

# Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

# TIDNINGEN

MEDELS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA  
NR 2 • FEBRUARI 2009 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

NYHETER SID 6-12

**Akelius överger fjärrvärmern**  
**Grönt ljus för ägarlägenheter**  
**Baksmälla i spritfabriken**

TEMA SID 28

**Besök  
den  
hållbara  
staden**

**MÅNGA  
MINGLADE PÅ  
MÄSSAN**

SID 14

# BRÄDAR KONKURRENTERNA

**Så tänker Vasakronans vd  
vinna kunder under krisen**

SID 16

**100 år**  
FASTIGHETSTIDNINGEN

Ur arkivet, 1919:  
"Kulsprutor saknas vid  
fientlig övrrumpling  
av huvudstaden".  
Se sid 34!

**BAROMETERN**

Överhettad  
bostadsmarknad  
i Linköping SID 24



**DEBATT**

Varning  
- tänj inte  
på lagen! SID 26

**TIPS & RÅD**

Sop-  
rent i  
trappen SID 38



**GREEN BUILDING**

NCC första  
partnern på  
Europapark SID 12

**BORÄTT**

Våga be  
om expert-  
hjälp! SID 42





CLARA FOTO LIPKIN

## Fastighetsägare, gör en småsak till en stor affär.

Brukar du skratta när du får energiräkningen? Nej, förmodligen inte. Som så många andra fastighetsägare sätter du säkert skattet i halsen. Men det råder vi bot på. Vi gör om dina befintliga 2-glasfönster till energieffektiva 3-glas med vår revolutionerande isolerruta. Det är upp till 70% billigare än att sätta in nya fönster och kapar energikostnaden med ca 20%.

Låt oss räkna på er fastighet. Kontakta oss på 054-18 05 01, [smart@grundels.se](mailto:smart@grundels.se) eller [www.grundels.se](http://www.grundels.se).

Det smarta alternativet.  
**GRUNDELS**  
FÖNSTERSYSTEM

# NR 2 FEBRUARI 2009

28

ILLUSTRATION: ANDERS WESTERBERG

## Bygg hållbart och tätt, du också!

**STATLIGT STÖD.** Allt fler talar om behovet av den hållbara staden. Nu kan du som fastighetsägare få statligt stöd för att vara med och bygga den.

16

FOTO: ELLINOR COLLIN

**STOR MEN SNABB.**  
"Vi är drygt 600 anställda i Vasakronan men inte tunga och byråkratiska för det", säger nye vd:n Fredrik Wirdenius.

38

ILLUSTRATION: DANIEL GINEMAN

**RENT HUS.** Tips & råd om städning: tydligt avtal och kontinuerlig kontakt med städfirman ökar chansen att få ett skinande rent trapphus.

- 6 Nu **spolar** Akelius **fjärrvärmen** i Enköping
- 8 **Spritfabriken** blev en **kallsup** för fastighetsägaren
- 10 "Nya **kreditgarantier** ger **inte fler** hyresrätter"

### Avdelningar

Entré	4
Nyheter	6
Blandat	21
<b>Barometern: Linköping</b>	<b>24</b>
<b>Debatt: Dumt att tänja på lagen</b>	<b>26</b>
<b>Arkivet: 1910-talet</b>	<b>34</b>
Bokhyllan	36
Saker & ting / Sett & skett	37
<b>Tips &amp; råd: Städning</b>	<b>38</b>
Bostadsrätt	42
Produkter	43
Fastighetsägarnas sidor	45
Fråga Fastighetsägarnas experter	48
Fråga Almega	52
Kalendariet	54

FOTO: KEROLID KLAVAN

34

**GODBITAR UR ARKIVET.**  
Fastighetstidningen fortsätter sitt 100-årsfirande med att bläddra i gamla nummer.

**FESTLIGT! FULLSAT!**  
Intresset för den nya fastighetsmässan i Kista överträffade alla förväntningar.

FOTO: JOHANNA HANNO

14

OMSLAGSFOTO ELLINOR COLLIN

## Saxat

TYCKT & TRYCKT  
PÅ WEBB OCH I MEDIER

"Han är en bra kille, men han har kört för fort."

**Erik Paulsson om Maths O Sundqvist i SvD**

"Det är onekligen intressant, att Thorbjörn Fälldins och Olof Johanssons gamla parti nu leds av shahen av Uran..."

**Enn Kokk (S) bloggar om centerledaren**

## Centerns linje är maudifierad.

Namn och Nytt i DN

"Det är olyckligt att de kommunala bostadsföretagen framställs som oansvariga när de i själva verket lägger så oerhört mycket resurser på upprustning och renovering."

**Kurt Eliasson, vd i Sabo, om SVT:s program om allmännyttan och dess vinstutveckling**

"Finansministern har ett svårt jobb att kryssa mellan alla önskemål om mer eller mindre konkurrensnedvridande och kostsamma åtgärder – i Sverige och i EU."

**Dagens Industri**

"Jag är så trött på dem. Om ingenting händer snart ställer jag mig på torget och säljer musskit."

**En av de boende i ett musinvaderat hyreshus utanför Sölvesborg, till Sydsvenskan**

"Kommer det inte musik av världsklass ur huset blir jag förtörnad."

**Danmark Radios styrelseordförande Michael Christiansen i Politiken om radions nya konserthus som kostat tre gånger mer än vad som budgeterats**

## Bilden



**SKOTTA!** Det är vad som gäller för Åke Jonsson, fastighetsskötare i Bostadsrättsföreningen Städjan i Idre, Dalarnas nordligaste. Här har det fallit nära metern snö på kort tid.

FOTO STAFFAN BJÖRKLUND

## Hallå där!

### Christer Abrahamsson, brandskyddssamordnare ...



... hos Telge Bostäder, Södertälje.

FOTO: MATTIAS HOLGERSSON/LIT SÖDERTÄLJE

#### Varför satsar Telge Bostäder på brandskydd?

– Den senaste tiden har vi haft problem med bränder i soprum, framför allt i området Fornhöjden. Ett tag var det 20 bränder på kort tid. Ingen människa har kommit till skada ännu, men det skapar oro bland hyresgästerna.

#### Anlagda bränder i soprum och trapphus är ett problem på många håll. Hur stoppar man sånt?

– Genom att få killarna som håller på med det att förstå att de inte ska ägna sig åt sånt. Vi samarbetar med polisen och kommunen för att komma till rätta med problemen.

#### Vad har ni gjort i husen?

– Vi har stängt luckorna till sopnedkassen, utom de på bottenvåning-

en. För att använda sopnedkassen och komma in i fastigheterna krävs en elektronisk nyckelbricka, och vi kan se vilken nyckel som används.

#### Vad säger hyresgästerna om det?

– De är glada över att vi gör nåt åt bränderna, även om det blir lite obekvämare för dem.

#### Vad gjorde du tidigare?

– Jag har jobbat som brandman i 27 år, och även varit kvarterschef och förvaltare på Telge Bostäder. Så jag kan både brandskydd och fastigheter.

#### Är det många bostadsbolag som har en brandskyddssamordnare?

– Det är nog ganska ovanligt, jag vet inte nåt annat bolag som har det.

INTERVJU ANN-MARIE LUNDHOLM

## Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON, CHEFREDAKTÖR




# Osunt förnuft

**D**et sunda förnuftet tycks osunt i dagens Sverige, åtminstone satt på undantag alltför ofta. Jag tänker på medieuppmärksammade händelser som att pasta som legat på golvet i storköket ändå skickas ut till skolmatsalarna, att gamla på äldreboendet tvingas tillbringa större delen av dagen i sängen medan personalen tittar på tv, att en färdtjänstchaufför lämnar en 90-årig kvinna ensam på en isig väg i en snöig skog. Och en hel del annat i samma stil, som skånska polisers bruk av ord som "apejävel" och "neger" eller varför inte den bristande städningen på sjukhusen, för att hämta ett exempel från fastigheter.

**■ Något är allvarligt fel när uppenbara missförhållanden bemöts med snömos. ■**

När sådana här saker avslöjas brukar de som ansvarar för den granskade verksamheten ofta framhålla personalens bristande insikt i gällande värderingar etcetera. Det är skrämmande, eftersom det inträffade snarast illustrerar en brist på sunt förnuft som i alla fall i min värld inte har särskilt mycket, om ens något, med värderingar eller företagskultur att göra. Den som påstår motsatsen får gärna visa mig på en enda person – utom eller inom organisationen/företaget – som gärna äter mat som legat på golvet, som kan tänka sig att ligga hela dagen i sängen om han inte är sjuk, som vill bli kallad "apejävel" eller föredrar att vårdas i en dammig sjuksal.

Nej, i stället för att förvandla självklarheter till konsultspråk och "värdegrunder", borde alla med verksamhetsansvar fråga sig vad det är för mekanismer som förmår sätta både det egna och personalens sunda förnuft ur spel, uppenbarligen också individens självrespekt. Är det ett alltför stort fokus på ekonomin? Beror det på missriktade bonussystem? Rädsla för att mista jobbet?

Säg det, men något är allvarligt fel när uppenbara missförhållanden bemöts med snömos. Se upp så att den här synen att se på kunderna – och därmed sig själv – inte breder ut sig också i fastighetsbranschen. 

*Per-Yngve Bengtsson*

## Arkitektur



# Norske nestorns framtidshus

■ En lekstuga inklämd i ett kontorshus? Eller kanske ett dockskåp? Nej, men en lekfull blandning av gammalt och nytt, av modernitet och historia.

Norska förlaget Gyldendal flyttade in i sina lokaler i Oslo 1912. För att markera förlagets danska rötter lät man bygga en kopia av sitt moderhus i Köpenhamn. Kopian användes som lagerbyggnad.

När Gyldendals fastighet för några år sedan skulle renoveras och moderniserades fick Danskehuset följa med. Nu står den lilla 1700-talskopian omgiven av glas och betong, och fungerar som mötes- och läsrum mitt i de moderna kontorlokalerna.

**Sverre Fehn** är Norges mest betydande arkitekt, och Gyldendalhuset från 2007 är tillsammans med Arkitekturmuseet i Oslo från 2008 hans mest kända verk.

84-årige Sverre Fehn är nestorn i norsk arkitektur. Redan för 50 år sedan uppmärksammades han för Norges paviljong vid världsutställningen i Bryssel.

Sedan dess har han ritat drygt 100 projekt. Han har genom åren mottagit en rad priser, 1997 fick han Pritzkerpriset, som ibland kallas arkitekturens Nobelpris. 1991 valdes han in som hedersledamot i den svenska Konstakademien.

Sverre Fehn presenteras nu för svensk publik med en utställning på Arkitekturmuseet. Ett 30-tal projekt visas fram. Sverre Fehn har även satt spår i Sverige, bland annat i Norrköping. Till utställningen NU64 inbjöds arkitekter från Danmark, Sverige, Finland och Norge att rita var sitt framtidshus. Resultatet blev sex villor varav Fehns är en.

Huset representerar en intressant kombination av klassisk ordning och modernistisk öppenhet, tyckte länsstyrelsen i Östergötland när man år 2001 förklarade villan som byggnadsminne.

Utställningen om Sverre Fehn visas på Arkitekturmuseet till och med 3 maj.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM  
FOTO ANNE HANSTEEN JARRE

## I korthet



FOTO: REIDAR ROVA

### Iskall borg vakar över Umeå

■ Ishotellet i Jukkasjärvi har fått konkurrens. Umeå kommun har uppfört ett evenemangshus av snö och is på Rådhus-esplanaden. Den 60 kvadratmeter stora Rovaborgen, uppkallad efter initiativtagaren Reidar Rova på kommunen, blir en av samlingspunkterna vid snöskulpturfestivalen och sameveckan.

– Huset är byggt i nordsydlig riktning och nås av solen bara tre timmar per dag. Vi räknar med att det kan stå kvar en bit in i april, säger Reidar Rova.

Huset ska enligt planerna återuppstå varje vinter i varierande arkitektur.

### Krav på sänkta hyror i skandalhus

■ Hyresgästföreningen kräver att hyrorna i de omtalade husen i kvarteret Herrgården i Rosengård i Malmö sänks med 16–17 procent. Fastighetsägaren Bostads AB Gröningen/Acta kräver en höjning på 3,3 procent och förhandlingarna med Hyresgästföreningen har strandat. Enligt Hyresgästföreningen är de 871 lägenheterna i betydligt sämre skick än kommunägda MKB:s i samma område.



procents sänkning vill Hyresgästföreningen ha.

### Kundkristallen till Ernst Rosén – igen



FOTO: PER BERGMAN

Vd Thomas Lundh tog emot Ernst Roséns utmärkelse.

■ För andra året i rad tog fastighetsägaren Ernst Rosén hem 2008 års upplaga av Kundkristallen i kategorin service, som delades ut vid AktivBos BenchmarkEvent på Berns i Stockholm. Bäst i kategorierna produktindex och prisvärdhet blev SKB medan Olov Lindgren fick ta emot en kristall för bästa profil. VätterHem lyckades med konststycket att bli bästa kommunala fastighetsbolag i samtliga kategorier. Prisades gjorde också ÖBO, Helsingborgshem, Familjebostäder och Hüge.

### Fullt i Göteborgs första 3D-hus

■ Häromdagen skrevs de sista avtalen under mellan fastighetsägaren Aspelin-Ramm Fastigheter och de boende i Bostadsrättsföreningen Studio 57 på Norra Älvstranden i Göteborg. Bostäderna har byggts ovanpå ett parkeringshus och bostadsfastigheten är den första i Göteborg som färdigställt med stöd av den nya lagen om tredimensionell fastighetsbildning. 49 av de 57 bostadsrättslägenheterna såldes innan marknaden dök i höstas. Resterande åtta lägenheter omvandlades då till så kallade hyrborätter, som innebär att lägenhetsinnehavaren hyr bostaden med rätt att inom två år köpa den till ett bestämt pris.

# Politiker kör över

**Akelius Fastigheter har fått tillstånd att ersätta fjärrvärmerna med bergvärme. Politikerna i miljö- och byggnadsnämnden i Enköping kör över tjänstemännen – som ville säga nej.**

Akelius Fastigheter planerar för bergvärme på en rad orter, i stället för fjärrvärme och olja. Enköping är det första större projektet, där bergvärmerna ska försörja ett område med 460 lägenheter. Därmed lämnar man kommunens fjärrvärmebolag.

Tjänstemännen på kommunens miljöavdelning ville avslå Akelius ansökan med hänvisning till miljöbalkens portalparagraf, som bland annat säger att bästa möjliga teknik ska användas och att man ska hålla med energi. Ett argument mot bergvärmerna var att elanvändningen skulle öka.

**Politikerna** i miljö- och byggnadsnämnden hade dock annan uppfattning:

– Det är svårt att finna sakskalet för att avslå Akelius begäran. Det är kunden som ska avgöra om denne vill köpa fjärrvärme eller inte, säger **Roger Andersson**, centerpartist och ordförande i nämnden.

– I nämnden anser vi inte att bergvärmerna kan ifrågasättas. De flesta av oss tycker bergvärme är bra för miljön, säger han och konstaterar att nämnden var enhälligt.

På Akelius ser projektledaren **Karl Månsson** bara vinster med bergvärmerna:



**Akelius Fastigheter vill införa bergvärme på flera. Kommunens tjänstemän ville stoppa projektet.**

– Vi vill få ner värmekostnaderna och gärna spara på miljön. Värmepumpar betraktas numera som förnybar energi inom EU.

Nyligen gjorda taxehöjningar på fjärrvärmerna med sju-åtta procent har



FOTO: STIG NORLING

Karl Månsson

## Så mycket kan hyrorna falla

■ Finanskras och lågkonjunktur har hittills inte haft någon större inverkan på svensk hyresmarknad. För 2009 och 2010 räknar dock fastighetskonsulterna Jones Lang LaSalle räknar med fallande kontorshyror och stigande vakanser.

– Vår bedömning är att hyrorna överlag vänder ned i år samtidigt som vakansgraden förväntas stiga. Vi tror att trenden fortsätter in på 2010, säger **Mikael Wallgren**, chef för uthyrning av kommersiella lokaler på Jones Lang LaSalle JLL.



FOTO: PER KRISTIANSEN

Mikael Wallgren

JLL räknar med en nedgång för kontorshyror på kring 10 procent 2009 i Stockholm, Göteborg och Malmö. I Storstockholm väntas andelen outhyrda lokaler stiga från 9,3 procent vid slutet av 2008 till över 11 procent vid utgången av 2009.

Allra värst drabbas Stockholm CBD, alltså centrumlagen. Vakanserna där väntas öka från dagens 5,4 procent till drygt 9 procent. Skälet är bland annat ett ökat utbud av färdigställda lokaler.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

# er tjänstemän om värme



FOTO: STIG NORLING

## Fastighetsägare i Värnamo väntar på värmebesked

■ I Värnamo finns ett fall som liknar det i Enköping. En fastighetsägare önskade installera bergvärme som ersättning för olja. Här försökte politikerna – som Fastighets-tidningen tidigare rapporterat – stoppa bergvärmens och förordade anslutning till fjärrvärmens.

Men både Länsstyrelsen och Miljödomstolen ogillade beslutet. Ärendet är överklagat till Miljööverdomstolen, som ännu inte bestämt om ärendet får prövnings-tillstånd.

## Fortum mot Hugin i Fjärrvärmenämnden

■ Nu är det klart att Fortums fjärrvärmeräkningar till Bostadsrättsföreningen Hugin i Stockholm prövas i Fjärrvärmenämnden. Som Fastighetstidningen rapporterat (nr 8/08) har föreningen ansökt om så kallad medling inom ramen för nya fjärrvärmelagen. Nu har den nyinrättade nämnden meddelat att den tar upp Hugins missnöje med fjärrvärmepriserna som ett pilotfall. Läs mer i Bostadsrätt-krönikan på sidan 42.

TEXT BJÖRN ÅSLUND

orter. Först ut är Berguvsgränd i Enköping där politikerna sagt ja till att 460 lägenheter får värmas med bergvärme.

bidragit till intresset för bergvärme. Fastighetsägarna Stockholms energiexpert **Per Forsling** är nöjd med beslutet i Enköping.

– Att förbjuda bergvärme av miljöskäl vore givetvis helt orimligt, säger Per Forsling till Fastighetstidningen.

– Om bergvärme vore dåligt för miljön hade det funnits ekonomiska styrme-

Att förbjuda bergvärme av miljöskäl vore givetvis orimligt.

del som gjort att den försvunnit från marknaden. Fjärrvärmeföretagen måste förstå att deras produkt är konkurren utsatt. När pris och avtalsvillkor inte är konkurrenskraftiga väljer kunderna andra alternativ.

– Ett så här planmässigt agerande skulle aldrig uppstå på en väl fungerande marknad, anser Per Forsling.

# Boverkets rapport sågas i Stockholm

**Fastighetsägare i Stockholm ställer högre krav på hyresgästers privatekonomi än företag på mindre orter, enligt en färsk rapport från Boverket. Men slutsatserna i rapporten avfärdas i Stockholm.**

Privata och allmännyttiga bostadsföretag ställer ungefär samma krav på sina hyresgäster. Det konstaterar Boverket, som på regeringens uppdrag har undersökt hur det går till när fastighetsägare fördelar lägenheter.

Hyresgäster som tidigare har förlorat ett kontrakt på grund av

störningar eller hyresskulder har mycket svårt att få ett nytt.

Kreditupplysning utförs rutinemässigt. Men betalningsanmärkningar behöver inte innebära att den sökande inte får ett nytt kontrakt, säger **Annette Rydqvist**, utredare på Boverket.

– Bostadsföretag ser mest allvarligt på anmärkningar som har med boendet att göra. Det är också viktigt hur omfattande förseelsen är och hur nära den ligger i tiden.

Bostadsföretagens krav på hyresgäster ser ungefär likadana ut oavsett om det råder brist eller överskott på lägenheter. Undantaget är

enligt rapporten Stockholm, där många värdar tillämpar särskilda krav och säger nej till hyresgäster med socialbidrag som enda inkomst.

**Christer Jansson**, vd för Fastighetsägarna Stockholm, känner inte igen sig i bilden att Stockholm skiljer ut sig. Inte heller **Per Anders Hedkvist**, vd för Stockholms stads Bostadsförmedling AB, håller med om att kraven skulle vara högre i Stockholm. Hyresgästerna ska kunna sätta av ungefär en tredjedel av årsinkomsten till hyran, säger han.

– Men så ser det ut i hela landet. Det som skiljer oss från

andra orter är kanske att vi öppet och tydligt redovisar kraven i våra bostadsannonser. På andra håll finns större möjligheter för värdarna att godtyckligt sortera bort hyresgäster i efterhand.

**Slutsatserna bygger** på intervjuer med socialtjänstemän och företrädare för bostadsföretag i tre kommuner samt en undersökning vid Stockholms Stads Bostadsförmedling.

TEXT MICHAEL MASOLIVER



MER PÅ WEBBEN

Läs rapporten på [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

## I korthet



FOTO: NORROTTENSPOLISEN / SCANPIX

Var det en fyllehund som högg orrhönan?

### Gyllene fågel bortflugit

Polisen i Luleå jagar en gyllene orrhöna som stulits från Lulebos fastighet på Köpmangatan 29 i kvarteret Orren. – Jag tror att någon tagit den i fyllan, säger konstnären **Mats Wikström** till Norrländska Socialdemokraten. Det är han och hans fru **Sara Edström** som skapat den tio kilo tunga fågeln i metall, delvis förgylld med guld. Orrhönan har stått på en piedestal av sten i fastighetens trapphus. Konstverket är värt cirka 200 000 kronor.

### Hyresgästföreningen svänger om hyror

Lägesfaktorn måste tillåtas väga tyngre i hyressättningen av Stockholms bostäder. Hyreshöjningarna i city ska vara högre än i förorterna. Det konstaterar Hyresgästföreningens ordförande **Barbro Engman** och regionordföranden **Terje Gunnarson** i en debattartikel i DN. I texten, som markerar en omsvängning av föreningens syn på hyror i huvudstaden, erkänner de att "arbetet med en utvecklad hyressättning borde ha startat tidigare ... Där bär vi ett ansvar". Fastighetsägarna Stockholms vd **Christer Jansson** gläds över de nya tongångarna.



FOTO: JERRY MALMBERG

Barbro Engman

– Om hyresrätten i Stockholm ska räddas krävs även lagstiftning som gör att godtycket i hyressättningen minskar, säger han och hoppas på Kochs utredning.

### Paketering vid köp av hyreshus tillåtet

En dom i Hovrätten öppnar för att även bostadsrättsföreningar kan köpa hyreshus via nybildade aktiebolag, så kallad paketering, skriver Svenska Dagbladet. Affären gick till så att säljaren, Storstockholms Fastighets AB förde över fastigheten till ett nybildat aktiebolag. Bostadsrättsföreningen köpte sedan aktierna i bolaget. Hyresnämnden har tidigare sagt nej till affären, med motiveringen att köpare av bostadshus ska vara långsiktiga. Svea hovrätt gjorde en annan bedömning.

### Nytt bråk om postutdelning

Ett 50-tal hushåll i Bostadsrättsföreningen Liljan 3 på Gästrikegatan i Stockholm står i centrum för ett nytt bråk om postutdelning. Posten och Bring Citymail anser att lägenhetsdörrarnas brevkast sitter för högt, och har därför stoppat postutdelningen av arbetsmiljöskäl. Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, hävdar att Posten aldrig visat att någon skadats av brevkasten. Organisationen har JO-anmält övervakningsmyndigheten Post- och telestyrelsen, PTS, för att denna inte ingripit och återställt utdelningen i enlighet med postlagen.

### Rätt om avdrag för hushållstjänster

I nyhetsartikeln om hushållstjänster i förra numret föll en nolla bort. Så här skulle det ha stått: Skattereduktionen är 50 procent av arbetskostnaden upp till 100 000 kronor.

# Kommuntabbe dyr affär för fastighetsbolag

**Fastighetsbolaget Marktjänst i Malmö AB riskerar miljonförlust på sin satsning i en gammal industrifastighet i Eslöv. Bolaget fick rivningslov för att bygga nya bostadshus på platsen. Men rivningslovet upphävdes genom ett ovanligt myndighetsingripande.**

Rivningsförbudet togs inom ramen för förordnande om överprövning i plan- och bygglagen. Med bara några dagars marginal till byggnadsnämndens sammanträde, där rivningsansökan väntades bli beviljad, tog Länsstyrelsen Skåne ifrån Eslöv dess självbestämmande och upphävde det beviljade rivningslovet.

– Jag kommer att överklaga Länsstyrelsens beslut, säger Marktjänsts vd och ägare **Christer Hedén**.

Marktjänst köpte industrifastigheten för 3,3 miljoner kronor 2006 sedan kommunledningen i Eslöv gett

positiv respons på idén att bebygga den med flerbostadshus. Sommaren 2007 presenterade Marktjänst idéskisser och ansökte om ny detaljplan.

– Kommunstyrelsen tillstyrkte vår planansökan, säger Christer Hedén.

Därefter ansökte han om rivningslov för byggnaderna, som en gång varit

spritfabrik. Eftersom fabriken ligger i ett riksintresseområde för kulturmiljö gjorde kommunen bedömningen att en kulturhistorisk utredning måste föregå rivningslovet, men ändrade sig. Därav Länsstyrelsens ingripande.

– Det är inte mycket att säga om Länsstyrelsens beslut, säger **Rune Thomsson**, chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige. Däremot kan man ha synpunkter på kommunens agerande. Utan full-

ständig insikt i hur ärendet hanterats dyker ändå frågan upp om kommunen haft saklig grund för att ge rivningslov. Om inte kan det handla om felaktig myndighetsutövning.

För att inte hamna i dilemman av det här slaget bör man inte binda sig för affär för tidigt, råder Rune Thomsson.

I dag har de hundraåriga fabriksbyggnaderna och tomtmarken i Eslöv inget realiserbart värde och det

lär dröja flera år innan frågan om att häva rivningsförbudet kommer upp.

– Om rivning slutligen beviljas och fastighetsägaren har haft kostnader för underhåll under mellantiden, kan ekonomisk kompensation för detta bli aktuell, anser Rune Thomsson.

TEXT BITTE NORD



KARTA: K. KLANG

**Jag kommer att överklaga beslutet.**

Christer Hedén, ägare

## TUFFARE TAG FÖR BYGGNADSNÄMNDER

- Från och med förra årsskiftet har landets samtliga **länsstyrelser ett särskilt uppdrag** att granska hur byggnadsnämnderna sköter sig.
- Regeringen har avsatt 30 miljoner kronor för så kallad **direkt tillsyn** under 2009. Länsstyrelserna får ytterligare 30 miljoner under perioden 2008–2010 för intern kompetensutveckling.

- Syftet med satsningen är att **lyfta en verksamhet** som varit nedtonad, säger **Lars Brask** på Boverket.
- Uppdraget är **inte preciserat** och kan därför komma att få olika inriktning beroende på länsstyrelsernas kompetens.
- En del av byggtillsynen kan handla om hur man i lovändren hanterar sina **riksintressen för**

**kulturmiljö**, säger **Kerstin Nilermark**, länsarkitekt i Skåne. Kommunerna är i allmänhet dåliga på att värna kulturvärden.

- Kerstin Nilermark räknar med **fler tuffa tag mot kommunerna med risk för att fler fastighetsägare**, så som i Eslöv, råkar illa ut på grund av brister i kommunernas underlag.

När Fastighetsbolaget Markab fick lov av kommunen att riva den gamla spritfabriken i Eslöv ingrep Länsstyrelsen och upphävde beslutet. Byggprojektet är nu begravt på obestämd tid.



FOTO: TOMAZ LUNDSTEDT

## Saabkrisen oroar i väst

**Frågetecknen kring Saabs framtid och därmed också fastighets- och hyresmarknaderna i främst Trollhättan, oroar Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, GFR.**

– Vi följer utvecklingen i Trollhättan, regionen och övriga Sverige väldigt noga, säger GFR:s näringspolitiska chef **Andreas Jarud**.

– Fastighetsbranschen ligger ju längre bak i konjunkturkedjan och har därför sannolikt mer problem att vänta. Men jag är glad att vi tack vare stort engagemang i centrumutvecklingsfrågor står väl rustade. I Trollhättan har vi sedan länge ett väl fungerande samarbete med kommun och handel, där ju krisen slår allra först.

– På ett övergripande plan väntar vi otåligt på hur regeringen tänker hantera fastighetsbranschen. Generellt tror vi inte på subventioner, men en undersökning vi just genomfört visar exempelvis att nio av tio fastighetsföretagare skulle investera mer om regeringens Rot-satsning skulle ändras till att gälla även hyreshus. Framförallt skulle de satsa på energi- och miljöeffektivisering, säger han.

TEXT PER-YNGVE BENGTTSSON

## ”Vi borde nog tagit fram en detaljplan”

**På kommunhuset i Eslöv ångrar man att rivningslov beviljades innan det var klart hur industrifastigheten kan användas.**

– Det hade varit bättre att första fram en detaljplan, som Länsstyrelsen i vanlig ordning granskat, säger stadsarkitekten **Lenart Fredriksson** självkritiskt.

Innan Länsstyrelsen Skåne häver förordnandet om överprövning krävs att Eslöv har en handlingsplan för kulturvärdena och att gränsen för riksintresset kulturmiljö lagts

fast. Därefter ska miljöer och bebyggelse inventeras och förslag godkännas på hur värdena beaktas i rättsverkande planer.

**Inventeringen** och det efterföljande arbetet med att uppdatera översiktsplan och andra planer beräknas pågå till 2010–2011. Då kan frågan om rivningslov för den gamla spritfabriken hamna på Länsstyrelsens bord igen.

I enlighet med förordnandet om överprövning har hittills ett 40-tal bygg-, mark- och rivningslov varit och vänt hos Länsstyrelsen för granskning.

I flertalet fall medför granskningen en till två veckors längre väntetid.

Förordnande om överprövning enligt PBL 12:4 är sällsynta. I Skåne har möjligheten att ta ifrån kommunerna deras självbestämmande, bara utnyttjats en gång tidigare. 1996 ställdes Klippan under ”förmyndare” när det gäller området med Klippans pappersbruk. Det förordnandet ligger fortfarande fast eftersom kommunen inte uppfyllt de krav Länsstyrelsen ställer.

TEXT BITTE NORD

## Grönt ljus för ägarlägenheter

■ Allt tycks nu klart för ägarlägenheter i Sverige. Civilutskottet föreslår att riksdagen säger ja till regeringens förslag.

Ägarlägenheter jämställs på flera punkter med egnahem. En ägarlägenhet ska kunna hyras ut eller överlätas utan begränsningar. Hyreslagen ska gälla med samma regler som vid uthyrning av egnahem. Den nya lagen ska gälla från första maj. Tills vidare ska ägarlägenheter bara få bildas vid ny- och ombyggnad.

I Hässleholm ligger man redan i startgroparna för att bygga ägarlägenheter. Privata fastighetsägaren Blocket Förvaltning AB vill bygga ett höghus i 14 våningar med ägarlägenheter.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

## I korthet



FOTO: KEROLD KLANG

### Nu går kyrkan i himlen in

■ Ödet för det 115-åriga kulturskyddade Roslagstulls sjukhus kapell i Stockholm tycks vara beseglat. Striden om kapellet har pågått sedan sjukhuset lades ned 1993 och omgivningarna förvandlades till bostadsområdet Ruddammen. Då rustades de flesta av sjukhusbyggnaderna upp, men kapellet fick förfalla. Staden har nu tillstyrkt att ägaren Fysikhuset Stockholm får riva byggnaden. Underlag för beslutet är en kontroversiell husutredning som påvisar att kapellet är ohjälpligt angripet av hussvamp.

### Stockholmsmajoritet kan uppfylla vallöfte

# 4000

nya hyresrätter har påbörjats sedan valet 2006.

■ Vallöftet om 15 000 nya bostäder, varav 6 000 hyresrätter, är inom räckhåll enligt stadsbyggnadsborgarrådet Kristina Alvdal (M). Sedan maktskiftet i Stockholms stadshus 2006 har 12 000 nya lägenheter påbörjats, varav mer än 4 000 hyresrätter.

### Sigtunahem får vd från John Mattsson

■ Kicki Björklund blir ny vd på Sigtunahem. Hon kommer närmast från John Mattsson Fastighets AB, där hon varit chef för affärsområde bostäder. Kicki Björklund är teknologie doktor i fastighetsekonomi från KTH, där hon också arbetat som universitetslektor. Hon är 52 år. Sigtunahem äger och förvaltar 4 900 bostäder.



Kicki Björklund

### Avmattning på internationell mässa

■ Branschen står inför ett ödesår, vilket märks även på den internationella fastighetsmässan Mipim som i år hålls 10-13 mars i Cannes. Förra året deltog drygt 30 000 personer, med en månad kvar till evenemanget är bara hälften så många anmälda. Från Sverige kommer i nuläget 700 personer. Från Fastighetsägarna Sverige deltar vd Per-Åke Eriksson och ordförande Anders Rynell. På plats finns även Christer Jansson, Tore Ljungkvist och Mia Enayatollah från Fastighetsägarna Stockholm.

# "Nya kreditgarantier är inte tillräckligt"

**Statliga kreditgarantier ska kunna lämnas redan vid byggstart. Det föreslår Bostadskreditnämnden BKN, som har utrett frågan på regeringens uppdrag med anledning av den pågående finanskrisen.**



Per-Åke Eriksson

Bland annat vill BKN slopa regeln om att kreditgarantier inte kan lämnas förrän en nybyggnad eller en ombyggnad står klar. Därmed ska det bli enklare för byggherrar utan bankfinansiering att dra igång byggprojekt, är tanken.

Men enligt Per-Åke Eriksson, vd för Fastighetsägarna Sverige, lär vi knappast få se någon större byggboom av

hyresrätter som en följd av förslaget.

– Det här löser inte den långsiktiga finansieringen på marknaden, säger Per-Åke Eriksson. Man ska inte förespegla att förslaget löser de grundläggande hindren för att bygga hyresbostäder. För det krävs en ändring av dagens hyresreglering, som är det största hindret för att kunna bygga hyresbostäder.

Regeringens uppdrag till BKN att överväga ett mer flexibelt garantisystem kan resultera i ytterligare förslag till förändringar. Eventuella förslag kommer att redovisas senast den 31 mars i år.

TEXT MICHAEL MASOLIVER

**Det här löser inte den långsiktiga finansieringen på marknaden.**

## Störst otrygghet hos resurssvaga

■ Ju högre andel resurssvaga hushåll i ett bostadsområde, desto större otrygghet känner de som bor där.

Det konstaterar Brottsförebyggande rådet, Brå, i en färsk rapport. Oron för brott är nästan 2,5 gånger högre för den som bor i ett socialt utsatt område.

Tre faktorer är viktiga för tryggheten:

- **minskad risk** att utsättas för brott,
- **ökad delaktighet** i samhället,
- **åtgärder som** upplysta gångvägar, upprustning av gemensamma ytor, trygghetsvandringar och kameraövervakning.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

## Minus halv miljard för Vasakronan

■ Trots höjda hyror och minskade vakanser redovisar Vasakronan ett resultat efter skatt på minus 433 miljoner kronor. Förlusten är resultatet av sjunkande fastighetsvärden, enligt bokslutsrapporten. Hyresintäkterna för Vasakronan, som numera även inkluderar tidigare AP Fastigheter, blev för 2008 3 937 miljoner kronor (2 805 år 2007). Vakans-

graden var 8 procent (10). Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 74,5 miljarder kronor (39 682). Värde-minskningen i jämförbart bestånd är minus 9,5 procent.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

**LÄS MER**

Vasakronans nya vd Fredrik Wirdenius intervjuas på sidan 16.

## Mötesplats för byggare

Se vad SBR Byggingenjörerna kan erbjuda dig som medlem på [www.bygging.se](http://www.bygging.se).  
Klicka på "Om oss".





## Dygnet runt - Året runt!

Vi har jouten för din fastighet med exempelvis larmcentral, akut jour, driftlarm och rondering.

Kontakta oss för mer information:  
08-657 77 00.



**JOURMONTÖR**  
Fastighetsservice

[www.securitas.se](http://www.securitas.se)

## Energibesiktning sparar både pengar och på miljön.

Detta paket ger ett mycket bra stöd till dig som ska genomföra en energibesiktning. Boken som ingår är ett ovärderligt hjälpmedel för energiexperter vid framtagning av faktaunderlag till energideklaration och som underlag vid en energibesiktning av byggnader. I paketet ingår en CD-skiva med mallar, checklistor och beräkningsprogram.

Att energideklarera kommer att generera kostnadsbesparingar och minska påfrestningarna på miljön. En given vinstaffär!



Beställ på:  
08-555 523 10  
[sis\\_sales@sis.se](mailto:sis_sales@sis.se)  
[sis.se/e-butiken](http://sis.se/e-butiken)

Standarder får världen att fungera

Telefon: 08-555 523 10, E-post: [sis\\_sales@sis.se](mailto:sis_sales@sis.se), [www.sis.se](http://www.sis.se)



Svensk Fjärrvärme

## Vi vet hur man värmer en fastighetsägares hjärta.

Fjärrvärme är ett enkelt, tryggt och prisvärt sätt att värma bostäder, lokaler och industrier.

Det är dessutom en lika miljövänlig som resurssnål uppvärmningsform: Hett vatten distribueras i välisolerade rör, vilket ger en driftsäkerhet på nära 100 procent.

Och när varmvattnet gjort sitt leds det tillbaka till värmeverket för att värmas upp igen. Ett perfekt kretslopp för både hushållen, miljön och ekonomin helt enkelt.

Gå gärna in på [fjarrvarme.se](http://fjarrvarme.se) så får du veta mer.

FJÄRRVÄRME  
JA TACK!

## I korthet



FOTO: TRULS NORO / TEKNISKA MUSEET

Barnen bjuds på gratisvisning av filmen *Bygga eller Brista* på Cino4, Tekniska museet.

## Skolbarn ska lära mer om byggande

■ Byggverkstad och film om byggande i 4D-format ska väcka barns intresse för byggbranschen. Bakom satsningen står byggföretaget NCC och Tekniska museet i Stockholm. Programmet vänder sig till skolbarn mellan åtta och elva år. Byggfilmen i 4D-format innehåller upplevelser för syn, hörsel, lukt och känsel. I workshopen blir det möjligt att skapa ett eget byggnadsverk.

## Ingela Lindh ny vd för Stockholmshem



Ingela Lindh

■ Stockholms stadsbyggnadsdirektör Ingela Lindh blir vd för kommunala bostadsbolaget Stockholmshem. Ingela Lindh är arkitekt och har sedan 1991 haft olika befattningar i Stockholms stad, senast som chef för stadsbyggnadskontoret. Roligt och hedrande säger hon själv om sitt nya uppdrag. Stockholmshem har 29 100 lägenheter och 3 300 lokaler.

## Alecta köper för 430 miljoner

■ Tjänstepensionsföretaget Alecta har i två separata affärer köpt en fastighet i Borås och en i Nyköping för totalt 430 miljoner kronor. Fastigheten i Borås är en handelsfastighet på 13 700 kvadratmeter. Säljare är Erik Selin Fastigheter. Fastigheten i Nyköping är en industrifastighet under uppförande, med en yta på 28 000 kvadratmeter. Säljare är Möller & Partners och Adolfson Industribyggen.

## Hyresgästföreningen lockar fler igen

■ Antalet medlemmar i Hyresgästföreningen ökade under 2008 med nära 3 000 personer. Vid årsskiftet hade organisationen 537 497 medlemmar, skriver tidningen Hem & Hyras nätupplaga.

# 3000

nya medlemmar år 2008.

1970 hade Hyresgästföreningen 263 000 medlemmar. Toppåret var 1995, då organisationen hade 632 249 medlemmar.

## Uppgörelse om glas- och pappersavfall

■ Konflikten mellan kommuner och producenter om hanteringen av glas- och pappersavfall är löst. Parterna är överens om en rad konkreta åtgärder. Bland annat blir det 200 nya återvinningsstationer på större orter, och fler i områden där belastningen är stor under högsäsong. Nedskräpningen kring stationerna ska minskas, och det ska alltid gå att lämna in glas och returpapper i anslutning till matbutiker.

# Sverige är bäst på energisnålt byggande

**Intresset för miljövänligt byggande ökar stadigt. Förra året godkändes 48 svenska fastigheter som Green Building-projekt. Senaste tillskottet är fastighetsutvecklaren NCC, som godkänts som Green Building-partner på företagsnivå.**

– Sverige är ett föregångsland på det här området säger **Sofie Roy-Norelid**, projektledare för Green Building hos Fastighetsägarna Sverige.

Green Building är ett EU-initiativ för effektivare energianvändning i byggnader. För att en byggnad ska bli godkänd som Green Building krävs att energianvändningen är minst 25



Sofie Roy-Norelid

procent lägre än Boverkets byggregler föreskriver.

I Sverige är det branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige som i samråd med EU står för godkännandet.

Av de 118 projekt som hittills godkänts i EU är 52 svenska. Och intresset har vuxit snabbt. 48 av de 52 svenska gröna byggnaderna godkändes förra året.

**För att bli en Green Building** företagspartner ska minst en tredjedel av fastighetsbeståndet uppfylla kriterierna. Första svenska företag att godkännas var Brostaden, som anslutit 32 av to-

talt 88 fastigheter till Green Building.

Nu har även fastighetsutvecklaren NCC Property Development godkänts som Green Building-partner på företagsnivå. NCC har i dag totalt sex projekt godkända som Green Buildings, varav tre är färdigställda.

– Att gå in som företagspartner i Green Building är i linje med vår strategi: att alla NCC:s kontorsfastigheter ska uppfylla Green Building-kriterierna, säger **Jonny Hellman**, miljöchef på NCC Property Development.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM



FOTO: JOHANNNA HANNO

**Västerport i Stockholm, ett av NCC:s Green Building-märkta hus. Den välisolerade fasaden spar energi.**

## KPI

**Konsumentprisindex (1980=100)**

december 2008  
298,99

**Ändring i indextal**

november–december 2008  
–4,07

**Ändring i procent**

december 2007–december 2008  
+0,9

## Webbfrågan

■ Ett välstädat trapphus är viktigt för trivseln i fastigheten..

**Är du nöjd med din städfirma?**

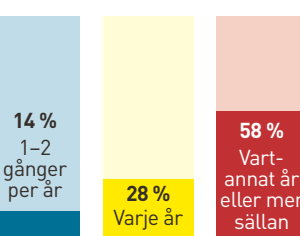
Gå in på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se) och rösta!

Resultatet av webbfrågan redovisas i nästa nummer.

## Webbresultat

■ Hur ofta byter du ventilationsfiltren i dina fastigheter?

■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 43 personer röstat den 18 februari. Så här svarade de.



För fler nyheter, se [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se)

# Får vi föreslå lite mer luft i balansräkningen?

Branschorganisationen Svensk Fjärrvärme har frågat sina kunder om det mest prisvärda energialternativet. Svaret? Värmepump. Samma undersökning visade också att kunderna var minst oroliga för kostnadsökningar med värmepumpar.

Nu finns det fler anledningar att överväga värmepump till din fastighet: de nya modellerna i CTC:s EcoAir-serie.

15, 20 och 25 kW som omvandlar luft till värme och varmvatten ända ner till  $-20^{\circ}\text{C}$ . Med prestanda i toppklass för till exempel varmvatten och med miljövärden inspirerade av både Kyotoavtal och EU.

Ända sedan vi var med och lanserade värmepumpar för luft-vatten har EcoAir-modellerna tillhört de mest installerade. Villakunderna älskar dem för sin driftsäkerhet, komfort och goda ekonomi. Installatörerna föredrar dem för sin enkla installation och problemfria drift.

Så det är inte konstigt att många efterfrågat större fastighetsmodeller. Kontakta oss redan i dag på 020-44 11 44 för en diskussion kring en investering som snabbt betalar sig.



# Fastighetsmässan



**BREDD.** Det mesta inom drift och underhåll av fastigheter ställdes ut på mässan.



**TALKSHOW.** Sex mottagare av utmärkelsen Årets Fastighetsägare debatterade.



**MINGLARE.** Tommy Ohlsson och hans medarbetare på HagaGruppen var här ses han med bland andra förvaltaren Marja Friberg (med glasögon)

## Efterlängtdad mötesplats för



**FESTLIGT.** Första mässdagen avslutades med fest för 100-årsjubilerande Fastighetstidningen.

**Att det behövs mötesplatser för branschen märktes på den nya Fastighetsmässan i Kista, som arrangerades i samarbete med Fastighetstidningen och Fastighetsägarna. Intresset överträffade alla förväntningar, och många har redan bokat in kommande års mässor.**

Mässarrangörerna easyFairs hade räknat med 2 000 besökare på två dagar. Det blev nästan det dubbla, 3 879 personer. Visst var det stundtals trångt bland de 120 utställarna, men varken köerna till parkeringsautoma-

terna eller lunchserveringen tycktes avskräcka besökarna.

Även seminarieprogrammet lockade stor publik. Flera programpunkter hade över 200 åhörare, totalt deltog 1 000 personer i seminarierna.

– Det här visar att kunskapsöverföring är en viktig del av ett branschmöte, säger **Susanne Hallencreutz**, projektledare för mässan.

Fastighetstidningen, som var medarrangör och mässtidning, passade på att fira sitt 100-årsjubileum. Det skedde i form av en välbesökt talkshow, där tidigare mottagare av tidningens utmärkelse Årets Fastighetsägare

**FÖNSTER - INGLASNINGAR  
BALKONGER - VASABPRODUKTER**

Teknova Byggsystem AB • Box 75 • 592 22 Vadstena  
Tel: 0143-292 20 • Fax: 0143-131 50 • info@teknova.se • www.teknova.se

**TEKNOVA**



**RIS OCH ROS.** Många frågor, både ris och ros, fick Tony Ruster i Fastighetsägarna Stockholms monter.



**FULLBOKAT.** Många utställare har redan bokat sig för nästa mässa.



**NÖJDA.** Lars Gärde, ByggVesta, och Maud Dolk, Envac, gillade mässan.

några av alla som trivdes i vimlet på fastighetsmässan. och fastighetsskötaren Mikael Johansson (med skägg).

## ENKÄT

### Vad tycker du om Fastighetsmässan?



**Per Tängerstad, vd, Ekofasad AB, utställare:**

– Vi är jättenöjda, vi har fått stort gensvar. Det är stor spännvidd på besökarna, nivån är perfekt för oss som hellre träffar förvaltare än vd:ar. Det var lite problem med parkeringen, men vi ser framför oss att mässan har utvecklingspotential.



**Tony Ruster, medlemsansvarig, Fastighetsägarna Stockholm, utställare:**

– Det har varit bra tryck i vår monter, kanske lite väl trångt ibland. Det är en härligt blandning av folk, vi har fått frågor om allt mellan himmel och jord.



**Åsa Backlund, vd, och Lars-Erik Backlund, Bo Bra i Örnsköldsvik AB, besökare:**

– Det har varit jätteintressant, vi har tittat på precis allt, från fönster till städning. Vi har varit på miniseminarier också, de var jättebra.



**Tommy Ohlsson, vd, Haga Gruppen AB Malmö, besökare:**

– En bra mässa, det är alltid kul att träffa kolleger i branschen. Men det är väldigt mycket teknik på utställningen. Kanske skulle det varit fler seminarier.

# fastighetsfolket

samtalade om framgång och framgångsfaktorer, under ledning av chefredaktör **Per-Yngve Bengtsson**.

**Trots geografisk spridning**, olika inriktning och storlek rådde enighet om vad som är viktigast för framgång. En stark affärsidé som man håller fast vid, duktiga och engagerade medarbetare samt kundfokus.

– Att läsa av situationen, att ha en bra idé och goda medarbetare som levererar, som **Hans Kjellberg**, Årets Fastighetsägare 1997, från Ivar Kjellberg AB i Göteborg sammanfattade det.

» Att läsa av situationen, att ha en bra idé och goda medarbetare som levererar. »

Hans Kjellbergs framgångsrecept

Efter talkshowen bjöds på branschmangel med dryck och tilltugg, då besökarna på ett mer avslappnat sätt kunde knyta nya kontakter och uppehålla gamla.

Fastighetsmässan hölls för första gången. Arrangörerna, den internationella mässarrangören easyFairs, har redan bestämt sig för fortsättningen, och flera utställare har redan bokat in sig för kommande år. 2010 hålls mässan i Malmö 10–11 februari, 2011 återkommer arrangemanget till Stockholm 30–31 mars.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

FOTO JOHANNA HANNO

# Radon

syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

- mätningar och besiktningar för att klargöra typ och omfattning av radon
- åtgärder mot såväl bygg- som markradon

Super- och Gasellföretag

**Hemkomfort**  
RadonSpecialisten

hemkomfort.se • 08-604 97 00 • 0500-45 97 00

Han tog jobbet för att han gillar att göra affärer. Det visade han tydligt med förra årets rekordaffär, AP Fastigheters köp av Vasakronan. Möt Sveriges nye fastighetskung, **Fredrik Wirdenius**, vd för nya Vasakronan.

# Snurr på affä

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO PERNILLE TOFTE,  
UTOM SNOWBOARDFOTO ELLINOR COLLIN

**D**et har hänt en del sedan **Fredrik Wirdenius** tillträdde som vd för AP Fastigheter för bara ett år sedan. Bolaget han nu basar över har blivit dubbelt så stort, två organisationer är på väg att bli en. Snart går flytten till nya lokaler. – Nya lokaler är viktigt för en nystart. Vissa saker sitter i väg-garna och då är det bra att flytta till en ny adress. Även om man har ritat en ny organisation så är det först när man sitter ihop som man verkligen inser att man fått dubbelt så många kompisar på jobbet och börjar kunna jobba ihop, säger Fredrik Wirdenius.

Samlokaliseringen sker inte bara i Stockholm utan även i Göteborg och Uppsala, där Vasakronans övriga fastighetsbestånd finns. Vi träffas på bolagets tillfälliga huvudkontor på Jakobs-gatan, som tidigare var AP:s lokaler.

AP Fastigheters köp av Vasakronan i juli förra året var en affär på 41,1 miljarder kronor. Enligt säljaren finansmarknadsminister **Mats Odell** stod AP för "det



**Starka företag byggs i lågkonjunktur. Får vi bra snurr nu, så lyfter vi i takt med konjunkturen.**

absolut bästa budet", inte bara genom det högsta priset utan även "den största industriella logiken".

Fredrik Wirdenius talar om en logisk matchning. – Man behöver bara titta på fastighetsbestånden så ser man att det är en logisk matchning av de här bolagen. Det har varit delvis samma placeringsstrategi hos AP Fastigheter som hos Vasakronan, både vad gäller orter och typ av fastigheter.

Vissa skillnader finns dock, som AP:s bostadsbestånd och Vasakronans bestånd i Öresundsregionen.

– Bostäderna behåller vi, de står för sju procent värdemässigt, vilket är bra. Bostäder har historiskt stått för en positiv del i gamla AP Fastigheters avkastning.

**Inriktningen i det nya bolaget** är densamma som i de gamla.

– Strategin är att finnas på tillväxtorter i Sverige, och vi ligger väldigt bra med Stockholm, Uppsala, Göteborg och Malmö–Lund. Strategin är också en mix mellan kontor, handel och bostäder, med tyngdpunkten på kontor.

Nya Vasakronan blir Sveriges i särklass största fastighetsbolag, med 300 fastigheter och ett marknadsvärde på 77 miljarder kronor. ▶

## PERSONLIGT Fredrik Wirdenius

**Ålder:** 47 år. **Familj:** fru och tre barn, 11, 18 och 20 år. **Bor:** mexitegelvilla från 1960-talet i Sigtuna. **Karriär:** Civilingenjör KTH, konsult,

olika befattningar i Skanska 1988–2007, 1996 listad av Veckans Affärer som en av Framtidens ledare, vd AP Fastigheter numera Vasakronan.

**Fritid:** Enligt egen utsägo "en jävel på snowboard". Åker skidor (numera endast på längden), tränar på gym, weekendresor med frun.

A photograph of a man, Fredrik Wirdenius, looking through a dense, complex network of green cables. The cables are arranged in a circular, almost spherical pattern, creating a tunnel-like effect. The man is wearing a striped shirt and a dark jacket. The background is slightly blurred, showing what appears to be an office or server room environment.

terna

**TURBULENTA TIDER.** Fredrik Wirdenius bland kablarna i de nya lokalerna. Han förbereder sig inför slaget om hyresgästerna. De som är bäst på att sköta sina fastigheter och vårda sina kunder blir vinnare 2009, spår Fredrik Wirdenius.

## Bakom fasaden Fredrik Wirdenius



**EGET RIKE.** Sveriges nye fastighetskung blickar ut över sitt rike: 300 fastigheter, 3,4 miljoner kvadratmeter, från Lund i söder till Uppsala i norr ingår i Vasakronans bestånd. Samt 620 medarbetare.

### ► Vad är fördelarna med att vara störst?

– Som stor aktör har man förmågan att jobba långsiktigt och vara med och utveckla branschen, i alltifrån miljöfrågor till stadsmiljöer. Det är ganska svårt som liten aktör. En annan sak är stordriftsfördelar i exempelvis inköp. Vi blir en stor beställare, oavsett om det handlar om byggtreprenadstjänster, energi eller annat.

### Det har ju varnats för att ni blir alltför dominerande på vissa marknader?

– Det fanns en sådan diskussion i samband med köpet, men nu tror jag alla insett att riktigt så är det inte. När man tittar på marknadsandelar så är det inte några stora delar vi har. Vi kan inte på något sätt styra marknads- eller hyresutvecklingen, vi är bara en aktör. Konkurrens, det finns det i den här branschen, det behöver man inte vara orolig för.

### Finns det nackdelar med att vara så stor, att man blir en tung koloss?

## FÖRETAGET Nya Vasakronan

Sedan första december 2008 är Vasakronan fusionerat med AP Fastigheter under namnet Vasakronan.

**Ägare:** Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. **Antal fastigheter:** 300.

**Totalyta:** 3,4 miljoner kvadratmeter.

**Fastighetsvärde:** 77 miljarder kronor.

• **Fastighetstyp:** kontor 78 procent, handel 15 procent, bostäder 7 procent.

• **Geografisk spridning:** Stockholm 68 procent, Uppsala 8 procent, Göteborg 15 procent, Malmö-Lund 9 procent.

• **Antal anställda:** 620 personer, varav 170 inom Vasakronan Service Partner.

– Vi är drygt 600 personer, men behöver inte vara stora, tung och byråkratiska för det. Vi jobbar väldigt hårt på småskalighet inom bolaget och är inte större än att jag som vd kan lära känna namnet på alla anställda.

**Vi backar tillbaka** till januari 2008, då Fredrik Wirdenius tillträdde som vd för AP Fastigheter.

### Vad var det som lockade med jobbet?

– Att ägarna var väldigt långsiktiga och hade ambitionen att växa och utveckla bolaget. Och att det var ett komplett fastighetsbolag. Allt det där låg i linje med vad jag tycker är kul. Jag har jobbat både med att utveckla fastigheter och med fastighetstransaktioner under mina år på Skanska. Samtidigt var det en rejäl organisation och en spännande ledarutmaning.

Även om han då inte visste vilken utmaning det skulle bli så var det ingen total överraskning.

– När jag rekryterades sa styrelsen att det fanns en ambition att utveckla AP Fastigheter vidare och att göra förvärv. Man var också tydlig med att om Vasakronan kom ut till försäljning så var det väldigt intressant. Så det var ingen hemlighet, men det var inget jag spekulerade i.

Första halvåret på AP Fastigheter präglades förstås av Vasakronanaffären, och frågan om det skulle bli någon affär överhuvudtaget.

– Det var ett otroligt tryck, vi räknade och fundrade över hur vi skulle formulera vårt bud och hur

det skulle förankras. Även om det var väldigt stort så kändes det ganska familjärt, eftersom jag jobbat mycket med affärer.

När affären väl var i hamn fick jobbet en helt annan karaktär.

– Då gick man från siffror till människor. Det handlade om att bygga en ny organisation, och att få människor motiverade för att jobba i den nya organisationen.

Bitvis tunga diskussioner, medger Fredrik Wirdenius, med övertalighet för en del och nya roller för många.

– Men det har varit en väldigt spännande resa, absolut. Man har lärt sig väldigt mycket, alla som går ur det här känner att de fått en erfarenhet med sig.

**Det har hänt mycket** på kort tid, det var viktigt att förändringarna skedde snabbt.

– Vi la fast ett antal viktiga saker om hur integrationen skulle gå till för att den skulle bli framgångsrik. En var att vi skulle gå snabbt fram. Vi trodde det var en framgångsfaktor för att minimera tiden av osäkerhet.

– En andra viktig sak var att ta med värden ur båda bolagen. Två lika stora bolag med väldigt mycket bra i båda. Vi ska se till att vi verkligen tar det bästa, både när det gäller arbetssätt och människor.

– Det tredje var att vi skulle lyckas med business as usual, alltså fortsätta med vår verksamhet utan att kunderna blir lidande av det inre arbetet.

**Det första snabba beslutet var att ta namnet Vasakronan. Varför då?**

– Vår bedömning var att Vasakronan som varumärke var väldigt starkt. Man har investerat väldigt mycket för att göra det känt. Det vore ekonomiskt vansinne att slänga bort alla de pengarna. Det känns självklart.

**Vad har varit den största utmaningen i sammansmältningen av de två bolagen?**

– Att det gått så bra som det gjort beror på att alla de som jobbade på gamla Vasakronan och gamla AP Fastigheter tycker att det här var väldigt kul. Det fanns en positiv underliggande känsla hos de flesta medarbetare, att det är roligt att vara med och bygga ett helt nytt fastighetsbolag. Egentligen har det inte varit så rasande mycket svårigheter så här långt. Jag tror att många av dem dyker upp under det här året. Nu blir det skarpt läge, ett nytt sätt att jobba för alla. Det är klart att det blir en del gnissel i maskineriet, det vore konstigt annars.

**Det blev en kort tid** på vd-stolen på AP Fastigheter för Fredrik Wirdenius. Men innan dess hann han med nästan 20 år på Skanska. Ett skäl till bytet var, enligt honom själv, att han haft alla de roliga jobben på Skanska. Ett var som vd för fastighets- och projektutvecklingsverksamhet i Stockholm 1996–2001.

– Då hade marknaden kommit tillbaka efter den förra krisen och det började gå uppåt. En rolig period, minns han.

Efter det, 2001–2006, var han affärsenhetschef för all projektutveckling utanför Norden. Det inne-



## Hyresmarknaden kommer alltid sist i konjunkturcykeln. Det vore naivt att tro att krisen inte kommer att påverka även oss.

bar bland annat att jobba med utveckling i marknader som centrala Östeuropa: Polen, Tjeckien och Ungern. Men det handlade också om att sälja och avveckla fastigheter och projekt i England, Tyskland och Baltikum.

– Det var en väldigt kul period, att gå från att ha jobbat fokuserat på Stockholm till att jobba internationellt. Det var även roligt att jobba i utvecklingsmarknader, som Polen, att se utvecklingen där som är helt fantastisk.

**Fredrik Wirdenius sista jobb** på Skanska var som affärsenhetschef i Norden, ett uppdrag han bara hann med i ett år innan erbjudandet om AP-jobbet kom.

**Vad tar du med dig till Vasakronan från Skanska?**

– Det handlar mycket om ledarskap. Inom Skanska finns ett ledarskap där man ger människor stort förtroende, man är duktiga på att utveckla människor genom att ge dem stort ansvar. Man släpper fram unga människor och det är bra coachning från äldre.

**Är det skillnad på att vara ett börsnoterat fastighetsbolag och att vara ägda som ni, av pensionsfonder?**

– Skillnaden är att vi har väldigt stabila och långsiktiga ägare i våra fonder. Vi har också ögonen på oss mer än andra, och det förväntas att vi jobbar på ett visst sätt. Det är svenska pensionärsers och blivande pensionärsers pengar vi ansvarar för och det ställer större krav på etik och moral.

– Vad gäller rapportering har vi ambitionen att jobba snarlikt de börsnoterade bolagen. Skillnaden är att vi slipper den kortsiktiga kvartalshysterin och inte behöver snegla på vår aktiekurs varje dag.

**Vasakronan har målet att ge bättre avkastning än branschsnittet. Hur åstadkommer ni det?**

– Vi jobbar hela tiden med vår fastighetsportfölj, köper, säljer och slimmar så att vi ligger optimalt ►



**KUNG I BACKEN.** Fredrik Wirdenius gillar att hålla sig i form, gärna i gymmet med AC/DC i hörlurarna, eller på snowboard i branta backar.

## Bakom fasaden Fredrik Wirdenius



**NYTT LÄGE.** Renoveringen är i full gång, i mars går flytten till Norrtullspalatset. Fusionen betyder både nytt arbetssätt och nya lokaler för alla medarbetare.

- med de fastigheter vi äger. Det gäller också att vara duktig på hyresmarknaden, att ha bra produkter och att vara bra på att ta hand om sina hyresgäster. En tredje sak är kostnadsdelen, vi är nu ett bolag med en bra och effektiv förvaltningsorganisation

som kan minska våra kostnader. Dessutom bidrar förstås den strategi vi valt, att vara väldigt koncentrerade, en stor aktör på ett fåtal orter. Vi kan bli väldigt duktiga på det vi gör, och det är också en del av framgången.

### Vad tror du om fastighetsåret 2009?


– År 2009 blir slaget om hyresgästerna, de som är bäst på att sköta sina fastigheter och vårda sina kunder blir vinnare.

### Hur vårdar man sina kunder bäst?

– Först och främst handlar det om kulturen i bolaget, att man är kundorienterad, att kunden kommer i första hand. Det är något som måste genomsyra hur alla jobbar.

### Hur märker Vasakronan av de sämre tiderna?

– Vi tycker fortfarande att marknaden är fortsatt stark. Men hyresmarknaden kommer alltid sist i konjunkturcykeln. Det vore naivt att tro att krisen inte kommer att påverka även oss. Det blir tufft, många hyresgäster kommer att vilja krympa sina ytor och det är väl inte orimligt att tro att vakanserna ökar.

– Att starta ett nytt fastighetsbolag 2009 är ganska bra timingmässigt. De starkaste företagen byggs i lågkonjunktur. Får vi bra snurr på det här nu, så lyfter vi i takt med att konjunkturen går uppåt. 

## En framtid att bygga på

God kvalitet, energieffektivitet, funktionella lokaler, minimal miljöpåverkan och låga livscykelkostnader kommer alltid ha ett högt värde. Tillsammans skapar vi byggnader med reella värden och god funktion.

Besök: [www.funktion.se](http://www.funktion.se)

Där kan du hitta exempel på värden vi skapat tillsammans.

010-505 00 00  
[www.afconsult.com](http://www.afconsult.com)



Nytänkande med erfarenhet



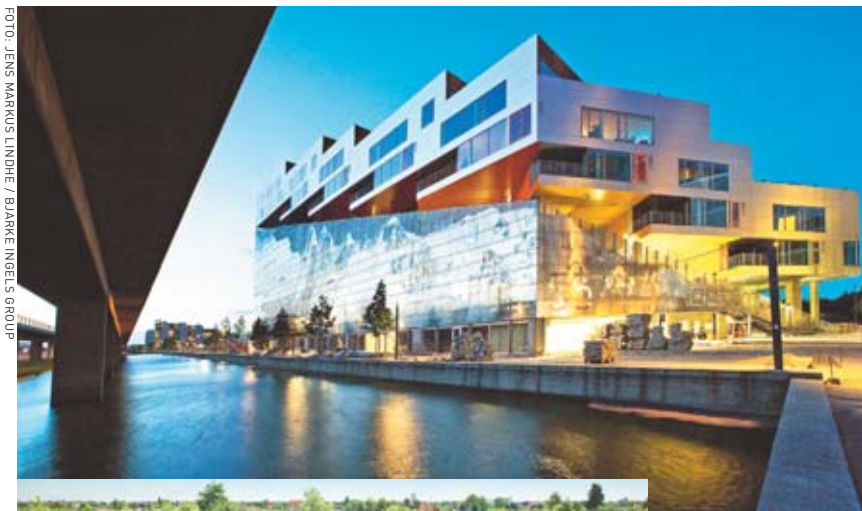


FOTO: JENS MARKUS LINDHE / BJARKE INGELS GROUP

Kontrasten är stor mellan byggnaden Mountain Dwellings aluminiumfasad, vars stansade hål formar en bild av Mount Everest ...

... och de alpstugeliknande lägenheternas klättrande träterrasser.

# Alpstugor bäst i Norden

■ Danskarna är bäst i Norden på arkitektur. Åtminstone om man ska mäta efter antal prestigefyllda utmärkelser de senaste två åren. I början av februari tog arkitekterna **BIG, Bjarke Ingels Group**, hem arkitekturklassen i **Forum AID Awards 2009** med bostadshuset **Mountain Dwellings** i den nya Köpenhamnsstadsdelen **Ørestad**. Priset, som går till Nordens bästa arkitektur, delas sedan åtta år ut av av form- och arkitekturskriften **Forum AID Magazine**. Även förra året vanns arkitekturklassen av danskarna och **Ørestad**, då med **Ørestad gymnasium**. För bostadshuset **Mountain Dwellings** är vinsten vid **Forum Aid Awards** bara en i

raden av priser. Förra året utsågs byggnaden till världens bästa bostadshus av juryn för **In-  
agural WAF Award**, det nyinstiftade globala arkitekturpriset. **Mountain Dwellings** – eller **Berget** – är ett kombinerat bostads- och parkeringshus som rymmer 80 lägenheter. Lägenheternas träterrasser kontrasteras mot en aluminiumfasad med en bild av Mount Everest. "En till synes ologisk byggnad som vid en närmare titt visar sig vara högst rationell och dessutom riktigt rolig, tyckte den internationella juryn. I den svenska jurykommittén ingick arkitekterna **Thomas Sandell, Gabriella Gustafson** och **Monica Förster**.

## SNURRIGT PÅ SKOLTAK

■ På **Polhemsskolans** tak i **Gävle** snurrar sedan månadskiftet ett nio meter högt vindkraftverk. **Gävle Dala Energi** har projekterat aggregatet, vars drift är en del i teknikutbildningen i skolan men även ger ett välbehövligt tillskott av kilowattimmar. Det är första gången i Sverige som ett vindkraftverk reses in i stadskärnan.



FOTO: MATTIAS GUSTAFSSON

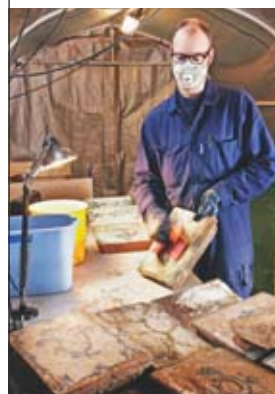


Uppmätning på golvet av en majolika-glaserad 1880-tals-ugn från Rörstrands kakelfabrik.

FOTO: THOMAS WESTER

## ANTIKA UGNAR ÅTERUPPSTÅR

■ **Stadsmuseum i Stockholm** har pusslat ihop över femhundra kakelugnar bestående av nära 42 000 bitar. Kanske är det världens mest omfattande kakelugnsprojekt som just avslutats,



Renoveraren **Frasse Nilsson** tvättar kakelbitarna i ett tält för att träull och damm inte ska spridas.

museet anses ha den största samlingen. Jobbet har tagit två och ett halvt år.

Kakelugnarna plockades ner inför de omfattande rivningarna i Stockholms innerstad under förra seklet. Sedan dess har skatten, som väger 134 ton, förvarats i ett förråd i Stockholms frihamn. Det rör sig om allt från **1700-talets små Mariebergsgugnar** och

gröna dekorerade högreståndskakelugnar i **tysk artonhundratalsrenässans** till förra sekelskiftets **vita masstillverkade**. Dokumentation och lagring har varit bristfällig. Museets personal fick börja om från början med att tvätta kakelbitarna och pussla ihop ugnsfrenerna på golvet. Därefter fotograferades var och en. En del av de 4 900 nyttagna bilderna ska ingå i en utställning och läggas ut på internet framöver. Kakelugnarna är nu åternerpackade. Denna gång inslagna i plastskumfolie i hållbarare lådor, och bättre etiketterade.

Arbetet ingår i statens **Acess-projekt** för att strukturera och synliggöra dolda museisamlingar.



"Har ni köpt platt-TV allihop? Jaha..."



Du måste förstå att de är besvikna när de nya platta TV-apparaterna ger sämre bild än den gamla TV:n. Det står ju HD-Ready på dem så det fanns ju vissa förväntningar... Men så här ligger det till:

### **Digital-TV är nödvändigt!**

Det finns en TV-operatör som erbjuder en fullständig digital spegling av det analoga basutbudet. De analoga kanalerna kommer då via digitalboxen istället och ger en betydligt förbättrad bild- och ljudupplevelse i de platta apparaterna. För 35 kr/månad! Och utöver detta kan de välja till fyra, sex eller åtta favoritkanaler och bli ännu lyckligare. Allt, lite till eller bara det bästa, vi har något för alla smaker.

Med HD-box och ett stort utbud av HD-kanaler blir ljud- och bildkvalitet upp till hela fem gånger bättre! Det enda du behöver göra är att slå en signal till en av våra säljare för att få veta mer. De gör hela jobbet och du får nöjda hyresgäster på köpet!

**Ring 0770-77 11 11 så hjälper vi dig. Vi är HD-Ready.**

 **Canal Digital**  
Gör din TV bättre

**Försäljningar**



**Arkitekten 2**, Artistgatan 4, har köpts av Bostadsrättsföreningen Wasa 12. Säljare var ett dödsbo och köpeskillingen uppgick till 20,3 miljoner kronor. Affären omfattar 1 780 kvadratmeters bostadsyta och 181 kvadratmeter lokaler. Fastigheten är byggd 1926 och taxeringsvärdet är knappt 15,4 miljoner kronor.



**Borgmästaren 2**, Badhusgatan 8, köptes i november 2008 av Henry Ståhl Fastigheter. Säljare var Napf Linköping City och köpeskillingen uppgick till 29 miljoner kronor. I affären ingår 1 685 kvadratmeter lokaler och 732 kvadratmeter bostäder. Fastigheten är byggd 1940 och tillbyggd 1989. Taxeringsvärdet är 23 miljoner kronor.



**Druvan 22**, Hamngatan 16, togs också över av Henry Ståhl Fastigheter i november. Säljare här var Napf Linköping Holding och köpeskillingen uppgick till 117 miljoner kronor. I affären ingår 10 523 kvadratmeter lokaler och 2 558 kvadratmeter bostäder. Fastigheten är uppförd 1962 och taxeringsvärdet är 70,8 miljoner kronor.

TEXT HANS HELLBERG  
FOTO OSKAR ALDÉN / NAI SVEFA

**A-läget i Linköping**



En rektangel kring St Lars kyrka är A-läge för kontor. A-läget för butiker är stråket strax söder om kyrkan.

# Överhettad bostadsmarknad

**Antalet invånare i Linköping ökar stadigt och är i dag fler än 140 000. Befolkningsökningen och en låg produktion av bostäder under flera år har gett en överhettad hyresmarknad för bostäder.**

I princip råder bostadsbrist med endast ett fåtal lediga lägenheter i mindre eftertraktade ytterområden.

De senaste åren har det dock gjorts en kraftsamling i kommunen för att öka byggandet av bostäder och öka rörligheten. Under treårsperioden 2006–2008 var ambitionen att färdigställa cirka 2 000 bostäder i flerfamiljshus. Ett flertal av dessa är hyresrätter.

Förhoppningen var att lika många småhus och markbostäder skulle uppföras under perioden. Ett antal planerade byggstarter under 2008 har dock skjutits på framtiden till följd av finansorn, vilket gett något färre bostäder än planerat. För den kommande treårsperioden, 2009–2011, planeras för att färdigställa ytterligare 2 000 bostäder.

Fastighetsmarknaden i Linköping har många lokala aktörer vars ställning sedan många år är stark. Vakanserna är låga även om det går att finna tomma lokaler. I A-lägen är det dock

fullt uthyrt. Kontorshyrorna har stigit något den senaste tiden.

Hyresutvecklingen för butikslokaler har varit kraftig de senaste åren. I A-läge i centrala Linköping finns i princip inga lediga butikslokaler och tillbyggnader har gjorts för att skapa mer handelsytor. Utöver centrum är Tornby det mest attraktiva externhandelsområde

**» Framtidsförväntningarna i regionen präglas till stor del av Ostlänken, en planerad dubbelspårig järnväg. I regionen pratar man inte om Ostlänken ska byggas, utan när. »**

det med bland annat Ikea och Billema som dragplåster.

**Näringslivet i Linköping** är klart differentierat och hittills har Linköpingsföretagen klarat sig från stora varsel. Teknikbyn Mjärdevi Science Park, som etablerades 1984, har vuxit kraftigt främst under perioden 1995–2000. Efter stora problem med vakanser i början på 2000-talet i samband med IT-kraschen, är i dag endast tio procent av

lokalerna outhyrda. Finansskrisen har inte påverkat företagen i Mjärdevi nämnvärt, troligen tack vare att den direkta kopplingen till fordonsindustri, finanssektor och basindustri inte är särskilt stark.

**Linköping är också** ett dynamiskt regionalt centrum med Universitetssjukhus, Länsstyrelse, och universitet. Linköpings universitet med 25 000 studenter, 3 500 anställda och över 100 utbildningsprogram är ett av Sveriges större lärosäten.

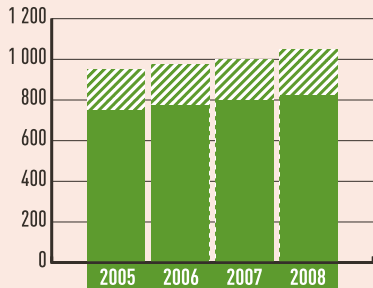
Linköping utgör tillsammans med Norrköping den så kallade Fjärde storstadsregionen. Framtidsförväntningarna i regionen präglas till stor del av Ostlänken, en cirka 15 mil lång planerad dubbelspårig järnväg mellan Järna och Linköping. I regionen pratar man inte om Ostlänken ska byggas, utan när.

Den nya järnvägen ska stärka kommunikationerna inom regionen och knyta Östergötland, Södermanland och Mälardalen närmare varandra. I samband med att Ostlänken byggs planerar man i Linköping att flytta hela resecentrum från sitt nuvarande läge till ett nytt läge öster om Stångån. Det innebär på sikt att centrum flyttas och att en centrum i framtiden troligen utvidgas i Kallerstad. **IT**

TEXT OSKAR ALDÉN / NAI SVEFA KARTA TYPOFORM

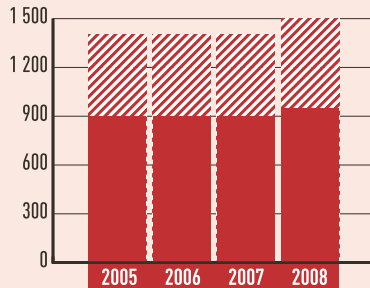
# ... men få lediga lokaler

**BOSTADSHYROR, kr/kvm och år**



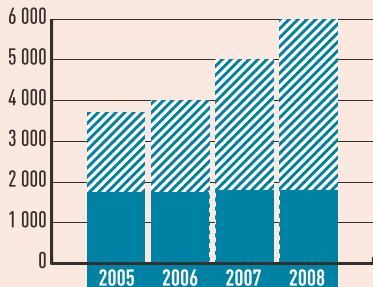
■ normalt spridningsintervall  
Avser varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

**KONTORSHYROR, kr/kvm och år**



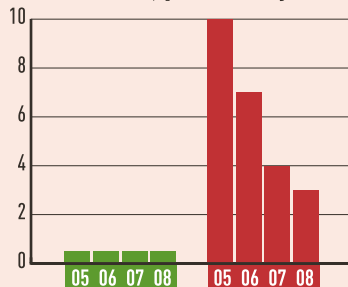
■ normalt spridningsintervall  
Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.

**BUTIKSHYROR, kr/kvm och år**



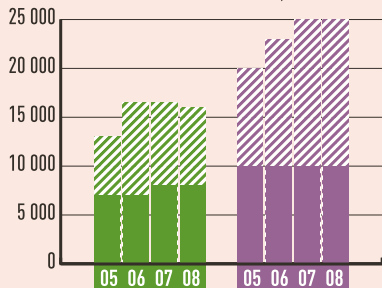
■ normalt spridningsintervall  
Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.

**VAKANSER, procent av ytan**



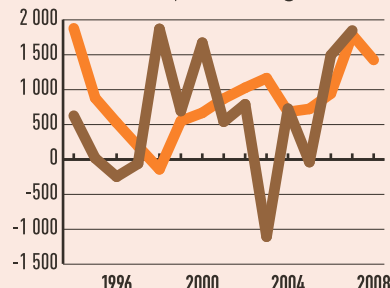
■ bostäder ■ kontor  
Avser bostäder i hela kommunen och kontor i A-läge.

**FASTIGHETSPRISER, kr/kvm**



■ bostäder ■ kommersiella fastigheter  
■ normalt spridningsintervall  
Avser A-läge. Bostäder byggda före 1990.

**BEFOLKNING/SYSSEL-SÄTTNING, utveckling/år**



■ Linköping (befolkning 2008: 141 793)  
■ sysselsättning

KÄLLA: FASTIGHETSDATA FRÅN SVEFA, STATISTIK FRÅN SCB

## Sänkt moms kan stimulera byggandet

– Just nu har vi bara fyra pågående projekt i Linköping – tre äldreboenden och ett daghem. När lågkonjunkturen sveper fram är det nästan bara offentliga lokaler som byggs med kommunen som hyresgäst.

Det berättar Michael Coccozza, vd för Botrygg Bygg AB. Företaget som är koncentrerat till Linköping förvaltar och bygger nya lägenheter samt offentliga lokaler. I Linköping förvaltar företaget 1 000 lägenheter. Men Botrygg Bygg AB finns även i Stockholm, Göteborg, Malmö och Norrköping.

Fastighetsbolaget Duvkullen bildades 1981. I juni 2003 bytte företaget namn till Botrygg Bygg AB. Under de senaste åren har bolaget drivit en aktiv nyproduktion av bostäder. Produktionen sker i egen regi och Botrygg-gruppen omsätter cirka 400 miljoner kronor per år.



Michael Coccozza

– Nu är det riktigt mörkt, konstaterar Michael Coccozza. Fastighetsmarknaden har nästan helt stannat upp. Människor drar in på boendeytorna och vågar inte investera i nytt boende. Behovet av förändrat boende ändras i takt med att arbetsmarknaden blir allt osäkrare. – I Linköping har vi svårt att ta ut de kvadratmeterpriser som behövs för nyproduktion, cirka 1 400 kronor per kvadratmeter. Dessa nivåer går däremot bra att få ut i Stockholm, Göteborg och Malmö.

– Det stora överskott i de statliga finanserna som genererats de senaste sex-sju åren borde användas för att sätta igång hjulen nu, bland annat för bostadsinvesteringar. Finanspolitiken är för restriktiv. Arbetslinjen ska gälla, framförallt i lågkonjunktur.

Men trots finansiell kris och lågkonjunktur arbetar Botrygg Bygg AB just nu med detaljplanering för tre nya områden i Linköping. Det är bostadsrätter, hyreslägenheter och ett småhusområde.

– Min förhoppning är att byggstart kan ske hösten 2010. En räntesänkning och en momssänkning tror jag är precis vad som skulle behövas för att få fart på fastighets- och bostadsbyggandet.

– Min förhoppning är att byggstart kan ske hösten 2010. En räntesänkning och en momssänkning tror jag är precis vad som skulle behövas för att få fart på fastighets- och bostadsbyggandet.

– Min förhoppning är att byggstart kan ske hösten 2010. En räntesänkning och en momssänkning tror jag är precis vad som skulle behövas för att få fart på fastighets- och bostadsbyggandet.

INTERVJU ANNICA AHLBERG-VALDNA

### BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA OCH DTZ

■ Svefa är landets största oberoende konsultföretag inom fastighetsekonomi och fastighetsrätt med kontor på drygt 20 orter.

**NAI Svefa** 08-441 15 50, www.svefa.se

■ DTZ är en av världens ledande fastighetsrådgivare med 200 kontor i 40 länder och med totalt 10 000 medarbetare.

**DTZ** 08-671 34 00, www.dtz.com/se

# Tänja på lagen – oslagbart sätt att försämra för branschen

Att försöka utnyttja lagstiftningen på ett sätt som inte avsetts är ett snabbt men farligt sätt att driva fram lagändringar. Det hävdar **Leif Holmqvist**, tidigare chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige, och ger exempel från fastighetsbranschen.

**E**n intresseorganisation har många uppgifter. Att verka för lagändringar till medlemmarnas förmån eller att förhindra ändringar till deras nackdel är några av uppdragen. Hur går det till? Här är inte platsen att försöka redovisa det. Det är ett arbete på lång sikt. Bland annat gäller det att skapa förtroende för den verksamhet som organisationen företräder. Det görs inte i en handvändning och kan snabbt raseras.

Ett i det närmaste oslagbart, men kontraproduktivt, sätt att åstadkomma lagändringar är att försöka utnyttja lagstiftningen på ett sätt som kanske inte behöver vara i strid med lagen men dock på ett sätt som inte varit tänkt.

Ett sådant agerande kan snabbt rasera ett förtroende. Då mycket av lagstiftningen är social är risken stor att politikerna ilar fram för att ”ställa allt till rätta”. Agerandet kan därmed medföra ändringar till nackdel för inte bara det egna företaget utan även för kollegor.

**Det är inte svårt** att lämna exempel på det sagda. Av utrymmesskäl nöjer jag mig med några litet äldre exempel och avstår från fall som inträffat i närtid:

● **Indexreglering av bostadshyror** ledde till att sådant förbud infördes, som en följd härav infördes även begränsningar i möjligheten att indexreglera lokalhyror.

● När **hyresregleringen för lokaler** slutligen skulle avskaffas krävde flera fastighetsbolag marknadshyror direkt trots anmaningar att ta det försiktigt. Som en följd av kraven infördes en avvecklingslag med stegvis ändring av lokalhyrorna.

● Ett tidningsuttalande av en vd för ett bolag att det var **ekonomiskt riskfritt att säga upp** i vart fall små lokalhyresgäster, ledde till att det så kallade minimiskadeståndet höjdes till nuvarande en årshyra.

**Det som föranledde** mig att skriva dessa rader är en artikel i Hyresgästföreningens tidning Hem & Hyra. Även om allt inte är sant i artikeln förefaller en större hyresvärd efter stran-

**En företrädare för företaget säger att det inte är olagligt. Det stämmer. Jag frågar mig emellertid om något måste vara olagligt för att man ska avstå.**

dade hyresförhandlingar utan uppgift om vad som hänt skicka avier med högre hyror till hyresgästerna. Eventuellt anges att ännu högre hyra kommer att krävas i hyresnämnd om man inte betalar. Många betalar.

En företrädare för företaget säger att detta inte är olagligt. Det stämmer. Jag frågar mig emellertid om något måste vara olagligt för att man ska avstå. Det tänkta och normala förfarandet efter en strandning

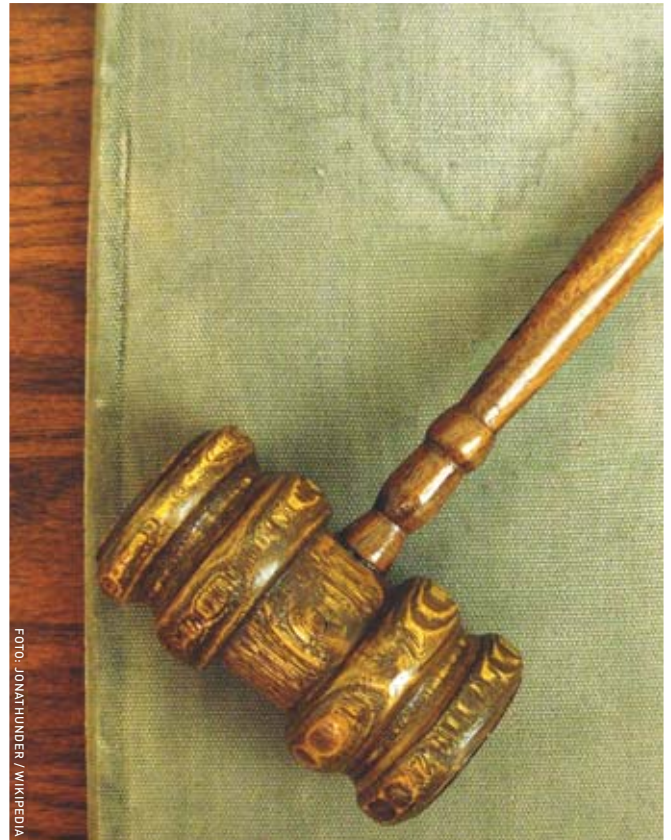


FOTO: JONATHANUNDER / WIKIPEDIA

Att försöka tänja på lagen är kortsiktigt och kontraproduktivt, tycker Leif Holmqvist. Risken är att lagstiftarna snabbt tar i med hårdhandskarna.

är att antingen träffa överenskommelse, helst skriftlig, direkt med hyresgästerna eller begära prövning i hyresnämnd.

**En enda hyresbetalning** behöver för övrigt inte grunda någon överenskommelse. Ett antal betalningar kanske kommer att göra det. Men hur många fordras? Det vet man inte säkert. Företaget kan därför få problem när man ska visa vilken hyra som gäller om man senare ska

kräva hyresgästen på till exempel obetald hyra.

Det skulle inte förvåna mig om företagets förfarande kommer att väcka frågor om lagskärpningar. Tänk på vikten av förtroende för verksamheten, både den egna och andras. ☹



LEIF HOLMQVIST  
Numera oberoende observatör

# Du svarar inte på min fråga, Susanna Skarrie!

Debatten om tidningen Hem & Hyras rapportering om "värsta värden" går vidare. **Hans Johnson** är inte nöjd med chefredaktören **Susanna Skarries** svar.

I förra numret av Fastighetstidningen skrev jag ett öppet brev till **Susanna Skarrie**, chefredaktör för tidningen Hem & Hyra, samt **Barbro Engman**, förbundsordförande i Hyresgästföreningen, där jag kritiserade tidningen Hem & Hyras rapportering om "värsta värden" samt ifrågasatte om Hyresgästföreningens ärendestatistik var rätt använd i sammanhanget.

I brevet ställde jag bland annat en rak fråga till Susanna Skarrie, ifall hon ansåg att det fanns ett konsumentjournalistiskt intresse av att placera vårt företag, Bostjärnan Förvaltnings AB, på listan under rubriken "så ofta klagas det på din värd" efter min redogörelse av fallen bakom statistiken.

**Inte i något avseende** besvarade Susanna min direkta fråga eller på annat sätt bemötte min kritik om det dåliga journalistiska hantverket bakom reportaget och om på vilket sätt rubriksättning och artikelupplägg leder läsarna i en negativ uppfattning om de företag som finns med i listan. Istället väljer

hon att raljera över att jag borde slå mig för bröstet eftersom vi hade förhållandevis få ärenden precis som merparten av de 200 fastighetsföretag som var omnämnda i listan.

Susanna menade dessutom att hyresvärdarna tolkar sin medverkan på listan som något positivt och att många väljer att läsa listan i omvänd ordning. Påståendet är så osannolikt att jag utgår från att var och en som läser det inser dess orimlighet.

**Nej, Susanna Skarrie**, med tanke på argumentationen i ditt tidigare svar har jag inga större förväntningar på att du kommer att ge mig ett ärligt svar på min raka fråga. Vad jag däremot förväntar mig är att du ser till så att tidningen Hem & Hyra till nästa publicering av värsta värden tar ett nytt grepp på sin uppföljning och grundar den på ett seriöst och ambitiöst journalistiskt arbete, först då får reportaget ett verkligt konsumentjournalistiskt värde! 📍

**HANS JOHNSON**

Vd, Bostjärnan Förvaltnings AB, Västerås

## REPLIK

### Jag hittar inte frågan, Hans Johnson

En rak fråga kräver ett rakt svar säger du, **Hans Johnson**. Men i ärlighetens namn har jag svårt att i ditt genmäle hitta denna "raka fråga". Är frågan om det finns ett konsumentjournalistiskt intresse av att placera Bostjärnan Förvaltnings AB i listan?

I så fall är svaret: Ja, det finns ett klart konsumentjournalistiskt intresse för att

utifrån Hyresgästföreningens statistik – inte bolagens egna anteckningar – göra en lista över hur landets hyresvärdar sköter sitt uppdrag. Det gäller både i ditt fall och i andra bolags fall.

Det är i högsta grad användbar och motiverad konsumentjournalistik för våra läsare, hyresgästerna. 📍

**SUSANNA SKARRIE**

Chefredaktör Hem & Hyra

# Bygg nya bostäder ovanpå tunnelbanan!

**S**tockholms Stad letar efter mark för 3 000 bostäder efter T-banans gröna linje. Då borde man börja med att förtäta Högdalen genom att bygga på ovanpå T-banan och samtidigt eliminera grus- och skrotupplaget mitt emot busshållplatserna.

Genom att bygga ovanpå T-banan tar man ingen annan mark i anspråk. Samtidigt ger man de nya lägenheterna en

unik lokalisering nära ett väl fungerande centrum med ett brett utbud av varor och tjänster. Bostäderna får dessutom bästa tänkbara kommunikationer med T-banan fem minuter från bostaden och 15 minuters restid till Centralen.

Med en sådan här lösning – som kan inleda ett nödvändigt återupplivande av Högdalen som centrum mellan Skärholmen och Farsta – minskar dessutom bullret från spårtrafiken.

De kanske 400–600 bostäder som skulle kunna byggas, skulle bidra till det mål stadshuset satt upp: 3 000 nya bostäder efter den gröna linjen med omnejd. 📍

**LARS-OVE GAVELIN**

Folkpartiet Liberalerna

**Man ger lägenheterna en unik lokalisering nära ett väl fungerande centrum.** 📍



Bygg ovanpå Stockholmsförorten Högdalens t-bana, anser skribenten.

## INPASSET

### Vår tids Slösa jobbar på banken

Fastighetstidningens "husskald" **Sofia Schöldtz** i Bromma har skickat denna strof. Den bär rubriken *Demokrati*, men möjligen alluderar hon också på forna tiders präktiga bankbudskap om Spara och Slösa.

Staten får rädda  
bankernas krona.  
Staten är vi,  
som felen får sona.

Slösar gör banken  
och sparar gör vi.  
Så går det till  
i vår demokrati.

**SOFIA SCHÖLDTZ**

**VAR MED I DEBATTEN**

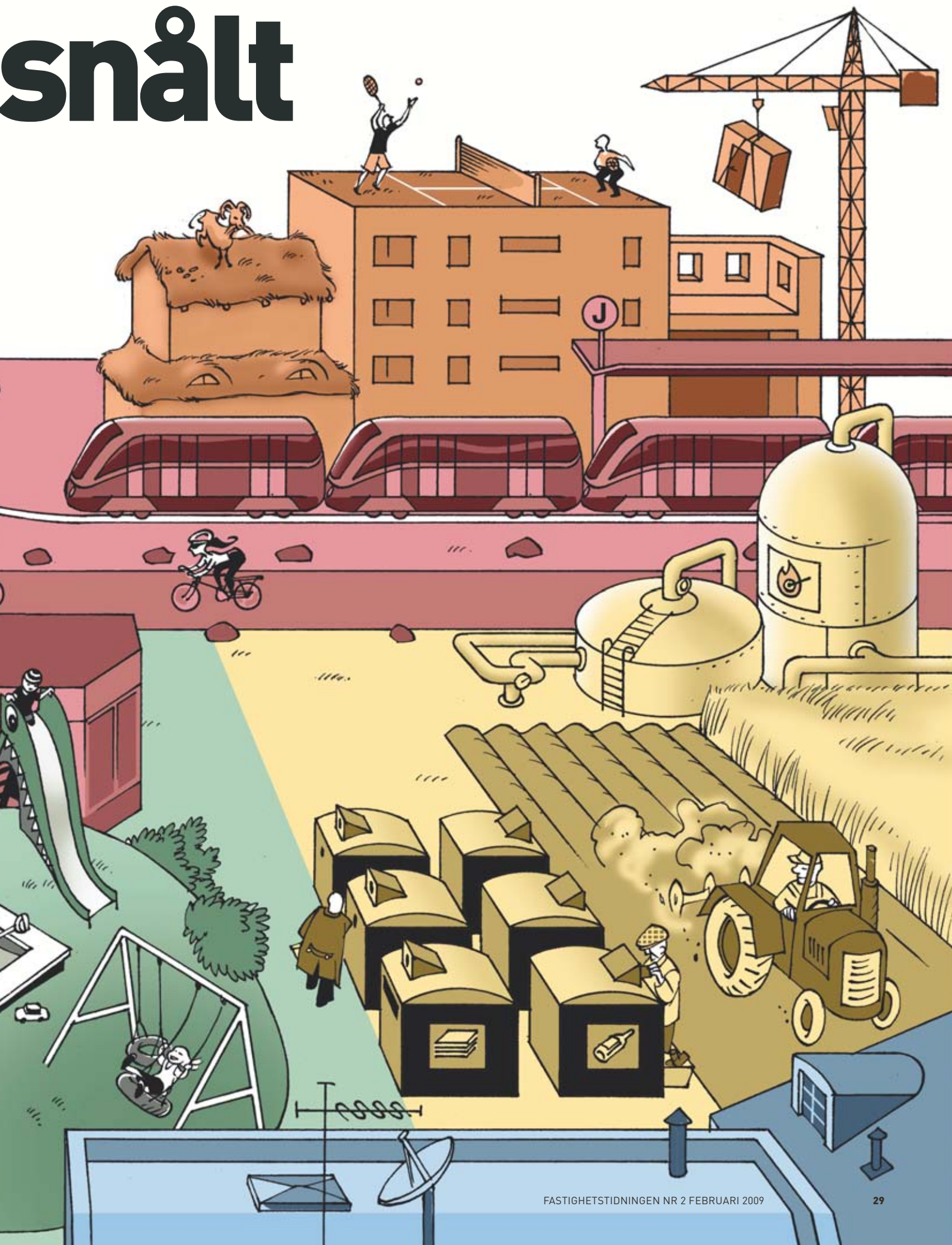
Tyck till, du också! Skicka ett inlägg till fastighetstidningen@cit.se.

# Tätt och energi



**Tätare** bebyggelse, kretslopp, **energieffektivitet**, hållbara **transporter** och livskvalitet. När klimatförändringarna ökar talar allt fler beslutsfattare om behovet att forma den **hållbara** staden. ➤

# snålt



# På jakt efter mer livskvalitet

Ingen vet exakt hur den hållbara staden ska **se ut** eller vad den ska **innehålla**. Experterna tycks dock eniga om att hållbarhet bygger på en **ekologisk**, en **social** och en **ekonomisk** aspekt. Fastighetstidningen har sammanställt vad som bör ingå.



**M**änniskans inflyttning till städerna går allt fortare. År 2008 var det år som antalet boende i städer blev fler än dem som bor på landsbygden. Bara i Kina har 250 miljoner människor flyttat in till städerna de senaste 20 åren, och flera så kallade "megacities" beräknas ha mer än 40 miljoner invånare om tio år.

Storstädernas miljöproblem är redan enorma. Bland annat leder bristande avfallshantering till förorenat vatten och omoderna bilar och kolkraftverk smutsar kraftigt ned luften.

Paradoxalt nog är det just den täta staden som står modell för framtidens hållbara stadsbild. Utökad kollektivtrafik och sänkta utsläpp i luften genom effektivare uppvärmning av fastigheter kan enligt expertisen bidra till att rädda miljön. Och det blir allt vanligare, världen över, att innerstadskvarter som tidigare präglades av misär nu befolkas av de rikaste.

Redan i dag jobbas det för hållbarhetsprojekt på flera håll och den svenska regeringen har tillsatt en delegation för hållbara städer.

**Det finns ingen** gemensam definition av en hållbar stad, men sakkunniga tycks vara eniga om att hållbarhet bygger på en ekologisk, en social och en ekonomisk aspekt.

Fastighetstidningen har försökt sammanställa vilka komponenter som ska ingå i en hållbar stad:

## 1 Tät bebyggelse

I byggandet av hållbar stadsmiljö är de gamla täta europeiskaorstäderna förebilder. Ett skäl är att människor kan utträta sina ärenden till fots.

**Andreas Fries**, arkitekt på Strategisk Arkitektur, arbetar redan i dag med att förtäta den befintliga stadsbilden, bland annat

# med mindre energi



Andreas Fries

genom att skapa bostäder på tak till befintliga fastigheter.

– Bostäder ger liv och rörelse, det lyser i fönstren kvällstid, säger Andreas Fries.

Nu vill han se samma utveckling för att skapa ökad trygghet för boende i förorten.

– Det var inte så positivt som man först trodde med naturlig ”grönska”. Grönområden och outnyttjad mark i anslutning till bostadsområden skapar otrygghet, om den inte binds ihop genom annan bebyggelse.

Ett uttryck som använts internationellt är ”gränsvacuumets förbannelse”.

– Miljonprogrammets bostadsområden är trafikseparerade, med vägar och tågtrafik långt från husen. Följden blir ödsliga områden som förmedlar en känsla av otrygghet och brottslighet. Det blir till en torftig tristessmiljö, fastslår Andreas Fries.

Går det att bygga in harmoni i miljonprogrammet?

– Ja, genom att fylla ut tomrummen kring husen med ny bebyggelse, gårdar och parker mellan bostadsområdena.

## 2 Kretslopp



Varje stad ska vara självförsörjande på att producera mat i odlingar i närområdet. Staden ska även ta hand om sitt eget avfall. Kompostering och återvinning är grundläggande komponenter i en hållbar stad.

Nu diskuteras även alternativa återvinningslösningar som hushållskvarnen, som återigen gör sitt intåg i svenska kök. Genom den kan köksavfallet



## Fyll ut tomrummen kring husen med ny bebyggelse, gårdar och parker mellan bostadsområdena.

automatiskt forslas till biogasanläggningar för omvandling till energi.

## 3 Energieffektivare byggnader



Nya forskarrön ger ökade möjligheter att spara energi genom nya byggnadsmaterial och effektivare värme- och kylsystem i fastigheter. Ett av de mest uppmärksammade forskningsområdena internationellt är så kallade gröna tak – ett tunt lager växtlighet på en fuktspärr på hustak.

Gröna tak löser bland annat problemet med dagvatten från nederbörd som ofta kan orsaka översvämningar i tätbebyggda, asfalterade områden. Dessutom gynnar gröna tak miljön i bostadsområden genom temperaturutjämning, ökad luftfuktighet och syretillförsel.

## 4 Hållbara transporter



De boende i en hållbar stad ska helst kunna cykla eller promenera till arbete och skola, bio, restaurang och träningslokal. Kollektivtrafiken ska täcka övriga resebehov. Enligt miljörelsen finns flera sätt att minska biltrafiken i städerna – bland annat kan samhället välja att inte låta människor ha gratis och skattefria parkeringsplatser på arbetsplatsen. Ett annat sätt är att dra in förmånliga bilavdrag för resor till och från jobbet.

– Ett kraftfullt styrmedel, som redan finns, är höga avgifter på parkeringsplatser. Ett annat är att sluta bygga parkeringsplatser och avveckla dem ➤

## Statligt stöd till hållbarhet

**Nu kan du som fastighetsägare få statligt stöd för investeringar som gynnar en hållbar stadsutveckling och minskar utsläppen av växthusgaser.**

Det är regeringens *Delegationen för hållbara städer* som har ansvaret att i år och nästa år fördela sammanlagt 340 miljoner kronor. Stödet ska i första hand gå till ny- eller ombyggnad i särskilda

stadsdelar, bostadsområden eller kvarter och uppgår till högst 30 procent av kostnaden. Investeringarna ska gälla energi, vatten, avfall eller transporter. Stödet vänder sig främst till bygg- och fastighetssektorn och kommunerna.

– Meningen är att skapa nya svenska skyltöster för klimatvänligt byggande med miljöteknik och avancerad planering, säger Peter Örn, delegationens

ordförande. Genom satsningen på hållbara städer skapar vi en nationell arena där olika krafter samlas för en viktig uppgift.

Delegationens uppgift är också att bidra till kunskapsutvecklingen om hållbara städer, samla och sprida information om goda exempel, främja dialog och samordning mellan olika kompetenser samt stötta exporten av svensk miljöteknik och främja det internationella samarbetet om hållbara städer.

TEXT HANS HELLBERG

## Så får du del av det nya stödet

Den 2 april lämnar delegationen och miljöministern detaljerad information om hur ansökningarna ska gå till. Ansökan ska lämnas in senast 1 juni. I december beslutas vilka som får stöd. Ansökningarna prövas i två steg.



**MER PÅ WEBBEN**

Läs på Miljövårdsberedningens webbplats: [www.sou.gov.se/mvb](http://www.sou.gov.se/mvb)

► som finns. Då minskar bilåkandet, säger **Magnus Nilsson**, Han är trafikexpert på Naturskyddsför-  
eningens rikskansli. För tillfället arbetar han bland annat tillsammans med lokal-  
kretsen i Göteborg för att införa  
trängselavgifter även där.



Magnus Nilsson

Magnus Nilsson anser att ett ökat bilbehov sällan är en utveckling som folk väljer frivilligt. I stället handlar det om en utveckling dikterad av handel och ekonomi.

– Kommuner har inte råd att säga nej till stormarknader, eftersom affärsverksamheterna då flyttas över till grannkommunen. Och invånarna har i sin tur inte råd att säga nej till stormarknader, eftersom de kanske tvingas betala dubbla priset för mjölk i kvartersbutiken.

De flesta svenska, mellanstora städer som byggts före 1950-talet, som Gävle, Karlstad och Örebro, har mycket goda förutsättningar för att bli hållbara städer i framtiden. De är byggda för att invånarna ska kunna ta sig fram överallt till fots eller med häst och vagn.

## 5 Livskvalitet



Boendemiljön ska vara människovänlig. Barnen ska ha lektytor. Kompostering ska inte byggas in i systemet. Det säger **Eivor Bucht**, professor vid Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU. Hon varnar för att låta ekolo-

giska ideal gå ut över befolkningens sociala situation och livskvalitet.

– En fullt utvecklad kompostering är en omöjlig lösning i ett framtida stadsperspektiv, eftersom alla inte klarar den lösningen. Man ska vara frisk och stark för att orka med att kompostera.

Eivor Bucht ser att tät stadsbebyggelse kan resultera i fler sociala problem.

– Nyligen genomfördes en satsning på kollektivtrafik med förarlösa bussar i Curitiba i Brasilien. För att få befolkningsunderlag till det nya systemet byggdes jättehöga bostadshus i täta rader. Förtätningen har gjort att barnen bara har lektytor



Eivor Bucht



## Vi måste utgå från den stad vi har och tänka i nya banor. Transporter får inte vara det enda som styr.

uppe på taken, 30, 40, 50 meter upp i luften, för på marken finns inte plats. Man måste tänka i flera led för att åstadkomma en lyckad kombination av alla aspekter i en hållbar stad.

**Omvandlingen till ett hållbart** samhälle går stegvis.

– Vi måste komma igång med åtgärder här och nu, men det ska vara varaktiga förändringar. Vi måste utgå från den stad vi har och tänka i nya banor. Transporter får inte vara det enda som styr. Mitt råd till alla inblandade är att våga ta konflikterna, och se till de lösningar som faktiskt finns.

Varje år förändras i genomsnitt två procent av bebyggelsen i Sverige, genom om- och tillbyggnader. Om 50 år kan alltså i princip hela stadsbilder vara förändrade.

För cirka 100 år sedan präglades stadskärnorna i europeiska storstäder av social misär och trångboddhet i mörka och smutsiga bostäder. I Sverige löstes problemen genom att bygga ut förorterna.

– Redan på 1920-talet började man sätta ut stora hyreshuslimpor i terrängen för att folk skulle få bo nära grönskan. Trots att det stadsplanidealet dömdes ut tidigt fick det härska fram till 1970-talet, säger Andreas Fries på Strategisk Arkitektur.

Hans önskan är att man ska kunna bygga ihop förtortsenklaverna med varandra.

– Det handlar inte om att jaga bort naturen, utan om att bygga bort onödiga tomrum, säger Andreas Fries. Vi ser många nya, klokt tänkta förtättningsprojekt i Stockholm redan i dag, men de är tyvärr bara enstaka ”duttar”. Vi behöver ta ett helhetsgrepp och femdubbla alla småskaliga idéer i alla riktningar längs tunnelbanelinjerna.

**Kristina Björnberg** är forskningssekreterare på Formas med ansvar för frågor om Hållbar stadsutveckling. Vad tycker hon är viktigast?

– Att minska transporter och ändra människors livsstil. Vi måste bygga städer med livskvalitet och skapa delaktighet och inflytande hos alla invånare, inte minst i utsatta bostadsområden. Att till exempel installera el- och vattenmätare i enskilda lägenheter ger medvetenhet hos alla. Men för att systemet ska fungera måste priserna på energi och vatten sättas så högt att det blir tydligt vad förbrukningen kostar. 📌

TEXT KATARINA AHLFORT

## HÅLLBART Exempel som inspirerar

### Sverige

**Västra hamnen** i Malmö var tidigare ett industriområde som förvandlats till en ny stadsdel med ekologiskt hållbara bostadsområden, högskola och kontor. Energien till cirka 1 000 lägenheter är lokalt producerad och förnybar. Gångavstånd till kollektivtrafik.

**Bostadsområdet Augustenborg** i Malmö har byggts om med kretsloppstänkande, gröna utemiljöer och egen produktion av

förnyelsebar energi. Överflödigt dagvatten från nederbörd tas om hand av så kallade gröna tak, som ökat den biologiska mångfalden i området med 50 procent.

**Hammarby Sjöstad** i Stockholm är ett internationellt föregångsexempel. Mjölbelastningen är upp till 40 procent lägre än i en typisk stadsdel byggd under 1990-talet. Bilanvändningen är 14 procent lägre än i jämförbara stadsdelar. När Sjöstaden är färdigbyggd ska hälften av energin produceras lokalt.

### Utrikes

**Freiburg** i sydvästra Tyskland är en av världens mest miljöanpassade städer. Avancerade ekohus, bilfria gator, satsningar på sol-



Affärsgata i Freiburg.

energiteknik och miljömedvetna invånare. När staden återuppbyggdes efter andra världskriget planerades för så hög miljövänlighet som möjligt.

**Köpenhamn** har successivt reducerat biltrafiken sedan 1970-talet. Mer än en tredjedel av alla arbetsresor görs med cykel, som resultat av satsningar i gatumiljön.

**More London** är tidigare hamnkvarter i London med nya

# Spara pengar och gör miljönytta

Landets fastighetsägare har en given roll i arbetet med att uppnå den hållbara staden. "Det finns stora möjligheter att göra miljönytta och samtidigt spara pengar", säger **Bengt Wånggren, utvecklingschef på Fastighetsägarna Sverige och med i regeringens Delegation för hållbara städer.**

Bengt Wånggren var i höstas på ett hållbarhetsseminarium i Australien.

– Där gäller talesättet "get green or die". I Melbourne går det knappt att sälja ett nyproducerat kontorshus som inte är miljömärkt. Den utvecklingen är på väg hit och de fastighetsägare som inte hakar på får vara beredda att deras fastighetsvärden rasar.

Han anser att de som står i begrepp att renovera och bygga om sina fastigheter inte får försitta chansen att samtidigt energieffektivisera och uthållighetsanpassa.

– Det investeringar som görs nu ska ju hålla 50 år framåt.

Bengt Wånggren hoppas att så många fastighetsägare som möjligt tar chansen att söka pengar från delegationen för hållbara städer (se artikel på föregående uppslag).

– Jag vet att några av våra medlemmar redan har börjat uppvakta sin kommun om samarbete – och hoppas förstås att fler ska göra det.

En av dem är **Gunnar Nordfeldt**, vd på ByggVesta. Tillsammans med Malmö stad söker företaget statligt bidrag för nya energisnåla fastigheter i Västra hamnen. Dessutom går de in med en egen ansökan för nya hus i Hammarby sjöstad i Stockholm.

– Vi fastighetsägare har ett stort ansvar för att driva utvecklingen framåt. Vi har redan visat att det går att halvera energiförbrukningen, utan att byggkostnaderna blir högre.

Men fastighetsägarnas ansvar och möjligheter sträcker sig längre än så, enligt Gunnar Nordfeldt.

– Tillsammans med kommunerna bör vi utveckla detaljplanerna så att vi får möjlighet att bygga vid knutpunkter för kollektivtrafik och förtäta bebyggelse. Men vi kan även bidra genom att verka för bilpooler och sätta upp laddningsstationer för elbilar.

TEXT HANS HELLBERG



Gunnar Nordfeldt

## FASTIGHETSÄGARNAS ENERGISÄTSNINGAR

Fastighetsägarna Sverige har flera satsningar på gång som ska hjälpa medlemmarna att ta befälet över sin energianvändning och minska koldioxidutsläppen.

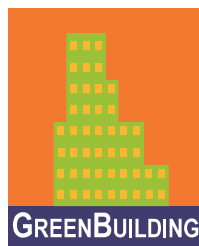
■ **Ett nytt verktyg för att mäta koldioxidutsläppen** för varje byggnad presenteras under våren. Verktyget kan simulera vilka effekter olika energibesparande åtgärder ger, samt ge svar på hur utsläppen påverkas vid byte av el- och värmeleverantör.

■ **En ny informationsdatabas** som kompletterar energideklarationen beräknas klar till sommaren. I databasen ska man hitta det mesta om energibesparing. Vad en energibesparande åtgärd kostar och hur den lönar sig, var man hittar bra leverantörer, hur ett upphandlingsavtal bör se ut och vilka projekteringskonsulter man kan ta hjälp av.

■ **Ta fram en lista** över företagsekonomiskt lönsamma energieffektiviseringsåtgärder för fastighetsägare. Enligt statliga Energieffektiviseringsutredningen genomförs endast 15 procent av sådana åtgärder. Klart under året.

■ **Tillsammans med Boverket utreds** hur en hållbarhetsredovisning för fastighetsägare bör se ut och vilka nyckeltal som ska ingå.

■ **Intresset för EU-projektet Green Building**, som administreras av Fastighetsägarna Sverige växer.



City Hall i More London.

kontorsområden i en blandad stadsmiljö. Restauranger, butiker och kontor inryms i gatuplan medan biltrafiken hänvisas till tunnlar under marken. Gott om parkmiljöer i närområdet.

HISTORIKER KEROLD KLANG [kerold.klang@citat.se](mailto:kerold.klang@citat.se)

Under 2009 firar Fastighetstidningen hundraårsjubileum. Kerold Klang har bläddrat i gamla nummer, från tidningens start fram till våra dagar.

Godbitarna från tidningsarkivet återkommer under hela jubileumsåret.



■ **Inköp av kulsprutor.** Stockholms fastighetsägare inbjudes att teckna bidrag till inköp av kulsprutor. För huvudstadens egna inbyggare blir ett skyddande av staden även ett skydd för deras personliga säkerhet, egendom och yrkesutövning. De som skola förhindra fientlig överrumpling riktad mot Stockholm böra ej vara i avsaknad av kulsprutor. (1919)

■ **Lyhört i Götet.** I Göteborg har man helt plötsligt gjort den ingalunda behagliga upptäckten att husen i allmänhet lida af lyhördhet. Man har till och med kommit så långt att detta blifvit ett af de specifikt Göteborgska problem som med det snaraste bör lösas. (1915)



■ **Bostäder i brandstationen.** I Jönköping stå ett hundratal personer undrande och spörjande, var de skola få tak öfver huvudet. Så har bl.a. ett par lägenheter ställts i ordning i stadens brandstation, hvarjämte bostäder förhyrts på landet utanför staden. (1916)

■ **Karlskrona en god stad.** Ovanligt nog finnes åtminstone en större stad i vårt land, där relativ förnöjsamhet råder öfver förhållandena å bostadsmarknaden och detta hos såväl fastighetsägare som hyresgäster. Och det är den goda staden Karlskrona. (1916)



■ **Listiga vägglöss.** Den lilla vägglusen är en märkvärdig insekt, hvilken folk skyr som pesten; dess utseende och lukt är omedelbart motbjudande. Den är i vissa hänseenden listigare än kvinnor, hvilka ju efter sägen öfvergå mannens förstånd. (1915)

■ **Gallring i Hagalund.** Fastighetsägarna i Hagalund har bildat en egen uthyrningsbyrå, hvilken hädanefter all uthyrning av medlemmarnas lägenheter skall ske. Afsikten är att bortgallra sådana hyresgäster som varit orsak till nedsättande af samhällets anseende. (1916)



■ **Varning för biträden!**

Då vi ligga i konflikt med våra biträden befara vi att de ämnar öppna tillfälliga raxsalonger i staden. Vid förra konflikten hade biträdena sådana provisoriska salonger, men för dessa betalades ingen som helst hyra. Vi vill därför varna Eder att emottaga frisörbiträdena som hyresgäster, emedan de ej nu heller äro i stånd att fullgöra ingångna avtal eller förpliktelser. Sv. Frisörföreningen avdelning 1. (1918)



SE FILMEN PÅ NÄTET

Missa inte Fastighetstidningens jubileumsfilm på nätet.

Där hittar du också fler godbitar från tidningssläppen. Gå in på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se).



S:t  
Julian  
Priset

# GRATTIS!

## HOTEL HANSSON

## TAVELMÅLARE BENGT ELDE

## INDISKA ODENPLAN

Tack för att ni har ökat tillgängligheten i Stockholm. Och grattis till S:t Julianpriset som delas ut för att uppmuntra butiker m m att göra sina lokaler mer tillgängliga – för alla! Läs mer om vinnarna och S:t Julianpriset på [www.stockholm.se/tillganglig](http://www.stockholm.se/tillganglig).



STOCKHOLMS

# ROT

BYGGMÄSTARE-

# PRI

FÖRENING

# SET

2009

Nu är det dags att anmäla projekt till ROT-priset – tävlingen om Stockholms bästa ombyggnad.

Vi vill ha era tävlingsbidrag senast den 2 april 2009. Ytterligare information och anmälningsblankett finns på byggmästareföreningens hemsida [www.stockholmsbf.se](http://www.stockholmsbf.se). Frågor besvaras av Lennart Granlöf, sekreterare i ROT-juryen, telefon 08 587 147 34. [lennart@stockholmsbf.se](mailto:lennart@stockholmsbf.se)



# Ovanligt bra fönster



Fönster med karm och båge av PVC-profiler har många fördelar. De påverkas inte av väder och vind och behöver aldrig målas. Det ger pengar över. De har bra U-värde, rejäla tätningslistor och är anpassade för nordiskt klimat. Det spar dyr energi och ger dragfria bostäder. Dessutom är de ekologiskt konkurrenskraftiga. Det har du och kommande generationer glädje av.  
*Gör ett ovanligt bra byte, byt till svensktillverkade PVC-fönster.*



[www.pvcfonster.se](http://www.pvcfonster.se)

Ett informationssamarbete mellan svenska tillverkare av PVC-fönster. Berlings glas 035-18 01 80, Enomic Fönster 019-603 24 40, Fönsterfabriken 020-77 70 00, FönsterGruppen 0340-66 04 00, MIR-Gruppen 0492-795 50, NS Fönster 044-421 20 och Plastfönster 0226-559 00. Mer information finns i broschyren Fönster som aldrig behöver målas. Beställ den på hemsidan eller ring 0303-875 36.

REDAKTÖR KEROLD KLANG [kerold.klang@citat.se](mailto:kerold.klang@citat.se)

## Träboomen i text och bild

### Sverige bygger åter stort i trä

– 55 exempel på modern träbyggnadsteknik i stora konstruktioner

■ Det pågår över hela landet en byggboom för flerbostadshus, hallar och broar i trä. Den här katalogen beskriver 55 nordiska nybyggen i text och bild. Här visas bland annat de prisbelönta Limnologen i Växjö och Universeum i Göteborg, men även mindre kända byggnadsverk som gång- och cykelbron Hästepallarna i Uddevalla och hisstornet som kompletterar Almgrens hundraåriga sidenfabrik i Stockholm.

Sverige bygger åter stort i trä – 55 exempel på modern träbyggnadsteknik i stora konstruktioner. Utgivare: Nationella Träbyggnadsstrategin/Näringsdepartementet och Sveriges Träbyggnadskansli. 128 sidor. Boken kan rekvideras gratis från [www.trabyggnadskansliet.se](http://www.trabyggnadskansliet.se).

## Paradigmskifte för staden



■ Idébok som vill väcka tankar kring hur framtidens städer ska se ut och fungera. Syftet är ett hållbarare samhälle med lägre driftskostnader och bättre hälsa. Utgångspunkten är ett kvarter i Stockholm med en ny trapphuslösning – "vertical street" – som markerar ett paradigmskifte. Författarna, som är arkitekter, nationalekonomer och urbansociologer hävdar att dagens arkitektur spelat ut sin roll.

Funktionalismens idéer är föråldrade – ytterst lite bör sparas. Vi ska istället bygga den vertikala staden. Det går ändå inte att komma ifrån att vi hört många av argumenten förr. Nämligen från just funktionalisterna som på sin tid också ville riva det fungerande och ännu icke uttjänade för att bygga en ny värld för en ny tid.

Vertical Street. Arkitektur för ett kosmopolitiskt och ekologiskt samhälle. Utgivare: SNS förlag. Redaktör: Göran G. Lundquist. 194 sidor. 208 kronor inklusive moms från [www.bok.nu](http://www.bok.nu).

## Att göra fastigheten tillgänglig



■ Plan- och bygglagen stipulerar att enkelt avhjälpta hinder för handikappade och synskadade i offentliga lokaler och på allmänna platser ska vara åtgärdade senast 2010. En enkät 2007 visade att nio procent av fastighetsägarna slutfört arbetet. Den här boken belyser de oklarheter kring lagen som ännu finns och ger exempel på arbetssätt för tillgänglighetsarbetena. Vi får också veta hur bland annat Gavlefastigheter, Lokalförslörnings-

förvaltningen i Göteborg och Västerbottens läns landstings fastighetsenhet drivit arbetet.

Tillgänglig lokal 2, Framgångsfaktorer för arbetet med enkelt avhjälpta hinder. Utgivare: Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor (U.F.O.S). 66 sidor. 175 kronor från [www.skl.se](http://www.skl.se).

# Tinga din stol på Energitinget!

Välkommen till Geotecs session om

## Framtidens energisystem

Vårens stora energihändelse är **Energitinget** den 11-12 mars som anordnas av Energimyndigheten.

Geotecs session, nr. 45, fokuserar på geonergi som kommer att spela allt väsentligare roll för vår framtida miljövänliga energiförsörjning.

Hjärtligt välkommen! Utförlig information om vår session och anmälningsformulär hittar du lätt via Geotecs webbplats.

**GEOTEC**  
Svenska Borrentreprenörers Branschorganisation

[www.geotec.se](http://www.geotec.se)

Pentry och kök går med enkla medel att göra både trivsamt och användbart för arbetslunch och fika.

## FIFFIG FUSKLAPP

■ Sushi är en populär lunchrätt på jobbet men kan vara nog så besvärlig att få i sig för den som är ovan att äta med pinnar. Dessa små tre- mjukplast ger bättre grepp om pinnarna. "Förlo- ra inte ansiktet, använd mitt" står det på den glada gubben. Från Shopstickface. [www.shopstickface.com](http://www.shopstickface.com)



FOTO: HAY

## Stålpall står pall

■ Ett kök utan pall är inget riktigt kök, så man förr och syftade på den klassiska mjölkpallen. Här en uppdaterad variant att använda som extra sittmöbel eller att stå på när du behöver komma åt i överskåpen. **Metro** heter den tuffa möbeln av pulverlackerat stål, i svart, vitt, grönt, gult eller rött. Den är 36x29 cm och 41 cm hög. Design Peter Johansen för Hay. [www.hay.dk](http://www.hay.dk)



FOTO: LASSE BOSTRÖM

## FÖRSTA HJÄLPEN

■ Ett skåp med plåster och aspirin är ett måste på jobbet när olyckan är framme. Skåpet är av plåt med glatt dekorerad glaslucka med touchöppning. Från Dixie. [www.dixie.se](http://www.dixie.se)



## Underverk

■ Utfällbara karottunderlägget **Propeller** som hopfällt i sin ask ryms i bestickfacket. Det består av två silikondelar, ett material som inte glider utan ligger stadigt mot bordsskivan. Design Jakob Wegner för Menu/ Danish Design. [www.menu.as](http://www.menu.as)



## Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ **Jakobs kyrka** i Stockholm har **öppnat museum**. Kyrkans äldre föremål, bland annat guldbroderade kistkläden och prästkåpor visas nu i säkerhetsmontrar donerade av Bonniers stiftelse. Men framtiden är oviss. Pengar saknas och kyrkan kanske måste stängas.

■ **Fastighetsbolaget Norrvidden** har tecknat huvudsponsoravtal för friidrottstävlingen **Sundsvall Wind Sprint** med arrangören

Sundsvalls Friidrott. Tävlingen, som i sommar hålls för fjärde gången, får namnet Norrvidden Sundsvall Wind Sprint.

■ Betongkonstruktionerna för den 17 kilometer långa **Citybanans del vid Malmö Central** är färdig-gjutna efter nära fyra års arbete. 120 000 kubikmeter betong och 15 000 ton armeringsjärn har gått åt. Nu ska stationen nyinredas och de nya spåren läggs ut.

■ **Nöjestemplet Cirkus** från 1890-talet på Djurgården i Stockholm vill utöka med en tillbyggnad för 700 personer. Senaste utbyggnaden bekostades av Björn & Benny på 90-talet inför uppförandet av *Kristina från Duvemåla*.

■ **Ikea inredde Ovala rummet** inför President Obamas tillträde. Dock inte det riktiga utan en kopia i reklamsyfte uppbyggd i **Union Station** i Washington. Det riktiga

ovala rummet i Vita Huset är nummer två i ordningen. Originalrummet, på annan plats i byggnaden, brann i början av 1900-talet.

■ **Danmark Radios Jean Novuvel-ritade konserthus** i Köpenhamn har invigts. Den koboltblå kuben har kostat 2,5 miljarder svenska kronor, tre gånger över budget. För att förbättra ekonomin har därför trehundra radiomedarbetare fått sparken.

# Skriv kontrakt och håll kontakt

Ett tydligt kontrakt, regelbunden kontakt med städfirman och närvarolista för städpersonalen. Det är några saker att tänka på för att få ett så trevligt och välstädat trapphus som möjligt.

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Trapphuset är det centrala ansvaret för dig som ägare till bostadshus. Men det vanliga är att även andra allmänna utrymmen ingår i en städupphandling: tvättstuga, soprum, källarutrymmen, cykelförråd och samlingslokal. Städningens omfattning beror på fastighetens utformning och storlek.

I en mindre fastighet eller bostadsrättsförening går det att spara pengar genom att minska städfrekvensen något under sommarmånaderna. Medan entréer i stora fastigheter under vintern blir så hårt nedsmutsade att dessa kan behöva städas ett par gånger i veckan.

– Det är svårt att ge generella råd.

Men det vanligaste är att trapphuset städas en gång per vecka, säger **Riitta-Leena Halme**, ansvarig för städfrågor hos Fastighetsägarna Stockholm.

Också allmänna utrymmen, som normalt hålls efter av de boende, måste städas oftare i en stor fastighet. Vissa stora tvättstugor kan behöva städas en gång i veckan, konstaterar Riitta-Leena Halme.

– Tanken är ju att alla ska städa efter sig i tvättstugan. Om det fungerade skulle städpersonal inte behöva storstäda mer än en–två gånger per år, säger hon.



Riitta-Leena Halme

## ✓ Sopning effektivast

Den första städåtgärden på alla golvytor är att få upp damm, sand och annan lös smuts. Vissa svåråtkomliga ytor i trapphuset – entrémattor och golvspringor vid moderna hissdörrar – kan kräva dammsugare. Men i övrigt är traditionell sopning mer effektivt än dammsugare.

– Många fastighetsägare undrar var vi har dammsugaren. Men den använder vi inte särskilt ofta i trapphus. Det är otympligt och tar längre tid, säger **Timo Suvanto** på Städakuten, ett av de trappstädningsföretag som har avtal med Fastighetsägarna Stockholm.

## ✓ Olika medel för olika golv

Efter sopning ska golven tvättas. Vanligtvis sker det med så kallad bredmopp eller svabb. Städmetod varierar med golvmaterialen – rekommendationer lämnas av både golvtilverkarer och branschorganisationen Golvrådet. Till plast- och linoleumytor används allrengöring, medan många stenytor torkar ut av starka rengöringsmedel. För trappor i natursten rekommenderas istället så kallad stensåpa. Såpabehandling av stenmaterial ger en skyddande lyster på sikt.

– I Gamla stan i Stockholm finns trapphus som ser ut att vara polishbehandlade. Men det är stengolv som har städats med såpa och vatten i kanske hundra år, berättar Riitta-Leena Halme.

Tidigare metoder att skydda golvet med polish, är på väg att ersättas av mer miljövänliga metoder som oljning och såpabehandling. På senare år har även så kallad twisterskurning, som bara använder vatten, blivit vanligare. Fördelen är att ▶

▶ LÄS VIDARE

På nästa uppslag hittar du sex smarta råd inför upphandlingen och tips på mer läsning.

## 3 saker för bättre städresultat

### 2 Närvarolista

Städpersonal fyller i efter städning. Undviker missförstånd och gör det lättare att utvärdera städkvalitet.



### 1 Entrématta

Minskar slitage på trapphus. Rengöres regelbundet, eventuellt av mattuthyrningsföretag.



### 3 Städvänlig möblering

Att undvika prylar på golvet, belamrade ytor som ska torkas och krukväxter som faller löv minskar städtiden.

## STÄDNING AV BOSTADSHUS

Hur ofta ditt bostadshus städas, och vilka utrymmen som bör ingå, beror bland annat på antalet lägenheter och fastighetens utformning. I illustrationen anges ungefärliga städintervall.

### Städintervall

- 1 gång/vecka
- Varannan vecka
- 1 gång/månad
- 1-2 gånger/år

**Fönster i trapphus**  
Höst och vår.

**Trapphus (entré, trappa, våningsplan)**  
1 gång per vecka. På vintern kan entrén behöva städas 2 gånger per vecka. Dessutom storstädning vid behov.

**Samlingslokal, styrelserum**  
1 gång per månad.

**Tvättstuga**  
Varannan vecka.  
Storstädning:  
1-2 gånger/år.

**Förrådsgång (fram till källarförråd)**  
1-2 gånger/år.

**Väggar (trappa, våningsplan)**  
Fläckborttagning  
1 gång per månad.

**Väggar (entré)**  
Fläckborttagning  
1 gång per vecka.

**Soprum och gångar till soprum**  
1 gång per vecka.

**Cykel-/barnvagnsrum**  
1-2 gånger per år

**Allmänna utrymmen i källaren**  
1 gång per månad.

## HUR GJORDE DU? Margareta Frisk



FOTO: HANS HELMBERG

Margareta Frisk är delägare till fastigheterna Klippan 15 i Sundbyberg och Porten 1 i Solna.

### Hur fungerar trappstädningen?

– För några år sedan hade vi många klagomål från hyresgäster. Det hjälpte inte att jag ringde och påtalade det för entreprenören. Det var likadant med flera olika städfirmor. 2005 tog jag kontakt med Fastighetsägarna Stockholm, och nu städar en firma som de har avtal med. Sedan dess har städningen fungerat alldeles utmärkt. Det har blivit lite dyrare, men det är det värt.

### Vad ingår i städningen?

– Trapphusen i de båda fastigheterna, vinds- och källargångar. Även tvättstuga grovstädas var fjortonde dag. Den ska egentligen städas av hyresgästerna, men det är få som gör och det är nog inte lätt att ändra på.  
– I båda fastigheterna finns också lokaler, men städningen där sköter lokalhyresgästerna.  
Vilken kontakt har du med städfirman i dag?

– Vi träffades när vi inledde samarbetet, sedan har vi haft kontakt på telefon. Jag hör av mig om jag inte är nöjd eller om det finns extrajobb. Det kan vara efter en lägenhetsrenovering eller om något akut inträffar.

### Vilken betydelse har en välstädd fastighet?

– Städning har en oerhörd betydelse. Entrén är ansiktet utåt. Ju renare och fräschare, desto mer månar hyresgästerna om huset.

# Tips & råd Städning

► twisterskurning kan utföras oavsett väderlek och även om folk rör sig i trapphuset – till skillnad från polish som gör golvet halt under behandling. Fastighetsägarnas städexpert råder ändå till en viss försiktighet. Maskinerna är tunga och ger bäst resultat på plana ytor, det vill säga i entréer och på våningsplan.

– Man betalar ganska mycket för en twisterbehandling och på själva trappstegen syns inte behandlingen särskilt mycket, säger Riitta-Leena Halme.

## ✓ Tydliga instruktioner

För att nå ett bra städresultat är det viktigt med en löpande dialog. Ha regelbundna möten med städfirmans ledning där du följer upp arbetet och kan föreslå förändringar. Och ha alltid en tydlig städinstruktion, säger Riitta-Leena Halme.

– Ibland går det galet i städningen, men har man ett tydligt avtal kan man gå tillbaka till det. Kunden har väldigt lite att säga till om utan en bra beskrivning av uppdraget.

Om du upplever brister i städningen, ta kontakt med städfirman på en gång. Det rådet ger Timo Suvanto på Städakuten.

– Låt det inte gå flera månader, då är det betydligt svårare att komma tillrätta med bristerna.

Som fastighetsägare finns det några områden i trapphuset att vara särskilt uppmärksam på. Sand i hörnen, dammiga ytor högt upp i huset och smutsiga portglas kan tyda på bristfällig städning. Men kom ihåg att på vintern smutsas ytor snabbt ned och det som verkar slarvigt städat, kan ha utförts som det ska en dag tidigare. Ett sätt att undvika missförstånd är att sätta upp en närvarolista i städförrådet.

## ✓ 300 kronor i timmen norm

Vad kostar då trappstädning? Runt 300 kronor i timmen och uppåt får du räkna med. Kryper priserna under 250 kronor

och ned mot tvåhundra kronor i timmen bör du vara extra uppmärksam på företagets ekonomiska förhållanden. I dessa prisklasser börjar det bli svårt eller omöjligt att driva en affärsverksamhet utan att tumma på lagen.

## ✓ Städtiden kan variera

Hur lång tid ska en bra städrunda ta? Det finns inget generellt svar. Ett stort och svårstädat trapphus kan ta en och en halv eller upp emot två timmar att städa. Moderna fastigheter med plana ytor och kanske inte ens fönsterbänkar betas av relativt snabbt. Äldre hus med många

detaljer – stuckatur, ledstänger och näthissar – innebär mer avtorkning och kräver mer tid i anspråk. Därför är det också viktigt att städfirman kan se din fastighet redan i offertskedet.

– Det är även stora skillnader på städning vinter och sommar. Ett trapphus kan ta dubbelt så lång tid att städa de värsta veckorna på vintern, säger Riitta-Leena Halme.

## ✓ Städning av butik och kontor

Kommersiella hyresgäster kräver delvis annorlunda städsatser och andra städfirmor. Städning av både kontor och butik kräver generellt större arbetsinsatser än trapphus. Golven städas vanligtvis varje dag, medan avtorkning och avfläckning räcker en gång per vecka. Ofta städar personalen själv sin butiksinterior. På kontoret är toalettstädning en stor del av arbetet, liksom avtorkning av skrivbord och andra ytor.

– Man kanske inte behöver städa ett kontor varje dag, men städpersonalen behöver åtminstone se över lokalen varje dag, säger Riitta-Leena Halme. ☎



TYCK TILL PÅ WEBBEN

Är du nöjd med din städfirma? Se webbfrågan på sid 12 eller gå in på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se)!

Traditionell sopning är mer effektivt än dammsugare.

# 6 tips inför din upphandling

**Pär Ihr hos Wallenstam har stor erfarenhet av att köpa städtjänster. Han ansvarar för att upphandla fastighetsförvaltning för nästan 7 000 bostäder i Stockholm. Här följer hans bästa upphandlingstips.**

## 1 Klargör dina städbehov



Första steget är att tänka efter vad du egentligen vill upphandla. Det kräver eftertanke. Fastighetens läge och skick är avgörande. Ljust målade ytor, mycket glas, grusgångar liksom många besökare till ett bostadshus är exempel på faktorer som ökar städbehovet.

Pär Ihr

## 2 Kontrollera entreprenör

Med hjälp av företagsrapporter som bland annat visar antal anställda, uppgifter om bokslut och eventuella betalningsanmärkningar har du koll på entreprenörens verksamhet. Att ringa på referenser är en självklarhet.

## 3 Var professionell

Blanda inte ihop sak och person. Magkänslan kan leda fel. Inte bara som negativ överraskning. Det kan lika gärna gå åt andra hållet, att de som ger ett sämre intryck i själva verket är bra.

## 4 Välj kort kontraktstid!

Är du ny eller osäker städupphandlare – se till att skriva avtal med kort bindnings- och uppsägningstid. Skriv eventuellt in möjlighet att omförhandla avtalet. Då kan du utvärdera och lättare hitta rätt servicenivå.

## 5 Följ upp resultatet

Gör gärna egna kontrollrundor varje vecka. Försök att se resultatet med både hyresgästens och ägarens/förvaltarens ögon. Ordna driftsmöten med entreprenör två-fyra gånger om året, där ni gemensamt går igenom resultat och eventuellt kan förändra städfrekvens och antal städömråden.

## 6 Visa att du bryr dig

Med en ny entreprenör – låt det inte gå för länge innan du ger feedback! Inte sällan försämras kvaliteten på städningen efter en inledande "smekmånad", säger Pär Ihr.

– Alla har ett behov att bli sedda och hörda. Vi arbetar målmedvetet för att hålla en nära dialog med våra entreprenörer.

## LÄS MER

### Färskaste städtips

Allt om städning är en ny-startad, oberoende webbsida om städning. Här finns bland annat tips om städmetoder och städvänlig möblering samt en upphandlingsguide. [www.alltomstad.se](http://www.alltomstad.se)

### Upphandling

Aff är ett hjälpmedel för upphandling av fastighetsförvaltning. Städmallen *Städ 99*

([www.aff.nu](http://www.aff.nu)) går på djupet av städupphandling. För mindre fastighetsägare finns *Drift och skötsel av fastigheter*, som behandlar upphandling av bland annat städning.

### Auktorisation

Branschorganisationen **Almega** auktoriserar städfirmor som bland annat har utbildade medarbetare, ansvarsförsäkring och betalda skatter. Mer om

auktoriseringen och en lista på auktoriserade företag hittar du på webbsidan. [www.almega.se](http://www.almega.se) (klicka på *Almega Tjänsteförbundet* nere till vänster och sedan på *Serviceentreprenörer* under rubriken *Auktorisation*)

### Städmetoder

**Svenska Gotvrådet** ger ut *Lilla Städhandboken* och *Golvrådsboken*. Har också webbsidan [www.golvradet.se](http://www.golvradet.se)

# Bort med besvärlig nyckelhantering

Passagesystem



Tvättstugebokning



Porttelefon



El-lås läsare



Larm



Kameraövervakning



## Säkerhet för hela fastigheten

Med RCOs helintegrerade säkerhetssystem ingår allt för att få en nyckelfri fastighet. Nu finns en helt ny produkt R-COBBER L som kan monteras på lägenhetsdörren och se till att låsa den på ett säkert sätt. I kombination med vårt helintegrerade system så kan man åstadkomma en helt nyckelfri fastighet. Systemet kan monteras både på den lilla bostadsrättsföreningen som det stora kommunala bostadsbolaget. I det integrerade systemet ingår Kortläsare, tvättstugebokning, larmsystem, porttelefon, kameraövervakning och nu även elektroniskt lås till lägenheten.

**NYHET!**

**R-COBBER L**

Nu även för lägenheten

**R-COBBER L**

Säljs av El,Lås och larmföretag.

Rekommenderat C:a pris

**3,192:-** exkl moms

Vill du veta mer gå in på [www.rco.se](http://www.rco.se)  
eller ring 08-546 560 00 för mer info.

**Maria Livijn**

KRÖNIKÖR



## Det finns mycket tid att vinna för styrelsen genom att anlita externt stöd i byggprocessen.

Strax före årsskiftet lät Fastighetsägarna Stockholm Demoskop genomföra en omfattande kartläggning av sina medlemsföreningar. Ordföranden i 510 bostadsrättsföreningar intervjuades. Jag har den senaste tiden suttit djupt försjunken med undersökningsresultatet. Tänk att det alltid är lika nyttigt och spännande med undersökningar.

Många tror att arbetet i bostadsrättsföreningar oftast leds av pensionärer. Visst stämmer det att "seniorligan" i en bostadsrättsförening lägger ned mycket tid och arbete. Men undersökningen visar att ordföranden i en bostadsrättsförening i regel inte alls är en pensionär. Faktum är att i Fastighetsägarna Stockholms medlemsföreningar leds styrelsearbetet av en pensionär i knappt en av fyra föreningar. I de flesta fall är ordföranden faktiskt en medelsålders heltidsarbetande man. Detta är intressant, tycker jag.

Denna undersökning pekar liksom tidigare dessutom på att den gängse bilden av att bostadsrättsföreningar leds av lekmän inte heller är riktigt sann. Styrelsearbetet i en bostadsrättsförening leds förvisso i regel inte av en fackman – alltså av någon som arbetar i branschen – men däremot av en person som ofta har mycket lång erfarenhet av bostadsrättsföreningar.

Ordföranden har i genomsnitt suttit hela elva år i brf-styrelser. Inte nog med detta – han lägger dessutom ned mycket tid på styrelsearbetet, i genomsnitt drygt sex timmar per vecka. Och dessutom förvärvsarbetar han/hon på heltid. Detta är beundransvärt. Man kan fråga sig vad som motiverar dem att göra denna insats år efter år?

**Renovering och underhåll** av fastigheten är den fråga som upplevs som svårast och som tar mest tid för styrelsen att hantera. Att detta är en särskilt viktig och stor fråga för bostadsrättsföreningar som är medlemmar i Fastighetsägarna beror sannolikt på att de ofta äger äldre hus – och med det följer som bekant en hel del underhåll.


Ordföranden känner dessutom ofta en frustration över att projektledningen av byggprojekt inte blir så professionell och

strukturerad som man kanske är van vid från sitt yrkesliv. Tiden finns helt enkelt inte.

Jag tror att det finns mycket tid att vinna för styrelsen genom att anlita externt stöd i byggprocessen. Det skulle sannolikt också avlasta styrelsens arbete ordentligt och göra vardagen lite enklare. Naturligtvis kostar det till en början mer att anlita hjälp än om föreningen själv håller i projektet. Å andra sidan skulle sannolikt fler inblandade bli desto nöjdare med resultatet av ombyggnationen – både styrelsen, de boende och entreprenörerna som föreningen har anlitat – och antalet tvister skulle minska. Frågan är om slutnotan för byggprojektet skulle bli så mycket dyrare?

**Fastighetsägarna har** länge kämpat mot Fortum för att de utnyttjar sin dominerande ställning när det gäller fjärrvärme. I höstas anmälde bostadsrättsföreningen Hugin 20 i Stockholm företaget till den nyinrättade fjärrvärmenämnden. Bostadsrättsföreningen anser att de betalar ett för högt pris för fjärrvärmerna. Nu har nämnden meddelat att de kommer att ta upp ärendet med Hugin för medling. Om Hugin får rätt och Fortum måste sänka priset kan det få stor betydelse för alla andra bostadsrättsföreningar – men än är det en bit kvar. Nämndens uppgift är endast att medla, dess beslut är alltså inte bindande för parterna.

Uppvärmning är i regel den tyngsta utgiftsposten för en bostadsrättsförening. Därför ska det bli extra intressant att se vilka kreativa och energisparande lösningar som våra medlemmar har valt bland de föreningar som är med i täv-

lingen "Årets bostadsrättsförening 2009". Denna gång tittar vi i synnerhet på föreningens energi- och miljöarbete. Det finns fortfarande möjlighet att vara med i tävlingen. Sista ansökningssdag är 1 mars. Tag chansen och var med och tävla om den viktiga utmärkelsen att bli årets brf 2009. Mer information hittar du på vår webbsida: [www.fastighetsagarna.se/aretsbrf](http://www.fastighetsagarna.se/aretsbrf). 

*Maria Li*

Maria Livijn är näringspolitiskt ansvarig för brf, Fastighetsägarna Stockholm. Du når henne på [maria.livijn@stofast.se](mailto:maria.livijn@stofast.se)

## Ta hjälp utifrån vid stora jobb



# Echo INVERTER

## Kapacitetsreglerade luft/vatten värmepum- par för villor och fastigheter

### Hög värmefaktor

EchoInverter är utrustad med en kapacitetsreglerad kompressor som automatiskt anpassar avgiven effekt till husets energibehov. Därmed minimeras antalet start och stopp, vilket ger lägre energiförbrukning samtidigt som kompressorns livslängd ökar avsevärt.

Kapacitetsregleringen (inverterstyrningen) ger sett över året en högre värmefaktor (COP) än vid on/off-styrning av kompressorn.

### Flexibel dockning till befintligt värmesystem

EchoInverter kan enkelt dockas till befintlig olje/el/gas eller kombipannor, vilket ger en kostnadseffektiv lösning med mycket kortare pay-off tider på gjord investering.



**Clima**  
Clima Sverige AB

[www.clima.se](http://www.clima.se)

— ett företag i **BEIJER REF**

## Produkter

REDAKTÖR KEROLD KLANG [kerold.klang@citat.se](mailto:kerold.klang@citat.se)

## Vitvaror som sparar hälften

■ Miele lanserar EcoComfort-programmet med vitvaror som kan spara upp till hälften av energiförbrukningen. Den miljöanpassade torktumblaren T 8627 WP bygger på värmepumpstekniken som används i lågenergi-hus och flerbostadshus. Den arbetar i ett slutet processluftsystem som ger 45–50 procents lägre energiförbrukning än tumlare i energiklasserna B och C. Tvättmaskinen W 1747 WPS har både kall- och varmvattenanslutning och är anpassad till hus med solenergi eller fjärrvärme. Jämfört med kallvattenanslutna maskiner kan upp till 43 procent av energiåtgången elimineras. [www.miele.se](http://www.miele.se)



## Måla golvet, inte väggen

■ Nu målar vi våra golv igen. Allt fler väljer vita väggar och låter golvet stå för accentfärgen. Alcro nya golvfärg Alcro Entré, som lanseras i slutet av februari, är vattenburen och miljöanpassad. Den höga glansen gör färgen lika slitstark som tidigare lösningsmedelsburna produkter, samtidigt som den har de vattenburna färgernas korta torktid. Färgen är anpassad för både trä och betong och finns i burkar upp till tio liter. Baskulörer är vit och nickelgrå som sedan bryts till önskad kulör.

En mer fantasifull kulörkollektion, ad.golv, skapad av designern Eva Lilja Löwenhielm lanseras samtidigt. [www.alcro.se](http://www.alcro.se)

## Tänd bara där du är

■ Hopkopplade sensorarmaturer som tänds stegvis när man träder in i exempelvis källar- och garagekorridorer drar mindre energi än trappautomater och detektorer som tänds hela utrymmet. Den nya sensorarmaturen RS Pro 2000 från Steinel har en HF-sensor med större räckvidd än traditionella IR-sensorer. Den kan ställas in steglöst på en till fyra meter och avskärmas i lämplig riktning. Om man vill tända på traditionellt vis kan sensorerna kopplas ihop för gemensam tändning via radiomodul. Modellen är på 26x26 watt med glas- eller akrylkupa. Batteri-backup och Led-modul med orienteringsljus finns som tillval. [www.steinell.se](http://www.steinell.se)



**Nytt!**  
Direkt på  
internet



# Snabbare!

## Fastighetsägarnas alla hyreskontrakt finns i itkett.

Du vet väl att med itkett får du alla hyreskontrakt från Fastighetsägarna Sverige direkt till din dator – färdiga att fylla i! Du kan enkelt och smidigt skriva ut prydliga och juridiskt riktiga kontrakt så ofta du behöver.

## Nyhet – direkt på internet! Inget program behöver installeras.

Nu har vi utvecklat itkett ytterligare och gjort det enklare, snabbare och säkrare för dig som användare. Allt du behöver är en dator med uppkoppling till internet. Inget krångel med installation av program. Du får ett eget användarnamn och lösenord, sedan kan du direkt använda itkett från olika datorer och på olika platser. Vill flera personer ha tillgång till itkett går det också bra, varje användare får sina egna inloggningsuppgifter.

## Enklare och säkrare!

Det rättvisa sk myntsystemet med betalning efter hur många kontrakt man skriver ut, finns naturligtvis kvar och har gjorts ännu enklare. Även säkerheten har blivit mycket bättre! Skulle du råka ut för ett datorhaveri eller liknande, kan vi garantera att ingen sparad data eller inköpta mynt kommer att påverkas. Allt finns säkert lagrat i det nya systemet.

## Byt upp dig – utan kostnad.

Alla våra kunder kan uppgradera till det nya internetbaserade itkett och flytta med sina redan inköpta mynt – självklart helt utan kostnad!

Har du ännu inte upptäckt itkett och vill veta mer, slå oss en signal eller besök vår webbsida [www.itkett.se](http://www.itkett.se).

**it  
kett** [www.itkett.se](http://www.itkett.se)

↗ Stockholm i februari

**Per-Åke Eriksson**

 VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE  
 perake.eriksson@fastighetsagarna.se


Vissa miljonprogramsområden är en skamfläck för det svenska välfärdssamhället. Hyresrätten har svärtats ned av hur några miljonprogramsområden ser ut i dag – på grund av bristande förvaltning.

# Vanskött miljonprogram svärtar ner hyresrätten

Under senare tid har det varit en hel del uppmärksamhet kring miljonprogrammet som byggdes åren 1964–1974. Då uppfattades lägenheterna som moderna med öppna och ljusa planlösningar, jämfört med det äldre och slitna beståndet. Det förekom under 1960-talet en debatt om att de nya bostäderna i till exempel Stockholmsförorten Tensta, som i dag är ett ganska nedgången område, enbart skulle vara till för höginkomsttagare – att man bara skapade ”snobbrännor”.

I dag har miljonprogrammet fått en negativ klang. Många tänker på kommunalgrå, slitna betongförorter med stora sociala problem. Bilder visar kompakta, stereotypa, höga bostadshus som leder tanken till det forna Östeuropa. Områdena präglas av segregation, arbetslöshet, utanförskap och en utveckling mot brottslighet. Det är nog ingen tvekan om att många miljonprogramsområden är ett stort misslyckande – i vissa fall en skamfläck för det svenska välfärdssamhället. Begreppet allmännyttig har fått en annan innebörd än vad som nog var tänkt. Dessvärre har även hyresrätten, som upplåtelseform, svärtats ned av hur några miljonprogramsområden ser ut i dag.

**Den negativa bilden beror på** hur dessa hus och bostadsområden har förvaltats. För detta har fastighetsägaren, i de flesta fall ett kommunalt bostadsföretag, huvudansvaret. Ansvaret faller naturligtvis även tungt på kommunen, som ägare av det kommunala bostadsföretaget. En del av den negativa spiral som de kommunala miljonprogramsområdena befinner sig i, beror på att kommunen blandat ihop sin ägarroll med sitt ”myndighetsansvar” som man har för bostadsförsörjningen.

Alltför många kommunalpolitiker har gjort det bekvämt för sig och lagt ut kommunens sociala ansvar för enskilda människor på det kommunala bostadsföretaget utan att sedan följa upp verksamheten. Den negativa utvecklingen av miljonprogrammets hus är dock i minst lika hög grad en följd av hyresregleringen och det sätt som Hyresgästföreningen och ortens kommunala bostadsföretag förhandlar hyror. Det är allmänt känt att Hyresgästföreningens prutning av det kommunala bostadsföretagets hyreshöjningsbehov i

huvudsak innebär att underhållsinsatser skjuts på framtiden.

Det kan synas märkligt att kommunala bostadsföretag har accepterat detta i decennier. Men det bygger på en mer eller mindre underförstådd tanke om att staten, i vart fall med socialdemokratisk regering, ska öppna skattkistan när behovet av underhållsinsatser blir uppenbart. När jag en gång i världen arbetade på dåvarande Bostadsdepartementet hade Sabo ett rykte om att vara en oblyg kravmaskin. Departementstjänstemännen talade inte om ”allmännyttan” utan om ”allmänfaran” eller ”egennyttan”.

**Historien upprepar sig** när Sabo och Hyresgästföreningen ropar på statliga subventioner för att rusta upp miljonprogrammet. Det skulle dock vara en mycket olycklig signal om staten genom subventioner skulle premiera de som har misskött sig och missgynna de kommuner och fastighetsägare som tagit sitt ansvar. Statliga subventioner innebär ju att de kommuner och fastighetsägare som skött sina miljonprogramshus ska vara med och betala för andras misskötsel. Nej, den ordning som orsakat problemen är inte framtidens lösning. För framtiden är det viktigt att slå fast att fastighetsägaren har ansvar för att fastigheter hålls i gott skick och att Hyresgästföreningen inte ska motverka det i hyresförhandlingar.

Det måste även ifrågasättas om ett kommunalt bostadsföretag som under decennier har misskött husen verkligen är den rätta ägaren. Kommuner skulle vinna på att sälja en del av husen till olika privata fastighetsägare, ställa upp på ombildning till bostadsrätter och kanske ägarlägenheter. Det skulle leda till ett varierat bostadsutbud som skulle vitalisera miljonprogramsområdena, genom ökat utbud av service och skapa arbetstillfällen. Kommuner bör också låta bostadsföretaget sköta fastigheterna och själva fokusera på ansvaret för människorna, bygga ut infrastrukturer som gör att områdena kan utvecklas av egen kraft och bli attraktiva stadsdelar. Då först kan vi ändra den negativa bilden av miljonprogrammet. ❖

År 2009



## MEDLEM i Fastighetsägarna

För att värna om dem som bor eller arbetar i denna fastighet, följer vi organisationens etiska regler

[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

Årets medlemsdekaler skickas ut via fastighetsägareföreningarnas medlemsinformation.

# Sätt upp dekalen i dina fastigheter

Fastighetsägarnas medlemsdekal är en kvalitetsstämpel som visar att du som fastighetsägare följer organisationens etiska regler. Sätt därför upp dekalen väl synligt!

**Årets medlemsdekal** distribueras via fastighetsägareföreningarnas medlemsinformation. Den medlem som behöver fler dekaler än vad som medföljer i medlemsutskicket, ska kontakta sin regionala fastighetsägareförening.

Dekalerna är ett yttre tecken på det mångåriga arbete som Fastighetsägarna ägnat åt etikfrågorna. Dit hör organisationens etiska regler och diverse skrifter som anger vad som är god sed på hyresmarknaden. Dit hör också de regionala ansvarsnämnderna – som ser till att reglerna följs – och den etiska nämnden på central nivå.

– Vi har inte skapat allt detta för att behovet av etik skulle vara större i fastighetsbranschen än i samhället i övrigt. Vi har gjort det för att vi tar avstånd från oseriöst agerande. Sådant förekommer endast undantagsvis, men riskerar att svärta ner bilden av en seriös bransch, säger **Per-Åke Eriksson**, vd i Fastighetsägarna Sverige.

– Sätt därför upp dekalerna i dina fastigheter och visa att du står bakom Fastighetsägarnas mål om att skapa en fastighetsmarknad där våra medlemmar kan bedriva en effektiv och allmänt respekterad näringsverksamhet, manar han.

Lämplig placering av medlemsdekalen kan vara på en fönsterruta på porten i din fastighet eller på anslagstavlan i entrén. ❀

## Etiska reglerna i sammandrag

### Medlemmar i Fastighetsägarna ska:

- **värna om goda** relationer med sina kunder och bemöta dem med respekt, omsorg och hänsyn
- **uppträda korrekt** i förvaltningsarbetet
- **vara tillgängliga för** hyresgäster och bostadsrätts-havare och ge dem löpande information
- **underhålla bostäder**, lokaler och andra utrymmen så att dessa håller överenskommen standard

- **visa miljöhänsyn** och underlätta för hyresgäster och bostadsrätts-havare att ta miljöansvar
- **informera inför förändringar** och inhämta de boendes synpunkter
- **åtgärda brister** så snart som möjligt
- **ingripa mot** hyresgäster och bostadsrätts-havare som bryter mot reglerna
- **söka lösa** eventuella problem i samförstånd.

För kompletta regler, se [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

## Nätinfo

**Fastighetsägarna** har i dagarna lanserat en ny version av hemsidan. Det regionala innehållet har utvecklats med startsidor med mer lokalt betonat innehåll. På nationell nivå har inga större förändringar gjorts.

Om du främst är intresserad av nationell information väljer du "Fastighetsägarna Sverige" redan på förstasidan. Du kan också välja en specifik region för att komma till en regional startside, eller så väljer du region utifrån den förening du tillhör när du väl är inne på någon av undersidorna. Om du inte vet vilken förening du tillhör kan du istället välja den kommun du tillhör.

På förstasidan kan du även välja besöksartyp, till exempel fastighetsägare eller bostadsrättsinnehavare. Då får du upp ett antal snabbänkor till information som kan vara särskilt intressant för dig.

## Fastighetsägarna Syd förstärker juridiken

**Fastighetsägarna Syd** i Malmö förstärker från den 2 mars sin juridiska affärsenhet med en biträdande jurist, **Amanda Derwinger**.

Hon ska framför allt arbeta med inkassoärenden men även med juridisk rådgivning.

– Amanda kommer även att bemanna vår välanlitade juristjour, 020-24 25 30, säger **Carl-Lennart Lagerström**, affärschef i Fastighetsägarna Syd.

Amanda Derwinger är jur

kand och har tidigare arbetat med hyresrättsliga frågor. Hon bor i Stockholm, men ser fram emot att flytta till Skåne.

– Jag har alltid tyckt om södra Sverige, säger hon till föreningens nyhetsbrev Fastighetsägaren. ❀



**Amanda Derwinger**

**Ny förhandlare i Uddevalla.** Sedan den 1 februari arbetar **Mattias Öberg** med hyresförhandlingar och fastighetsrådgivning vid Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens kontor i Uddevalla.

Mattias Öberg kommer närmast från Skanska där han arbetat som projektledare inom bostadsutveckling. I sin bakgrund har han en examen som lantmätteriingenjör med utbildning i bland annat fastighetsjuridik, fastighetsekonomi och fastighetsteknik. ❀



**Mattias Öberg**

## Mer elektronisk info i Syd

**Under våren** startar Fastighetsägarna Syd med att skicka ut nyheter och information via e-post till alla medlemmar som föreningen har mejladress till.

– Syftet är att skapa mervärde för medlemmarna genom att nå ut snabbare och oftare med aktuell information, säger **Hanna Kramer**, kommunikationschef, till Fastighetsägarna Syds nyhetsbrev Fastighetsägaren.

– Genom att skicka informationen via e-post så kan vi dess-

utom nå fler personer på varje medlemsföretag, tillägger hon.

Elektroniska nyhetsbrev är dessutom mer miljövänliga och kostnadseffektiva.

Den tryckta Fastighetsägaren ska dock även fortsättningsvis skickas ut till medlemmarna, men dess innehåll kommer efterhand att förändras.

Syd-medlem som inte lämnat sin mejladress till föreningen, kan göra det till [lena.hakansson@syd.fastighetsagarna.se](mailto:lena.hakansson@syd.fastighetsagarna.se). ❀

# Ny handbok om hur vi skapar god inomhusmiljö

**Hur skapar vi** en god inomhusmiljö? Frågan står i centrum vid ett frukostmöte hos Fastighetsägarna Stockholm den 10 mars.

Vid mötet presenterar föreningen sin nya bok *God inomhusmiljö* – en handbok för fastighetsägare.

Boken är en heltäckande och praktisk handbok i hur man skapar en god inomhusmiljö

för sina kunder; hyresgäster och bostadsrättsföreningens medlemmar. Till mötet kommer bland andra **Karin Engvall** från Uppsala Universitet som kartlagt inomhusmiljön i Stockholms flerbostadshus.

Deltagarna på frukostmötet får handboken gratis. Mötet är kostnadsfritt, men deltagande kräver anmälan senast den 5 mars. ❀

**Fastighetsägarna** Göteborgs, Sveriges Byggindustrier Västs och Byggcentrums uppskattade branschpubkvällar i Göteborg, har nu lanserats också i Borås. Under vårsäsongen planeras tre pubkvällar i Göteborg och två i Borås. ❀



FOTO: ISTOCKPHOTO

## Kurser

**Under våren** erbjuder Fastighetsägarna Utbildning över hundra kurstillfällen på 27 orter runt om i landet. Är du intresserad av att veta mer kring fastighetsskötsel och drift, egenkontroller och förvaltning? Då är kanske kursen *Att äga och förvalta fastigheter* något för dig.

Vill du bena upp ekonomiska begrepp och räkna på investeringar av olika slag? Kursen *Fastighetsekonomi – investeringsbedömning* går igenom olika kalkylmodeller och deras för- och nackdelar.

Nedan listas de kurser som planeras den närmaste tiden (reservation för eventuella ändringar). På [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se) finns mer och uppdaterad information om vårens samtliga kurser.

- **11 mars:** Grundläggande hyresrätt, Uppsala
- **12 mars:** Att skriva hyresavtal, Gävle
- **12 mars:** Hyresrätt, fördjupning lokaler, Malmö
- **16 mars:** Avflyttningsbesiktning, Växjö
- **17 mars:** Avflyttningsbesiktning, Karlskrona
- **18 mars:** Att äga och förvalta fastigheter, Borås
- **18 mars:** Att äga och förvalta fastigheter, Luleå
- **18 mars:** Avflyttningsbesiktning, Helsingborg

- **19 mars:** Avflyttningsbesiktning, Malmö
- **19 mars:** Fastighetsekonomi – investeringsbedömning, Västerås
- **19 mars:** Praktisk hyresrätt, Skövde
- **23 mars:** Grundläggande hyresrätt, Jönköping
- **23 mars:** Hyresrätt, fördjupning bostäder, Växjö
- **24 mars:** Hyresrätt, fördjupning bostäder, Karlskrona
- **24 mars:** Ombyggnad, reparation och förbättring i fastighet, Göteborg
- **25 mars:** Hyresrätt, fördjupning bostäder, Helsingborg
- **26 mars:** Att skriva kommersiella hyresavtal, Örnsköldsvik
- **26 mars:** Att äga och förvalta fastigheter, Jönköping
- **26 mars:** Hyresrätt, fördjupning bostäder, Malmö
- **30 mars:** Att äga och förvalta fastigheter, Linköping
- **31 mars:** Brf-styrelsens ansvar och skyldigheter, Stockholm
- **31 mars:** Att skriva kommersiella hyresavtal, Karlskrona
- **31 mars:** Inkasso, Östersund
- **1 april:** Att skriva kommersiella hyresavtal, Helsingborg
- **2 april:** Att skriva kommersiella hyresavtal, Malmö
- **2 april:** Avflyttningsbesiktning, Kalmar.

## På Gång

### Stefan Lindvall

VD FASTIGHETSÄGARNA SYD



## 110 aktiviteter på 21 orter i Syd

**D**et sjuder av aktivitet i region Syd. Under första halvåret finns hittills cirka 110 olika aktiviteter listade i kalendarier. Det handlar om medlemmöten, olika projekt, styrelsemöten och utbildningar som Fastighetsägarna Syd håller eller aktivt deltar i.

Året drogs igång med Real Estate Öresund, fastighetsbranschens mötesplats i Öresundsregionen, där Fastighetsägarna Syd är aktiv partner. Under dagen deltog 225 branschföreträdare. Det stora intresset visar att Öresundsregionen betraktas som en gemensam marknad som rymmer stora möjligheter för tillväxt, samarbete och investeringar.

I Öresundsregionen bor 3,7 miljoner människor och prognoserna pekar på snabb tillväxt. Enbart Malmö har en nettoinflyttning på 5 000 människor varje år. Integrations-takten mellan Sverige och Danmark är hög. Under 2008 fick 5 800 svenskar arbete i Danmark. Samtidigt flyttade närmare 1 000 danskar till Skåne. Öresundsbron är den viktiga länken och symbolen. I genomsnitt åker 19 400 bilar över bron varje dag och 28 400 personer åker tåg.

Öresundsregionen andas framtidstro. När tidskriften Fokus analyserar de svenska storstäderna i en tiokamp koras Malmö till vinnare tack vare bra infrastruktur, gynnsamt näringslivsklimat och en stark evenemangskultur med hotell och nya arenor. Att antalet huvudkontor ökar snabbt i Malmö är ett bevis på att företagen attraheras av Öresundsregionen. Närmare 30 nya huvudkontor har etablerats i Malmö de senaste tre åren.

Fastighetsägarna Syd arbetar aktivt med cityutveckling i många sydsvenska städer, bland andra Växjö, Ronneby, Ystad, Helsingborg, Kristianstad och Trelleborg. Nyligen samlades politiker, handlare och fastighetsägare i Karlskrona och Karlshamn för att dra lärdom av lyckade satsningar från andra städer. Ett exempel är Landskrona, där samverkan varit mycket lyckad och där man kan visa konkreta resultat. Enligt Svensk Handel ökade omsättningen i handeln i Landskrona under 2007 med totalt 12,4 procent och utvecklingen har fortsatt under 2008. ❀

En fastighetsägare ställs ofta inför olika frågeställningar. Här svarar **Fastighetsägarna Sveriges experter** på frågor från läsekretsen.



**Per-Åke Eriksson**

Vd,  
Fastighetsägarna Sverige



**Emma Henriksson**

Utredningschef,  
Fastighetsägarna Sverige



**Sofie Roy-Norelid**

Projekt- och forskningsledare,  
Fastighetsägarna Sverige



**Rune Thomsson**

Chefsjurist,  
Fastighetsägarna Sverige



**Ulla Werkell**

Skattejurist,  
Fastighetsägarna Sverige



**Bengt Wänggren**

Utvecklingschef,  
Fastighetsägarna Sverige

# Hur fungerar indexklausulen efter tre år?

**FRÅGA:** Jag driver sedan oktober 2004 en sporthandel i en hyrd lokal. När jag träffade avtalet med hyresvärden var vi överens om att hyrestiden skulle vara tre år, räknat från tillträdet den 1 oktober. Eftersom min firma då var nystartad, ville jag inte binda mig för en längre tid efter första avtalsperioden än ett år i taget. Hyresvärden gick med på detta. Vi var också överens om att hyran skulle indexregleras. En klausul om detta finns i avtalet och hyresvärden debiterar index. Nu har jag fått höra att hyresvärden inte har rätt att ta ut index under förlängningstiden. Är det så? Har jag i så fall rätt att få tillbaka det hyresvärden tagit ut i index?

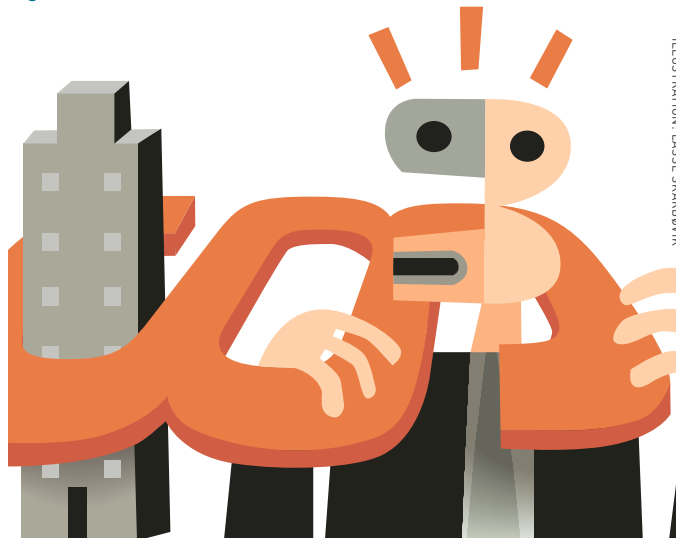


ILLUSTRATION: LASSE SKARBOVIK

**SVAR:** Hyreslagens utgångspunkt är att hyran för en lokal ska vara till beloppet bestämd i avtalet. Det är dock tillåtet med vissa rörliga tillägg. Det gäller i första hand tillägg som avser värme, varmvatten, el samt vatten och avlopp. Vidare får man avtala om så kallad omsättningshyra, det vill säga att hyran kan anpassas till omsättningen i hyresgästens rörelse.

Från huvudregeln om fast hyra finns också ett undantag som innebär att värden kan ta ut rörliga tillägg för till exempel indexanpassning av hyran och ersättning för fastighets-skatt. Detta undantag uttrycks i lagtexten på följande sätt: "Är avtalet träffat för bestämd tid och hyrestiden minst tre år,

gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts."

**Denna bestämmelse** har emellanåt tolkats så, att om den första avtalsperioden är minst tre år får indexklausul inte bara tillämpas för denna period utan även vid hyresavtalets eventuella förlängning, även om förlängningsperioden gäller för kortare tid än tre år.

I hyreslagen utgör emellertid begreppet hyrestid ett gemensamt uttryck för den löpande hyresperioden, oavsett om det är fråga om den ursprungliga avtalade eller den löpande förlängningsperioden, även när

denna avser en annan tidrymd än den som den ursprungliga perioden gällde.

Detta innebär således dels att varje bestämd förlängningsperiod i ett hyresavtal är "hyrestid" i hyreslagens mening, dels att en sådan förlängningsperiod måste vara minst tre år för att en indexklausul ska få kopplas till denna. Indexklausulen i ditt avtal förlorade alltså sin verkan i och med ingången av första förlängningsperioden, det vill säga från den 1 oktober 2007.

**Vad får då detta** för konsekvenser med avseende på de hyresbetalningar som du gjort därefter? Om du, såvitt jag förstår, har betalt hyrorna under förlängningsperioderna utan protest, kanske nu hyresvärden hävdar att du därigenom blivit bunden även av indextillägget. Ett sådant resonemang har emellertid underkänts i överrättspraxis.

Därmed inte sagt att du får tillbaka indextilläggen. Kan hyresvärden genom utredning om hyrorna för jämförbara lokaler visa att den debiterade hyran är skälig, torde ett krav på återbetalning komma att ogillas om frågan blir föremål för domstolsprövning. Något bestämt svar på din fråga om återbetalning kan därför tyvärr inte ges. ❖

**RUNE THOMSSON**  
rune.thomsson  
@fastighetsagarna.se



■ Skriv till: "Fråga experterna",  
Fastighetsägarna, Box 16132,  
103 23 Stockholm eller e-posta  
till: info@fastighetsagarna.se.  
Märk mejlet "Fråga experterna".

## Medlemmen



### Hans Oskar Andersson

**Yrke:** Fastighetsägare i Malmköping och Eskilstuna (110 lägenheter, några lokaler)

**Bor:** Malmköping

#### Varför är ditt företag medlem i Fastighetsägarna?

– För att jag tycker att vi har nytta av medlemskapet. Vi kan få hjälp med olika frågor – inom juridiken till exempel. Vi har bland annat fått bra stöd och hjälp när hyresgäster inte betalat sina hyror.

#### Hyr tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Bra i huvudsak, men ibland verkar Fastighetsägarna ha lite svårt att hävda sig mot Hyresgästföreningen, speciellt i hyresförhandlingarna. Det verkar svårt att få ut tillräcklig kompensation för fastighetsägarnas stigande utgifter för el, värme, vatten och sophämtning.

#### Varför är den viktigaste frågan just nu?

– Att vi förmår hävda bostadshyresrätten som en upplåtelseform för framtiden och att vi får bättre ekonomiska villkor för förvaltningen av hyresfastigheter. Fastighetsägarna måste få fram sina synpunkter lika väl som Hyresgästföreningen, som ju lyckas tämligen bra.

## Remisser

Här redovisas **aktuella remisser** som Fastighetsägarna Sverige har ombetts att svara på. Respektive ansvarig tar gärna emot synpunkter på de frågor remisserna berör.

**SWEDAC:** Förslag till ändring av Styrelsens för ackreditering och teknisk kontrolls föreskrifter och allmänna råd om gasmätare och volymomvandlare. Slutdatum 25 februari (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

**SWEDAC:** Förslag till ändring av Styrelsens för ackreditering och teknisk kontrolls föreskrifter och allmänna råd om mätare för aktiv elenergi. Slutdatum 25 februari (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

**FINANSDEPARTEMENTET:** Inbjudan till remissmöte angående kreditgarantier under byggtiden. Slutdatum 25 februari (emma.henriksson@fastighetsagarna.se).

**ARBETSMILJÖVERKET:** Inbjudan till samverkansmöte för en bättre byggarbetsmiljö. Slutdatum 3 mars (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

**NÄRINGSDEPARTEMENTET:** Förslag till reviderat direktiv för byggnaders energiprestanda. Slutdatum 9 mars (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

**FINANSDEPARTEMENTET:** Handelsbolagen och kapitalvinstbeskattningen. Slutdatum 10 mars (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

**KULTURDEPARTEMENTET:** En ny radio- och TV-lag. Slutbetänkande från AV-utredningen och rapport från Radio- och TV-verket med förslag om ändringar av radio- och TV-lagens regler om vidaresändningsplikt. Slutdatum 16 mars (ronny.bergens@stofast.se).

**SOCIALDEPARTEMENTET:** Bo bra hela livet – Betänkande av utredningen Äldreboendedelegationen. Slutdatum 20 april (emma.henriksson@fastighetsagarna.se).

**JUSTITIEDEPARTEMENTET:** Lantmäteriets rapport "Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder. Slutdatum 30 april (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se) under Huvudfrågor – Remissyttranden.

**Värderingar & löfte** Fastighetsägarnas värderingar är **Nära, Aktiva** och **Ansvarstagande**. Värderingarna beskriver hur man som medarbetare eller förtroendevald ska agera och prioritera sitt arbete för att organisationen på lång sikt ska nå sin vision och leva upp till sitt löfte: **Styrka & Stöd**. Se [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se), klicka på **Om oss**, därefter på **Våra värderingar**.

## Här hittar du oss

### Fastighetsägarna Sverige

VD Per-Åke Eriksson  
Post Box 16132, 103 23 Stockholm  
Besök Drottninggatan 33  
Tel 08 613 57 00  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)  
[info@fastighetsagarna.se](mailto:info@fastighetsagarna.se)

### Fastighetsägarna Norr

VD Ola Arwidsson  
Post Box 602, 851 08 Sundsvall  
Besök Esplanaden 25  
Tel 060 64 69 90 Fax 060 17 65 86  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)  
[info@norr.fastighetsagarna.se](mailto:info@norr.fastighetsagarna.se)

Post/besök Storgatan 35,  
972 32 Luleå  
Tel 0920 24 41 60  
Fax 0920 22 55 66

Post/besök Renmarkstorget 10,  
903 26 Umeå  
Tel 090 71 18 50 Fax 090 14 19 05

Post/besök Stora Torget 2,  
891 33 Örnsköldsvik  
Tel 0660 132 50 Fax 0660 817 38

Post Box 135, 831 21 Östersund  
Besök Storgatan 44  
Tel 063 57 66 90 Fax 063 10 43 50

### Fastighetsägarna Norrbygden

VD Monika Lundberg  
Post/besök Södra Järnvägsgatan  
49C, 931 32 Skellefteå  
Tel 0910 140 50 Fax 0910 166 78  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)  
[info@norrbygden.fastighetsagarna.se](mailto:info@norrbygden.fastighetsagarna.se)

### Fastighetsägarna Mellansverige

VD Krister Nilsson  
Post/besök Kungsgatan 6–8, 3 tr,  
632 20 Eskilstuna  
Tel 016 17 22 50 Fax 016 13 12 28  
kontorschef Lars Sannö  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)  
[info@mellan.fastighetsagarna.se](mailto:info@mellan.fastighetsagarna.se)

Post/besök Åsgatan 41,  
791 71 Falun  
Tel 023 280 65 Fax 023 636 31  
kontorschef Annelie Nisser

Post 803 20 Gävle  
Besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr  
Tel 026 54 66 30 Fax 026 60 21 20  
kontorschef Mats Gustafsson

Post Box 3042, 750 03 Uppsala  
Besök Väderkvarnsgatan 30  
Tel 018 12 80 37 Fax 018 13 34 81  
kontorschef Cecilia Hamenius

Post/besök Kristinagatan 14,  
724 61 Västerås  
Tel 021 41 04 35 Fax 021 12 81 88  
kontorschef UllaKarin Norkvist

Post/besök Fabriksgatan 8, 5tr,  
702 10 Örebro  
Tel 019 13 05 40 Fax 019 18 72 56  
kontorschef Timmy Lake

### Fastighetsägarna Stockholm

VD Christer Jansson  
Post Box 12871, 112 98 Stockholm  
Besök Alströmergatan 14  
Tel 08 617 75 00 Fax 08 650 49 18  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)  
[info@stofast.se](mailto:info@stofast.se)

Avdelningskontor Visby  
Tel 0498 21 01 80

### Fastighetsägarna Öst

VD Peter Sörman  
Post/besök Hospitalsgatan 20,  
602 27 Norrköping  
Tel 011 18 60 60 Fax 011 12 50 89  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)  
[info@ost.fastighetsagarna.se](mailto:info@ost.fastighetsagarna.se)

Post/besök Östra Storgatan 3,  
611 34 Nyköping  
Tel och Fax 0155 26 71 70

### Fastighetsägarna Göteborg Första regionen

VD Lennart Alexandersson  
Tel 031 755 33 01, 0709 55 60 01  
Massmediekontakt  
Andreas Jarud  
Tel 031 755 33 43, 0709 55 60 43  
Fax 031 755 33 39  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)  
[info@fastighetsagarnagfr.se](mailto:info@fastighetsagarnagfr.se)

Post Box 401, 503 12 Borås  
Besök Österlånggatan 33  
Tel 033 23 30 60 Fax 033 23 60 69

Post/besök Karl XI:s väg 33,  
302 36 Halmstad  
Tel 035 17 68 60 Fax 035 17 68 69

Post Box 265, 551 14 Jönköping  
Besök Skolgatan 4  
Tel 036 30 49 80 Fax 036 30 49 89

Post/besök Fiskaregatan 44 A,  
392 31 Kalmar  
Tel 0480 44 47 40  
Fax 0480 44 47 49

Post Box 103, 651 04 Karlstad  
Besök Drottninggatan 21  
Tel 054 13 75 50 Fax 054 13 75 59

Post Box 413, 581 04 Linköping  
Besök Ågatan 43  
Tel 013 24 86 60 Fax 013 24 86 69

Post Box 194, 541 24 Skövde  
Besök Skolgatan 22  
Tel 0500 46 69 40  
Fax 0500 46 69 49

Post Box 206, 451 50 Uddevalla  
Besök Museigatan 2  
Tel 0522 64 55 60 Fax 0522 64 55 69

### Fastighetsägarna Syd

VD Stefan Lindvall  
Post/besök Engelbrektsgratan 7,  
211 33 Malmö  
Tel 040 35 01 70 Fax 040 35 01 99  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)  
[info@syd.fastighetsagarna.se](mailto:info@syd.fastighetsagarna.se)

Post/besök Hamntorget 5,  
252 21 Helsingborg  
Tel 042 26 92 30 Fax 042 26 92 39

Post/besök Östra Vittusgatan 34,  
371 32 Karlskrona  
Tel 0455 190 70 Fax 0455 157 69  
Regionchef Tommy Svensson

Post/besök Linnégatan 27,  
351 06 Växjö  
Tel 0470 130 25 Fax 0470 144 68  
Regionchef Jens Berglund

# Inte för sent energideklarera

Alla byggnader större än 50 kvadratmeter (med vissa undantag) skulle ha varit energideklarerade senast vid årsskiftet. Men det är inte för sent att energideklarera – och din fastighetsägareförening hjälper gärna till!

**Enligt lagen** skulle alla berörda svenska byggnader – cirka 600 000, varav ungefär hälften är offentliga byggnader, hyresfastigheter och bostadsrättsbostäder – ha varit energideklarerade vid utgången av 2008.

Men varken tiden eller antalet certifierade experter har räckt till för att klara tidsgränsen. Tillsynsmyndigheten kommunerna, med rätt att utdöma vite vid utebliven

deklaration, kommer därför att se mellan fingrarna på efterlevnaden av lagen ett tag framöver. Fastighetsägare ska dock ha inlett (åtminstone beställt) sin deklaration vid det här laget.

Samtliga fastighetsägareföreningar erbjuder sina medlemmar att energideklarera på ett kostnadseffektivt sätt, vanligtvis via ramavtal med ackrediterade företag. Fastighetsägarna Stockholm

har dock låtit certifiera sig och kan själv utfärda deklarerationer.

Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen hade nyligen cirka 6 000 byggnader anmälda och beställda för deklaration.

– Trots detta har vi inga svårigheter att hantera fler uppdrag, säger **Jan Thorsson**, föreningens ansvarige för energitjänster.

Utnyttja din förmånsrabatt och energideklarera via din förening! ❀



### MER PÅ WEBBEN

Läs om energideklarerationer på [fastighetsagarna.se](http://fastighetsagarna.se), där du också kan länka dig vidare till respektive förenings förmånserbjudande.

## Extrapris på brandvarnare

**Uniline har just nu** ett medlemserbjudande i form av extra förmånligt pris på två av sina brandvarnare. Företaget har bland annat avtal med Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen. Mer information finns på föreningens hemsida på [fastighetsagarna.se](http://fastighetsagarna.se), klicka på Medlemsförmåner/Förmånsavtal. ❀



**Avtalsinfo** Den här sidan, vinjetterad Dina Förmåner, har fokus på de **många förmånsavtal** som Fastighetsägarna erbjuder sina medlemmar. Syftet med informationen är att öka kännedomen om avtalen i stort – och peka på den **besparingspotential** de erbjuder – samt att fortlöpande rap-

portera om **nya avtal och rabattmöjligheter**. Tanken är också att i görligaste mån, utifrån var vi befinner oss i almanackan, fokusera på ett aktuellt avtal.

**För mer förmånsinformation** se din förenings hemsida på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se).

## MM Nordic AB

### Fastighetsbolag köpes.

Vi köper & vidareutvecklar.

Goda referenser. Solid finansiering. Även andra verksamheter av intresse, ev. obestånd.



MM Nordic AB Tel. 08 500 109 25

# Hyr en komplett tvättstuga. Spara energi och pengar!



## Miele proffstvättar

- ✓ Låg vatten- & energiförbrukning
- ✓ Skräddarsydda program
- ✓ Skontrumma
- ✓ Hög driftsäkerhet
- ✓ Perfekt för bostadsrättsföreningar

Miele AB  
Telefon 08-562 29 000  
info@miele-professional.se  
www.miele-professional.se

Almega är en organisation för små och stora tjänsteföretag inom en mängd branscher. Almega Fastighetsarbetsgivarna erbjuder expertstöd i rollen som arbetsgivare.



**Claes Hedlund**

Telefon:  
040-35 25 36



**Ulf Ö Andersson**

Telefon:  
08-762 69 65



**Anita Odefalk**

Telefon:  
08-762 68 50



**Christer Wejderot**

Telefon:  
040-35 25 37

#### Almegas huvudkontor:

Postadress Box 555 45  
102 04 Stockholm

Besöksadress Sturegatan 11

Tel 08-762 69 00

Fax 08-762 69 48

Telefonjour 08-762 69 90

Förlag 026-24 90 27

almega.epost@almega.se  
www.almega.se

## Vi vill ha moderna avtal med lokal förankring

**D**e företag som inte har förändrat sig sedan 1938 är knappast konkurrenskraftiga längre. Men trots detta får företagen dras med avtal och konfliktregler från den tiden. Det säger sig själv att en modernisering behövs.

För drygt 70 år sedan samlade sig fack och arbetsgivare i Saltsjöbaden och beslöt sig för att lägga egenintresset åt sidan för att istället i samförstånd dra upp de spelregler som skulle gälla på arbetsmarknaden. Det blev en viktig del i den svenska modellen.

Detta samförstånd började på allvar krackelera på 70-talet då en mängd olika lagar stiftades som reglerade arbetsmarknaden. Samtidigt har en kraftig omställning skett av hela det svenska samhället, från industrisamhälle till dagens tjänstesamhälle. I dag är 72 procent sysselsatta inom tjänstestektorn.

Stora delar av dagens regler och avtal bygger på den tid då

”löpande bandet” fanns, en tid då medarbetarna var utbytbara. Då passade LAS (Lagen om anställningsskydd) bättre in med ”sist in först ut”, än på dagens arbetsplatser där näst intill varje medarbetare har unika kunskaper och specialiserade uppgifter.

**I syfte att få till** avtal som passar för dagens samhälle och alla tjänsteföretag har samtal mellan fack och arbetsgivare inletts. Almega tog redan sommaren 2006, tillsammans med dåvarande Sif och HTE, numera Unionen, och sedan med Saco, initiativ till samtal för att nå fram till nya avtal.

Dessa samtal pågår för fullt i en mängd olika arbetsgrupper.

Detta initiativ följdes i höstas upp av Svenskt Näringsliv som då bjöd in LO och PTK till samtal om ett nytt huvudavtal, ett avtal som ska ersätta det som slöts i Saltsjöbaden.

Inte något av dessa samtal har ännu nått fram till något nytt avtal, men samtalen pågår för fullt.

Förhoppningsvis är det klart till avtalsrörelsen 2010.

För oss tjänsteföretagare är olikheten norm. Inget företag är det andra likt och branscher skiljer sig enormt mellan varandra. Därför är det mycket olyckligt att en avtalsmall, som industrin gör upp, i praktiken trycks på alla övriga företag och branscher.

**En av Almegas** absolut viktigaste frågor inför 2010 års avtalsförhandlingar är att få till moderna löneavtal med en stark lokal förankring. I dag är det självklart för både arbetsgivare och medarbetare att lön bestäms mellan medarbetaren och närmaste chef, och att löneutvecklingen bestäms av de resultat som medarbetaren uppnår.

Nu gäller det att alla inblandade parter lägger gamla läsningar bakom sig och istället formulerar villkor som passar dagens samhälle.

**ULF Ö ANDERSSON**

ulf.o.andersson@almega.se

### Almega svarar

**FRÅGA:** Vi har en 16-årig extraanställd hos oss på lovet. Nu har hennes mamma hört av sig och påpekar att vi inte fått hennes godkännande att anställa dottern. Måste hon ge sitt godkännande?

**SVAR:** Ja, en vårdnadshavare kan invända att

ett anställningsavtal träffats utan godkännande från honom eller henne. Avser en arbetsgivare att anlita en minderårig för arbete det kalenderår som han eller hon fyller 16 år eller innan skolplikten är fullgjord ska vårdnadshavarens tillstånd

inhämtas. Om det gäller arbete före och efter skoldagen mer än fem dagar under terminen ska även skolledningen ge sitt tillstånd.

Reglerna i föräldrabalken (6:12 FB) gäller anställning av barn, som inte har fyllt 18 år. En minderårig får träffa avtal

endast med vårdnadshavarens samtycke, däremot får hon själv säga upp avtalet.

Om vårdnadshavaren gett sitt samtycke och den underåriga fyllt 16 år får han eller hon ingå avtal om ett nytt arbete av liknande slag utan nytt samtycke.

### ANNONSERA EXKLUSIVT PÅ GULA SIDORNA

Miss inte möjligheten att vara med och annonsera på Gula Sidorna i Fastighetstidningen under 2009. Nylanseringen innebär att endast **3 företag kan annonsera under samma rubrik** – ett unikt tillfälle för ditt företag att ligga steget före konkurrenterna.

**Vill du veta mer?** Kontakta Simon Knudsen på Newsfactory tel: 08-587 86 538, e-post: simon.knudsen@newsfactory.se

## DÖRRAR & PORTAR/GARAGE

Garage- och portspecialister  
med över 20 års erfarenhet

### Modulgaraget



Kontor i Höör

Tel: 0413-55 77 90

Kontor i Ljungby

Tel: 0372-656 95

Specialister på garageportar

Vippportar, Slagportar, Förräddörrar, Portautomatik m.m.

### Svenska Normstahl AB



Kungsgatan 46, 341 21 Ljungby  
Tel: 0372-656 95

## FASTIGHETS RÄTT

### KRÅNGLIGA REGLER

Våra juridiska experter hjälper dig med fastighetsfrågor som:

- ✓ Hyresrätt
- ✓ Bostadsrätt
- ✓ Kommersiell hyresrätt
- ✓ Hyresförhandlingar
- ✓ Skatterätt
- ✓ Arrenderätt
- ✓ Ombildning till brf
- ✓ Entreprenadrätt
- ✓ PBL-juridik
- ✓ Tomträtt
- ✓ Miljörätt



Läs mer om våra tjänster och erbjudanden på  
[www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se) (välj Stockholm).



FASTIGHETSÄGARNAS

Alströmergatan 14 • Box 12871 • 112 98 Stockholm  
Telefon 08-617 75 00 • Telefonjour 020-510 511

## FASTIGHETSSYSTEM

### Nya webbaserade REAL Fastighetssystemet

- ☛ **Enkelt** - en dator uppkopplad mot Internet räcker
- ☛ **Frihet** - du kopplar upp dig där du just nu befinner dig
- ☛ **Flexibelt** - PC eller Mac spelar ingen roll
- ☛ **Praktiskt** - inga lokala installationer, uppdateringar eller backup

Vill du veta mer -  
[www.realgood.se](http://www.realgood.se)



REALgood AB, Gärdesvägen 10, 693 32 Degerfors  
0586-421 07, [info@realgood.se](mailto:info@realgood.se)

## Hur står det till med de gamla garageportarna?

**Hur är konditionen  
- är det dags att modernisera?**

GaragePortExperten finns på 27 orter runt om i landet och är störst i Sverige på garageportar och portöppnare. Vi säkerhetsbesiktigar ert portbestånd och lämnar offert på åtgärder och byten - monterat och klart.

För information om närmaste Garage-PortExpert, se vår hemsida eller ring 0248 - 306 45.



[www.garageportexperten.se](http://www.garageportexperten.se)

## FÖNSTER



### PVC-FÖNSTER

Byt till beskyrmmersfrihet!

Testade av:



BRATEX BYGGVAROR AB

Tel. 0532 121 20 Fax. 0532 121 21  
[www.bratexab.se](http://www.bratexab.se)

## FOYEN

ADVOKATFIRMA

Fastighet  
Entreprenad  
Miljö  
IT/Telekom  
Affärsjuridik

[www.foyen.se](http://www.foyen.se)



## ADVOKATFIRMAN STEINMANN

Fastighetsrätt  
Hyresrätt, lokaler - bostäder  
Bostadsrätt, Arrenderätt  
Utbildning

Harry Steinmann Agneta Gothenby  
Niklas Lidquist Maria Liljebld  
Carl Westling Blanka Kruljac  
Mats Eriksson Anders Hildebrand

Advokatfirman Steinmann AB  
Linnégatan 7, Box 5220, 102 45 Stockholm  
Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99  
[info@steinmann.se](mailto:info@steinmann.se) [www.steinmann.se](http://www.steinmann.se)



Intelligenta energi-  
lösningar för kloka  
fastighetsägare.

Halvera uppvärmningskostnaderna  
med vårt energisystem.

Energieffektivisering inom:  
Värme Ventilation Kyla Automation

08-522 356 00 [info@enstar.se](mailto:info@enstar.se) [www.enstar.se](http://www.enstar.se)

## Kalendariet

fastighetstidningen@citacat.se

### Sverre Fehn – Intuition – reflektion – konstruktion Stockholm 27 januari–3 maj

Specialutställning och föreläsning på Arkitekturmuseet om Norges mest betydande arkitekt. Den 17 mars hålls en föreläsning.

Info: [www.arkitekturmuseet.se](http://www.arkitekturmuseet.se)

### En villa i Falsterbo av Sigurd Lewerentz Stockholm 23 januari–5 april

Utställning på Arkitekturmuseet om en av Sveriges mest tongivande arkitekter och hans projekt för att skapa en villa i Falsterbo åt byggvarudirektören Knut Edstrand.

Info: [www.arkitekturmuseet.se](http://www.arkitekturmuseet.se)

### Avlopp & Kretslopp 2009 Linköping 2–3 mars

Rikskonferens med senaste forskningsresultaten inom VA- och kretsloppsteknik. Om val av VA-system, miljömål, avlopp ur näringslivet och kommunernas synvinkel och en internationell utblick.

Info: [www.avloppsguiden.se](http://www.avloppsguiden.se)

Anmälan: [www.alpab.se](http://www.alpab.se)

### Hållbart byggande Umeå, 3–4 mars Norrköping, 24–25 mars Stockholm, 28–29 april

För att öka kunskap om och engagemang för hållbart byggande hålls en kostnadsfri Bygga bo-utbildning med fokus på hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och resurshållning. Målgrupp: driftstekniker, driftsingenjörer, fastighetsförvaltare.

Arrangör: Boverket.

[www.byggabodialogen.se](http://www.byggabodialogen.se)

### Akustik Grundkurs Stockholm 10–11 mars

Kurs för dig som mäter ljud, konstruerar ljudalstrande maskiner eller arbetar i akustiklab. Ljudkunskap, örats fysiologi, ljudutbredning utomhus, ljudkvaliteter och användande av ljudmätare behandlas.

Arrangör: STF ingenjörsutbildning.

Info: [www.stf.se](http://www.stf.se)

### Fastighetsägarens miljöansvar Stockholm 10–11 mars Stockholm 6–7 oktober

Kursen ger kunskaper om hur fastighetsägaren kan uppfylla

miljöbalkens krav. I innehållet bland annat ansvar enligt miljöbalken, strålning och antenner, miljörisiker i hyresavtal, domar/rättsfall och rutiner för egenkontroll.

Information och anmälan

[www.ibceuroforum.se](http://www.ibceuroforum.se)

### Hållbart byggande Jönköping, 10–11 mars Stockholm, 17–18 mars Göteborg, 31 mars–1 april

Kostnadsfri Bygga bo-utbildning med fokus på hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och resurshållning. Målgrupp: byggnadsarbetare, installatörer, fastighetsanställda.

Arrangör: Boverket.

[www.byggabodialogen.se](http://www.byggabodialogen.se)

### Energieffektivisering Grundkurs Göteborg 10–11 mars Stockholm 12–13 maj

Grundläggande kurs i hur en fastighet fungerar utifrån ett energiperspektiv. Nya lagar och regler, energideklarationer, energipriser och klimathotet avhandlas.

Information och anmälan:

[www.seminardesign.se](http://www.seminardesign.se)

### Sveriges Energiting Stockholm 11–12 mars

Samlingsplats för energisektorns aktörer arrangerad av Energimyndigheten och elsäkerhetsverket.

Info: [www.sverigesenergiting.se](http://www.sverigesenergiting.se)

### Moms på fastigheter Stockholm 11–12 mars

Grundkurs som behandlar skattskyldighet till moms för uthyrning av lokaler, frivillig moms, redovisning, samt försäljning och köp av fastigheter. Målgrupp är ekonomier och projektansvariga, förvaltare, och fastighetsutvecklare.

Info: [www.bfab.se](http://www.bfab.se)

### Energieffektivisering Fördjupningskurs Göteborg 17–18 mars Stockholm 26–27 maj

Fördjupningskurs som ger en större förståelse för helheten i fastighetens energisystem, hur energianalys kan göras, förbättringsförslag kan tas fram och driftskostnaderna minskas.

Information och anmälan:

[www.seminardesign.se](http://www.seminardesign.se)

### BBR Brandskydd Stockholm 18 mars

Grundutbildning i samråd med Brandskyddsföreningen. Den nya EU-anpassningen av brandtekniska klasser och brandskyddet i Boverkets byggregler går igenom.

Arrangör: Bfab. [www.bfab.se](http://www.bfab.se)

## I nästa nummer – ute den 20 mars

ILLUSTRATION: KARL DOLENC

/ISTOCK

TEMA

# Hyresvärdens sociala ansvar

Hur ser det ut? Hur fungerar det?

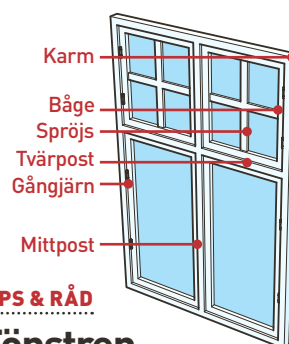
### STOR BILAGA

## Din deklaration: Experternas bästa tips



Katarina Hultqvist  
med flera ger experthjälp.

GRAFIK:  
DANIEL GINEMAN



### TIPS & RÅD

## Fönstren är husets ögon

### BAROMETERN

## Det blir allt tuffare i Stockholm



FOTO: YANN LI

FOTO: DAMIR BENEK / ISTOCK



### REPORTAGE

## Så håller du buset borta

Besök det glada 20-talet!

100 år

[www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se)

FASTIGHETSTIDNINGEN

# Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

Tel 08-610 20 30 (vx) Fax 08-508 828 01

E-post fastighetstidningen@citacit.se

Postadress Fastighetstidningen/Citat Journalistgruppen, Box 49031, 100 28 Stockholm

Besöksadress Igeldammsgatan 22A, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare.

Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna (se nedan).

Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på

www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej.

För insänt obeställt material ansvaras ej.

- Ansvarig utgivare** Hans Öhman, 08-613 57 33  
hans.ohman@fastighetsagarna.se
- Chefredaktör** Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16, 0708-73 15 16  
per-ynge.bengtsson@citacit.se
- Redaktionschef** Hans Hellberg, 08-588 331 76, 0736-82 60 76  
hans.hellberg@citacit.se
- Art director** Erik Uppenberg, 08-588 331 53, 0736-82 60 53  
erik.uppenberg@citacit.se
- Redaktörer** Ann-Marie Lundholm, 08-588 331 85, 0708-88 29 85  
annmarie.lundholm@citacit.se  
Kerold Klang, 08-588 330 14, 070-539 96 50  
kerold.klang@citacit.se
- Redaktionsråd** Hans Öhman, 08-613 57 33  
Andreas Jarud, 031-755 33 43  
Göran Höckert, 0709-55 31 34  
Arne Skoglund, 018-51 65 43  
Anders Werner, 070-520 75 70  
Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16
- Prenumeration** Monaliza Nordin, 08-613 57 31  
monaliza.nordin@fastighetsagarna.se  
Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9  
Abonnemang helår 11 nummer 470 kronor  
(ordinarie pris) inklusive moms.  
Lösnummer 60 kronor inklusive moms och porto
- Annonser** Simon Knudsen, 08-587 86 538,  
simon.knudsen@newsfactory.se  
Nicklas Larenholtz, 08-545 03 591  
nicklas@newsfactory.se  
NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A, 113 30 Stockholm
- Tidningsproduktion** Citat Journalistgruppen AB
- Repro** Pelle Cederlöf, Citat Marcom
- Tryck** Sörmlands Grafiska AB, Katrineholm 2009



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter  
TS-kontrollerad upplaga 2007: 20 500



Fastighetsägarnas främsta uppgifter är att utveckla kompetensen inom fastighetssektorn och att företräda fastighetsägarnas intressen gentemot omvärlden. Nära 20 000 fastighetsägare, såväl enskilda näringsidkare som bolag med tillsammans 43 000 fastigheter, är medlemmar i de sju regionala fastighetsägareföreningar som är anslutna till Fastighetsägarna. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se. Läs mer om EPF på www.epf-fepi.com.



Porto  
betalt

Fastighets  
TIDNINGEN  
Fastighetsägarna

Svarspost  
Kundnummer 110 599 100  
110 09 Stockholm

Jag vill prenumerera helår. 470 kr inkl moms (studerande 50 procent rabatt)  
Jag beställer följande nummer à 60 kr:

Företag: \_\_\_\_\_  
Namn: \_\_\_\_\_  
Adress: \_\_\_\_\_  
Postadress: \_\_\_\_\_  
Vill du inte klippa i tidningen? Mejla monaliza.nordin@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se

### Adressändring

- för medlem meddelas till resp. fastighetsägareförening;
  - för direktprenumerant: lämna skriftligt meddelande till Fastighetsägarna, Fastighetstidningen Prenumeration, Box 16132, 103 23 Stockholm.
- Glöm ej ange abonnementsnumret!



**TEKNOLOGISK  
INSTITUT**

# Vi utbildar Sverige!

Vi kan erbjuda dig en rad viktiga och nyttiga utbildningar inom

- Hyresrätt
- Fastighetsekonomi
- Energieffektivisering
- Juridik

Information

Stefan Sporrefält, 031-350 55 18

Eva Fritz, 031-350 55 29

[www.teknologiskinstitut.se/teknik](http://www.teknologiskinstitut.se/teknik)

Nordens starkaste varumärke inom utbildning

**SIFU**

är nu heldanskt och har bytt namn till **Teknologisk Institut**.

Vi befäster därmed våra tre styrkefaktorer – bredd, kvalitet och långsiktighet – och blir en ännu mer kraftfull leverantör av såväl utbildnings- som konsultinsatser.