från kommunala bolag.....	36

7. Slutsats .....	38
7.1 Studiens bidrag .....	39
7.2 Förslag till fortsatta studier .....	40
8. Källförteckning.....	41
Bilaga 1 - Intervjufrågor.....	43
Bilaga 2 – Kartbild .....	45

# 1. Inledning

---

*I detta inledande kapitel ger vi en bakgrund till vårt uppsatsämne och vad det är som gör att vi anser detta vara intressant samt redovisar vår problemformulering och vårt syfte. Detta för att ge läsaren en övergripande inblick i ämnet och kännedom om utgångspunkten i vår uppsats.*

---

## 1.1 Bakgrund

Under det senaste årtiondet har diskussionen kring allmännyttans utförsäljning och då främst ombildningarna från upplåtelseformen hyresrätt till bostadsrätt varit något som debatterats. Detta anser vi kan bero på att bostaden utgör en grund i människors tillvaro och deras trygghet, vilket har gjort att allmännyttan har haft en betydande roll för många människor och deras bostadssituation. Det allmännyttiga bostadsbeståndet har byggts upp under en lång tid, utan vinstsyfte, med hjälp av förmånliga lånevillkor med räntesubventioner<sup>1</sup>. Reglerna för den kommunala verksamheten inom bostadssektorn har under senare delen av 1980- och 1990-talet förändrats betydande. Idag främjas inte de allmännyttiga bostadsbolagen av ekonomiska särregler utan konkurrerar på samma villkor som de andra aktörerna på bostadsmarknaden. Detta då bostadsfinansieringsförordningen upphävdes 1992 och resulterade i att möjligheten att godkänna ett bostadsbolag som allmännyttigt försvann. Utöver detta upphörde de förmånliga lånevillkoren för de allmännyttiga bostadsbolagen 1994 och är nu lika oavsett ägare.<sup>2</sup> Sedan 1990-talet har omkring 23 000 av de kommunala fastighetsbolagens fastigheter övergått till att ägas av privata fastighetsägare.<sup>3</sup> Dock har försäljningarna varit kritiserade och man har befarat att detta skulle kunna leda till hyreshöjningar, sämre bostadsstandard och försämringar i största allmänhet<sup>4</sup>.

I vår mening finns det fyra möjliga alternativ för de kommunala bostadsföretagen att välja på när dessa har ett behov av att minska sitt fastighetsbestånd av olika anledningar. Dessa valmöjligheter är; att sälja fastigheterna direkt till en bostadsrättsförening, att sälja dem vidare till ett privat fastighetsföretag som har för avsikt att inom en snar framtid ombilda dessa hyresrätter till bostadsrätter, att sälja fastigheterna till ett privat fastighetsföretag som fortsätter att hyra ut dessa hyresrätter till hyresgästerna och sista alternativet att riva fastigheterna.

## 1.2 Problemformulering

Vi avser att ur köparnas perspektiv studera försäljningen från kommunala fastighetsföretag till privata fastighetsägare:

- Hur köpet går till, ekonomisk och juridiskt.
- Motiven de privata fastighetsägarna har vid investeringar i de före detta kommunalägda fastighetsbeståndet.
- Hur det praktiska överlämnandet och övertagandet går till.

---

<sup>1</sup> Fastighetsägarna, 2003, sid. 7

<sup>2</sup> SOU 1999:148, sid.30

<sup>3</sup> Fastighetsägarna, 2003, sid. 2

<sup>4</sup> Ibid., sid. 5

- Undersöka om det, från de privata fastighetsägarnas sida, finns tankar om en eventuell ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i framtiden.
- Undersöka om det finns fallgropar vid denna typ av fastighetsförvärv.

### 1.3 Syfte

De flesta diskussioner som uppmärksammas är enligt vår åsikt de som rör ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt och är även det som teoretiskt finns beskrivet. Vårt syfte med denna uppsats är att belysa fenomenet att hyresrätter kan byta ägare utan att de ändrar upplåtelseform.

### 1.4 Avgränsning

I vår uppsats kommer vi endast att titta på allmännyttan som begrepp och fenomen utifrån hur det ser ut i Sverige och inte i övriga världen. Vi har även valt att bortse från den politiska aspekten i köpprocessen samt valt att ej studera köpprocessen utifrån kommunernas perspektiv. Eftersom vi ej valt att ta hänsyn till kommunernas syn vad gäller köpprocessen har vi inte genomfört någon intervju med dessa.

### 1.5 Begreppsförklaring

**Fastighetsföretag** kan bland annat definieras på följande vis, vilket dock är en definition som omfattar det mesta till exempel hotell, fängelse, rederier, flygbolag och järnvägsföretag:

*”Ett fastighetsföretag kännetecknas av att det till sina kunder tillhandahåller utrymme med service”.*<sup>5</sup>

För det mesta är fastighetsföretagandet antingen enbart fastighetsägande eller detta i en kombination med finansiell verksamhet eller byggande.<sup>6</sup> När ett fastighetsföretag köper en fastighet ses detta som en investering, de förväntar sig driftsnetton i framtiden som minst skall täcka inköpskostnaden för fastigheten<sup>7</sup> Begreppet driftsnetto avser hyresintäkter minus underhålls- och driftskostnader samt fastighetsskatt.<sup>8</sup>

I vår uppsats kommer det att förekomma en blandning av begreppen fastighetsföretag, fastighetsbolag och bostadsföretag i vår mening skiljer sig dessa inte åt. Med ett fastighetsföretag menar vi ett företag som äger, förvaltar och hyr ut fastigheter i form av bostäder, lokaler och industrier.

**Allmännyttan**, är i allmänt tal, ett kommunalägt eller kontrollerat bostadsföretag som förvaltar bostäder utan vinstsyfte.<sup>9</sup> Denna definition har vi som grund när vi använder begreppet och även när vi skriver om kommunala bolag, kommunala bostadsföretag, kommunala fastighetsföretag samt kommunala fastighetsägare som begrepp.

**Köpprocessen** är ett begrepp som vi har valt att använda då vi studerar försäljningen från kommunala bostadsföretag till privata fastighetsägare. Från det att de privata fastighetsägarna

---

<sup>5</sup> Hägg C, 1990, sid. 14

<sup>6</sup> Ibid., sid. 14

<sup>7</sup> Ibid., sid. 38

<sup>8</sup> Ibid., sid. 12

<sup>9</sup> [http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i\\_art\\_id=111971&i\\_word=allm%e4nnyttan](http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i_art_id=111971&i_word=allm%e4nnyttan) 2008-04-24

har fått vetskap om en eventuell försäljning samt innebörden och omfattningen av köpet, tills dess att den praktiska övergången skett.



## 2 Metod

---

*I metodkapitlet redogör vi för vår kunskapsteoretiska ståndpunkt samt vad som ligger bakom vårt val av metod. Vidare beskriver vi hur vi praktiskt har gått tillväga med vår uppsats samt hur vi har genomfört intervjuerna.*

---

### 2.1 Vår kunskapsteoretiska ståndpunkt

Positivism och hermeneutik är två sätt att se på objektivitet, subjektivitet och hur kunskap uppnås samt hur tillvaron bör beaktas<sup>10</sup>. Hermeneutiken belyser hur viktig tolkningen av saker är och hur betydande det är med förståelse. Intresset ligger helt enkelt inte i hur världen är utan hur den uppfattas.<sup>11</sup> Man söker ett budskap och försöker förstå handlingens mening.<sup>12</sup> Inom hermeneutiken har synsättet från början varit att *”meningen hos en del endast kan förstås om den sätts i samband med helheten”*<sup>13</sup>. Detta ligger till grund för den så kallade hermeneutiska cirkeln, att delen endast kan förstås ur helheten och helheten endast ur delarna.<sup>14</sup> Vi kommer att betrakta det hermeneutiska synsättet i vår uppsats, då vi är medvetna om att vår inställning och tolkning av materialet troligen kommer att påverka resultatet. Vi tror dock att vi tillsammans kan hjälpa varandra till att vara källkritiska och att vi genom att ha en öppen diskussion och ett öppet förhållningssätt ska komma fram till ett så objektivt resultat som möjligt.

Vidare kommer vi att använda oss av en kvalitativ metod, då vår empiriska studie kommer att bestå av ett antal kvalitativa intervjuer och vår analys kommer att grunda sig på en uppskattning av intervjupersonernas uttalanden. Skillnaden mellan kvalitativ och kvantitativ är för det första mätprecisionen, data som ges med en grov skattning är kvalitativ medan data som ges med en precis skattning är kvantitativ. De skiljer sig även åt gällande subjektivt och objektivt. Kvalitativa data anses vara subjektiva medan kvantitativa data är objektiva och oberoende av subjektiva upplevelser. Vidare kan skillnaden anknytas till vetenskapsfilosofiska frågor, där den kvalitativa metoden sägs vara icke positivistisk och de kvantitativa metoderna sägs vara positivistiska. I åtanke bör man dock ha att skillnaderna mellan kvalitativ och kvantitativ har olika betydelse för olika forskare.<sup>15</sup>

Målsättningen med en kvalitativ analys är att identifiera ännu okända eller otillfredsställande kända företeelser, egenskaper och innebörder med avseende på variationer, strukturer och processer. Att förstå handlingar och företeelser sedda var för sig som helheter och i relation till det kända runt omkring dem, för att genom denna kunskap få bättre möjligheter att förstå och förhålla sig till andra företeelser i deras unika sammanhang. Målsättningen med en kvantitativ analys är istället att undersöka hur på förhand definierade företeelser och dess egenskaper och innebörder fördelar sig i en population, händelser, situationer. För att undersöka om det föreligger samband mellan företeelserna. Därmed söker man inte efter egenskaper och innebörder som möjliggör mätning.<sup>16</sup> I vår uppsats kommer vi att utifrån de teoretiska teorierna om bland annat investeringsprocesser söka svar på hur dessa används i

---

<sup>10</sup> Molander J, 2003, sid. 113-114

<sup>11</sup> Hartman J, 2004, sid.105-106

<sup>12</sup> Starrin B & Svensson P-G, 1994, sid. 74-76

<sup>13</sup> Alvesson M & Sköldbberg K, 1994, sid. 115

<sup>14</sup> Ibid., sid. 115-119

<sup>15</sup> Starrin B & Svensson P-G, 1994, sid. 19-20

<sup>16</sup> Ibid., sid. 21-23 och 77

praktiken och om de olika investeringsmetoderna används som verktyg när privata fastighetsföretag köper fastighetsbestånd av kommunala bolag.

## 2.2 Kvalitativa intervjuer

Utmärkande drag för kvalitativa intervjuer är att man ställer enkla och raka frågor och får av dessa frågor komplexa och innehållsrika svar. Utifrån detta material vill man upptäcka intressanta händelseförlopp, ståndpunkter, mönster med mera. Då man skall göra en studie ställs man inför en relevant frågeställning, om undersökningen skall vara kvalitativ eller kvantitativ. Den kvalitativa metoden analyserar relationer mellan variabler och inte mellan människor, det vill säga att man ser på egenskapen som enhet istället för att se på individen.<sup>17</sup>

Vill jag av min studie kunna ange frekvenser, till exempel hur stor del av befolkningen som tycker på ett visst sätt är det en kvantitativ studie jag ska göra. Vill jag däremot försöka förstå människors sätt att resonera och reagera eller är intresserad av att särskilja eller urskilja varierande mönster, vilket vi i vår studie vill, passar en kvalitativ studie bättre.<sup>18</sup>

I intervjusammanhang brukar man tala om standardisering, med detta menar man graden till vilken frågorna och situationen är desamma för alla intervjuade. Om man istället anpassar sitt språkbruk till den intervjuades, tar frågorna i den ordning som de passar samt att man anpassar följdfrågorna efter tidigare svar, är detta en låg grad av standardisering och gör då att variationsmöjligheterna blir stora. En annan term i dessa sammanhang är strukturering, om frågorna i en intervju har fasta svarsalternativ anses dessa vara strukturerade. Är svarsalternativen istället öppna är frågan ostrukturerad. Använder man den strukturerade frågan, har intervjupersonen ingen möjlighet att svara på annat sätt än vad intervjuaren i förväg bestämt sig för. I andra sammanhang har begreppet en helt annan betydelse, nämligen att en intervju är strukturerad om den har struktur. Det betyder att om jag vet vad det är jag vill fråga och att intervjun handlar enbart om detta ämne och inget annat är intervjun strukturerad. Kvalitativa intervjuer karakteriseras av hög grad av strukturering och låg grad av standardisering.<sup>19</sup> Vilket stämmer överens med vår studie. Då intervjuerna utfördes på olika platser och på olika sätt och vi som intervjuare anpassade frågorna och följdfrågorna efter situationen, detta gör att dessa har en låg grad av standardisering. Gällande strukturering har våra intervjuer endast berört det valda ämnet och får därför anses ha en hög grad av strukturering.

Med kvalitativa intervjuer vill man försöka förstå hur den intervjuade tänker och känner, samt vilka erfarenheter denne innehar. Syftet är att föra forskningen framåt och lära oss mer om den sociala verklighet vilken vi lever i.<sup>20</sup>

Ett annat begrepp som aktualiseras i detta sammanhang är narrativitet, som betyder berättande.<sup>21</sup> När man intervjuar, och vill få personens egen berättelse skall man som intervjuare inte avbryta eller styra på något annat sätt utan istället fokusera på att lyssna. Dock skall man vara medveten om att intervjupersonen blir styrd av intervjusituationen. Berättelsen kommer att baseras på det som den intervjuade kommer på just då, vilket gör att den blir

---

<sup>17</sup> Trost J, 2005, sid. 7-9

<sup>18</sup> Ibid., sid. 14

<sup>19</sup> Ibid., sid. 19-21

<sup>20</sup> Ibid., sid. 23

<sup>21</sup> [http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i\\_art\\_id=267058&i\\_word=narrativ](http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i_art_id=267058&i_word=narrativ)  
2008-05-02

relativt situationsbunden.<sup>22</sup> Ett exempel ur våra intervjuer är då vi intervjuade i Ljusdal, denna intervju gjordes på ett café på orten, vilket vi tror kan ha haft betydelse för vad intervjupersonen var villig att avslöja då andra personer sitter i närheten. Detta är något som även omnämns av Trost då han diskuterar val av intervjuplats och risken till störningar på denna.<sup>23</sup>

Att ställa frågor på rätt sätt med rätt form och veta hur frågorna påverkar är något som man alltid får arbeta med som kvalitativ forskare. Hur förberedd man än försöker vara inför en intervju förekommer det alltid överraskningar. Då gäller det att vara flexibel och hänga med i händelsernas utveckling. Att få intervjupersonen att hålla sig till ämnet, att ställa öppna frågor och få respondenten att avslöja värdefull information, som slutna frågor inte ger möjlighet till är några av många saker som en kvalitativ forskare vill uppnå. En bra utgångspunkt är att som intervjuare kunna behålla lugnet, lyssna och observera samtidigt som man ställer frågor.<sup>24</sup> Att försöka få intervjupersonen att hålla sig till ämnet var något vi fick öva på då vi genomförde våra intervjuer. Några av respondenterna var mer pratsamma än andra och svävade gärna iväg från frågan och även i vissa fall från ämnet, men vi upplever att det var relativt enkelt att få dem tillbaka på banan igen. Genom att när tillfälle gavs ställa en följdfråga på föregående fråga eller att gå till nästa fråga i intervjuformuläret.

### 2.3 Praktiskt tillvägagångssätt

Vi har valt att skriva vår uppsats om att privata fastighetsägare köper bostäder av kommunala fastighetsbolag för fortsatt uthyrning. Idén om ämnet föddes genom att vi fick vetskap, av en vän, om att Svenska bostäder i Stockholm under våren 2008 skulle genomföra en försäljning av ett antal lägenheter i Hässelby. Dessa bostäder skulle antagligen få en ny privat fastighetsägare. Denna fråga väckte vårt intresse och vi började diskutera om eventuella uppsatsämnen inom området. Vi var överens om att inte se till politiska frågeställningar eller ta hänsyn till hyresgästerna, utan istället fokusera på hur köpprocessen ser ut. Vilka det är som köper, vart och varför samt vilken syn man har på beståndets framtid. Försäljningar från allmännyttan anser vi är ett intressant och omdebatterat ämne, dock anser vi att media enbart belyser ämnet gällande ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt.

Utifrån detta försökte vi finna vad som fanns skrivet inom området och började då söka information på Internet bland annat på SABO:s, Hyresgästföreningens och Boverkets hemsidor. Vi sökte även på Högskolan i Gävles och Kungliga Tekniska Högskolans databaser efter tidigare examensjobb och uppsatser på C- och D-nivå. Litteratur i ämnet söktes på Högskolan i Gävles bibliotek, Uppsala Stadsbibliotek samt Stadsbiblioteket i Gävle. På SABO:s hemsida fann vi rapporter som innefattade information om allmännyttan där två var av intresse för vår uppsats. Sökningen på Hyresgästföreningens hemsida gav oss dessvärre ingen användbar information. På Boverket fann vi en Bostadsmarknadsrapport som var användbar. Sökord vi använt oss av vid sökningarna är; allmännyttan, utförsäljning av allmännyttan, ombildning, privata fastighetsägare, privata fastighetsföretag med flera.

Under vår andra handledning kom vi fram till att vi ville studera köpprocessen då privata fastighetsbolag köper fastighetsbestånd från kommunala bostadsbolag. Vidare konstaterade vi att vi ville titta på processen utifrån köparnas perspektiv. Efter att vi studerat Boverkets Bostadsmarknadsrapport fick vi vetskap om att köp gjorde av privata fastighetsägare hade skett i 32 kommuner för fortsatt uthyrning<sup>25</sup>. Vi valde då att kontakta Boverket via e-brev för

---

<sup>22</sup> Trost J, 2005, sid. 27

<sup>23</sup> Ibid., sid. 44

<sup>24</sup> Ely M. m fl., 1993, sid. 71-77

<sup>25</sup> Boverket, Bostadsmarknaden år 2007-2008, sid. 95

att få reda på vilka dessa 32 kommuner var. Utifrån det svaret valde vi att kontakta fyra av dessa kommuner via telefon; Sandviken, Ljusdal, Västerås och Växjö. Resultatet var varierande och vi fick enbart kontakt med två personer som var villiga att ställa upp på intervjuer. Dessa var Locellus AB i Jönköping som köpt av Växjöhem och Dimstone AB som förvärvat av Ljusdalshem.

Locellus AB:s vd Kenth Rossler ställde upp på en telefonintervju. Vid det avtalade intervju-tillfället ringde vi upp Kenth som tyvärr var upptagen och stressad, men sa att vi skulle återkomma dagen därpå. När vi då kontaktade honom genomfördes intervjun, han var då mindre stressad och vi fick samtliga av våra frågor besvarade på ett önskvärt sätt.

Intervjun med en av delägarna i Dimstone AB, Bosse Udd, skedde i form av en platsintervju i Ljusdal. Vid telefonkontakt med Bosse gav han oss intrycket av att hans köp var för litet för att kunna bidra med den informationen han trodde vi ville ha. Detta gjorde att han gav ett nervöst intryck i våra ögon. Intervjun genomfördes på ett café i Ljusdal, och det visade sig då att Bosse var mindre nervös och gav oss svar på våra frågor.

Bemötandet har hos fler av kommunerna varit varierande och flera av dem har varit skeptiska till att delge oss information om vilka de sålt till. Vår upplevelse är att ämnet som rör försäljningarna från allmännyttan känns tabubelagt. Det återkommande hos kommunerna har varit att vi ofta blivit runtkopplade, medan att en annan gång bli direktkopplad till den som besitter information om försäljningen. När vi istället kontaktade köparna var det enklare att få kontaktuppgifter till den som var ansvarig, ofta den verkställande direktören. Däremot var dessa personer inte alltid de lättaste att få tag på, vilket gjorde att motivationen och energin hos oss minskade.

Utöver de fyra kommunerna vi tidigare kontaktade valde vi att ta kontakt med Stockholm, Uppsala och Sundsvall för att få tre större städer. I Stockholms kommun valde vi att kontakta Svenska Bostäder, eftersom att vi hade uppgifter om att de eventuellt skulle sälja ett fastighetsbestånd i Hässelby. Vid kontakt med dem upplyste de oss om att de inte tidigare sålt några fastigheter till privata fastighetsägare utan att detta köp var det första som skulle ske. Vilket gjorde att vi ej hade någon nytta av att ha kontakt med dem. I Uppsala kommun hade inte heller någon försäljning skett till privata fastighetsägare. I Sundsvalls kommun valde vi att kontakta det kommunala fastighetsbolaget Mitt Hem, dessa uppgav att de hade sålt lägenheter till TotalFörvaltning AB. Efter tidskrävande försök att få kontakt med vd Christer Lundstedt, både via telefon och e-post, gav det resultat och vi fick en inbokad platsintervju. Innan intervjun valde vi att skicka intervjufrågorna till Christer, detta för att kunna få så utförliga svar som möjligt och för att han skulle hinna förbereda sig. Intervjun genomfördes på ett av TotalFörvaltning AB:s kontor i centrala Sundsvall. Vid detta tillfälle kunde enbart en av oss medverka, trots detta anser vi att den gav oss de svar vi eftersträvade.

Efter att vi insett att försöka få kontakt med företagen inte var det lättaste bestämde vi oss för att titta på vilka som gjort stora köp respektive små köp i relativt stora respektive mindre städer. Detta för att få en spridning och ett representativt underlag för vår uppsats. Utifrån Boverkets Bostadsmarknadsrapport där 15 kommuner omnämns ha genomfört större köp på över 40 lägenheter, valde vi att kontakta dessa via e-post för att åter igen komma i kontakt med köparna. Dessa kommuner var; Värnamo, Sävsjö, Oskarshamn, Västervik, Karlskrona, Svedala, Osby, Göteborg, Arvika, Degerfors, Hällefors, Kumla, Karlskoga, Avesta och

Skellefteå. Resultatet av detta massutskick var varierande, men ledde till att vi fick namn på köpare från fem kommuner. Dessa var; Värnamo, Oskarshamn, Karlskrona, Karlskoga och Kumla. Efter vidare undersökning visade det sig att företaget i Oskarshamn hade anknytning till Israel, vilket gjorde att det ej var aktuellt att ta kontakt med dem. Värnamo valde vi att avvakta med då det ligger förhållandevis nära Jönköping. Vi hade hoppats på att kunna få en spridning av köpen över landet, för att se om dessa skiljer sig åt.

I Karlskrona kommun hade försäljningar skett till två olika köpare, ett år 2000 och ett år 2006. Vi valde då att kontakta köparen av det nyaste köpet, ett fastighetsbolag med namnet Amazon AB. Där fick vi kontakt med vd Lars Axelsson som ställde upp på en telefonintervju. Under intervju fick vi veta att Amazon AB numera är uppköpt av Dagon AB genom en apportemission 2007. Där Lars efter uppköpet är regionchef och transaktionsansvarig. Vi hade inför intervjun avsatt en preliminär tid på 45 minuter, dock var inte Lars på plats förrän efter den avtalade tiden och hade inbokat möte efter, vilket gjorde att tiden blev knapp och alla frågor ej hann besvaras. Vi skickade därför kompletterande frågor via e-post som tyvärr fortfarande än idag är obesvarade.

Genom privata kontakter fick vi vetskap om att Kopparleden AB i Ludvika hade köpt lägenheter av det kommunala bostadsföretaget LudvikaHem. Vi fick då kontaktuppgifter till Anders Skoglund som ställde upp på att besvara frågorna via e-post. Svar på dessa frågor dröjde, trots påminnelse på telefon. Vilket gjorde att vi beslutade att ej ha med dessa i denna uppsats.

Efter att ha fem intervjuer bekräftade, vilket senare visade sig bli fyra, ville vi gärna få en till så att vi sammanlagt skulle få sex stycken. Då valde vi att kontakta Gambrinus AB i Värnamo kommun då de var de sista som vi hade fått kontaktuppgifter till från kommunerna. Där fick vi kontaktuppgifter till vd Henrik Zäther, som vi jagade per telefon två dagar innan vi fick tag i honom. Han ställde upp på kort varsel på en telefonintervju, där intervjufrågorna besvarades snabbt men gav oss ett önskvärt resultat.

Företaget i Kumla kommun som vi fick namnet på, har vi efter flertalet telefonsamtal samt e-post inte fått kontakt med. I Karlskoga kommun fick vi kontakt med ägaren till företaget Karaffen AB, dock efter en längre väntan. Vi fick via e-post bekräftelse om att Patrick Hjalmarsson var villig att ställa upp på en intervju, trots dröjsmål med svar. Vi resonerade om vi skulle ta med intervjun då den tillkom så pass sent, men bestämde oss för att avvakta med analysen ett par dagar och genomföra intervjun. Då vi från första början hade hoppats på fler intervjuer än vi lyckats få ihop, och dessutom var detta en ny stad som vi ansåg skulle kunna bredda vår geografiska spridning. Intervjun ägde rum dagen efter hans svar och Patrick svarade snabbt och rakt på frågorna. Vi upplevde att han hade läst på intervjufrågorna och förberett möjliga svar på dessa.

Efter att vår empiriska studie genomförts sammankopplade vi den med vårt teoretiska material samt vår egen åsikt som resulterade i en analys. Utifrån denna analys har vi dragit egna slutsatser av resultatet samt besvarat frågeställningen. När detta var genomfört sammanfattade vi vår uppsats i ett svenskt respektive engelskt abstract.

### **3.4 Trovärdighet**

Att som kvalitativ forskare vara pålitlig innebär bland annat att forskningsprocesserna utförs på ett korrekt sätt, att resultaten i stor utsträckning stämmer överens med intervjupersonernas

upplevelser. Det handlar även om hur fakta samlas in och analyseras, hur de egna slutsatserna kontrolleras samt hur resultaten förmedlas.<sup>26</sup>

Vi har i vår uppsats valt att direkt efter intervjutillfället sätta oss ned tillsammans och renskriva vad som framkommit av intervjun. Detta för att få ner det på papper medan man har det aktuellt i minnet och kan hjälpa varandra att minnas vad som sagts. I vår uppsats finns intervjuerna skildrade i sin helhet vilket betyder att vi återger alla den information som intervjupersonerna delgivit oss.

För att uppnå ett så representativt urval som möjligt har vi valt att försöka få en spridning av intervjuföretagen vad gäller geografiskt läge, företagets storlek samt antalet fastigheter i köpet. Detta för att öka trovärdigheten samt se om köpen går till på liknande sätt, vad gäller ovan nämnda faktorer.

Vi är medvetna om att den information vi tillhandahållits genom intervjuerna ej är representativa för samtliga köp som gjorts från kommunala bolag. Dock kommer vi att i uppsatsen dra slutsatser av de sex intervjuer vi har genomfört. Vidare bör man ha i åtanke att synen på företaget samt köpet endast speglar en persons syn och inte hela företagets. Gällande de intervjuer vi har genomfört via telefon är vi medvetna om att vi har missat intervju-personens kroppsspråk och därmed en del av innebörden av dennes svar, då detta är svårt att tyda enbart av tonläget.

---

<sup>26</sup> Ely M. m fl., 1993, sid. 104-105

### 3 Historik

---

*I kapitlet Historik är syftet att ge läsaren en övergripande vetskap om allmännyttans historia och utveckling.*

---

Benämningen allmännyttiga bostadsföretag har sitt ursprung från en direktöversättning från tyska. Begreppet allmännyttig beskrivs enligt Nationalencyklopedin som nyttig för (nästan) alla och för samhället, särskilt om bostadsföretag; ägd eller styrd av kommunen. Stora Focus skriver att allmännyttiga bostadsföretag är bolag eller stiftelse, som drivs av respektive kommun, med uppgift att utan vinstintresse erbjuda goda bostäder.<sup>27</sup>

I början av 1900-talet användes termen "allmännyttigt bostadsföretag" som en generell benämning på olika typer av bostadsproduktioner som bedrevs utan vinstsyfte. En mer väldefinierad innebörd fick termen 1935 i och med bestämmelserna om stöd till barnrikehus, vilket var bostäder till mindre välbärgade familjer med flera barn. Barnrikehusen skulle förvaltas av särskilda "erkända allmännyttiga bostadsföretag" under kontroll av kommunerna. Dessa företag fick utvidgade uppgifter efter kriget. Villkoren för att ett företag skulle bli godkänt som allmännyttigt fanns reglerat i den statliga bostadsfinansieringen och dessa företag hade länge gynnsammare lånevillkor och skatteregler än andra fastighetsägare.<sup>28</sup>

I och med befolkningsökningen i tätorterna i slutet av 1800-talet och början av 1900-talet skapades ett stort behov av hyresbostäder. Stiftelser och andra sammanslutningar bildades med målsättning att bygga för allmännyttan. 1946 fattade riksdagen beslut om regler för allmännyttiga bostadsföretag och om den bostadspolitik som skulle komma att råda under lång tid. Där den främsta målsättningen var att den akuta bostadsbristen skulle upphöra samt att den allmänna bostadsstandarden skulle höjas.

Staten och kommunerna fick ansvaret för att genomföra detta program, det krävdes ett utökat bostadsbyggande och offentlig finansiering. I framtiden skulle kommunägda företag ansvara för merparten av bostadsbyggandet och bostäderna skulle förvaltas av företag som var kommunala eller stod under kommunal tillsyn samt arbetade utan enskilda vinstmotiv. För att undvika att de statliga bostadslånen inte skulle komma spekulativa intressen tillgodo skulle det finnas garantier för detta. De allmännyttiga bostadsföretagen skulle utgöra en prisstabiliserande faktor när hyresregleringen upphörde.<sup>29</sup> De allmännyttiga bostadsföretagen har sedan 1960-talet en lagreglerad roll för hyrespolitiken, hyrorna fastställs med utgångspunkt från självkostnaden och i kollektiva förhandlingar med hyresgästernas organisation. Dessa allmännyttiga hyror används som jämförelsenorm vid hyresnämndernas prövning av bruksvärdeshyran.<sup>30</sup>

De allmännyttiga bostadsföretagens bostadsproduktion kom snabbt att bli relativt omfattande, men inte tillräckligt för att komma tillrätta med den rådande bostadsbristen. I mitten av 1960-talet startades därför det så kallade miljonprogrammet, att på 10 år färdigställa en miljon

---

<sup>27</sup> <http://www.sabo.se/745.ASP> 2008-03-04

<sup>28</sup> [http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i\\_art\\_id=111971&i\\_word=allm%e4nnyttan](http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i_art_id=111971&i_word=allm%e4nnyttan) 2008-04-24

<sup>29</sup> <http://www.sabo.se/1678.ASP> 2008-03-04

<sup>30</sup> [http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i\\_art\\_id=111971&i\\_word=allm%e4nnyttan](http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i_art_id=111971&i_word=allm%e4nnyttan) 2008-04-24

bostäder för att komma tillrätta med problemet.<sup>31</sup> Från 1974 har kommunernas inflytande i de allmännyttiga bostadsföretagen blivit större, i allmänhet finns de större politiska partierna representerade i företagens styrelser.<sup>32</sup>

Under 1990-talet förändrades förutsättningarna radikalt för bostadsföretagen, då den lag som bestämde villkoren för de allmännyttiga bostadsföretagen upphörde att gälla. 1991 beslöt även riksdagen att likställa lånevillkoren.<sup>33</sup> Avregleringen av bostadskreditmarknaden hade påbörjats redan på 1980-talet, de statliga lånen för bostadsfinansieringen försvann, regleringen av vilka kreditgivare som kunde ge lån med räntebidrag till bostäder för äldre hus upphörde även de. Dessutom togs de förmånligare reglerna för lånefinansiering och räntesubventioner bort för de allmännyttiga bostadsföretagen. Möjligheten för bostadsföretagen att anpassa sig till de nya spelreglerna fanns inte, vilket försvårade deras situation. Fastighetsbubblan kom som följd av den underfinansierade skattereformen 1990-1991 och punkterades slutligen av en realräntechock i början på 1990-talet. De flesta allmännyttiga bostadsföretag tog sig igenom krisen utan särskilt stöd.<sup>34</sup> Trots dessa begränsade ekonomiska möjligheter har antalet allmännyttiga bostäder ökat till närmare 830 000 på 50 år.<sup>35</sup>

En stor del av dagens allmännyttiga bostadsföretag kom till på 1930- och 40-talen, de flesta är helägda av kommunen och drivs som aktiebolag eller kommunala stiftelser. 1997 fanns det omkring 350 kommunala bostadsföretag i Sverige och dessa hade tillsammans cirka 950 000 lägenheter. Av ekonomiska eller politiska anledningar har ett antal kommuner sålt ut hela eller delar av sitt bestånd till privata intressenter. För att försvåra ytterligare försäljningar har regler införts, vid decenniets slut, som medför att kommuner som förlorar kontrollen över sina allmännyttiga bostadsföretag går miste om statsbidrag.<sup>36</sup>

---

<sup>31</sup> SOU 2000:104, sid. 36

<sup>32</sup> <http://www.sabo.se/1678.ASP> 2008-03-04

<sup>33</sup> Ibid.

<sup>34</sup> SOU 2000:104, sid. 36-38

<sup>35</sup> <http://www.sabo.se/1677.ASP> 2008-03-04

<sup>36</sup> [http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i\\_art\\_id=111971&i\\_word=allm%e4nnyttan](http://www.ne.se.webproxy.student.hig.se:2048/jsp/search/article.jsp?i_art_id=111971&i_word=allm%e4nnyttan) 2008-04-24



## 4. Teori

---

Vi kommer att i detta kapitel redogöra för de olika teoribildningar som vi använt oss av. Vi börjar med att redovisa översiktligt hur vanligt det är att de kommunala bostadsföretagen säljer delar av sitt bestånd och vart i landet detta sker. Vidare ger vi en inblick i hur det ekonomisk ser ut när privata fastighetsägare tar över bestånd, gällande hyressättning och så vidare. Tyngdpunkten i detta kapitel ligger på att beskriva investeringsprocessens gång samt olika investeringskalkyler.

---

### 4.1 Statistik på försäljningar av kommunala fastighetsbolag

Antalet hyresrätter minskar totalt sett och de allmännyttiga bostäderna minskar avsevärt medan bostadsrätter ökar, detta kan avläsas i kommunernas projektlistor inför 2008. Totalt sett finns 59 procent fler bostadsrätter än hyresrätter i projektlistorna för 2008, jämfört med 26 procent ett år tidigare.<sup>37</sup>

Allmännyttans bestånd har minskat mellan åren 1998-2006 från cirka 850 000 lägenheter till 781 000 stycken.<sup>38</sup> Antalet allmännyttiga bostäder som sålts under åren 2000-2006 var drygt 64 400 stycken<sup>39</sup>, under 2006 var det knappt 2 500 bostäder vilket var en minskning mot föregående år.<sup>40</sup> De senaste åren har försäljningarna framför allt skett utanför storstadsregionerna. En annan trend är att försäljningarna har medfört att hyresgästen fått en privat istället för en allmännyttig fastighetsägare i jämförelse med att det tidigare skedde många ombildningar till bostadsrätter.<sup>41</sup> Drygt hälften av försäljningarna av allmännyttiga bostäder 2006 innebar att hyresgästen fick en privat hyresvärd istället för en allmännyttig.<sup>42</sup>

År	2002	2003	2004	2005	2006
Antal lägenheter	3 031	1 447	3 960	6 197	1 510
Procent av försäljningarna	37	48	44	80	56

Fig. 1, Försäljningar till privata fastighetsägare för fortsatt uthyrning<sup>43</sup>

Under 2007-2008 planerar kommunerna omvandlingar av 4 300 allmännyttiga bostäder, cirka hälften av dessa förväntas att bli bostadsrätter. Fyra av tio lägenheter säljs för övergång till privata fastighetsägare.<sup>44</sup> I flera av kommunerna handlar det om små försäljningar medan det i 17 av dem rör sig om mer än 40 lägenheter vid försäljningen. Dessa 17 står för nästan 77 procent av försäljningarna.<sup>45</sup>

---

<sup>37</sup> Boverket, Bostadsmarknaden år 2007-2008, sid. 67

<sup>38</sup> Ibid., sid. 88

<sup>39</sup> Ibid., sid. 89

<sup>40</sup> Ibid., sid. 93

<sup>41</sup> Ibid., sid. 92

<sup>42</sup> Ibid., sid. 94

<sup>43</sup> Ibid., sid. 94

<sup>44</sup> Ibid., sid. 95

<sup>45</sup> Ibid., sid. 93

Den 1 april 2002 bestämde man att de kommunala bostadsföretagen ej skulle få sälja ut de allmännyttiga bostäderna eller aktierna i bolagen utan Länsstyrelsens tillstånd. Detta tillstånd skulle ej givas om det kommunala bostadsbeståndet skulle bli för litet att bruksvärdesystemets regler ej skulle kunna användas vid hyresförhandlingar angående hyressättningarna. Länsstyrelsens tillstånd skulle ej behövas då det kommunala bolaget sålde till ett annat allmännyttigt bostadsföretag eller till en kooperativ hyresrättsförening, utan enbart vid försäljningar till privata fastighetsägare.<sup>46</sup> Detta tillstånd har dock avvecklats från och med den 1 juli 2007, då andra kapitlet i Lagen om allmännyttan upphävdes.<sup>47</sup>

## 4.2 Förvaltning av privata fastighetsägare

Att äga och förvalta fastigheter är lönsamt enligt en undersökning gjord av Hyresgästföreningen. Undersökningen är gjord tillsammans med 17 stora privata fastighetsägare med omkring 30 000 hyresgäster i Göteborg och nära 100 000 lägenheter har granskats i övriga landet. Resultatet av denna undersökning är att det är en bra affär att äga och förvalta hyresfastigheter, skulle man sedan ta hänsyn till att fastigheter omsätts, köps och säljs, är det en ännu bättre affär. Efter att alla kostnader är betalda visar resultatet på en vinst med i genomsnitt 14 procent per hyreskrona för 2006. Hänsyn har dock ej tagits till eventuella försäljningsvinster i undersökningen.<sup>48</sup> Undersökningen visar även att fastighetsägarna som i undersökningen får gott betyg av sina hyresgäster, även gör en god vinst. Lönsamheten skulle dock kunna vara ännu bättre på en avreglerad bostadsmarknad.<sup>49</sup>

Nedan följer två tabeller som visar intäkter och kostnader i flerbostadshus, beräknat på kronor per kvadratmeter av totalytan. Där totalytan är bostadsytan plus lokalytan.<sup>50</sup>

<b>Kommunala bostadsföretag</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>Intäkter (hyresbortfall fråndraget)</b>	<b>800</b>	<b>813</b>	<b>822</b>
Hyresbortfallets storlek	30	31	30
Kapitalkostnader brutto	230	219	217
Därav räntor	127	115	110
Räntebidrag	- 7	- 7	- 7
Underhållskostnader (inkl. reparationer)	168	192	196
Driftkostnader	340	346	354
Därav värme	101	101	102
Därav taxeringsbundna kostnader	73	75	77
Fastighetsskatt	23	23	23
<b>Totala kostnader</b>	<b>754</b>	<b>773</b>	<b>783</b>
<b>Resultat (intäkter-kostnader)</b>	<b>46</b>	<b>40</b>	<b>39</b>

<sup>46</sup> Boverket, Bostadsmarknaden år 2007-2008, sid. 89

<sup>47</sup> [https://www5.infotorg.se.webproxy.student.hig.se/rb/MainServlet?query=rbdoc&sf=HY&link=SFSA\\_2007\\_480](https://www5.infotorg.se.webproxy.student.hig.se/rb/MainServlet?query=rbdoc&sf=HY&link=SFSA_2007_480) 2008-05-05

<sup>48</sup> [http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/region/forening/5432/everyone/2008/03/firstPageItem20080310\\_111644240/firstPageItem20080310\\_111644240?orgId=5432](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/region/forening/5432/everyone/2008/03/firstPageItem20080310_111644240/firstPageItem20080310_111644240?orgId=5432) 2008-04-03

<sup>49</sup> <http://www.gp.se/gp/jsp/Crosslink.jsp?d=913&a=406980> 2008-03-31

<sup>50</sup> [http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_29333.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart_29333.asp) 2008-05-12

<b>Privata fastighetsägare</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
<b>Intäkter</b> (hyresbortfall frändraget)	<b>822</b>	<b>846</b>	<b>856</b>
Hyresbortfallets storlek	20	19	18
Kapitalkostnader brutto	193	189	195
Därav räntor	135	127	133
Räntebidrag	- 5	- 5	- 4
Underhållskostnader (inkl. reparationer)	147	141	165
Driftkostnader	278	280	291
Därav värme	100	101	102
Därav taxeringsbundna kostnader	68	68	72
Fastighetsskatt	30	30	30
<b>Totala kostnader</b>	<b>644</b>	<b>635</b>	<b>677</b>
<b>Resultat (intäkter-kostnader)</b>	<b>178</b>	<b>211</b>	<b>179</b>

Fig. 2, Jämförelsefakta för privata och kommunala fastighetsföretag.<sup>51</sup>

De privata fastighetsägarna har högre hyror och lägre kostnader än de kommunala bostadsföretagen, vilket ger en högre avkastning. De kommunala fastighetsföretagen har högre förvaltningskostnader än de privata fastighetsägarna. De stora skillnaderna i kostnaderna är framförallt kopplade till avskrivningar, underhåll och övrig drift.<sup>52</sup>

<b>Kostnader</b>	<b>Kommunala</b>	<b>Privata</b>
Avskrivningar	97	57
Underhåll	192	141
Övrig drift	170	111
<b>Summa</b>	<b>459</b>	<b>309</b>

Fig. 3, Jämförelse av vissa kostnader mellan privata och kommunala fastighetsföretag.<sup>53</sup>

### 4.3 Hyressättning

Hyror för bostadslägenheter fastställs genom årliga återkommande förhandlingar mellan hyresvärderna och Hyresgästföreningen. Det förekommer att hyresvärdar och hyresgäster förhandlar utan Hyresgästföreningens medverkan men oftast sker denna förhandling kollektivt med stöd av hyresförhandlingslagen. Hyran som fastställs under förhandlingarna grundar sig på den så kallade bruksvärdesprincipen, denna gäller både de individuella och de kollektiva förhandlingarna.<sup>54</sup>

Bruksvärdet är normgivande för hyresberäkningen av en skälig hyra, enligt jordabalkens bestämmelser om att hyran skall bestämmas till ett skäligt belopp. Är hyran synbart högre än likvärdiga lägenheter anses hyran ej vara skälig, enligt bedömningsgrunden som benämns

<sup>51</sup> [http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_29333.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart_29333.asp) 2008-05-12

<sup>52</sup> [http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2008/03/article/article20080304\\_100946097/Ar\\_det\\_lovsamt\\_att\\_aga\\_hyresbostader.pdf?orgId=12461](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2008/03/article/article20080304_100946097/Ar_det_lovsamt_att_aga_hyresbostader.pdf?orgId=12461) 2008-05-12

<sup>53</sup> Ibid.

<sup>54</sup> [http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2003/01/article/article20030115\\_132022973/faktorerna\\_om\\_pavarkar\\_bruksvardet.pdf](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfddata/2003/01/article/article20030115_132022973/faktorerna_om_pavarkar_bruksvardet.pdf) 2008-05-12

bruksvärdesprincipen. Likvärdigheten grundar sig på storlek, standard, planlösning, underhåll samt läge. Läget har dock en mindre betydelse detta för att man istället vill åstadkomma en enhetlig hyresnivå på orten. Främst är det hyresnivåerna för de allmännyttiga bostadsföretagen som är riktmärken inom orten.<sup>55</sup>

Den nationella branschorganisationen Privata Fastighetsägarna har anmält Sverige till EU-kommissionen på grund av att lönsamheten är dålig och strider mot EG-rätten. Detta grundar sig på att det är de allmännyttiga bostadsföretagens hyressättning som styr marknaden.<sup>56</sup> Anledningen till Fastighetsägarnas anmälan var att de ville ha en rättvis hyresmarknad där de privata fastighetsägarna på samma villkor som de kommunala bolagen, kan erbjuda hyreslägenheter.<sup>57</sup> Denna anmälan har resulterat i rapporten EU, allmännyttan och hyrorna; *Betänkande av Utredningen om allmännyttans villkor* utförd av Statens offentliga utredningar. Denna grundar sig på ett förslag om att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll bör avskaffas och att reglerna för hyressättning ändras. Reglerna i bruksvärdessystemet skall bestå men de skall ändras så att den skapar förutsättningar för en väl fungerande hyresbostadsmarknad. Vidare föreslås att där efterfrågan är stor av hyreslägenheter och utbudet är begränsat skall detta kunna leda till högre hyror och där förutsättningarna är de omvända skall hyrorna istället kunna sänkas. Ett annat förslag är att man kollektivt skall kunna avtala om hyressättningar så länge dessa håller sig inom bruksvärdets gränser. Två modeller har lagts fram för de kommunala bostadsaktiebolagens del som gör att den svenska ordningen blir förenlig med EG-rättens statsstödreger.<sup>58</sup>

#### 4.4 Investeringsprocessen

Beslut angående investeringar förekommer i alla sammanhang, privata som offentliga. För ett företag handlar det om fysiska och immateriella investeringar. De fysiska investeringarna kan var maskiner, fordon, inventarier eller fastigheter, medan de immateriella investeringarna handlar om faktorer som; vidare forskning inom produktutvecklingen, medarbetarnas utveckling eller företagets marknadsföring.<sup>59</sup> Det kan även handla om att investera på nya marknader.<sup>60</sup> Investeringar liknande de ovannämnda kan vara kostsamma åtgärder som lämnar företaget med betalningskonsekvenser under en längre tid. Även då det många gånger är en kostsam process väljer man ändå att investera med förhoppningar om att få tillbaka det investerade kapitalet och mer därtill.<sup>61</sup>

Sätt ur ett långt perspektiv kan man säga att dagens välfärd eller icke välfärd är resultatet av tidigare investeringar eller bristen på dessa. Storleken på vår kunskap och på vår produktionskapacitet bestämmer i stort vår välfärd idag lika väl som morgondagens välfärd är grundad på dagens investeringar. Motiven till att investera påverkas av graden av inkomstens utveckling och som företagare är det naturligt att vilja investera i en period av tillväxt. Därutöver påverkas viljan till att investera av faktorer som befolkningsökningar, exploatering av nya uppfinningar, nya trender och andra tillväxtfaktorer. Samtidigt är investeringarna med dess

<sup>55</sup> [http://www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i\\_sect\\_id=136724&i\\_history=1](http://www.ne.se/jsp/search/article.jsp?i_sect_id=136724&i_history=1) 2008-05-12

<sup>56</sup> [http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/region/forening/5432/everyone/2008/03/firstPageItem20080310\\_111644240/firstPageItem20080310\\_111644240?orgId=5432](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/region/forening/5432/everyone/2008/03/firstPageItem20080310_111644240/firstPageItem20080310_111644240?orgId=5432) 2008-04-03

<sup>57</sup> <http://www.fastighetsagarna.se/web/EU-anmalan.aspx> 2008-05-09

<sup>58</sup> SOU 2008:38, sid. 25

<sup>59</sup> Ljung B & Högberg O, 1988, sid. 8-9

<sup>60</sup> Olsson U.E, 1998, sid. 184

<sup>61</sup> Ljung B & Högberg O, 1988, sid. 8-9

inriktning och volym starkt påverkade av förväntningarna och tron inför framtiden. Kunskapen om framtiden är dock bristfällig och kan leda till felaktiga investeringsbeslut.<sup>62</sup>

En investering i ett företag eller i en organisation bygger på flera olika faktorer till exempel ökning av antalet anställda, vinst eller lönsamheten. Detta gör att investeringsalternativen och konsekvenserna av dessa påverkar hela företaget. Vissa av dem är svårare än andra att värdera i monetära termer eller på annat sätt till exempel i år, procent eller i kapacitet. Detta leder till att investeringarna och valen kring dessa har stor betydelse för företaget.<sup>63</sup> Beroende av storleken på investeringen och de beslut som måste fattas, flyttas besluten kring investeringen högre upp i företagshierarkin. Vilket ofta leder till att verkställandet av besluten kring en investering kan ta lång tid. Därför är det viktigt att ha ett genomtänkt och sammankopplat beslutsfattande som sammanbinder företags olika delar.<sup>64</sup>

#### 4.4.1 Investeringsprojektets olika faser

Investeringsprocessen grundar sig på fem olika faser, dessa är:

- Idé
- Planering
- Implementering
- Drift
- Avslutning

Den första fasen karakteriseras av att många beslut fattas och undersökningar genomförs bland annat vad gäller tillgång och efterfrågan. Frågor om kvalitativa data som om investeringen uppfyller de krav som företaget ställer på den. I planeringsfasen tittar man närmare på de olika investeringsalternativen och presenterar en ekonomisk kalkyl för styrelsen. Här studeras även investeringens livslängd och värdet man har på företaget samt om detta är sammanlänkat med aktieägarnas uppfattning. Vidare anpassar man även investeringen till den övriga verksamheten.

Vad gäller finansieringen har den störst påverkan på implementeringsfasen och innan investeringen har hunnit inbringa några intäkter.<sup>65</sup> I detta skede har man enbart kostnader för grundinvesteringen som är av engångskaraktär och uppkommer vid starten. Det kan till exempel vara kostnaderna för en fastighet, maskiner, mark, reservdelar, och verktyg. Detta tillsammans med kostnaderna som uppkom vid planeringen och då i och med utredningen kring valet av investeringsalternativ.<sup>66</sup> I driften har marknadsföringen en viktig del, då det gäller att sälja sin investering så att den skapar lönsamhet för företaget och dess aktieägare.<sup>67</sup> I denna fas uppkommer även andra utbetalningar som drift och underhåll i form av kostnader för material, lön, reparation och energi. Under denna tid inkommer även inbetalningar i form av hyra från hyresgästerna när det kommer till fastigheter och försäljningsintäkter för tillverkande företag. I den avslutande fasen kan företaget välja att förvalta eller producera vidare samt sälja fastighetsbeståndet eller tillverkningen vidare.<sup>68</sup>

---

<sup>62</sup> Persson I & Nilsson S-Å, 1999, sid. 13-14

<sup>63</sup> Löfsten H, 2002, sid. 149-150

<sup>64</sup> Ibid., sid. 71

<sup>65</sup> Ibid., sid. 149-150

<sup>66</sup> Ljung B & Högberg O, 1988, sid. 10

<sup>67</sup> Löfsten H, 2002, sid. 149-150

<sup>68</sup> Ljung B & Högberg O, 1988, sid. 10

#### 4.4.2 Investeringskalkyl

I företag används investeringskalkyler för många olika ändamål och för att en värdefull värdering av investeringarna skall uppkomma måste någon form av mål rangordnas. Detta för att veta vilka konsekvenser som skall beaktas samt hur dessa skall värderas. De specificerade målen för varje kategori kommer sedan till användning i investeringsprogrammet. Eftersom att olika avdelningar i företaget kan ha olika mål, till exempel ägarna, marknadsavdelningen eller produktionsavdelningen, måste man sammankoppla deras önskemål och krav till investeringen. Kan detta inte genomföras uppstår det målkonflikter inom företaget, vilket gör att investeringskalkylen blir ännu viktigare då den syftar till att analysera investeringsprojektets lönsamhet. Exempel på olika former av investeringar är; expansions, strategiska, rationalitets, miljö, finansiella eller immateriella investeringar.<sup>69</sup>

Företag har oftast redan definierade mål för hur en utvecklingsprocess skall gå till och investeringsprocessen ingår vanligen i denna. Den sammankopplar företagets strategiska planering till investeringsvalen. Det är därför viktigt att sammankoppla investeringsplaneringen med företagets strategiska planering för att skapa förutsättningar för investeringsprojektets framtida framgång. Vissa poster inom kalkyleringen är svåra att i förtid veta konsekvenserna och lönsamheten av, detta kan till exempel vara fysiologiska, sociala och arbetsmiljörelaterade faktorer. Dock finns möjligheterna att inkludera dessa faktorer i kalkylen eller behandla dem separat. Utgångspunkten är att kunna sammanföra olika betalningsströmmar till en och samma tidpunkt för att kunna se de olika investeringsalternativen. De flesta kalkylerna för investeringar skapas på en mängd antaganden och är genom detta enbart en del av företagets totala beslutsunderlag. Vanligtvis används kalkyler enbart för att analysera beslutssituationen kring investeringen.<sup>70</sup>

För att se till investeringens lönsamhet försöker man ta hänsyn till alla betalningar som investeringen medför under hela dess livslängd. För att få fram vad in- respektive utbetalningarnas värde kommer att vara under en fastighets livslängd räknar man om dess värde till idag, ett såkallat nuvärde. Detta görs genom en diskontering. Diskonteringen sker med hjälp av en kalkylränta som är en länk mellan idag och framtiden. Principen är att storleken av betalningarna ökar med ränta på ränta varje år, vilket gör att man kan komma fram till ett slutvärde.<sup>71</sup> Kalkylräntan avspeglar vanligen inte priset per kapital eller medelavkastningen i företaget, utan många företag har kalkylräntor på upp till 40 procent även för mer långsiktiga investeringsalternativ. Att fastställa kalkylräntan är ett svårt styrinstrument för företagen, men viktig då man vill fördela investeringen på olika instanser. Vid valet av olika investeringsalternativ påverkar kalkylräntan valet mellan olika livslängder vad gäller investeringarna. I verkligheten fungerar oftast kalkylräntan som ett gallringsverktyg för de olika investeringsalternativen och är oftast nyckeln till rangordningen av investeringarna.<sup>72</sup>

*”En hög kalkylränta gynnar investeringsalternativ med en hög lönsamhet även om livslängden är relativt kort. En låg kalkylränta gynnar alternativ med lång livslängd även om lönsamheten är ganska låg.”<sup>73</sup>*

---

<sup>69</sup> Löfsten H, 2002, sid. 11-13

<sup>70</sup> Ibid., sid. 19

<sup>71</sup> Ibid., sid. 55-56

<sup>72</sup> Ibid., sid. 91-92

<sup>73</sup> Ibid., sid. 92

Nuvärdes-, annuitets- och internräntemetoderna är grundläggande metoder för att bedöma om en investering är lönsam eller ej, gemensamt för dessa tre metoder är att de grundar sig på återbetalningstid.<sup>74</sup> Nuvärdesmetoden är en metod grundad på en vald kalkylränta omräknad på de olika investeringsalternativen. Betalningarna summeras och jämförs för att bestämma investeringens nuvärde. Är nuvärdet av positiv art, det vill säga inbetalningarna överstiger utbetalningarna är investeringen lönsam och det alternativ med högst nuvärde anses vara det gynnsammaste.<sup>75</sup> Står valet mellan två investeringsalternativ och ett av dessa skall väljas kan man göra en differenskalkyl. Då räknar man inte nuvärdena var för sig och jämför dessa för att se skillnaderna i betalningskonsekvenserna, utan man ser till betalningsserien och skillnaderna mellan investeringsalternativen. Genom att göra en beräkning av nuvärdets differentiering kan man avgöra vilket alternativ som är lönsammast.<sup>76</sup>

Annuitetsmetoden bygger på att alla betalningar från de olika investeringsalternativen omräknas till årliga lika stora belopp. Detta sker vanligen genom att man räknar ut ett nuvärde som man sedan omräknar till annuitet. I likhet med nuvärdet är det mest positiva alternativet som är det lönsammaste alternativet. Har de jämförbara alternativen samma livslängd blir annuiteten detsamma som nuvärdet. Valet av metod blir då grundat på det aktuella fallet och i vilka termer man vill uttrycka sig i. Nuvärdet beräknas i kronor idag, medan annuiteten beräknas i kronor per år. För att få fram en annuitet använder man sig av olika tabeller i vilka man finner en annuitetsfaktor beräknad utifrån de år man efterfrågar för investeringsalternativets tänkta livslängd.<sup>77</sup>

Den mest använda metoden för avkastningsberäkning är internräntemetoden och den går ut på att bestämma en räntefot där nuvärdet är lika med noll. Räntefoten är företagets internränta och ger uttryck för den årliga avkastningen eller den förväntade avkastningen som en investering har på satsat kapital. För att nuvärdet skall vara lika med noll måste inbetalningsöverskotten vara lika stora som grundinvesteringen. Detta gäller även om nedvärdering av inbetalningsöverskottet sker vid nuvärdesberäkningen. Investeringsalternativen måste helt enkelt ge tillbaka mer än den gjorda grundinvesteringen räknat i kronor. För att nuvärdet skall vara lika med noll måste nedvärderingen vara lika stor som mervärdet av vad investeringen ger tillbaka. Internräntemetoden används om internräntan är högre än kalkylräntan detta gör att investeringen är lönsam. Har man flera investeringsalternativ anses den med högst internränta som den lönsammaste.<sup>78</sup>

Dessa tre metoder bygger på att man tar hänsyn till räntan i sina beräkningar, pay-off metoden är en metod som beräknar hemtagningstiden eller återbetalningstiden på en investering i det enklaste fallet, utan hänsyn till räntan. Ett investeringsalternativ är lönsamt om återbetalningstiden är mindre än den på förhand bestämda återbetalningen. Denna metod kritiseras i teorin på grund av att den inte tar hänsyn till tidspreferenserna eller till vad som händer efter återbetalningstiden. Denna metod kan användas om man skall genomföra en investering av mindre betydelse.<sup>79</sup>

En annan investeringsmetod är kassaflödesanalys som grundar sig på en prognos för framtida in- och utbetalningar under en given kalkylperiod, fokus ligger på betalningsströmmarnas

---

<sup>74</sup> Löfsten H, 2002, sid. 50-51

<sup>75</sup> Ljung B & Högberg O, 1988, sid. 44-45

<sup>76</sup> Ibid., sid. 48-49

<sup>77</sup> Ibid., sid. 54-55

<sup>78</sup> Ibid., sid. 60-61

<sup>79</sup> Ibid., sid. 67-68

storlek och till den tidpunkt då de inträffar. Vid kalkylperiodens början sker den stora utbetalningen, detta är grundinvesteringen av fastigheten. Under investeringens livslängd sker sedan löpande in- respektive utbetalningar i form av hyresintäkter och underhåll på fastigheten etcetera. Vid kalkylperiodens slut har investeringen, fastigheten, ett restvärde som fastställs.<sup>80</sup>

Utöver detta är nettokapitaliseringsprocenten ett nyckeltal som används i dessa sammanhang. I denna normeras köpeskillingarna med hjälp av driftsnettot, vilket är hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Driftsnettot divideras med köpeskillingen, kvoten man då får fram är nettokapitaliseringsprocenten vilken används för att se om investeringen är lönsam.<sup>81</sup>

Vid val av den mest lämpliga metoden bör hänsyn tas till kalkylsituationen, detta eftersom att alla dessa metoder bygger på förutsättningarna och alla har följaktligen brister och begränsningar. Lönsamma investeringsmöjligheter vid uppställandet av investeringskalkyler skapas vanligen inte genom höga lönsamhetskrav, utan genom offensiva satsningar på nya marknader, produkter eller genom produktionssystem utveckling. Kalkylernas målsättning är därför att skapa insikt och förståelse för beslutssituationerna.<sup>82</sup> Vad gäller investeringens livslängd är osäkerheten kring denna stor, dock kan den ha avgörande betydelse för om investeringen blir av eller ej. Investeringen bör även visa på lönsamhet, annars väljer man att inte investera i just denna. Dock kan vissa investeringar vara nödvändiga vilket gör att man lämnar investeringskalkylerna därhän och kalkylräntan får genom detta mindre betydelse.<sup>83</sup> Vissa investeringar är även beroende av andra och dess lönsamhet skapas av dessa tillsammans.

För att rätt beslut skall fattas vid valet av investering är det viktigt att företaget har all den information som behövs vad gäller nyckelfaktorer som till exempel försäljningspris, marknadsandel, livslängd etcetera. Detta för att bedöma lönsamheten med investeringen. Vidare bör man även se över den förväntade avkastningen och variabiliteten i den förväntade avkastningen samt vilken risk man tar. Meningen med riskbedömningen är inte att eliminera eller minimera risken med investeringen utan att medvetengöra dem. För att investeringsprocessen skall bli så effektiv som möjligt bör alla företagets avdelningar vara med, allt ifrån drift-, till marknadsanalytiker. Kan man få dessa delar att samverka kan man enklare se skillnaderna mellan de olika investeringsalternativen.<sup>84</sup>

#### **4.5 Rationellt och icke rationellt beslutsfattande**

Rationellt betyder förnuft och kommer av det latinska ordet ratio. Vi antar att när människor i vår omgivning pratar eller handlar så gör de det utifrån vad de anser vara förnuftigt, annars hade de talat eller agerat på ett annat sätt. Rationellt beslutsfattande handlar om att man står inför ett problem som man vill ha löst, kring dessa problem finns flera olika lösningar och konsekvenserna av dessa har olika värde. Detta gör att lösningarna och dess olika konsekvenser måste värderas och jämföras så att man som beslutsfattare kan välja den lösning som ger de bästa konsekvenserna. Kort kan man säga att det rationella beslutsfattandet grundar sig på vad som är bra eller dåligt genom att man väger olika möjligheter mot varandra. Att handla rationellt, som människa, bygger på att:

---

<sup>80</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2006, sid. 144

<sup>81</sup> Ibid., sid. 139

<sup>82</sup> Löfsten H, 2002, sid. 56-57

<sup>83</sup> Ibid., sid. 91-92

<sup>84</sup> Ibid., sid. 133-134



- Ha klara mål och förståelse av situationen.
- Ha alternativa lösningar vad gäller alla information.
- Rangordna de alternativa lösningarna och se vad som ger det bästa resultatet.
- Uppfylla målen genom att välja det alternativet som ger bäst resultat.

Detta kallas för ett maximerande beslutsfattande där människor väljer det bästa alternativet utifrån den information de har. Osäkerheten och oklarheten vad gäller fattande av beslut existerar inte då man anser sig ha full information om förhållandena som är av relevans för beslutsfattandet. Modellen är ej avsedd för att vara en bild av verkligheten utan är mer ett ideal om hur individer bör fatta beslut.<sup>85</sup>

Det rationella beslutsfattandet har kritiserats starkt, detta för att flera empiriska studier visar att människan vad gäller beslutsfattande ej har förmågan att hantera information och värdera olika alternativ perfekt rationellt. Dessutom påverkas möjligheterna till rationella beslut av företagets organisation. Den formella arbetspositionen i företagsorganisationen behöver inte alltid vara densamma utan man kan ha en roll inom sin profession och en annan inom organisationen. Tanken om att mål utvecklas efter det att vi handlar är det som främst avviker från idealmodellen. Målen och preferenserna är inte något som föregår utan något som är ett resultat av handlande. Flera anser att människor är mer efterrationella än rationella och att vi skapar mål samt preferenser för att försvara våra handlingar. Människor fattar beslut utifrån tidigare erfarenheter och är vi osäkra eller står inför något nytt liknar vi detta med vad det mest liknar eller vad som är det vanligaste eller den mest tillgängliga tolkningen. Människan söker svar på problem i sin närhet där man känner att man har kontroll, kunskap och erfarenhet. Idealet om att ha full information faller oftast vid människors tidigare erfarenheter och på organisationens utgifter samt tid vad gäller informationssökandet.

Sammanfattningsvis kan man säga att människor aldrig kan uppnå full rationalitet, dock betyder det inte att människor enbart icke handlar rationellt utan att värdera de olika alternativen samt konsekvenserna och försöker välja det bästa. Man kan istället säga att människan är begränsad rationell i sitt beslutsfattande. Människan väljer helt enkelt ett beslut som man är nöjd med och som är tillfredsställande utav de alternativ som man har, detta alternativ kanske inte alltid är det bästa, men det är ändå det man väljer.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Jacobsen D.I & Thorsvik J, 2006, sid. 368-370

<sup>86</sup> Ibid., sid. 370-376

## 5. Empiri

---

*I detta avsnitt redogör vi för de sex intervjuer som vi har genomfört med privata fastighetsägare, från olika delar av landet.<sup>87</sup> Deras egna beskrivningar av hur köpet utfördes samt vilka lärdomar de fått och hur eventuella fallgropar kan undvikas i framtiden.*

---

### 5.1 Intervju – Locellus AB

#### Företagspresentation

Locellus AB ägs sedan den 1 oktober 2006, till 100 procent av Din Bostad Sverige AB. Fastighetsbeståndet utgörs till större delen av kommersiella fastigheter i Jönköping, Växjö, Malmö, Nässjö, Tranås, Eksjö och Vaggeryd. Fastigheterna har en sammanlagd yta på omkring 250 000 kvadratmeter fördelat på bostäder, industrilokaler, butikslokaler och kontor.<sup>88</sup> Locellus AB:s huvudkontor ligger i Jönköping och där förvaltar de idag över omkring 45 000 kvadratmeter, fördelat på 330 lägenheter samt ett antal centralt belägna butiks- och kontorslokaler.<sup>89</sup> I Jönköping finns även bolagets ekonomi- och personaladministration beläget.<sup>90</sup>

#### Intervju med Kenth Rossler

Kenth Rossler är Locellus vd och har förutom grundskola en treårig teknisk utbildning. På företaget har han arbetat i 10år och har tidigare varit verksam i fastighetsbranschen i 22år. Kenth är idag ansvarig för alla Locellus fastigheter i Jönköping, Växjö, Tenhult, Nässjö, Vaggeryd, Eksjö, Falköping och Malmö. Grunden till Locellus lades efter fastighetskrisen med efterföljande bankkris av två killar från Stockholm som byggde upp detta emperium. De köpte fastigheter från bankerna som dessa ville bli av med, till största delen bestående av bostäder. På så sätt fick de grunden till det fastighetsbestånd som de idag har. Efter en tid skedde en förändring av bolaget och man sålde ut delar av sitt fastighetsbestånd till ett bolag i Göteborg som då även övertog namnet. I och med detta bildades ett nytt bolag Locellus, som idag har förgreningar.

Locellus har köpt fastigheter av Växjöhem och av Hyresbostäder i Växjö AB, sammanlagt var det cirka 700 lägenheter. Vetskap om köpet fick Locellus genom bolaget Newsec som kontaktade dem. Det fanns flera spekulanter vid köpet, Kenth vet dock inte hur många det rörde sig om. Att kommunen valde att sälja dessa fastigheter tror han beror på en likviditetsfråga. Att Locellus valde att investera i det kommunala fastighetsbeståndet var att de ville in på marknaden i Växjö, där de redan hade några få lägenheter men önskade en expansion. Locellus använder sig inte av några specifika metoder när de ska göra investeringar, i detta köp av Växjöhem tittade de på de uppgifter och siffror som Newsec hade tagit fram och räknade sedan baklänges för att räkna fram den önskade avkastningen.

Fastighetsbeståndet av bostäder som Locellus har består enbart av hyresrätter, det är det som är deras verksamhet, de har heller inga planer på att ombilda dessa till bostadsrätter. Dock talade Kenth om en ny upplåtelseform som benämns ”ägarlägenhet”. Kenth har tidigare i

---

<sup>87</sup> För kartbild, se Bilaga 2

<sup>88</sup> <http://www.locellus.se/?lngLangID=0> 2008-05-02

<sup>89</sup> Ibid.

<sup>90</sup> <http://www.locellus.se/?strTemplate=&lngID=112&lngLangID=2> 2008-05-02

veckan varit på ett möte med bland annat bostadsministern och andra stora fastighetsföretag om ett eventuellt införande av denna upplåtelseform.

Ägarlägenhet innebär ett enskilt ägande av en specifik lägenhet i en fastighet och en gemensam förvaltning av en samfällighet, som bostadsrättsägare äger man endast nyttjanderätten av en lägenhet i föreningen. Denna nya upplåtelseform möjliggör att människor faktiskt kan äga sin lägenhet och kan jämföras med att äga ett hus. Detta införande skulle öka bostadskonsumentens valfrihet.<sup>91</sup>

Som det ser ut idag menar Kenth att det inte byggs några hyresrätter utan bara bostadsrätter, detta för att staten subventionerar räntebidrag för bostadsrätter men inte för hyresrätter. Det är ingen som vill betala för att uppföra nya hyresrätter, det är ingen lönsam affär. Köpet av kommunen har Kenth bara positiva erfarenheter av, han anser att de är en bra part att göra affärer med och att de även är samarbetsvilliga. Han framhäver även att fallgroparna vid köp av kommunen är färre än vid köp av privata fastighetsägare.

Vid upprättandet av köpeavtalet, sköttes det i sin helhet av Newsec, han tror att de använder sig av någon form av standardavtal. Även tillståndet från Länsstyrelsen tog Newsec hand om, Locellus har även efter det att man beslutat om att ta bort detta tillstånd gjort affärer med kommunen och Kenth upplever att detta har förenklats affären och lett till att processen blivit kortare. Gällande hyresavtalen med de boende togs dessa över från kommunen i sin helhet. När det gäller andra avtal, med olika leverantörer, har Locellus valt att ta över dessa, dock inte fastighetsskötseln då kommunen innan bedrev detta själva. Locellus har ingen egen personal till detta utan lagt ut det på entreprenad. I Växjö, Jönköping och Nässjö är det Riksbyggen som har hand om fastighetsskötseln. Deras avsikt är att ha fastighetsskötseln i egen regi och har i dagsläget kommit så långt med planerna att de har köpt kontor till denna verksamhet.

Locellus har inga egna värderare och vid köpet från kommunen förlitade de sig på värderingen som gjorts av en besiktningsman och dennes utlåtande i prospektet, och sedan räknade de bakåt för att de skulle få den avkastning som de önskade. Den praktiska övergången skedde i ett månadsskifte. När det gäller reaktionen från de boende upplever Kenth att den varit bra. Till en början var det oro bland de boende för eventuella hyreshöjningar men Kenth menar att detta inte är något som sker utöver de vanliga hyreshöjningarna och dessa förhandlas fram tillsammans med hyresgästerna. Han påpekar att de har stora krav på sig som fastighetsägare, de vill vara bättre än de kommunala och menar att de hela tiden står på tårna för att få nöjda hyresgäster. Detta är den enda skillnaden, som Kenth kan tänka sig, jämfört med hur kommunen förvaltar, då det är svårt att ha någon insyn i hur denna går till.

I framtiden kan Locellus tänka sig att köpa fler fastigheter av kommunen. När det gäller expansion ser de i huvudsak detta på tre orter, nämligen; Tranås, Jönköping och Växjö. Detta för att de alla är tillväxtkommuner i Kenths ögon, det är stora starka företag som flyttar dit och detta medför ökad arbetskraft. Hälften av beståndet på dessa orter är idag kommersiella fastigheter och man investerar gärna i områden där stora kedjor som Rusta, Biltema etcetera är belägna.

---

<sup>91</sup> [http://www.riksdagen.se/webbnav/index.aspx?nid=410&dok\\_id=GU02C258](http://www.riksdagen.se/webbnav/index.aspx?nid=410&dok_id=GU02C258) 2008-04-25

## 5.2 Intervju – Dimstone AB

### Företagspresentation

Dimstone AB är ett bolag med två delägare vars huvudsyfte är att få uppvärmnings system i fastigheter att övergå från olja till bibränsle, genom att byta från oljepanna till en bibränslepanna. Fastigheterna de idag äger ser de själva som en biprodukt till denna verksamhet. Idag försörjer de det kommunala fastighetsbolaget Ljusdalshem med bibränsle.

### Intervju med Bosse Udd

Bosse har eftergymnasiala studier inom ekonomi och skogskunskap. Han och hans kompanjon är de två delägarna i Dimstone. Bosse arbetar dagligen på Korsnäs med att köpa upp skog, hans delägare är egen företagare i ett annat större bolag. Dimstone var ett vilande bolag tills dess att Bosse blev delägare till halva bolaget.

Idag äger Dimstone 18 lägenheter tre mil från Ljusdals centrum i Hennan, som är en by med omkring 100 invånare. Beståndet består av fristående låga parhus med två lägenheter i vardera. Detta bestånd köpte de av Ljusdalshem för omkring ett år sedan. Anledningen till att kommunen sålde var att det var dålig lönsamhet och höga vakanser i detta bestånd. En anledning till att Dimstone ville köpa dessa fastigheter var att de ville installera en bibränslepanna där för uppvärmning. Att kommunen hade dålig lönsamhet berodde bland annat på de höga uppvärmningskostnaderna. Det fördes en diskussion på Ljusdalshem om att sälja ut dessa lägenheter och Dimstone blev inkopplade i samband med resonemanget om lönsamheten kunde öka med ett byte av uppvärmningskälla. Genom detta eventuella byte fick de förfrågan om att överta fastighetsbeståndet. På den vägen blev Dimstone fastighetsägare. Bosse och hans kompanjon såg det som en chans att ha beståndet som en experimentanläggning där huvudsyftet fortfarande var bibränslepannan. Vid denna försäljning var det även en annan intressent som var intresserad av att förvärva delar av beståndet och ombilda detta till fristående villor, vilket kommunen ej ville. Kommunens önskan vara att fastigheterna skulle förvaltas vidare som hyresrätter och som det ser ut idag kommer Dimstone att förvalta detta vidare som hyresrätter och har inga planer på att sälja det vidare. Vid försäljningar av detta slag uppmärksammas de i lokaltidningen Ljusdalsposten, och på detta sätt får de eventuella köparna information om eventuella kommande försäljningar.

Vakanserna i området är idag lägre än de varit tidigare då man har 16 av totalt 18 lägenheter uthyrda, detta anser Bosse vara acceptabelt då köpeskillingen var anpassade till att ha vakanser. När Dimstone tog över fräschade de till området genom att röja upp bland annat häckar och gångar för att skapa ett trivsammare område. Detta har även medfört att hyresgästerna är positiva till det nya privata ägandet, de flesta känner sig uppmärksammade. Trots att huvudsyftet ej var att förvalta hyresfastigheter har de idag för avsikt att ha kvar fastigheterna. Bosse upplever att kontakten mellan honom och hyresgästerna är god och bygger på ett stort förtroende som gör att han får en nära relation med dem. Den löpande förvaltningen vill han gärna hjälpa till med i den utsträckningen han hinner. Hyresgäster ska enligt hyreskontrakten sköta gräsklippning och snöröjning själva, men en entreprenör plogar och klipper de större gräsområdena. Ur hyresgästernas perspektiv, tror Bosse att han upplevs som en husvärd som de kan kontakta vid de diverse frågor.

Köp från kommunala fastighetsbolag är enligt Bosse en långdragen process, det som diskuteras idag resulterar i ett beslut först en lång tid senare. I dessa sammanhang är det oftast många politiska åsikter som skall behandlas vilket gör att besluten tar längre tid. Vid försäljning av kommunens fastighetsbestånd krävs tillstånd från Länsstyrelsen samt beslut

från kommunfullmäktige. Vid upprättandet av köpekontraktet var mäklaren Leif Jonsson medverkande, dock värderades fastigheterna av dem själva. Bosse liknar köpet med när en privatperson köper en villa. Skillnaden är att som privatperson anger man sitt namn i köpeavtalet och i detta fall uppges firma tecknarna för bolaget istället.

Vid överlåtelsen från Ljusdalshem till Dimstone följde enbart hyresgästernas avtal och kabelteveleverantören med. Den praktiska övergången skedde i ett månadsskifte och hyresförhållandena ses som desamma som när kommunen förvaltade dem. En skillnad är dock att hyresgästerna ej har fått någon hyreshöjning detta år. Första året förekom det en höjning av hyran, detta på grund av att hyresförhandlingen redan var klar innan Dimstone tog över fastigheterna.

Dimstone har planer på att i framtiden förvärva fler fastigheter av kommunen för att kunna utveckla och testa biobrännslpannor. Återigen ses fastigheterna som en biprodukt till pannan.

### **5.3 Intervju – TotalFörvaltning AB**

#### **Företagspresentation**

TotalFörvaltning AB är ett lokalt förankrat fastighetsbolag i Sundsvall som idag har ett fastighetsbestånd om 22 fastigheter med en totalyta på omkring 60 000 kvadratmeter, fördelat på hälften lokaler och hälften bostäder, belägna i de centrala delarna av Sundsvall. Bostadsbeståndet är idag på omkring 400 lägenheter.

TotalFörvaltnings affärsidé är att förvärva, äga, utveckla och förvalta fastigheter i Sundsvall med betoning på främst de centrala stadsdelarna. Tanken är att beståndet i huvudsak skall utgöras av bostäder, lokaler skall ägas då de är integrerade med bostäderna eller då den affärsmässiga risken är låg, i kombination med hög avkastning. Beståndet skall vara av rätt kvalitet som ger TotalFörvaltning ett gott anseende på marknaden. Intäkterna för hyrorna beräknas 2007 uppgå till omkring 50 000 000 kronor och fastighetsbeståndet beräknas ha ett bokfört värde på 228 800 000 kronor.<sup>92</sup>

#### **Intervju med Christer Lundstedt**

Christer Lundstedt, vd på TotalFörvaltning, har eftergymnasiala studier från Kungliga Tekniska Högskolan och har efter studietiden arbetat inom VVS-branschen. 1993 bestämde han sig för att starta ett eget VVS-företag i Sundsvall, Teknisk fastighetservice AB som idag har 45 anställda. 1997 valde han att som ett dotterbolag till Teknisk fastighetservice, starta fastighetsföretaget TotalFörvaltning, tanken var att bli ett heltäckande fastighetsföretag som tillhandahåller både fastigheter och dess kringliggande service. Christer är idag vd för båda bolagen. Tillsammans med dessa två bolag äger han även 50 procent av fastighetsföretaget Castor som förvaltar bostadsrätter i Sundsvall.

I början av 2003 köpte TotalFörvaltning omkring 250 lägenheter av det kommunala fastighetsbolaget MittHem. Köpet grundade sig på att kommunen hade stora vakanser i området och ett politiskt beslut ledde till att kommunen sålde en del av ett område. Vad gäller denna försäljning var det MittHem själva som valde TotalFörvaltning som köpare och förhandlingen har enbart skett mellan dessa två parter, där MittHem är säljaren och TotalFörvaltning är köparen. Christer anser att många allmännyttiga fastighetsföretag genom försäljningar av enstaka hus i problemfyllda områden med stora vakanser, kan skapa större problem med tiden. Detta på grund av att den som köper fastigheten i framtiden har planer

---

<sup>92</sup> <http://www.ml-design.se/tfservice/total/index.asp> 2008-05-02

och satsar mer på att få lägenheterna uthyrda. Har kommunen då kvar fastigheter i samma område flyttar sig gärna vakanserna dit vilket gör att kommunen då inte får dessa lägenheter uthyrda. Dessutom påpekar Christer att de i delar av sitt fastighetsbestånd har lägre hyror än det kommunala bolaget MittHem, detta kan vara en av anledningarna till att vakanserna ökar hos MittHem.

Själva köpet och grunderna kring avtalet upprättas av en utomstående mäklare, TotalFörvaltning använder sig ofta av utomstående mäklare när de köper fastigheter. Dock vill de själva värdera fastigheten eller fastigheterna, detta för att inte hamna i frågeställningar, vad gäller det rätta värdet. Vidare har Christer åsikten att värderingsföretag som SVEFA ofta övervärderar och ger förfinade bilder av objekten.

Vad gäller själva övertagandet sker detta på precis samma sätt som vid vanliga köp som till exempel privatpersoner gör vid köp av bostadsrätt eller byte från en hyresrätt till en annan hyresrätt. I Sundsvall finns inga former av kösystem eller poängsystem som man måste ta hänsyn till vid ett köp, detta anser de bero på att det finns gott om lägenheter.

Christer anser att den viktigaste fallgropen att undvika vid ett fastighetsköp är förutom tekniska egenskaper, fastighetens läge och i vilket område den är belägen i. Vid en investering är det viktigt att man beaktar detta och analyserar det utifrån om man kan skapa det man vill med fastigheten. Finns det någon framtid och är det något man kan göra om det till exempel är stora vakanser i området med mera. Detta eftersom att investeringar i fastigheter innebär stora kostnader och anledningen till att man köper fastigheter har i Christers alla fall varit att skapa ekonomisk lönsamhet. Han anser även att de förvaltar och sköter fastigheter på ungefär samma sätt som tidigare fastighetsägaren MittHem. Dock har de överlag mindre vakanser och större ekonomisk lönsamhet än MittHem även fast de många gånger har en lägre hyra.

Vad gäller framtiden för hyresrätten anser Christer att den ser ganska ljus ut i det befintliga beståndet. När det gäller nyproduktion anser Christer att det inte är lönsamt att producera nya hyresrätter med hänsyn till kostnaderna. Därför skulle han kunna tänka sig att i framtiden producera och förvalta bostadsrätter om marknaden och efterfrågan skulle uppstå.

## 5.4 Intervju – Dagon AB

### Företagspresentation

Dagon AB började sin verksamhet 1994, med inriktning mot projektledning inom bygg- och fastighetssektorn<sup>93</sup> och är idag ett fastighetsföretag noterat på Stockholmsbörsen.<sup>94</sup> De har ett fastighetsbestånd bestående av i huvudsak kommersiella fastigheter med ett inslag av projektfastigheter. Dagon arbetar med ett helhetskoncept som bygger på förvärv, förädling, förvaltning och försäljning, för att på lång sikt skapa tillväxt och värdeökning. Detta i städer från Malmö i söder till Sollefteå i norr.<sup>95</sup> Idag förvaltar Dagon omkring 1 100 000 kvadratmeter lokaler och hyr ut omkring 1 200 bostadslägenheter.<sup>96</sup> Dagon har som affärsidé att; ”med kunnande och kompetens kring fastigheter, skapar våra byggstenar – förvärv, förädling, förvaltning och försäljning – långsiktig tillväxt och värdeökning”<sup>97</sup>.

<sup>93</sup> [http://www.dagon.se/?page\\_id=12](http://www.dagon.se/?page_id=12) 2008-05-02

<sup>94</sup> Ibid.

<sup>95</sup> <http://www.dagon.se/> 2008-05-02

<sup>96</sup> [http://www.dagon.se/?page\\_id=7](http://www.dagon.se/?page_id=7) 2008-05-02

<sup>97</sup> [http://www.dagon.se/?page\\_id=9](http://www.dagon.se/?page_id=9) 2008-05-02

## **Intervju med Lars Axelsson**

Lars Axelsson är regionchef och transaktionsansvarig på Dagon, vilka har sitt huvudkontor i Malmö och är indelade i tre regioner, Skåne, Stockholm och övriga landet. I region övriga landet är Lars regionchef samt transaktionsansvarig med ansvar för köp och försäljningar av fastigheter. Lars är utbildad civilekonom och har tidigare arbetat som auktoriserad revisor fram till 1982, efter detta har han arbetat på fem olika börsnoterade bolag samt varit egen företagare.

Dagon har ett bestånd fördelat på huvudsakligen industrier och lokaler samt ett par hundra lägenheter. De har valt att inte aktivt satsa på bostäder. De fastigheter som de investerar i är förädlingsprojekt där lägenheterna sällan redan är förädlade. Investeringarna är oftast belägna i vad Lars kallar B-lägen där det finns tillväxtpotential. Många av Dagens fastigheter hyrs av service- och tjänsteföretag. Dagon studerar detaljplaner för att finna städer med utvecklingspotential, där de vill investera, vilket är deras filosofi. I dagsläget är de prioriterade orterna Karlskrona, Kalmar och Stockholm. För att de ska investera i fastigheterna har de ett kriterium om att förvaltningsytan skall vara minst 50 000 kvadratmeter, detta för att driftskostnaderna skall kunna finansieras. Detta kriterium skall inom en snar framtid kunna uppnås på orten om man skall investera där. En annan anledning till att Dagon har detta kriterium är att de vill expandera på nya orter. För att göra det vill de ha en lokal organisation på den orten, bestående av minst tre ortsvana personer. Är då förvaltningsytan mindre än detta kriterium anser de att investeringen ej blir lönsam.

I april 2006 köpte Dagon ett bestånd av Karlskrona kommun om 60 000 kvadratmeter bestående av till större delen av lokaler. Vetskap om köpet fick de genom redan befintliga nätverk och etablerade kontakter hos kommunen. Ansvarig för försäljningen var mäklarfirman Catella och det var genom dem och genom de tidigare kontakterna de haft med kommunen, som gjorde att de fick vetskap om försäljningen. Kommunen ville ha en köpare som var trovärdig och verksam på den lokala marknaden och att köparens avsikt skulle vara att fortsätta bedriva fastighetsbeståndet som hyresfastigheter. Lars tror att anledningen till att kommunen valda att sälja var att de ej hade de ekonomiska resurserna för att bedriva verksamheten och att försäljningen till stor del berodde på likviditetsfrågor. Anledningen till att Dagon valda att köpa dessa fastigheter var att de ansåg att Karlskrona hade stor potential och att de ingår i bolagets kartbild över vart man vill expandera sin verksamhet. Dessutom ser man att Karlskrona har potential även vad gäller andrahandsuthyrning och att det finns en marknad för detta. Lars anser att vid ett fastighetsköp är det viktigt att titta till vart fastigheterna är lokaliserade, till exempel i vilket område de är belägna samt om risken för vakanser förekommer.

Fastighetsbeståndet de förvärvade i detta köp från kommunen, var kustnära industrier och 150 lägenheter belägna på en halvö utanför Karlskrona. Fastigheten har bygggrätter och planerna är att i framtiden kunna bygga bostadsrätter. Anledningen till att Dagon ej har planer på att bygga fler hyresrätter inom området beror på investeringens storlek och kostnaderna kring att bygga och förvalta hyresrätter, i jämförelse med bostadsrätter, är betydande. Vid upprättandet av köpeavtalet var det Catella som satt priset medan Dagon själva värderade fastigheterna. Köpeavtalet de använde var av grundstandard vad gäller bland annat lagfart, inteckningar, besktning och garantipaket. Vidare berättar Lars om garantipaketets tidslängd vilken varierar beroende på tillgången och efterfrågan på fastigheter. USA har stor inverkan på avtalet vad gäller miljöfrågorna vilket lett till att det idag har blivit dyrt om man köper en fastighet med krav på sanering. Viktigt att tänka på, enligt Lars, när man köper fastigheter är att kommunen har förköpsrätt och att förvärvstillstånd behövs från Länsstyrelsen vid försäljning av bostäder.

Även Hyresgästföreningen har vid Lars förvärv velat vara med och avgöra om det är en seriös eller oseriös köpare. I Dagens fall vara det så att man fick lagfart på fastigheterna innan förvärvstillståndet gick igenom och då menar Lars att Hyresgästföreningen inte har något att säga till om.

Efter förvärvet bor de tidigare hyresgästerna kvar och de har kvar sina hyresavtal, detta eftersom att de var upprättade på obestämd tid. Vad man har gjort är att man har tagit in en egen entreprenör som sköter lokalvården, utöver detta har de tillsatt en egen fastighetstekniker som sköter skötseln av fastigheterna.

Lars anser att de fallgropar som finns vid fastighetsköp oftast är av teknisk art, han anser även att man kan undvika dem genom att vid besiktningen av fastigheterna vara extra noggrann vad gäller ventilationssystemen och stammarna. Genom detta blir företagets fastighetstekniker en viktig nyckelperson. Lars poängterar att det är viktigt att man skaffar sig en egen uppfattning om fastigheterna.

Att ha kommunen som förhandlingspart anser Lars vara bra då de inte har någon taktik som bakgrund till försäljningen, dessutom är de för det mesta samarbetsvilliga och besitter inte lika stor kunskap och kompetens vad gäller fastighetsaffärer. Dessutom är Dagon intresserade av snabba affärer som bygger på förnuft samt erfarenhet, Lars anser att förvärven inte blir bättre av att ha en massa av checklistor utan att dessa medför långdragna processer.

## 5.5 Intervju – Gambrinus AB

### Företagspresentation

Gambrinus AB är ett dotterbolag till HSB Göta som arbetar med tekniska och administrativa förvaltningstjänster och bosome. Gambrinus äger och förvaltar 1 500 hyreslägenheter.<sup>98</sup> Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppskattar vd Henrik Zäther till cirka 125 000 kvadratmeter, där omkring tio procent utgörs av lokaler. Gambrinus affärsidé är: *”att långsiktigt äga, förvalta och förädla fastigheter inom verksamhetsområdet och därigenom erbjuda ett tryggt boende med hög kvalitet.”*<sup>99</sup>

### Intervju med Henrik Zäther

Henrik Zäther är sedan fyra år tillbaka vd på Gambrinus. Han har en civilekonomexamen och har tidigare varit ekonomichef inom företaget i sju år. Innan detta har han arbetat som ekonomichef både inom den privata samt den offentliga sektorn. HSB Göta är verksamma i 23 kommuner, men ser expansion i åtta av dessa främst i Värnamo och Borås. De vill utöka sitt bestånd av bostadsrätter till 16 000 och hyresrätter till 2 000. Utöver detta har de 2 000 byggrätter där de vill öka sitt bestånd med mestadels bostadsrätter men även villor och andra äganderätter. Dock väljer de att lämna orter där man inte ser någon framtid för expansion och där man anser att andra fastighetsägare gör ett bättre jobb, hittills har detta skett i två orter, Sävsjö och Gnosjö.

Att Finnvedbostäder AB i Värnamo skulle sälja fick Gambrinus vetskap om genom en direktkontakt med syrelsen i det kommunala bolaget. Köpet avsåg tre fastigheter om sammanlagt 300 lägenheter. Det kommunala bolaget hade intresse av att sälja och ville inte att det skulle ske en ombildning till bostadsrätter utan ville se en långsiktig uthyrning av hyresrätterna. Gambrinus ville samtidigt öka sin förvaltningsvolym vilket gjorde att de intresserade sig för köpet. Varför kommunen valde att sälja vet inte Henrik med säkerhet, men tror att det

<sup>98</sup> <http://www.hsb.se/hsb/jsp/polopoly.jsp?d=13754&a=31221> 2008-05-07

<sup>99</sup> [http://www.hsb.se/content/1/c6/09/25/01/HSB\\_Gota\\_2006.pdf](http://www.hsb.se/content/1/c6/09/25/01/HSB_Gota_2006.pdf) 2008-05-07



delvis berodde på att de ville säkerställa nyproduktion om cirka 50 lägenheter per år och att de hade stora underhållsbehov på vissa av fastigheterna. Gambrinus ser köpet som att de fått nya kunder och kommer förmodligen att öka sitt bestånd på dessa orter genom att bygga bostadsrätter där.

När Gambrinus skulle investera i de kommunala fastigheterna räknade de själva på direktavkastning på driftsnettot och upprättade en kassaflödesanalys. Det direktavkastningskravet som de räknade med var 7-7,5 procent och en kalkylränta baserad på femårig ränta plus en riskpremie. Henrik tillägger att det i dagsläget med höjda räntor gjort att värdet på fastigheterna i deras ögon sjunkit. Vid köpet fanns det inga fler potentiella köpare vad Henrik fått vetskap om. Priset för fastigheterna bestämdes efter en förhandling mellan kommunen och Gambrinus. Kommunen hade anlitat SVEFA som värderare och Gambrinus hade själva gjort en värdering av fastigheterna. Utifrån dessa värdeutlåtanden samt Gambrinus kalkyler förhandlades priset fram. Köpeavtalet upprättades av en affärsjurist i Jönköping på uppdrag av kommunen men som även var behjälplig för köparna. Henrik anser att orten är den avgörande faktorn vid eventuell expansion samt att denna har tillväxtpotential. Utöver detta spelar läget en betydande roll.

Köpet från kommunen var en långdragen process, enligt Henrik. Det skedde en överklagan av förvärvstillståndet till Länsstyrelsen av Hyresgästföreningen samt att det pågick en debatt och diskussion om allmännyttans eventuella försvinnande. Gambrinus och kommunen valde att meddela hyresgästerna om försäljningen redan när denna var genomförd. Vilket medförde diskussioner bland dessa, då det fanns intresse hos de boende att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. Detta ville kommunen undvika och därför fanns det en klausul i köpekontraktet om att Gambrinus under sju år inte får ombilda dessa fastigheter och om detta sker utgår ett vite om x-antal miljoner. Hela köpprocessen tog omkring ett och ett halvt år innan köpet var genomfört. Detta berodde bland annat på väntan hos de överklagande instanserna och att man inväntade det nya regeringsskiftet. Dessutom inväntades besked om eventuellt borttagande av stopplagen, som innebar att man ej fick ombilda allmännyttans bostäder till bostadsrätter. En annan orsak till den långa processen var att Gambrinus inte beviljades lagfart då kunde inte de upprätta något köpebrev förrän besked från de överklagande instanserna kommit dem tillhanda.

Vid den praktiska övergången togs alla befintliga avtal med leverantörer över, ett undantag var dock fastighetsskötseln som numera sköts i egen regi med egen personal. Vad gäller förvaltningen av lägenheterna är Gambrinus mån om att hålla en viss standard och renoverar vid behov istället för efter viss tid och utan avgiftshöjningar för hyresgästerna på hyran. Vilket Henrik inte tror påverkar hyresgästernas uppfattning om förvaltningen. Hyreshöjningar har endast skett i enhet med den årliga framförhandlade hyran, där allmännyttan varit det styrande organet.

Henrik anser att för att undvika eventuella fallgropar vid fastighetsköp från kommunala bostadsbolag ska man inte offentliggöra köpet förrän det är genomfört. Detta för att undvika att det vid en långdragen process bildas bostadsrättsföreningar vilka då skulle få förköpsrätt innan köpet gått igenom. En fallgrop med detta köp var, enligt Henrik, att samtliga tre fastigheter som köpet avsåg stod på samma kontrakt.

För framtiden har Gambrinus inga planer på att ombilda några av sina hyresrätter till bostadsrätter trots att ansökningar om detta inkommit i Jönköping. Detta för att man har ett intresse av att ha kvar hyresrätter i sitt bestånd då man idag inte nyproducerar några hyresrätter. För

HSB Göta har detta inte skett sedan 2003-2004 på grund av de dyra kostnader för byggandet vilket enligt Henrik skulle generera hyror på omkring 1 700 kronor per kvadratmeter. Däremot har Gambrinus haft diskussioner om att eventuellt öka sitt bestånd genom att nyproducera en blandning av bostadsrätter och hyresrätter, där bostadsrätterna hjälper till att finansiera viss del av kostnaderna för hyresrätterna.

## **5.6 Intervju – Karaffen Förvaltnings AB**

### **Företagspresentation**

Karaffen Förvaltnings AB äger och förvaltar fastigheter i Karlskoga och Stockholm. Fastighetsbeståndet består av 200 bostäder och 50 lokaler. Ägare till bolaget är Patrick Hjalmarsson. Karaffen har tre dotterbolag, dessa är; Karaktären AB som är verksamma i Kumla, Min Bostad AB som finns i Karlskoga samt Industriporten AB. Dessa tre dotterbolag är storleksmässigt till sitt fastighetsbestånd, tillsammans lika stora som Karaffen. Patrick har valt att ha dessa fyra bolag för att skilja på verksamhetsort samt fastighetstyp (bostäder, lokaler och kommersiella fastigheter).

### **Intervju med Patrick Hjalmarsson**

Patrick är 33år och utbildad fastighetsmäklare, han har sedan 15år tillbaka varit verksam inom fastighetsbranschen. 1992 startade han sitt första egna fastighetsföretag. Patrick köpte 2006 ett fastighetsbestånd bestående av tre fastigheter om cirka 65 lägenheter respektive 35 lokaler av Hyresbostäder Karlskoga AB. Dessa fastigheter är belägna i ytterkanten av Karlskoga centrum i närheten av ett köpcentrum. Vetskapen om att det kommunala bolaget skulle sälja detta bestånd fick Patrick genom mäklarföretaget som kommunen hade anlitat. Detta företag var enligt Patrick ett Norrköpingbaserat bolag som han idag ej minns namnet på. Han kom i kontakt med dem, då han sökt upp andra närliggande kommuner och företag som eventuellt skulle sälja delar av sitt bestånd och dessa upplyste då honom om att kommunen i Karlskoga skulle sälja. De föreslog att han skulle kontakta dem då detta låg i hans egen kommun och att fastigheterna skulle passa in i hans verksamhet. Enligt Patrick sålde kommunen på grund av att detta fastighetsbestånd innehöll lika stor del lokaler som bostäder. Kommunen ansåg att de ej hade tillräckliga kunskaper för att förvalta dessa lokaler.

Patrick har valt att inverstera i dessa fastigheter för att han tycker att blandningen av kommersiella fastigheter och bostäder är intressant. Dessutom var detta ett bestånd som passade in lägesmässigt i Karaffens verksamhet dessutom hade fastigheterna ett gott skick. Vakanserna i området upplevde Patrick som minimala vid övertagandet och är så än idag. En annan anledning till investeringen samt val av verksamhetsort är enligt Patrick att avkastningen blir större på en mindre ort. Någon investeringsmetod används inte utan det är magkänslan som får vara den avgörande faktorn vid investeringsbeslut.

Vid köpet från kommunen fanns det flera spekulanter, dock vet inte Patrick vilka och hur många dessa var. En budgivning, dem emellan, fastställde det slutgiltiga priset. Avtalet som upprättades av mäklarbyrån var ett standardavtal liknande ett fastighetsköp som gjorts av en privatperson. Vad gäller hyresavtalen med hyresgästerna har dessa ej förnyats utan löper vidare efter övertagandet. Andra leverantörsavtal som för el, värme och vatten togs över i sin helhet. Karaffen anställde vid övertagandet en av kommunens fastighetsskötare som idag sköter den dagliga skötseln av fastigheterna. Andra underhållsåtgärder och reparationer av fastigheterna köps in på entreprenad. Den praktiska övergången skedde vid ett månadsskifte. Vad gäller övertagandet av kommunens eventuella kö- och poängsystem som finns, säger Patrick att detta inte aktualiserats då det i Karlskoga ej har funnits någon kö till hyres-

lägenheterna. När lediga lägenheter uppkommer i Karaffens bestånd annonseras dessa ut i lokalmedia och på deras hemsida.

Patrick berättade om när Hyresgästföreningen fått vetskap om att det kommunala bostadsföretaget skulle sälja till en privat fastighetsägare, uppkom det en livlig diskussion vilket gjorde att köpprocessen blev längre än vid köp från en privat aktör. Vidare bidrog Länsstyrelsens tillstånd att processen blev långdragen. Det som debatterades var enligt Patrick att Hyresgästföreningen vid försäljning av allmännyttan för en skrämselfpropaganda, vilket leder till att hyresgästerna tror att försäljningen medför en försämring vad gäller hyror och förvaltning. Patrick tror att om inte Hyresgästföreningen fört dessa diskussioner skulle den negativa och skeptiska inställningen ha varit mindre bland hyresgästerna. I efterhand upplever Patrick att hyresgästerna är positiva till deras nya hyresvärd, de upplever att ordningen förbättrats samt att Karaffen har mer tid för dem. Dessutom har inga hyresförändringar skett förutom de som årligen förhandlats fram mellan Hyresgästföreningen och hyresgästerna. Ett annat positivt gensvar de fått från hyresgästerna är efter de många öppna hus tillställningar de haft där man har diskuterat framtiden.

Vad gäller förvaltningen av fastigheterna anser Patrick att den har förändrats, genom att kommunerna många gånger har egen personal och att han som privata fastighetsägare köper in dessa tjänster på entreprenad. Underhållet av fastigheterna anser han vara likvärdig med hur kommunen tidigare utförde dessa. Karaffen beräknar underhållet utifrån samma grunder och efter ett visst antal år, liknande det kommunala bolaget.

Patrick ser expansionsmöjligheter inför framtiden och då i alla bolagen beroende på vilken typ av fastigheter som kommer ut på marknaden. Han kan även tänka sig att göra fler affärer med kommunen om detta skulle aktualiseras. Tanken inför framtiden är även att behålla beståndet som hyresrätter och idag har han inga planer på att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter.

## 6. Analys

---

*I detta avsnitt jämför vi vårt teoretiska material med den empiriska studie som vi har genomfört. Vi framför även våra egna åsikter och ståndpunkter kring det erhållna resultatet.*

---

Vi har tidigare nämnt att de flesta diskussioner som uppmärksammats i media och som även finns skrivet är det som rör ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, trots att statistik från Boverket visar att detta ej är det vanligaste förekommande.<sup>100</sup> De få diskussioner som förekommer i media där det debatteras om att allmännyttan säljer ut delar av sitt bestånd till privata fastighetsägare, anser vi att det privata fastighetsövertagandet framställs som negativt. Detta tror vi beror på att de boende endast ser det negativa med övertagandet, med tillhörande hyreshöjningar samt sämre förvaltning. Vi tror att detta grundar sig på att de boende inte har vetskap om de privata fastighetsföretagen och deras verksamhet. Dessutom har allmännyttan, i vår mening, haft en betydande roll på fastighetsmarknaden. Vi tror även att de boende som har haft en kommunal fastighetsägare som hyresvärd upplever detta som att de inger trygghet och förtroende.

En trend de senaste åren har varit att de kommunala fastighetsbolagen främst sålt fastigheter utanför storstadsregionerna samt att detta skett till privata fastighetsägare.<sup>101</sup> Detta har vi även märkt vad gäller våra intervjuföretag då vissa är verksamma på mindre orter. Vi anser att detta kan bero på att det i de större städerna förekommer fler ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter än vad det gör på de mindre orterna. Vi tror detta beror på att vinsten som hyresgästen skulle kunna tillgodogöra sig vid en eventuell försäljning, efter ombildning är betydligt större i de större städerna. Vi tror även att om det i ett område eller i en kommun uppmärksammas att ombildningar skett, bidrar det till att fler hyresgäster blir varse om att detta är möjligt och att det kan sätta hjulet i rullning till att fler vill ombilda sina hyresrätter.

### 6.1 Privata fastighetsägares syn på övertagandet från kommunen

Vid vår kontakt med kommunerna och de privata fastighetsägarna har bemötandet vi fått varit varierande, vi upplever att några av dem har varit skeptiska innan de förstått vad det är vi ska skriva uppsatsen om och vad vi vill belysa med den. Detta tror vi grundar sig på att det är ett känsligt ämne när det är, den som vi tror att allmänheten ser den, ”trygga” kommunen som är säljare. Vidare anser vi att hyresgästerna i många fall ser det som att de kommunala fastighetsbolagen är de som kan erbjuda en varaktig och trygg hyresbostadsmarknad. Vi tror att fler av hyresgästerna är rädda för att hyresrätterna skall försvinna om kommunerna börjar sälja ut dessa. Denna rädsla delar vi ej då de flesta av våra intervjupersoner på privata fastighetsföretag har påpekat att deras verksamhet bygger på att äga och förvalta hyresrätter bättre än kommunala fastighetsbolagen. Vi tror att de nya ägarna är medvetna om och tar hänsyn till att allmännyttan har haft en betydande roll hos många av hyresgästerna.

Vi kan förstå att människor i största allmänhet kan tolka information, liknande den från Statistiska centralbyrån<sup>102</sup> som vi tidigare i uppsatsen angivit, som negativ. Ur denna kan man utläsa att de privata fastighetsföretagen tar ut högre hyror samt har lägre driftskostnader. Detta kan enligt oss tolkas som att hyresgästerna får högre hyror och mindre underhåll då en privat

---

<sup>100</sup> Boverket, Bostadsmarknaden år 2007-2008, sid. 94

<sup>101</sup> Ibid., sid. 92

<sup>102</sup> [http://www.scb.se/templates/tableOrChart\\_29333.asp](http://www.scb.se/templates/tableOrChart_29333.asp) 2008-05-12

fastighetsägare tar över förvaltningen. Våra intervjuer visar att det inte har skett några hyreshöjningar utöver de årliga procentsatserna som förhandlats fram mellan hyresvärden och Hyresgästföreningen. Denna förhandling sker både hos privata och kommunala fastighetsägare.<sup>103</sup> Dessutom ska såväl de kommunala som de privata fastighetsägarna följa bruksvärdesprincipen. Det gör att de privata fastighetsägarna ej kan ta ut oskäligen hyror jämfört med de kommunala företagen, vilket många kanske tror är möjligt. Detta stärker det vi tidigare nämnt vad gäller hyresgästernas okunskap och rädsla inför en privat fastighetsägare. Detta är dock enbart något vi kan säga utifrån vår studie eftersom att detta är de privata fastighetsägarnas tro om vad hyresgästerna anser och känner inför deras fastighetsförvärv och övergången från kommunal till privat ägande som studerats. Ett tillägg till vad gäller hyresskillnaderna, är att läsa statistiken med andra ögon, denna statistik visar inte var de kommunala och de privata fastighetsägarnas fastigheter är belägna. Vi tror att fördelningen av fastighetsbeståndet vad gäller bland annat läget kan påverka hyrorna, detta tillsammans med produktionsår samt underhållsbehov. Dock kan vi inte säga att de privata fastighetsägarna äger mer attraktiva fastigheter utifrån vår studie, utan vi kan enbart visa att man kan ha olika tolkningar kring vad hyresskillnaderna kan beror på.

Bruksvärdesprincipen är i dagsläget ett omdebatterat ämne då Fastighetsägarna anmälde Sverige till EU-kommissionen då de ansåg att lönsamheten var dålig och stred mot EG-rätten.<sup>104</sup> Det Fastighetsägarna ville var att få en rättvis hyresmarknad där de privata och de kommunala fastighetsägarna är verksamma på samma villkor.<sup>105</sup> Vi hoppas och tror att denna anmälan samt efterkommande rapport bidrar till att bruksvärdesprincipen får en annan innebörd. Vi anser att lägesfaktorn borde vara den största och avgörande faktorn vid hyressättning. Då vi upplever att denna är styrande vad gäller andra fastighetstyper, till exempel villor, fritidshus, bostadsrätter samt kommersiella fastigheter. Vi anser att efterfrågan är större på centralt belägna lägenheter vilket gör att hyrorna där skulle, utan att vara oskäligen, kunna vara högre. Idag, enligt bruksvärdesprincipen, beaktas inte efterfrågan och utbudet på det sätt som det skulle kunna göras. Vi anser att om läget fick större vikt, skulle hyrorna kunna höjas i centrum och sänkas i utkanten av staden. Detta tror vi i förlängning skulle bidra till att vakanserna i utkanterna skulle kunna minskas och att de högre hyresintäkterna i centrum skulle kunna användas till reparationer och underhåll av hela fastighetsbeståndet.

Utifrån den information vi har fått tillgiven oss av de privata fastighetsägarna, har hyresgästerna efter övertagandet enbart varit positiva, detta bör man dock vara kritiskt inställd till då vi enbart har de privata fastighetsägarnas syn. Skulle det emellertid visa sig att detta stämmer ställer vi oss frågande till varför Hyresgästföreningen motarbetar de privata fastighetsägarna. Detta framkom framförallt i intervjun med Karaffen i Karlskoga som hade upplevt deras motstånd. Visst kan vi förstå att Hyresgästföreningen vill värna om hyresrätten och dess nytta men vi anser att det är förändringarnas tid även på fastighetsmarknaden, vilket gör att fler aktörer är verksamma på denna. Vi tror att den negativa inställningen hos Hyresgästföreningen kan bero på att, de tror att de privata fastighetsägarna kommer att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. Annars tycker vi att de inte borde skilja på vem som är hyresvärd, utan se till hyresgästerna och deras behov. Dessutom har ett av våra intervjuföretag haft en inskriven klausul i köpekontraktet från kommunen som förhindrar dem att inom en angiven tidsperiod ombilda beståndet till bostadsrätter. De övriga

---

<sup>103</sup> [http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/01/article/article20030115\\_132022973/faktorer\\_som\\_pavarkar\\_bruksvardet.pdf](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgfdata/2003/01/article/article20030115_132022973/faktorer_som_pavarkar_bruksvardet.pdf) 2008-05-12

<sup>104</sup> [http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/region/forening/5432/everyone/2008/03/firstPageItem20080310\\_111644240/firstPageItem20080310\\_111644240?orgId=5432](http://www.hyresgastforeningen.se/eprise/main/hgf/region/forening/5432/everyone/2008/03/firstPageItem20080310_111644240/firstPageItem20080310_111644240?orgId=5432) 2008-04-03

<sup>105</sup> <http://www.fastighetsagarna.se/web/EU-anmalan.aspx> 2008-05-09

intervjuföretagen har alla uppgivit att de inte inom en snar framtid kommer att ombilda fastighetsbeståndet. Vi kan ej säga att inga vidareförsäljningar eller ombildningar kommer att ske i framtiden, dock anser vi oss kunna, utifrån det vi har fått fram genom vår studie, säga att det finns många privata fastighetsföretag som tror på hyresrätten och dess framtid.

## 6.2 Köpprocessen

Vår studie visar att de privata fastighetsägarna på skilda vis fått vetskap om att de kommunala bostadsföretagen skulle sälja delar av sitt fastighetsbestånd. Dimstone, TotalFörvaltning, Dagon och Gambrinus fick kännedom om försäljningen genom att kommunerna kontaktade dem. Vid flera tillfällen var det kommunen som sökte efter en trovärdig köpare, som var verksam på den lokala orten. Kommunen ville även att köparen skulle förvalta fastighetsbeståndet vidare i samma upplåtelseform, nämligen som hyresrätter. Det privata fastighetsbolaget Karaffen kom själva i kontakt med sin hemkommun då de hos en annan kommun sökte efter fastigheter och fick på det sättet kontakt med kommunens utomstående mäklare, vilket även var fallet för Locellus. Tanken vi hade innan vår studie var att de kommunala fastighetsbolagen i större utsträckning skulle annonsera ut beståndet till allmän försäljning, vi trodde inte att de endast skulle vända sig till en potentiell köpare. Vidare trodde vi att kommunen genom en mäklar skulle ta in bud från flera spekulanter för att försäljningspriset på fastighetsbeståndet skulle kunna bli högre. Att allmännyttiga bostadsföretag bedriver sin verksamhet utan vinstsyfte<sup>106</sup> tycker inte vi borde hindra dem från att få ut ett marknadsmässigt pris. Endast tre av våra intervjupersoner har bekräftat att det funnits flera spekulanter vid förvärvet.

Före vi genomfört vår studie trodde vi att de privata fastighetsägarna skulle göra egna värderingar av fastighetsbeståndet innan de valde att investera i dessa. Det stämde dock inte överens med vad våra intervjupersoner har upplyst oss om, då endast tre av dessa har gjort egna värderingar. Dessutom var det ett privat fastighetsföretag som helt förlitade sig på kommunens utomstående mäklares värdering. Vi hade förväntat oss att, även om kompetensen inte finns inom företaget i form av en fastighetsvärderare, trodde vi att de själva skulle gå ut och okulärt se till beståndets skick. Det som särskilt förvånade oss var att två av fem relativt stora privata fastighetsföretag inte själva har eller anlitar egna fastighetsvärderare. Att Dimstone som är ett litet privatägt fastighetsföretag ej besitter denna kompetens ser vi som förståeligt och inte speciellt överraskande.

De köp som vi har studerat var gjorda under 2006, vilket krävde Länsstyrelsens tillstånd för att de kommunala bostadsföretagen skulle få sälja bostäder eller aktier.<sup>107</sup> Detta tillstånd avskaffades den 1 juli 2007 då kapitel två i lagen om allmännyttan upphävdes.<sup>108</sup> Flera av våra intervjupersoner har sagt att köpprocessen har varit långdragen på grund av detta tillstånd. Idag då detta ej krävs, tror vi kan underlätta både för de privata och kommunala fastighetsbolagen vid en försäljning, då köpprocessen kortas ned. För kommunerna tror vi även att när dessa väl har beslutat att sälja delar av sitt fastighetsbestånd vill man snabbt få igenom köpet, detta grundar vi på våra intervjupersoner som nämner att de tror att det oftast ligger likviditetsproblem bakom försäljningarna. Andra motiv till kommunens försäljningar som framkommit är:

- Likviditetsproblem: Locellus och Dagon

<sup>106</sup> <http://www.sabo.se/745.ASP> 2008-03-04

<sup>107</sup> Boverket, Bostadsmarknaden år 2007-2008, sid. 89

<sup>108</sup> [https://www5.infotorg.se/webproxy.student.hig.se/rb/MainServlet?query=rbdoc&sf=HY&link=SFSA\\_2007\\_480](https://www5.infotorg.se/webproxy.student.hig.se/rb/MainServlet?query=rbdoc&sf=HY&link=SFSA_2007_480) 2008-05-05

- Dålig lönsamhet: Dimstone
- Höga vakanser: Dimstone och TotalFörvaltning
- Politiska beslut: TotalFörvaltning
- Säkerställa och finansiera nyproduktion: Gambrinus
- För stor andel lokaler i beståndet: Karaffen

Vår studie visar att alla utom ett av de privata fastighetsföretagen, där uppgift saknas, vid övertagandet av fastighetsbeståndet behållit hyresgästernas hyresavtal. Andra leverantörsavtal, för el, värme och avfallshantering med mera är i stora drag detsamma som tidigare. Locellus, Gambrinus och Dagon har alla tecknat nya avtal vad gäller fastighetsskötsel, Locellus har lagt ut detta på entreprenad, Gambrinus sköter detta i egen regi med egen personal medan Dagon har en entreprenör som sköter lokalvården samt en fastighetstekniker som sköter skötseln av fastigheterna. Karaffen har även de leverantörsavtalen kvar men vid övertagandet anställde man en av kommunens fastighetsskötare och driver därmed det i egen regi. I Dimstones fall upprättades nya leverantörsavtal och för Totalförvaltning saknas uppgift angående detta. Vi kan förstå att man vid ett övertagande ej upprättar nya hyresavtal med hyresgästerna då detta enligt vår mening borde vara tidskrävande samt att det kan ses som en trygghet för hyresgästerna att ha kvar de gamla avtalen. Vidare trodde vi, innan vår studie, att fler av leverantörsavtalen skulle ha förhandlats om, att de privata fastighetsägarna aktivt skulle välja att ha samma leverantörer som de redan har till sitt övriga bestånd. Gällande den praktiska övergången till de privata fastighetsägarna har detta skett vid ett månadsskifte hos fyra av dem, medan det saknas uppgift från två.

Övervägande delen av intervjupersonerna har upplevt att kommunen har varit en bra part att göra affärer med och flera av dem kan tänka sig att köpa fastigheter av kommunen igen. Andra erfarenheter intervjupersonerna haft är att kommunen har varit samarbetsvilliga men att det i många fall varit långdragna processer. Detta anser vi, utifrån vår studie beror på diskussionerna kring försäljningarna och att många röster vill göra sig hörda innan man kan fatta något beslut.

### **6.3 Motiv till investering av kommunalt fastighetsbestånd**

Investeringar i ett företag, enligt teorin, kan både vara fysiska och immateriella beroende på vad det är man vill investera i.<sup>109</sup> I vår studie har vi sett till den fysiska investeringen som aktualiseras då våra intervjuföretag investerat i fastigheter. Innan vår kontakt med intervju-företagen trodde vi att köpet, utifrån teorin skulle vara mer omfattande, vad gäller beräkningar och analyser grundade på olika investeringsmetoder som nuvärdes-, annuitets- och intern-räntemetoder<sup>110</sup>. Vår studie visar dock att endast ett av företagen, Gambrinus har räknat på investeringen och då använt sig av en kassaflödesanalys och beräknat driftsnettot. Dessa två metoder omnämns i teorin som ekonomiska modeller för att avgöra om en investering är lönsam.<sup>111/112</sup> Vidare har Locellus själva delvis räknat på investeringen men då utgått ifrån mäklarfirmans beräkningar och sedan baklänges räknat fram sitt önskvärda

<sup>109</sup> Ljung B & Högberg O, 1988, sid. 8-9

<sup>110</sup> Löfsten H, 2002, sid. 50-51

<sup>111</sup> Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2006, sid. 144

<sup>112</sup> Ibid., sid. 139

avkastningskrav. De återstående fyra företagen har inte använt sig av någon investeringsmetod utan har haft olika motiv till köpet.

Intervjuföretaget Dagon grundar sina investeringar utifrån en filosofi där de studerar detaljplaner över områden för att finna städer med utvecklingspotential. Att satsa på nya marknader kan enligt teorin ses som en investering.<sup>113</sup> En annan teoretisk utgångspunkt är att se till de krav som företaget ställer på en investering och att dessa krav skall uppfyllas för att få en balans vad gäller tillgång och efterfrågan.<sup>114</sup> Dagon ställer även krav på sina fastighetsinvesteringar vad gäller förvaltningsytan, utifrån dessa krav möter de tillgången av fastigheter och vilka de är intresserade att investera i.

TotalFörvaltning har valt att se fastigheterna de förvärvade från kommunen som ekonomiskt lönsamma vilket var orsaken till deras investering. Ett annat motiv som köparen Dimstone hade var att man såg fastigheterna som en biprodukt, då man ville pröva och utveckla en bibränslepanna där fastigheterna var belägna. Karaffen förvärvade fastigheterna från kommunen utifrån deras egen magkänsla. Även om investeringen är en kostsam åtgärd som lämnar företaget med långtgående betalningskonsekvenser, väljer man ändå att investera med förhoppningen om att få tillbaka det investerade kapitalet och mer där till<sup>115</sup>.

Andra motiv till en investering, enligt teorin, är olika faktorer som medverkar till viljan att investera, dessa kan vara; befolkningsökningar, exploatering av nya uppfinningar, nya trender och andra tillväxtfaktorer. Utöver detta påverkas investeringsmotiven av förväntningar inför framtiden, dessa kan dock ej förutses.<sup>116</sup>

Sammanfattningsvis, vad vi sett genom vår studie, är att flera av de privata fastighetsägarna vill exploatera sin verksamhet på de orter där de redan är verksamma. De vill investera i fastighetsbestånd som passar in i deras verksamhet och som är beläget på orter som man anser har utvecklingspotential. Hur man investerar, i vad och varför skiljer dock företagen åt. Vad vi kan se bygger motiven till att investera på ett begränsat rationellt beslutsfattande. Där man ser de olika investeringsalternativen och väljer det man är mest nöjd med och som tillfredsställer företagets behov<sup>117</sup>.

Samtliga av våra intervjupersoner har sagt att de inför framtiden ser hyresrättens kvarlevnad, då de anser att denna upplåtelseform är en betydelsefull del av deras totala fastighetsbestånd. Ingen har idag några framtida planer på att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter dock kan man ställa sig kritiskt till detta svar, då det i vår mening är en känslig fråga som väcker diskussion. Gambrinus har i sitt köpekontrakt en klausul som förhindrar dem att ombilda beståndet de köpte av kommunen, under en angiven tidsperiod. Därmed kan vi inte dra någon slutsats om vad de har för tankar inför framtiden efter klausulens utgång. Trots att vi ställer oss kritiska till intervjuföretagens uppfattningar rörande ombildningar, tror vi att deras svar var ärliga. Vi tror dock att det är de ekonomiska förutsättningarna som företagen ställs inför som är den avgörande faktorn om beståndet skall behållas och i så fall i vilken upplåtelseform. Vidare har vi uppfattningen att om ett privat fastighetsföretag skulle hamna i ekonomiska svårigheter tror vi att de kommer att ta ett ställningstagande då angående eventuell ombildning eller vidareförsäljning. Vad gäller nyproduktion av hyresrätter har

---

<sup>113</sup> Olsson U.E, 1998, sid. 184

<sup>114</sup> Löfsten H, 2002, sid. 149-150

<sup>115</sup> Ljung B & Högberg O, 1988, sid. 8-9

<sup>116</sup> Persson. I & Nilsson S-Å, 1999, sid. 13-14

<sup>117</sup> Jacobsen D.I & Thorsvik J, 2006, sid. 375-276



Dagon och Gambrinus givit oss information om att de inför framtiden inte har några planer på att investera i detta, däremot kan de tänka sig att uppföra fastigheter med upplåtelseformen bostadsrätt. Med detta som bakgrund kan vi till viss del förstå oron bland allmänheten vad gäller hyresrättens framtid, då det finns ett svagt intresse för nyproduktion och att man därmed som hyresgäst vill värna om sin bostad. Att intresset är svagt anser vi beror på de höga uppförandekostnaderna vilket genererar dålig lönsamhet och höga hyror för hyresgästerna. Vilket även bekräftades i en av intervjuerna där nyproduktion inte skett sedan 2003-2004.

#### **6.4 Fallgropar vid fastighetsköp från kommunala bolag**

Fallgropar privata fastighetsägare kan råka ut för vid fastighetsköp från kommunala bolag är enligt vårt sökande inget som finns beskrivet i teorin. Därför var detta något som vi ville få veta om genom vår studie. Det som framkommit av samtliga intervjupersoner är att Länsstyrelsens tillstånd krävs när deras köp genomfördes. Detta har inte ansetts som någon fallgrop i sig men har varit ett moment i köpprocessen som gjort att flera av förvärven blivit långdragna processer. Vidare nämner några av intervjupersonerna att man som köpare bör beakta detta, dock är detta i dagsläget avskaffat. En annan kanske inte heller den en direkt fallgrop är att kommunen har förköpsrätt. Detta har Dagon i intervjun påpekat är något som bör uppmärksammas. Denna förköpsrätt är enligt vår mening något man som köpare varken kan kringgå eller undvika oavsett vem säljaren är. Vidare anser vi att man som köpare bör beakta kommunens förköpsrätt för att inte bli överraskad på grund av ovetskapen om denna.

Samtliga intervjupersoner har nämnt att fastigheternas tekniska egenskaper är en fallgrop, vi har dock valt att fråga detta vid intervjuerna genom att aktivt försöka få de privata fastighetsägarna till att fokusera på fallgropar utöver dessa. Detta för att vi anser att de tekniska egenskaperna är något som förekommer vid alla typer av fastighetsköp vare sig man är privatperson eller företag. Vidare ansåg vi att denna typ av fallgrop inte var av intresse i denna uppsats, utan vi ville studera om det fanns andra typer av fallgropar som vi själva inte vid första åtanke kom att tänka på. Dock delar vi en intervjupersons uppfattning om att man på ett enkelt sätt kan motverka de tekniska fallgroparna genom att göra en omfattande besiktning före köpet och då vara extra noggrann vad gäller ventilation och stammar. Vi delar även hans uppfattning om att man skall försöka hålla processerna vid köpen korta samt att utnyttja företagets kompetens på rätt sätt, att göra det man är bra på och det man har erfarenhet av. Dock delar vi inte dennes åsikt vad gäller checklistor som han anser inte gynnar processen. Att använda sig av checklistor, där man på ett överskådligt sätt ser vad som gjorts och vad som ska göras anser vi gör processen snabbare och effektivare samt hjälper till att minimera risken för att missa något moment.

Intervjupersonen på TotalFörvaltning anser att det utöver de tekniska egenskaperna är fastigheternas läge och belägenhet i området som är viktiga faktorer att beakta för att undvika fallgropar. Vid en fastighetsinvestering är det viktigt att se till dessa faktorer och analysera dem utifrån vad man vill skapa med fastigheterna inför framtiden. Finns det någon framtid för fastigheterna där dessa är belägna och vad kan man göra för att undvika fallgropar som kan uppkomma då stora vakanser uppstår. Detta är någonting som även vi anser vara viktigt, passar inte det kommunala fastighetsbeståndet in i den privata fastighetsägarens verksamhet och har denne inga planer inför framtiden, kan vakanser och andra ekonomiska faktorer som drift- och underhållskostnader skapa stora problem.

En av våra intervjupersoner anser att en fallgrop vad gäller investeringar i fastigheter är att offentliggöra förhandlingen innan den är genomförd. Vidare menar han att detta skulle kunna

leda till att förhandlingsprocessen blir långdragen. Dessutom tror han att det finns en risk att de boende under tiden (från offentliggörande till ett påskrivet kontrakt) skulle hinna bilda bostadsrättsföreningar inom det tänkta förvärvsbeståndet. Bostadsrättsförening skulle då givas förköpsrätt, vilket skulle kunna leda till att de privata fastighetsägarna ej kan göra det tänkta förvärvet. Detta var något som vi tidigare inte hade tänkt på, vi upplever detta som att de köpande fastighetsföretaget i så fall försöker dölja sina fastighetsaffärer. Har hyresgästerna intresse av att bilda en bostadsrättsförening finns detta intresse kvar även efter förvärvet och om hyresgästerna då skulle få vetskap om att de hade kunnat bilda en bostadsrättsförening och genom detta själva fått förvärva fastighetsbeståndet kan relationen mellan dem och den privata hyresvärden bli infekterad, i vår mening. Vidare anser vi att relationen dem emellan även kan bli infekterad om förvärvet undanhålls, både från säljarens och från köparens sida. Vi tror inte detta är en långsiktig lösning om man som privat fastighetsägare vill bli accepterad på marknaden och vinna hyresgästernas förtroende. Samma intervjuperson anser även att det kan vara en nackdel att ha flera av förvärvsfastigheterna från kommunen på samma kontrakt. Varför han anser detta fick vi inte något direkt svar på. Dock tolkar vi det själva som ett problem vid en eventuell försäljning, om man inte vill sälja samtliga av dessa fastigheter utan kanske en av dem. I ett sådant fall tror vi att någon form av uppdelande av det gamla kontraktet måste ske innan ett nytt kontrakt kan upprättas, vilket i vår mening borde försvåra förfarandet.

Vid intervjun med Karaffen, som vi tidigare ovan har nämnt, upplyste han om Hyresgästföreningen och deras motvilja till försäljningar från det kommunala bostadsföretaget till privata fastighetsägare som en fallgrop. Detta på grund av att de får hyresgästerna att känna rädsla samt oro över vad som kommer att ske med dem när det blir en privat fastighetsägare istället för en kommunal. Vi tror att som privat fastighetsägare bör man se till hyresgästerna oro och rädsla och bemöta denna genom sin verksamhet. Ett sätt att göra detta är, enligt oss, att informera de boende om förändringen och vad denna kommer att innebära för dem. Att man som privat fastighetsägare visar att man kan och kommer att förvalta fastighetsbeståndet bättre än kommunen. Att man som privat fastighetsägare vill förvalta beståndet bättre än kommunen är något som även framkommit i vår studie, där flera av dem anser sig vilja göra detta.

Flera av våra intervjupersoner har nämnt fallgropar som de anser kan uppstå vid ett fastighetsförvärv från de kommunala fastighetsbolagen, dock är det en utav dem som anser att fallgroparna är mindre vid köp från kommunen. Utifrån vår uppfattning och undermeningarna i flera av intervjupersonernas uttalanden kan man tolka detta som att kommunen är en pålitlig part att göra affärer med. Det vi framför allt uppmärksammat är att kommunen upplevs som en ärlig säljare vid upprättandet av köpekontraktet. Vi instämmer med detta och tror att kommunen bara har att vinna på att vara uppriktiga och raka för att värna om deras rykte. Vidare anser vi att kommunen borde ha kompetens inom organisationen vad gäller avtalsupprättandet, vilket en lite privat fastighetsägare kan sakna. En slutsats vi utifrån detta anser oss kunna dra, är att om en privat fastighetsägare köper av en annan privat ägare är detta en möjlig fallgrop som bör beaktas.

## 7. Slutsats

---

*I detta kapitel besvaras uppsatsens syfte och frågeställning. Vi redovisar även de slutsatser som vi kan se av vår studie samt förslag på fortsatta studier.*

---

Syftet med denna uppsats har varit att belysa fenomenet att hyresrätter kan byta ägare utan att dessa ändrar upplåtelseformen. I vår mening uppmärksammas inte detta utan diskussionen som förs och belyses i media är den som rör ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. De problemformuleringar vi har utgått ifrån och som vi genom uppsatsen vill besvara är:

- Hur köpet går till, ekonomisk och juridiskt.
- Motiven de privata fastighetsägarna har vid investeringar i de före detta kommunal-ägda fastighetsbeståndet.
- Hur det praktiska överlämnandet och övertagandet går till.
- Undersöka om det, från de privata fastighetsägarnas sida, finns tankar om en eventuell ombildning från hyresrätt till bostadsrätt i framtiden.
- Vanliga fallgropar vid fastighetsförvärv.

Vi har genom vår studie kommit fram till att avsikten med försäljningar hos de kommunal bostadsföretagen har varit skilda. Genom detta kan vi inte dra några generaliserande slutsatser för samtliga 32 kommuner där försäljningar har skett, dessutom ska hänsyn tas till att kommunerna i vår studie inte själva har fått uttala sig utan deras motiv är skildrade ur köparnas perspektiv.

De köp vi har studerat skedde under 2006 vilket innebar att Länsstyrelsens tillstånd krävdes av de kommunala bostadsföretagen för att få sälja delar av sitt fastighetsbestånd. Detta tillstånd har bidragit till att köpprocessen hos samtliga privata fastighetsägare, upplevts som långdragna. Länsstyrelsens tillstånd krävs numera inte.

Vi anser oss kunna dra slutsatsen att det för kommunen, i de flesta fall, är viktigt att det privata fastighetsföretaget är en trovärdig köpare som kommer att behålla beståndet samt dess upplåtelseform.

Vår studie visar att det i fyra av sex fall förefaller att de privata fastighetsägarna ej använder sig av några ekonomiska modeller, vid beräkandet av lönsamheten av en fastighetsinvestering. Deras anledning till investeringarna har istället grundat sig på oväntade och för oss delvis överraskande faktorer. Dessutom var det få av dem som hade eller anlidade egna fastighetsvärderare. Vidare visade det sig att de privata fastighetsägarna har haft skilda motiv till varför de ville investera i fastighetsbeståndet, dessa har varit oberoende av vart i landet företaget är verksamt, storleken på företaget samt förvärvets omfattning. Motiven vi fått vetskap om är:

- Nya marknader och expansion: Locellus, Dagon, Gambrinus och Karaffen

- Biprodukt till deras huvudsakliga verksamhet: Dimstone
- Ekonomiskt lönsamt: TotalFörvaltning

Detta gör att man ej kan dra någon generell slutsats kring motiven utan enbart säga att beslutsfattandet och motiven kring dessa är begränsat rationella.

En slutsats vi kan dra utifrån vår studie är att hyreskontrakten med hyresgästerna vid samtliga förvärv har bestått. Däremot har flertalet av de privata fastighetsägarna upprättat nya avtal gällande fastighetskötsel. Den praktiska övergången från kommunalt till privata fastighetsägande har i samtliga fall skett vid ett månadsskifte.

Genom studien har vi fått vetskap om att allmänhetens oro i mångt och mycket beror på eventuella hyreshöjningar vid ett övertagande av en privat fastighetsägare, detta anser vi beror på deras bristande kunskap angående hyressättningar. Då dessa är lika för alla oavsett om man bor i en kommunal- eller en privatägd hyresrätt.

Ingen av våra intervjupersoner har uppgivit att de inom den närmaste framtiden har någon fundering på att ombilda hyresrätterna till bostadsrätter. Utifrån detta drar vi slutsatsen att försäljningar mellan fastighetsföretag för fortsatt uthyrning av fastighetsbeståndet är något som kommer att fortsätta att ske. I och med att detta faktiskt förekommer anser vi att media endast belyser en del av fastighetsmarknaden då de i vår mening enbart uppmärksammar ombildningar.

Studien har visat att fallgroparna ur köparnas perspektiv vid en investering av ett kommunalt fastighetsbestånd har varit varierande, några de själva anser att man som köpare skall beakta är:

- Länsstyrelsens tillstånd
- Kommunens förköpsrätt
- Fastighetsbeståndets läge
- Vakansgraden i fastighetsbeståndet
- Tidigt offentliggörande av köprocessen
- Flera fastigheter på samma köpekontrakt
- Hyresgästföreningen

## 7.1 Studiens bidrag

Vi anser att denna studie utmärker sig genom att den belyser fenomenet att hyresrätter kan byta ägare utan att ändrar upplåtelseform. Genom denna studie hoppas vi kunna öppna människors ögon om att det inte enbart sker ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt när de kommunala fastighetsbolagen väljer att sälja, utan att det i de flesta fall<sup>118</sup> blir en privatistället för en kommunal hyresvärd. Utöver detta vill vi i denna uppsats belysa vilka olika motiv de privata fastighetsägarna har bakom sina val att investera i det kommunala beståndet. Detta för att vi genom vår studie fått vetskap om att motiven är av olika karaktärer vilket även återknyter uppsatsens bidrag med dess titel.

---

<sup>118</sup> Boverket, Bostadsmarknaden år 2007-2008, sid. 94

## **7.2 Förslag till fortsatta studier**

Vi har i vår uppsats valt att se investeringsprocessen och kringliggande faktorer som uppkommer vid ett fastighetsförvärv utifrån de privata fastighetsägarnas perspektiv. Därför anser vi att det skulle vara intressant om någon annan forskare skulle ändra denna synvinkel och istället se till de kommunala fastighetsbolagens perspektiv och deras beslut kring försäljningen. Vidare anser vi att det skulle vara intressant med fortsatt forskning baserad på samtliga 32 köp från de kommunala fastighetsbolagen som gjordes under 2006. Detta skulle även kunna studeras både från tidigare och senare år, eftersom Boverket regelbundet kommer ut med nya Bostadsmarknadsundersökningar.

Vi tycker även det vore intressant att sammankoppla de olika synvinklarna från de kommunala fastighetsbolagen och de privata fastighetsägarna till ett och samma köp. Studera ett fastighetsbestånds omvandling från kommunalt till privat ägande.

För att få ytterligare en vinkling på uppsatsämnet skulle man kunna intervjua hyresgäster som varit med om en övergång från kommunalt till privat fastighetsägande. Studera vad de har för positiva respektive negativa erfarenheter med att ha haft både ett kommunalt fastighetsbolag och en privat fastighetsägare som hyresvärd.

## 8. Källförteckning

### Rapporter:

- Boverket, Bostadsmarknaden år 2007-2008, med slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2007
- Fastighetsägarna, Högberg C., När allmännyttan såldes – en rapport om att bo i privat hyresrätt, 2003
- SOU 2008:38, EU, allmännyttan och hyrorna, *betänkande av utredningen om allmännyttans villkor*
- SOU 2000:104, Allmännyttan på 2000-talet – beslutsregler vid försäljning av kommunala bostäder
- SOU 1999:148, På de boendes villkor – allmännyttan inför 2000-talet

### Litteratur:

- Alvesson Mats & Sköldberg Kaj, 1994, *Tolkning och reflektion – vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod*, Studentlitteratur
- Ely Margot, 1993, *Kvalitativ forskningsmetodik i praktiken – cirklar inom cirklar*, Studentlitteratur
- Hartman Jan, 2004, *Vetenskapligt tänkande – från kunskapsteori till metodteori*, Studentlitteratur
- Hägg Claes, 1990, *Fastigheter och fastighetsaktier*, Studentlitteratur
- Jacobsen Dag Ingvar & Thorsvik Jan, 2006, *Hur moderna organisationer fungerar*, Studentlitteratur
- Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, 2006, *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*
- Ljung Birger & Högberg Olle, 1988, *Investerings bedömning – en introduktion*, Liber
- Löfsten Hans, 2002, *Investeringsprocessen – kalkyler, strategier och finansiering*, Studentlitteratur
- Molander Joakim, 2003, *Vetenskapsteoretiska grunder – historia och begrepp*, Studentlitteratur
- Olsson Ulf E., 1998, *Kalkylering för produkter och investeringar*, Studentlitteratur
- Persson Ingvar & Nilsson Sven-Åke, 1999, *Investeringsbedömning*, Liber Ekonomi

- Starrin Bengt & Svensson Per-Gunnar, 1994, *Kvalitativ metod och vetenskapsteori*, Studentlitteratur
- Trost Jan, 2005, *Kvalitativa intervjuer*, Studentlitteratur
- Wramsby Gunnar & Österlund Urban, 2004, *Inverteringskalkylering – metoder och tillämpningar*

#### **Internet:**

- Boverket: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)
- Fastighetsägarna: [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)
- Göteborgsposten: [www.gp.se](http://www.gp.se)
- HSB: [www.hsb.se](http://www.hsb.se)
- Hyresgästföreningen: [www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se)
- National encyklopedin: [www.ne.se](http://www.ne.se)
- Riksdagen: [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se)
- Rättsbanken: [www.rattsbanken.se](http://www.rattsbanken.se)
- SABO: [www.sabo.se](http://www.sabo.se)
- Statistiska centralbyrån: [www.scb.se](http://www.scb.se)

#### **Intervjuer:**

- Christer Lundstedt, TotalFörvaltning AB – 14 april 2008
- Bosse Udd, Dimstone AB – 21 april 2008
- Lars Axelsson, Dagon AB – 23 april 2008
- Kenth Rossler, Locellus AB – 24 april 2008
- Henrik Zäther, Gambrinus AB – 7 maj 2008
- Patrick Hjalmarsson, Karaffen AB – 13 maj 2008

## Bilaga 1 - Intervjufrågor

1. **Berätta om dig själv och din arbetsposition?**
  - Din utbildning?
  - Tidigare arbetserfarenhet?
  - Hur länge har du varit på företaget och hur länge har du haft den tjänst du har?
2. **Vad är det för företag du arbetar på?**
  - Vart finns kontoret?
  - Historia, hur länge har ni varit verksamma mm
  - Vad har ni för bestånd?
  - Hur ser framtiden ut vad gäller t ex expansion?
3. **Köpen av kommunala fastighetsbolags fastigheter, hur fick ni vetskap om dessa försäljningar?**
4. **Vet ni varför kommunen sålde?**
5. **Varför valde ni att investera i dessa fastigheter?**
  - Vad vill man uppnå med köpet?
  - Hur långt fram i tiden tittar man?
6. **Vid investeringen, använde ni er av någon speciell kalkylmetod, t ex Nuvärdes-, Annuitets- eller Internräntemetoden för att räkna ut lönsamheten med investeringen?**
7. **Om någon metod användes, vilken kalkylränta användes och hur uppskattade ni denna?**
8. **Varför har ni valt att köpa och sedan förvalta dem vidare som hyresrätter?**
9. **Hur går köpet till?**
  - Vem är köpare respektive säljare?
  - Hur många köpare är vanligt vid en sådan här försäljning?
  - Hur bestäms det slutgiltiga priset?
  - Hur upprättas avtalen?
  - Var en fastighetsmäklare delaktig vid köpet? I så fall vilken?
  - Följer man vissa standardavtal?
  - Hur sker uthyrningen av eventuella vakanser i beståndet? Arbetar ni med något speciellt för att få tomma lägenheter uthyrda?
  - Tidigare kösystem och poäng från de kommunala fastighetsföretagen följer dessa med vid köpet eller vad sker?
  - Upprättas det nya hyresavtal med hyresgästerna eller följer de gamla med?
  - Följer tidigare avtal med leverantörer för bland annat lokalvård, värme leverantörer, avfallshantering mm
  - Hur sker övergången rent praktiskt?
  - Vad är bra att tänka på vid köpen, finns det några vanliga fallgropar och hur undviker man dessa?



**10. Hur har responsen från de boende varit?**

- Hur var informationen innan, under och efter köpprocessen?

**11. Förvaltar ni annorlunda vad gäller drift och underhåll i jämförelse med tidigare ägare?**

- Har ert köp påverkat hyresförhållandena vad gäller t ex hyressättningar?

**12. Har ni planer på att köpa flera fastigheter?**

**13. Har ni planer att i framtiden ombilda dem till bostadsrätter?**

## Bilaga 2 – Kartbild

