



# CHALMERS

---

## **Marknaden för äldreboendefastigheter**

### **Faktorer som påverkar hyresnivån**

Examensarbete inom kandidatprogrammet  
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

NIKLAS ARVIDSSON  
RASMUS ÖSTLUND



EXAMENSARBETE 2015:92

# Marknaden för äldreboendefastigheter

Faktorer som påverkar hyresnivån

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn*

NIKLAS ARVIDSSON

RASMUS ÖSTLUND

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
Avdelningen för Construction management  
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2015

Marknaden för äldreboendefastigheter  
Faktorer som påverkar hyresnivån

*Examensarbete inom kandidatprogrammet  
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn*

NIKLAS ARVIDSSON  
RASMUS ÖSTLUND

© NIKLAS ARVIDSSON & RASMUS ÖSTLUND, 2015

Examensarbete 2015:92 / Institutionen för bygg- och miljöteknik,  
Chalmers tekniska högskola 2015

Institutionen för bygg och miljöteknik  
Avdelningen för Construction management  
Chalmers tekniska högskola  
412 96 Göteborg  
Telefon: 031-772 10 00

Reproservice/Institutionen för bygg- och miljöteknik  
Göteborg 2015

Marknaden för äldreboendefastigheter

Faktorer som påverkar hyresnivån

*Examensarbete inom kandidatprogrammet*

*Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn*

NIKLAS ARVIDSSON

RASMUS ÖSTLUND

Institutionen för bygg- och miljöteknik

Avdelningen för Construction management

Chalmers tekniska högskola

## SAMMANFATTNING

Studiens syfte är att dels reda ut begreppet *marknadshyra* gällande

äldreboendefastigheter och dels vilka faktorer som ligger bakom hyressättningen av dessa. Målet är att beskriva de identifierade faktorer som påverkar hyresnivåer och på vilket sätt dessa har en inverkan på marknaden. Vidare diskuteras den svenska marknaden och dess uppbyggnad i förhållande till den tyska.

Studien besvarar med hjälp av litteratur studie och intervjuer ett antal frågeställningar:

- Vilka är de avgörande faktorerna för hur marknadshyran sätts för äldreboendefastigheter?
- Hur skulle den svenska marknaden se ut om den lät sig influeras mer av det tyska tillvägagångssättet?
- Hur kommer marknaden för äldreboendefastigheter utvecklas de närmaste åren?

Resultaten som författarna sedan kommer fram till är i tre delar:

1. Förhandlingsprocessen är av stor vikt för hyresnivån. Detta inkluderar även hyreskontraktets utformande där t.ex. kontraktets löptid och lokalens anpassningsnivå har stor betydelse för vilken hyra som godtas.
2. Inspireras av det tyska systemet: Då Sverige står inför stora utmaningar när det gäller äldreården och äldres boende menar författarna att det svenska systemet bör revideras och kan inspireras av det tyska. Detta skulle innebära större valfrihet för den äldre samt ett annat finansieringssystem.
3. Två scenarion för den framtida marknaden:
  - Ökad efterfrågan på äldreboenden.
  - Ökat kvarboende i hemmet.

Nyckelord: Äldreboenden, Hyresnivåer, Marknad, Marknadshyra

The market for elderly care facilities

Factors affecting the rent level

*Diploma Thesis in the Bachelor Programme*

*Business Development and Entrepreneurship for Construction and Property*

NIKLAS ARVIDSSON

RASMUS ÖSTLUND

Department of Civil and Environmental Engineering

Division of Construction management

Chalmers University of Technology

## ABSTRACT

The study's purpose is to find out what underlying factors plays a significant role in rent negotiations and the market for elderly care facilities. The goal is to describe the identified factors that influence rent levels and in what way these have an impact on the market. Further, the study discuss the Swedish market and how it relates to the German one.

The study answers, with the support of the literature and interviews, the following questions:

- What are the deciding factors for the rent levels of elderly care facilities in Sweden?
- How would the Swedish market look like if it were influenced by the German way of organizing and manage elderly care facilities?
- How will the market for elderly care facilities develop in the near future?

The result of the study is presented in three parts:

1. The negotiation process is of significant importance for the rent levels. This includes the characteristics of the contract where for example, the length of the contract plays an important part.
2. The writes recommendation is to change the Swedish system into a more flexible one with influences from the German way in regards to financing and freedom to choose where to live.
3. Two scenarios for the future market in Sweden:
  - Increased demand for elderly care facilities
  - People might stay longer in their regular home

Key words: Elderly care facilities, rent levels, the market, market rent.

# Innehåll

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
INNEHÅLL	III
FÖRORD	VI
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Frågeställning	2
1.3 Syfte	2
1.4 Metod	3
1.5 Avgränsningar	3
1.6 Problembeskrivning	3
1.7 Läsanvisning	4
1.8 Begreppslista	6
2 TEORETISK REFERENSRAM	7
2.1 Internhyra – kommun	7
2.2 Boende för äldre	9
2.3 Tyskland	10
2.4 Sverige	12
2.5 Vårdplatsens finansiering	14
2.6 Marknad	18
2.7 Hyran	20
2.8 Hyra för särskilda boenden	23
2.9 Bruksvärdessystemet	25
2.10 Förhandlingen – Michael Porter	27
3 METOD	30
3.1 Metodteori	31
3.2 Urval	32
3.3 Datainsamling	32
3.4 Validitet och reliabilitet	33
3.5 Erfarenheter	34
4 EMPIRI	35
<b>CHALMERS</b> , <i>Bygg- och miljöteknik</i> , Examensarbete 2015:92	III

4.1	Studiens urval	35
4.2	Intervjuade organisationer	35
4.3	Vad baseras hyran på?	39
4.4	Förhandling	40
4.5	Framtida marknad	41
5	ANALYS	43
5.1	Sammanfattande resultat	45
6	SLUTSATSER OCH FORTSATT FORSKNING	47
6.1	Slutsatser	47
6.2	Inomvetenskapligt bidrag	48
6.3	Utomvetenskapligt bidrag	48
6.4	Vidare forskning	49
7	DISKUSSION	50
7.1	Scenario: Bakgrund	50
7.2	Scenario: Sverige influeras av Tyskland	52
8	REFERENSER	54





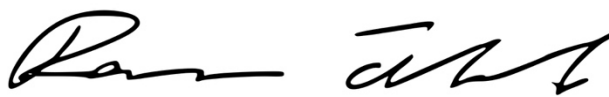
## Förord

Denna uppsats är författad av Niklas Arvidsson och Rasmus Östlund och utgör den avslutande delen i Affärsutveckling och Entreprenörskap på Chalmers Tekniska Högskola. Vi vill tacka våra handledare Petter Ahlström och Göran Lindahl för det avgörande stöd vi fått under processen. Vidare vill vi tacka de företag som ställt upp på intervjuer och svarat på frågor och slutligen vill vi tacka Jens Nagel och Joachim Hult på Hemsö Fastighets AB som bidragit som intressent och med information.

Göteborg juni 2015



Niklas Arvidsson



Rasmus Östlund





# 1 Inledning

---

*Detta examensarbete tar upp frågan om marknadshyror för äldreboendeanpassade fastigheter i Sverige och vilka faktorer som är av betydelse för vilken hyra som sätts. Vidare görs en beskrivning av hur det Tyska systemet kring äldreboenden är uppbyggt och hur hyran sätts där.*

---

## 1.1 Bakgrund

Marknadshyra är ett begrepp som innebär att hyran inte är reglerad av lagar och regler utan helt bestäms på den fria marknaden mellan två parter. Dock är den nämnda *fria* marknaden endast teoretisk och i Sverige får hyran för lokaler inte överstiga hyresnivåerna för liknande lokaler med samma syfte i likvärdigt läge. För en fastighet med en vanligt förekommande verksamhet finns det ett stort antal likvärdiga lokaler att använda som referensobjekt för hyresnivåerna, medan för en samhällsfastighet (se kapitel 1.8, *Begreppslista*) som ofta har specialanpassats för sitt syfte saknas ofta likvärdiga alternativ. Detta är något som gör det problematiskt vid en eventuell omförhandling då relativt få objekt på marknaden fungerar som referensobjekt.

Research- och analysföretaget MSCI har i samarbete med några av branschens största aktörer tagit fram en gemensam definition av begreppet ”samhällsfastigheter”. Anledningen till att en gemensam definition har tagits fram är att det har rått stor osäkerhet kring hur samhällsfastigheter skall tolkas och när storleken på en fastighetsägares bestånd inom sektorn ska beräknas har det rått tvivelaktigheter kring vilka fastigheter som ska räknas med och vilka som ska lämnas utanför. Denna uppsats kommer att utgå från nedanstående definition när begreppet *samhällsfastigheter* nämns.

Den nya definitionen för vad en samhällsfastighet är lyder:

*”Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.”* – (IPD, 2014)

Detta innebär att samhällsfastigheter inhyser verksamheter så som rättsväsende (polis, domstolar, fängelse och anstalter), vård och omsorg (sjukhus, vårdanläggningar,

äldreboende, LSS(se kapitel 1.8 för definition) boende, m.fl.) och skolor (förskola, skola, högskola och universitet). Detta är verksamheter som ofta ställer särskilda krav på fastigheten vilket ofta innebär att byggnader för dessa verksamheter innebär speciella/anpassade byggnader eller omfattande ombyggnad av befintliga byggnader för att dessa ska passa verksamheten.

## 1.2 Frågeställning

En marknadshyra är uppbyggd av flera olika byggstenar, sammansatta och överenskomna av flera parter på en marknad. Detta innebär att en studie av marknadshyror måste ta hänsyn till dessa faktorer för att kunna ge en återspeglning av hur marknadshyran sätts och vilka faktorer som spelar in. I detta examensarbete tas också frågan upp om det är möjligt att utveckla en ny modell för hur äldreboendesystemet kan utformas, denna modell baseras på en blandning mellan det svenska och det tyska systemet. Examensarbetets huvudfrågor är:

- Vilka är de avgörande faktorerna för hur marknadshyran sätts för äldreboendefastigheter?
- Hur skulle den svenska marknaden se ut om den lät sig influeras mer av det tyska tillvägagångssättet?
- Hur kommer marknaden för äldreboendefastigheter utvecklas de närmaste åren?

## 1.3 Syfte

Uppsatsens syfte är att reda ut begreppet ”Marknadshyra” gällande äldreboendefastigheter och vilka faktorer som ligger bakom och bestämmer hyresnivån.

Målet med uppsatsen är att ta fram en beskrivning av vilka faktorer som påverkar hyran mellan operatören och fastighetsägaren av äldreboendefastigheter och hur dessa faktorer påverkas av yttre krafter. Vidare diskuteras den svenska modellen för äldreboende i jämförelse med den tyska och ett alternativt system beskrivs.

## 1.4 Metod

Uppsatsen baseras i en teoretisk referensram där teorierna sedan testas och antingen konfirmeras eller avfärdas med hjälp av uppsatsens empiri. Författarna har använt sig av metoden abduktion för att dra slutsatser allt eftersom fakta och nya teorier vuxit fram.

## 1.5 Avgränsningar

Denna studie avgränsas till marknaden för äldreboenden i Sverige, men författarna hämtar även data och information från den Tyska marknaden. Då finansieringssystemen är vitt skilda länderna emellan (skiljer sig även mellan två städer i samma land) så krävs en ytterligare avgränsning ner på stadsnivå för att göra studien tydlig. Eftersom frågan om äldreboenden vilar på politiska grunder med beslut om vårdpeng och valfrihet så måste avgränsningarna ner på stadsnivå göras då skillnaden mellan två städer i samma land kan vara betydande.

Studien avgränsas också till hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen då andra regler gäller i detta fall än om förhållandet mellan första- och andrahandshyresgästen hade utretts. Eftersom studien berör lokaler för en viss typ av boende skulle ett sådant fall innebära andra hyresrättsliga aspekter och kontraktstyperna i detta fall ser annorlunda ut.

## 1.6 Problembeskrivning

En marknadshyra för en kontorslokal är relativt enkel att fastställa då det finns en uppsjö av likvärdiga alternativ på marknaden att förhålla sig till. Men en samhällsfastighet som är anpassad för ett specifikt syfte, i detta fall äldreboende, där alternativ saknas på marknaden är svårare att jämföra hyresmässigt. Även om det går att räkna fram en lämplig hyresnivå med hjälp av självkostnad eller liknande system så finns det ingen skälig maxhyra att förhålla sig till.

Studien inkluderar underfrågor så som hur hyresmarknaden ser ut för äldreboenden i Sverige och paralleller dras med Tyskland som marknad. Anledningen till att Tyskland är valt som jämförelseland är för att detta land har ett annat

tillvägagångssätt beträffande äldreboenden, vilket beskrivs i kapitel 2. Dessa två länder har också två olika finansieringssystem av äldreboenden och studien behandlar vilken inverkan detta har på marknaden för äldreboenden och hur hyresnivåerna påverkas av detsamma.

Även företag verksamma inom området samhällsfastigheter är intresserade av denna fråga. Hemsö, som är en av dessa och en av intressenterna i uppsatsen, vill ta del av rapportens resultat då detta kan ge vägledning för hur de kan agera om en hyresavreglering sker i Sverige likt den i Tyskland.

Problemet tycks vara av hög relevans eftersom frågan om hur en marknadshyra sätts förvirrar många, medan andra tycks luta sig på triviala metoder och blåser av problemet genom att förlita sig på att ”det har fungerat förr”.

## **1.7 Läsanvisning**

---

*Rapporten är indelad i sju kapitel och för att ge en överblick över dessa följer här en kort beskrivning och sammanfattning av varje kapitel.*

---

### **Kapitel 1 - Inledning**

Detta kapitel beskriver den bakgrund, frågeställning och det syfte som rapporten bygger på. För att visa på rapportens tillförlitlighet finns här även en kortfattad beskrivning av den metod som använts för att skriva uppsatsen. Denna fördjupas sedan i kapitel tre. I slutet av inledningen finns även läsanvisningar som ska ge läsaren en överblick över rapporten.

### **Kapitel 2 – Teoretisk referensram**

I detta kapitel beskrivs de teoretiska förutsättningarna för studien. Kapitlet består av olika delar som tillsammans ger en grund för en ökad förståelse för rapportens resultat och diskussionskapitel. Områden som inkluderas i teorikapitlet är hur kommunen sätter sina internhyror, allmänt om boendetyper för äldre, en redogörelse för hur den Tyska marknaden ser ut samt en förklaring till hur det fungerar i Sverige.

### **Kapitel 3 – Metod**



I detta kapitel beskrivs arbetssättet som använts för att på bästa sätt närma sig ämnet ”Marknadshyra” och en bedömning av vilka metoder som är mest lämpliga för att vidare analysera ämnet har gjorts.

#### **Kapitel 4 – Empiri**

Studiens Empiri-kapitel inleds med en presentation av de identifierade intressegrupper som intervjuats. Efter det redovisas och analyseras resultatet av undersökningarna. Kapitlet avslutas med en sammanfattning av informationen som inhämtats under intervjuerna.

#### **Kapitel 5 – Analys**

I detta kapitel analyseras rapportens teoretiska referensram tillsammans med den empiriska delen. Teorier från dessa båda delar diskuteras och ställs mot varandra.

#### **Kapitel 6 - Slutsatser och fortsatt forskning**

I detta kapitel presenteras rapportens slutsatser och rekommendationer. Dessa har befintliga teorier som utgångspunkt och bekräftas i uppsatsens empiri. Vidare tas även kandidatuppsatsens inom- och utomvetenskapliga bidrag upp samt förslag på vidare forskning inom ämnet.

#### **Kapitel 7 - Diskussion**

Diskussionskapitlet i denna rapport inleds med ett scenario om hur det skulle kunna se ut ifall man låter det svenska systemet för äldreboende influeras av hur det fungerar i Tyskland. Detta scenario bygger delvis på studiens empiriska del men också till stor del på teorin om hur det borde fungera, men eftersom dessa ofta skiljer sig åt görs antaganden om vilka faktorer som är framgångsrika och vilka som ska lämnas utanför.

## 1.8 Begreppslista

Nedan följer en lista över centrala begrepp som nämns i rapporten.

CBD	CBD är en förkortning för den engelska betäckningen "Central Busniess District" och är det kommersiella centrat i en stad. Ofta, men inte alltid, synonymt med "stadskärna".
Särskilt boende	"Individuellt behovsprövat boende som ges med stöd av socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade." (Socialstyrelsen, 2015)
Samhällsfastigheter	Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.
LSS	"LSS står för lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade." (Socialstyrelsen, 2015)
Seniorboende	Boende för 55+. Saknar tydligt definition men innebär oftast förhöjd tillgänglighet i form av hiss, låga eller inga trösklar och rymliga badrum. (Boplats, 2015)

## 2 Teoretisk referensram

---

*I detta kapitel beskrivs förutsättningarna för studien. Kapitlet består av olika delar som tillsammans ger en grund för en ökad förståelse för rapportens resultat och diskussionskapitel. Områden som inkluderas i teorikapitlet är hur kommunen sätter sina internhyror, allmänt om boendetyper för äldre, en redogörelse för hur den Tyska marknaden ser ut samt en förklaring till hur det fungerar i Sverige.*

---

### 2.1 Internhyra – kommun

När kommuner äger fastigheter placeras dessa i separata fastighetsenheter. Dessa får inte anslag som vanligt utan finansieras av hyresintäkter genom att brukaren, inom samma organisation, betalar hyra till fastigheten (Lind och Hellström, 2012). En så kallad internhyra.

Detta är ett sätt att åskådliggöra att lokalen faktiskt kostar och avsikten med detta är att förebygga och minimera slöseri med lokalyta (Paulsson & Psilander, 1993). Om en lokal innebär en kostnad är detta ett incitament för brukaren av lokalen att vara resurseffektiv och se över vilka ytor som faktiskt behövs för verksamheten och vid behov, minska på antalet kvadratmeter då outnyttjad yta kostar mer pengar än den tillför värde för verksamheten.

Ett vanligt system för att fastställa kvadratmeterpriset i internhyran är idag självkostnadspriset för lokalen, det vill säga att hyresintäkten täcker samtliga kostnader relaterade till fastigheten. Detta bidrar också till minskade risker för över- och underskott.

I Hans Lind och Anders Hellströms (2012) rapport ”Internhyra, pengsystem och konkurrensneutralitet” framgår att det finns tre stycken huvudmodeller för framtagande av internhyror:

- **Självkostnadshyror:** Denna hyressättning är tänkt att täcka alla kostnader med direkt anknytning till lokalen och medför att en effektivisering av lokalytan innebär ökade marginaler. En självkostnad är ”summan av samtliga kostnader för en viss produkt till dess den är levererad och betald” (Paulsson & Psilander, 1993).

- **Marknadshyror:** Vid marknadshyror, som denna rapport främst berör, bestäms hyresnivån utifrån nivån för likvärdig lokal på en öppen marknad. Detta kräver dock att liknande objekt finns ute på en liknande marknad för att möjliggöra en jämförelse.
- **Funktionshyror:** Detta tredje fall är ett förslag från Hans Lind och Anders Hellström (2012) där hyran sätts efter hur pass funktionella lokalerna är utefter vad verksamheten kräver.

### 2.1.1 Marknadshyra – kommun

Marknadshyran sätts vanligtvis efter fastighetsägarens alternativkostnad, det vill säga den intäkt kommunen hade fått om de hyrt ut lokalen på den öppna marknaden istället för att bruka den själva (Lind och Hellström, 2012). Hyresnivån vid denna typ av hyressättning varierar kraftigt beroende på fastighetens geografiska placering, fastigheter belägna i centralare delar av en ort har generellt en högre hyra än motsvarande fastighet i utkanten av samma ort. Ofta är marknadshyran betydligt högre än vad självkostnadshyran är, men en fastighet belägen centralt med en högre marknadsbaserad hyra brukar ha en lägre underhållskostnad än motsvarande fastighet i mer perifera lägen på grund av att varje underhållsinsats kräver längre resor och mer planering.

Det råder svårigheter i att bestämma den exakta marknadsnivån på en hyra för fastigheter eftersom den öppna marknaden är kraftigt konjunkturberoende. Enligt Lind och Hellström (2012) finns det flera sätt att kompensera hyran gentemot konjunktursvängningar och en av åtgärderna är att justera hyresnivåerna med jämna mellanrum efter hur den lokala marknaden ser ut för stunden och på så vis alltid ligga i fas med det övriga utbudet.

Ett annat problem med en marknadsbaserad hyra som uppstår i mindre kommuner där kommunen själv äger och förvaltar majoriteten av samhällsfastigheterna, är relaterat till relationen mellan självkostnads- respektive marknadshyra. Om kommunen applicerar självkostnadshyra som internhyra torde detta med automatik innebära att marknadshyran i detta fall är i nivå med kommunens självkostnadshyra. Denna problematik skulle i teorin göra det svårare för privata aktörer med högre avkastningskrav än kommunen att gå in och verka på samma marknad då

självkostnadshyra som referens för marknadshyra inte lämnar utrymme för överskott. Hans Lind beskriver i ovan nämnd rapport svårigheterna att jämföra kommuners internhyra med privata aktörers externa hyresnivåer. Detta för att kommuner och privata aktörer ofta har olika strategier gällande förvaltningen av en fastighet. Kommunen ser oftare långsiktigt på ägandet och förvaltandet än privata aktörer och har därför generellt högre underhållskostnader, vilket är något som skulle kunna väga upp den privata aktörens högre avkastningskrav.

## **2.2 Boende för äldre**

Äldre har ett större behov av tillgänglighet och service i sitt boende än den yngre befolkningen och därför ställs vissa krav på äldreboenden för att dessa ska kunna fylla sitt syfte. Många lokaler måste efter förvärvet tillgänglighetsanpassas och byggas om för att passa denna verksamhet, detta är en process som kräver både resurser och kännedom om äldres behov (Abrahamsson & Nord, 2012).

Det finns olika typer av boende för äldre beroende på vilken typ och mängd av service som behövs. Ofta kan de äldre bo kvar i sina hem med stöd från hemtjänst och anhöriga men i vissa fall krävs det tillsyn större delar av dygnet och den boende behöver stöd i dagliga sysslor som städning, matlagning, personlig hygien och handling av matvaror.

I boken ”Äldres boende” av Marianne Abrahamsson och Catharina Nord från 2012 beskriv två anledningar till att det nuvarande systemet för äldreboenden borde förändras. Den ena är att gruppen födda under 1940-talet är många till antalet som beräknas behöva vårdplatser senare i livet. Den andra anledningen är att många ur denna grupp människor är representerade högt upp i samhället vilket innebär att de är vana vid att ställa höga krav, något som de med största sannolikhet även kommer göra beträffande sitt eget boende (Abrahamsson & Nord, 2012).

### **2.2.1 Kvarboende i hemmet**

För att det ska vara möjligt för äldre med servicebehov att bo kvar i hemmet krävs ofta att hemmet tillgänglighetsanpassas för att möta den boendes behov (Abrahamsson & Nord, 2012). För detta finns det särskilda bidrag att söka som till

viss del ska bekosta bostadsanpassningen, som oftast rör sig om justeringar av trösklar, installering av stödhandtag och anpassning av badrummet (Socialstyrelsen, 2007; Boverket, 2000).

Den kvarboende är också ofta i behov av hemtjänst och hjälpmedel så som rullator för att klara sig själv. Hemtjänsten består av vårdbiträden och undersköterskor som bistår med medicinsk hjälp och stöd, men även assistenter som ser till att den boende kan leva ett så normalt liv som möjligt trots förutsättningarna.

## **2.2.2 Typer av äldreboende**

En typ av boende för äldre är boende för omvårdnad, eller somatiskt boende som det också kallas. Det somatiska boendet har inriktning på personer med fysiska svårigheter som uppstått på grund av åldrande eller sjukdom. (Gävle kommun, 2015)

Den andra typen av äldreboende är boende för dementa. Detta är till för äldre som drabbats av demens och därför behöver extra vård och tillsyn. Har en boende både fysiska svårigheter och demens placeras denne på den typen av boende som den prioriterade diagnosen föreskriver. Om personens fysiska förhinder väger tyngre än den grad av demens personen drabbats av kommer denna bosättas på det somatiska boendet och tvärt om.

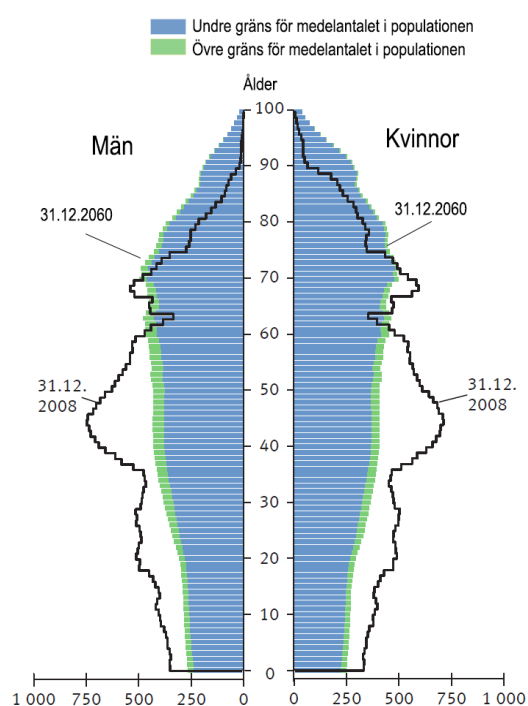
Något som börjar komma upp mer och mer är inriktade boenden för äldre, dessa specialiserar sig mot en viss typ av sjukdom, till exempel Parkinsons sjukdom eller palliativ vård. Men det finns också boenden med andra inriktningar så som språk, olika aktiviteter eller andra specifika områden som är viktiga/särskiljande för de boende som gör att standarden och därmed välmående på boendet ökar. (Seniorval, 2015)

## **2.3 Tyskland**

Detta kapitel redogör för hur den demografiska förändringen i Tyskland ser ut. Detta är något som ligger till grund för den framtida marknaden och hur denna behöver utvecklas. Dessutom förklaras byggregler som råder i Tyskland.

### 2.3.1 Demografisk förändring

Trots en nettoinvandring på över en miljon personer sedan 1995 där medelåldern varit runt 30 år (Jones Lang LaSalle, 2013) fortsätter den demografiska sammansättningen i Tyskland att förändras på ett liknande sätt den i Sverige (*Statistische Bundesamt, 2009*). Under 2009 bodde det 717 490 personer på Tyska äldreboenden enligt socialtjänstlagen SGB XI (CBRE, 2012). Av dessa utgjorde de över 80 år 69,3% (CBRE, 2012). Det är även den åldersgrupp som prognostiseras växa mest de kommande 50 åren (*Statistische Bundesamt, 2009*) och den åldersgrupp som kräver mest vård.



Figur 1 Befolkningspyramid Tyskland. (Källa: Statistische Bundesamt, 2009)

Andelen äldre (i olika åldersintervall) ökar och det förväntas fortsätta öka. CBRE beräknade 2011 att antalet personer som kommer att behöva bo på ett äldreboende förväntas att öka till 1,2 miljoner till 2030 (CBRE, 2011). Detta innebär en ökning av efterfrågan på 68 % från idag eller 380 000 vårdplatser (CBRE 2012).

### 2.3.2 Byggregler

Det finns stora skillnader mellan delstater i Tyskland rörande vilken byggstandard som krävs. Sedan den första september 2006 är det upp till varje delstat att bestämma vilka lagar som ska gälla och effekten har varierat. Detta har medfört att sex stater

(Baden-Württemberg, Bavaria, Brandenburg, Hamburg, Mecklenburg- Vorpommern och Nordrhein-Westfalen) har infört egna regler, Thüringen har valt att fortsatt använda gamla regler och resterande stater har stiftat egna byggregler men har valt att använda de federala tills vidare (CBRE, 2012). I samtliga fall har detta inneburit en (lagstadgad) höjning av standarden på boenden vilket medfört ökade byggkostnader. Bland delstaterna råder ett antal identifierbara trender – bland annat att singelrum blir allt vanligare där flera stater kräver en hög andel singelrum (CBRE, 2012) men det finns också en klar trend mot ökade krav på rumsstorlek och att varje rum ska ha ett separat badrum (CBRE 2012).

Kriterium	Nationell trend
Vårdplatser	Upp till 100 platser
Andel singelrum	Minst 80%
Storlek på singelrum	Minst 14 kvm
Storlek på dubbelrum	Minst 20 kvm
Golvyta per vårdtagare	Minst 45 kvm
Antal badrum	1 per vårdtagare

Figur 2 Den nationella trenden för standard baserad på delstatslagar.

## 2.4 Sverige

Det finns ett antal faktorer på den Svenska marknaden som påverkar investeringar i äldreboendefastigheter. För fastighetsbolagen gäller bland annat att det finns goda möjligheter att teckna hyreskontrakt med hyresgäster som på lång sikt kan driva boendet. Att bedriva äldrevård är även förknippat med lagar som inskränker på sättet verksamheten får drivas.

### 2.4.1 Lagar

I Sverige är det, sedan *ädelreformen* genomfördes 1992, i första hand kommunen som har ansvaret för de äldre och deras behov (SoL, 1992:567). För att, som företag, få bedriva äldrevård krävs att man dels uppfyller de regler som ställs kring fastigheten och dels erhåller de tillstånd som krävs (SFS 2001:453). I de kommuner som tillåter privata operatörer konkurrerar de enligt *lag om offentlig upphandling* (LOU) i



praktiken med det lägsta priset (SFS 2007:1091) som efter ett vinnande anbud garanteras en viss intäkt under en tidsperiod.

#### **2.4.1.1 2.4.1.2 Socialtjänstlagen (SoL)**

Enligt 5 kap. 5 § första stycket i *socialtjänstlagen* gäller att ”*Socialnämnden ska verka för att äldre människor får goda bostäder och ska ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service*” och att ”*kommunen ska inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd*” (SoL, 2010:427). Rätten, det vill säga biståndet, till de så kallade *särskilda boendeformerna* ges efter behovsprövning.

#### **2.4.1.2 Lagen om valfrihet (LOV)**

Lag om valfrihetssystem (LOV) trädde i kraft 1 januari 2009. Syftet är att öka valmöjligheterna för brukarna och i och med den konkurrens som uppstår även öka kvalitén (Statskontoret, 2012). Sedan 2010 har landstingen en skyldighet att införa lagen medan kommunerna kan välja att införa lagen eller ej. Antalet kommuner som sedan 2010 tillämpar LOV är 167 av 290.

De kommuner som valt att införa LOV uppför en kravspecifikation som de operatörer som lämnar anbud i upphandlingen måste uppfylla. Denna annonseras ut offentligt tillsammans med den ersättning operatören får *per kund*.

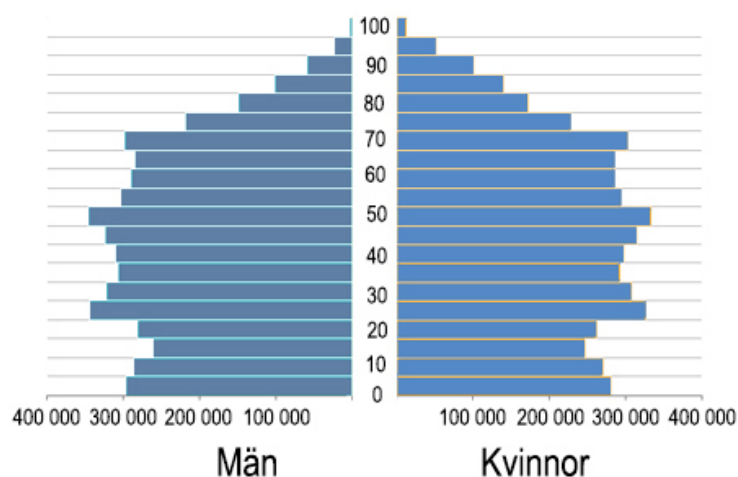
#### **2.4.1.3 Byggregler**

Utöver de lagar som nämns ovan finns det även ett antal krav som ställs på fastigheter avsedda som särskilt boende för äldre. Dessa (Boverkets Boregler, Svensk Standard) reglerar främst tillgängligheten i och omkring boenden men även förutsättningarna för bygglov av nybyggnation (Plan- och bygglagen) samt de krav som ställs på arbetsmiljön (Arbetsmiljölagen).

Boverket har inga särskilda föreskrifter som gäller enbart för äldreboenden, utan då är det tillämpbara avsnitt i BBR som gäller.

## 2.4.2 Demografisk förändring

Under de senaste 100 åren har Sveriges demografi förändrats markant. I början av tidsspannet var mindre än 10 % av den svenska befolkningen 65 år eller äldre (SCB, 2014), men om cirka 20 år spås närmre 25 % av den svenska befolkningen vara 65 år eller äldre (Ahlström, 2007), detta är något som styrks i boken ”Äldres boende” av Marianne Abrahamsson och Catharina Nord (2012). Detta beror på en rad faktorer, dels på grund av den ökade levnadsstandarden som gör att människor blir allt äldre och friskare upp i åldrarna men också att det föds färre barn i dagsläget än det gjorde i början av 1900-talet vilket drar ner andelen yngre i förhållande till äldre. Andelen av befolkningen som är 85 år eller äldre beräknas fördubblas under åren 2000 – 2050 och framtidens pensionärer beräknas vara en mycket köpstark grupp som till följd av den ökade medellivslängden både kommer efterfråga och vara benägna att betala för mer och bättre service relaterade till boendet (Ahlström, 2007).



Figur 3 Befolkningspyramid Sverige, dec 2013. (Källa: SBC, 2014)

## 2.5 Vårdplatsens finansiering

I detta kapitel redogörs för hur vårdplatsen finansieras i Tyskland respektive Sverige.

### 2.5.1 Tyskland

Det tyska finansieringssystemet för särskilt boende (tyska: Pflegeheim) skiljer sig fundamentalt från det svenska. 1994 genomförde Tyskland stora förändringar gällande finansieringen och ansvaret för omhändertagandet och boenden för äldre. Man avreglerade marknaden och idag har varken stat eller kommun direkt ansvar för

äldreomsorg. Äldreboenden finansieras idag till 1/3 av en obligatorisk försäkring (Pflegeversicherung) vars premie betalas in under den äldres arbetsliv och delas lika mellan arbetsgivaren och arbetstagaren. Resterande 2/3 betalas i första hand av den äldres pension, i andra hand genom att mäta ut eventuella tillgångar, i tredje hand av den äldres barn och i sista hand av socialbidrag. Enligt Jens Nagel<sup>1</sup> betalades år 2014 50 % av alla vårdplatser till 2/3 av socialbidrag.

Ersättningen som betalas ut baseras på en klassificering av den äldres vårdbehov (tyska, Pflegestufe). Det finns tre nivåer av vårdbehov som beskrivs kort i figuren nedan.

<b>Nivå</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Antal personer i kategorin</b>
Pflegestufe 1	Väsentligt vårdbehov	313 280
Pflegestufe 2	Stort vårdbehov	273 733
Pflegestufe 3	Mycket stort vårdbehov	142 533

**Figur 4 (Källa: BMG 2013)**

Det kan nämnas att det även finns en *nivå "0"*. Detta innebär en person utan vårdbehov men som ändå väljer att bo på det aktuella boendet. Det utgår därmed ingen ersättning utan den personen står för kostnaderna själv.

---

<sup>1</sup> Jens Nagel (Fastighetschef Tyskland, Hemsö fastighets AB) Intervjuad av författarna den 3 mars 2014.

På varje äldreboende finns en prislista att tillgå där det klart framgår den totala kostnaden för att bo där samt hur den kostnaden är fördelad på boendets utgifter. Man kan således enkelt jämföra kostnaden för olika boenden och hur mycket resurser som läggs på t.ex. vård respektive lokaler. Figur 5 visar nedan ett exempel på en sådan prislista.

Vårdklass	Vård (EUR/dag)	Mat och boende (EUR/dag)	IK (EUR/dag)	Total (EUR/dag)	Total (EUR/månad)
0	31,67	16,45	19	67,12	2 047
1	46,71	16,45	19	82,16	2 506
2	64,27	16,45	19	99,72	3 041
3	76,91	16,45	19	112,26	3 423
3+	86,01	16,45	19	121,46	3 704

Figur 5 Prislista.(Källa: Nagel, 2015-04-22)

### 2.5.1.1 Vårdrelaterade avgifter

Den del av boendekostnaden som utgörs av vården. Som man kan se i exemplet ovan ökar det med ökat vårdbehov.

### 2.5.1.2 IV-kosten (Investitionskosten)

För en fastighetsägare är ”IV-kosten” (Investitionskosten, svenska: investeringskostnad) särskilt intressant då det gäller hyressättningen. IV-kosten är specifik framförhandlad för varje objekt och avser den delen av avgiften som ska täcka kostnaden för fastigheten, dess underhåll och den investering som gjorts (även ränta på eget kapital och skulder) - vilket också blir hyran. Hur höga dessa avgifter kan vara regleras i SGB XI § 82 (BMJV, 1994). En effekt av detta är att nybyggda äldreboenden har en hög *investeringskostnad* och därmed höga hyror vilket i sin tur medför att det byggs för få boenden. Jens Nagel<sup>2</sup> hävdar att 70 % av alla äldreboenden i Tyskland över 20 år gamla.

<sup>2</sup> Jens Nagel (Fastighetschef Tyskland, Hemsö fastighets AB) Intervjuad av författarna den 3 mars 2014.

### 2.5.1.3 MDK-rating

Medizinischer Dienst Der Krankenversicherung (MDK) är den myndighet som utför kontroller och betygsätter alla äldreboenden i Tyskland. En gång om året genomför de en oanmäld inspektion och betygsätter sedan boendet efter ett antal kriterier. 1 juli 2008 trädde lagen *Pflege-Weiterentwicklungsgesetz* i kraft som innebär att från och med hösten 2009 ska MDK publicera deras betyg offentligt (MDK, 2015). Dessa finns att hitta på [www.aok-gesundheitsnavi.de](http://www.aok-gesundheitsnavi.de). Där kan man söka efter äldreboenden i ett visst område och få fram MDK:s betyg samt en prislista som specificerar dels hur stor del som betalas av sjukförsäkringen och hur stor del den boende måste betala själv. Det finns även annan information som t.ex. vilka språk som pratas på äldreboendet och med vilka de samarbetar med för att öka vårdtillgängligheten. På så vis får kunden ett verktyg för att enkelt kunna jämföra boenden i samma område för att hitta det som passar just denne bäst (AOK, 2015).

Betygen på de olika delarna sträcker sig från 5 (sämst) till 1 (bäst) och behandlar bland annat vården (utifrån 32 kriterier), hur mycket tid personalen umgås med demenssjuka (utifrån 9 kriterier), sociala aspekter (utifrån 9 kriterier), fastigheten och boendet (utifrån 9 kriterier). Detta summeras sedan till ett slutbetyg som jämförs med genomsnittsbetyget i delstaten. MDK frågar även hur de som bor på äldreboendet upplever boendet.

## 2.5.2 Sverige

I Sverige finansieras vården av äldre på särskilda boenden av kommuner och landsting som också har ansvaret för äldrevården. Kostnaden för äldrevården i Sverige är ca 158 miljarder SEK (Äldreboendedelegationen, 2007) och innefattar ca 237 000 personer (Socialstyrelsen, 2007) varav 100 400 personer bor på särskilt boende. Detta är ca 6 % av alla över 65 år, en minskning med 2 % sedan 2000. Det betyder också att ungefär 400 000 personer över 80 år bor i ”vanliga” bostäder. Kostnaden för äldreomsorgen varierar stort mellan kommuner med en median på 465 000 kronor vilket är cirka två gånger så stor som för en person med hemtjänst (Socialstyrelsen, 2007). Totalt sett var kostnaden för kommunerna var 80 miljarder SEK 2004 (Äldreboendedelegationen, 2007).

### 2.5.3 Skillnader mellan Tyskland och Sverige

Den svenska marknaden har få likheter med den Tyska. I Tyskland drivs mindre än 10 % av äldreboenden i offentlig regi medan ca 45 % är privat och vinstdrivande och ca 40 % privat icke-vinstdrivande (Nagel, 2015-04-22). Detta skiljer sig något från delstat till delstat där t.ex. Bavaria har 10,7% i offentlig regi och Hamburg inte har någon alls i offentlig regi (CBRE, 2011). I Sverige är motsvarande siffra över 90 % offentlig.<sup>3</sup>

## 2.6 Marknad

I detta kapitel redogörs för hur fastighetsmarknaden för samhällsfastigheter ser ut i Sverige och Tyskland. Kapitlet tar upp hur investeringsläget ser ut i de båda länderna och hur avkastningsnivåerna ser ut.

### 2.6.1 Avkastningsutveckling och transaktioner på den Svenska marknaden

I detta avsnitt beskrivs avkastningsutvecklingen och transaktioner på den Svenska marknaden för samhällsfastigheter.

#### 2.6.1.1 Investeringsvolym

Under 2014 skedde transaktioner av samhällsfastigheter i Sverige till ett värde av 17 miljarder SEK och av detta står privata bolag för mellan 70 och 85 % (Hemsö, 2015). Sveriges kommuner är den enskilt största ägaren av samhällsfastigheter vars innehav beräknas ha ett värde på ca 1 000 miljarder SEK (Henninge, 2015-04-22). På den svenska marknaden för samhällsfastigheter är Akademiska Hus den enskilt största fastighetsägaren med ett innehav på strax över 60 miljarder kronor. Till andra fastighetsbolag med samhällsfastigheter i sin portfölj hör: Vasakronan, Hemfosa, Specialfastigheter, Rikshem, Norrporten, Stenvalet, Klöver och VACSE .

---

<sup>3</sup> Jens Nagel (Fastighetschef Tyskland, Hemsö fastighets AB) Intervjuad av författarna den 3 mars 2014.

### **2.6.1.2 Avkastning**

2014 var avkastningen på *samhällsfastigheter* (samtliga fastigheter) 6,7 % (Arnrud-Melin, 2015-04-22) samtidigt som kontor i CBD (se begreppslista i avsnitt 1.8) i Stockholm hade en avkastning på cirka 4,3 % (Henninge, 2015-04-22). Begreppet samhällsfastigheter innefattar inte enbart äldreboenden vilket gör att det är intressant att titta närmare på det segmentet. Hemsö fastighets AB hade 2014 en avkastning på sitt bestånd av äldreboenden på cirka 5,8 % (Henninge, 2015-04-22).

## **2.6.2 Avkastningsutveckling och transaktioner på den Tyska marknaden**

I detta avsnitt beskrivs avkastningsutvecklingen och transaktioner på den Svenska marknaden för samhällsfastigheter.

### **2.6.2.1 Investeringsvolym**

Mellan 2008-2009 minskade investeringsvolymerna till 200-210 miljoner EUR efter att ha nått sin topp 2007. Både priser och volymer har sedan dess stadigt ökat och 2011 låg volymen på 350 miljoner EUR med priser runt 12 gånger årshyran (HSH Nordbank, 2008). För 2012 var resultaten närliggande. Det kan även jämföras med att under 2007 noterades priser på runt 15 gånger årshyran (HSH Nordbank, 2008). Som nämnts innan förväntas behovet av antalet vårdplatser öka med 380 000 platser till år 2030. På grund av eftersatt underhåll krävs även att 240 000 vårdplatser renoveras (CBRE, 2012). Detta skulle i sin tur innebära en total investeringsvolym på 12,5 miljarder EUR där 6,4 miljarder EUR beräknas till nyproduktion och där 6,1 miljarder EUR behövs till renoveringar och anpassningar av befintliga fastigheter (CBRE, 2011).

### **2.6.2.2 Avkastning**

Avkastningen på äldreboenden fluktuerar över tid men är i förhållandevis stabil. Mellan 2007-2012 låg avkastningen på runt 7 % vilket är en minskning från 2005 med cirka 1 % (CBRE, 2012). Det kan jämföras med kontor i CBD (se begreppslista i avsnitt 1.8) som under samma tid har legat runt 5 %. Detta kan fortfarande sägas vara höga avkastningar men precis som i Sverige pekar trenden mot att avkastningarna kommer att fortsätta bli lägre i takt med att priserna på äldreboenden blir högre. Även

i Tyskland har antalet investerare i detta segment ökat. Bland annat har äldreboenden som investeringsobjekt hos privatpersoner (genom delägarskap) ökat på grund av de långa hyreskontrakten och till synes stabila hyresgästerna.

## 2.7 Hyran

Utbudet av äldreboenden styrs av ett antal faktorer som skiljer sig från land till land, kommun till kommun, stad till stad och ibland till och med från stadsdel till stadsdel. Utbudet av antal anläggningar (och därmed vårdplatser) påverkar vilken hyra man kan ta ut av hyresgästen och därmed hur attraktiv ett visst område är att investera i.

På en (teoretisk) oreglerad marknad förväntas jämvikt uppstå där utbudet av vårdplatser möter efterfrågan. I det fallet skulle den demografiska utvecklingen vara primärt drivande av utbudet. I verkligheten finns det dock fler faktorer som påverkar såsom parternas förhandlingsstyrka och lagar.

Marknadshyra kan definieras som den hyra som fastighetsägare och hyresgäst kommer överens om utan att några externa lagar eller regleringar får inverka och är den princip som gäller vid lokalhyra (Jordabalken 12 kap. 57 §; Nationalencyklopedin, 2015). Principen gäller dock endast vid det första hyreskontraktets ingående. Begär någon av parterna en hyresförändring ska denna förhandlas utifrån andra princip och där hyresnämnden avgör om parterna inte kommer överens om förändringen<sup>4</sup>. Förstahyran är den hyra som blir resultatet av att parterna är överens och är därmed normsättande vid en omförhandling. Detta bör betraktas som en ren marknadshyra då inga utomstående faktorer påverkar utfallet än de två parterna som förhandlar om hyran.

På den svenska bostadsmarknaden sätts sedan 1968 (Prop, 1968) hyran tvärtom efter *bruksvärdessystemet* vilket reglerar den tillåtna hyran efter ett antal faktorer som t.ex. fastighetens standard och geografiskt läge (Prop, 1968).

---

<sup>4</sup> Maria Loinder (Advokat, Settervalls advokatbyrå) Intervjuad av författarna 29 april 2015.



### **2.7.1 Hyreskontraktet**

När en hyresgäst och hyresvärd tecknar ett hyreskontrakt förbinder parterna sig i praktiken till att dela på den risk och avkastning som fastigheten innebär (Lundström, 1997). Enligt Stellan Lundström (1997) beror fastighetens avkastning (i ett visst affärsläge) på fyra faktorer:

1. Hyresgästens verksamhet
2. De synergieffekter som hyresgästen kan uppnå vid en lokalisering i ett visst läge
3. Hur väl fastighetens är anpassad efter hyresgästens verksamhet
4. Hur fastighetsägaren kan skapa ett gott affärsklimat

Kontraktstypen styrs av vilken verksamhet hyresgästen bedriver och i vilken utsträckning lokalen måste anpassas samt vilka alternativa användningsområden lokalen har. Är lokalen av mer generell karaktär skrivs ofta kontrakt med kortare löptider medan lokaler som är specialanpassade för en viss verksamhet ofta kräver kontrakt med lång löptid (Lundström, S. 1997).

### **2.7.2 Blockhyresavtal**

Blockhyresavtal innebär att en fastighetsägare hyr ut flera lägenheter i samma eller olika fastigheter till samma hyresgäst (Andemyr, 2003). Genom denna typ av uthyrning kan vissa regler i hyreslagen förbises genom avtal (Ljungkvist, T. 2001). I normala fall är hyreslagen tvingande till hyresgästens fördel, trots att hyresvärden och hyresgästen är överens om något annat. Detta kan med hjälp av blockuthyrning avtalas bort och på så vis kan ett, för båda parter, bättre avtal framförhandlas. Ett blockhyresavtal innebär alltid en rätt för hyresgästen att i sin tur hyra ut lägenheterna i andra hand och för att ett blockhyresavtal ska kunna ingås måste det omfatta minst tre lägenheter (Ljungkvist, 2001).

Ett blockhyresavtal påverkar endast förhållandet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen, i detta fall operatören. Det påverkar alltså inte andrahandshyresgästen som är de boende och en hyreshöjning mellan fastighetsägaren och operatören påverkar alltså inte hyresnivån mellan första- och andrahandshyresgästen om denna överstiger bruksvärdet för den boende (Ljungkvist, 2001). Vidare får de villkor som parterna är överens om och som strider mot vad

hyreslagen normalt reglerar för bostäder inte strida mot de (tvingande) regler som gäller för lokaler och måste godkännas av hyresnämnden (Andemyr, 2003).

En typisk situation är att en fastighetsägare blockuthyr till en förstahandshyresgäst (t.ex. vårdoperatör eller kommun) som vidare hyr ut lägenheter till äldre med vårdbehov. En annan situation kan vara ett företag som hyr ut lägenheter till sina anställda.

### **2.7.3 Hyresnämnden**

Hyresnämndens roll är att medla vid tvister som rör lokaler. Om båda parterna inte är överens vid en hyresförhandling är det upp till hyresnämnden att medla i tvisten och ge ett utlåtande om vad en skälig hyra är eller vilken lösning som är bäst. Dock har inte hyresnämnden någon vägledande eller rådgivande position utan hänvisar då till separata jurister (Hyresnämnden, 2015).

### **2.7.4 Fastställande av hyresnivå**

För att kunna bestämma vilken hyra som är marknadshyra måste marknaden definieras, d.v.s. det geografiska område eller den ort som objektet ligger i. Därefter måste liknande och jämförelsebara objekt identifieras. Finns det inga jämförelsebara objekt på den geografiska plats som lokalen man ämnar hyresförhandla om så kan andra, liknande, geografiska platser användas i argumentationen<sup>5</sup>. Detta är särskilt viktigt vid specialanpassade lokaler (t.ex. äldreboenden, polisstationer eller skolor) på orter där efterfrågan är låg på dessa och effekten av detta är att det bara finns en lokal att tillgå<sup>4</sup>.

Det är först vid en omförhandling av hyran, d.v.s. när antingen fastighetsägaren eller hyresgästen säger upp hyresavtalet för en villkorsändring, som det i realiteten är hyresnämnden som avgör vad som är en skälig hyra för det objektet på den orten. När hyresavtalet tecknas är parterna överens vilket gör att det alltid finns en referenshyra att utgå från vid förhandlingar i hyresnämnden. Det betyder även att den part som vill

---

<sup>5</sup> Maria Loinder (Advokat, Setterwalls advokatbyrå). Intervjuad av författarna 29 april 2015.

förändra hyran har ett större krav på bevisning för att hyran är oskälig. Genom att väga parternas argument för eller emot förändringen och sålla bort det som är för högt respektive för lågt bedömer man sedan marknadshyran. Om parterna inte kan visa på några jämförbara objekt som hyresnämnden bedömer relevanta måste ändå hyresnämnden göra en skälighetsbedömning utifrån vad parterna anfört<sup>6</sup>.

## 2.8 Hyra för särskilda boenden

Problembeskrivningen gällande referensobjekt är särskilt tillämpbar när det gäller särskilda boenden. Inte sällan finns det få eller inga referensobjekt i samma geografiska närhet att jämföra med. För att kunna avgöra hyresnivån kan boenden (även andra boendeformer än *särskilda boenden för äldre*) i närliggande orter vars hyra satts av hyresnämnden användas som referens (Andemyr, 2003). Finns det inget underlag för en jämförelse gör, precis som beskrivet i avsnitt 2.7.4, hyresnämnden en skälighetsbedömning av hyran. I fallet för särskilda boenden gör hyresnämnden en jämförelse av berörd lägenhet med en liknande (bostads)lägenhet i det allmänna beståndet och bedömer (normalt) sedan hyran på följande vis:

- Hyresnämnden utgår från en normalhyra för en likande lägenhet
- Hyresnämnden tar därefter hänsyn till de för- respektive nackdelar de anser att lägenheten har gentemot en ”normal” lägenhet.
- Utifrån dessa faktorer görs sedan en bedömning om vilken hyra som anses skäligen och ska gälla.

---

<sup>6</sup> Maria Loinder (Advokat, Setterwalls advokatbyrå) Intervjuades av författarna 29 april 2015.

## **Påverkansfaktorer**

- Handikapptolett
- Larm
- Specialsäng
- Fri el
- Gästrum
- Gemensamhetsytor (café, samlingsalar, etc.)
- Närhetsfaktor
- Trygghetsfaktor
- Avsaknaden av kök
- Avsaknaden av badrum
- Serviceavgift

### **2.8.1 Gemensamhetsytor**

Flera hovrättsdomar (t.ex. SÖH 75/95, SÖH 76/95) har dömt ut försök att hyressätta och, i vissa fall, räkna in gemensamhetsytor till lägenhetsytor. Hyresnämnden beslut har inneburit att endast den yta hyresgästen disponerar ensam får räknas som lägenhetsyta.

### **2.8.2 Serviceavgift**

I Svea hovrätts beslut SÖH 274 (RH 1997:93) angående *särskild serviceavgift* fastslogs att den obligatoriska s.k. serviceavgiften som Heby kommun debiterade alla hyresgäster i fastigheterna Torget 6 och Vallavägen 6 skulle bedömas om hyra. Detta då servicen som ingick i avgiften var av sådan karaktär att den ansågs ingå i ett äldreboende och att avgiften var obligatorisk för att få bo där oavsett om servicen utnyttjades eller ej.

### **2.8.3 Närhets- och trygghetsfaktorer**

Två andra faktorer som påverkar hyrans nivå är närhets- och trygghetsfaktorer. Dessa kan jämföras med den s.k. *lägesfaktorn* för vanliga lägenheter vilket innebär att bostadens läge får beaktas vid hyressättning (Andemyr, 2003). Då den äldres tillvaro förenklas och trygghet förstärks av den närhet till service som alltid finns på ett äldreboende ökar det fastighetens bruksvärde vilket i sin tur kan motivera en hyreshöjning (Andemyr, 2003).

## 2.9 Bruksvärdessystemet

Jordabalken säger i 12 kapitlet 55§ följande om hyra:

*”Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.”*

Bruksvärdet är det värde som en fastighet eller lägenhet har för hyresgästen ur en praktisk synvinkel. Ofta kan detta ha att göra med fastighetens läge eller utformning att göra då en viss utformning gör lägenheten mer eller mindre praktisk. Ligger fastigheten lättillgängligt för hyresgästen och dess besökare ökar detta också värdet (Hyresnämnden, 2015). För en samhällsfastighet, som enligt definitionen är specialanpassad, torde bruksvärdet vara starkt relaterat till hur väl anpassad fastigheten är eller kan göras för hyresgästens ändamål.

Storleken på lokalen har ingen direkt relation med bruksvärdet, en något mindre lägenhet med bättre möjligheter till effektiv användning kan därför ha ett högre bruksvärde än en större lägenhet med sämre planering som hämmar effektiviteten men det ger en förutsättning för bruksvärdet.

Även faktorer med anknytning till husets funktion, så som service som underlättar verksamheten i huset, har också inverkan på bruksvärdet. Detta kan vara bekvämligheter och saker som gör hyresgästens verksamhet mer effektiv och som i sin tur ger ett ökat mervärde för hyresgästen (Hyresnämnden, 2015).

### 2.9.1 ”Likvärdig lägenhet”

För att ta fram ett jämförbart bruksvärde och därefter en marknadsmässig hyra krävs det referensramar att förhålla sig till. Genom att jämföra olika lokaler tas en norm fram och ett värde kan uppskattas. Dock kräver detta att urvalet av lokaler inte blir för smalt, då detta kan skapa en missvisande bild av vilka nivåer som gäller (Hyresnämnden, 2015).

När det gäller samhällsfastigheter kan det vara svårt att hitta flera likvärdiga fastigheter som faller inom samma referensram. Enligt Hans Lind (2012) tillämpas i dessa tillfällen hyresgästens alternativkostnad, det vill säga den kostnad hyresgästen drar på sig genom att, istället för att hyra, köpa sin egen fastighet och bedriva verksamhet igenom. Alternativt räknar man också på vad kommunens egna enheter skulle betala för internhyra av lokalen, förutsatt att kommunen är fastighetsägaren (Lind & Hellström, 2012).

Finns inga likvärdiga lokaler att jämföra med, vilket kan vara fallet vid specialanpassade samhällsfastigheter, jämförs fastigheten ibland med snarlika lokaler inom andra branscher. Detta ger en någorlunda rättvisande bild eftersom dessa lokaler, ofta inom industri eller kontor, kan vara snarlika. Ett annat sätt är att försöka hitta en likvärdig lokal i en ort av liknande karaktär som den som den aktuella lokalen ligger i. Dock finns det svårigheter i att hitta en ort med en lokal på likvärdigt läge där prisbilden är likadan, speciellt när det rör sig om specialanpassade äldreboenden.

### **2.9.2 Läget**

Läget på lokalen är av stor betydelse för vilken hyresnivå som skall gälla. När man jämför lokaler för att uppskatta bruksvärdet och därigenom hyresnivån är lokalens lokalisering av stor betydelse. Om två fastigheter i olika, men liknande orter jämförs är avståndet till respektive centrum av betydelse. Också miljön runt omkring boendet är av betydelse för värderingen (Hyresnämnden, 2015).

### **2.9.3 Funktion och anpassning**

Lokalernas funktionalitet är en av hörnstenarna i bruksvärdesmodellen (Hyresnämnden, 2015). En rund lägenhet är betydligt mycket mer svärmöblerad och svår att bruka ur ett praktiskt perspektiv och är därför ofta lägre värderad än vad en mer rektangulär eller mer praktisk lägenhet är. När det gäller samhällsfastigheter ställs stora krav, som definitionen säger, på specialanpassning efter verksamheten. När lokalerna är anpassade för äldreboende behöver ofta dessa anpassas med ökad tillgänglighet för att underlätta och möjliggöra en högre servicenivå för de boende. För att kunna jämföra olika lägenheter eller fastigheter för att hitta rätt hyresnivå

krävs det att dessa är jämförbara ur en funktionssynpunkt (Hyresnämnden, 2015). En äldreboendefastighet som redan är anpassad för just den verksamheten borde med andra ord ha ett högre bruksvärde som samhällsfastighet än vad en icke anpassad fastighet har (Hyresnämnden, 2015).

#### **2.9.4 Storleken**

Bruksvärde och lägenhetsarea har ett visst samband då en viss storlek möjliggör vissa funktioner och krävs för att göra vissa åtgärder som verksamheten kräver (Hyresnämnden, 2015). Dock finns det ingen absolut koppling där större yta automatiskt är dyrare än den mindre ytan, utan det handlar om hur väl ytan disponeras och möjliggör för praktisk planering och användning (Hyresnämnden, 2015).

### **2.10 Förhandlingen – Michael Porter**

Följande avsnitt relaterar Michael Porters teori om ”Five forces” till förhandlingsprocessen vid en hyressättning av äldreboenden.

#### **2.10.1 Porters ”Five forces”**

Michael Porter, professor vid Harvard business school, har tagit fram en modell han kallar för ”Five forces” som beskriver hur attraktiv eller lönsam en viss bransch är. De fem krafterna som beskrivs i hans teori är alla krafter som kan pressa ner priset och lönsamheten i en bransch (Porter, 2008). Denna modell kan anpassas och användas såväl av fastighetsägaren som hyresgästen för att förbereda sig för en hyresförhandling. Modellen bygger på krafter som kan ha inverkan på lönsamheten för ett företag och genom att noggrant studera dessa i förväg kan en strategi utformas för att göra företaget mindre känsligt och bättre förberett för branschens struktur. Nedan redovisas Porters fem krafter ut ett fastighetsägar- och hyresgästperspektiv.

#### **2.10.2 Hyresgästens förhandlingsstyrka**

I Porters modell omnämns denna kraft som ”Kundens förhandlingsstyrka” och innebär att kunden har många valmöjligheter och kan spela dessa mot varandra för att pressa priset, teorin säger också att kunden är relativt ensam på marknaden (Porter, 2008). Detta kan appliceras på en hyresförhandling genom att se hyresgästen som

kunden, och om denna är relativt ensam på sin marknad har inte leverantören, i detta fall fastighetsägaren, många alternativ att välja bland och är därför i större behov av att vara kunden till lags vid en förhandling.

### **2.10.3 Fastighetsägaren förhandlingsstyrka**

Leverantören i Porters modell ersätts här med fastighetsägaren då det är denne som levererar lokalen till hyresgästen. Porter menar att en leverantör har hög förhandlingsstyrka om denne är relativt ensam om sin sak eller erbjuder ett välanvänt sortiment till en stor marknad där efterfrågan är hög. Om fastighetsägaren äger flera fastigheter med lokaler som är väl anpassade för äldreboende och av hög modernitet och teknisk kvalitet på en marknad med många potentiella hyresgäster villiga att hyra och som är i behov av just den typen av specialanpassade lokaler som fastighetsägaren erbjuder kan denne pressa upp priset vid en förhandling. Vid en omförhandling kan även fastighetsägarens förhandlingsstyrka öka eftersom kostnaden för omlokalisering för hyresgästen är höga och de föredrar kanske därför att fortsätta hyra samma lokaler som tidigare (Porter, 2008). På mindre orter med få alternativ av äldreboendeanpassade lokaler har fastighetsägaren högre förhandlingsstyrka än i större orter med många alternativ. Om hyresgästen är ute efter dessa specialanpassade lokaler i just denna mindre ort har fastighetsägaren god förhandlingsstyrka och kan vid en förhandling använda detta som argument för en högre hyra.

### **2.10.4 Substitut till lokalerna**

Ett substitut för produkten är något som kunden kan tänkas köpa som substitut till leverantörens produkt, i detta fall skulle det kunna vara hyresgästens alternativkostnad till att hyra lokaler, det vill säga köpa eller bygga egna äldreboenden. Det är dock lätt att bli för nischad i sitt tänk beträffande vad som är ett substitut och inte (Porter, 2008). När det gäller äldreboenden kan även hemtjänst och kvarboende i det egna hemmet vara ett substitut som främst hotar hyresgästen i form av färre boende på äldreboendet, men även indirekt hotar fastighetsägaren eftersom hyresgästens betalningsförmåga skulle minska om färre söker sig till boendet och intäkter uteblir.



### **2.10.5 Konkurrens från nya aktörer**

Konkurrens från nyetablerade innebär att nya aktörer etablerar sig på företagets marknad och tar marknadsandelar (Porter, 2008). Detta är något som i sin tur pressar ner hyresnivåerna och ökar konkurrensen för leverantören och samtidigt ökar även kundens förhandlingsstyrka. Om fastighetsägaren är relativt ensam om att erbjuda väl anpassade och moderna äldreboenden i en ort kan som tidigare nämnt hyran sättas högre, men skulle en ny aktör ta sig in på samma marknad innan ett avtal är slutet så ökar kundens förhandlingsstyrka och hyresnivån kan sänkas något. Även efter ingånget hyresavtal är hotet om nyetablerade aktörer närvarande. Byggs nyare och modernare äldreboenden i samma kommun och som kanske dessutom kan erbjuda samma eller lägre hyra än det avtalade kan hyresgästen yrka på hyressänkning då den nuvarande hyran riskerar att betraktas som oskäligt hög av Hyresnämnden.

### 3 Metod

---

*I detta kapitel beskrivs arbetssättet som använts för att på bästa sätt närma sig ämnet "Marknadshyra" och en bedömning av vilka metoder som är mest lämpliga för att vidare analysera ämnet har gjorts (Ejvegård, 2003).*

---

Begreppet "Marknadshyra" bryts ner i rapporten och de underliggande faktorerna identifieras och granskas noggrant för att hitta bakomliggande element som påverkar och styr utfallet av en hyresförhandling. Vidare diskuteras även hur marknaden ser ut med tanke på regler och lagar och dess påverkan på hyresnivåer. Studien baseras delvis på sekundärdata hämtat från skrivet material av, inom ämnet, tillförlitliga källor, och delvis på intervjuer med personer från olika intressegrupper som identifierats genom klassificering. För att intressegrupperna ska kunna analyseras och bearbetas krävs att de fyller vissa kriterier, till exempel att de är tillförlitliga, lämpliga för sitt sammanhang och ömsesidigt uteslutande (Ejvegård, 2003).

Intressegrupperna består av de parter som författarna till rapporten kommit fram till har inflytande och intresse i frågan om hur hyran sätts och hur utfallet blir. Dessa intressegrupper är:

- Fastighetsägare: Denna grupp har intresse av frågan eftersom detta ligger till grund för vilken hyra de kan ta ut och hur de kan allokera största möjliga vinst vid en hyresförhandling.
- Operatör: Operatören i detta fall är hyresgästen och de är fastighetsägarens motpart vid hyresförhandlingen.
- Jurist: Juristerna representerar lagar och regleringar som existerar på marknaden. Dessa utgör en ram och utgångspunkt för hur förhandlingen får gå till och vad som får avtalas om.
- Kommun: Kommunen kan i vissa fall även fungera som fastighetsägare och har därför intresse av hur hyrorna sätts. De kan också ha intresse i frågan eftersom de genom marknadsmässiga hyresnivåer kan anpassa sina internhyror till en realistisk nivå.

- **Konsult:** Detta är företag som är närvarande vid förhandlingen och har sett problematiken från en annan synvinkel. De har också erfarenhet av flera olika hyresförhandlingar med olika parter vilket hjälper till att belysa problemet från flera håll.
- **Akademien:** Teorin bakom hyresmekanismer och olika modeller är ett annat sätt att angripa problemet på. Akademien spelar därför en viktig roll i utredandet av hyresbestämmande faktorer.

### **3.1 Metodteori**

Vid en studie som denna finns det ett tydligt samband mellan metod, material och problem (Ejvegård, 2003). Materialet har inverkan på metoden och vice versa, man får alltså anpassa sin metod beroende på vad som skall mätas. Valet av metod som sedan görs påverkar resultatet, precis som valet av material. Forskning ska alltid utgå från problemet (Ejvegård, 2003), därför har en stor del av arbetsprocessen gått åt att identifiera och bryta ner problemet.

#### **3.1.1 Abduktion**

Det finns olika sätt att förhålla sig till teori och verklighet vid forskning, några av dessa är induktion, deduktion och abduktion. Vid deduktion ställs en hypotes utifrån befintliga teorier och testas denna med vidare empiriska studier. Induktion innebär att forskaren formar en teori utifrån den data som insamlats via empiri. Abduktion ligger mitt emellan dessa två och går ut på att en teori tas fram utifrån ett enskilt fall och testas sedan på nya fall för att kunna göra teorin mer generaliserbar (Patel & Davidsson, 2011).

Rapporten grundar sig i abduktion mellan teori och empiri. Allt eftersom arbetet fortskridit har nya frågor väckts och svar på dessa har sökts efter under nya intervjuer. Studiens mål och frågeställning har slipats och spetsats allt eftersom intervjuernas resultat klargjort vissa faktorer. Med stöd i intervjuerna har slutledning kunnat göras att vissa av teorierna stämmer mer än andra och detta har sedan fördjupats och

utvecklats för rapporten ska ge en mer vägledande och rättvisande bild under inledningskapitlet.

## **3.2 Urval**

Urvalet har gjorts med triangulering i åtanke, vilket innebär att information kommer från flera oberoende håll vilket belyser problemet ur olika synvinklar (Williamsson, 2002). Detta skapar validitet i studien eftersom alla svar riktas åt samma punkt, detta påvisar att mätningen är valid och tillförlitlig.

## **3.3 Datainsamling**

I studien har information inhämtats från både skrivna teorier (t.ex. Porters "Five Forces") och intervjuer. Insamlingsprocessen började med att studera teorier och ta kontakt med Hans Lind i Stockholm för att kunna rikta studien och för att lämpliga perspektiv skulle identifieras. Efter detta identifierades intressegrupper av hyran utifrån rapportens teoretiska referensram, dessa intervjuades sedan för att samla in ytterligare synvinklar.

### **3.3.1 Kvalitativ studie**

En kvalitativ metod har använts i denna studie då intressegrupper bestående av experter inom sina områden har identifierats. Det är då bättre att använda sig av en kvalitativ metod eftersom intervjuerna går att anpassa efter personens expertis och därmed också säkra kvaliteten av intervjuens resultat (Ejvegård, 2003).

Eftersom en marknadshyra är uppbyggd av flera mindre beståndsdelar/faktorer så krävs det olika expertis på de olika områdena för att kunna klargöra vilka faktorer som påverkar och hur. Efter att ha skissat upp en modell för hur en hyra verkar vara uppbyggd i teorin insågs att det finns flera riktningar som möts och gemensamt mynnar ut i en marknadshyra.

Som tidigare nämnt identifieras dessa sex grupper i Fastighetsägare, operatörer, jurister, kommun, konsultföretag och akademien. Personer från dessa områden har

valts ut och intervjuats för att identifiera vilka faktorer som respektive grupp anser vara bakomliggande för en marknadshyra för äldreboenden.

### **3.3.2 Intervjuer**

Arbetet grundades i intervjuer med intressegrupper av hyran. För att inte hamna i, vad Rolf Ejvegård (2003) kallar för ”intervjufällan” har samtliga intervjuer annonserats väl i förväg och frågorna har tilldelats personen via detta mail så att denne i god tid har kunnat tillgodose sig informationen och formulera svaren. Alla frågor har formulerats för att besvara studiens syfte och för att vara direkt relaterade till det område som studien berör (Kvale & Brinkmann 2009).

Som ovan nämnt valdes personer ut ur de sex olika kategorierna av intressenter och dessa frågades sedan om deras syn på vad en marknadshyra är, vad som bestämmer hur hög maxgränsen för en hyra får vara och mer frågor som rör förhandlingsprocessen kring hyror.

### **3.3.3 Litteraturstudie**

Rapporten grundar sig i en litteraturstudie för att sätta grunden för hur hyressystemen ser ut och de olika finansieringssystemen av äldreboenden skiljer sig länderna emellan.

### **3.3.4 Scenario**

Efter empiri-kapitlet ställs ett scenario upp som beskriver hur ett alternativt svenskt system skulle se ut om Sverige lät sig influeras av det tyska. Scenariot utgår från vad författarna anser, med stöd från intervjuer med både tyska och svenska aktörer, att Sverige bör anamma från det tyska tillvägagångssättet. Scenariot är ett resultat av abduktion mellan studiens teoretiska referensram och de empiriska studier som gjorts.

## **3.4 Validitet och reliabilitet**

Med validitet menas att studien mäter det den avser att mäta (Ejvegård, 2003). Detta innebär att man har tydliga och bra mätenheter, i detta fall väl formulerade intervjufrågor. Eftersom frågorna anpassats för respektive intressegrupp minimeras

riskerna att dessa missuppfattas av personen som intervjuas då frågorna tydligt berör dennes expertområde.

Reliabilitet innebär att studien är tillförlitlig och att utfallet skulle bli likvärdigt om studien återskapades (Ejvegård, 2003).

Då klassificering har använts för att identifiera intressegrupperna som använts för att inhämta information bör studien ses som tillförlitlig eftersom klassificeringen ställer krav på just källornas reliabilitet och validitet för studien (Ejvegård, 2003).

Eftersom alla källor är utvalda utan direkt koppling till varandra påverkas resultatet varken positivt eller negativt av källornas eventuella relation till varandra. Då intervjuerna genomförts med alla, enligt författarna, intressegrupper av hyran belyses problemet från samtliga synvinklar vilket bör ge en rättvis bild av hur en hyra sätts.

### **3.5 Erfarenheter**

Ett mönster som började träda fram allt tydligare i arbetsprocessen var en känsla av motstånd till att bli intervjuad i ämnet. Vid kontakt med, på pappret, lämpliga intervjupersoner lotsades frågan vidare till nya personer men inte heller där kunde frågorna besvaras utan skickades vidare. Detta var ett återkommande fenomen som kan tyda på flera olika saker. Antingen okunskap från de tillfrågade eller ett felaktigt urval under arbetsprocessen.

I början av arbetet såg urvalet annorlunda ut, men på grund av svårigheten att få svar av någon av de tillfrågade rannsokades studiens fokus och urvalet av intervjupersoner gjordes om. Detta visade sig vara framgångsrikt då svaren vid dessa intervjuer påvisade fakta som inte återfanns helt tydligt i teorin.

## 4 Empiri

---

*Studiens Empiri-kapitel inleds med en presentation av de identifierade intressegrupper som intervjuats. Efter det redovisas och analyseras resultatet av undersökningarna. Kapitlet avslutas med en sammanfattning av informationen som inhämtats under intervjuerna.*

---

### 4.1 Studiens urval

Sex intressegrupper har identifierats och intervjuats för att belysa hyressättningen och dess olika påverkande faktorer från olika håll. Dessa sex grupper har identifierats utan stöd eller rekommendationer från varandra för att inte gemensamma avtal och partsbruk ska ha inverkan på studiens utfall.

### 4.2 Intervjuade organisationer

I detta avsnitt presenteras kort de företag och organisationer som har varit inblandade i studien. Informationen om organisationen kommer dels från respektive företags hemsida och nedan beskrivs följande organisationer: Ambea, Tre Stiftelser, Göteborg Stads Lokalförvaltning, Hemsö Fastighets AB, Setterwalls Advokatbyrå, Tenant & Partner och SEB.

#### 4.2.1 Ambea

Ambea är ett svenskt privatägt vårdföretag med en omsättning för 2013 på 6,8 miljarder kronor (Allabolag, 2015) och 10 501 anställda spritt över 350 verksamheter (Ambea, 2013). De beskriver sig själva som "ett av Sveriges ledande företag inom stöd och omsorg" (Ambea, 2013). I deras verksamhet ingår äldreomsorg, boende, daglig verksamhet, skolor för personer med funktionsnedsättning och missbruksvård. Ambea AB bildades 2005 av riskkapitalbolaget 3i Group plc men ägs idag av dels det amerikanska investmentbolaget KKR och svenska riskkapitalbolaget Triton ( Företagsstrukturen består av ett antal dotterbolag och bland dessa är det *Vardaga* (som tidigare hette *Carema Care*) som bedriver äldrevård. Vardaga driver i sin tur

över 80 boenden samt hemtjänst och dagverksamhet i Sverige. I Finland heter Vardagas systerföretag Mehiläinen.

#### **4.2.2 Göteborg Stads Lokalförvaltning**

Lokalförvaltningen beskriver sin verksamhet som följer:

*"Lokalnämndens uppdrag är att säkerställa god fastighetsförvaltning och att tillhandahålla ändamålsenliga verksamhetslokaler och god service i samverkan med nyttjaren. Huvuduppgiften inom fastighetsförvaltning är att sköta drift av mark, byggnad och installationer samt underhåll. Viktiga uppgifter är att fortlöpande utveckla energisparåtgärder, minska behovet av reparationer och värna resurserna för planerat underhåll. Underhållsplaner ska fortlöpande revideras och kommuniceras med berörda. Vidare har nämnden till uppgift att svara för projektledning avseende ny och ombyggnation, hyresförhandlingsverksamhet samt råd och anvisningar"* (Lokalnämnden, 2015).

Göteborg stad äger och förvaltar över 2 miljoner kvadratmeter lokaler och fem miljoner kvadratmeter mark (Göteborg Stad, 2015). Av detta utgör merparten, 1 223 776 kvadratmeter, av skola och förskola medan 552 076 kvadratmeter är kategoriserat som *boende* vilket innefattar äldreboende.

#### **4.2.3 Hemsö Fastighets AB**

Hemsö bildades 2001 och var från början en del av Kungsleden men är sedan 2009 ett eget bolag. Bolaget ägs till 85 % av Tredje AP-fonden och till 15 % av det börsnoterade fastighetsbolaget AB Sagax.

Hemsö beskriver sin affärsmodell och affärsidé så här: *"Hemsö äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter. Lokalerna hyrs ut till verksamheter inom äldreboende, skola, vård och rättsväsende. Affärsidén är att med god affärsmässighet äga, förvalta och utveckla bra lokaler för samhällsservice. Begreppet samhällsservice utgår från kunden och den verksamhet som bedrivs i lokalerna och pekar tydligt ut Hemsös specialisering och marknadsfokus "* (Hemsö, 2015).



Tillsammans med IPD-MSCI, Datscha, Diligentia, Micasa, Rikshem, Stenvalet och Vasakronan har Hemsö arbetat fram en definition för begreppet *samhällsfastigheter* – något som tidigare saknats. Den nya definitionen lyder: ” *Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter*” (IPD-MSCI, 2015).

Hemsö har verksamhet i Sverige, Finland (sedan december 2013) och Tyskland (sedan 2011) och marknadsvärdet på fastighetsportföljen har gått från 18,518 miljarder SEK 2010 till 24,668 miljarder SEK för 2014 (Hemsö, 2014). 2014 ägde Hemsö 313 stycken fastigheter varav 10 % lokaler för rättsväsende, 41 % lokaler för äldreomsorg, 28 % lokaler för utbildning och 21 % lokaler för vård (Hemsö, 2015). I Finland äger Hemsö 56 000 totalt kvadratmeter fördelat på 16 fastigheter och ett värde på 1,2 miljarder SEK i Finland (Hemsö, 2015).

#### **4.2.4 Setterwalls Advokatbyrå**

Setterwalls grundades 1878 och är en advokatbyrå som är inriktade på affärsjuridik och däribland fastighetsrättsliga inriktningar mot försäljning, förvärv av fastigheter och hyresrättsliga frågeställningar. Setterwalls har 260 medarbetare som arbetar på kontor i Stockholm, Göteborg och Malmö.

#### **4.2.5 Tenant & Partner**

Tenant & Partner är ett svensk konsultföretag med inriktning på lokal- och fastighetsrelaterad rådgivning till hyresgäster. På företagets hemsida beskriver de sin affärsidé som ”*Tenant & Partners uppdrag är att vara kommersiella hyresgäster behjälpliga med all rådgivning som rör fastigheter och lokaler*” (Tenant & Partner, 2015). 2013 hade företaget 50 anställda och omsatte 99,7 miljoner SEK med ett rörelseresultat på 8,3 miljoner SEK (Alla bolag, 2015).

#### 4.2.6 Tre Stiftelser

Tre Stiftelser bedriver äldrevård i Göteborg för 360 personer som har biståndsbeslut och har lika många anställda. Sedan 1988 består Tre Stiftelser består, som namnet antyder, av tre stiftelser vars verksamhet administreras gemensamt. Dessa är:

- Stiftelsen Ålderdomshemmet i Göteborg med Vegahusen

I detta boende har stiftelsen tre hus och 138 platser.

- Stiftelsen Göteborgs sjukhem med Änggårdsbacken

I detta boende har stiftelsen tre hus och 169 platser.

- Stiftelsen Otium med äldreboende i Björkekärr

I detta boende har stiftelsen ett hus och 53 platser.

#### 4.2.7 SEB

Stockholms Enskilda Bank grundades 1856 av André Oscar Wallenberg som Sveriges första privatbank och heter idag Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) efter att ha slagits samman med Skandinaviska Banken 1972. Idag verkar SEB ett 20 tal länder och har sitt huvudkontor i Stockholm. Banken har runt 16 000 anställda och kontrolleras till störst del av Investor AB som äger runt 20% (SEB, 2015) av SEB. Sedan 2005 är Annika Falkenberg verkställande direktör och koncernchef. Bolaget har ett marknadsvärde på 218,4 miljarder kronor (Nasdaq, 2015).

### 4.3 Vad baseras hyran på?

Enligt Christer Nyberg, fastighetscontroller på Ambea, sätts deras hyror av flera faktorer, vårdpengens storlek i den aktuella kommunen, produktionskostnaden för nya lokaler samt hyresvärden avkastningskrav<sup>7</sup>. Tre stiftelser hyr sina lokaler av Göteborgs Stad och då med ett blockhyresavtal med 25 års löptid. Johan Rindeborg på Tre stiftelser menar att deras avtal är mycket speciellt till karaktären och att det därför inte är jämförbart med hur det generellt ser ut på marknaden<sup>8</sup>.

Både Tenant & Partner och Hans Lind från KTH menar att förhandlingen är av stor betydelse för hur hyran sätts. Magnus från Tenant & Partner har sett att hyran i samma fastighet skiljer sig markant mellan olika plan beroende på när avtalet tecknades och hur marknaden såg ut vid kontraktspunkten<sup>9</sup>. Hans ställer upp två scenarion för hur hyran sätts scenario A och scenario B, dessa redovisas nedan<sup>10</sup>:

#### *Scenario A:*

Aktören, som i detta fall ofta är kommunen, vill sälja sitt äldreboende för att sedan hyra tillbaka det. Detta för att öka likviditeten och frigöra resurser som kan återinvesteras i andra verksamheter i behov av kapital. I detta fall behandlar man priset för fastigheten och hyran för att hyra tillbaka den som två delar av ett och samma avtal. Om säljaren vill ha ett högt pris accepteras ofta en högre hyra i gengäld från den nya hyresgästens sida. Enligt Hans är inte detta någon marknadshyra, då den nya hyresnivån sätts efter försäljningsprisets nivå.

---

<sup>7</sup> Christer Nyberg (Fastighetscontroller, Ambea). Intervjuad av författarna den 10 april 2015.

<sup>8</sup> Johan Rindeborg (Administrativ chef, Tre Stiftelser). Intervjuad av författarna den 12 april 2015.

<sup>9</sup> Magnus Johansson (Fastighetskonsult, Tenant & Partner). Intervjuad av författarna den 14 april 2015.

<sup>10</sup> Hans Lind (Professor, KTH). Intervjuad av författarna den 17 mars 2015.

### *Scenario B:*

Aktören vill hyra en byggnad, alternativt omförhandla befintligt kontrakt. I detta scenario spelar hyresavtalets egenskaper och karaktär in. I detta fall är förhandlingen av största betydelse eftersom hyran förhandlas fram mellan fastighetsägaren och hyresgästen.

Magnus från Tenant & Partner betonar också kontraktets löptid och dess vikt för vilken hyra som sätts, något som även Hans Lind hävdar. Ett kontrakt med 25 års avtalstid innebär enligt Magnus en stor uppsäkrad intäkt vilket minskar risken för lokalen<sup>3</sup>.

Enligt Susanne Ramshage, hyresförhandlare på Göteborgs lokalförvaltning baseras deras hyror helt på bruksvärdessystemet<sup>11</sup>.

## **4.4 Förhandling**

Både Magnus Johansson från Tenant & Partner och Maria Loinder från Setterwalls advokatbyrå hävdar att förhandlingen är av stor vikt för vilken hyra som bestäms<sup>12</sup>. Detta är något som stärks när då Magnus ger flera exempel på fastigheter med likvärdiga lokaler i alla plan men där hyran skiljer sig åt betydligt beroende på när och hur förhandlingen hölls<sup>13</sup>. Då marknadshyra innebär den hyra som parter på en öppen marknad avtalar om så är förhandlingen ett nyckelelement vid en sådan hyressättning enligt både Magnus och Hans. Den hyra som sedan fastställs fungerar vid framtida förhandlingar som en utgångspunkt då den redan varit överenskommen. På en marknad utan referensobjekt är föregående överenskomna hyran eller hyran för ett liknande objekt på liknande ort utgångspunkt för den nya hyran<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Susanne Ramshage (Hyresförhandlare, Lokalförvaltningen GBG). Intervjuades av författarna den 15 april 2015.

<sup>12</sup>, <sup>14</sup> Maria Loinder (Advokat, Setterwalls advokatbyrå). Intervjuades av författarna den 29 april 2015.

<sup>13</sup> Magnus Johansson (Fastighetskonsult, Tenant & Partner). Intervjuades av författarna den 14 april 2015.

<sup>14</sup> Maria Loinder (Advokat, Setterwalls advokatbyrå). Intervjuades av författarna den 29 april 2015

En annan viktig aspekt är när och hur förhandlingen hålls enligt Magnus Johansson. Läget på marknaden och konjunkturcykler är andra faktorer på påvisas av både Hans Lind och Magnus Johansson.

## 4.5 Framtida marknad

Både Jens Magnusson, privatekonom på SEB och Magnus Johansson på Tenant & Partner är eniga om att framtida marknaden för äldreboendefastigheter ser ljus ut. I takt med ökningen av andelen äldre i förhållande till arbetsför ålder ökar behovet av vårdplatser och dagens äldreboendesystem är inte redo att ta emot alla dessa äldre utan att förändringar görs (Magnusson, 2015-04-21). Att Sveriges befolkning skulle vara villig att handgripligen hjälpa till och ta hand om sina äldre genom egna arbetsinsatser är inget att räkna med, dock tyder användandet av RUT-tjänster på att betalningsviljan för dessa tjänster finns<sup>15</sup>. Jens Magnusson säger också att enligt undersökningar som gjorts svarar mer än två tredjedelar av de tillfrågade att den bästa finansieringen av äldreomsorg är en kombination mellan privata och offentliga pengar.

Hans Lind hävdar att marknaden riskerar att krympa i framtiden med tanke på dagens regelverk med reavinstskatter och hyressättningar då detta är ett starkt argument för äldre att bo kvar i det egna hemmet längre<sup>16</sup>. Med tanke på den ökande kvaliteten av hemsjukvården och liknande menar Hans att viljan att bo kvar hemma också kommer öka.

---

<sup>15</sup> Jens Magnusson (Privatekonom, SEB). Intervjuades av författarna den 12 maj 2015.

<sup>16</sup> Hans Lind (Professor, KTH). Intervjuades av författarna den 3 juni 2015.

#### 4.5.1 Sammanställning av empirin

Resultatet av den empiriska studien i denna uppsats sammanställs nedan i en tabell. Frågorna som ställts mynnar ut i två huvuddelar: vad som påverkar hyran och hur deras syn på framtiden ser ut för äldreboendemarknaden.

Representant	Organisation	Vad påverkar hyran?	Framtidsutsikter
<b>Christer Nyberg</b>	Ambea	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vårdpeng</li><li>• Produktionskostnad</li><li>• Avkastningskrav</li></ul>	Ej svarat
<b>Johan Rindeborg</b>	Tre Stiftelser	<ul style="list-style-type: none"><li>• Självkostnad</li></ul>	Ej svarat
<b>Magnus Johansson</b>	Tenant & Partner	<ul style="list-style-type: none"><li>• Förhandling</li><li>• Löptid</li><li>• Utbud och efterfrågan</li></ul>	Efterfrågan kommer öka
<b>Hans Lind</b>	KTH	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kontraktstyp</li><li>• Löptid</li><li>• Förhandling</li></ul>	Kvarboendet i hemmet kommer öka
<b>Susanne Ramshage</b>	Lokalförvaltningen, Göteborgs stad	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bruksvärde</li></ul>	Ej svarat
<b>Maria Loinder</b>	Setterwalls Advokatbyrå	<ul style="list-style-type: none"><li>• Förhandling</li></ul>	Ej svarat
<b>Jens Magnusson</b>	SEB	-	Betalningsviljan finns

## 5 Analys

---

*I detta kapitel analyseras rapportens teoretiska referensram tillsammans med den empiriska delen. Teorier från dessa båda delar diskuteras och ställs mot varandra.*

---

Enligt Hyresnämnden och Göteborgs lokalförvaltning ska hyran sättas enligt bruksvärdesprincipen, men empirin i denna studie visar att förhandlingen är av stor vikt för vilken hyra som slutligen avtalas. Magnus Johansson från Tenant & Partner understryker att parternas skicklighet vid förhandling är av stor betydelse för utfallet. Magnus berättade också om fastigheter där hyran är olika från plan till plan även om lokalerna är likvärdiga. Detta tyder på att de olika hyresgästerna har haft olika förhandlingsstyrka vid avtalstecknandet, men kan också innebära att marknaden har sett annorlunda ut vid de olika avtalspunkterna.

Även konjunkturcykler och det övriga marknadsläget är av stor betydelse för vilken hyresnivå som sätts enligt Hans Lind (2012), detta understryks även av Magnus Johansson från Tenant & Partner och kan vara en faktor till att hyran ser olika ut för likvärdiga lokaler i olika plan i samma fastighet.

Maria Loinder från Setterwalls advokatbyrå menar att förstahyran är normsättande vid en förhandling, förutsatt att samma lokal har varit uthyrd för samma syfte tidigare. Om hyresförhandlingen rör en nybyggnation bör, med stöd i intervjuerna med Magnus Johansson och Hans Lind, även kontraktets löptid tas i åtanke. Om kontraktet löper över så mycket som 25 år, vilket är vanligt enligt Jens Nagel från Hemsö, är en stor inkomst säkrad för fastighetsägaren och investeringen som krävdes för att hyresgästanpassa lokalerna bör ses som marginell i sammanhanget. Om hyresgästen, efter kontraktet löpt ut, vill omförhandla om ny hyra kan den redan avskrivna investeringen, förutsatt att inte vidare anpassningar krävs, användas som argument för att få en sänkt hyra.

Tre stiftelsers hyreskontrakt med Göteborgs Stad baseras på självkostnad, dock är deras avtal utformat via blockhyra och långa avtalstider. Detta gör avtalet avvikande från vad som vanligtvis förekommer enligt Johan Rindeborg på Tre stiftelser.

Huruvida Johan menar att självkostnadsbaserad hyra från kommun eller avtalsformen blockhyra är det avvikande från normen framgår inte, men det går att dra slutsatsen att blockhyra är ett relativt vanligt hyreskontrakt i äldreboendebranschen då det uppfyller de kriterier som krävs av en sådan typ av avtal. En av anledningarna till att Göteborgs stad accepterar en så pass låg hyra för lokalerna som en självkostnadsbaserad hyra är kan vara den uppsäkrade intäkten som Magnus benämner. Genom detta används lokalen och Göteborgs stad har ett stabilt kassaflöde säkrat för 25 år framöver.

Vid intervjun med Susanne Ramshage på Lokalförvaltningen framgick att det råder svårigheter att svara på vad hyran baseras på. Enda svaret som gavs var att hyran baseras på bruksvärdesmetoden. Övriga frågor som ställdes kunde inte besvaras, vilket påvisar att det råder okunskap inom området. Även flera av de övriga intervjuade hade svårt att svara på flera av frågorna men gav svar efter bästa förmåga, något som Lokalförvaltningen och från början Göteborgs kommun hade svårt med.

De båda konsulterna som intervjuats menar att förhandlingen är av största vikt för vilken hyra som avtalas. Detta är dock något som kan behöva underbyggas vidare för att fastslås då förhandlingen är vad både advokaten och fastighetskonsulten livnär sig på.

Framtidsutsikterna för fastighetsbranschen med inriktning mot äldreboenden ser ljus ut enligt Jens från SEB och Magnus från Tenant & Partner. Undersökningarna och den teoretiska referensramen redovisad i kapitel 2 säger att den ökande andelen äldre i förhållande till människor i arbetsför ålder i Sverige, detta är något som kommer öka efterfrågan på äldreboenden i en högre takt än vad den nuvarande marknaden mäktar med. Med stöd i vad Jens Magnusson säger skulle Sverige kunna vinna på att influeras av det tyska äldreboendesystemet där stora delar av äldrevården finansieras av den boendes privata pengar. Detta är något som enligt Magnus från Tenant & Partner skulle ge äldreboendebudet ett bredare spektra av valmöjligheter för de boende.

Om den boende skulle behöva betala sin vårdplats med delvis privata pengar är denna valmöjlighet något som borde ses som en hygienfaktor.



Enligt Hans Lind riskerar marknaden för äldreboenden att minska på grund av ekonomiska incitament, för kvarboende i hemmet, så som reavinstbeskattning. Detta är något som skulle kunna öka efterfrågan på så kallade seniorboenden (se begreppsordlistan i kapitlet 1.8). Att flytta till ett välanpassat seniorboende med förhöjd tillgänglighet, hiss etc. ökar möjligheten att bo kvar i samma bostad och minskar då efterfrågan på äldreboenden.

## **5.1 Sammanfattande resultat**

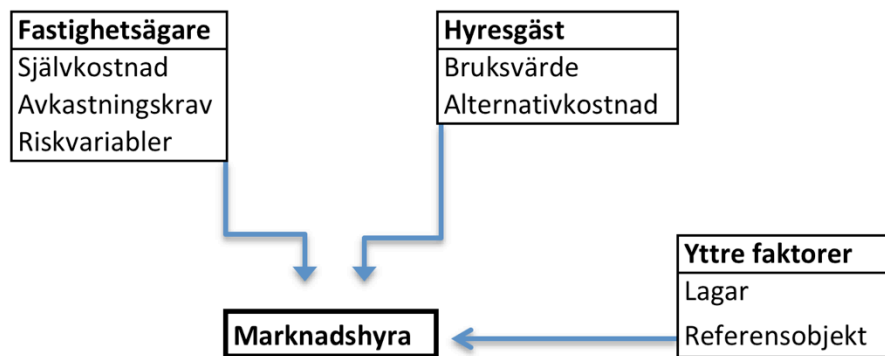
Empirin i denna uppsatts bekräftar teorierna i rapporten om internhyra av Hans Lind (2012). Tre stiftelsers hyra i avtalet mellan dem och Göteborgs stad baseras på självkostnad, något som Hans Lind skrev var vanligt i hyresrelationer med kommuner. Hans teori om att alternativkostnad är en påverkande faktor för hyran bekräftas också av empirin via Ambea då deras hyra är delvis baserad på produktionskostnaden för nya lokaler.

Både Magnus från Tenant & Partner och Hans Lind menar att kontraktets löptid är av stor vikt för hyresnivån som avtalas. Detta kan befästas i avtalet mellan Tre stiftelser och Göteborgs stad där kontraktstiden är på 25 år och hyran är självkostnadsbaserad.

Framtidsutsikterna för fastighetsbranschen med inriktning mot äldreboenden är ljusa med stöd i både studiens teoretiska referensram och empiri. Målgruppen för framtida äldreboenden är en kraftigt växande grupp människor som beräknas öka i en takt som är högre än vad marknaden kan möta med dagens tillvägagångssätt i Sverige. Dock bör betalningsviljan finnas hos privatpersoner att betala för vårdrelaterade tjänster enligt Jens Magnusson på SEB, något som kan påvisa att efterfrågan finns på privatfinansierade lösningar.

Dessutom menar Hans Lind att marknaden för äldreboenden riskerar att krympa på grund av dagens regler. Detta skulle i sin tur kunna leda till en ökad marknad för seniorboenden då detta innebär både besparingar i form av utebliven reavinstskatt men också en ökad trygghet då boendet är förberett för en åldrande boende redan från start.

Marknadshyran kan alltså betraktas som en produkt av fastighetsägarens självkostnad och dennes avkastningskrav på fastigheten, minus lokalens bruksvärde och hyresgästens alternativkostnad. Som stöd för hyressättningen ligger lagar och referensobjekt på marknaden till grund. Dessa blir ännu viktigare vid en eventuell omförhandling om parterna inte är överens och hyresnämnden blandas in.



Figur 6. Parternas intressen vid förhandling

## 6 Slutsatser och fortsatt forskning

---

*I detta kapitel presenteras rapportens slutsatser och rekommendationer. Dessa har befintliga teorier som utgångspunkt och bekräftas i uppsatsens empiri. Vidare tas även kandidatuppsatsens inom- och utomvetenskapliga bidrag upp samt förslag på vidare forskning inom ämnet.*

---

### 6.1 Slutsatser

De rekommendationer författarna gör baseras på en abduktion mellan empiridelen av studien och den teoretiska utgångspunkten. Eftersom utbudet av äldreboenden inte kommer räcka till för den växande andelen äldre ser författarna en möjlighet på marknaden för fastighetsägare. Att bygga äldreboenden kommer inte ske på spekulering i framtiden då efterfrågan på platserna kommer öka kraftigt om man ska tro statistiken. För att kunna erbjuda fler boenden i den takt som krävs för en ökande andel äldre kommer finansieringssystem av äldrevård behöva ses över då statliga medel inte längre kommer räcka till för att täcka kostnaderna för det ökande antalet äldre. I kapitel 7, "Diskussion" ges ett förslag på hur ett alternativt system skulle kunna se ut. För att detta ska fungera krävs ett visst mått av avreglering av marknaden och ett förändrat system för hur vårdpengen används.

De slutsatser som dras av författarna är följande:

- Förhandlingsprocessen är av stor vikt för hyresnivån.
  - Löptid
  - Läge på marknaden
- Inspireras av det Tyska systemet
  - Valfrihet.
  - Finansieringssystemet där äldrevården delvis finansieras av privata pengar.
- Det finns två scenarion för den framtida marknaden
  - Ökad efterfrågan på äldreboenden.
  - Ökat kvarboende i hemmet.

## 6.2 Inomvetenskapligt bidrag

Uppsatsen tar avstamp i frågan om vilka faktorer som påverkar hyran för äldreboenden i Sverige och bidrar till den teoretiska förståelsen för detta. Uppsatsen bidrar till att väcka intresse och inspirera till fler studier om ämne, något som uppsatsens empiri visar på är nödvändigt då det råder stor tveksamhet på området.

## 6.3 Utomvetenskapligt bidrag

Nästan samtliga av de aktörer författarna har varit i kontakt med har uttryckt svårigheterna kring hyressättning för särskilda boenden (och andra samhällsfastigheter) på olika marknader och denna uppsats bidrar med att peka på och förklara ett antal faktorer som påverkar hyressättningen. Marknaden för fastigheter anpassade för särskilt boende är relativt ny och i och med att behovet (efterfrågan) växer så växer även intresset för dessa fastigheter. Marknadens olika aktörer (vårdoperatörer, fastighetsägare och konsulter) har ett behov av ett teoretiskt ramverk vid hyressättning och denna uppsats bidrar till den. Det finns också ett behov av ökad kunskap kring ämnet som uppsatsen kan bidra till.

Då Sverige står inför stora utmaningar när det gäller omhändertagandet och vården av äldre och deras boende behövs innovation och nytänkande som dels kan göras och görs av privata aktörer men som i slutändan måste möjliggöras av politiska beslut. Författarna tror därför även att uppsatsen kan bidra till en ökad förståelse hos kommuner och stat för de problem som fastighetsägare och operatörer möter. Författarna har valt att titta på Tyskland som ett exempel för hur lösningen kan se ut och troligt är att det finns fler system för att hantera utmaningen.

## 6.4 Vidare forskning

Under arbetet med denna studie har författarna stött på ett flertal frågor och problem som författarna anser skulle behöva vidare forskning. Svårigheten att dels hitta befintliga källor och dels få svar på frågor kring vilka faktorer och argument som spelar in på begreppet *marknadshyra* och hur det praktiskt kan och bör hanteras vid t.ex. hyresförhandlingar för särskilt boende är något som indikerar behovet av vidare studier på området.

Författarna anser att det är viktigt att lyfta blicken och utforska ett ännu bredare internationell perspektiv på frågan. Detta hade gett fler infallsvinklar på problemet. Det hade t.ex. varit intressant med en liknande vår studie som fokuserar på hur marknaden ser på marknadshyror i Tyskland.

Intresset för samhällsfastigheter i stort och då även äldreboenden växer hos likväl investerare som kommuner. Sveriges kommuner är idag den, i särklass, både den största ägaren och den största hyresgästen av särskilda boenden i Sverige. Detta innebär även att möjligheten för kommuner att öka likviditeten genom försäljning växer och därmed ser författarna ett behov av studier på vilka konsekvenser detta skulle få på sikt.

## 7 Diskussion

---

*Diskussionskapitlet i denna rapport inleds med ett scenario om hur det skulle kunna se ut ifall man låter det svenska systemet för äldreboende influeras av hur det fungerar i Tyskland. Detta scenario bygger delvis på studiens empiriska del men också till stor del på teorin om hur det borde fungera, men eftersom dessa ofta skiljer sig åt görs antaganden om vilka faktorer som är framgångsrika och vilka som ska lämnas utanför. Efter scenariot beskrivs hur författarna anser att detta system kan finansieras.*

---

### 7.1 Scenario: Bakgrund

Enligt Petter Ahlström<sup>17</sup> har det Svenska systemet för äldreboende stått mer eller mindre oförändrat i flera tiotals år medan det tyska systemet startades om för tjugo år sedan. Detta gav Tyskland en chans att ta ett steg tillbaka och titta ur ett annat perspektiv på hur det fungerat innan, hur andra gör och vad som behöver förändras. I Sverige har systemet varit cementerat högt upp i kommuner och landsting vilket gör att förändringsmöjligheterna varit näst intill obefintliga sedan äldrereformen 1992 (Riksdagen, 1998). Detta scenario bygger på teori och studiens empiri i en blandning med antaganden som författarna gör efter våra slutsatser.

Ett tyskt äldreboende uppfattas mer eller mindre som ett hotell i entrén med fin och rymlig lobby med en välkomnande reception, medan på ett svenskt boende möts en besökare av en stängd avdelningsdörr och en korridor. Kvaliteten för de boende, eller för potentiella hyresgäster skiljer sig markant länderna emellan, men vill man bo som i Tyskland måste man vara beredd på att betala. Dock tillåter valfriheten med en medföljande vårdpeng som i Tyskland den boende att välja och vraka mellan boenden med passande prisbild. I Sverige, förutsatt att den boende inte bor i en LOV-kommun är risken stor att denna behöver flytta bort från bekanta miljöer och bort från familj och vänner. Detta är något som kan antas dra ner den upplevda kvaliteten i boendet och med detta också lusten att flytta. För de äldre som författarna talat med ses

---

<sup>17</sup> Petter Ahlström (VD, CLA). Intervjuades av författarna 9 mars 2015.

äldreboende mer som en förlust och en börda än som ett boende som förenklar vardagen och möjliggör till ett trivsamt åldrande.

Som tidigare nämnt i rapporten så har Tyskland ett slags ratingsystem där varje äldreboende måste uppfylla speciella kriterier för att nå vissa poäng. Utöver detta har även de boende möjlighet att ranka deras upplevelse av boendets standard och kvalitet. Detta system gör att konkurrensen mellan operatörerna ökar eftersom resultatet av deras arbete ger direkta konsekvenser i form av låga betyg som riskerar att sänka deras attraktivitet på marknaden eller höga betyg vilket gör boendet eftertraktat och de boende kan känna trygghet i att deras pengar används väl.

En nackdel med det tyska systemet är som tidigare nämnt prisbilden. Eftersom två tredjedelar av kostnaden för den boende finansieras av den boende eller dennes familj ställer detta ett krav på att dennes ekonomi kan belastas med ytterligare en fast avgift per månad, medan i Sverige belastas inte den enskilda individens ekonomi på samma sätt. Detta är något som skulle kunna bli problematiskt om det Svenska systemet skulle influeras allt för mycket av det Tyska då viljan bland svenskar att betala för sina äldre med privata pengar är bland den lägsta i Europa.

Enligt Jens Magnusson<sup>18</sup> är det inte rimligt att tro att vi i Sverige kommer vilja ta ett personligt ansvar för vård av våra äldre. Enligt en attitydundersökning som EU-kommissionen gjort ligger Sverige i botten när det gäller viljan att ta hand om sina äldre på ett personligt plan. Denna ovilja kommer från två håll, både från de yngre och de äldre. Det är alltså inte enbart de yngre som inte är villiga att ha hand om sina äldre utan även de äldre som inte vill bli omhändertagna av sina yngre.

Med den demografiska utveckling som Sverige står inför behöver något alltså göras eftersom vi inte är benägna att rycka in och direkt hjälpa till privat. Inte heller kan vi räkna med att offentlig, skattefinansierad hjälp räcker till när andelen i icke-arbetsför ålder ökar i förhållande till gruppen arbetande. Detta är något som talar för att det svenska systemet för äldrevård behöver, och kanske måste influeras av det tyska för att räkna till då efterfrågan på vårdplatser kommer öka.

---

<sup>18</sup> Jens Magnusson (Privatekonom, SEB). Intervjuades av författarna 12 maj 2015.

Jens menar också att flera undersökningar också har konstaterat att privat inhandlade tjänster redan används i stor utsträckning på grund av RUT-avdraget, vilket påvisar att viljan att finansiera vård med privata pengar faktiskt finns i Sverige. En majoritet av de tillfrågade vid undersökningar tycker att en kombination av privata och offentliga pengar är det bästa finansieringsalternativet för välfärden i Sverige. Med detta som stöd anser författarna att Sverige bör influeras av Tyskland i äldreboendefrågan.

Enligt SEBs rapport "Välfärdsbarometern" från 2014 är Sverige det land i norden där befolkningen är minst nöjda med välfärden. Tittar man på kurvan för vårdkvalitetsnöjdhet pekar sjunker nöjdheten för varje år som går. Detta indikerar att något måste göras annorlunda för att vända kurvan. Vår lösning innebär att låta sig influeras av den tyska äldreboendemodellen.

## **7.2 Scenario: Sverige influeras av Tyskland**

Det svenska systemet för finansiering av äldreomsorg är något som, i detta scenario, bör finnas kvar till viss del. Detta för att behålla en bredd på marknaden och möjliggöra för fler människor att bo bra.

Som ovan nämnt bör det nuvarande svenska systemet finnas kvar, förutsatt att total valfrihet införs i samtliga svenska kommuner. Eftersom EU-kommissionens attitydundersökning visar på att viljan till att ta hand om våra äldre med privata insatser är så pass låg i Sverige jämfört med Tyskland så är det rimligt att fortfarande erbjuda det den nuvarande boendemodellen som ett alternativ (Magnusson, 2015-04-21). Genom att behålla ett offentligt finansierat alternativ, dock i mindre utsträckning, kan ett bredare spektra av boendestandard erbjudas och fler människor har möjlighet att bo som de vill och prioriterar.

Det ska i det svensk-tyska systemet erbjudas en boendetyp som ligger i linje med vad som erbjuds på den tyska marknaden. Denna typ av boende ger operatören och fastighetsägaren en större möjlighet att anpassa boendet för specifika nischer, boenden inriktade på olika kulturer, mer inriktat på olika typer av vård eller med mindre rum och större gemenskapsytor för de boende att vistas i.



Möjligheten för de boende att betygsätta sitt äldreboende och den service de erhåller borde ses som en självklarhet på alla marknader. Det skapar en vilja hos operatören att erbjuda ett så pass optimalt boende med så väl anpassad service som möjligt att de boende ger boendet ett högt betyg och därmed en konkurrensfördel gentemot andra boenden.

Genom att minska kraven på hur ett boende ”skall” se ut och vad detta skall innehålla kan varje lägenhet anpassas bättre för sitt ändamål och insparade medel kan användas till att erbjuda bättre lösningar som ökar boendets funktion. Ett exempel är att bygga rummen mindre, då en frisk person sällan sitter ensam på sitt rum, utan är ute och rör sig bland de andra boende medan en sängliggande person med stort vårdbehov inte heller har behov av stora ytor i sitt boende utan snarare skulle behöva utökad vård av högre kvalitet. Detta är ett sätt hur minskade lägenheter kan öka boendestandarden för de äldre. En annan funktion som bör diskuteras är huruvida det behövs, eller ens ska rent säkerhetsmässigt finnas, ett kök i varje lägenhet för demenssjuka.

En fastighetsägare författarna varit i kontakt med talar om att det första de gör när de byggt eller köpt ett demensboende är att skruva ut säkringen för spisen då denna riskeras bli glömd med värmen på och därigenom utgör en brandfara.

Kostnadsänkningen skulle även kunna användas för att sänka hyran mellan fastighetsägare och operatör då självkostnaderna/byggkostnaden minskar. Å andra sidan skulle en operatör kunna arbeta mer personaleffektivt i ett bättre anpassat boende och på så vis minska sina personal- och driftskostnader. Detta skulle kunna betraktas som en konkurrensfördel för fastighetsägaren som en hyresgäst skulle kunna vara beredd att betala en högre hyra för.

En öppnad och avreglerad marknad likt den i Tyskland hade med största sannolikhet inneburit ett ökat utbud som behövs för att möta den förutspådda ökade efterfrågan på äldreboenden. Vad detta skulle göra för hyresnivån och marknadshyran för äldreboenden är svårt att spekulera i då marknaden skulle förändras markant mot dagens läge.

## 8 Referenser

### Litterära källor

Ahlström, P., Nilsson, F. (2007) *Boende för äldre – utmaningar och möjligheter*.

Linköping: Linköpings universitet.

Andermyr, S. (2003). *Bostadshyra*, Kommentus förlag, 2003, Malmö

BFS (2011:6). Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR.

CBRE (2011) *Nursing homes Germany*

CBRE (2012) *Nursing care properties report 2012-2013*.

Ejvegård, R. (2003). Vetenskaplig metod. Tredje upplagan. Lund: Studentlitteratur

Hellström, A., Lind, H. (2012). *Internhyra, pengsystem och konkurrensneutralitet*.

Hemsö (2014) *Årsredovisning 2014*

HSH Nordbank (2008). *Newsletter for real estate clients*.

Jones Lang LaSalle (2013). *Wohnen im Alter – Anspruch und Realität in einer alternden Gesellschaft*.

Kvale, S. & Brinkmann, S. (2009). Den kvalitativa forskningsintervjun. Lund: Studentlitteratur.

Larsson, K. (2007) *Trappan mellan kvarboende och flytt – förutsättningar för äldre med rörelseförhinder att bo kvar hemma*. Stockholm: Socialstyrelsen.

Ljungkvist, T. (2001) *Blockuthyrning – en möjlighet för hyresrätten*. Stockholm: Fastighetsägarna Stockholm.

Lundström, S. (1997) *Ekonomisk analys av hyreskontrakt – fastigheter – fastighetsföretag*. Stockholm, 1997, Institutionen för bygg- och fastighetsekonomi, KTH Högskolestryckeriet

Patel, R. och Davidsson, Bo. (2011) *Forskningsmetodikens grunder*. 4:1. Lund: Studentlitteratur AB.

Paulsson, F och Psilander, K (1993) *Internhyror inom offentlig fastighetsförvaltning*. Lund: Studentlitteratur

- Porter, M. E. (2008). The five competitive forces that shape strategy. *Harvard Business Review*, 86(1), 78–93, 137.
- Socialstyrelsen (2007). *Kostnadsskillnader inom äldreomsorgen. Vad beror de på?* Stockholm
- Statskontoret (2012) *Lagen om valfrihetssystem – Hur påverkar den kostnader och effektivitet i kommunerna?*
- Statistiska centralbyrån. (2006) *Sveriges framtida befolkning 2006-2050*. Örebro: SCB-Tryck. (Demografiska rapporter 2006:2).
- Statistiska centralbyrån. (2006) *Sveriges framtida befolkning 2006-2050*. Örebro: SCB-Tryck. (Demografiska rapporter 2006:2).
- Statistische Bundesamt (2009) Bevölkerung Deutschlands bis 2060*. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2009
- Williamson, K. (2002) *Research Methods for students, academics and professionals* [Elektronisk] Andra upplagan. Wagga wagga: Quick Print.
- Äldreboendedelegationen (2007) *Bo för att leva – seniorbostäder och trygghetsbostäder*

## Elektroniska källor

Alla bolag (2015). *Tenant and Partner AB*.

[http://www.allabolag.se/5565329579/Tenant\\_och\\_Partner\\_AB](http://www.allabolag.se/5565329579/Tenant_och_Partner_AB) (2015-05-01)

Alla bolag (2015). Ambea AB. [http://www.allabolag.se/5568010788/Ambea\\_AB](http://www.allabolag.se/5568010788/Ambea_AB) (2015-05-01)

AOK – Die Gesundheitskasse (2015). *AOK-Gesundheitsnavigator*. [Online]

Tillgänglig på: <http://www.aok-gesundheitsnavi.de/> (Hämtad: 2015-04-22)

BFS (2011:6). Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR.

Boverket (2000). *Handbok för bostadsanpassningsbidraget*. Stockholm: CE Fritzes.

Boplats (2015) *Vad är en seniorbostad?*

<http://www.boplats.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=d9da6594-97ed-4d52-bf0e-0811a727ff8b> (2015-06-02)

Budget (2015). *Facknämnder - Lokalnämnden*

<http://goteborg.se/wps/wcm/connect/c8e8188047114855b424bdfde5d0465c/Budget+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c8e8188047114855b424bdfde5d0465c>

Budget (2015). *Facknämnder - Lokalnämnden*

<http://goteborg.se/wps/wcm/connect/c8e8188047114855b424bdfde5d0465c/Budget+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=c8e8188047114855b424bdfde5d0465c>

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) (1994) *Gesetze im internet*. [Online] Tillgänglig på: [http://www.gesetze-im-internet.de/sgb\\_11/](http://www.gesetze-im-internet.de/sgb_11/) (Hämtad: 2015-03-29)

Bundesministerium für Gesundheit (BMG): Zahlen und Fakten zur Pflegeversicherung (Stand: 15. November 2013)

DATSCHA – Datscha med och definierar samhällsfastigheter (2014).

<http://datscha.se/nyheter/nyheter/nyhetsarkiv-2014/datscha-med-och-definierar-samhallsfastigheter.aspx> (2014-04-10)

DPF Investment (2015) *Demographic change*. [Online] Tillgänglig på:  
<http://www.dpf-investment.de/en/markt/demographic-change.html> (2015-03-27)

Gävle kommun, *Furugården*, <http://www.gavle.se/Omsorg--hjalp/Boenden-sarskilda/Vard--och-omsorgsboende-/Kontaktuppgifter-ward--och-omsorgsboenden/Furugarden/>

Hyresnämnden (2014). *Om hyresnämnden*. <http://www.hyresnamnden.se/Om-Hyresnamnden/> (2014-04-10)

Hyresnämnden (2014). *Skälig hyra*.  
<http://www.hyresnamnden.se/Amnesomraden/Skalig-hyra/Bruksvarde/> (2014-04-10)

IPD-MSCI (2015) *IPD Sweden annual property index – with public use*

*IPD – Common Swedish definition for property type public use is now in place.*  
(2014)  
[http://www.ipd.com/about/media\\_centre/news\\_archive/2014/Common%20Swedish%20definition%20for%20property%20type%20Public%20Use%20is%20now%20in%20place%20-%20PR.pdf](http://www.ipd.com/about/media_centre/news_archive/2014/Common%20Swedish%20definition%20for%20property%20type%20Public%20Use%20is%20now%20in%20place%20-%20PR.pdf) (2015-04-10)

Lokalförvaltningen (2014). *Lokalförvaltningen*.  
[http://goteborg.se/wps/portal/enheter/fackforvaltning/lokalforvaltningen!/ut/p/b1/04\\_Sj9Q1NDM0NTY1MTEz1o\\_Qj8pLLMtMTyzJzM9LzAHxo8zijYyDTVyDXYwNDNz8LQw8Hb1CzQwsTAzcg4yACiKBCgxwAEcDQvr9PPJzU\\_Vzo3IsACDsmZo!/dl4/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](http://goteborg.se/wps/portal/enheter/fackforvaltning/lokalforvaltningen!/ut/p/b1/04_Sj9Q1NDM0NTY1MTEz1o_Qj8pLLMtMTyzJzM9LzAHxo8zijYyDTVyDXYwNDNz8LQw8Hb1CzQwsTAzcg4yACiKBCgxwAEcDQvr9PPJzU_Vzo3IsACDsmZo!/dl4/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/) (2015-05-01)

Medizinischer dienst der Krankenversicherung (MDK) (2015). *MDK-Qualitätsprüfungen der Pflegeeinrichtungen* [Online] Tillgänglig på:  
<http://www.mdk.de/1328.htm> (2015-04-29)

Nasdaq OMX Nordic (2015) *SEB A, SEB B*.  
<http://www.nasdaqomxnordic.com/aktier/microsite?Instrument=SSE281> (2015-06-01)

Seniorval. (2015) *Äldreboende i praktiken*. <http://seniorval.se/bra-att-veta/aldreboende-i-praktiken> (2015-03-27)

Skandinaviens enskilda bank (2015) *De största aktieägarna*.  
<http://sebgroup.com/sv/investor-relations/aktien/de-storsta-aktieagarna> (2015-06-01)

SKL (2015) *Tillämpning av lagen om valfrihetsystem (LOV)*. [Online] Tillgänglig på:  
<http://skl.se/4.492990951464200d714620f7.html> (2015-03-29)

Socialstyrelsen (2015). Termbanken. [Elektronisk]. Tillgänglig:  
<http://socialstyrelsen.iterm.se/index.php> [2015-04-09].

Statistiska centralbyrån. - Enheten för befolkningsstatistik (2014)  
*Befolkningspyramiden har blivit ett torn*. <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Befolkningspyramiden-har-blivit-ett-torn/> (2015-03-30)

Tenant and Partner (2015). *Stark företagskultur med tydligt focus*.  
<http://www.tenantandpartner.com/hyresgastombud/vision.asp> (2015-04-02)

## **Muntliga källor**

Ahlström, Petter (VD, CLA). Intervjuades av författarna 9 mars 2015.

Johansson, Magnus (Fastighetskonsult, Tenant & Partner). Intervjuades av författarna den 14 april 2015.

Lind, Hans (Professor, KTH). Intervjuad av författarna den 17 mars 2015.

Loinder, Maria (Advokat, Setterwalls advokatbyrå). Intervjuades av författarna den 29 april 2015

Magnusson, Jens (Privatekonom, SEB). Intervjuades av författarna 12 maj 2015.

Nagel, Jens (Fastighetschef Tyskland, Hemsö fastighets AB) Intervjuad av författarna den 3 mars 2014.

Nyberg, Christer (Fastighetscontroller, Ambea). Intervjuad av författarna den 10 april 2015

Ramshage, Susanne (Hyresförhandlare, Lokalförvaltningen GBG). Intervjuades av författarna den 15 april 2015.

Rindeborg, Johan (Administrativ chef, Tre Stiftelser). Intervjuad av författarna den 12 april 2015.

### **Konferens**

Arnrud-Melin, P. (2015) *Ökad transparens genom tydligare klassificeringar och mer detaljerad benchmark*, [Föreläsning på Seniorvärldskonferensen 2015]. 22 april.

Henninge, Å. (2015) *Det offentliga fastighetsinnehavet och marknaden för samhällsfastigheter*, [Föreläsning på Seniorvärldskonferensen 2015]. 22 april.

### **Lagar och regler**

Motion 1998/99:So436. *Ädelreformen*.

SFS 2001:453. *Socialtjänstlag*. Stockholm: Socialdepartementet.

SFS 2007:1091. *Lag om offentlig upphandling*. Stockholm: Socialdepartementet.

Plan- och bygglag (2010:900)

1968:91. Prop. 1978/79:89 Regeringens proposition 1978/79:89 om lokalhyra.

### **Rättsfall**

SÖH 75/95

SÖH 76/95

SÖH 274 (RH 1997:93)