



Statens Fastighetsverk
Box 2263
103 16 STOCKHOLM

Datum 2006-04-06
Dnr 32-2005-0520

Granskning av Statens Fastighetsverks hyressättning av fritidsfastigheter, bostadsarrenden och permanentbostäder

Riksrevisionen har som ett led i den årliga revisionen av Statens Fastighetsverk (SFV) granskat SFV:s hyressättning av myndighetens förvaltade fritidsfastigheter inom Stockholms län, samt ett begränsat urval av bostadsarrenden och permanentbostäder. Därutöver har granskningen omfattat de villkor i kontrakt/avtal som ingåtts mellan SFV som hyresvärd och hyresgästerna, samt hur kontrakten förmedlats. Som stöd för bedömningen av hyresnivån i relation till rådande marknads- och bruksvärdeshyra har Riksrevisionen anlitat en extern auktoriserad fastighetsvärderare. Deras utlåtande bifogas som bilaga 1.

Granskningen har resulterat i iakttagelser som Riksrevisionen vill fästa SFV:s styrelses uppmärksamhet på i denna revisionsrapport.

Riksrevisionen önskar information senast 2006-06-12 med anledning av våra iakttagelser i denna rapport.

1. Sammanfattning

Skillnader mellan SFV:s hyressättning och marknadsmässiga årshyror

Granskningen har avsett ett urval av de fritidshus, bostadsarrenden och bostadslägenheter som myndigheten förvaltar. Totalt har granskningen omfattat 75 fritidshus och 8 bostadsarrenden i Stockholms län, samt 14 bostadslägenheter i Stockholms- och Västmanlands län.

Det sammanfattande resultatet av granskningen är att SFV:s nuvarande hyror i urvalet understiger en marknadsvärdering enligt nedan;



	Understigande marknadsmässig årshyra		Överstigande marknadsmässig årshyra	
	Antal	Totalt Belopp (SEK)	Antal	Totalt Belopp (SEK)
Fritidsfastigheter	71	1 178 406	3	35 400
Permanentbostäder	11	304 742	3	28 904
Bostadsarrenden	5	4 394	3	7 932
Summa	87	1 487 542	9	72 236

Riksrevisionens sammanfattande bedömning efter genomförd granskning, är att SFV för huvuddelen av dessa *fritidsfastigheter* har en hyressättning som understiger de marknadshyror som tillämpas för liknande objekt på den öppna marknaden. Myndighetens hyressättning för de granskade objekten underskrider en marknadsmässig hyra med totalt 1 143 tkr (cirka 50%) på årsbasis. Riksrevisionen kan vidare konstatera att hyresnivåerna nu släpar efter p.g.a. att omförhandlingar inte varit ett prioriterat område för SFV. Riksrevisionen rekommenderar att SFV löpande följer hyresmarknaden för sitt bestånd av fritidshus och mer aktivt anpassar hyressättningen till rådande marknadsläge.

De *permanentbostäder* som granskats avser i huvudsak objekt i Stockholms län. Enligt genomförd värdering understiger hyresnivån bruksvärdeshyror med 276 tkr (22%). Vid granskningen har även framkommit att SFV inte höjt hyran sedan år 1998 för 6 av hyresavtalen.

För de 8 granskade *bostadsarrendena* anses SFV ha en hyressättning på objekten som ligger i paritet med andra aktörer på marknaden. Enligt genomförd värdering överstiger SFV:s hyressättning en marknadsmässig hyra med 3%, vilket anses ligga inom den felmarginal som finns i värderingen.

Riksrevisionens bedömning är att ansvariga förvaltare inom SFV bör se över rutinerna för hyressättningen och löpande göra uppföljning/utvärdering för att försäkra sig om att hyresnivåerna på de objekt som skall ha en marknadsmässig hyra inte väsentligt avviker från denna. När det gäller permanentbostäder skall den så kallade bruksvärdeshyran vara vägledande. Enligt Riksrevisionen bör den kvalitetssäkring som utövas inom myndigheten ha en tydligare uppgift i att granska om hyressättningen är marknadsanpassad/bruksvärdeshyresanpassad.



Bristande rutiner för intresselistan

Enligt SFV:s styrande dokument skall det för lediga lägenheter inom områden där en fungerande bostadsförmedling saknas samt för fritidsbostäder finnas en intresselista för respektive ort som administreras av distrikten. Vid granskningen har det framkommit att det saknas interna regler och rutiner kring en sådan hantering.

Riksrevisionen anser att SFV bör införa myndighetsgemensamma rutiner för hur intresselistan skall hanteras ute på distrikten.

Ansvarsförhållanden mellan hyresgäst och hyresvärd bör preciseras

Vid granskningen har det framkommit att flertalet kontrakt som upprättats mellan SFV och hyresgästerna är otydliga beträffande underhållsansvarets innehåll och omfattning. Riksrevisionen anser att kontrakten i detta avseende bör förtydligas. Det bör särskilt framgå vilket underhållsansvar som åvilar hyresgästen.

2. Granskningens bakgrund

Den genomförda granskningen har initierats med utgångspunkt från den revisionsplan som fastställts för år 2005. Revisionsmålet för den löpande granskningen har i revisionsplanen formulerats som att *"Undersöka omfattningen av privatbostäder i SFV:s bestånd av hyresfastigheter. Undersöka dels hur dessa lägenheter förmedlas och dels hur hyresnivåerna fastställs"*.

Av den förteckning som erhållits från SFV inför den genomförda granskningen framgår att ca 1860 kontrakt/avtal ingåtts med fysiska personer. Avtalen/kontrakten har i Formula Fastighet klassificerats under olika rubriker beroende på typ av kontrakt. Enligt förteckningen utgörs dessa av;

- Anläggningsarrende
- Bostadsarrende
- Fiskerätt
- Fritidsbostad
- Gårdsarrende
- Jakträtt
- Lokalhyra
- Lägenhetsarrende



- Nyttjanderättsavtal
- Permanentbostad
- Sidoarrende
- Tomträtt samt
- Övrigt

Det slutliga urvalet att omfatta 96 kontrakt för fritidshus, permanentbostäder och bostadsarrenden i Stockholms län, samt 1 objekt i Västmanlands län.

3. Granskningens omfattning och osäkerhet

3.1 Underlaget för granskningen

Granskningen har utförts genom att ta del av uppgifter ur fastighetsregistret FF, hyreskontrakt och fastighetsdeklarationer. Riksrevisionen har även tagit del av SFV:s interna riktlinjer för fastighetsförvaltningen som framgår av *Styrande dokument för Hyror och arrenden*.

Ett urval på 97 objekt av fritidsfastigheter, permanentbostäder och bostadsarrenden har bedömts och jämförts med marknadshyror/bruksvärdeshyror för jämförbara objekt. Värderingen har genomförts av en utomstående auktoriserad fastighetsvärderare anlitad av Riksrevisionen (Se bilaga 1). Uppgifter och information har inhämtats från SFV:s juridiska enhet och ekonomienhet samt genom intervjuer med 5 av SFV:s fastighetschefer.

3.2 Osäkerheten i värderingarna

Osäkerheten i bedömningarna är från +/- 10% till +/-25% för fritidshus. I vissa fall har det inte framgått i kontrakten hur stor byggnaden är (vilken då har bedömts vara 50 kvm) eller exakt var på en ägd fastighet byggnaden är lokaliserad. I dessa fall har osäkerheten legat i det högre intervallet. I de fall värderingsfirman haft tillgång till mer utförliga kontrakt samt i förekommande fall även fastighetsdeklarationer med enskilda taxeringsvärden har osäkerheten bedömts vara i det lägre intervallet. Måttet på osäkerheten gäller både nivån på den marknadsmässiga hyran och det marknadsmässiga försäljningspriset.

Osäkerheten i bedömningarna beträffande bruksvärdeshyran gällande permanentbostäderna är +/-10%.

Osäkerheten för bedömningen av arrendetomterna ligger på +/-15%.



Mer precisa förutsättningar för värderingen samt en förteckning över det granskade objektsurvalet framgår av bilaga 1.

4. Genomförd granskning av hyreskontrakt, intresselista och hyressättning

4.1 SFV:s styrande dokument

Av SFV:s *instruktion* framgår att myndigheten skall förvalta fastighetsbeståndet inom sitt verksamhetsområde på ett sätt som

1. innebär god resurshållning och hög ekonomisk effektivitet
2. ger verkets hyresgäster bra och konkurrenskraftiga lokaler
3. långsiktigt tar till vara, vårdar och utvecklar fastigheternas värden

Riksrevisionens bedömning är att det inom ramen för punkt 1 i instruktionen ingår att hyressättningen vid SFV skall vara marknadsanpassad eller anpassad till bruksvärdeshyra för de byggnader och lokaler som är föremål för uthyrningsverksamhet.

Enligt *regleringsbrevet för år 2005* skall målet för verksamhetsområde Fastighetsförvaltning vara en kostnadseffektiv statlig kapital- och fastighetsförvaltning med rimligt risktagande samt med likvärdig avkastning och service i jämförelse med andra alternativ. För fastighetsbeståndet gäller vidare att intäkterna skall öka och/eller att kostnaderna skall minska för att underskottet av bidragsfastigheterna skall kunna minska. Vidare gäller det enligt regleringsbrevet att SFV skall uppnå ett resultat efter finansiella poster motsvarande en avkastning på genomsnittligt myndighetskapital på 6,4 %.

Avkastningen skall beräknas på resultatet för samtliga verksamhetsgrenar exklusive bidragsfastigheter. Den del av myndighetskapitalet som avser bidragsfastigheter samt jord och skog utan avkastningsförmåga skall undantas från avkastningskrav och redovisas som icke avkastningspliktigt kapital.

Riksrevisionens bedömning är att även om de granskade fastigheterna i vissa fall anses tillhöra kategorin bidragsfastigheter utesluter inte detta automatiskt marknadsanpassade hyror eller anpassning till bruksvärdeshyra. En anpassad och aktiv hyressättning kan i dessa fall ses som ett sätt att på sikt minska bidragsfastigheternas totala underskott och samtidigt bidra till skötseln av bidragsfastigheterna.

I enlighet med *Förordningen (1993:527) om förvaltningen av statliga fastigheter* skall enligt 12§ upplåtelse ske på marknadsmässiga villkor. Om marknadsmässiga villkor inte kan fastställas skall det ske till en nivå som anses skälig.



Enligt SFV:s arbetsordning är det fastighetschefen som fastställer (beslutar om) hyrorna.

4.2 Rutiner saknas för handhavande av intresselista

Enligt SFV:s styrande dokument skall det för lediga lägenheter inom områden där en fungerande bostadsförmedling saknas samt för fritidsbostäder finnas en intresselista för respektive ort som administreras av distrikten.

Riksrevisionen har tagit del av två intresselistor från olika fastighetsområden. Dessa håller olika kvalitet och detaljeringsgrad. Av intervjuer med fastighetschefer har det framgått att intresselistan inte är ett prioriterat område i den administrativa hanteringen och att det inte ställts några interna krav på dess utformning eller administrativa hantering. Vid Riksrevisionens avstämningsmöten/intervjuer med SFV har denna bild bekräftats.

För att uppnå en enhetlig och objektiv tillämpning på fastighetsområdena och säkerställa att myndighetens krav på intern kontroll efterlevs är det Riksrevisionens uppfattning att SFV bör utarbeta gemensamma rutiner för intresselistans hantering. Som exempel på enhetlig tillämpning kan nämnas hur kontakterna med presumtiva hyresgäster/intressenter skall ske, vilka uppgifter som intresselistan bör innehålla och vem/vilka befattningshavare som skall ha behörighet att uppdatera uppgifter i intresselistan. Som ett exempel på objektiv tillämpning kan nämnas kronologisk kördning.

4.3 SFV:s hyressättning

Urvalet för granskningen har omfattat,

- 75 kontrakt på fritidshus
- 14 permanentbostäder (bostadslägenheter)
- 8 kontrakt på bostadsarrenden

Som utgångspunkt för värderingen av kontrakten har det förutsatts att det råder en fri hyressättningsmarknad för fritidshusobjekten. För permanentbostäderna har det förutsatts att Jordabalkens regler om bruksvärdeshyror gäller dvs. att hyrorna högst får uppgå till områdets bruksvärdehyra för jämförbara lägenheter.

Som underlag för bedömningen av hyressättningen av fritidsbostäder har utbudet av fritidsbostäder inom de områden där hyresobjektet ligger undersökts. Detta har skett genom jämförelser mellan hyresobjekt som hyrs ut på veckobasis, månadsvis, säsongsviss och på årsbasis.



Permanentbostäderna har bedömts genom att ta reda på rådande bruksvärdenivå för en normallägenhet om 77 kvm i respektive område. Hyran har justerats skönsmässigt med hänsyn till det aktuella hyresobjektets lägenhetsstorlek. En större lägenhet har därigenom gett en lägre hyresnivå och en mindre lägenhet en högre hyresnivå i kr/kvm. Alla objekten har ansetts ha en normal bostadsstandard. Hyran har inte heller justerats med hänsyn till objektens läge eller omfattning utöver boarea. Därigenom har inte heller objekt av egna hus och/eller liggande i anslutning till attraktiva parker eller vid vatten påverkat värderingen. Det har förutsatts att detta inte påverkat bruksvärdenivån. Det bör noteras att hyresobjekten inte besökts fysiskt varigenom ingen kunskap om objektens utseende eller läge i landskapet funnits vid värderingen. De mer detaljerade förutsättningarna för värderingen framgår av bilaga 1.

4.3.1 Hyrona på fritidsfastigheter understiger den marknadsmässiga nivån

Den genomförda granskningen och värderingen har omfattat 75 objekt.

Enligt SFV:s instruktion och regleringsbrev skall en hög ekonomisk effektivitet eftersträvas i förvaltningen. Riksrevisionen anser att det målet medför att SFV skall sträva efter en marknadsanpassad hyresnivå på fritidsfastigheterna. Detta skulle även bidra till att höja avkastningen på myndighetskapitalet. Enligt Förordningen (1993:527) 12§ och SFV:s *Styrande dokument för Hyror och arrenden* är utgångspunkten för hyressättningen av fritidsbostäder att denna skall ske enligt marknadsmässiga villkor. Med stöd av ortsprismetoden kan SFV göra jämförelser med liknande objekt.

Granskningen och värderingen visar att SFV för 71 av fritidshusen anses ha en för låg hyressättning. Vid 1 objekt anses hyran överensstämma med marknaden och vid 3 fritidshus har hyran ansetts överstiga den marknadsmässiga hyran. Hyressättningen åskådliggörs i nedanstående tabell.



Tabell 1: Hyressättningen av fritidshus

	Antal objekt	Avvikelse mot marknadsmässig hyra (kronor)
Överstigande marknadsmässig hyra	3	35 400
I balans med marknadsmässig hyra	1	0
Understigande marknadsmässig hyra	71	1 178 406

Den genomgång av kontrakten som skett visar att hyrestiden varierar kraftigt och att SFV:s möjligheter till omförhandling därmed påverkas. Flertalet kontrakt har dock ett slutdatum under år 2006, vilket bör medverka till möjligheterna att kunna anpassa hyresnivåerna till marknadsmässig nivå även på kort sikt.

De intervjuer som genomförts med fastighetscheferna har visat att processen med hyressättningen är likartad mellan olika områden. Det beslutsunderlag som upprättats är en sammanställning av förvaltarens personliga kunskaper om hyresgäst, objektets läge, standard och omgivande hyresnivåer. Det noteras att denna rutin, som är en precisering av det styrande dokumentet, inte är skriftligt dokumenterad i interna anvisningar/riktlinjer.

Flertalet fastigheter har övertagits från Byggnadsstyrelsen och AssiDomän. Översyn av hyresnivåerna på fritidsbostäder har sedan övertagandet inte varit något prioriterat område för SFV.

Vid Nord-Ost Jordbruk arbetar SFV med en trestegs-modell med målhyror för att justera hyrorna och anpassa dessa till marknaden. Detta arbete inleddes emellertid först under år 2003 och då hade de aktuella kontrakten varit i SFV:s ägo i många år. Riksrevisionen har tagit del av dokumentet med målhyrorna och har kunnat konstatera att dessa målhyror i många fall understiger den av Riksrevisionen utförda marknadsvärderingen. Riksrevisionen kan vidare konstatera att hyresnivåerna nu släpar efter p.g.a. att omförhandlingar inte varit ett prioriterat område för SFV. Det krävs nu betydande höjningar för att komma upp i en marknadsmässig nivå. Det saknas också möjlighet att få hyresintäkter inbetalda retroaktivt från hyresgästerna vilket har lett till onödiga hyresbortfall.



I granskningen har jämförelser skett mellan SFV:s årshyra och erlagd fastighetsskatt. För 7 fritidsfastigheter erlägger SFV mer i fastighetsskatt än vad som erhålls i form av hyresintäkter.

Tabell 2: Täckningsbidrag¹ för uthyrningsverksamheten av fritidsfastigheter som åsatts enskilt taxeringsvärde.

Antal objekt*	Taxeringsvärde (Tkr)	Fastighetsskatt (1%) (Tkr)	Debiterad hyra (Tkr)	Täckningsbidrag (Tkr)
33	37 448	374	611	237

* Beräkningarna baseras på byggnader som åsatts särskilt taxeringsvärde

Avkastningen (hyresintäkter-fastighetsskatt) mätt i relation till taxeringsvärde ger: $237/37.448 = 0,63\%$.

Riksrevisionen rekommenderar att SFV löpande följer hyresmarknaden för sitt bestånd av fritidshus och mer aktivt anpassar hyressättningen till rådande marknadsläge.

4.3.1.1 Avtalen saknar precisering av underhållsskyldighetens omfattning

För flertalet kontrakt gäller att hyresgästen själv skall svara för underhållet av fastigheten. Av kontrakten framgår dock inte vilket underhåll som hyresgästen förväntas göra eller vad underhållsskyldigheten består av.

Genom att SFV:s instruktion anger att myndigheten skall ta till vara, värda och utveckla fastigheternas värden bör detta preciseras i kontrakten.

4.3.2 Permanentbostäderna har en hyresnivå som understiger bruksvärdesnivån

Granskningen/värderingen har omfattat 14 permanentbostäder (bostadslägenheter). Värderingen har utgått från rådande bruksvärdenivå för en normallägenhet om 77 kvm i respektive område. Förutsättningar vid värderingen har vidare varit att en större lägenhet gett en lägre hyresnivå och en mindre lägenhet en högre hyresnivå i kr/kvm. Alla objekten har ansetts ha en normal bostadsstandard. Hyran har inte heller justerats med hänsyn till objektens läge eller omfattning utöver boarea. Därigenom har inte heller objekt av egna hus och/eller

¹ Täckningsbidraget definieras som årshyra minus fastighetsskatt. Beräkningen utgår endast för sådana fastigheter som åsatts enskilda taxeringsvärden.



liggande i anslutning till attraktiva parker eller vid vatten påverkat värderingen. Det har förutsatts att detta inte påverkat bruksvärdenivån.

Tabell 4: Hyressättningen av permanentbostäder

	Antal objekt	Avvikelse mot marknadsmässig hyra på årsbasis (kronor)
Överstigande marknadsmässig hyra	3	+ 28904
Understigande marknadsmässig hyra	11	- 304742
Summa	14	- 275838

Enligt genomförd värdering borde SFV:s hyror på de undersökta objekten höjas med ca 275 tkr på årsbasis för att nå upp till en bruksvärdesnivå.

Enligt det styrande dokumentet *Hyror och arrenden*, är utgångspunkten för hyressättningen att den skall ske enligt bruksvärdesmetoden. Det innebär att jämförelser görs med allmännyttans hyresnivåer för likvärdiga objekt.

Vid den genomgång som skett med fastighetschefer för fastighetsområdena Kungliga Slott, Regeringsbyggnader och Musei- och teaterbyggnader i Stockholm, har det framkommit att rutinerna vid hyressättningen är likartade. Underlaget till hyressättningen utgörs av en beräkningsblankett, kallad "hyresmodell", vilken är en bedömning av hur allmännyttans hyreshöjningar skall anpassas till det specifika objektet som blanketten avser. Riksrevisionens bedömning är att processen här är mer dokumenterad än för tillvägagångssättet vid hyressättningen av fritidsbostäder.

Ett antal lägenheter härrör från kontrakt övertagna från Byggnadsstyrelsen och Ståthållarämbetet. Dessa hyreskontrakt har ofta inte har varit någon prioriterad fråga för SFV. I normalfallet skall en hyresjustering ske årligen. I urvalet på 14 objekt har det för 6 objekt inte förhandlats fram någon ny hyra sedan år 1998.

Riksrevisionen konstaterar att även hyresnivåerna på permanentbostäderna släpar efter och att det krävs höjningar för att komma upp till bruksvärdesnivån. Det saknas även här möjlighet att få hyresintäkter inbetalda retroaktivt från hyresgästerna vilket leder till onödiga hyresbortfall när omförhandling inte sker i anslutning till när gamla avtal löper ut.



Riksrevisionens bedömning är att det för flertalet objekt gäller att hyresnivån är för låg. Riksrevisionen rekommenderar därför SFV att på ett mer aktivt sätt anpassa hyrorna till en bruksvärdesnivå.

4.3.3 Bostadsarrendena överstiger marknadsvärdet

Granskningen av bostadsarrenden har omfattat 8 objekt. Resultatet av den genomförda värderingen har inte visat på större avvikelser mellan SFV:s hyressättning och bedömd marknadshyra. Med beaktande av den osäkerhet som finns i värderingen anser Riksrevisionen att SFV i stort anpassat hyrorna för bostadsarrenden till den privata marknaden.

Av nedanstående tabell framgår att SFV på årsbasis har ett mindre överskott på de granskade objekten i jämförelse med den genomförda värderingen.

	Antal objekt	Avvikelse mot marknadsmässig hyra (kronor)
Överstigande marknadsmässig hyra	3	7 932
Understigande marknadsmässig hyra	5	4 394

Revisionsdirektör Henrik Söderhielm har beslutat i detta ärende. Revisionsdirektör Anders Herjevik har varit föredragande. Revisorerna Jan Ståhl och Anders Linder har deltagit i handläggningen av den genomförda granskningen.


 Henrik Söderhielm


 Anders Herjevik

Kopia för kännedom:

Finansdepartementet

Finansdepartementet/budgetavdelningen

DENSIA AB

Stockholm 2006-02-28
AE 66482

U t l å t a n d e

avseende marknadsmässiga hyror för bostäder

Uppdrag

Av Riksrevisionen har vi fått i uppdrag att bedöma marknadsmässiga årshyror för 75 fritidsbostäder, 14 permanentbostäder och 10 bostadsarrendetomter i östra mellansverige.

Utlåtandet är avsett att utgöra underlag för Riksrevisionens bedömning av utgående årshyror i relation till marknadsmässiga nivåer. I uppdraget ingår även att göra en grov bedömning av fritidshusobjektens marknadsvärde vid försäljning.

Våra bedömningar avser 2005 års hyresnivåer samt marknadsvärdenivå i februari 2006.

I uppdraget ingår inte att utföra några besiktningar av objekten, uppdraget utgår endast från tillhandahållet material från uppdragsgivaren.

Översiktlig beskrivning av de ingående objekten

Uppdraget avser dels 75 fritidsbostäder, dels 14 permanentbostäder samt 10 st tomter upplåtna med bostadsarrende. Uppdelningen i dessa kategorier har angivits av uppdragsgivaren.

En specificerad förteckning över alla objekt finns i bilaga.

De 75 fritidsbostäderna är belägna i 10 områden i 6 kommuner i Stockholms län. De 14 permanentbostäderna ligger i 7 områden i 6 kommuner i Stockholms och Västmanlands län. De 10 arrendetomterna ligger på Ekerö och Landsort i Stockholms län.

Uppdragsgivarens underlag för våra bedömningar har varierande kvalitet. Underlagen innehåller i samtliga fall uppgifter om utgående årshyra 2005 samt uppgift om hyresgäst. I ett fall avser hyran ett tidigare år. I övrigt finns det i de flesta fall ett hyresavtal med uppgifter om hyresvillkor i form av åtaganden för hyresgästen respektive hyresvärden. En stor del av avtalen innehåller inte uppgift om bostadens storlek eller standard. I några fall finns ingen uppgift om hyresobjektets exakta läge. Det finns inga uppgifter om hyresobjektets skick. Vi har under uppdragets gång även erhållit uppgifter ur fastighetsdeklarationer för en stor del av objekten. Ur dessa har vi kunnat tyda bostädernas storlek.

Som en följd av den varierande kvalitén i underlagen blir även våra hyresbedömningar av varierande säkerhet.

För att ändå ge en vägledning av vad vi bedömer som en normal marknadshyra har vi i flera fall gjort antaganden om hyresobjekten. Antagandena framgår av bifogad uppställning över objekten. I de fall vi gjort antaganden avses i de flesta fall att fritidshyresobjektet utgörs av ett normalhus om 50 m² med en enkel standard samt bilväg fram till huset. Våra antaganden i dessa fall måste stämmas av mot verkliga förhållanden för att få en säkrare bedömning. Vi anser ändå att avvikelserna måste vara rätt stora för att hyresnivån skall bedömas annorlunda eftersom hyresbedömningarnas osäkerhet är relativt stor.

Underlag för hyresbedömningarna

Uppdraget avser att bedöma den marknadsmässiga årshyresnivån för objekten. För fritidshusobjekten förutsätter vi att det råder en fri hyressättningsmarknad. För permanentbostäderna förutsätter vi att Jordabalkens regler om bruksvärdeshyror gäller, dvs att hyrorna högst får uppgå till områdets bruksvärdehyra för jämförbara lägenheter. För bostadsarrendetomterna förutsätter vi att hyran kan tas upp till prövning hos arrendenämnden som kan avgöra en skälig hyra.

För att bedöma fritidsbostädernas hyra har vi undersökt utbudet av fritidsbostäder för uthyrning i de områden där hyresobjekten ligger. Vi har studerat ett 50-tal annonser samt gjort kontroller av beläggningssituationen på marknaden. Så gott som samtliga hyresobjekt hyrs ut på veckobasis. Vi har hittat 7 st objekt som även hyrs ut på årsbasis samt några som hyrs ut månadsvis eller säsongsvist. Med ledning av relationer mellan kända veckohyror och årshyror har vi bildat oss en uppfattning om de sannolika årshyresnivåerna i alla områden. Resultatet av våra bedömningar av marknadshyra för de objekt som ingår i uppdraget framgår av bifogad uppställning.

För att bedöma hyran för permanentbostäderna har vi tagit reda på rådande bruksvärdenivå för en normallägenhet om 77 m² i respektive område. Vi har justerat hyran skönsmässigt med hänsyn till det aktuella hyresobjektets lägenhetsstorlek. En större lägenhet ger en lägre hyresnivå och en mindre lägenhet ger en högre hyresnivå i kr/m² boarea. Vi har inte gjort några justeringar med utgångspunkt från hyresobjektens eventuella avvikelse från normallägenheten vad avser standard, vi har bedömt att alla objekten har normal bostadsstandard. Vi har heller inte justerat hyran med hänsyn till objektens läge eller omfattning utöver boarea. Flera av objekten utgörs av egna hus och/eller ligger ofta attraktivt i parker eller vid vattnet. Vi förutsätter att detta inte påverkar bruksvärdenivån. Våra bedömda hyresnivåer framgår av bifogad uppställning.

För att bedöma marknadshyresnivån för bostadsarrendena har vi kontrollerat vilka nivåer hyrorna ligger på i de fall som avgjorts för liknande arrendetomter hos arrendenämnden i Stockholm.

Hyresbedömningar

Våra slutliga bedömningar av hyresnivåer framgår av bifogade uppställningar.

Där framgår även de antaganden och bedömningar vi gjort. Eftersom kvalitén på underlaget för bedömningarna varierar är hyresbedömningarna även mer eller mindre säkra. Det måste också påpekas att vi inte själva har besökt hyresobjekten och vi har därmed ingen kunskap om objektens utseende eller läge i landskapet.

Generellt kan sägas att de hyresobjekt där boarean och läget är angivet i vår uppställning utgör den säkrast bedömda hyresnivån. I dessa fall anser vi att en rimlig osäkerhet i hyresbedömningen är ca +/- 10 %. Denna nivå anser vi gälla för alla bostadslägenheter.

De mer osäkra bedömningarna avser de fritidsbostäder där vi inte har uppgift om storlek på bostad eller inte kunnat exakt lokalisera objektet på en karta. I dessa fall anser vi att osäkerheten kan vara upp till +/- 25 %.

Vi anser att osäkerheten för bedömningen av arrendetomterna ligger på ca +/- 15 %.

Marknadsvärdebedömningar

I uppdraget ingick även att göra en grov bedömning av fritidsbostadsobjektens marknadsvärde. Vi har gjort en grov bedömning utifrån vår kännedom om ortpriser för denna typ av objekt. Våra bedömningar finns redovisade i bifogad sammanställning. Osäkerheten i dessa bedömningar bedömer vi vara lika stor som osäkerheten i hyresbedömningarna för samma objekt.

Sammanfattande bedömning

På uppdrag av Riksrevisionen har vi utfört bedömningar av marknadshyror och marknadsvärden för 75 st fritidsbostäder, bedömning av bruksvärdehyror för 14 permanentbostäder samt bedömning av marknadshyror för 10 st bostadsarrendetomter.

Bostäderna är belägna i Stockholmsområdet och i Västmanland. I uppdraget har inte ingått att utföra besiktningar av objekten.

Vi har utfört bedömningarna med ledning av information från hyresmarknaden vad avser marknadshyra för fritidsbostäderna, med ledning av ortpriser vad avser marknadsvärdet för fritidsbostäderna, med ledning av gällande bruksvärdenivåer områdesvis vad avser bruksvärdehyror för permanentbostäderna samt med ledning av uppgifter från arrendenämnden i Stockholm vad avser arrendetomterna..

Som underlag för våra bedömningar har vi erhållit uppgifter från uppdragsgivaren i form av hyresavtal samt uppgifter ur fastighetsdeklarationer för objekten. För en del objekt finns inte alla uppgifter. I dessa fall har vi gjort antaganden varför säkerheten i våra bedömningar varierar. Vi har lokaliserat de flesta objekten på kartor.

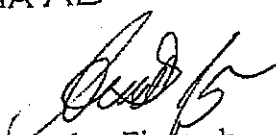
Resultatet av bedömningarna och våra antaganden för de enskilda objekten finns redovisat i bilaga. Vi har bedömt att osäkerheten i våra bedömningar varierar mellan 10-25 %.


Sammanlagt kan konstateras att de 74 fritidsbostadsobjekten enligt våra bedömningar har en marknadshyra som överstiger utgående hyror med 1 143 006 kr eller med 102 %.

De 14 permanentbostäderna har en bedömd bruksvärdehyra som överstiger utgående hyror med 275 838 kr eller med 28 %.

De 10 bostadsarrendena har en bedömd marknadshyra som understiger utgående hyra med 3 538 kr eller med 3 %.

DENSIA AB


Anders Ejermark


Henrik Wikman

Fredrik Tångstedt

Av SFF Auktoriserade Fastighetsvärderare

Bilaga: Uppställning över hyresobjekt, antaganden och bedömda hyresnivåer

DENSIA AB

Hyresbedömningar fritidsbosfäder Riksrevisionen										
nr	Objekt nr enl uppdraagsgivaren	Kommun	Fastighetsbeteckning	Område	Karta finns	Tomt-area	Strand (1-3)	Huvudbyggnadens boarea	Antal uthus e.d.	
1					n		-	50	1	
2					n		1	35	1	
3	AB 04040010002	Värmdö	Myttinge 1:33?	Oscar Fredriksborg	j		3	113	?	
4	AB 04040010004	Värmdö	Myttinge 1:33	Oscar Fredriksborg	j		3	84	del i uthus	
5	AB 04040010006	Värmdö	Myttinge 1:33?	Oscar Fredriksborg	j		3	okänt	?	
6	AB 04040010007	Värmdö	Myttinge 1:33?	Oscar Fredriksborg	j		3	okänt	?	
7	AB 132	Vaxholm	Bogesund 21:2	Röskär	finns i kontrakt		3	40		
8	AB 152 011	Sigtuna	Venngarn 1:3	Viby by, Hus 11	j		3	31	lada	
9	AB 152 021	Sigtuna	Venngarn 1:3	Viby by, Hus 21	j		3	40		
10	AB 152 031	Sigtuna	Venngarn 1:3	Viby by, Hus 31	j		3	40 - bedömd		
11	AB 152 041	Sigtuna	Venngarn 1:3	Viby by, Hus 41	j		3	40		
12	AB 152 051	Sigtuna	Venngarn 1:3	Viby by, Hus 51	j		3	40	0	
13	AB 152 061	Sigtuna	Venngarn 1:3	Viby by, Hus 61	j		3	40 - bedömd		
14	AB 152 071	Sigtuna	Venngarn 1:3	Viby by, Hus 71	j		3	40	2	
15	AB 152 081	Sigtuna	Venngarn 1:3	Viby by, Hus 81	j		3	30		
16	AB 305 007	Sigtuna	Okänt	Okänt	okänt läge!	1 000	förutsätts 3	96		
17	AB 307018	Södertälje	Tullgarn 2:1	Vagnhärad	n		-	54	1	
18	AB 307020	Södertälje	Tullgarn 2:1	Vagnhärad	n		-	70	2	
19	AB 307025	Södertälje	Tullgarn 2:1	Vagnhärad	n		-	50 - förutsatt	okänt	
20	AB 602	Ekerö	Barkarby 3:16	Lovö	finns i kontrakt	1 561	3	28 eller 35	1	
21	AB 602 001	Ekerö	Lovö-Berga 3:1	Lovö	finns i kontrakt		3	50 - bedömd	1	
22	AB 602 051	Ekerö	Hogsta 4:1	Lovö	finns i kontrakt		2	50 - bedömd	1	
23	AB 602 052	Ekerö	Lovö-Edeby 4:1	Lovö	finns i kontrakt		2	39	2	
24	AB 602 053	Ekerö	Lunda 1:7	Lovö	finns i kontrakt	1 924	2	50 - bedömd	1	
25	AB 602 058	Ekerö	Lovö-Berga 3:1	Lovö	finns i kontrakt		3	75	1	

DENSIA AB

Hyresbedömningar fritidsbostäder Riksrevisionen									
nr	Objekt nr enl uppdragsgivaren	Taxavärde	Utgående hyra kr/år	Bedömd marknads-hyra kr/år	Differens utgående - bedömd	Bedömt marknads-värde	Anmärkning ur deklarationen	Osäkerhet i bedömningen +/-%	
1		finns ej	18 000	30 000	-12 000	1 000 000	kulturbbyggnad	25	
2		1 282 000	12 000	30 000	-18 000	1 500 000	saknas va, strd 1, värdeår 1939, 35+16 m2, 14 p	15	
3	AB 04040010002	finns ej	6 650	20 000	-13 350	lägenhet	kulturbbyggnad	20	
4	AB 04040010004	finns ej	2 954	20 000	-17 046	lägenhet	kulturbbyggnad	20	
5	AB 04040010006	finns ej	3 378	20 000	-16 622	lägenhet?	kulturbbyggnad	25	
6	AB 04040010007	finns ej	5 278	20 000	-14 722	lägenhet?	kulturbbyggnad	25	
7	AB 132	620 000	18 360	25 000	-6 640	1 000 000	ensk vatten, ensk avl, byggnadsvärde <50'	10	
8	AB 152 011	finns ej	7 822	10 000	-2 178	400 000	dekl saknas, kulturbbyggnad	10	
9	AB 152 021	finns ej	10 093	15 000	-4 907	500 000	kulturbbyggnad	10	
10	AB 152 031	finns ej	10 093	15 000	-4 907	500 000	kulturbbyggnad	20	
11	AB 152 041	finns ej	10 093	15 000	-4 907	500 000	kulturbbyggnad	10	
12	AB 152 051	finns ej	10 093	15 000	-4 907	500 000	kulturbbyggnad	10	
13	AB 152 061	finns ej	8 074	15 000	-6 926	500 000	kulturbbyggnad	20	
14	AB 152 071	finns ej	9 852	15 000	-5 148	500 000	kulturbbyggnad	10	
15	AB 152 081	finns ej	7 884	10 000	-2 116	400 000	kulturbbyggnad	10	
16	AB 305 007	finns ej	5 067	25 000	-19 933	1 000 000	kulturbbyggnad	25	
17	AB 307018	finns ej	6 334	15 000	-8 666	lägenhet	kulturbbyggnad	20	
18	AB 307020	finns ej	5 616	20 000	-14 384	lägenhet	kulturbbyggnad	20	
19	AB 307025	finns ej	12 000	25 000	-13 000	800 000	kulturbbyggnad	20	
20	AB 602	764 000	12 600	20 000	-7 400	1 000 000	saknas va, strd 5, byggt 1909, 35 m2, 16 p	10	
21	AB 602 001	saknas	14 500	30 000	-15 500	1 000 000		15	
22	AB 602 051	finns ej	14 500	30 000	-15 500	1 500 000	avregistrerad pga byggnad <50'	15	
23	AB 602 052	965 000	36 000	30 000	6 000	1 400 000	saknas va (?!), strd 5, byggt 1930, 39 m2, 23 p	10	
24	AB 602 053	803 000	16 000	25 000	-9 000	1 200 000	ensk v, ej a, strd 4, byggnad < 50'	15	
25	AB 602 058	900 000	18 000	30 000	-12 000	1 200 000	ensk v, ej a, strd 5, byggt 1909, 75+25 m2, 11 p	10	

DENSIA AB

nr	Objekt nr enl uppdragsgivaren	Kommun	Fastighetsbeteckning	Område	Karta finns	Tomt-area	Strand (1-3)	Huvudbygg- nadens boarea	Antal uthus e.d.
26	AB 602 061	Ekerö	Barkarby 3:1	Lovö	finns i kontrakt		3	55	2
27	AB 602054	Ekerö	Norrby 5:1	Lovö	finns i kontrakt		3	38	1
28	AB 602060	Ekerö	Lovö-Edeby 4:1	Lovö	finns i kontrakt		3	40	1
29	AB 603	Ekerö	Svartsjö 1:3	Svartsjölandet	översiktskarta		3	50 - förutsatt	1
30	AB 603	Ekerö	Svartsjö 1:3	Svartsjölandet	finns i kontrakt		3	50 - bedömd	2
31	AB 603 005	Ekerö	Svartsjö 1:3	Svartsjölandet	finns i kontrakt		1	50 - bedömd	1
32	AB 603 008	Ekerö	Svartsjö 1:3	Svartsjölandet	finns i kontrakt		3	50 - bedömd	4
33	AB 603004	Ekerö	Svartsjö 1:3	Svartsjölandet	finns i kontrakt		1	60	3
34	AB 603007	Ekerö	Svartsjö 1:3	Svartsjölandet	finns i kontrakt		3	50	1
35	AB 605 001	Ekerö	Eldgarnsö 3:5	Färingsö	finns i kontrakt	1 806	3	60 - bedömd	1
36	AB 605 002	Ekerö	Eldgarnsö 3:2	Färingsö	finns i kontrakt	1 368	2	60 - bedömd	1
37	AB 605 003	Ekerö	Eldgarnsö 3:8	Färingsö	finns i kontrakt	1 769	1	75	1
38	AB 610002	Södertälje	Ridö 2:1	Ridö	finns i kontrakt		1	80	1
39	AB 610003	Södertälje	Ridö 2:1	Ridö	finns i kontrakt		1	ca 75 lilla huset?	½
40	AB 610004	Södertälje	Ridö 3:1	Ridö	finns i kontrakt		2	90	4, 1 stort
41	AB 610005	Södertälje	Ridö 1:1	Ridö	finns i kontrakt		2	76	del i 1 uthus
42	AB 610007	Södertälje	Ridö 2:1	Ridö	finns i kontrakt		1	153 stora huset?	3
43	AB 610008	Södertälje	Ridö 3:1	Ridö	finns i kontrakt		1	25 - bedömd	del i 1 uthus
44	AB 614 018	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Hagstugan	Taxikarta		3	50 - förutsatt	1
45	AB 614 019	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Ådalen	finns i kontrakt		1	101	3
46	AB 614 021	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Österhaga	finns i kontrakt		1	40	2
47	AB 614 029	Vaxholm	Bogesund 1:1	Tenö	finns i kontrakt		1	220	3
48	AB 614 030	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Fågelsången	finns i kontrakt		1	50 - bedömd	1
49	AB 614 032	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Tenö	finns i kontrakt		2	90	3
50	AB 614 033	Vaxholm	Bogesund 10:5	Frösvik	finns i kontrakt	1 026	3	75	½

DENSIA AB

nr	Objekt nr enl uppdragsgivaren	Taxvärde	Utgående hyra kr/år	Bedömd marknads-hyra kr/år	Differens utgående - bedömd	Bedömt marknads-värde	Anmärkning ur deklarationen	Osäkerhet i bedömningen +/-%
26	AB 602 061	989 000	9 700	30 000	-20 300	1 200 000	saknas va, strd 5, byggt 1909, 55 m2, 18 p	10
27	AB 602054	707 000	15 000	25 000	-10 000	1 000 000	saknas va, strd 5, byggt 1930, 38 m2, 8 p	10
28	AB 602060	688 000	24 000	25 000	-1 000	1 000 000	saknas va, strd 5, byggt 1930, 40 m2, 9 p	10
29	AB 603	487 000 m	10 000	25 000	-15 000	900 000	Norskog. Saknas va, strd 5, saknas byggnad i dekl	20
30	AB 603	600 000 m	15 600	25 000	-9 400	900 000	Lübeck. Saknas va, strd 4, saknas byggnad i dekl	15
31	AB 603 005	487 000 m	25 000	25 000	0	900 000	Filippi. Saknas va, strd 5, saknas byggnad i dekl	15
32	AB 603 008	1 231 000 m	15 000	50 000	-35 000	2 500 000	Fiskarudden. saknas va, strd 1, saknas byggnad i dekl	15
33	AB 603004	713 000 m	23 000	25 000	-2 000	900 000	Skånäset. Saknas va, strd 3, saknas byggnad i dekl	15
34	AB 603007	1 490 000	19 000	60 000	-41 000	3 000 000	Hästbyggn. Saknas va, strd 1, byggt 1909, 60 m2, 13 p	10
35	AB 605 001	462 000	14 000	25 000	-11 000	800 000	ensk va, strd 5, byggt 1935, 50+50 m2, 12 p	10
36	AB 605 002	462 000 m	17 000	40 000	-23 000	2 000 000	saknas va, strd 2, byggnad < 50'	15
37	AB 605 003	859 000	28 000	50 000	-22 000	2 500 000	ensk v, ej a, strd 1, byggt 1930, 75 m2, 11 p	10
38	AB 610002	983 000	13 000	30 000	-17 000	1 500 000	Gamla hovstallängen. Saknas va, strd 1, byggt 1929, 80 m2, 10 p	10
39	AB 610003	1 153 000 sam	11 400	30 000	-18 600	1 500 000	Krogen gamla. Saknas va, strd 1, byggt 1909, 153 m2, 12 p. Samma byggnad som på Innergård, nr 610007?	25
40	AB 610004	758 000	13 000	40 000	-27 000	2 000 000	Kruthuset. Saknas va, strd 2, byggt 1929, 90 m2, 12 p	10
41	AB 610005	1 081 000	12 200	20 000	-7 800	900 000	Ridö hovstalläng. Sommarvatten, ej a, strd 1(?), byggt 1940, 76 m2, 13 p	10
42	AB 610007	1 153 000 sam	12 500	50 000	-37 500	2 000 000	Se Eriksson, nr 610003	25
43	AB 610008		10 800	15 000	-4 200	600 000		15
44	AB 614 018	785 000 m	10 000	20 000	-10 000	1 000 000	saknas va, strd 5, byggnad <50'	20
45	AB 614 019	1 673 000	17 000	60 000	-43 000	3 500 000	ensk va, strd 4(?), byggt 1953, 101+35 m2, 23 p	10
46	AB 614 021	2 147 000	24 000	40 000	-16 000	2 500 000	saknas va, strd 1, byggt 1909, 40 m2, 9 p	10
47	AB 614 029	2 900 000	25 000	180 000	-155 000	6 000 000	ensk va, strd 2, byggt 1909, 220 m2, 37 p	10
48	AB 614 030	2 106 000 m	14 500	45 000	-30 500	3 000 000	saknas va, strd 1, byggnad saknas i dekl	10
49	AB 614 032	902 000	29 000	40 000	-11 000	2 000 000	saknas va, strd 3, byggt 1930, 90+22 m2, 6 p	10
50	AB 614 033	739 000	10 000	25 000	-15 000	1 200 000	saknas va, strd 5, byggt 1909, 75 m2, 11 p	10

DENSIA AB

nr	Objekt nr enligt uppdragsgivaren	Kommun	Fastighetsbeteckning	Område	Karta finns	Tomt-area	Strand (1-3)	Huvudbyggnadens boarea	Antal uthus e.d.
51	AB 614 034	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Finsta	Taxikarta		1	62	1
52	AB 614 035	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Holminge	finns i kontrakt		2	40	2
53	AB 614 036	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Uteke	finns i kontrakt		3	50 - förutsatt	1
54	AB 614 038	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Törnboða	finns i kontrakt		2	40	2
55	AB 614 039	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Tenö	finns i kontrakt		bedöms 1	50 - bedömd	2
56	AB 614 040	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Broknäs	finns i kontrakt		2	70	5
57	AB 614 041	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Holminge	finns i kontrakt		3	71	1
58	AB 614 042	Vaxholm	Bogesund 29:1	Törnboða	finns i kontrakt		1	55	1
59	AB 614 043	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Frösvik	Taxikarta		3	85	1
60	AB 614 044	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Hällsund	finns i kontrakt		bedöms 1	50 - bedömd	1
61	AB 614 045	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Frösvik/Ekhyddan	finns i kontrakt		1	50 - bedömd	3
62	AB 614 047	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Grabbtorp	finns i kontrakt		3	41	1
63	AB 614 048	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Stensången	finns i kontrakt		bedöms 2	50 - bedömd	2
64	AB 614 049	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Röskär	finns i kontrakt		3	40	2
65	AB 614 050	Vaxholm	Bogesund 1:1	Uteke	finns i kontrakt		2	52	1
66	AB 614 051	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Hällsund	finns i kontrakt		3	50 - bedömd	1
67	AB 614 052	Vaxholm	Bogesund 1:1 m fl	Gåsvik	finns i kontrakt		3	30	
68	AB 614 053	Vaxholm	Bogesund 1:1, 4:1 m fl	Lugnet	finns i kontrakt		3	50 - bedömd	4
69	AB 617	Sigtuna	Rosersberg 2:5	Norr om Rosersberg	finns i kontrakt		3	59	finns
70	AB 617 004	Sigtuna	Rosersberg 2:5	Norr om Rosersberg	finns i kontrakt		3	50 - bedömd	2
71	AB 617 011	Sigtuna	Rosersberg 2:1	Väster om Rosersberg	j		3	50 - bedömd	1
72	AB 617 013	Sigtuna	Rosersberg 2:11	Väster om Rosersberg	j	4 950	3	80 m ² , 15 p	2
73	AB 621026	Södertälje	Skyttorp 1:1	Vagnhärad	finns i kontrakt		1	50 - förutsatt	del i 2 uthus
74	AB 622121	Nynäshamn	okänt	Landort	n		2	12	0
75	AB 622176	Nynäshamn	okänt	Landort	n		2	19	0

DENSIA AB

nr	Objekt nr enl uppdragsgivaren	Taxavärde	Utgående hyra kr/år	Bedömd marknads-hyra kr/år	Differens utgående - bedömd	Bedömt marknads-värde	Anmärkning ur deklarationen	Osäkerhet i bedömningen +/-%
51	AB 614 034	2 275 000	19 000	40 000	-21 000	2 500 000	saknas va, strd 1, byggt 1909, 62 m2, 14 p	20
52	AB 614 035	892 000	15 000	30 000	-15 000	1 300 000	ensk va, strd 3, byggt 1909, 40 m2, 7 p	10
53	AB 614 036		17 000	25 000	-8 000	1 000 000		15
54	AB 614 038	1 289 000	14 000	30 000	-16 000	1 300 000	ensklit v, ej a, strd 3, byggt 1909, 40 m2, 8 p	10
55	AB 614 039		12 500	45 000	-32 500	2 500 000		15
56	AB 614 040	1 314 000	29 000	45 000	-16 000	2 000 000	va saknas, byggt 1909, 70 m2, 18 p, strd 4	10
57	AB 614 041	1 387 000	15 500	35 000	-19 500	1 500 000	ensk va, strd 5, byggt 1909, 71+46 m2, 20 p	10
58	AB 614 042	2 268 000	18 200	40 000	-21 800	2 500 000	strand, saknas va, byggt 1909, 55 m2, 13 p,	10
59	AB 614 043	1 385 000	10 800	35 000	-24 200	1 500 000	ensklit v, ensklit a, byggt 1950, 85+42 m2, 21 p	20
60	AB 614 044		12 500	50 000	-37 500	3 000 000		15
61	AB 614 045	2 201 000 m	17 000	50 000	-33 000	3 000 000	saknas va, strd 1, saknas byggnad i dekl	15
62	AB 614 047	1 150 000	13 000	30 000	-17 000	1 400 000	ensk va, strd 5, byggt 1909, 41 m2, 28 p	10
63	AB 614 048		31 000	30 000	1 000	1 300 000		20
64	AB 614 049	736 000	10 000	25 000	-15 000	1 000 000	ca ensk va, strd 5, byggt 1909, 40 m2, 18 p	10
65	AB 614 050	1 083 000	53 400	25 000	28 400	1 000 000	saknas va, strd 4, byggt 1909, 52 m2, 9p	10
66	AB 614 051		18 000	30 000	-12 000	1 200 000		20
67	AB 614 052	889 000	15 581	20 000	-4 419	1 000 000	ensk v, ej a, strd 5, byggt 1909, 30 m2, saknas poäng	10
68	AB 614 053	508 000 m	13 000	25 000	-12 000	1 000 000	saknas va, strd 5, saknas byggnad i dekl	15
69	AB 617	348 000	16 000	20 000	-4 000	700 000	Tomstugan. saknas va, ej strd, byggt 1930, 59 m2, 13 p	10
70	AB 617 004		14 000	20 000	-6 000	700 000		20
71	AB 617 011	317 000 m	14 000	15 000	-1 000	600 000	saknas va, strd 5, byggnad utan värde	15
72	AB 617 013	720 000	16 000	25 000	-9 000	1 000 000		10
73	AB 621026		15 000	20 000	-5 000	lägenhet	(ensk va, strd 3, byggt 1930, 266 m2, 20 p) del av detta hus	20
74	AB 622121		1 800	15 000	-13 200	500 000		25
75	AB 622176		11 772	15 000	-3 228	500 000		25
	Totalt	1 121 994		2 265 000	-1 143 006			

DENSIA AB

Hyresbedömningar bostadslägenheter Riksrevisionen													
Objekt nr enligt uppdragsgivaren	Kommun	Område	Fastighet	Adress	Boarea	Läge i huset	Kontraktshyra		Områdets bruksvärdenivå för en 3-rums normallägenhet 77 m ² , i kr/m ²	Vår bedömda bruksvärdehyra för objektet		Differens mellan utgående hyra och bruksvärdehyra i kr	Anmärkning
							kr/år	kr/m ²		kr/m ²	kr/år		
1	AB 223011	Nacka	del av Rösunda 37:1	Observatoriel. Prefektibostaden	308	eget hus	180 435	586	792	650	200 200	-19 765	Tomtarea ca 900 m ² . Karta finns
2	AB 303008	Solna	del av Ulriksdal 2:3	Strandsluggan	97	lgh, del i villa	47 697	492	780	750	72 750	-25 053	Karta finns. Trädgård, strandläge, slottspark
3	AB 303053	Solna	del av Ulriksdal 2:3	Jacobsdal	420	eget hus	141 254	336	780	650	273 000	-131 746	Karta finns. Trädgård. Trafikstört
4	AB 307016	Södertälje	Tullgarn 2:1	Ekbacken	68		37 563	562	798	800	54 400	-16 837	Karta finns men osäker. Lantligt läge
5	AB 621001	Södertälje	Tullgarn 2:1	Allévilan	107	lgh, del i villa	60 000	561	798	740	79 180	-19 180	Karta finns. Slottspark, lantligt läge
6	U 018007	Hallstahammar	Strömsholm	Walls sluga	32	lgh, del i villa	31 500	984	626	700	22 400	9 100	Lantligt läge, slottspark
7	AB 006007	Stockholm	Frescall	Frescaivägen 33B	74	lgh, del i villa?	45 854	620	803	620	45 880	-26	Karta finns. Trafikstört
8	AB 006001	Stockholm	Garnia Stan	Storkyrkobrinken 2, nb	114	lgh	57 326	503	856	800	91 200	-33 874	Karta finns. bottenvåning
9	AB 067001	Stockholm	Djurgården	Manillavägen 32	80	lgh	40 541	507	803	800	64 000	-23 459	Karta finns.
10	AB 104001	Stockholm	Garnia Stan	Slottsbacken 4	93	lgh	66 575	716	856	830	77 190	-10 615	Karta finns
11	AB 131043	Sigtuna	Rosersberg	Parkgården	167	okänd typ	103 200	618	791	700	116 900	-13 700	Slottspark, karta finns över området, byggnaden inte identifierad. Lantligt läge
12	AB 183029	Stockholm	Skeppsholmen	Holmarnärens lorg 10	83,3	lgh i villa	73 164	879	803	800	66 640	6 544	Karta finns, strandläge
13	AB 183035	Stockholm	Skeppsholmen	Fläggmannen 1	63	lgh	41 173	654	803	820	51 660	-10 487	Karta finns
14	AB 183202	Stockholm	Kastellholmen	Svenskundsavägen 21, 11	52	lgh	56 420	1 085	803	830	43 160	13 260	Karta finns
						Totalt	982 722				1 258 560	-275 838	

DENSIA AB

Hyresbedömningar bostadsarrenden Riksrevisionen									
Nr	Objekt nr enligt uppdraags- givaren	Kontrakt- nummer hos SFV	Kommun	Område	Fastighet	Adress	Tomtareal	Strand	
1	AB 302		Ekerö	Drottningholm					
2	AB 602101	102528	Ekerö	Lovö	del av Hogsta 4:1	Talavid	8 500	strandtomt	
3	AB 622	103325	Nynäshamn	Landsort	del av Landsort 1:1	tomt nr 14	761	strandnära	
4	AB 622	103339	Nynäshamn	Landsort	del av Landsort 1:1	tomt nr 28	567	strandnära	
5	AB 622	103329	Nynäshamn	Landsort	del av Landsort 1:1	tomt nr 18	418	strandnära	
6	AB 622	103313	Nynäshamn	Landsort	del av Landsort 1:1	tomt nr 1	377	strandnära	
7	AB 622		Nynäshamn	Landsort	del av Landsort 1:2				
8	AB 622	104096	Nynäshamn	Landsort	del av Landsort 1:1	tomt nr 78	20	strandnära	
9	AB 622	103318	Nynäshamn	Landsort	del av Landsort 1:1	tomt nr 6	26+34	strandnära	
10	AB 622	103338	Nynäshamn	Landsort	del av Landsort 1:1	tomt nr 27	62+11+10	strandnära	
								Totalt	

DENSIA AB

Nr	Objekt nr enligt uppdraags- givaren	Kontrakts-hyra per år	Marknads-hyra	Differens mellan utgående hyra och marknadshyra	Anmärkning
1	AB 302	2 212		0	Kontrakt saknas. Ej lokaliserat. Taxeringsuppgifter otydbara
2	AB 602101	40 663	35 000	5 663	Taxeringsvärde tomt 817 000 kr? Antagligen fel tomt, ej strandklassad
3	AB 622	14 468	15 000	-532	Även sovbod finns. Ej exakt lokaliserat på Landsort
4	AB 622	10 116	12 000	-1 884	Även sovbod finns. Ej exakt lokaliserat på Landsort
5	AB 622	10 901	10 000	901	Ej exakt lokaliserat på Landsort
6	AB 622	9 753	10 000	-247	Ej exakt lokaliserat på Landsort
7	AB 622	6 368		0	Kontrakt saknas. Ej lokaliserat
8	AB 622	6 368	5 000	1 368	Ej exakt lokaliserat på Landsort
9	AB 622	8 604	9 000	-396	2 bostadshus på tomterna. Ej exakt lokaliserat på Landsort
10	AB 622	8 665	10 000	-1 335	2 bostadshus på tomterna. Ej exakt lokaliserat på Landsort
		118 118	106 000	3 538	