

Fastighets TIDNINGEN

FASTIGHETSÄGARNA

MEMLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 3 • MARS 2009 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

NYHETER SID 8-16

Spara energi med nytt webbverktyg

Nya lägenhetsregistret vållar oro

"Kommuner måste stötta utsatta hyresgäster"

**STOR
BILAGA INFÖR
DEKLARA-
TIONEN!**

KRISVÄGRAR

**Familjen Bodin bygger stor-
hotell på Norrmalmstorg** SID 18

TEMA SID 34

**Affärsmässighet
och socialt ansvar
går hand i hand**

FOKUS SID 20

**Så håller
du buset
borta**

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

Ur arkivet, 1922:
"Medelklassens Riks-
förbund tangerar
den rena lymmel-
aktigheten".
Se sid 49!

BAROMETERN

**Stockholms
kontorshyror
snabbt nedåt** SID 26



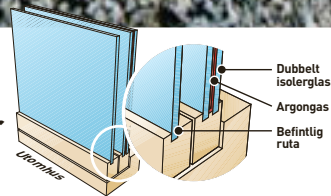
FRÅGA EXPERTERNA

**När har ett konkursbo
uppfyllt hyreslagens
krav?** SID 58



TIPS & RÅD

**Isolera dina
fönster – spar
energi!** SID 46



"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 kanal-erna 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



Stockholm växer

Stockholm växer så det knakar och i takt med detta behövs fler bostäder. Kom till Kulturhuset och se Stockholmsmodellen över såväl påbörjade- som planerade bostadsbyggen i Stockholm. Kanske hittar du just ditt hus.

För mer information kan du även besöka: www.stockholmbygger.se

Värd för utställningen:



Vattenskadesäkring en lönsam affär!



RSK 710 50 89



RSK 710 50 86



RSK 710 50 87

Vattenskadesäkrings-kit för befintliga golvbrunnar



Med **Smellock Homes** hälsohygieniska golvbrunnssinsats kompletterar du enkelt din befintliga golvbrunn som passar i ca 70% av alla förekommande golvbrunnar.

Smellock Homes golvbrunnssinsats är utrustad med ett så kallat översvämning och bakvattenskydd, dvs. den släpper bara ner vatten aldrig upp!

Optimal K & T-ring är den enda klämring som har en tätande funktion!



PREVENT™ det slutna golvbrunnssystemet

PREVENT™ är den enda golvbrunn som har direktanslutning för t.ex. bad & duschkar, tvätt & diskmaskiner, handfat, diskbänk m.m.

PREVENT™ klarar ett bakvattentryck på upp till 8 meter!

PREVENT™ golvbrunnen för kök!

NU kan du äntligen installera golvbrunn i kök! Då den inte har öppen vattenspegel = Ingen lukt, fukt eller bakteriespridning, samtidigt som den ger skydd mot eventuella läckage från t.ex. läckande kranhuspackningar, slangbrott, diskmaskiner etc. via säkerhetsventil/boll.

Nya krav från Försäkringsbolagen!

I Länsförsäkringars nya VASKA-Broschyr beskrivs vilka minimikrav som nu gäller både i badrum och Kök. Finns risk för översvämning/baktryck i badrummet skall golvbrunn som skyddar mot baktryck användas! Kök med diskmaskin skall förses med golvbrunn under diskbänkskåp/ diskmaskin.



FÖRMÅNLIGT AVTALSFÖRSLAG TILL DIG!

För dig som står i begrepp att renovera ett större fastighetsbestånd, fråga gärna om vårt fördelaktiga inköpsavtal "**Vattenskadesäkra Sverige**" som ger dig upp till 50% rabatt!

För mer information ring **0470 - 76 15 51** eller skicka mail till **info@svss.se** Besök gärna vår hemsida **http://www.svss.se** och se den nya **PREVENT**-filmen!

NR 3 MARS 2009

34

Många vinnare när branschen tar ansvar

ÄNTLIGEN EGET HEM. Sabira kom från Afghanistan till Sverige 1995. Efter ett liv i kappsäck har hon och barnen nu fått en förturs-

lägenhet hos Wallenstam. Alla tjänar på att fastighetsägare tar socialt ansvar. Läs mer i temat på sidorna 34-44.



FOTO: ANNA REHNBERG



18

HOTELLBYGGARE. Mitt under krisen bygger Anders Bodin om en anrik fastighet vid Norrmalmstorg i Stockholm till nytt storhotell.

FOTO: ELLINOR COLLIN



28

SKUMMA KVARTER. Att få in kriminell verksamhet i kvarteret är ett gissel för både värd och övriga hyresgäster. Men det finns lösningar.

FOTO: EVA STÖRP

- 8 Nytt **webbverktyg** för **miljövänligare** hus
- 10 Många **problem** med nya **lägenhetsregistret**
- 11 "Hyresgäster **i nöd** behöver **kommunens** stöd"



FOTO: ELISABETH BOOGH

FÖNSTERVÅRD. Det lönar sig att ta väl hand om husets "ögon". Vi ger dig tips och råd för välmående fönster.

46

DEKLARATIONSBILAGA. Den 4 maj ska du ha lämnat in din inkomstdeklaration. Hämta inspiration i vår 32-sidiga bilaga.



ILLUSTRATION: LASSE SKARBYVIK

Avdelningar

Entré	6
Nyheter	8
Bokhyllan	24
Blandat	25
Barometern: Stockholm	26
Debatt: Brandskyddsredogörelser	32
Tips & råd: Fönster	46
Arkivet: 1920-talet	49
Saker & ting / Sett & skett	50
Produkter	51
Bostadsrätt	52
Fastighetsägarnas sidor	55
Fråga Fastighetsägarnas experter	58
Fråga Almega	62
Kalendariet	64

OMSLAGSFOTO ELLINOR COLLIN

Saxat

TYCKT & TRYCKT
PÅ WEBB OCH I MEDIA

"För första gången har regeringens stora tillgång – finansministern – fått en svår borttagen fläck."

Dagens Nyheter om Anders Borg och bonus-systemen i statliga bolag

"Det är som att placera en pappkartong intill en Hauptbyrå eller låta en leksakstrumpet spela ihop med en Stradivariusfiol."

Författaren Robert Garellick i sin senaste bok, om den nya utbyggnaden av polishuset i Göteborg intill ett hus från 1908

"Kronprinsessan har fått sin fars och regeringens välsignelse att ingå äktenskap. Monarkins besynnerlighet har demonstrerats."

Dagens Nyheter



FOTO: HÖVSTÄRTERNAS
YOUTUBE-KANAL

Räkna med positiv effekt på Sverige-bilden. Och på svensk ekonomi.

Dagens Industri om kronprinsessans giftermål

"Det är kontracykliskt starkt att förlovningstiden löper under konjunkturens svagaste skede."

Carl B Hamilton, Folkpartiets ekonomiske talesman, i samma ämne

Mormodern: "När jag var liten fanns inga datorer."
Barnbarnet: "Hur kom ni då ut på nätet?"

Samtal avlyssnat av författaren Rein Norberg på en buss i Norrköping

Bilden



SPOLAT FÖR GULD! Färjestads BK ångar på mot en ny SM-titel i Löfbergs Lila Arena i Karlstad, som ishockeyklubben själv äger och driver. Vaktmästaren Ulf Hermansson ser till att isen håller högsta klass. FOTO LARS HEDELIN

Hallå där!

Cajsa Lindgårdh, marknadskommunikatör på Jernhusen ...



FOTO: PER WREHED

... som utmanar fastighetsbranschen att släcka ned sina byggnader en timme under Världsnaturfondens Earth Hour den 28 mars.

Hur fick ni idén att utmana branschen?

– Vi kommer själva att släcka några av våra byggnader och vi har uppmanat våra hyresgäster att, i den mån de kan, släcka skyltar och kontorsbelysningar. Sedan spånade vi vidare, tänkte på kollegorna i branschen och kontaktade Fastighetsägarna Sverige.

Hur har responsen från Fastighetsägarna varit?

– De ställde helhjärtat upp och lade ut utmaningen i sitt nyhetsbrev. Först den 28 mars får vi en uppfattning om hur många fastighetsägare som är med på manifestationen.

Vilka av Jernhusens byggnader släcker ni?

– Vi släcker fasadbelysningen på järnvägsstationerna Stockholm, Malmö och Gävle. Hallarna släcker vi inte ned, trafiken måste fungera.

Hur mycket el sparar ni?

– Att spara el är inte det primära. Släckningen är en symbolisk handling. När byggnader över hela världen samtidigt släcker, så är det en mäktig manifestation för att uppmärksamma att jorden måste hushålla med resurserna för klimatets och miljöns skull.

Varför släcker Jernhusen inte fler byggnader?

– För största uppmärksamhet vill Världsnaturfonden att kända lokala byggnader, så kallade landmärken är med på manifestationen. Vi hade gärna släckt ned stationen i Göteborg, men den är inte fasadbelyst.

Ska ni vara med på Earth Hour nästa år?

– I den mån vi kan. Vi ska först se hur det utfaller i år, sedan tar vi ställning. Jag hoppas att manifestationerna ska sprida sig som ringar på vattnet. För fastighetsägare är miljöarbete viktigt men också komplicerat. Det här är en enkel åtgärd som visar på engagemang och som långsiktigt bidrar till att vi skapar en mer hållbar värld.

INTERVJU KEROLD KLANG

Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON, CHEFREDAKTÖR



Ansvarsmonopolet

Har allmännyttan monopol på att ta socialt ansvar? Självklart inte, det gör också den absoluta majoriteten av de privata fastighetsägarna – ett faktum som vi ägnar tio temasideor i detta nummer (34–44). Och privatvårdarnas ansvarstagande är inget modernt påfund, det finns många exempel också bakåt i tiden.

Men det ansvar som Fastighetsägarnas medlemmar tar har svårt att komma fram i medier och debatt. Där kopplas omsorgen om utsatta människor i boendesammanhang oftast till de kommunala företagen. Det i sin tur beror sannolikt på de allmännyttiga företagens politiska historia, de skapades för att komma tillrätta

Fastighetsägarna måste fortsätta köra oseriösa värdar på porten.

med samhälleliga brister och missförhållanden. Men också på att dessa företag blivit förkrossande marknadsdominanta på många orter, det har inte funnits någon anledning eller möjlighet att vända sig till något privat företag i bostadssociala sammanhang.

Undantag har såklart funnits, och det finns i dag flera kommuner som inte har någon allmännytta.

När privata boinsatser och -åtaganden trots allt uppmärksammas, sker det ofta med tonvikt på just "privat". Det är en bild av en godhjärtad fastighetsägare som presenteras, inte en spegling av en bransch i arbete.

I spåren av accelererande försäljningar av kommunägda fastigheter är antalet allmännyttiga lägenheter i dag obetydligt fler än antalet privatägda. De privata fastighetsägarna är alltså från den utgångspunkten redan lika viktiga som kommunbolagen, som ju dessutom värjer sig mot allt vad "social housing" innebär. De vill verka på en öppen hyresmarknad. Detta och en del annat i tiden, kommer att förändra bilden av privatvården i bostadssociala sammanhang, från enskild "välgörare" till företrädare för en samhällsbyggarbransch. Detta är ju vad de privata fastighetsägarnas vardag handlar om.

Förutsättningen för en sådan utveckling är dock att Fastighetsägarna fortsätter att köra oseriösa värdar på porten. Aktörer typ Acta ska man akta sig för. **Ⓜ**

Arkitektur



Ett varuhus med bostadshus på taket. Nya Folkan sedd från Nybrogatan (ovan) respektive Sibyllegatan (nedan).



Glashus på anrik revytomt

■ Det hör numera till ovanligheterna i svenska städer att man river en ärevärdig historisk byggnad vid ett riksäkant torg. Men det skedde förra året då **Folkteatern** vid **Östermanstorg** i Stockholm föll för grävskoporna. Teaterhuset, byggt redan 1856 och ombyggt i funktisstil på 1930-talet, hade sättningskador.

Nästa år ska ett kombinerat

affärs-, kontors-, och bostadshus på 12 000 kvadratmeter i tio våningsplan ta plats på tomten där revykungarna **Karl Mumma** och **Karl Gerhard** skrev nöjeshistoria.

Byggnadsnämnden och Östermalmsborna gav arkitekterna bakläxa för det första förslaget till byggnadens fasadutformning. I det reviderade förslaget täcks fasaden av glasplattor. Det har fallit i god jord hos det annars svårflirtade Skönhetsrådet, som liknar det blivande huset med den berömda trettioårsbyggnaden **Daily Express Building** på **Fleet Street** i London.

Åhléns flyttar in i tre våningsplan och får direkt anslutning till tunnelbanehallen under torget. På taket byggs bostadsradhus på sammanlagt 1 300 kvadratmeter. Fastighetsägare är FastPartner AB, som förra året förvärvade tomträttsägaren Deamatrix Förvaltning AB från Fabega. Huset ritas av arkitekterna Equator Stockholm och uppförs av Peab. Inflyttning sker 2010.

TEXT KEROLD KLANG



Folkkan stod igenbomrad under flera år i väntan på rivningen.

I korthet



Martina Näsman på Indiska vid Odenplan i den nya hissen.

FOTO: KEROLD KLANG

Butiker prisas för god tillgänglighet

■ Två butiker och ett hotell har fått Stockholms stads S:t Julianpris 2009. Priset ges till företagare som utformat sina lokaler så att alla kan vistas där, med eller utan funktionsnedsättning. Butiken Indiska vid Odenplan har byggt en inglasad hiss, Hotel Hansson har ersatt trappsteg och nivå-skillnader med svagt lutande golv och tavelmålare **Bengt Elde** har förnyat entrén till sin butik med invändig ramp och automatiska dörrar. S:t Julian är gästfrihetens skyddspatron och utmärkelsen är ett led i att Stockholm ska bli världens mest tillgängliga huvudstad 2010.

Carnegie tar över Sundqvists bolag

■ Carnegie och finansmannen **Maths O. Sundqvist** har kommit överens om att banken tar över Skrindankoncernen och skriver av Sundqvists skuld. Överenskommelsen innebär att Maths O. Sundqvist behåller vissa tillgångar i Jämtland, vilka är dock inte känt. Kärnan i Skrindankoncernen är fastighetsbolagen Norrviddan och Fabös. Enligt en värdering av DTZ i höstas är bolagen värda nära 8 miljarder kronor.



Maths O. Sundqvist mister en stor del av sitt livsverk.

FOTO: TOMAS ÖNEBORG / SCANPIX

Syd tar avstånd från dålig sed

■ Fastighetsägarna Syd tar bestämt avstånd från fastighetsägare som inte följer god sed på hyresmarknaden. Det skadar hela branschens rykte, säger **Stefan Lindvall**, vd för Fastighetsägarna Syd. Bakgrunden är missförhållandena i bostadsområdet Herrgården i Malmö, där lägenheter angräps av mögel och ohyra. Att upprätthålla en god boendemiljö är av högsta prioritet, vilket också betonas i de etiska regler som gäller för alla medlemmar i organisationen.

"Stoppa svarshandeln med kontrakt, Ask!"

■ Fastighetsägarna Stockholm uppmanar i ett öppet brev justitieminister **Beatrice Ask** (M) att agera mot den olagliga handeln med hyreskontrakt. Enligt förenings undersökningar omsätter handeln med hyreskontrakt minst en miljard kronor per år i Stockholmsområdet. I sitt brev frågar Fastighetsägarna om justitieministern ser handeln med kontrakt som allvarig ekonomisk brottslighet, och vad hon är beredd att vidta för åtgärder för att komma till rätta med denna.



Beatrice Ask

FOTO: PAWEL FLATO

Klimatsmart ve

Från 48 ton koldioxid till 3,62 ton per år. Så mycket kan Bostadsrättsföreningen Halvmilen 12 påverka utsläppen av koldioxid – bara genom att byta till klimatneutral fjärrvärme. "Så stor miljöbesparing hade jag inte väntat mig", säger Staffan Ridelberg, styrelseledamot i föreningen.

Staffan Ridelberg sitter vid datorn, och på skärmen har han Svante Fastighet – Fastighetsägarnas nya webbplats.

Med hjälp av Svante Fastighet kan fastighetsägare på ett enkelt sätt få en uppfattning om sin fastighets miljöstatus och -potential med undantag av värden som fastighetsägaren inte kan styra, exempelvis individuella hyresgästers energiförbrukning.

Verktyget visar bland annat hur koldioxidutsläppen påverkas vid exempelvis byte från oljepanna till fjärrvärme, vilka konsekvenserna blir av olika energieffektiviseringsåtgärder med mera.

Fastighetstidningen lät Staffan Ridelberg testa verktyget. Han matade in siffror från den energideklaration som Brf Halvmilen 12 genomfört av sin fastighet vid Götgatan.

Ett av svaren visade att föreningen skulle kunna sänka fastighetens miljöpåverkan genom att byta från nuvarande fjärrvärme till så kallad klimatneutral fjärrvärme (framställd med låga utsläpp och/eller klimatkompenserad genom exempelvis trädplantering i Honduras).

Halvmilen 12:s del av koldioxidutsläppen skulle med en sådan åtgärd minska från 48 till 3,62 ton, eller från 11,2 kilo per kvadratmeter till 838 gram.

Om föreningen dessutom går över till att köpa enbart grön el, skulle koldioxidutsläppen gå ner till endast 2,14 ton.

Staffan Ridelberg är förvånad när han ser resultatet på skärmen.



Staffan Ridelberg (till vänster) testar hur hans av utvecklarerna på företaget Respect, hjälper till.

– Ja, så stora miljöbesparingar hade jag inte väntat mig, säger han.

Vad har bostadsrättsföreningen hittills gjort för att spara energi?

– Vi har gjort vissa renoveringar och försökt tänka på energifrågorna i samband med dem. Nästa steg är att se över hela ventilationssystemet och värmeregleringen. Dessutom ska vi byta ut radiatorventiler för att få



Verktyg minskar CO₂-utsläpp



bostadsrättsförening kan sänka sina koldioxidutsläpp med hjälp av det nya verktyget Svante Fastighet. Per Holm, en

bättre funktion, säger Staffan Ridelberg.

Kommer ni att byta till klimatneutral fjärrvärme?

– Om och när klimatneutral fjärrvärme finns som alternativ här i Stockholm, tycker jag definitivt att vi borde byta, eftersom det i princip bara finns fördelar. Både ekonomiska och moraliska.

Om Svante Fastighet säger han så här:

Det finns bara fördelar. Både ekonomiska och moraliska.

– Det här verktyget ser jag definitivt som användbart, eftersom det fyller en viktig funktion i fastighetsägares val av miljövänlig energi. Därmed får även energideklarationen en viktig miljöfunktion och kan inte bara ses som ytterligare ett administrativt krav och överförmynderi, säger Staffan Ridelberg.

TEXT KATARINA AHLFORT
FOTO HÅKAN LINDGREN

OM SVANTE FASTIGHET

- Webbverktyget är ett samarbete mellan **Fastighetsägarna Sverige** och företaget **Respect**.
- Verktöget kommer inom kort att finnas tillgängligt på Fastighetsägarna Sveriges **hemsida** på www.fastighetsagarna.se.
- Svante Fastighet är en service till Fastighetsägarnas medlemmar, därför behöver du **logga in som medlem** för att kunna använda verktyget. Du måste också ange vilken förening du tillhör och ditt medlemsnummer.
- Har du glömt dina inloggningsuppgifter, kontakta då din fastighetsägareförening.

BRF HALVMILEN 12

- **Byggnadsår:** 1932
- **Antal våningsplan:** 6
- **Bostadsyta:** 3 051 kvadratmeter
- **Lokalyta:** 707 kvadratmeter
- **Antal lägenheter:** 41
- **Uppvärmning:** Fjärrvärme
- **Ventilation:** Mekanisk frånluft

Branschen ny maktfaktor för miljön

Upprinnelsen till Fastighetsägarnas engagemang i webbverktyget Svante Fastighet är att fastighetsägare i dag både vill se om sitt eget hus och till miljöns bästa. Det säger Bengt Wänggren, utvecklingschef på Fastighetsägarna Sverige.

I framtiden blir det allt viktigare för fastighetsägare att både spara energi och minska klimatpåverkan. Enligt Bengt Wänggren är det därför viktigt att känna till hur energileverantörer egentligen tillverkar el och fjärrvärme.

– Om leverantören inte är tillräckligt bra kan man som kund ställa krav på utveckling, eller i förekommande fall byta leverantör. Fastighetsägare blir därmed en maktfaktor för miljön.

Framöver kan Svante Fastighetsvärdena användas i exempelvis årliga miljöredovisningar.

– Vi kan skapa en databas med statistik för olika områden, och publicera rapporter för svenska fastighetsägare. Materialet ska betraktas som en sporre och en konkurrensmöjlighet. Personer som hyr eller köper fastigheter kommer absolut att vilja ta del av den informationen, säger Bengt Wänggren.

TEXT KATARINA AHLFORT



Den testade fastigheten. Halvmilen 12 ligger vid Götgatan i Stockholm.

I korthet



FOTO: ANDREAS SKOEH / KATRINEHOLMS-KURIREN

På Backavallen står man två flugor i en smäll.

Värmande bandy i Katrineholm

I Katrineholm ligger idrotten i framkant när det gäller kostnadseffektiv energiförbrukning. Idrottsplatsen Backavallen återanvänder värmen från bandyplanens kylkompressorer för att göra fotbollens konstgräsplan spelbar hela vintern. Energiförbrukningen har registrerats sedan invigningen den 1 november i fjol. Fram till den 15 februari var den cirka 100 megawattimmar. En vanligt uppvärmd anläggning i samma storlek förbrukar cirka 700 megawattimmar. I reda pengar är den minskade energiförbrukningen värd 1,5–2 miljoner kronor under perioden.

Krav på rökfritt i Väsbyhems nybygge

För att få kontrakt på en lägenhet i Väsbyhems nya hus i Brunby Park krävs att den blivande hyresgästen intygar att varken han eller hans gäster röker i lägenheten, på balkongen eller inom en viss yta runt huskroppen. Det gäller tre punkthus i sex våningar med 24 lägenheter. Husen byggs helt i trä och blir Väsbyhems i särklass bästa ur energisynpunkt, med en förbrukning på endast 75 kilowattimmar per kvadratmeter boyta.



Andrahandsmarknad blomstrar i kristid

Annonserna för andrahandsuthyrning på marknadsplatsen Bovision ökade under hösten med 43 procent jämfört med samma period föregående år. Mest har annonseringen av villor vuxit, med 45 procent. Allra flest annonser infördes i november 2008. Fler vill hyra ut i andra hand när bostadsmarknaden är trögare, tror Bovisions vd Marianne Olseryd Engqvist. På marknadsplatsen bovision.se annonseras bostäder till försäljning och uthyrning.

43

procents ökning av uthyrningsannonser.

Ombildningar igång igen i Stockholm

Efter en paus sedan oktober 2008 på grund av finanskrisen fortsätter nu omvandlingen av hyreshus till bostadsrätt i Stockholm. Sedan nyåret 2007 har Stockholms allmännyttiga bostadsföretag sålt hyreshus till bostadsrättsföreningar för drygt tio miljarder kronor. Den borgerliga alliansen arbetar intensivt för att få bostadsrättsföreningar – framför allt i förorten – att köpa de hyreshus de bor i.

Allt mindre nyproduktion av bostäder

Nyproduktionen av bostäder minskade med 20 procent mellan 2007 och 2008. Totalt påbörjades 22 550 nya lägenheter i småhus och flerbostadshus förra året, enligt SCB. Av de nya bostäderna var 10 600 lägenheter i småhus och 11 950 i flerbostadshus. I några delar av landet går man dock emot strömmen. I Västerbotten och Jönköpings län samt i Stockholms kommun ökade bostadsbyggandet.

Register med st

Nu fortsätter insamlingen av uppgifter till lägenhetsregistret. Men ännu står många fastigheter utan en giltig adress och systemet för numrering av lägenheter haltar. Det ställer till extra besvär för landets fastighetsägare.

Lägenhetsregistret och ett nytt folkbokföringssystem ersätter den tidigare folk- och bostadsräkningen. Registret ska ge varje bostad i landet en unik kod och kunna användas för samhällsplanering och forskning.

Förra året samlades uppgifter in i tolv kommuner och nu är det dags för resten av landet. Även om grundprincipen är enkel är mycket oklart. När Fastighetsägarna Stockholm arrangerade ett frukostmöte tillsammans med Lantmäteriet och Stadsbyggnadskontoret var intresset enormt. De 140 platserna räckte inte till, och nu tvingas man ordna fler frågeträffar.

En fråga som orsakar besvär för fastighetsägarna är att fastigheterna i vissa fall inte har fått giltiga adresser av kommunen. Det kan gälla fastigheter med flera portar eller gårdshus, som alla har samma adress, liksom gator utan officiella namn.

I Stockholm visar Postens register att minst 500 adresser inte stämmer. Ronny Bergens på Fastighetsägarna i Stockholm är kritisk.

– Fastighetsägarna måste ha belägenhetsadresser för alla fastigheter för att kunna rapportera. Här har kommunen brutit i ansvar. Men det finns också positiva aspekter med registret, eftersom det kan ge oss ett verktyg att komma tillrätta med svarthandel och olovlig andrahandsuthyrning, säger Ronny Bergens.

Ivan Fredriksson, lantmätare på stadsbyggnadskontoret i Stockholm, är



Olika varianter på lägenhetsnummer, ibland till det dags att byta ut dem mot en enhetligt system,

medveten om problemet, men anser att det är upp till fastighetsägarna att höra av sig om det saknas unika adresser.



Ivan Fredriksson

– Vi vet att det finns brister, framför allt i innerstaden och i 50-talslokaler som byggts om till bostäder. Men vi kan inte gissa var det behövs en bokstav för att skilja portar från varandra. Därför uppmanar

vi osäkra fastighetsägare att höra av sig.

Problematiken gäller inte bara Stockholm. I Norrtälje var man sena i starten och ligger därför efter med översynen av adressättningen.

– Vi vet redan att vi inte hinner klart i tid, säger projektledaren **Gun-Britt Lindén**.

Reglerna för lägenhetsnumrering kan också ge huvudbry. Systemet är anpassat för standardbyggnader, för andra typer av hus uppstår lätt frågor.

SÅ FUNGERAR DEN NYA LÄGENHETSNUMRERINGEN

Uppgifterna till registret ska rapporteras in kommunvis under 2009. På Lantmäteriets hemsida för lägenhetsregistret finns tidplan för när det är dags i din kommun.

Lantmäteriet skickar ut information till fastighetsägarna i god tid. När insamlingen startar har man sex veckor på sig.

Det kan vara bra att förbereda sig genom att sätta sig in i systemet för lägenhetsnumrering och se till att det finns adresser till alla entréer med bostäder.

Så här ska lägenheterna numreras: När det finns flera lägenheter på samma adress ska de numreras.

Alla lägenheter får ett fyrsiffrigt nummer. De första två siffrorna betecknar våningsplanet, de två sista lägenhetens placering på våningsplanet. Entréplanet ges nummer 10 (även om den skulle ligga en halvtrappa upp) och nästa våning uppåt i huset nummer 11. Våningsplan under entréplanet numreras nedåt

ora brister



ANDREAS SKOGB / KATRINHOLMS-KURIREN

och med flera på samma dörr. Nu är något som dock är lättare sagt än gjort.

– I en av våra medlemsfastigheter, ett loftgångshus i vinkel, blev numreringen väldigt ologisk. Jag har ingen aning om vi gjorde rätt eller fel, men nu är det beslutat att det ska vara så här, säger **Mats Gustafsson** på Fastighetsägarna i Gävle, en av de första kommunerna att lämna uppgifter.

Att numreringsystemet är oflexibelt har påpekats från olika håll. Lantmäteriet håller med om att det vållar problem.

– Ibland kliar vi oss själva i huvudet, men systematiken är bunden i en förordning från regeringen och vi kan inte ändra den. Tanken är ju att numreringen ska följa samma mönster i alla fastigheter, så att exempelvis räddningstjänsten ska hitta rätt. Men har man en lite udda fastighet får man nog bestämma sig för en lösning själv, säger **Per Gullberg** som är Lantmäteriets huvudprojektledare.

TEXT LARS-MAGNUS KIHLESTRÖM

Ibland kliar vi oss själva i huvudet.

PÅ WEBBEN

Mer information finns på internet: www.lagenhetsregistret.se www.fastighetsagarna.se

med 09, 08 och så vidare.

- **Lägenheterna numreras medsols** på varje våningsplan. För lokaler eller andra utrymmen som kan byggas om till bostäder ska man lämna en lucka i numreringen.
- Lantmäteriet föredrar att uppgifterna rapporteras in via elektroniskt formulär på www.lagenhetsregistret.se. Lantmäteriet skickar de inloggningsuppgifter som

behövs. Det går också att rapportera via **pappersblankett**, eller för större fastighetsägare och förvaltare via **datafil**.

Om det saknas adress till en entré med bostäder:

- Kontakta kommunen om du saknar eller är osäker på om det finns adress till en entré med bostäder. I alla kommuner finns en handläggare för adressfrågor.

"Kommuner måste stötta hyresgäster i nöd"

Kommunerna måste bygga upp en beredskap för att kunna stötta hyresgäster som inte klarar att betala hyran. Det anser Fastighetsägarna Sveriges vd Per-Åke Eriksson. Han varnar för att många hyresgäster kan få problem om inget görs.

– Den stigande arbetslösheten och andra kriseffekter sätter nu snabbt många människor i ekonomiska svårigheter, säger **Per-Åke Eriksson**.

– Därför måste kommunerna skaffa sig en beredskap för att snabbt kunna stötta utsatta hyresgäster ekonomiskt så att vi slipper uppleva att människor tvingas flytta, i synnerhet barnfamiljer.

En kommunal hyresgaranti kan hålla kronofogden borta från många lägenhetsdörrar och hindra att redan pressade hyresgäster får ännu större problem med sitt boende.

– Det som i värsta fall slutar med vräkning brukar ju föregås av en lång rad obetalda hyresaviv. Den som dragit på sig hyresskulder har svårt att på nytt etablera sig på bostadsmarknaden, konstaterar Per-Åke Eriksson.

Han är rädd att många kommunpolitiker och tjänstemän inte tänker på problemen i tid, och att frågorna lämnas till ofta tungfotade socialnämnder.

– Man måste vidta åtgärder nu, inte när det är för sent. Hur man praktiskt

och budgetmässigt organiserar stödet kan säkert variera.

– Det viktigaste är att man i förväg har bestämt hur och av vem ärendena ska hanteras och att det finns ett ekonomiskt utrymme för behövliga insatser. I de flesta fall kan det räcka med att stötta en utsatt hyresgäst eller familj med ett par, tre månadshyror medan

man hittar en mer långsiktig lösning i det enskilda fallet.

Hur kan hyresvärdarna hjälpa till?

– Bostadsmarknaden förutsätter insatser från flera parter, alla med olika roller. Min övertygelse är att alla värdar är beredda att ställa upp så långt det är möjligt, exempelvis genom att medverka till alternativa bostadslösningar för människor som fått ekonomiska problem.

– Men fastighetsägare ska inte ses som en förlängd arm av socialtjänsten. Det är kommunerna som har ansvaret för invånarnas bostadsförsörjning, också i kristider. Därför måste de öka sin beredskap inför de problem som dessvärre är att vänta, säger Per-Åke Eriksson.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

LÄS MER

Alla är vinnare när fastighetsägare tar socialt ansvar. Se temat på sid 34–44!

VAD GÖR DIN KOMMUN?

● Har din kommun beredskap för att många hyresgäster inte kan betala sin hyra?



Daniel Pettersson (V), kommunalråd i Hudiksvall:

– Vi vill naturligtvis inte att människor ska ställas på bar backe med anledning av finanskrisen. Vår ambition är därför att vara behjälpliga vid tillfälliga ekonomiska problem.

– Kommunen har dock hittills inte tagit några beslut om hur det ska gå till, men vi följer utvecklingen noga och med oro.



Claes Wallenius (V), kommunalråd i Karlstad:

– Vi försöker hitta lösningar, till exempel utarbeta en avbetalningsplan. Viktigt är att hyresgästen själv vill hitta en lösning. I annat fall kan avhysning bli aktuellt. Kommunen för också en dialog med vårt bostadsbolag om hur vi på bästa sätt löser boendefrågan för grupper med ekonomisk eller social problematik.



Christian Orsing (M), kommunalråd i Helsingborg:

– Vi har budget- och skuldrådgivare som jobbar förebyggande och en garanti som innebär att medborgaren ska erbjudas budget-, skuld- och hyresrådgivning inom en vecka. Kraftigt skuldsatta personer får hjälp att upprätta realistiska avtal för hur skulderna kan regleras. Rådgivningen är kostnadsfri och vi har tystnadsplikt.

Mässnytt i korthet



En kugge med höstlöv som inspirationskälla.

ILLUSTRATION: WINGÅRDH ARKITEKTKONTOR

Wingårdhs rödgröna kugge prisas

■ Kuggen fick ett särskilt omnämnande av juryn vid Mipims arkitekturtävling för hus som ännu inte byggts. Hösten 2010 är det klart för inflyttning i Kuggens 5 200 kvadratmeter på Lindholmen i Göteborg. Ritat av Wingårdh Arkitektkontor för Chalmersfastigheter, som ville ha en byggnad som sticker ut och som kan bli en symbol för hela området. Inspirationen till fasaden i glaserat tegel kommer från höstlöv – åtta nyanser av rött och rosa samt en nyans grönt.



Bjergtet: hyllade lägenheter med takträdgårdar.

FOTO: MIPIM

Dansk design gick hem på Mipim

■ Danska Bjarke Ingels Group, även känd som BIG, tog priset i klassen bostäder i Mipims arkitekturtävling. Projektet The Mountain, Bjergtet, ligger i Örestad och är ett kombinerat bostads- och parkeringshus med 80 lägenheter och 480 p-platser. Huset utsågs till världens bästa bostadshus vid världssarkitekturfestivalen i Barcelona i höstas. BIG, lett av det unga stjärnskottet Bjarke Ingels, 34 år, har fler svenska uppdrag och tävlar om att få utforma nya Slussen i Stockholm.

900 Mipim i siffror

900
svenskar var på plats.

■ En del njöt av att slippa trängsel, andra tolkade glest befolkade mässmontrar som kris. Förra årets rekordpublik på närmare 30 000 personer hade i år sjunkit till 18 000. Men minnet

är kort, för bara fyra år sedan år 2005 var deltagandet på samma nivå som i år. Av årets registrerade deltagare var nära 900 svenskar, från resten av Norden kom lika många.

Besökare på hög politisk nivå

■ En mängd höga politiker brukar besöka Mipim för att marknadsföra sin stad, region eller sitt land. Nu tycks det ha gått inflation i borgmästare – och potentater på högre nivå krävs. Från Ryssland deltog vice premiärminister Dmitrij Kozak, Frankrike sände Patrick Devedjian, rådgivare till president Sarkozy, och förre premiärministern Laurent Fabius. Italiens biträdande försvarsminister var på plats för att sälja försvarsanläggningar som inte längre behövs. Kanske läge för Sverige att sända handelsministern?

Osäkerhet blan

Osäkerhet om läget i branschen präglade årets internationella fastighetsmessa Mipim. Besökarna var 40 procent färre än förra året, men i de svenska delarna märktes ingen kris.

Var är vi och vart är vi på väg var frågorna som hängde i luften på årets Mipim i Cannes. Fastighetsmarknaden befinner sig i en period av förändring, om det var alla överens. De senaste årens höga transaktionstakt och hög belåning i kombination med finansiell fantasi är borta.

Men vad händer nu, undrade många, och svaren var inte alldeles tydliga. Back to basics, spådde fastighetskonsulterna CB Richard Ellis i sin marknadsöversikt. Nu är tid att fokusera på långsiktighet och aktiv förvaltning. Fundamenta är densamma, fastigheter är fortfarande en bra investering för den som söker diversifiering och god avkastning till liten risk. Och pengar finns, framför allt hos institutionella investerare och privat kapital.

En mer dyster bild gav fastighetskonsulterna Jones Lang Lasalle i sin analys av läget. Vi befinner oss i en global finansiell kris, betonade man där, och om man tror på en vändning under 2010 kräver det att både kapital och förtroende återvänder till fastighetssektorn. Framtiden är i händerna på våra banker och statliga stödåtgärder, var en slutsats.

Stockholm och Sverige är inte lika hårt drab-



”Desperate times, desperate measures”? I Göteborg-Oslo monter lockade man med en man i en ballong.



Stockholm hade laddat programmet med en rad seminarier, som detta frukostmöte.



Per Holmknekt, grundare av Klädmarktet Odd Molly och känd från Big Brother, höll ett uppskattat föredrag om entreprenörskap.

bat som andra marknader, men ännu är inte läge att blåsa faran över, sade

Newsecs **Jan Wejdmark:**

– Det kommer att bli värre, vi har inte nått botten ännu, sa han.

Agneta Jacobsson, vd för DTZ, undrade vilken bokstav utvecklingen liknar – U, V, W eller kanske ett långdraget L.

– Det stora problemet just nu är osäkerheten, om var vi befinner oss.

Årets Mipim var mer

Färdiga hus måste bli grönare

Att hållbarhet och energieffektivitet har blivit viktiga frågor för fastighetsbranschen märktes på årets Mipim. Nu är det dags att gå från att bygga nya gröna hus till att göra det befintliga beståndet mer grönt, ansåg många.

Precis som förra året ägnades en dag av Mipims konferens-

program åt miljöfrågor. En av slutsatserna var att hållbarhet inte längre bara handlar om att bygga nya hus på mest miljöeffektiva sätt. När nyproduktionen utgör endast två–fem procent gäller det att göra det befintliga fastighetsbeståndet mer grönt.

En av dem som tror på att byta fokus till befintliga hus är **Liz Peace**, vd för brittiska fas-



Liz Peace

Årets Mipim-minglare



Vissa föredrar att nätverka under kvällarnas cocktailpartyn på Croisetten.

nedtonad än förra årets upplaga, med ett besöksantal på 18 000, att jämföra med förra årets 30 000.

På de nordiska delarna av utställningen märktes dock ingen skillnad. Stockholmsregionen satsade större än någonsin hittills på evenemanget, med 20 partners från näringslivet och 17 medverkande kommuner.

– Det finns ingen anledning att lägga av nu, vi jobbar långsiktigt och har funnits med i 15 år, sa **Olle Zetterberg**, vd på Stockholm Business Region som ansvarar för projektet.

Som tidigare år fanns även Malmö

Det kommer att bli värre, vi har inte nått botten ännu.

på plats, i samarbete med Köpenhamn, liksom Göteborg i samarbete med Oslo.

Som många andra evenemang i fastighetsbranschen domineras Mipim av medelålders män i mörk kostym. Som en motvikt till det arrangerade **Annica Carlsson** och **Louise von Bahr** från arkitektkontoret Equator en kvinnofrukost för tredje året i rad.

– Vi tycker att det behövs ett slipslöst forum här. Det finns så många kvinnor i ledande positioner i branschen, det gäller att se och träffa dem.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

tighetsägarorganisationen BPF. För andra året i rad samlade hon andra länders branschorganisationer för att diskutera hur man åstadkommer en gemensam standard för hela världen för att rapportera hållbara byggnader. Företrädare för ett tiotal branschorganisationer i världen deltog, bland dem Fastighetsägarna Sveriges vd **Per-Åke Eriksson**.

Sverige ligger långt framme med miljöarbete, och de svenska städerna som visade upp sig på

mässan framhöll sitt arbete med hållbarhet. Att Stockholm utsetts till Europas miljöhuvudstad 2010, den första någonsin, betonades av företrädarna för huvudstaden.

– Storstaden är det miljövänliga sättet att leva, sa Stockholms stadsbyggnadsborgarråd **Kristina Alvensdal** (M) vid ett frukostseminarium.

Men allt är inte fastighetsägarens ansvar, som **Fredrik Wirdenius**, vd för Vasakronan, påminde om vid ett annat av

Mipims frukostseminarium:

– 180 000 människor bor och arbetar i våra hus. Om vi kan övertyga dem om att vara mer energieffektiva så har vi kommit långt.

Vad är då argumenten för mer miljöfokus? En blandning av morot och piska. Piska i form av lagstiftning, beskattning eller annat. Moroten kan också vara beskattning, billigare drift och inte minst ökat värde på fastigheten.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

ENKÄT

Vad gör du på Mipim?



Christer Jansson, vd Fastighetsägarna Stockholm:

– Är man en branschorganisation så ska man vara där branschen är. Därför är jag här.



Gert Wingårdh, Wingårdhs Arkitekter:

– Vi är tre från kontoret här. Jag är här för att göra affärer, och det gör vi. Jag har inte tittat på några andra projekt,

de bra projekten har man sett förut och de dåliga behöver man inte se.



Kristina Alvensdal, stadsbyggnadsborgarråd (M) Stockholm:

– Jag är här för andra gången. Mipim är en fantastisk mötesplats, väldigt

många aktörer är här. I år verkar det vara lugnare, det är nog en hälsosam utveckling.



Torsten Josephson, vd Einar Mattsson:

– Jag är här för att nätverka med andra i branschen, för möjligheten att göra affärer och för att snappa upp trender.



Sten Nordin, finansborgarråd (M) Stockholm:

– Jag är här för att marknadsföra Stockholm och stärka vår position, inte minst i tider

som dessa. Det är också bra att se vad man kan lära av andra.



Tommy Ohlsson, vd HagaGruppen, Malmö.

– Jag är här för första gången. Jag har haft möte med kommunpolitiker från Malmö. Det här

är ett bra sätt att möta människor på ett annat sätt.

I korthet

Kraftigt ökning av utförsäljningar

■ Försäljningen av det kommunägda bostadsbeståndet har ökat kraftigt de senaste åren. Det visar en rapport från Boverket. Åren 2002–2006 såldes 25 000 lägenheter ur det allmännyttiga bostadsbeståndet till privata intressen. 2007–2009 uppgår försäljningar och planerade försäljningar till 38 000 lägenheter. Två kommuner, Lomma och Åtvidaberg, har avyttrat sina bostadsbolag helt. Men mest ökar omvandlingarna till bostadsrätt i Stockholmsområdet.

Akelius fastighetsuniversitet växer

■ Förra året startade finans- och fastighetsmannen Roger Akelius sitt eget universitet – Akelius University. Det är en ettårig masterutbildning inom förvaltning av hyresbostäder. Nu öppnas utbildningen för deltagare från konkurrerande fastighetsbolag. Första året deltar 30 elever, alla anställda hos Akelius i Sverige och Tyskland. Kommande läsår ökas antalet elever till 50 och andra fastighetsbolag erbjuds platser till självkostnadspris, 160 000 till 180 000 kronor per elev.

Allmännyttan satsar för att spara energi

■ Totalt 85 allmännyttiga bostadsföretag, med tillsammans 325 000 lägenheter, har skrivit under Skåne-initiativet med målsättningen att spara energi. Initiativet är ett slags Kyotoprotokoll för allmännyttan i Sverige, där målet är att företagen ska minska sin energianvändning med 20 procent från år 2007 till år 2016. För att ansluta sig krävs att vd och styrelseordförande skriver under en avsiktsförklaring. Företagen ska också rapportera sin energianvändning till Sabo.

85

allmännyttiga bolag ska minska energianvändningen med 20 procent till år 2016.

Vattenfalls kontor blir bostäder

■ När Vattenfall flyttar blir de gamla kontorsokalerna bostäder. Vattenfall flyttar till nya lokaler i Solna år 2013, och lämnar 80 000 kvadratmeter i Råcksta i nordvästra Stockholm. Fastighetsägaren Sveafastigheter planerar att göra om en del till bostäder och bygga nya hus kring dem. Totalt kan det bli 1 500 nya bostäder i området.



FOTO: FOJAB ARKITEKTER

Vacker solanläggning i Lund får pris

■ Akademiska Hus anläggning på Ekologihuset i Lund har tilldelats SolEl-programmets pris för årets solcellsanläggning. Akademiska Hus får priset för att de visat att solceller kan användas på många olika sätt och att de haft välgenomtänkta tekniska lösningar samt snygg visuell utformning. Ett 20-tal andra solcellsanläggningar runt om i landet deltog i konkurrensen. Energimyndighetens generaldirektör Tomas Kåberger delade ut priset vid Energitinget i Stockholm.



FOTO: MATS LUNDBEREN

I Malmberget kan man det här med att flytta hela hus. Flyttlassen har rullat i mer än 30 år. Nu ska norrländskt know-how spridas över världen.

Workshop om stadsflytt

I takt med att Kaptensgruppen i Malmberget växer måste allt fler invånare och fastigheter flyttas. Snart äger en stor, internationell workshop rum, City Move Interdesign, för att lösa stadsflyttens mest akuta problem.

Hur flyttas en stad? Svaret är av globalt intresse när klimatförändringar, naturkatastrofer, krig och kommersiella krafter gör att allt fler bebodda områden över hela världen måste flyttas. De mest akuta exemplen i Sverige i dag – den pågående stadsflytten i Malmberget/Gällivare och den planerade i Kiruna – styrs av LKAB:s ständigt utvidgade gruvdrift.

I Malmberget har flyttlassen gått i perioder sedan 1970-talet sedan den i dag 240 000 kvadratmeter stora Kaptensgruppen klöv samhället i två delar. Nu börjar läget bli akut och ytterligare 150 villor ska flyttas innan 2012.

Oroliga invånare tycker inte att de får tillräckliga svar varken från kommunen, LKAB, staten eller fastighetsägarna. När måste man flytta och vart? Vad kommer det att kosta och vem betalar? Ingen vet vilka konsekvenser flytten ger, varken för medborgare, samhälle eller arkitektur.

För att råda bot på oron och lösa Malmbergets mest akuta problem ordnas workshopen City Move Interdesign i Gällivare 23 mars till 3 april.

Ett 40-tal deltagare från 17 länder ska diskutera hur invånarna påverkas när det gäller identitet, historia, kulturella och estetiska aspekter. Även tillvägagångssätt, stadsplanering och centrumbildning ska dryftas. Syftet är att föreslå åtgärder som skapar samsyn, trivsel och trygghet.

Fastighets AB Malmfälten äger cirka 700 bostäder, både lägenheter och villor i Malmberget. Företagets vd, **Mats Pettersson**, hoppas att workshopen bär frukt.



Mats Pettersson

– Det är en mycket speciell händelse för samhällsutvecklingen här uppe. Både initiativtagarna och finansörerna borgar för seriositet. Naturligtvis hoppas jag på hållbara, långsiktiga svar. Både hot och möjligheter uppmärksammas. Den största utmaningen för oss som fastighetsägare är varje familjs unika situation. Här fungerar inte en lösning avsedd att passa alla, det är långa diskussioner vid köksborden som gäller.

Resultatet av City Move Interdesign presenteras på plats den 3 april. Om helhetsvisioner med ett humanistiskt perspektiv får styra kan ämnet stadsflytt bli en svensk spetskompetens med nya affärsmöjligheter som följd.

TEXT SUSANNE HELGESSON

CITY MOVE INTERDESIGN

● **Deltagare:** Kunskapsbredden är viktig och deltagarna i City Move Interdesign består av forskare, stadsplanerare, industridesigner, ingenjörer, arkitekter,

beteendevetare, ekologer, konstnärer och studenter.

● **Finansiering:** EU, LKAB, Näringsdepartementet och Länsstyrelsen i Norrbotten har

tillsammans bidragit med sju miljoner kronor till projektet.

● **Initiativtagare:** Bland andra Gällivare kommun och Svid, Stiftelsen Svensk Industridesign.

Energibesparande, **kostnadseffektivt**, behaglig **temperatur**, miljövänligt, kontroll av underhåll och energiförbrukning samt **fabrikatsberoende** m.m.



Klimat & Energoptimering

Fastighetsautomation med webbt teknik

Abelko
INNOVATION

www.abelko.se
+ 46 920 22 03 60



Vi visar varför många Fastighetsbolag och Bostadsrättsföreningar byter till fastighetssystemslösningen **dinafastigheter**.

HELHETSLÖSNINGEN

- FASTIGHETSSYSTEM
- FELANMÄLAN WEB
- TEKNISK FÖRVALTNING
- LOKAL
- BOSTADSRÄTT
- INTEGRATION
- MOBIL
- KUNDSERVICE
- PORTAL WEB
- VERKSAMHETSKONSULT

Besök våra kostnadsfria visningar eller boka en presentation över internet.

Vi bjuder på smörgås och kaffe.

- | | | | | | |
|-------------|------------|------------|----------|-----------|-----------|
| Stockholm | • 7 April | • 28 April | • 20 Maj | Örebro | • 8 April |
| Göteborg | • 26 Mars | • 6 Maj | • 15 Maj | Linköping | • 7 Maj |
| Malmö | • 22 April | • 5 Maj | | Uppsala | • 13 Maj |
| Jönköping | • 25 Mars | | | Eskestuna | • 14 Maj |
| Helsingborg | • 21 April | | | Uddevalla | • 19 Maj |
| Växjö | • 26 Maj | | | Umeå | • 25 Maj |

Tid: kl 10.00-12.00. Plats meddelas vid bekräftelse.



Fastighet & IT Kompetens Sverige AB
www.dinafastigheter.se info@dinafastigheter.se
Tel: 031-160 300 Fax: 031-881 685

Vi är förmånsleverantör till Fastighetsägarnas samtliga regioner

FASTIGHETSÄGARNAS



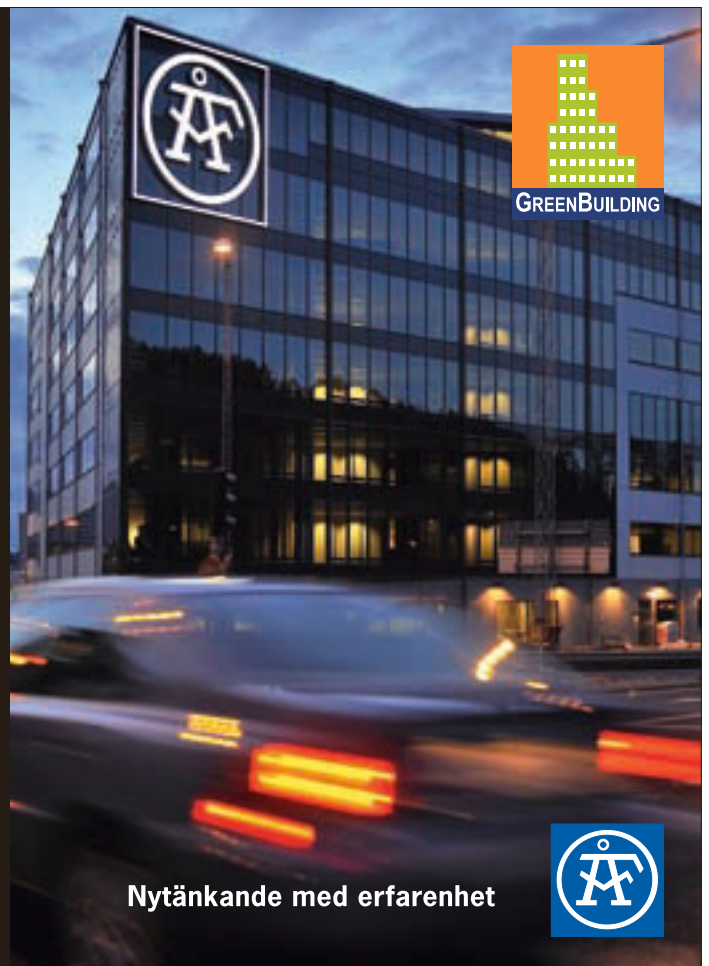
En framtid att bygga på

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

Där kan du hitta exempel på värden vi skapat tillsammans.

010-505 00 00
www.afconsult.com



Nytänkande med erfarenhet



I korthet



FOTO: ÅKE E: SON LINDMAN

Gävle länsfängelse från 1847 kan komma att säljas.

Byggnadsarvet avvecklas och utvecklas

■ Sextio byggnader kan säljas och tjugo bör utvecklas till turistmål. Det föreslår Kulturfastighetsutredningen som på uppdrag av regeringen bedömt hur Sveriges kulturhistoriska byggnadsarv bör förvaltas för framtiden. 550 byggnader klassas i dag som kulturfastigheter. Utredningen vill bland annat göra sig av med Gävle länsfängelse, Fårösunds fästning och flera landshövdingeresidens. Istället vill utredningen satsa 30 miljoner kronor extra per år på att utveckla bland annat Borgholms slott, Läckö slott och Varbergs fästning till stora turistmål som ska kunna ta emot 20 000 besökare årligen.

AMF köper i centrala Stockholm

■ Pensionsbolaget AMF köper fastigheten Hammaren 15 på Regeringsgatan i Stockholms city. Säljare är den öppna tyska fastighetsfonden Grundbesitz Global förvaltd av Rreef Investment GmbH, ett dotterbolag till Deutsche Bank. Köpeskillingen är inte offentlig, men fonden köpte fastigheten 2003 av Drott för runt 800 miljoner kronor. Fastigheten innehåller 15 600 kvadratmeter kontorslokaler, 1 500 kvadratmeter butiker och restaurang samt ett parkeringsgarage på 8 500 kvadratmeter.

15 600

kvadratmeter kontor byter ägare.

Nya standarder ger hållbara byggnader

■ Europeiska standarder ska göra det enklare att bedöma byggnaders uthållighet. Ett nystartat projekt arbetar med att ta fram sådana standarder. I Sverige är det SIS Swedish Standards Institute som samlar dem som vill vara med i arbetet. Projektet tar fram metodstandarder för att bedöma hur hållbar en byggnad är för miljön. Standarderna tar även upp ekonomisk och social hållbarhet som inomhusklimat, buller och närmiljö.

Dyster prognos för byggmarknaden



FOTO: KEROLDF KLANG

Snabb nedgång på byggmarknaden.

■ Den svenska byggmarknaden befinner sig i den snabbaste nedgången sedan krisen i början av 1990-talet. Bygginvesteringarna sjunker med 5 procent i år och påbörjar därefter en försiktig återhämtning under 2010, enligt en prognos från Sveriges Byggindustrier BI. Trots kraftfulla stimulansåtgärder räknar BI med att produktionen av nya bostäder kommer att halveras jämfört med nivån de senaste åren. Även lokalbygget försvagas.

Bottenår för indexet

År 2008 blev ett dåligt år för fastighetsinvesteringar, med en totalavkastning på minus 3,3 procent enligt Svenskt Fastighetsindex SFI/IPD. Till största delen beror det dåliga resultatet på minskade fastighetsvärden.

Under 2008 sjönk fastighetsvärdena med 7,9 procent. Samtidigt steg lokalhyrorna, vilket resulterade i att direktavkastningen hamnade på 4,9 procent.

– Värdefallet för fastigheter har hejdats av den positiva utvecklingen på hyresmarknaden, främst för kontor och butiker. Att hyrorna trots stark konjunkturedgång stigit beror på att de vanligen justeras med inflationen per oktober, och den var 4 procent hösten 2008, säger **Christina Gustafsson**, vd för IPD Norden och Svenskt Fastighetsindex.

Negativ totalavkastning på fastigheter har bara förekommit två år i indexets 25-åriga historia. Det var

under fastighetskrisen 1991 och 1992. Men sett över tiden är fastigheter en god investering. De senaste tio åren har totalavkastningen på fastigheter varit i snitt 9 procent. Den som förra året satsade på fastigheter förlorade också mindre än andra investerare. Aktier gav förra året en förlust på i snitt 39,5 procent. För den som bara satsade på fastighetsaktier blev avkastningen minus 25,4 procent.

Fastighetsindex mäter historien. Christina Gustafsson ser dock en stark korrelation mellan resultaten i Sverige och Storbritannien – med ett års eftersläpning. Om detta består betyder det att det svenska indexresultatet för 2009 kan bli detsamma som det brittiska 2008 – minus 22,1 procent.

Svenskt Fastighetsindex baseras på fastighetsportföljer hos 17 bolag, med totalt 1 276 fastigheter värda 225 miljarder kronor.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM



Christina Gustafsson

Branschens mäktigaste kvinnor

■ Åtta representanter från bygg- och fastighetsbranschen finns med på Veckans Affärers lista över de 125 mäktigaste kvinnorna i svenskt näringsliv.



Kerstin Gillsbro

BYGG- OCH FASTIGHETSKVINNOR MED MAKT

- **Kerstin Gillsbro**, chef NCC Boende Sverige (25)
- **Carina Edblad**, vice vd Skanska (63)
- **Cecilia Fasth**, vd Skanska Fastigheter Göteborg (66)
- **Agneta Jacobsson**, vd DTZ (70)
- **Charlotte Bergman**, affärsområdeschef KF
- **Christel Armstrong Darvik**, vd Stena Fastigheter (80),
- **Liselotte Hjorth**, affärsområdeschef SEB Commercial Real Estate (100)
- **Agneta Kores**, vd Familjebostäder Göteborg (115).

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

februari 2009
297,75

Ändring i indextal

januari–februari 2009
+0,07

Ändring i procent

februari 2008–februari 2009
+0,9

Webbfrågan

■ Alla fastighetsägare har ett samhällsansvar.

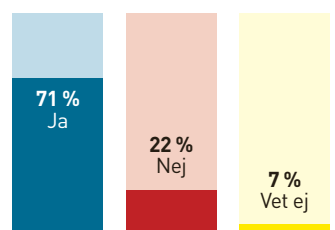
Är privata fastighetsägare lika intresserade och bra på att ta socialt ansvar som allmännyttiga bostadsbolag?

Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta!

Resultatet av webbfrågan redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

■ Är du nöjd med din städfirma?
■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 107 personer svarat den 16 mars. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se



www.hfonstret.se

Fönster för generationer

H-Fönstret i Lysekil tillverkar aluminiumfönster med träklädd rumssida och överlägsen livslängd. Skräddarsydda för fönsterbyten samt prisvinnande nyproduktion.

H-Fönstret AB | Gåseberg 420 | 453 91 Lysekil | Tel 0523-66 54 50 | Fax 0523-478 74



Svenska kvalitetsfönster monterat och klart.

Kontakta oss så berättar vi mer om våra fönsterlösningar: 010-451 49 00, www.wisyprojekt.se



Torra fakta om vattentät lösning

Fasta priser - Kortar tiden - Helhetsansvar

Besiktning/Analys - Rivning - Avfuktning - Återställande

vaskab

Vattenskadespecialisten

Adress: Fredsgatan 2 172 33 Sundbyberg Tel: 46 8 411 66 30 Fax: 46 8 411 66 36 Hemsida: www.vaskab.se



Handen på hjärtat, är inte nya energisnåla vitvaror en klokare investering för dig och miljön?

Bosch står för hållbar produktutveckling. Hållbar ur kvalitetsperspektiv och ur miljöperspektiv. Bosch energisnåla vitvaror kan reducera energiförbrukningen med tusentals kronor per år och hushåll. Bosch energisnåla produkter omges dessutom av kringtjänster såsom installation och rikstäckande service, anpassade för fastighetsbranschens behov. Ring 08-734 12 00 om du vill veta mer www.bosch-hushall.com



BOSCH
Invented for life

Att bygga hotell på Norrmalmstorg är ett bra sätt att vinna i Monopol. **Anders Bodin** gör det på riktigt – bygger ett lyxhotell med 200 rum på Norrmalmstorg i lågkonjunktur. Det låter som ett högt spel. Men Anders Bodin är ingen gambler. Däremot gillar han lågkonjunktur.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO ELLINOR COLLIN

Dåliga tider,

lågkonjunktur är jättebra, då kan man bygga billigare, säger **Anders Bodin**.

– Du bygger ju alltid i lågkonjunktur, det är din affärsidé, inflikar dottern **Helena Bodin**.

Anders Bodin Fastigheter AB har kallats ett av Sveriges mest anonyma fastighetsbolag. Ett familjeföretag i tredje generationen, verksamt i Stockholm sedan 1937. I beståndet finns 800 bostäder och 68 000 kvadratmeter kommersiella lokaler.

Kanske var det någon som höjde på ögonbrynen när Anders Bodin Fastigheter år 2001 köpte två fastigheter vid Norrmalmstorg, och undrade vad detta gamla byggmästarföretag hade att göra bland börsbolag och pensionsfonder i bästa cityläge. Då var fastigheterna längs torg-

Lågkonjunktur är jättebra, då kan man bygga billigare.

ets östra sida, Skravelberget Mindre, fullt uthyrda och tanken var att så skulle det förbli. Men hyresgästen, advokatbyrån Mannheimer & Swartling, fick nya behov, och förra året blev 9 600 kvadratmeter uthyrningsbar yta ledigt. I bästa cityläge.

– Till en början var vi bara ute och letade efter en ny hyresgäst. Men under resans gång dök tanken på någon annan verksamhet upp, berättar Anders Bodin.

Bolaget uppvaktades av internationella hotellkedjor, även en utländsk varuhuskedja var intresserad. Men det som lockade mest var läget, få hade känsla för kvaliteten i sekelskifteshuset där mycket av den ursprungliga interiören finns kvar.

– Vi behövde smaka på idén med hotell lite. Men





härliga tider

ju mer tanken mognade desto mer klockren kändes den. Det finns en stor potential i fastigheten.

I den svenska varianten av sällskapsspelet är ju Norrmalmstorg den dyraste platsen. Även om Anders Bodin själv inte är så förtjust i kopplingen till spelet så säger han:

– Man kan förlora mycket i Monopol.
Hotellprojektet på Norrmalmstorg är bolagets

första insats i hotellbranschen. Vad vet man då om hotellverksamhet?

– Hotell är ju en form av bostäder, och det kan vi ganska bra eftersom vi hållit på med det sedan 1930-talet. Catenacci får bädda och laga mat, så sköter vi resten, svarar Anders Bodin.

Hotellverksamheten ska skötas av Nobis AB, som i dag driver bland annat Operakällaren, Café Opera och Stallmästaregården. Bolaget har ännu ►

RIVNING PÅGÅR. Arbetet med att förvandla 9 600 kvadratmeter advokatkontor till lyxhotell är i full gång. Förhoppningsvis blir hotellet klart lagom till kronprinsessbrölloppet försommaren 2010.

PERSONLIGT Anders Bodin med barn

Namn: Anders Bodin. **Aktuellt:** satsar på hotellbygge i hjärtat av Stockholm. **Ålder:** 61 år. **Bakgrund:** Utbildad vid Sjöbefälsskolan, senare byggnadsingenjör och civilekonom, 45

år i familjeföretaget. **Bor:** villa i Ålsten, sommarhus i Stockholms södra skärgård. **Familj:** Sonen Carl, 35 år, fastighetsekonom, arbetar på Catella Corporate Finance med bland annat

hyresrättsombildning. Dottern Helena 34 år, industridesigner som arbetat som inredare och formgivare, fick 2000 Elle Interiörs formstipendium.



MYCKET PÅ GÅNG. Helena Bodin är tredje generationen i familjeföretaget, och får vara med om en intensiv fas: förnyelse av Norrmalmstorg och nya bostadskvarter vid Sabbatsberg.



ATRIUM BLIR KROG. Den förra hyresgästen använde inngården som bibliotek, nu ska den bli restaurang.

► ett hotellprojekt på gång, ett designhotell med 82 rum i Långa Raden på Skeppsholmen som öppnar senare i år.

Alessandro Catenacci, vd och ägare till Nobis, räknar dock med att hotellet på Norrmalmstorg ska bli flaggskeppet i koncernens hotellportfölj. Nobis skriver ett hyresavtal på 20 år, och satsar 75 miljoner kronor i ombyggnaden. Anders Bodin satsar 250 miljoner kronor i det nya hotellet.

Stockholm har fått många nya hotell de senaste åren, och många fler är på gång. Samtidigt är hotellbranschen beroende av god konjunktur, om det inte finns pengar kommer varken affärsresenärer eller turister. Men Anders och Helena Bodin tror på sitt projekt.

– Förhoppningsvis är vår kalkyl mer realistisk än andras eftersom vårt projekt beslutades och projekterades i en lågkonjunktur som förhoppningsvis har vänt när hotellet öppnar, säger Helena Bodin.

Hotellet vid Norrmalmstorg ska stå klart till sommaren 2010. Men det aviserade bröllopet i kungafamiljen gör att man nu försöker tidigarelägga premiären till försommaren – i god tid före den 19 juni, det bröllopsdatum som hittills spekulerats i.

Sveriges Hotell- och restaurangföretagare, SHR, räknar med att ett kronprinsessbröllop i Stockholm kan ge 12 000 besökare, som alla ska äta och bo.

– Det vore ju fantastiskt om vi kunde slå upp portarna till dess, säger Helena Bodin.

Arbetena är i full gång, bakom fasaderna ut mot torget rivs väggar och golv bilas upp för att ge plats för nya badrum. Den gamla planlösningen är väl lämpad för att bli hotell, men allt måste göras med största varsamhet.

Torget har ett centralt läge, har den största torgytan och är soligt beläget.

Bodin Fastigheters engagemang på Norrmalmstorg handlar inte bara om hotellet. Bolaget har planer på att förnya hela torget.

– I dag är det inte ett torg, jag kallar det en rondell eftersom det är så mycket trafik runt omkring, säger Anders Bodin.

Trafiken ska minskas, och torget ska få en tydligare karaktär av mötesplats.

– Förebilden är Grand Place i Bryssel, där restauranger och kaféer växer ut ur husen.

– Norrmalmstorg har ett av Stockholms mest centrala lägen, det har den största torgytan och är soligt beläget. Förutsättningarna är de bästa, påpekar Helena Bodin.

I dag ger torget ett något stökigt och splittrat intryck. Lite torghandel, lite uteservering, men många busshållplatser och folkströmmar på väg någon annanstans. Namnet för tankarna till Norrmalmstorgsdramat 1973, och måndagsmötena för Baltikumets frigörelse på 1990-talet.

Den senaste upprustningen av torget gjordes 1994, då staden och fastighetsägarna gjorde gemensam sak. Nu är tanken att göra detsamma: Anders

HOTELL. Allt fler bäddar i Stockholm

● I Stockholms län finns närmare **9 000 disponibla hotellrum**, varav 5 500 i Stockholms stad.

● I Stockholms stad **sjönk hotellens belägningsgrad** från 71 till 69 procent mellan 2007 och 2008.

● Av gästerna på Stockholmshotellen 2008 var 67

procent **affärsgäster**, 33 procent **privatgäster**, 60 procent var **svenska** och 40 procent **utländska** gäster.

● **Intäkten per tillgängligt rum** (enligt statistiken) var 800 kronor.

● De kommande fyra åren 2009–2012 väntas Stockholmsområdet få

ytterligare 3 700 hotellrum. Bland nya storhotell finns **Scandic Kistamässan** (400 rum), **Park Inn/Rezidor Stockholm Waterfront** (400 rum), **Choice** vid nya Nationalarenan i Solna (400 rum) och **Clarion Arlanda Sky City** (400 rum).

KÄLLA: SHR, SCB, VECKANS AFFÄRER



HUS Fyllt av minnen. Ett exemplar av Nya Dagligt Allehanda från 1917 har dykt upp under ombyggnaden och väcker nyfikenhet.

Bodin för samtal med övriga fastighetsägare, Hufvudstaden och SEB, och Stockholms stad för att få till en upprustning och förnyelse.

Även om bolaget nu går in i hotellbranschen så har Anders Bodin inte övergett grundidén: att bygga och förvalta fastigheter i egen regi. Just nu byggs bostäder i Sabbatsbergsområdet i centrala Stockholm. Totalt blir det 153 lägenheter på 32 000 kvadratmeter.

– Att få bygga ett helt kvarter inom tullarna är väldigt roligt. Det har vi inte gjort förut, säger Anders Bodin som är en av dem som håller fast vid att bygga hyreshus.

– Att bara bygga hyreshus är det inte många som gör numera. I vissa avseenden är man kanske lite mossig, men vår affärsidé har alltid varit att bygga och förvalta i egen regi.

– Jag är övertygad om att hyresrätten får en renässans. Tänk bara på vilken service man får som hyresgäst, man behöver bara lyfta luren för att få hjälp med något, och aldrig behöver man skotta snö.

Anders Bodin satsar på kvalitet, och det kostar. I Sabbatsbergsområdet ligger hyrorna kring 2 000 kronor per kvadratmeter och år, eller 12 500 i månaden för en trerummare på 75 kvadratmeter.

– Att bygga med hög kvalitet kostar. Vi har byggt huset för egen förvaltning och satt vårt signum på som garanti för hög kvalitet.

All förmedling av lägenheter sköts av Stockholms Bostadsförmedling.

– Tidigare förmedlade vi själv, men det var mycket jobb så det kändes ganska naturligt att överlåta åt dem. Jag tycker att bostadsförmedlingen gör ett väldigt bra jobb, säger Anders Bodin.

Anders Bodin Fastigheter är ett företag med tradi-

tioner. Anders far **Ragnar** kom till Stockholm från Ådalen på 1930-talet för att arbeta som marmorläggare. I dag har företaget 15 anställda på kontoret och bolaget ansvarar i egen regi för all projektering.

– Eftersom vi bygger för egen förvaltning måste vi garantera kvaliteten i alla led, säger Anders Bodin och jämför husbyggandet med att sätta barn till världen:

– Barn lämnar man ju inte bort när dom blir sjuka och tar tillbaka dem när dom är 18 år, rentvättade och mogna. Att sälja lagom till stambytet eller att köpa i snabbt spekulationssyfte är inte min filosofi.

Vad är då fördelen med att vara privatägt och inte publikt?

– Vi behöver inte uppträda för att tillfredsställa andra. Vi behöver inte tänka kvartalsvis, utan vi kan fatta våra egna långsiktiga beslut.

Att börsnoteras har aldrig varit aktuellt.

– Det har inte funnits något behov av det. Enda skäl är att skaffa kapital, och det har vi inget behov av.

Själv kvalar Anders Bodin in på affärstidningen Veckans Affärers miljardärlista, bland familjerna Kamprad, Rausing, Persson och andra. Något han inte vill tala om.

Tredje generationen Bodin är på väg in i företaget, i form av Anders dotter Helena, 33 år, och sonen Carl, 35 år. Barnen har successivt skolats in i företaget, båda har suttit i företagets ledningsgrupp de senaste åren. Carl, som är fastighetsekonom, arbetar för närvarande på ett fastighetskonsultföretag, medan Helena, som är industridesigner, är operativ i företaget sedan 2006.

Om att växa upp i ett familjeföretag säger Helena:

– Var går gränsen mellan jobb och familj? Säg den söndagmiddag vi haft utan att prata om företaget? ➤

Barn lämnar man ju inte bort när dom blir sjuka och tar tillbaka dem när dom är 18 år, rentvättade och mogna.



ORIGINALINTERIÖR. Husen vid Norrmalmstorg byggdes som bostäder, men har fungerat som kontor under många år. Mycket av den ursprungliga interiören är väl bevarad.

► Anders har inte styrt vårt val av utbildning eller karriär utan poängterat att dörren alltid står öppen att kliva in i familjeföretaget. Till en början lockade fastighetsbranschen inte mig, men nu känns det spännande att ta en mer aktiv roll i företaget.

Anders själv är inte rädd att lämna över stafett pinnen vidare till nästa generation utan snarare ber om att få sin önskan beviljad.

– Jag måste bort, för att markera att det är en förändring. Det går inte att dagligen sitta kvar på min plats och enbart muntligt lämna över.

– Jag har sett hur det gått i generationsväxlingar där den äldre generationen suttit kvar och inte kunnat släppa verksamheten. De unga har aldrig fått ta egna beslut, säger Anders Bodin och berättar

Jag måste bort, för att markera att det är en förändring.

om hur han själv så gott som kastades in i familjeföretaget när fadern plötsligt avled.

Då var Anders 17 år gammal, och planerade för en helt annan framtid. Men istället för att mönstra på Svenska Amerikalinjens Kungsholm utbildade han sig till byggnadsingenjör och civilekonom och började i familjeföretaget.

– Vi pratade aldrig om det hemma, och jag fick aldrig tillfälle att jobba ihop med min far. Jag hade aldrig någon att fråga, och jag saknade det. Men efter några år insåg jag vilken styrka det var att jag fick göra allt på egen hand.

Helena Bodin vittnar också om en pappa som låtit sina barn tidigt ta stort ansvar, som då hon i åttaårsåldern fick hantera pappas båt på egen hand.

– Så har du alltid varit, låtit oss prova. Jag kommer ihåg när du sålde in idén att jag och Carl skulle jobba som utsättare på bygget hela sommarlovet när vi var 13 och 14 år gamla.

Att komma in i företaget just nu, med flera stora projekt på gång, är förstås spännande.

– Det är verkligen en rolig fas att komma in i nu, med hotellet och nyproduktionen.

Anders Bodin verkar också nöjd med att tredje generation är på väg in och sin nya roll:

– Jag har annat att göra än att sitta på kontoret, jag ska ut i skärgården och rensa fisk. Det ska bli kul att göra något annat. 🍷

FASTIGHETEN Skravelberget Mindre 9

● **Fastigheten Skravelberget Mindre 9** består av två hus. Det ena, med **tegelfasad mot Smålandsgatan**, byggdes 1890 med butiks- och servicelokaler i bottenvåningen och bostadslägenheter i övriga våningsplan. Den största lägenheten hade 22 rum, varav ett separat för betjänt.

● Det andra huset, med **ljus fasad som vetter åt Hamngatan**, byggdes 1884 och hade även det restaurangverksamhet i bottenvåningen och bostäder i de övre våningarna.

● Under 1900-talet har husen byggts om och anpassats allt mer för **kontorsverksamhet**. I slutet av 1960-talet fanns planer på att riva båda husen.

● Efter **Norrmalmstorgs-**

dramat 1973 flyttade **Svenska Kreditbanken ut**, och en omfattande ombyggnad gjordes.

● I samband med den deponerades det **Linderothska kalenderuret** (bilden till höger) här. Uret tillhör Stockholms Stadsmuseum och satt ursprungligen på en urmakarbutik på Drottninggatan.

● 1996 restaurerades interiören för **advokatfirman Mannheimer & Swartling**, den senaste hyresgästen.

● Inför dagens **ombyggnad till hotell** har fastighetsägaren låtit göra en **antikvarisk undersökning**. Rekommendationen från den är att så mycket som möjligt av den gamla inredningen bevaras, i allt från planlösning till material och färger.



TORGETS BLICKFÅNG. Så här ser det ut bakom det Linderothska kalenderuret.

TILLÄGGSISOLERING AV VINDAR MED InsulSafe -EN REN INVESTERING

Vindsbjälklaget är den byggnadsdel som är enklast och mest lönsam att tilläggsisolera. Normalt sett har åtgärden betalt sig på något eller några år. Men det är inte bara pengar man sparar. Åtgärden innebär också att byggnadens värde ökar och ger bättre komfort inomhus utan drag och kallras. Dessutom sparas miljön genom att koldioxidutsläppen minskas.



Vill du ha lägre driftskostnader? JA NEJ

Vill du få en bättre energiklassning? JA NEJ

Tycker du klimatfrågan är viktig? JA NEJ

Om du har svarat ja på någon av frågorna, besök www.isover.se för att läsa mer om hur du kan spara energi, pengar och miljö genom att tilläggsisolera din vind med Isover InsulSafe.

REDAKTÖR KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se

Träkvarterens Göteborg



■ I Stockholm rev man centrum och några äldre villaförorter. I Göteborg försvann något som huvudstaden aldrig hade; trähuskvarter från artonhundratalet inom stadskärnan.

Femhundra färgfoton och utförliga texter berättar om kvarteren och gatorna i ombesjungna Olivedal, Stigberget, Masthugget och Majorna. På de yngsta

bilderna leker sextiotalets barn på rivningstomterna. Undergången har anlänt. Det ger en märklig känsla att se färgbilder från tiden då proffsfotograferna ännu plåtade i svartvitt. Bilderna verkar vara tagna i morse, men ändå för så länge sedan.

Man lägger ifrån sig boken med en klump i magen. Varför förstördes miljöer som i dag skulle varit turistattraktioner och i morgon historiska hjärtan i den ekologiska staden?

Bilderna av Göteborg II – färgfotografier 1910–1970. Utgivare: Robert Garellicks förlag. Författare Robert Garellick, 304 sidor. Pris 350 kronor inkl. moms från www.adlibris.com.

Stockholmsdeckare i serieform



■ Deckarförfattaren Stieg Trenter (1914–1967) var också Stockholmsskildrare. I sina böcker om amatördetektiven och fotografen Harry Friberg skildrar han med skärpa tidsandan i 1940- och 1950-talens Stockholm. Jakob Nilsson har tecknat en serieroman av Trenters *Roparen* från 1954. Han har lagt stor vikt vid att i minsta detalj återge huvudstadens miljöer hur de såg ut för sextio år sedan. Att Jakob Nilsson är inspirerad av

de vältecknade Tintin-serierna märks tydligt.

Stieg Trenters Roparen. Utgivare: Kartago Förlag. Tecknad av Jakob Nilsson. 120 sidor. Pris 149 kronor exklusive moms från www.kartago.se.

Att leda utan makt



■ Att få affärsinriktade egenföretagare att enas om gemensamma satsningar för gruppens bästa är som att valla katter. Det menar Arne Jacobsson som i 14 år var vd för intresseorganisationen Målaremästarna. Själv lyckades han att ena entreprenörerna och få sin bransch att blomstra. Ledare för intresseorganisationer har ingen formell makt, men i den här unika managementboken delar Jacobsson med sig av

hemligheterna hur man agerar kraftfullt och får alla medlemmar att känna motivation för förändringar.

Färgstarkt – en äventyrsberättelse om ledarskap och förändringsarbete. Utgivare: Bookhouse Publishing. Arne Jacobsson och Petter Karlsson. 139 sidor. Pris 188 kronor inklusive moms från www.adlibris.se.

Echo INVERTER

Kapacitetsreglerade luft/vatten värmepumpar 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.

Kapaciteregleringen (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.



 **MITSUBISHI**
HEAVY INDUSTRIES, LTD.

Clima
Clima Sverige AB

www.clima.se

– ett företag i 

ILLUSTRATION: VECTUS



Skiss över en hållplats. Sidospåret gör att det inte blir vagnköer på spårbilsbanan.



FOTO: STOCKHOLMS STADSMUSEUM
GRAFIK OCH MONTAGE: MARIA
MÅNUSSESON, CRISTINA JADERBERG

SPÅRBILAR KLARAR KYLAN

■ **Kollektivtrafikalternativet spårbilar** klarar nordiska vintrar. Det visar två år av provkörningar på det koreanska företaget **Vectus testbana i Uppsala**. Flera svenska kommuner har diskuterat den miljövänliga trafiklösningen, bland annat Uddevalla, Umeå, Värmdö, Uppsala, Södertälje, Eskilstuna och Sigtuna.

De ljudlösa linbanekorgsliknande spårbilarna går dygnet runt på en slinga tre meter ovan marken. Lösningen kallas indi-

viduell kollektivtrafik, passagerarna kan resa ensamma eller i sällskap. Vagnarna tar upp till fem passagerare och löper in till hållplatserna med några få sekunders mellanrum. De resande knappar in destinationen och anhalterna ligger vid sidospår så att köbildning inte uppstår på banan.

Att bygga och sätta i drift en spårsling på 15 kilometer med ett fyrtiotal bilvagnar är en investering på cirka en miljard kronor.

FOTO: VECTUS



Spårbilar vid testbanans hållplats samt i full fart tre meter över marken.

Från Oscar II till Martin Beck

■ Vad har Ingmar Bergman-filmen *Sommaren med Monica*, Jan Troells *En Kärlekshistoria* och Bo Widerbergs thriller *Mannen på taket* gemensamt? Jo, de är inte bara svenska biofilmer utan kan också betraktas som dokumentärer eftersom de innehåller många scener från huvudstadens dåtida folkliv, gator och torg.

Det har **Stockholms stadsmuseum** tagit fasta på. Från början av mars och året ut arrangerar museet Sveriges första större filmutställning **I huvudrollen Stockholm – filmerna, stjärnorna, biograferna**. Besökarna bjuds på ett otal sekvenser från kända spelfilmer, smala kortfilmer, turistfilmer och spännande dokumentärer genom åren där Stockholm är spelplatsen och scenografin. Klippen bygger en hundraårig tidsspegel över staden och människorna, där allt från kunglig pompa till raggare, mods, kickers och kommissarie Becks biljakter reflekteras.

OMBYGGT MAGASIN PRISAS

■ Sveriges största arkitekturpris med en prissumma på 150 000 kronor har gått till **ombyggnaden av Östra magasinet** på Katrinetorps 1800-talsherrgård utanför Malmö. Helgopriset delas ut vart fjärde år av Statens fastighetsverk till minne av "restaureringsarkitekten" Helgo Zetterwall. Gården, som ägs av Malmö stad, har varit



FOTO: KATRINETORPS GÅRD

Katrinetorps flygelbyggnad Östra Magasinet har varsamt restaurerats till restaurang.

under etappvis upprustning sedan 1996. Det prisbelönta magasinet har fått en ny funktion som restaurang- och konferensbyggnad av **Ernfors Arkitekter** i Malmö.

Arkitekterna visar i sitt arbete en varsamhet och en lyhördhet för hela anläggningen då nya funktioner på ett skickligt sätt adderas. Det bör inspirera till efterföljd då



FOTO: ULF ERNFORS

Konferenslokal i åldrigt magasin.

det gäller att bevara och rusta upp till synes förlorade anläggningar, menar prisjuryn.



Försäljningar



Blästern 6, Gävlegatan 20–22/ Norra Stationsgatan 75–81 har köpts av Fastighets AB Jungblästern och Impluvium Två AB. Säljare var Alecta pensionsförsäkringar och köpeskillingen uppgick till 614,8 miljoner kronor. Affären omfattar 24 568 kvadratmeter lokalyta. Fastigheten är byggd 1939 och taxeringsvärdet är 401 miljoner kronor.



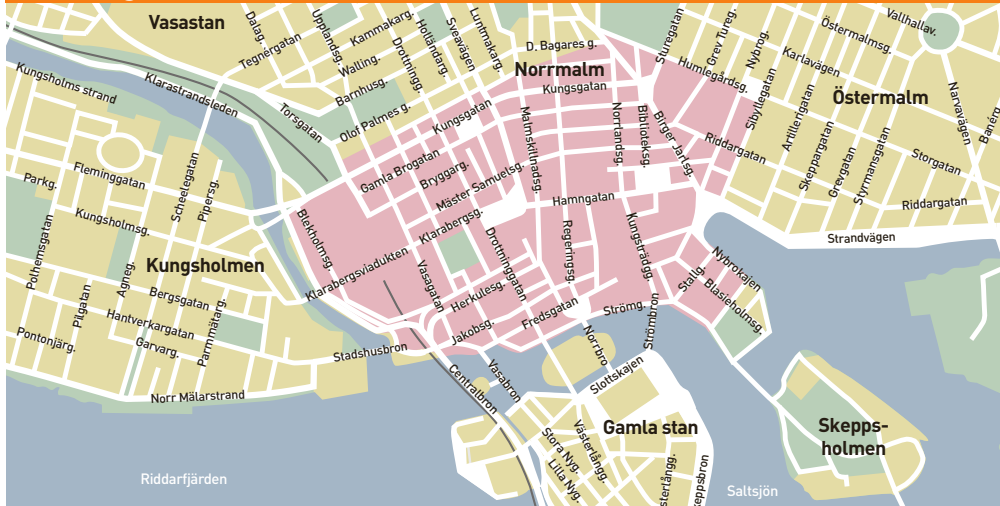
Fenix 2, Drottninggatan 71 C–D/ Barnhusgatan 1 har köpts av Hans Olov Lindgren invest. Säljare var Alecta pensionsförsäkringar och köpeskillingen uppgick till 260 miljoner kronor. Affären omfattar 6 782 kvadratmeter lokalyta och 180 kvadratmeter boyta. Fastigheten är byggd 1913–1917 och taxeringsvärdet är 161,8 miljoner kronor.



Knoppen 15, Arbetargatan 26–18/ Fleminggatan 103 har köpts av Brf Knoppen 15. Säljare var Stockholmshem och köpeskillingen uppgick till 145,1 miljoner kronor. Affären omfattar 4 906 kvadratmeter boyta och 2 135 kvadratmeter lokalyta. Fastigheten är byggd 1969 och taxeringsvärdet är 83,1 miljoner kronor.

TEXT HANS HELLBERG
FOTO KEROLD KLANG

CBD-läget i Stockholm



Tophyrorna för kontor i Stockholm CBD (rosa) ligger i dag på cirka 4 500 kronor per kvadratmeter och år.

Hyresuppgången kom av sig

År 2008 var något av en vändpunkt för kontorshyresmarknaden i Stockholm. Efter en toppnivå i början av året har hyrorna gått ned markant sedan i höstas. Allt färre vill ha större ytor och allt fler söker något mindre.

Efter flera år med sjunkande hyror och stigande vakanser vände kontorshyresmarknaden uppåt i Stockholm under år 2006, och under främst 2007 steg marknadshyrorna. I början av år 2008 fortsatte uppgången. Nya avtal och omförhandlingar gjordes på allt högre nivåer.

Bakgrunden till denna utveckling var en stark tillväxt av antalet anställda i kontorssektorn.

Tophyrorna i Stockholm CBD ligger i dagsläget på nivåer kring 4 500 kronor per kvadratmeter, men mer normala nivåer för moderna kontor i bra lägen är 3 400 kronor eller något mer. För kontor av nybyggnadsstandard på malmarna och i attraktiva ytterstadslägen kan hyror på upp mot 2 500 kronor per kvadratmeter uppnås, men hyror i intervallet 1 600–2 200 är mer vanliga.

Sedan i höstas kan dock en markant förändring noteras. Varslen ökar och antalet anställda i kontorsintensiv sektor väntas minska. Även företag som går bra är mer försiktiga med

att expandera sina kontorsytor, samtidigt som vi ser att många vill minska sina ytor. Under senare delen av år 2008 har vi därför sett en press nedåt på marknadshyran.

DTZ:s bedömning är att kontorshyresmarknaden de närmaste åren blir betydligt tuffare, med stigande vakanser och sjunkande marknadshyror. Eftersom

Även företag som går bra är mer försiktiga med att expandera sina kontorsytor, samtidigt som vi ser att många vill minska sina ytor.

nyproduktionen de närmaste åren är måttlig väntas fallhöjden för hyrorna ändå vara mindre än vid tidigare hyresfall.

Omsättningen på fastighetsmarknaden har varit fortsatt hög. Sammanlagt omsattes fastigheter för cirka 75 miljarder kronor i Stockholm med kranskommuner senaste året. Det motsvarar nästan hälften av den totala omsättningen på transaktionsmarknaden i Sverige.

Bortsett från statens försäljning av Vasakronan till AP Fastig-

heter är Stockholms stad och dess kommunala bostadsföretag största säljare. Staden har sålt fastigheter för mer än elva miljarder kronor. Under våren 2008 sålde de kommunala bostadsföretagen ett paket bostadsfastigheter i förortsområden med drygt 4 200 lägenheter till de privata bolagen Ikano Fastigheter, Wallfast och Stena Fastigheter. Köpeskillingen uppgick till cirka 2,9 miljarder kronor. Svenska Bostäder sålde även Studentskrapan på Södermalm med studentbostäder, kontor och butiker till AP Fastigheter för 1,2 miljarder kronor.

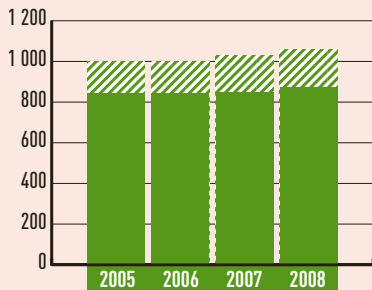
Aktiva på säljsidan har även Alecta varit, med försäljning av tre kontorsfastigheter i innerstaden för sammanlagt nästan 1,2 miljarder kronor.

Humlegården har varit fortsatt aktiva på köpsidan, liksom Byggnadsfirma Olov Lindgren med förvärv av två centrala kontorsfastigheter på Drottninggatan (Fenix 2) och Kungsgatan (Polacken 25) för sammanlagt cirka 400 miljoner kronor.

Den största affären i centrala Stockholm, utöver Vasakronan, gjordes dock av amerikanska Pembroke som i en affär i nivån sju miljarder förvärvade ett paket kontorsfastigheter i kvarteren Hästen och Putten, med Nordea som hyresgäst på långa hyresavtal. ☺

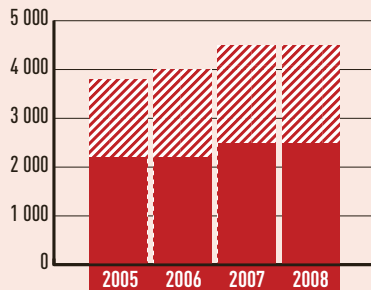
... men vakanserna har minskat

BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



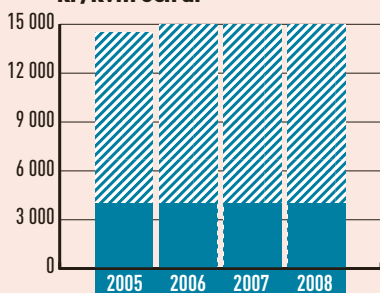
■ normalt spridningsintervall
 Avser varmhya exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



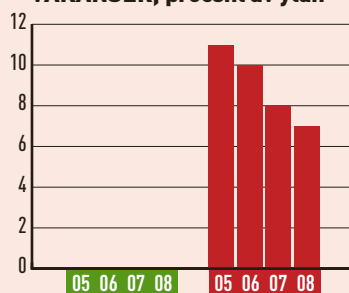
■ normalt spridningsintervall
 Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



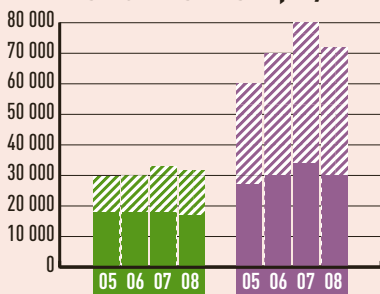
■ normalt spridningsintervall
 Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

VAKANSER, procent av ytan



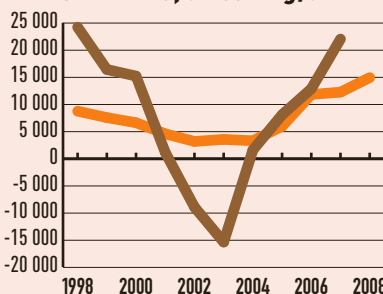
■ bostäder ■ kontor
 Avser bostäder i hela kommunen och kontor i A-läge.

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



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

BEFOLKNING/SYSSELSÄTTNING, utveckling/år



■ Stockholms stad (befolkning 2008: 809 072)
 ■ sysselsättning

GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: FASTIGHETSDATA FRÅN SVEFA, STATISTIK FRÅN SCB

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 världens ledande fastighetsrådgivare med 150 kontor i 45 länder och med totalt 12 500 medarbetare.

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

Ingen avmattning för Olov Lindgren

– Vi har ännu inte känt av någon dramatisk avmattning på kontorshyresmarknaden. Vi fortsätter även att köpa fastigheter.

Det säger vd Jan Ellström på Byggnadsfirma Olov Lindgren i Stockholm.

– Våra vakanser är fortfarande låga, fyra procent för kontorsfastigheterna, totalt endast två procent om vi räknar in hela fastighetsbeståndet. Den kommersiella hyresmarknaden har traditionellt en inbyggd tröghet och eftersläpning. Om lågkonjunkturen på allvar slår igenom på marknaden, tror jag det blir först år 2010. Någon tendens mot sänkta lokalhyror ser vi ännu inte, menar Jan Ellström.



Jan Ellström

Byggnadsfirma Olov Lindgren är en mångårig aktör på Stockholms hyresmarknad. Företaget grundades redan 1938, då byggmästaren Olov Lindgren uppförde sitt första hus, en hyresfastighet i den då helt nya närförorten Hammarby. Men det senaste nybygget ligger femton år tillbaka i tiden.

– Vi bedömer tyvärr inte längre egna byggnationer som lönsamma, säger Jan Ellström.

Företaget äger i dag cirka hundra bostads- och kontorsfastigheter i Stockholm. Större delen av fastigheterna återfinns i Stockholms innerstad. Förvaltningen sköter man själva. Hyresintäkterna ligger på 475 miljoner kronor årligen, av dessa är 250

miljoner kronor intäkter för de 3 200 bostäderna, som utgör två tredjedelar av fastighetsbeståndet.

När det gäller bostäderna ser företaget givetvis ingen avmattning på efterfrågan.

– Vi har som alla andra en lång hyreskö. Hyrorna borde vara friare för att få fram fler hyresrätter. Men marknaden är reglerad, vi får leva med det.

Jan Ellström poängterar att företaget är en relativt liten aktör på marknaden. Nyligen köpte bolaget dock det klassiska "Nessim-huset" vid Norrmalmstorg och förra året kontorshuset Fenix 2 på Drottninggatan. Den typen av fastigheter är representativa för bolagets ägarstrategi.

– Stora förhyrningar är inget för oss. Vi vill ha en eller två hyresgäster per våning, med hundra till femhundra, kanske upp till tusen, kvadratmeters yta per uthyrt kontor. Det finns ofta i äldre fastigheter.

INTERVJU KEROLD KLANG



ÖSTRA KVILLEBÄCKEN. Vanvårdade fastigheter lockar ofta till sig oseriösa verksamheter.

Mota busarna i



Även
brottslingar
behöver någonstans att
vara. Om du är godtrogen och
slarvar med kontraktet riskerar
du att släppa in kriminell verk-
samhet i huset. Olustigt, störan-
de – och svårt att bli kvitt.

TEXTER CHARLOTTE SIMONSON FOTO EVA STÖÖP

porten

astigheter som fått förfalla och gator där man helst inte promenerar på natten. Det gamla färgfabrikksområdet östra Kvillebäcken i Göteborg har länge lockat skumma typer. Seriös verksamhet – föreningar, verkstäder, butiker – har blandats med mer ljusskygg sådan som svartklubbar, illegalt spel, drogförsäljning och illegal alkoholförsäljning.

Kriminell verksamhet i den formen är knappast drömmen för en fastighetsägare.

– Det blir väldigt stökigt i och kring lokalen, med buller, gap och mycket stor aktivitet. Det kan också ge intryck av att man som hyresvärd hjälper till med den brottsliga verksamheten, säger **Lars Olsson**, jurist på Fastighetsägarna Göteborg.

Enligt polisen är den kriminella verksamheten nu borta från östra Kvillebäcken. Det är frukten av en nära samverkan mellan olika parter – polis, kommunala förvaltningar, lokala fastighetsägare, skatteverket och försäkringskassan.

Merparten av brottsligheten har tvingats bort genom att byggnader rivits. Många fastigheter hade i stort sett lämnats åt sitt öde, och erbjöd därför gyllene tillfällen för den oseriöse.

– Det handlar om slitna lokaler som är svåruthyrda till seriös verksamhet och därför lätta att komma över, säger **Olle Carlström**, biträdande polischef på Hisingen i Göteborg.



Lars Olsson

Om man som fastighetsägare har en lokal som länge stått tom och plötsligt får någon som vill hyra, kan det ta emot att vara misstänksam. Personer i kriminella nätverk är dessutom ofta duktiga på att verka seriösare än de i själva verket är. Att bedöma en blivande hyresgäst kan därför vara svårt. Den som bara äger en fastighet och inte är van vid uthyrning kan också vara mindre noga med att kolla upp hyresgästens bakgrund och referenser.

Det vet de kriminella krafterna och små fastighetsägarna har därför starkast dragningskraft. – De som ämnar syssla med kriminell verksamhet söker sig ofta till rutinerade hyresvärdar, säger Lars Olsson.

Regel nummer ett är att alltid se till att få ett namn på kontraktet, som kan kollas upp.

– Små okända ideella föreningar är alltid olämpliga som hyresgäster, bland annat eftersom det inte finns någon skyldighet att registrera styrelsen hos Bolagsverket, anser Lars Olsson. Det är fullt möjligt att bedriva olika slag av verksamheter bakom till exempel en intresseförening. En ideell förening erbjuder dålig insyn och styrelsen kan bytas ut från dag till annan.

Men ett namn på kontraktet är inte alltid tillräckligt. Med hjälp av bulvaner visas en snygg fasad upp gentemot den blivande hyresvärd, som i själva verket öppnar dörren för brottslingar. ➤



► – I ett fall var det en trevlig kvinna som frontade. Kvinnan drev redan en verksamhet och skulle utöka med servering i en föreningslokal. Men på kvällarna stod motorcyklarna där och kartonger bars ut och in. Det blev snart uppenbart att det som pågick i lokalen om kvällarna inte stämde med vad den var hyrd för, säger Lars Olsson.

Polischef Olle Carlström berättar att när arbetsgruppen såg över kontrakten i Kvillebäcken stämde de i flera fall inte överens med den verksamhet som bedrevs. Regel nummer två blir alltså att så detaljerat som möjligt skriva in i kontraktet vilken verksamhet som ska bedrivas i lokalen och eventuellt under vilka tider. Då finns möjlighet för hyresvärderna att häva kontraktet om hyresgästen bryter mot kontraktsreglerna.

När svartklubbar väl är på plats är det svårt att bli av med dem. Ofta sköter sig hyresgästen väl och betalar punktligt sin hyra.

– Vi har ett starkt besittningsskydd i Sverige och

På kvällarna stod motorcyklarna där och kartonger bars ut och in.

det är också ett skydd för kriminell verksamhet, konstaterar **Tore Ljungkvist**, vice vd på Fastighetsägarna Stockholm.

Om man vill bli av med störande verksamhet måste det finnas personer som är beredda att anmäla. För fastighetsägaren kan det vara en obehaglig situation, där man drar sig för att ställa till besvär för de kriminella, i synnerhet om det rör sig om organiserad brottslighet. Det har förekommit att fastighetsägare blivit hotade.

Tore Ljungkvist manar till försiktighet.

– Man bör tänka sig för innan man försöker säga upp ett kontrakt. Det här är ett allvarligt problem där fastighetsägare behöver polisens stöd, säger han.

Jurist Lars Olsson känner till fall där fastighetsägaren valt att – med vetskapen om vilka hyresgästerna var – låta situationen bero.

Fastighetsägarna Centrala Hisingen, FCH, är en lokal sammanslutning av ett 50-tal fastighetsägare som arbetar för ett trivsammare och tryggare område,

MINSKA RISKEN Så undviker du kriminella hyresgäster

Innan kontrakt skrivs

- **Ta en kreditupplysning!** Då får du dessutom reda på vilka som står bakom en juridisk person.
- **Ring upp den tingsrätt** där personen bor eller har bott och verkat. Med hjälp av personnumret kan du få reda på om hyresgästen

- förekommit i något brottmål. Du tar reda på var personen har bott genom att ringa folkbokföringen.
- **Ta referenser** – inte enbart från personens nuvarande hyresvärd utan även tidigare, samt arbetsgivare.
- **Var försiktig med att**

- hyra ut till små, okända ideella föreningar! Tänk på att en utomstående inte har någon insyn i en ideell förening. Därför har du ingen möjlighet att veta vem som ska delges uppsägning vid till exempel obetald hyra.
- **Begär utdrag** ur Rikspolisstyrelsens register.

När du skriver kontrakt

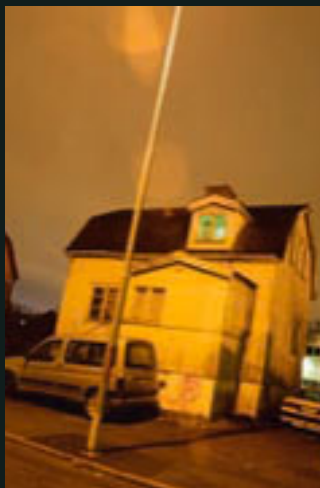
- **Beskriv verksamheten detaljerat.** Det ger möjlighet att komma åt hyresgästen om den missköter sig.
- **Lägg till en spelautomatsklausul**, för att

- hindra att illegala automatspel placeras ut.

- **Använd rätt blanketter** när hyresavtal tecknas. Kan beställas via Fastighetsägarna.



KÄLLA: RÄTT HYRESGÄST I RÄTT LOKAL, FASTIGHETSÄGARNAS GÖTEBORG/FASTIGHETSJURIST LARS OLSSON.



SKUMMA KVARTER. Östra Kvillebäcken var tidigare ett tillhåll för svartklubbar, spel och drogförsäljning. I dag hävdar polisen att man fått bukt med kriminaliteten.



bland annat i Kvillebäcken. Verksamhetschef **Pernilla Hallberg** har märkt att många fastighetsägare, till exempel bostadsrättsföreningar, tycker det är svårt att hyra ut lokaler

– Man ska inte behöva känna sig som en dålig fastighetsägare för att man är osäker. Det här är ett sådant läge där man behöver hjälp.



Pernilla Hallberg

Hon uppmanar fastighetsägare att ta hjälp av sin branschorganisation när ett hyreskontrakt ska upprättas, och föreslår försiktighetsåtgärder. Exempelvis kan man om möjligt vara två personer

bakom beslut och vid möte med hyresgästen.

– Det kan kännas obehagligt för en fastighetsägare att misstänka en blivande hyresgäst. Men det är viktigt att vara så noggrann som möjligt.

Kraften i mer kunskap är också tanken bakom Kunskapscentrum mot organiserad brottslighet, som nyligen inrättats i Göteborg. Centrumet vill bland annat hindra att kriminella nätverk får fäste i staden genom kommunala hyreskontrakt. Men även privata fastighetsägare kan få stöd och Pernilla Hallberg välkomnar initiativet.

För henne, som jobbar med områdesutveckling, är det viktiga att det inte bedrivs störande verksamheter. Med mycket berusade och drogpåverkade personer på en liten yta kan det bli skrämmande för andra hyresgäster och grannar.

– Vi försöker göra området mer intressant för handlare. Den bästa försäkringen mot oseriösa hyresgäster är att det inte finns något ledigt att hyra! ☹

”Folk i huset var rädda och förtvivlade”

Att något inte är som det ska blir snart uppenbart för grannar och fastighetsägare. Svårare är att bevisa det.

Flera fastighetsägare, uthyrare och fastighetsskötare som Fastighetstidningen talat med vittnar om hur vanliga, oskyldiga verksamheter över tid kan utvecklas till täckmantel för skummare sysslor. Ovälkomna gäster dras till området och snart börjar rykten flödera i ett oroligt hus.

En fastighetsägare, som vill vara anonym, berättar om hur ett vanligt frukostkafé, som drevs av två ambitiösa tjejer, överläts på en krögare som började kränga svartsprit.

– Allt såg till en början bra och förtroendeingivande ut. Men sedan fick jag höra att de öppnade väldigt tidigt och att det kom bilar och lastade in grejer. Det räckte att se på hans klientel – det var inte kaffe som gällde där.

Snart nog satt påverkade personer utanför lokalen och grannarna började

skåp och tittade. När fastighetsägaren diskuterade öppettiderna med hyresgästen, sa denne att de ombildat till en fiskeförening. Och ett slutet sällskap får ju servera öl.

När ord står mot ord kan det bli en lång process som tar tid, kraft och pengar. Därför är små fastighetsägare extra utsatta. Större fastighetsägare har dessutom ofta bättre rutiner och större vana av situationen.

Denne fastighetsägare ansåg ändå att han hade en bra dialog med hyresgästen, som till slut flyttade.

– Han kände nog att det brändes.

En annan person med erfarenhet av uthyrning berättar om hur en tobaksaffär sakta utvecklades till en föreningslokal. Lokalen byggdes om, verksamheten blev mer slutet och kvällsaktiviteterna ökade. Också här lastades det in alkohol och rykten gick om kopplingar till kriminella gäng. Om kvällarna syntes vräkiga bilar utanför och folk hängde kvar efter stängningsdags. Det störde.

– Det var otroligt mycket klagomål och folk i huset var rädda och förtvivlade.

Fastighetsbolaget pratade flera gånger med hyresgästen och försökte upprätthålla en god relation. Men det blev en lång process på flera år, med advokater inblandade från båda håll, och högljudda ordväxlingar. Det förekom också direkta personhot.

– Det var obehagligt. Polisen ville att vi skulle polisanmäla, men det blev aldrig så.

Personen berättar att svårigheten ligger i att det är mycket pengar med i spelet.

– Om hyresgästen har en restaurang där de satsat väldigt mycket i lokalen och vi vill att de bara ska flytta, så förlorar de ju alla pengar.

Fastighetsbolaget hade här varit väldigt noga med kontraktet, och skrivit in vilken verksamhet och vilka öppettider som gällde. Verksamheten flyttade därför till slut.

– Han fick en deadline och han skötte det hyfsat bra – lämnade nycklarna och lokalen i tid. ☹



FOTO: ARTHUR KWIAKOWSKI / ISTOCK

FUFFENS. Det var inte längre kaffe som serverades i kafélokalen.

klaga. Men hyran betalades i tid och det var inte stökigt eller bråkigt. Dessutom saknades bevis för att någon olaglig verksamhet bedrevs.

Fastighetsägaren gick på hyresgästen direkt och frågade. Denne nekade.

– Jag var ju lite rädd att anklaga en oskyldig. Jag ville ha bevis, men hittade inga, fast jag till och med var inne i hans

Mc-klubb fick 250 000 för att flytta

■ Norrköpings kommun betalar 250 000 kronor för att snabbt bli av med en mc-klubb från kommunens lokaler, skriver Norrköpings Tidningar. Klubben är prospects (provmedlemmar) i Hell's Angels.

Uppgörelsen är ett led i en handlingsplan för att stoppa den grova organiserade brottsligheten i länet. Polisen, samtliga länets kommuner och en rad myndigheter står bakom handlingsplanen.

Brandskyddsredogörelser – vad sjutton är det?

Kunskapen kring de viktiga brandskyddsredogörelserna är dålig. Om det larmar här **Sten-Åke Danielsson**, tidigare vice vd i Fastighetsägarna Stockholm – nu pensionär och fastighetskonsult.

När jag efter nära fem år som pensionär stöter samman med tidigare kollegor i fastighetsbranschen och tvingas besvara frågan som jag numera är utled på: "Hur får du tiden att gå som pensionär?", svarar jag alltid: "Inga problem, jag har fullt upp." Sedan min pension har jag haft lite konsultuppdrag och har under de senaste två åren bland annat varit fullt sysselsatt med att upprätta brandskyddsredogörelser.

Men vad är nu det? Vissa har ett hum om det, andra ser mycket villrådiga ut. Mot denna bakgrund känner jag ett starkt behov av att i korta ordalag redogöra för huvuddragen i den lagstiftning som trädde i kraft för drygt fem år sedan, det vill säga den 1 januari 2004 (SFS 2003:778).

Brandskyddsredogörelser syftar till att förebygga och begränsa skadeverkningarna vid brand. För detta krävs att byggnadernas byggnadstekniska brandskydd och egenskaper i övrigt, såväl som det komplette-

rande brandskyddet i för brand särskilt riskfyllda lokaler och verksamheter, finns dokumenterade hos brandförsvaret i de olika kommunerna. Också det organisatoriska brandskyddet ska dokumenteras.

Lagen om skydd mot olyckor lägger ett tydligt ansvar på den enskilde, vilket innebär att såväl fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som lokalhyresgäster är skyldiga att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete. Fastighetsägare är skyldiga att dokumentera såväl det tekniska brandskyddet som verksamheter med förhöjd brand- och olycksrisk i sina fastigheter.

Generellt är det byggnadens ägare som är ansvarig att lämna in en redogörelse för brandskyddet till Brandförsvaret, men det åligger lokalhyresgäster att förse fastighetsägaren med de uppgifter som behövs för att denne ska kunna fullgöra sin skyldighet.

Bland byggnader som omfattas av kravet på brandskyddsredogörelser kan nämnas byggnader med verksamheter för eller som innefattar vård och omsorg; hotell, pensionat



Vissa har ett hum om brandskyddsredogörelser, andra ser mycket villrådiga ut.

Restaurangkök – verksamhet som kräver brandskyddsredogörelse.

FOTO: SERGEY KASHKIN / ISTOCK

och elevhem; samlingslokaler; restaurang och kafé; industrier, reparationsverkstäder och liknande. Likaså kulturhistoriska byggnader, byggnad med utformning som innebär stor risk för allvarliga skador vid brand, till exempel särskilt höga byggnader, samt garage med minst två plan under mark med flera.

Bland erforderliga uppgifter beträffande själva byggnaden kan nämnas adressuppgifter beträffande byggnadens ägare, eventuell förvaltare eller kontaktperson, fastighetsbeteckning, adress med mera, byggnadsår, eventuellt ombyggnadsår, totalyta, våningsantal ovan och under mark samt vilka verksamheter som finns i byggnaden.

När det gäller uppgifter beträffande i byggnaden bedrivna verksamheter är det här vid sidan av adressuppgifter beträffande företaget, ägare och kontaktperson ett 40-tal frågor att besvara.

Det är bland annat frågor om företaget och dess verksamhet, lokalernas utformning och be-

lägenhet inte minst med hänsyn till utrymning vid brand, antal anställda och besökande, det byggnadstekniska brandskyddet såväl som det organisatoriska (beredskap för brand, övningar med mera), drift och underhåll, brandskyddsritningar med mera.

Det är med andra ord en mycket viktig och heltäckande dokumentation till gagn för de boende, de verksamma och allmänheten. Kommunen har också möjlighet att vid vite förelägga fastighetsägare att inkomma med uppgifter,

Vad beträffar intervallet för inlämning och uppdatering av brandskyddsredogörelser gäller för Stockholm, Solna-Sundbyberg (enligt beslut 16 april respektive 15 maj 2007) en gång per mandatperiod och/eller vid större förändringar. För Lidingö gäller en gång per år. ☺



STEN-ÅKE DANIELSSON
fastighetskonsult

MUMRICK

Inomhusvärme

Rätt isolerad, sa Rutger i Remma, en stor etta, ja rentav en femma man värma minsann med kroppsvärme kan, men inte om ingen är hemma.

TEXT OCH BILD CRONA



VAR MED I DEBATTEN

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

Fara på taket!

Fastighetsägare varnas:

Tak-Kråkan sliter gärna loss takpapp och isolering till sitt bobygge.

Sydeuropeisk Tak-Kråka

Corvus Corumen Vulgaris



Gamla och dåligt isolerade tak utgör attraktiva boplatser för denna värmeälskande fågel.

Dags att renovera?

Icopal tätskikt för låglutande tak har överlägsen kvalitet och hållbarhet. Passa samtidigt på att tilläggsisolera, Roxulls takisolering har marknadens bästa isolervärden.

Det lönar sig att inte elda för kråkorna, räkna ut din besparing och miljövinst på www.renoverataket.nu.

www.renoverataket.nu

**ico
pal**

ROXULL®
BRANDSÄKER ISOLERING
-en del av Rockwool International A/S

STORT STEG FÖR ZUBAR. 1½-åriga Zubar gläds åt nya ytor att leka på. Han bor tillsammans med mamma Sabira och sina fem syskon i en fyrrummare på Hisingen. Fastighetsbolaget Wallenstam i Göteborg har upplåtit lägenheter till personer i akut behov av förtur till bostad.

Alla

Det blir allt vanligare att
sträcker sig utanför den
hyresgästerna och **hel**
hyresvärdar, allmännytt



...a vinner!

...att fastighetsägare tar ett **ökat socialt ansvar** som
...n egna fastigheten. Det vinner alla på – **fastighetsägaren,**
sa samhället. På Hisingen i Göteborg hjälps **privata**
ttiga bostadsbolag och myndigheter åt att ta ansvar. ►

► **Hur du tar ditt ansvar** som fastighetsägare påverkar hela branschen. **Förtroendet** för privatvårdarna avgör om politikerna ska våga släppa fram en friare hyressättning. Därför ställer Fastighetsägarna **hårda etiska krav** på dig.

TEXT PER-YNGVE BENGTTSSON



Samhällsansvar m

För fastighetsägares sociala ansvar omfattar mycket mer än att sköta om huset, lämna lediga lägenheter till kommunens bostadsförmedling enligt avtal och upplåta bostäder till människor i behov av förtur i bostadskön eller olika typer av kommunalt hyresgaranterade stöd-, försöks- och träningsboenden. Så mycket mer, att många hellre talar om fastighetsägarens samhällsansvar än dennes sociala ansvar. Mängder av fastighetsägare är redan inne i det här tänket. De satsar sponsorpengar i idrotten, driver olika typer av sociala satsningar i sina bostadsområden – ofta i samarbete med lokalt förenings- och kulturliv – och de rustar upp såväl fastigheter som hela bostadsområden, rentav stadsdelar.

På sidorna 40–44 i det följande temablocket berättar vi om ett projekt på Hisingen i Göteborg. Fler exempel på breda sociala investeringar av fastighetsägare finns i artikeln på sidan 44.

Landets privata fastighetsägare vill uppfattas som lika allmännyttiga som allmännyttan.

Fastighetsägarna som organisation driver på den här breda tolkningen av fastighetsägarens ansvar med att inte bara kräva efterlevnad av samhällets lagar och regler av sina medlemmar – en självklarhet i sig. Men de ska också följa organisationens etiska regler och vad som är god sed på hyresmarknaden. Hyresgästerna ska behandlas med lyhördhet, snabbhet och respekt. Och detta gäller också lokalhyresgäster, termen socialt ansvar förknippas annars oftast med bostadshyresgäster.

För de flesta fastighetsägare är det här en självklarhet, de värnar om sina kunder. Men det finns också mindre ansvarskännande värdar. De är få, men skadliga.

De etiska reglerna och deras övervakare, föreningsnämnden, har därför sådan status att en medlem kan uteslutas ur Fastighetsägarna utan att han begått eller dömts för något lagbrott. Det räcker att bryta mot etiken. Oseriösa värdar ska köras på porten, och det sker också.

Organisationens breda tolkning av fastighetsäga-



HISINGEN, GÖTEBORG. Området är för många synonymt med miljonprogramsområden, Backaplan och brottslighet. Men här pågår också ett framgångsrikt samarbete där kommunen tillsammans med kommunala och privata hyresvärdar ordnat fram 1 300 kommunala kontrakt för försöks- och stödboende för behövande.

ed många bottnar

rens ansvar, den som mer betonar samhället än det sociala, har en av sina rottrådar i nödvändigheten att vinna omvärldens förtroende. Förenklat: ska politiker-na gå med på friare hyressättning på svensk bomarknad och slopa allmännyttans hyresnormerande roll, måste de lita på att privatvärdarna känner ett socialt ansvar för framtidens hyror. Det räcker inte att hänvisa till att hyrorna fortfarande ska förhandlas.

Tillspetsat skulle man kunna uttrycka det som att landets privata fastighetsägare vill uppfattas som lika allmännyttiga som allmännyttan, något som det också finns många goda skäl till.

Ett av dem är att de privatägda hyreslägenheterna nu är ungefär lika många som de kommunala företagens (cirka 740 000), delvis som en konsekvens av kommunala utförsäljningar till privata bolag och ombildningar. Det finns kommuner som inte längre har någon allmännytta och där privatvärdarna får gott betyg vad gäller socialt ansvarstagande (se texten om Fastighetsägarna Stockholm-rapporten på nästa uppslag).



En rättighet som man inte kan få tillgång till är inte mycket värd.

Ett annat skäl är att kommunföretagen inte vill förknippas med "social housing", det vill säga att de i större utsträckning än privatvärdarna har till uppgift att vända sig till socialt utsatta människor. Detta är en central fråga i Fastighetsägarnas EU-anmälan av kommunernas konkurrenssnedvridande ekonomiska stöd till de egna bostadsföretagen, likaså i den efterföljande kochska hyresutredningen. Eftersom kommunbolagen vill finnas på samma marknad som oss och agera affärsmässigt, ska vi också ha tillgång till marknaden på samma villkor, resonerar Fastighetsägarna. Mer om detta strax.

Mot den här bakgrunden har "marknadshyra" blivit ett skällsord på det nuvarande hyressättningssystemets bevarandesida, och ett förbjudet begrepp inom Fastighetsägarna.

Av samma orsak är bevarandesidan, med Hyresgästföreningen i spetsen, angelägen om att framställa de många nödvändiga steg mot mer marknad som ändå tas (exempelvis anammandet av Malmömodellen), som att inget egentligen hänt – bruksvärdesystemet gäller fortfarande. ➤

► Många politiker, också inom regeringsalliansen, förefaller ha en snarlik grundhållning. De vill gärna framstå som kraftfulla förnyare av systemet men också bevarare av dess grundprinciper, allt för att inte oroa hyresgästerna.

Fastighetsägarna å sin sida säger ja till spärrar mot alltför stora hyreshöjningar och ett bibehållande av bruksvärdeprincipen – men denna ska enligt organisationen tolkas och tillämpas som den ursprungligen var tänkt, frikopplad från allmännyttan.

En annan rottråd till Fastighetsägarnas breda tolkning av fastighetsägarnas ansvar – men med förgröning till ovanstående – är att fastighetsägare spelar en allmänt viktig roll i samhället. Sverige skulle stanna utan fastighetsägare, i synnerhet de privata eftersom de står för lejonparten (runt 80 procent) av alla de kontor, butiker, köpcentrum, industri- och lagerlokaler där den svenska bruttonationalprodukten skapas, även i nedgångstider. Fastigheter står också för en stor del av svenskarnas gemensamma kapital, hur de värderas påverkar våra pensioner.

Det här är inget nytt. I alla bofasta kulturer har fastighetsägarna sedan urminnes tider haft en viktig roll. Fastighetsägarnas inflytande har växlat med konjunktur, politik, trender och samhällsideal, men det har alltid funnits där om så bara genom att husen med sina bostäder och lokaler stått där de gjort – som förutsättningar, möjligheter, hinder, minnesmärken, glädjeämnen, förargelser eller mark för nya satsningar.

Därför ligger det nära till hands att betona fastighetsägarens samhällsansvar framför hans sociala ansvar, det senare känns för snävt.

Det här gäller också i mikroperspektivet. Ambitionen att framhäva den täta kopplingen mellan vad som händer på en ort och de lokala fastighetsägarnas möjligheter och villkor och vice versa är utbredd. Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, GFR talar kanske oftare än andra inom organisationen om vikten av ortsutveckling i sitt näringspolitiska arbete. Föreningen har särskilda pengar avsatta för att efter beslut i styrelsen snabbt kunna stötta lokala projekt.

Men GFR är inte ensam om att lyfta fram symbiosen och intressegemenskapen fastighetsägare-ort/samhälle. De många stadsutvecklingsprojekt som pågår runt om i landet, med nära samarbete mellan



PHOTO STEFAN NILSSON

Ibland får man intrycket av att folk tror att fastighetsägare sitter och tjuvhåller på lägenheter.

Per-Åke Eriksson, vd Fastighetsägarna Sverige

kommun, handel och fastighetsägare, bygger på samma synsätt.

Så det är inte förvånande när Fastighetsägarna Sveriges vd **Per-Åke Eriksson** svarar så här på frågan om huruvida bostaden ska ses som en social rättighet, något som ju ofta hävdas i den bostadspolitiska debatten:

– En rättighet som man inte kan få tillgång till, är inte mycket värd.

Han anspelar på den utbredda bostadsbristen och att det sedan flera år byggs för få hyresrätter.

För Per-Åke Eriksson är det uppenbart att hyresregleringen och de mångåriga bristerna i bostadspolitiken medför att kraften hos de privata fastighetsägarna inte utnyttjas fullt ut i samhällsbygget. Fastighetsägarna kan inte ta det ansvar de är beredda att ta, i alla fall inte fullt ut. Avsaknaden av långsiktiga spelregler, svårigheten att få ihop byggkalkylerna när någon annan (allmännyttan) i praktiken bestämmer hyresintäkterna och andra skevheter i systemet gör att det inte byggs så många nya hyresrätter som behövt.

Med likartade konkurrensförutsättningar mellan privata och allmännyttiga fastighetsägare kan privatvärdarna också lättare dra sitt stå till stacken i det som ofta – men alltså felaktigt – uppfattas som fastighetsägarnas enda sociala ansvar; att upplåta lägenheter för socialt behövande. I många kommuner kontaktar man huvudsakligen det kommunala bostadsbolaget i sådana fall, av slentrian eller beroende på att det inte finns tillräckligt dynamiska privata aktörer – inte sällan en konsekvens av sedan länge marknadsdominanta kommunbolag.

– Med lika villkor blir det naturligt för kommunerna att vända sig också till privatvärdar när olika former av boendesociala behov uppstår, alltifrån upplåtandet av enstaka lägenheter till bygget av ett nytt äldreboende. Sedan väljer kommunen den offert som framstår som bäst. Så borde det fungera, säger Per-Åke Eriksson.

Ytterligare en av rottrådarna i det breda ansvarets synsätt, består av tanken att ansvaret förutsätter samverkan mellan flera parter där var och en gör rätt för sig. Här haltar det i bostadsbristens Sverige.

– Att upplåta en bostad är i alla sammanhang en viktig social insats, fortsätter Per-Åke Eriksson.

– Våra medlemmar gör den dagligen runt om i landet, oftast i bra samarbete med kommun och

NY RAPPORT Stockholms privatvärdar får bra betyg

Förklaringen till svårigheterna att få fram sociala förturs-, försöks- och träningslägenheter i Stockholmsregionen är den generella bristen på hyresrätter, inte ointresse från fastighetsägare. Det hävdas i en färsk rapport från Fastighetsägarna Stockholm.

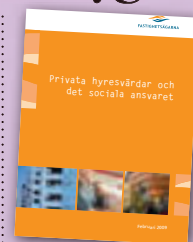
Rapporten, *Privata hyresvärdar och det sociala ansvaret*, syftar till att svara på frågan vad som händer

med det sociala ansvaret när kommunerna säljer hyreslägenheter till privata fastighetsägare. I Stockholmsregionen har det skett bland annat i Nacka, Haninge, Huddinge, Vaxholm och Upplands Väsby.

Företrädare för fem tillfrågade privata fastighetsbolag är överens om att ett socialt ansvarstagande – i rapporten huvudsakligen tolkat som upplåtande av lägenheter till socialt behövande – är en självklarhet för att kunna be-

driva en framgångsrik förvaltning. Samarbetet med kommun och socialtjänst fungerar överlag bra, men kan bli ännu bättre, anser de. De säger också att den utbredda kritiken mot deras företag avtog när dess köp av de kommunägda fastigheterna var ett faktum.

Rapporten talar annars om "en bransch i förtal" apropå de många protesterna mot privatvärdar i samband med kommunala fastighetsförsäljningar.



Även intervjuade kommunpolitiker och kommunala tjänstemän vittnar om att privata värdar överlag tar sitt ansvar. **Marja Rudberg**, dåvarande socialchef i Sollentuna, säger att allmännyttiga Sollentunahem många gånger är "mer privat



EGEN HÄRD. Fastighetsbolaget Wallenstam är en av deltagarna i ett projekt på Hisingen (se nästa uppslag). Wallenstam har upplåtit lägenheter till så kallat kommunalt boende, för personer i akut behov av förtur till bostad. I det här huset bor Sabira och hennes sex barn. Efter ett år av runtflyttning mellan hotell, akuthem och andrahandsboenden i Göteborg har de äntligen fått en egen adress.

myndigheter. Men det är inte våra medlemmar som har ansvaret för att det finns tillräckligt med bostäder på orten, utan kommunerna.

Det glöms ofta bort i debatten menar han, inte minst när det gäller bostadsbristen.

– Ibland får man intrycket av att folk tror att fastighetsägare sitter och tjuvhåller på lägenheter när sanningen är att lägenheterna inte finns.


Boverket har pekat på att det finns kommuner som inte klarar sin av riksdagen ålagda bostadsförslingsuppgift. En fungerande ansvarsfördelning är extra viktig i kristider, när människor kan utsättas för stora påfrestningar, poängterar Per-Åke Eriksson.

Han efterlyser en ökad beredskap i kommunerna för att hjälpa hyresgäster som kommit i ekonomiska svårigheter (se text på nyhetsplats). Han är också kritisk till att kommunerna så här långt i väldigt

liten utsträckning hakat på regeringens erbjudande om statliga hyresgarantier för ungdomar.

– Jag saknar en bred diskussion om hur människor med låga eller osäkra inkomster ska kunna hyra bostäder. Det krävs också bättre lösningar för trångbudda barnfamiljer. Kanske ska de inte bo i flerbostadshus utan i en villa. Där har kommunerna en del att tänka på, säger Per-Åke Eriksson.

Låt oss sluta i Fastighetsägarnas broschyr *Framtidens hyresrätt – några fastighetsägare om hur de vill utveckla hyresmarknaden*, där privatvårdar berättar om hur de tar sitt sociala ansvar. Titeln pekar nämligen på vad allt, brett ansvarstagande är tänkt att leda till: en hyresrätt som går affärsmässigt starkt in i framtiden på en konkurrensneutral marknad.

– Kraven på affärsmässighet utesluter inte sociala åtaganden, tvärtom, säger Per-Åke Eriksson. 

LÄS VIDARE

På Hisingen i Göteborg samarbetar privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar med allmännyttan för att höja levnadsstandarden i området. Läs mer på följande uppslag.

än privata fastighetsägare” som en följd av sitt avkastningskrav.

Kontentan är att Fastighetsägarna Stockholms avtal med kommunen, om att medlemmarna ska lämna varannan ledig eller nyproducerad lägenhet till Bostadsförmedlingen, fungerar väl.

År 2007 lämnade privata fastighetsägare drygt 2 500 lägenheter (varav 860 i andra kommuner än Stockholm) till Bostadsförmed-

lingen. Totalt förmedlades det året drygt 8 000 lägenheter.

Överenskommelsen bygger på frivillighet, och den medlem som inte lämnar några lägenheter riskerar inga påföljder. Däremot har fastighetsägareföreningen förbundit sig att informera om avtalet med Bostadsförmedlingen bland sina medlemmar. En av slutsatserna i rapporten är att denna information kan förbättras.

I sakens natur ligger att stora

fastighetsägare har större möjligheter att lämna lägenheter till förmedling än mindre, i synnerhet i Stockholms centrala delar där omsättningen är mycket låg. Det finns privatvårdar som bara behöver kontakta Bostadsförmedlingen med en lägenhet vart tionde år, och ändå leva upp till förmedlingsavtalet.

Fastighetsägarna Stockholm har också tecknat ett avtal med Stockholm stad om att aktivt arbeta för

att totalt 100 privatägda lägenheter upplåts som försöks- och träningslägenheter. Varje år förmedlas cirka 400 lägenheter som förturer, 150 som försöks- och 150 som träningslägenheter.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

MER PÅ WEBBEN

Läs rapporten på www.fastighetsagarna.se, välj Fastighetsägarna Stockholm.

Göteborgare tar sin roll på allvar

Allt fler fastighetsägare har **upptäckt värdet** av att **samarbeta** över traditionella gränser och göra **sociala insatser** till en **naturlig del** av verksamheten. I **Göteborg** har man kommit långt.

TEXT KATARINA AHLFORT FOTO ANNA REHNBERG

Principen är lönsamhet, inte välgörenhet. Alla vinner på att engagera sig säger **Andreas Jarud**, näringspolitisk chef för Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, GFR.

Han beskriver fastighetsbranschen som fundamentet i samhällsstrukturen: husen står där de står, och nu gäller det för sektorn att kvalitetssäkra sin samhällsposition.

Många fastighetsägare har tidigare ansett att om de sköter sitt hus, får någon annan ta hand om det som är utanför tomtgränsen. Det tänket förändras snabbt, säger Andreas Jarud.

– I Sverige har vi byggt upp ett system där vi – även som fastighetsägare – har tagit vårt samhällsansvar genom skattsedeln, men det räcker inte längre.

Inom GFR engagerar sig privata fastighetsägare i dag i ett 60-tal utvecklingsprojekt.

I Göteborg deltar Fastighetsägarna sedan flera år i arbetet för ett tryggt och mänskligare Göteborg, tillsammans med bland annat kommunen och dess fastighetsbolag. Ett framgångsrikt exempel är engagemanget i den ideella organisationen Fastighetsägare Centrala Hisingen, FCH. Här samarbetar privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar med allmännyttan för att höja levnadsstandarden på centrala Hisingen, med 18 500 invånare.

Pernilla Hallberg, projektledare i FCH, berättar att allt fler fastighetsägare i området tar sitt sociala ansvar.



Anderas Jarud



– Den minoritet som saknar modernt fastighetsägartänk anser fortfarande att de har gjort sitt jobb så länge den fysiska byggnaden är i gott skick. Men de flesta inser att fler komponenter ingår för att skapa en långsiktig tillväxt och utveckling i fastighetsbeståndet. Som att det ska vara tryggt utanför huset och finnas mötesplatser för de boende.

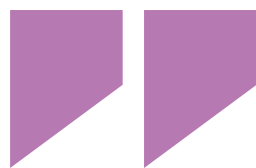
I dag ägs hälften av bostadsbeståndet på centrala Hisingen av privata fastighetsägare. 30 procent ägs av bostadsrättsföreningar och 20 procent av allmännyttan. 62 procent av alla fastighetsägare på Hisingen



MÅNGA MUNNAR. "Det är fruktansvärt att inte ha en fast adress när man har sex barn att försörja. Vi har tvingats flytta runt, runt i hela Göteborg i ett helt år," berättar Sabira.



TRYGGA IGEN. Sabira ska borsta tänderna på sönerna Zubar, 1,5, Hamzan, 4 och Omid, 5, som går i förskolan i området. De tre döttrarna, 8, 11 och 12 år, är i skolan. "Nu är jag så tacksam för det här lägenhetskontraktet. Barnen mår så bra, de äter bra och sover bra. Jag gråter fortfarande varje dag, men nu är det glädjetårar."



Alla vinner på att engagera sig.

är medlemmar i FCH och varje fastighetsägare betalar fem kronor per kvadratmeter och år i serviceavgift till föreningen.

År 2002 gjorde FCH och Lundby Stadsdelsförvaltning den första av hittills tre trygghetskartläggningar i området. De boende fick ge synpunkter på hur de upplevde situationen. FCH har sedan dess drivit igenom åtgärder i området för att minska problem med alkohol- och drogmissbruk, inbrott och skadegörelse.

När Fastighetsägare Centrala Hisingen bildades,

i samarbete med Fastighetsägarna Göteborg, initierades även arbetsgruppen Snyggt och tryggt, i syfte att åtgärda misskötta fastigheter.

– Genom rundvandringar i närområdet ser vi vilka byggnader och vad i området som behöver rustas upp, säger Pernilla Hallberg. ▶



ÄNTLIGEN HEMMA. Sabira kom från Afghanistan till Sverige 1995. I början av februari 2009 flyttade Sabira och barnen in i sin fyrrummare. Sabira fick förtur eftersom hon hade akut bostadsbehov som ensamstående mor till sex barn.

- Samarbetspartnerna har även arrangerat trygghetsvandringar tillsammans med SDF Lundby, boende och resurspersoner från kommunens park- och naturförvaltning, polisen och trafikkontoret, för att åtgärda otrygga områden.

Fastighetsägare som vill göra en social insats kan välja att upplåta lägenheter för olika typer av stöd- och försöksboende via kommunala hyreskontrakt. Kontrakten erbjuds människor som av olika skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden, men som klarar av att bo i en vanlig lägenhet.

Cirka hälften av alla förturer till kommunala kontrakt beviljas till personer med medicinska skäl. Andra orsaker kan vara social problematik, tidigare missbruk, kvinnofridsärende, hot eller skulder.

– De flesta fastighetsägare brukar säga att de gärna vill göra en social insats, men att de vill känna trygghet i att upplåta sina lägenheter till kommunala kontrakt, berättar **Karin Mårdberg**, projektledare på fastighetskontorets bostadsenhet.

– Det är därför vi som skriver avtalet med fastig-

Det är en långsiktig investering. Vi vill ha ett bättre samhällsklimat.

hetsägaren, men om allt går bra i uthyrningen under 18 månader får hyresgästen ta över kontraktet själv.

I dag finns totalt 1 300 kommunala kontrakt i Göteborgs kommun, varav drygt 270 hos privata värdar.

Christina Eide, chef på fastighetsverkets bostadsenhet berättar att snittväntetiden på en lägenhet för ett par år sedan var nio månader, medan den i dag minskat till 3,5 månader.

– Det är tack vare ett gott samarbete med fastighetsägarna och att allt fler är beredda att ta emot våra hyresgäster. Vi skattebetalare slipper på det här sättet betala för dyra hotellösningar, säger Christina Eide.

På centrala Hisingen fanns tidigare ett flertal personer som bodde i dyra missbruksboenden, men som egentligen skulle klara sig bra med en vanlig lägenhet.

– Vi löste problemet genom försökskontrakt, där socialtjänsten till en början ger ett kontinuerligt boendestöd. Efter försöksperioden blir kontraktet till ett vanligt förstahandskontrakt, berättar Pernilla Hallberg på FCH.

– Arbetet har varit framgångsrikt. Vi har minskat antalet missbruksboenden med 30 procent på Centrala Hisingen, samtidigt som vi i dag arbetar med nya metoder som ger bättre boendemiljö för alla. Inte minst för personer med svår boendehistorik.

Kontakten med de boende är i sådana här fall mycket viktig. Störningarna har minskat i flera tidigare beryktat stökiga bostadsområden. ➤



Christina Eide

De som fått bostad är mest nöjda

■ Både fastighetsägare och intygsskrivare som deltar i samarbetet om kommunala kontrakt för försöks- och stödboende är nöjda.

De visar resultatet

av det Nöjd kund-index som fastighetskontoret i Göteborg låtit genomföra på centrala Hisingen. Allra nöjdast är de hyresgäster som fått bostad genom samarbetet.

– Resultatet är bra bland alla inblandade. Och det känns förstås särskilt roligt att hyresgästerna är så nöjda, säger **Christina Eide**, chef för fastighetskontorets bostadsenhet.

Hyr dom. Ett klokt val!



Att vara kund hos Electrolux Professional innebär många fördelar.

Vi har marknadens bästa och bredaste sortiment av professionell textilvårdsutrustning och kan erbjuda flexibla ekonomiska lösningar. Vill ni inte köpa utrustningen? – Hyr den!

En hyresfinansiering genom oss är ett mycket klokt val. Tecknar du ett hyresavtal med oss, kan du få ett komplett Textilvårdsrum™ utan några investeringar. Så istället för att binda upp ert kapital i en investering, betalar ni bara en fast månadshyra – och får samtidigt full kontroll på era kostnader.

Låter det intressant?

Kontakta vår försäljning på tel. 0372 - 665 00, så hjälper dom er till en riktigt bra hyreslösning!

Vi vill inget hellre än att ni ska känna er "ombrydda" hos oss. För nöjda och trygga kunder är det bästa vi vet.

Thinking of you

 **Electrolux**

PROFESSIONAL LAUNDRY



LYCKAT EXEMPEL. Sabira, Zubar, Hamzan och Omid i sitt nya kök och i ett av sovrummen. Deras kontrakt är ett exempel på när en privat fastighetsägare tar socialt ansvar i samarbete med kommunen. Andra exempel är projekt för att öka trivseln och tryggheten i ett område, vilket ger nöjda hyresgäster och gott rykte.


- – Bostadsenheten kan kontaktas dagtid, och varje störningsanmälan följs upp av ansvarig handläggare och eventuellt hembesök. Därigenom upptäcker vi tidigt, och utan att koppla in socialtjänsten, personer som behöver extra stöd, säger Andreas Jarud på Fastighetsägarna Göteborg.

Nattetid tar den kommunala störningsjouren vid.

–Vi har haft en kommunal störningsjour i fem år. Jouren har inga hundar, väktare eller utryckningsfordon med sirener. Medarbetarna är neutralt klädda och alla i gruppen är utbildade i konflikt-hantering, berättar Andreas Jarud, som även är vice ordförande i störningsjourens styrelse.

Vi sysslar inte med välgörenhet.

Andreas Jarud framhåller att ingen i fastighetsbranschen ”äger eller löser verksamhetsproblem helt på egen hand”.

– Vi tar vårt samhällsansvar för att bidra till en stark lokal utveckling. Vi sysslar inte med välgörenhet – engagemanget är en långsiktig investering som gynnar alla inblandade. Vi vill ha ett bättre samhällsklimat. 

LÄS MER

- Kommunerna måste ta ett ökat ansvar för hyresgäster som har svårt att betala. Det kräver Fastighetsägarna Sveriges vd Per-Åke Eriksson. Läs mer på sid 10–11.
- Mer om värdarnas ansvar i ledaren på sid 7.

Relationsförvaltning – ett av många sätt att ta ansvar

Det finns en rad olika vägar för en fastighetsägare att ta ett samhällsansvar. Stena Fastigheters koncept för relationsförvaltning är ett. Stödja handbollen ett annat.

Häromdagen meddelades att hotellfastighetsbolaget Pandox medverkat till att handbollens förbundskapten Staffan Olsson stannar kvar på sin post över Sveriges hemma-VM 2011. Ett lite udda exempel på hur fastighetsägare engagerar sig i samhället.

Ser vi till åtaganden som ligger närmare branschens vardag, har Fastighetstidningen tidigare berättat om Stena Fastigheters satsningar i Fisksätra, där företaget köpt tidigare allmännyttiga lägenheter.

I Fisksätra har Stena Fastigheter bland mycket annat medverkat till en upprustning av biblioteket



HANDBOLLSJUBEL. Förbundskapten Staffan Olsson jublar efter segern mot Spanien i handbolls-VM i januari. Hotelljätten Pandox sponsrar hans fortsatta engagemang i landslaget.

inom ramen för sin så kallade relationsförvaltning, en utveckling av den traditionella förvaltningen. Relationsförvaltning bygger

på att i nära samverkan med boende, kommun och andra lokala aktörer ta initiativ och driva olika projekt. Tanken är att ökad trivsel

ger färre omflyttningar, mindre skadegörelse och ökar kvaliteten i boendet. Detta leder i sin tur till gott anseende och ett bestående värde i fastighetsbeståndet.

Fokus ligger på trygghet, rent och snyggt, boendeinflytande samt engagemang runt barn och ungdom. Syftet är att skapa samhällsnytta, ökad livskvalitet och lönsamhet, allt enligt Stena Fastigheter.

Ytterligare exempel på fastighetsägares externa engagemang kan hämtas från Wallenstam. Företaget stöder exempelvis Stockholms stadsmission, Räddningsmissionen i Göteborg, Bris, sponsrar ungdomsidrott (bland annat innebandyklubben Pixbo Wallenstam) och arrangerar sommarfotbollskolor för barn och ungdomar i flera av företagets bostadsområden.

TEXT PER-YNGVE BENGTESSON

Vackert och starkt i massiv ek



Byt
entréport
enkelt, tryggt
och bekvämt

Vi tillverkar entréporten exakt
efter era önskemål och
installerar den

Våra produkter skall inte bara vara vackra att titta på, de skall dessutom hålla länge, mycket länge.
Kvalitet och konstruktivt träskydd är ledord i vårt sätt att producera och utveckla produkter.



Installerat & klart
EKSTRANDS

STOCKHOLM 08-27 90 92, GÖTEBORG 031-50 82 50 www.ekstrands.com
HUVUDKONTOR: Södra Portgatan 28, 283 50 OSBY, Tel 0479-100 40

Isolerruta sparar

En stor del av husets värme försvinner genom fönstret. Om ditt hus har tvåglasfönster, kan en energibesparande lösning vara att du sätter in en så kallad isolerruta.

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Den bästa åtgärden ur energisynpunkt är att byta hela fönstret. Men det blir kostsamt. Vi rekommenderar därför att man byter ut en inre ruta mot en tvåglas isolerruta, säger **Pär Nilsson**, energiexpert hos Fastighetsägarna Stockholm.

Fönster spelar en betydande roll i byggnadens energibalans. I en villa går ungefär en tredjedel av husets värme ut genom fönstret – för ett flerbostadshus är andelen något lägre. I så kallade passivhus utnyttjas den kunskapen genom att man sätter in stora fönster i söder, där solen ger ett värmetillskott, medan entréer och fönsterlösa utrymmen förläggs i norr. Men också i äldre flerbostadshus finns möjligheter att minska husets energianvändning med effektivare fönster.

Enligt Pär Nilsson är den mest ekonomiska lösningen för en fastighet med tvåglasfönster att byta ut en inre glasruta mot en så kallad isolerruta. Tumregeln är att det kostar omkring tusen kronor per kvadratmeter fönsteryta. Återbetalningstiden är omkring 13 år. Energibesparingen, 125 kilowattimmar per år och kvadratmeter fönster, motsvarar 75 kronor per år och kvadratmeter.

Det kanske inte låter som en stor besparing. Men förutom att energiglas ökar husets livslängd och kvalitet, skapar

När du renoverar fönster – tänk på följande

Underhåll

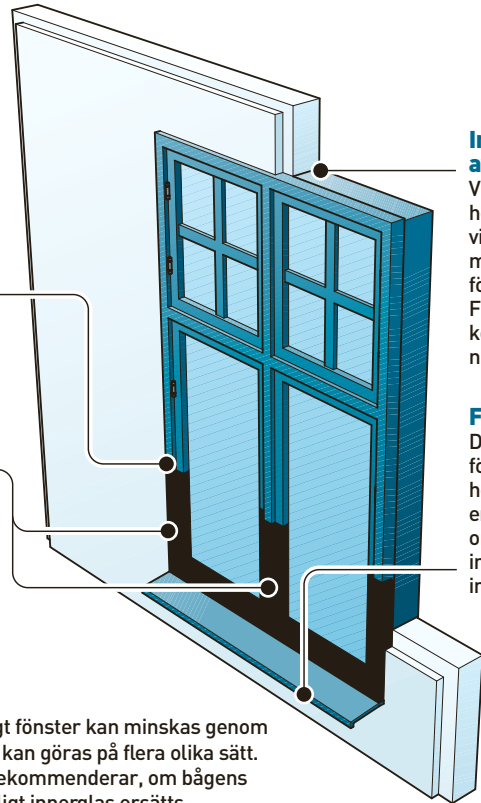
Några år efter renovering bör man gå genom bottendelen av fönstret. Eventuellt behöver man skrapa och måla om en mindre yta.

Utsatta delar

Botten på karm och båg är de delar som utsätts mest för vatten och snö och som löper mest risk att drabbas av röta. Översidan av fönster blir sällan dålig.

Isolera fönstret

Värmeförlusterna i ett befintligt fönster kan minskas genom att installera energiglas. Detta kan göras på flera olika sätt. Fastighetsägarna Stockholm rekommenderar, om bågns konstruktion tillåter, att befintligt innerglas ersätts med ny dubbel isolerruta.

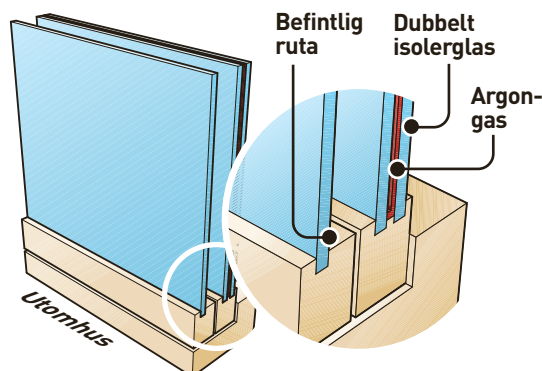


Installation av nya fönster

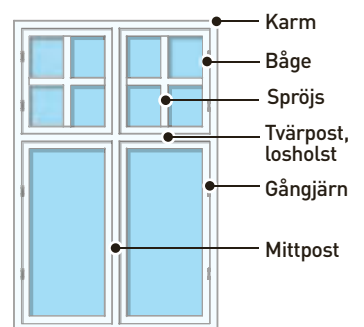
Vid installation av helt nya fönster är det viktigt att utrymmet mellan karm och fönster blir helt tätt. Fönster levereras ofta komplett, men tätningen utförs på plats.

Fönsterblecket

Det är viktigt att fönsterbleck täcker hela längden på karmens bottenstycke in i omgivande puts så att inte fukt tränger innanför fasaden.



Fönstrets olika delar



5 saker att tänka på vid installation av energifönster

1 En inre isolerruta kan bli för tung om man har ett äldre, stort fönster.

2 En isolerruta kan minska dagsljusinstrålningen, gör därför ett prov innan du bestämmer dig.

3 Med energifönster blir huset tätare. Kontrollera ventilationen

efteråt. Mekanisk ventilation kan behöva justeras. Om huset har självdrag kan det behövas mer tilluft.

4 Om huset står inför justering eller byte av värmesystem bör detta göras innan fönstren renoveras. Annars kan systemet bli överdimensionerat.

5 Om huset är kulturminnesmärkt – stäm av eventuella ändringar av fönstrets utseende med kommunen.

nergi

det förutsättning för mer energieffektivisering. Eftersom den så kallade kallstrålningen från fönstret minimeras, upplevs byggnaden varmare.

– Det innebär att du har möjlighet att sänka framledningstemperaturen i radiatorsystemet och då göra en ytterligare energibesparing, säger Pär Nilsson.

Exakt hur stor energi- och kostnadsbesparingen blir beror både på i vilket skick husets fönster är samt husets uppvärmningsform. Men även på skillnaden i inne- och utetemperatur. Den ungefärliga energibesparingen i Fastighetsägarnas exempel ökar med en tredjedel om huset står i Kiruna – och minskar med ungefär lika mycket om det är beläget på Malmös breddgrader, enligt **Arne Andersson** på Energimyndigheten.

Vilka krav ställer då myndigheter? Boverkets nuvarande byggregler säger visserligen att fönstren vid en renovering ska vara energieffektiva – men inget om vad som är energieffektivt. I den mån energifönster förändrar fastighetens karaktär kan byggnadsnämnder eller andra lokalt ansvariga för kulturmiljön ställa krav. Med en isolerruta förändras dock huset endast invändigt.

Fram till årsskiftet 2008/2009 gav Energi-myndigheten ekonomiskt stöd till småhusägare som bytte till energifönster. Något liknande finns inte för flerbostadshus. Installation av isolerrutor har emellertid en ljudisolerande effekt. Pär Nilsson på Fastighetsägarna Stockholm råder därför fastighetsägare, som har den möjligheten, att söka bullerbidrag som ett sätt att finansiera installation av energieffektiva fönster. **ⓘ**

Renovera gamla träfönster

De flesta gamla träfönster kan med rätt underhåll hålla mycket länge.

– Träfönster från förra sekelskiftet har hållit i hundra år. Och de håller säkert i hundra år till, säger **Ronny Bergens**, teknisk chef på Fastighetsägarna Stockholm.

Nya fönster har ofta en annan utformning och kan i värsta fall arkitektoniskt förstöra husets karaktär. Har du dessutom en fastighet som är byggd före 1960-talet är chansen stor att fönstret består av kärnved, som är kompakt och klarar fukt bra.

Men grunden för att behålla ett gammalt fönster är regelbundet underhåll. Färg och kitt skyddar träet. Om det saknas eller har torkat riskerar fukt att tränga in och orsaka röta. Vid renoveringar skrapas normalt karm och båge först trärena, varefter fönstret kittas om, oljas in och målas med tre lager färg. Men om ruttet trä upptäcks, måste det bytas ut.

– Det är viktigt att slippa trälagningar. Det kan bli en dyr historia som man inte

räknat med, säger **Dennis Wassén** på Bruske Fönsterrenovering.

Enligt Dennis Wassén är det inte ovanligt att framför allt bostadsrättsföreningar tar hjälp av hantverkare för sent. Han råder därför fastighetsägare att inför en renovering anlita en måleri- eller fönsterkonsult, som också kan besiktiga jobbet efteråt.

En yrkeskunnig konsult kan också se till att underlaget till hantverkarna blir korrekt och enhetligt.

– Många föreningar lämnar ofta in ett dåligt underlag inför renoveringar. Vid upphandling är det viktigt att alla entreprenörer får räkna på samma jobb, säger Dennis Wassén.

Hur ofta bör ett fönster renoveras?

Det beror på vilka påfrestningar det utsätts för. I vissa rekommendationer står att fönster ska underhållas var sjunde år.

– Men så ofta renoverar ingen. I bästa fall kanske det håller den dubbla tiden. Fönstrets status bör kontrolleras med jämna mellanrum, säger Ronny Bergens på Fastighetsägarna Stockholm.

Dennis Wassén föreslår en översyn tre–fyra år efter renovering, där du särskilt inspekterar undre delen av karm och båge – de mest utsatta delarna av fönstret.

– Kanske behöver du skrapa och måla om, men det går på en dag eller två och behöver inte bli så dyrt. Du kan till och med göra det själv, säger Dennis Wassén. **ⓘ**

Med rätt underhåll kan hundra år gamla träfönster hålla i hundra år till.



Renovering av fönsterbågar. Många gamla fönster består av kärnved, som klarar fukt bra.

LÄS VIDARE

Så blir framtidens fönster – se nästa uppslag.

HUR GJORDE DU? Hans Westerlund

■ Hans Westerlund är fastighetsingenjör på allmännyttiga bolaget Stadsholmen, som förvaltar 277 kulturklassade fastigheter i Stockholms innerstad med totalt 1 700 bostäder och 700 lokaler.



fädot under 1900-talet och i dem byttes originalfönster ut under 70-talet. Men då gjorde vi kopior, med bra virkeskvalitet, mittstolpar, kors på rätt ställen och med gammalt glas.

ligen kan vi sätta in en textillist som andas lite. I vissa fall längs trafikerade gator måste vi tätar runt innerbågen för att dämpa ljud. Eventuellt sätter vi också in en extra glasruta, om bågen orkar bära det.

Hur ofta renoverar ni fönster?

– Om fönstrena ligger i söder och tar mycket stryk, kanske vi målar om var tionde år. Men på mindre utsatta ställen räcker det med 17–18 år. Vi använder bara linoljefärg och linoljekitt, även på de fönster som tillverkades på 70-talet.

Linolja är dyrare, men ger också en annan karaktär.

Sätter ni in energiglas?

– Nej, vi vill använda gamla kulturglas med oregelbundenheter. Moderna glas ändrar husets karaktär för mycket. De är helt släta och blir lätt svarta hål i fasaden.

Vilket är ditt råd till ägare av gamla fastigheter?

– Underhåll kontinuerligt med rätt material och metoder. Byt ut eventuellt skadade delar av fönstret med kärnfura, även om det inte varit sådant trä innan.

Hur ser era fönster ut?

– De flesta av våra fastigheter har sitt ursprung i 1700-talet. Vissa hus har originalfönster med enkelbågar, dem är vi väldigt rädda om. Men många fastigheter stod för

Vad är unikt med äldre fönster?

– I fastigheter med kakelugn och självdrag är fönstren en viktig kanal för tilluft. Därför tätar vi inte gamla fönster med silikonlister som man kan göra annars. Möj-

Framtidens fönster allt mer lättskötta

Framtidens fönster blir allt mer energieffektiva och kräver allt mindre underhåll. Men trä fortsätter att vara det viktigaste fönstermaterialet.

På senare år har det kommit nya material, framförallt aluminium och PVC-plast. Men fortfarande är nio av tio fönster som säljs träfönster, berättar Lars-Göran Johansson, fönsteransvarig på Trä- och möbelindustriförbundet, TMF.

Enligt honom går det att urskilja två tydliga trender för fönster. Den ena är att försöka minska behovet av underhåll. Det görs i dag framför allt genom att klä karm och båge med en tunn aluminiumprofil, vilket sker på ungefär hälften av alla träfönster. Den andra tydliga trenden är att försöka minska fönstrets så kallade u-värde, värmeledningsförmågan. Syftet är att göra fönstret och därmed fastigheten mer energieffektiv.

I dag är treglasfönster standard.

Många glasrutor är försedda med olika beläggningar, så kallade lågmissionsglas, LE-glas. De släpper in ljus och värme på ungefär samma sätt som vanliga fönster, men behåller mer av värmen i lägenheten.

Dessutom används så kallade isolerrutor. De består av två glasrutor, där rummet mellan rutorna fylls med värmeisolerande gaser, vanligtvis argongas. Ofta används LE-glas i kombination med en isolerruta. Det kan reducera värmestrålningen med mer än en tredjedel, jämfört med ett tvåglasfönster. Framtiden kommer att innebära ytterligare utveckling på det här området, tror Lars-Göran Johansson på TMF.

– Glastillverkarna fortsätter att gå ned i u-värde. Men man tar även fram nya beläggningar i glaset, som exempelvis med en knapptryckning kan mörklägga fönstret och skärma av solen, säger Lars-Göran Johansson. ☺

LÄS MER

Allmänt

Auktoriserat Fönsterunderhåll är ett kvalitetssystem för fönsterrenovering. På webbsidan finns bland annat mallar och standardavtal för upphandling av renoveringstjänster, men också råd och information om olika aspekter på fönster, exempelvis buller, energi och ventilation. www.aukt-fonster.se

Fönster - Inspiration, underhåll, reparationer (Bonniers). Gör det själv-handbok.

Windows - Architectural Details (Verlagshaus Braun). En bildbok med exempel på många olika sorters fönster hämtade från Europas huvudstäder.

Vandrande fukt strålande värme - Så fungerar hus av Carl-Eric Hagentoft (Studentlitteratur). Populärvetenskaplig bok om byggnadsfysik, läran om värme och fukt i byggnadens klimatskal.

Social och ekologisk upprustning (Boverket). Renovering av miljöprogramområdet Lindängen i Malmö, inklusive fönsterunderhåll.

Byggnadsvård

Skansen Byggnadsvård förmedlar information och kunskap om hur bebyggelse vårdas på ett varmsamt sätt. Bland annat kan du få svar på frågor och gå kurser i fönsterrenovering. www.skansen.se

Stockholm stadsmuseum ger information, råd och tips om vidareläsning om fönster och fönsterunderhåll i kulturminnesvård bebyggelse. www.stadsmuseum.stockholm.se/media/pdf/fonster.pdf

Varsam förbättring av små hyreshus av Marina Botta m.fl (Fastighetsägarna Sverige). Bok om det tidstypiska hos 1930-50-talens små hyreshus. Goda exempel på varsam renovering, bland annat av fönster.

Energi

Fönsterrenovering med energiglas. Spara energi och pengar med hjälp av dina fönster. Broschyr som tagits fram i samarbete mellan Energimyndigheten och Glasbranschföreningen. Beställs kostnadsfritt eller ladda ned från www.energimyndigheten.se

Sluta skrapa och måla, byt till Bratex PVC-fönster...

Framtidens fönster redan idag. Byt till underhållsfritt!



BRATEX BYGGVAROR AB

Köp fönster av oss!

Ideal 4000 är vår mest sålda produkt, där ekonomi- och energikraven har förenats i en och samma fönsterprofil. Vi är lyhörda för marknadens högt ställda krav på stil, kvalitet och design. Våra fönsterprofiler har beräknats och testats hos SP.

IDEAL 4000 & NORDLINE vrid (-H)



SP-Sveriges Tekniska Forskningsinstitut
U-värde enligt SS-EN ISO 10077-2
Bestämning av luft & Regntäthet.
Säkerhet mot vindlast.

Bratex Byggvaror AB

Box 40, 662 21 Åmål. Tel. 0532 12120
www.bratexab.se

HISTORIKER KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se

Under 2009 firar Fastighetstidningen hundraårsjubileum. Nedslagen i tidningsarkivet återkommer under hela jubileumsåret.

■ **Vedhandlarna ockrar.** Vedmarknadens abnorma läge blir för var dag som går, allt mer påtaglig, och vedhandlarna ha ånyo begagnat tillfället att höja priset. Mindre vedhandlare, som ha sin avsättning huvudsakligast i stadens utkanter och mest sälja per säck, ha ännu skarpare sökt utnyttja situationen och begära priser som med skäl kunna kallas ockerpriser. (1920)



■ **Slut på ingrötning.** Ett tapetklistersom ej påverkas av fukt har efter ett längre experimenterande upfunnits av hr J.E. Pettersson, Flemingsgatan 68, Stockholm. Vid tapetsering behöva väggarna icke ingrötas. De med klister anbringade tapeterna sitta absolut fast. (1922)

■ **Bostadsnöd i Stockholm.** Från hyresnämndernas bostadsförmedlingar i Stockholm kan man upplysa om att förfrågningar om nya lägenheter redan är stor och väntar en ännu större tillströmning. Gentemot dessa har bostadsförmedlingen icke en enda ledig lägenhet att erbjuda. Situationen är alltså så dystert den kan bli. (1920)



■ **Sprängning mot råttor.** En son till en fastighetsförvaltare i Altona har dokumenterat sig som en synnerligen framgångsrik råttödare. Han stoppade kilovis med karbid i ett råttihål och antände acetylgasen. Resultatet var storslaget. En fruktansvärd knall demolerade hela huset. Upphovsmannen till den snillrika metoden erhöll svåra brännskador. Råttorna är borta. (1926)

■ **Så sköter bolsjeviker fastigheter.** Husen i Petrograd hålla på att falla i ruiner. Befolkningen skövlar på ett barbariskt sätt husen. Sedan invånarna förstört en våning och bränt allt som kan användas till bränsle, flytta de in i en annan där de uppföra sig på samma sätt. Ämbetsverken, när de flyttat från en lägenhet till en annan, medtar de elektriska ledningarna och dörrhandtagen. (1922)

■ **Jönköping till kungs.** Jönköpings fastighetsägare har beslutat att till Konungen ingå med en underdånig hemställan att den betungande lagen om oskäligen hyresstegring efter sin utgångstid icke måtte varda förlängd. (1921)



■ **Bo på zoo.** En järnvägstjänsteman med familj i Budapest logerade i en gammal järnvägsvagn. För någon tid sedan dog en zebra i stadens zoo. Det hus djuret bott i stod ledigt. Tjänstemannen ansökte om tillstånd att flytta dit och myndigheterna gav honom tillstånd. Nu bor familjen i zebrahuset och trivs. (1920)

■ **Medelklasslymlar.** Medelklassens Riksförbund har uppvakat regeringen med uttalanden och insinuationer som tangera den rena lymmelaktigheten. De menar att fastighetsägarna ur befolkningen utpressat svindlande belopp. Det ska emellertid bli intressant att se, om det går för sig att utan näpsta besvara regeringen med skrivelser av så svag sanningshalt. (1922)



SE FILMEN PÅ NÄTET

Fastighetstidningens jubileumsfilm och fler godbitar ur arkivet finns på www.fastighetstidningen.se.



www.situation.se

Goda rum

Vi skapar utrymme

Läs mer om våra limträprodukter på www.moelven.se

MOELVEN

Med snygga prylar i glada färger går städningen lättare. Och det gör inget om du glömmer dem framme.

Fingerfärdigt

■ Det har blivit bra mycket roligare att städa sedan spanska Vigars dök upp på den svenska marknaden med sina häftiga gummihandskar, sopset och dammvippor. Från Spacebabies. spacebabies.jetshop.se



FRANSK ORDNING

■ Plåtburkar med kul dekor som beskriver lådans innehåll gör sorteringen av småprylar roligare. I den franska serien finns burkar i olika storlekar och form för allt från skoputsgrejor och servetter till kaffe och te. Från Dixie. www.dixie.se



FOTO: LASSE BOSTRÖM



MJUKVARA

■ Användbar hink eller balja av färgglad plast med handtag som du kan föra ihop och bära med en hand. Bra för både vått och torrt. Finns i flera färger och storlekar hos Stockhome. www.stockhome.se

Borsta bra ...

■ Snygga borstar i olika storlekar är alltid bra att ha. Med träskaft och infärgad borst i blått, grönt, rosarött eller lila. Från Rice. www.rice.dk



Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ **Kiruna** ska flyttas och **järnvägen måste läggas om**. LKAB och Banverket har tecknat avtal om en 18 kilometer lång järnvägssträcka som ska byggas bakom Kirunavaara utanför den nuvarande staden. Bygget kostar tre miljarder kronor och ska stå klart 2012.

■ **Överselö 1200-talskyrka** på Stallarholmen i **Strängnäs** kommun renoveras efter omfattande

fuktproblem. De drygt femhundra kilo tunga gravhällarna i golvet lyftes av en eldriven kran på larvfötter som kördes in i kyrkan. På köpet hittade man **en okänd gravkrypta** under altaret.

■ **Växjö kommun** planerar att låta ett **vindkraftverk** driva vattenpumparna vid kommunens blivande **dricksvattentäkt Bergåsen**. Tekniska kontoret

och kommunens energibolag Veab ska undersöka om idén är realistisk. För att bygga måste man gräva, och det gör man helst inte invid vattentäkt.

■ **Det spektakulära Point Hyllie-projektet** i Malmö kan nu börja byggas. Annehem Bygg och Projekt har fått bygglov för den första etappen av komplexet vid Hyllie Stationstorg utefter den nya City-

banan. Point Hyllie ska innehålla kontor, butiker, 300 lägenheter och en 29 våningar hög skrapa – Sveriges näst högsta bostadshus.

■ Arkitekten och konstakademiledamoten **Jöran Lindvall** vill i elfte timmen **rädda Slussen** i Stockholm. En rekonstruktion av funkisskapelsen skulle kunna bli **en attraktion och ett världsarv**, menar han.

Goda rum

Vi skapar utrymme

Läs mer om våra limträprodukter på
www.moelven.se

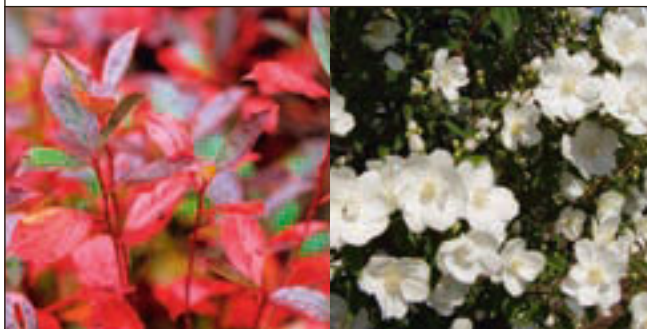
MOELVEN[®]

Produkter

REDAKTÖR KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se

Ljuskonst för trapphuset

■ Bygg din egen-designade ljuskonst i trapphuset. Malmöföretaget Ljus i Hus lanserar power Led-armaturen Topix som skapar skarpt avskurna ljuskäglor på väggar, tak eller golv. Ett flertal armaturer, valfritt placerade, skapar illusioner av djup på en vanlig slät yta. Armaturen finns i vitt eller aluminium. Dimensionerna är 137 × 65 × 65 millimeter. Led-ljuset finns i varmvitt, kallvitt eller blått. www.ljusihus.se



Lättskött framför huset

■ Hög tid att se över fastighetens planteringar inför sommaren. Två lättskötta buskar lanseras av E-gruppen, utvalda svenska odlare i samarbete med Sveriges Lantbruksuniversitet. Den 50 centimeter höga Svartaronia Glorie (till vänster) med runt växtsätt är lämplig för soliga, torra slänter eller rabattkanter. Bladen går från bronsrött via blankt grönt till lysande rött under säsongen. De vita blommorna blir till svartblå ätliga bär. Härdig i zon 1–5. Den 2–3 meter höga Schersminen Orion (till höger) som doftar och blommar överdådigt är lämplig vid infarter och p-platser. Det upprätta växtsättet kräver ingen beskärning. Härdig i zon 1–4. www.eplanta.com

Gustavsbergs flaggskepp

■ Nordic Star är Villeroy & Bosch Gustavsbergs nya flaggskepp i wc-sortimentet. Stolen har alla tillval inkluderade från början. Underporسلینet är ytbehandlat med Ceramicplus, som tåtar porسلینet mot smutsvattnen och kalk. En flexibel vattenanslutning underlättar installationen. Cisternlocket finns i vitt eller krom. Sits och lock är utrustade med hydrauliska dämpare mot stolen. www.gustavsberg.se



Maria Livijn

KRÖNIKÖR



Själv skulle jag vilja bo i en bostadsrättsförening som passar just mig! Som inte bara har bostadsrätter stöpta i samma form.

Efter det att bostadsrättsmarknaden i princip varit död börjar den äntligen vakna till liv. Mäklarfirmorna för ut bilden i medierna att nu är det "business as usual". Bostadsrättsköparna står på kö. En väninna i stort behov av större lägenhet var i helgen på en visning tillsammans med 250 andra personer. Så nog stämmer det att det finns både spekulanter och människor som behöver byta bostad. Men fortfarande säljs det relativt få bostadsrätter och utbudet är skralt.

Mäklarstatistik för januari månad visar att antalet sålda bostadsrätter i Stockholms city bara har ökat med två procent, medan ökningen är något större i länet i stort, sju procent. I övriga landet har försäljningen ökat fem procent. Vi befinner oss i ett osäkert läge där oron över konjunkturutvecklingen och jobben står mot sänkta räntor och skattelättnader. Nyligen sänkte Riksbanken reporäntan ytterligare. Frågan är vad som väger tyngst för den som vill köpa eller sälja sin bostad – konjunkturoro eller sänkta boendekostnader?

När helgen kommer brukar jag med stort intresse bläddra igenom dagstidningarnas bostadsbilagor. Hur ser prisläget ut? Vilka objekt finns ute? Jag förundras över att alla lägenheter i bostadsbilagan ser likadana ut! Går det att köpa en "home styling"-mall någonstans? Eller anlitar alla ett och samma stylingföretag? Annonser, sida efter sida, med lägenheter i exakt samma stil. Allt går i vitt! Möjligen att en och annan lägenhet har en stormönstrad engelsk fondtapet eller tapet formgiven av **Joseph Frank**. Bostadsrätterna är avskalade – vackert och luftigt möblerade med några få, men givetvis "rätta" möbler och lampor (PH-lampor, Superellipsbord och Myranstolar).

Är inte det här typiskt svenskt eller kanske snarare typiskt för oss stockholmare? Jag blir full i skratt.

Frågan är vad en bostadsrättsförening ska konkurrera med framöver. Som fastighetsägarrepresentant önskar man naturligtvis att fler lägenhetsspekulanter skulle intressera sig

för i vilket skick huset är, studera underhållsplaner, styrelsens kompetens eller vilken uppvärmning som används i huset. Det är nog tyvärr en önskedröm. Men kanske är det så att föreningar kommer att konkurrera med andra faktorer framöver – utöver hur bostadsrätterna ser ut eller själva läget på huset?

Måhända blir det fler som söker andra värden? Frågan är hur vi vill leva och bo framöver.

När får vi nischade brf-föreningar?



Kanske får vi se fler föreningar som är nischade på en viss målgrupp? Kan hända växer det fram bostadsrättsföreningar bara för barnfamiljer där föreningen satsar extra mycket på att underlätta livet för personer med små barn. Hus som är anpassade efter de behov som finns med bland annat extra goda utrymmen för vagnar och stora förråd för alla prylar som småbarnsföräldrar samlar på sig. Och en innergård som är lummig och grön och bjuder in till lek. I huset kanske det till och med finns ett dagis.

Jag tror att det går att uppfinna oändligt många varianter på nischade bostadsrättsföreningar för människor som befinner sig i samma fas i livet eller som delar samma intressen.

Frågan om hur bostadsmarknaden och boendet utvecklas framöver handlar sannolikt inte bara om konjunkturläget eller räntenivåer utan också om våra värderingar och hur vi väljer att leva och arbeta. Och vilka krav på service som vi ställer på boendet framöver.

Själv skulle jag vilja bo i en bostadsrättsförening som passar just mig! Och

som inte bara har bostadsrätter stöpta i en och samma form. Det finns väl fler än jag som gillar lite gammalt och nött?

Maria Li

Maria Livijn är näringspolitiskt ansvarig för brf, Fastighetsägarna Stockholm. Du når henne på maria.livijn@stofast.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



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 så får du veta mer.

FJÄRRVÄRME
JA TACK!

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.

**it
kett** www.itkett.se

↗ Stockholm i mars

Per-Åke Eriksson

 VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
 perake.eriksson@fastighetsagarna.se


Det behövs bättre förutsättningar om fler hyresrätter ska byggas och kunna hyras ut. Förutom ändringar i hyreslagstiftningen krävs skatteförändringar som underlättar nyproduktion och renovering.

Hyresrätten behöver långsiktiga förutsättningar

Villkoren för olika upplåtelseformer har varit ett bostadspolitiskt diskussionsämne i decennier. Numera talar man om balans, i meningen att statens regler – främst skatter och olika subventionssystem – inte ska utformas så att de styr människors val av bostad eller upplåtelseform. Olika intressen har under årens lopp försökt visa hur den egna upplåtelseformen är missgynnad av staten.

Det finns två väsentliga faktorer som gör att ingen lyckats komma fram till en invändningsfri slutsats. Den ena är att på marknaden för egna hem och bostadsrätter råder det fri prissättning, medan hyresmarknaden är strikt reglerad. Hyresgästen hyr sin bostad och har inte rätt att sälja den, men får å andra sidan full service i hyran. Skälig hyra ska enligt bruksvärdessystemet bestämmas efter hyresgästers efterfrågan, oavsett fastighetsägarens kostnader. Egnahemsägare och bostadsrättsinnehavare kan sälja sin bostad och därmed tillgodogöra sig en värdestegring (eller acceptera en förlust).

En objektiv jämförelse av boendekostnader för olika upplåtelseformer kan knappast göras utan att beakta dessa aspekter. Den andra faktorn som hindrar en objektiv jämförelse är att skattesystemet för privatpersoner, det vill säga hyresgäster, egnahemsägare och bostadsrättsinnehavare, skiljer sig i grunden från skattesystemet för företag, inklusive för bostadsrättsföreningar.

Under årens lopp har det tagits fram många utredningar om balansen, som lett till helt motsatta resultat. Hyresgästföreningen brukar hävda att hyresgäster är ständigt missgynnade. Men år 2008 gjorde Hyresgästföreningen en utredning som slog fast att det på många ställen är mer än 100 procent dyrare att bo i bostadsrätt än i hyresrätt.

Andra utredningar visar att många bostadsrättsinnehavare och egnahemsägare inte bara bött gratis, utan också kunnat göra betydande vinster på sitt bostadsval. Dessa grundläggande skillnader mellan upplåtelseformerna torde inte kunna förklaras av skillnader i skattesystemen. Debatten om balans eller neutralitet är helt enkelt förlegad och kan inte leda till något konstruktivt och bör därför läggas ned.

Det är mer relevant att föra en diskussion om förutsättningarna för att fastighetsägare ska kunna bygga och hyra ut bostäder. De stora och grundläggande hindren ligger i hyresregleringen, som hindrar fastighetsägare från att tillgodose hyresgästers efterfrågan på hyresbostäder. Förutom sådana ändringar som föreslagits i utredningsbetänkandet *EU, allmännyttan och hyrorna*, krävs även ändringar av de bestämmelser som särskilt hindrar nyproduktion.

Problemen ska rimligen lösas där de uppkommer, det vill säga i hyreslagstiftningen och inte genom subventioner. Staten ska inte genom subventioner, exempelvis miljonprogrammet, premiera de fastighetsägare som inte skött sig. Även de problem som följer av hög beskattning av hyresrätten bör lösas genom skatteändringar, exempelvis enligt följande:

- **Fastighetsskatten på näringsfastigheter** är enligt alla statliga utredningar ett systemfel och bör alltså tas bort.
- **Reducerad bostadshyresmoms**, till exempel sex procent, skulle skapa utrymme för lägre hyror, särskilt vid ny- och ombyggnad. Det förutsätter dock ändring av EUs momsdirektiv – något som kommissionen bejakar och som Sverige borde driva.
- **Skattefria avsättningar för framtida underhåll**, ombyggnad (och kanske nybyggnad). Inte minst erfarenheterna från miljonprogrammet visar på vikten av att fastighetsägare verkligen gör avsättningar för framtida underhåll och ombyggnad. Skattessystemet gör dock att en stor del av avsättningen försvinner i skatt. Därför bör skattesystemet utformas så att avsättningar inte beskattas, utan att man får en skattekredit tills åtgärderna görs.
- **Rot-avdrag även för hyreshus**. Även ägare av näringsfastigheter bör ges rot-avdrag, inte minst för att stimulera energisparande åtgärder. Ett rot-avdrag som ges till företag kräver dock godkännande från EU-kommissionen. Men det borde vara möjligt att utforma på ett sätt som kommissionen kan godta. ✚

Chefekonomen på plats i Stockholm

Tomas Ernhagen har tillträtt en tjänst som chefekonom i Fastighetsägarna Stockholm, föreningens första. Han kommer närmast från Riksbanken, där han bland annat har varit chef för handlarbordet.

Tomas Ernhagen kommer att ytterligare skärpa Fastighetsägarna Stockholms näringspolitiska arbete.

– Med en ny tjänst som chefekonom vill vi stärka vår kompetens när det gäller att ta fram fakta och göra prognoser för den ekonomiska utvecklingen i Stockholmsregionen. På det sättet ger vi fastighetsägarna i Stockholm ytterligare beslutsunderlag i sina affärer och kan på ett naturligt sätt delta i debatten om Stockholms näringspolitik, säger **Christer Jansson**, vd för Fastighetsägarna Stockholm.

– Jag ser fram mot att få jobba på Fastighetsägarna Stockholm säger Tomas Ernhagen. Jag hoppas kunna fördjupa kunskapen om fastighetssektorns roll och betydelse i samhällsekonomin. Det är en central fråga både för våra medlemmar och för Stockholms tillväxt.

Inför Riksbankens senaste beslut om reporäntan (fastställdes till 1 procent) förordade Fastighetsägarna Stockholms chefekonom en större sänkning, ”ned mot nollstrecket”.

– Sverige befinner sig uppenbarligen i en recession och de lediga resurserna ökar successivt. Jag kan inte se att det finns skäl för Riksbanken att spara på krutet, sade han då.

Tomas Ernhagen är 46 år och bor i bostadsrätt i Vasastan. Familjen består av hustru **Silvia** och barnen **Harald**, **Ebba** och **Albert**. ❀



Tomas Ernhagen

Ny registeransvarig. **Catrin Jonsson** har slutat sin anställning på Fastighetsägarna Öst. Hennes arbetsuppgifter har tills vidare övertagits av **Annikki Hurtig**, tel 011-18 60 60. Det är i första hand till henne man ska vända sig vid ärenden som gäller medlemsregistret, medlemsförmåner och liknande. ❀

Lyckat besök på Folkpartiets riksmöte

Mycket lyckat! Det var omdömet sedan Fastighetsägarna funnits på plats vid Folkpartiet liberalernas riksmöte i Linköping den 7–8 mars för att diskutera fastighetsfrågor.

– Vi mötte ett stort intresse för bland annat hyressättningsfrågan och genomförde många viktiga samtal. Vår bedömning är att de flesta folkpartisters grundinställning till våra ståndpunkter är positiv, säger **Andreas Jarud**, näringspolitisk chef i Fastighetsägarna Göte-

borg Första Regionen.

Deltagarna i riksmötet kunde också få Fastighetstidningen i sin hand, då exemplar av de två senaste numren av tidningen delades ut vid mötet.

Fastighetsägarna har på sistone även varit närvarande vid partidagar med KD och S i Örebro respektive Västerås. Vid båda tillfällena hade Fastighetsägarna en monter, där politikerna bland annat kunde få ett exemplar av Fastighetstidningen. ❀

Nätinfo

Fastighetsägarna har nyligen 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 skett. 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 besökartyp, till exempel fastighetsägare eller bostadsrättsinnehavare. Du kommer då få upp ett antal snabbänkar till information som vi tror är särskilt intressant för dig.

FU analyserar på nytt – och ändrar logotypen

Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd, FU – med Fastighetsägarna Sverige som en av medlemmarna – kommer under året att följa upp fjolårets uppmärksammade så kallade GAP-analys om branschens framtida rekryteringsbehov. Den nya analysen kommer att presenteras på Business Arena i Stockholm den 16 september.

FU har inlet 2009 med att presentera sin nya logotyp (bilden här intill). Mer information om FU:s verksamhet och målsättning finns på www.utbildningsnamnden.se. ❀



Anders Werner blir vd

Fastighetsägarna Stockholm AB, föreningens servicebolag, fick ny vd den 1 mars.

Anders Werner, som har haft det operativa chefskapet för bolaget som vice vd, tog då formellt över som vd.

Servicebolagets tidigare vd, **Christer Jansson**, adjungeras till styrelsen.

– Jag känner mig hedrad och ser det som en spännande ut-

maning. Men förändringen är framför allt en markering av föreningens ambition att ytterligare utveckla och stärka serviceverksamheten för Fastighetsägarna Stockholms medlemmar, säger Anders Werner. ❀



Anders Werner

Om Sverige på engelska

Lagom till den internationella fastighetsmässan Mipim i Cannes (se referat däriifrån på sid 12–13) förelåg den nya upplagan av *Invest in Sweden – Real Estate*.

I den 34-sidiga engelskspråkiga broschyren i A4-format, beskrivs svensk fastighetsmarknad och svensk ekonomi ur ett investerarperspektiv. Dess syfte är att fortsätta locka utländska fastighetsinvestorer till vårt land.

Broschyren är producerad av Invest in Sweden Agency (www.isa.se) i samarbete med Fastighetsägarna Sverige och ett trettiotal andra partners. Kontakta **Hans Öhman** (hans.ohman@fastighetsagarna.se) på Fastighetsägarna Sverige om du är intresserad av ett kostnadsfritt exemplar. Broschyren kommer också att finnas i pdf-format på www.fastighetsagarna.se under In English. ❀

Lär om innemiljö i handbok

Den nya handbok om god inomhusmiljö som Fastighetsägarna Stockholm presenterade för deltagarna vid ett frukostmöte i början av mars, finns nu allmänt tillgänglig.

Boken går systematiskt igenom ämnen som ventilation, ljus, fukt, strålning och annat som påverkar inomhusmiljön i våra fastigheter. Som fastighetsägare har man ett



ansvar att se till att miljön är god och hälsosam för dem som vistas i husen. Boken, med titeln "God inomhusmiljö - en handbok för fastighetsägare", visar på de verktyg som behövs för att kunna möta kraven.

Boken kan beställas på Fastighetsägarna Stockholms hemsida på www.fastighetsagarna.se, där den också kan laddas ner i pdf-format. ❖

Ny platsansvarig på Umeå-kontoret

Erik Bengtsson är ny platsansvarig vid Fastighetsägarna Norrskontor i Umeå.

Han kommer närmast från Bredbandsbolaget i Umeå, där han var gruppchef och bland annat arbetade med dokumentation av interna IT-system, förhandlingar och utbildningar, däribland inom kundservice. Han har också erfarenhet som säljare.

Erik Bengtsson är gymnasieingenjör inom byggnads, en utbildning han byggt på med studier i systemvetenskap och företagsekonomi vid universitet i Umeå. ❖



Erik Bengtsson

Kurser

Planeringen för Fastighetsägarna Utbildningshösttermin är i full gång.

Har du inte hittat någon intressant kurs under våren och saknar något i utbudet? Maila då ditt förslag till den nationella utbildningskoordinatören Sabina Ovallius Holmgren på adressen sabina.holmgren@syd.fastighetsagarna.se.

Fastighetsägarna har medlemsnyttan i fokus. Det gäller också organisationens kursverksamhet och därför är jag intresserad av alla synpunkter på vårt utbud, säger Sabina Ovallius Holmgren.

Ta till exempel kursen Effektiv energibesparing och energideklarationer. Här får deltagarna praktiska tips om hur de kan spara både energi och pengar samtidigt som de gör goda miljöinsatser.

Andra kurser är mer riktade, som Styrelsens ansvar



Sabina Ovallius Holmgren

och skyldighet för bostadsrättsföreningarna, eller Utveckla dina fastigheter genom stads-kärnutveckling, fortsätter hon och avslutar med uppmaningen:

– Dra nytta av ditt medlemskap, anmäl dig och dina anställda till en kurs! Och glöm inte att medlemsrabatten gäller i samtliga fastighetsägareföreningar.

Hela det uppdaterat kursprogrammet går att läsa på www.fastighetsagarna.se. Här nedanför finns en förteckning över några av de närmast förestående kurstillfällena.

- **7 april:** Säkerhet och kris-kommunikation, Göteborg
- **20 april:** Att äga och förvalta fastigheter, Växjö
- **21 april:** Att äga och förvalta fastigheter, Karlskrona
- **22 april:** Att äga och förvalta fastigheter, Helsingborg
- **22 april:** Brf-styrelsens ansvar och skyldighet, Stockholm
- **22 april:** Hyresrätt, fördjupning bostäder, Örebro
- **22 april:** Inkasso, Piteå
- **23 april:** Inkasso, Umeå

På Gång

Christer Jansson

VD FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM



En spännande vår med hyror i fokus

Fastighetsägarna Stockholm ser fram emot en händelserik vår med många spännande aktiviteter. Det kanske mest aktuella just nu är samarbetet tillsammans med Hyresgästföreningen och de kommunägda bostadsbolagen i Stockholm med att utveckla en ny modell för hyressättningen i Stockholm.

En gemensam arbetsgrupp kommer under våren 2009 att presentera ett förslag på hur bruksvärdet ska definieras. Målet är att försöka få en hyressättning i Stockholm som bättre motsvarar hyresgästernas efterfrågan, som i exempelvis Malmö. Resultatet av arbetet är i högsta grad beroende av vilken del av Hyresgästföreningen som vinner den interna maktstriden.

Informationsarbetet om det nya lägenhetsregistret har tagit fart och insamlingen kommer att starta i slutet av oktober 2009 i Stockholm (läs mer på nyhetsplats, red:s ann). Insamlingen i länet i övrigt påbörjas redan nu under slutet av mars. Fastighetsägarna Stockholm kommer att hålla en fastighetsägarfrukost om samlingsarbetet och vad som krävs av fastighetsägare den 21 april. Välkomna då för att få mer information om vad det nya registret innebär för dig som fastighetsägare.

På Fastighetsägarna Stockholms årsmöte den 27 maj kommer vinnaren av vår populära tävling Årets bostadsrättsförening att delas ut. Årets tema är bostadsrättsföreningens miljö- och energiarbete. Juryn har bråda dagar med de många ansökningar som strömmat in och arbetet med att ta fram en vinnare pågår just nu för fullt. Årets bostadsrättsförening tilldelas en formgiven plakett, ett digitalt sigill som föreningen har rätt att använda i interna och externa sammanhang och 15 000 kronor till att köpa av tjänster hos Fastighetsägarna Stockholm AB.

Vi vill passa på att hälsa vår nya chefekonom **Tomas Ernham** välkommen till oss! Som framgår av artikeln på motstående sida har vi fått en mycket trovärdig talesperson i samhälls- och fastighetsekonomska frågor. ❖

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 Wånggren

Utvecklingschef,
Fastighetsägarna Sverige

När har ett konkursbo uppfyllt hyreslagens krav?

FRÅGA: Högsta domstolen, HD, har nyligen avgjort ett mål som gällde frågan vad som krävs för att ett konkursbo ska anses ha ställt en lokal till hyresvärdens förfogande enligt paragraf 31, femte stycket i hyreslagen. Beslutet verkar vara till nackdel för hyresvärdarna. Hur bör man nu agera som hyresvärd?

SVAR: Frågan var om lokalen kunde anses ställd till hyresvärdens förfogande eftersom:

- det i lokalen fanns egendom som tillhörde konkursgäldenären och som därigenom ingick i konkursboet, men som boet inte gjorde anspråk på
- lokalen delvis var uthyrd till en andrahandshyresgäst som fortfarande nyttjade lokalen och
- det i lokalen fanns miljöfarligt avfall som konkursboet varit skyldigt att ta bort och som boet också låtit bortföra, men först efter utgången av den i femte stycket angivna månadsfristen.

HD uttalade i sin dom bland annat följande: Skyldigheten att tömma lokalen vid hyresförhållandets upphörande var en förpliktelse som hade uppkommit redan genom hyresavtalet, det vill säga före konkursbeslutet. Ett konkursbo har ingen skyldighet att fullgöra konkursgäldenärens avtal.

Att det i lokalen fanns egendom som tillhörde gäldenären men som konkursboet inte gjorde anspråk på, utgjorde därför inget hinder mot att boet fick anses ha ställt lokalen till hyresvärdens förfogande.

Ett konkursbo har inte heller någon skyldighet att mot konkursgäldenärens hyresvärd inträda i ett andrahandshyresavtal, vilket är en förutsättning för att boet alls ska ha någon skyldighet att ingripa mot andrahandshyresgästen. Att det fanns en andrahandshyresgäst i

lokalen utgjorde därför inte heller något sådant hinder.

När det gällde det miljöfarliga avfallet ansåg HD att ett på miljöbalken baserat ansvar för ett konkursbo, redan på grund av att avfallet ingår i boet, inte borde få återverkningar på tillämpning av hyreslagens paragraf 31, femte stycket. Att det hade funnits miljöfarligt avfall i lokalen och att detta avlägsnats först efter fristens utgång medförde således inte heller det att konkursboet inte skulle anses ha ställt lokalen till hyresvärdens förfogande.

Många har säkert uppfattningen att ett konkursbo ska ställa lokalen till hyresvärdens förfogande i utrymt skick så att den ska kunna hyras ut direkt. Men så är det alltså inte enligt domen. Den försämring som den borttagna förmånsrätten för belopp motsvarande tre månaders hyra har inneburit, och den nu meddelade domen leder enligt min mening till följande slutsatser:

- Ökat behov av säkerhet vid ingående av hyresavtal, till exempel borgen, för fullgörande av hyresgästens förpliktelser enligt avtalet.

● Daglig kontroll av kungörelser om konkursbeslut i Post- och Inrikes Tidningar på Bolagsverkets hemsida, www.bolagsverket.se.

● Noggrann uppföljning av hyresbetalningarna. Överväg att säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande, på grund av före konkursen obetalda hyror.

Uppsägningen ska i sådant fall ställas till hyresgästen/konkursgäldenären, men delges konkursförvaltaren. ❖

RUNE THOMSSON

rune.thomsson
@fastighetsagarna.se



Medlemmen



Sture
Larsson

Yrke: Vd i BDB
Fastigheter AB, Piteå

Bor: Piteå

Varför är ditt företag medlem i Fastighetsägarna?

– För att få den information som ur kunskapssynpunkt krävs för förvaltning och ägande av fastigheter samt att kunna ta del av organisationens olika utbildningar.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Som medlem i den "fristående" föreningen Fastighetsägarna Norrbygden tycker jag att verksamheten sköts på ett aktivt och bra sätt.

Vilken är den viktigaste frågan just nu?

– Att ta bort allmännyttans hyresledande roll.

Remisser

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

BOVERKET: Förslag till revidering av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska beräkningsstandarder, EKS. Slutdatum 5 april (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

SOCIALDEPARTEMENTET: Bo bra hela livet – Betänkande av utredningen Äldre- och endelegationen. Slutdatum 20 april (emma.henriksson@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Ändringar i reglerna om beskattning av vissa penninglån och slopande av avdragsrätten för ränta på sådana lån. Slutdatum 20 april (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

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

FINANSDEPARTEMENTET: Upprustning av miljonprogrammets flerbostadshus – Statlig medverkan i finansieringen. Slutdatum 29 maj (perake.eriksson@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på 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, klicka på **Om oss**, därefter **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
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
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
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
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
info@stfast.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
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
Post Box 53081, 400 14 Göteborg
Besök Vasagatan 45
Tel 031 755 33 00 Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarnagfr.se

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

EN ANNONS I FASTIGHETSTIDNINGEN BLIR LÄST!
RING 08-587 86 538 FÖR INFORMATION OM PRISER OCH FORMAT.

Fastighets
TIDNINGEN

Fastighetsdag om klimatfrågor

Vad händer i klimat- och miljöfrågorna och hur påverkar det fastighetsägarna? Om detta och sammanhängande frågor handlar Fastighetsdagen i Norrköping den 20 april. Som medlem i Fastighetsägarna kan du besöka Fastighetsdagen till förmånspris.

Fastighetsdagen bjuder på sakkunniga talare, däribland flygmeteorologen **Per Holmberg**, numera välkänd föreläsare i klimatfrågor.

– Klimatförändringen är en mycket intressant fråga eftersom den påverkar hela samhället. Det ser inte ”bara” ut att bli varmare, utan detta får sedan massor med följd effekter som alla mer eller mindre hänger ihop, säger han.

En annan talare är Centerpartiets **Lena Ek**, en av EU-parlamentets förhandlare i klimat- och energifrågor.

Dessutom medverkar **Sofie Roy-Norelid**, Fastighetsägarna Sveriges projektledare för den

svenska delen av Green Building – EU-projektet som syftar till att minska energi-användningen i lokaler. Fastighetsägarna Sveriges arbetar för att få projektet utökat till att också omfatta flerbostadshus.

– Under dagen kommer vi också att informera om marknads-



Lena Ek



Annika Winsth

utvecklingen för fastigheter i vår region. Tillsammans med Nordeas chefsekonom **Annika Winsth** ska vi även orientera om bankkrisens varaktighet och effekter, säger **Peter Sörman**, vd i Fastighetsägarna Öst.

Arrangören – Fastighetsägarna Fjärde storstadsregionen – är ett samarbete mellan Fastighetsägarna Öst och Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen för att i olika avseenden kunna ta gemensamma grepp i Norrköping och Linköpingområdet, som ju är uppdelat på de två föreningarna.

Årets Fastighetsdag är den andra i ordningen. Den hålls den 20 april kl 13.00–18.00 i Louis De Geer Konsert & Kongress i Norrköping. Deltagarkostnaden för medlemmar i Fastighetsägarna är 300 kronor, icke medlem betalar 400 kronor.

Anmälan sker till **Ewa Karpéus**, tel 013-24 86 63, e-post ewa.karpeus@fastighetsagarna.se senast den 14 april. ❀

Förstärker redaktionen

Yvonne Odervång

förstärker tillfälligt Fastighets-tidningens redaktion. Hon gör under



Yvonne Odervång

kommande sex veckor sin LiA-praktik (Lärande i Arbete) på tidningen.

– Annars håller jag till på Medieinstitutet i Stockholm där jag läser en tvåårig kvalificerad yrkesutbildning som heter Kommunikation nya medier. Jag ser fram emot mina veckor på Fastighets-tidningen, säger Yvonne, som beskriver sig som en glad, engagerad och spontan person. ❀

Energideklarera via din förening!

Har du beställt din energideklaration? Det skulle helst vara gjort före årsskiftet, men har du inte kommit till skott ännu – kontakta då din fastighetsägareförening!

Samtliga föreningar erbjuder nämligen sina medlemmar att energideklarera på ett kostnads-effektivt sätt, vanligtvis via ramavtal med ackrediterade företag. Fastighetsägarna Stockholm har dock låtit certifiera sig och kan själv utfärda deklarerationer.

Utnyttja din förmånsrabatt

och energideklarera via din förening! ❀



MER PÅ WEBBEN

Läs om energideklarerationer på fastighetsagarna.se, där du också kan länka dig vidare till respektive förenings förmånserbjudande.



Fastighets-, Hyres- och Arrenderätt Miljörätt Entreprenadrätt

På Gärde Wesslau Advokatbyrå finns totalt drygt 60 jurister varav flertalet är specialister på fastighets-, hyres- och arrenderätt, miljörätt och entreprenadrätt.

Kontakta gärna oss för värdefull rådgivning.



Gärde Wesslau Advokatbyrå

STOCKHOLM GÖTEBORG BORÅS JÖNKÖPING HELSINGBORG

www.garde.se

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 rapportera om **nya avtal och rabattmöjligheter**. Tanken är också att i görli-gaste mån, utifrån var vi befinner oss i almanackan, fokusera på ett aktuellt avtal. **För mer förmånsinformation** se din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se.

Kunskap, erfarenhet och trygghet

På www.bygging.se hittar du ca 250 konsultföretag med tusentalet kunniga och erfarna byggingenjörer som kan bidra till trygghet i ditt byggprojekt.



SOM DU SJÄLV MÄRKER SÅ BLIR EN ANNONS
I FASTIGHETSTIDNINGEN LÄST! BOKA PÅ 08-587 86 538.

Fastighets
TIDNINGEN

Vi kan göra något åt era fönster!



Renoveringssystem

i strängpressade aluminiumprofiler med utbytesbåge. Objektanpassas och monteras av våra egna montörer.



PVC-fönster för er som vill minska energikostnaden och framtida underhåll. Skräddarsys efter era önskemål och monteras av våra egna montörer.



PVC-fönster med aluminiumbeklädning



MIR Gruppen AB

Turbingatan 12-14, 598 40 Vimmerby
Tel. 0492-795 50, Fax 0492-156 60

www.mirgruppen.se

www.mirgruppen.se

www.mirgruppen.se

Vi ska bygga smartare hus. Är du på?



TEMADAG OM FASTIGHETER,
6 MAJ KL 9-17

På Elfack 2009 träffas alla vi som jobbar med elteknik och belysning för att titta in i framtiden. Under mässans gång har vi olika temadagar som tändar upp områden av särskilt stort intresse.

Fastighetsdagen handlar om att anpassa fastigheter till morgondagens behov och att bygga hus med smartare lösningar. Det betyder mer data, tele, larm och övervakning. Det betyder också att integrerade system, belysningsstyrning och energibesparing blir allt viktigare.

Vi blir över 30 000 som kommer till Elfack 2009 för att skapa en positiv utveckling och bli ännu bättre på vårt jobb. Nya produkter och system presenteras. Intressanta seminarier varvas med speciella evenemang på mässgolvet. Vi hoppas du också kommer. Då är kretsen sluten.

NORDENS STÖRSTA MÖTESPLATS FÖR ELTEKNIK- OCH BELYSNINGSBRANSCHEN
4-8 MAJ 2009, SVENSKA MÄSSAN, GÖTEBORG.

ENTRÉKORT PÅ WWW.ELFACK.COM

www.elfack.com
elfack 2009

OFFICIELL PARTNER

Opel Transportbilar



Lönestatistik för fastighetsarbete

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



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

Almega Fastighetsarbetsgivarna och Fastighetsanställdas Förbund har i Statistiknämnden nu fastställt utfallet av 2008 års lönestatistik för tidav-lönat fastighetsarbete.

Statistiken är avsedd att ge en översiktlig information om löneläget under september månad 2008. Statistiken är uppdelad i fyra regioner: Hela riket, Stockholms län, Västra Götalands län och Övriga riket.

I tabellen redovisas månads-löner vid heltidsanställning, indelat i median- och kvartil-löner. Medianlönen är ur statistisk synpunkt ett bra mått på löneläget för en arbetstagar-grupp, eftersom den i motsats till medellönen inte påverkas av extrema lönevärden.

Med hjälp av kvartil-lönerna får man också värdefull information om lönespridningen. Observera att medianlönen inte kan användas för att beräkna total-lönesumman. För denna beräkning används istället medellö-nen. Kvartil- och medianlönerna definieras på följande sätt:

- 25 procent av arbetstagar-na inom en grupp har lägre lön än undre kvartil-lönen, medan 75 procent har högre
- 50 procent av arbetstagar-na in-

om en grupp har lägre lön än medianlönen, 50 procent har högre

- 75 procent av arbetstagar-na inom en grupp har lägre lön än övre kvartil-lönen, medan 25 procent har högre lön.

Löneavtalet löper från 1 april 2007 till 31 mars 2010. Grundlön-

erna ökade med 370 kronor per månad den 1 april 2008. Därutöver tillkom ytterligare 370 kronor per månad i form av en pott för individuell fördelning enligt reglerna i kollektivavtalets paragraf 14.

CLAES HEDLUND
claes.hedlund@almega.se

LÖNESTATISTIK SEPTEMBER 2008

Kategori	Hela riket	Stockholms län	Västra Götaland	Övriga riket
Övre	18 766	18 529	21 624	18 663
A Median	17 720	17 903	18 706	17 718
Undre	17 215	17 235	17 591	17 009
Övre	21 259	22 140	21 259	21 048
B Median	20 020	22 000	19 263	22 000
Undre	18 200	21 185	19 000	21 185
Övre	24 280	25 000	25 281	22 800
C Median	22 300	23 225	23 595	21 270
Undre	20 500	21 500	21 500	19 800
Övre	25 513	25 705	—	25 131
D Median	24 012	24 347	—	24 329
Undre	22 268	22 295	—	21 792
Övre	28 659	—	27 376	30 200
E Median	26 495	—	24 600	26 500
Undre	24 045	—	23 800	22 065

A: Fastighetsarbetare som huvudsakligen arbetar med städning (städare). Yrkeskod 912215. **B:** Fastighetsarbetare som huvudsakligen arbetar med exempelvis skötsel av ytterområden, sophantering och källarstädning. Yrkeskod 925040. **C:** Fastighetsarbetare som utför allt förekommande fastighetsarbete inklusive mindre reparationsarbeten (vanligast förekommande). Yrkeskod 713705. **D:** Fastighetsarbetare som enbart arbetar med reparationsarbeten. Yrkeskod 311305 och 311515. **E:** Arbetande förman och/eller arbetstagar som huvudsakligen arbetar med kvalificerade drifts-, reparations- och underhållsarbeten. Yrkeskod 311310 och 311520.

Almega svarar

FRÅGA: Kan tjänsteman bli arbetare?

SVAR: Frågan har flera dimensioner. Vid uppsägning är arbetsgivaren skyldig att pröva omplaceringen

av en tjänsteman till alla lediga befattningar, vilket även inkluderar en ledig arbetarbefattning, enligt paragraf 7 i Las. Om detta inte görs finns inte saklig grund inför en uppsägning. En

tjänsteman har arbets-skyldighet enbart inom sitt avtalsområde. Därför kan en arbetsgivare inte, som en arbetsledningsåtgärd, omplacera en tjänsteman till en arbetarbefattning under

pågående anställning. Det går inte heller att omplacera mellan avtalsområden när turodningen ska fastställas vid neddragning av verksamhet, enligt paragraf 22 i Las.

ANNONSERA EXKLUSIVT PÅ GULA SIDORNA I FASTIGHETSTIDNINGEN →

Missa 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

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.



**GARAGE
PORT
EXPERTEN**

www.garageportexperten.se

Garage- och portspecialister
med över 20 års erfarenhet

Modulgaraget



Kontor i Höör

Tel: 0413-55 77 90

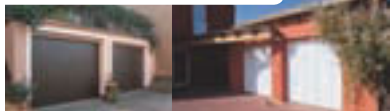
Kontor i Ljungby

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

FÖNSTER



PVC-FÖNSTER

Byt till beskymmersfrihet!

Testade av:

Sveriges
Tekniska
Forskningsinstitut



BRATEX BYGGVAROR AB

Tel. 0532 121 20 Fax. 0532 121 21
www.bratexab.se

FASTIGHETS RÄTT

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 www.steinmann.se

FASTIGHETSSYSTEM



Intelligenta energi-
lösningar för kloka
fastighetsägare.

**Halvera uppvärmningskostnaderna
med vårt energisystem.**

**Energieffektivisering inom:
Värme Ventilation Kyla Automation**

08-522 356 00 info@enstar.se www.enstar.se

KRÅNGLIGA REGLER

Våra juridiska experter hjälper dig med fastighetsfrågor som:

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



Läs mer om våra tjänster och erbjudanden på
www.fastighetsagarna.se (välj Stockholm).

FASTIGHETSÄGARNAS

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

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



REALgood AB, Gärdesvägen 10, 693 32 Degerfors
0586-421 07, info@realgood.se

FOYEN

ADVOKATFIRMA

Fastighet
Entreprenad
Miljö
IT/Telekom
Affärsjuridik

www.foyen.se

boka en webbinning på
www.stringenta.com
tel 033-103560

STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

Kalendariet

fastighetstidningen@cit.se

Sverre Fein – Intuition – reflektion – konstruktion Stockholm, pågår till 3 maj

Specialutställning och föreläsning på Arkitekturmuseet om Norges mest betydande arkitekt.

Info: www.arkitekturmuseet.se

En villa i Falsterbo av Sigurd Lewerentz Stockholm, pågår till 5 april

Utställning på Arkitekturmuseet om en av Sveriges mest tongivande arkitekter och hans projekt åren 1933-36.

Info: www.arkitekturmuseet.se

Hållbart byggande/målgrupp 3 Norrköping, 24-25 mars, Stockholm, 28-29 april

Kostnadsfri Bygga bo-utbildning med fokus på hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och resurshållning. Målgrupp: driftstekniker, driftsingenjörer, fastighetsförvaltare.

Arrangör: Boverket, www.byggabodialogen.se

Avtal för fastighetsförvaltning Fördjupning Stockholm 25-26 mars

Fördjupningen behandlar uppföljningsjuridiken kring fastighetsentreprenader med bland annat grupp-arbeten och erfarenhetsutbyten.

Arrangör: BFAB, www.bfab.se

Hyresrätt, bostäder och lokaler Stockholm 30-31 mars

Grundkurs för alla som arbetar med uthyrning inom hyresrätt och har regelbunden kontakt med hyresgäster. Kursen ger kunskap om alla avsnitt av hyreslagen.

Arrangör: BFAB, www.bfab.se

Hållbart byggande/målgrupp 1 Göteborg, 31 mars-1 april

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

Arrangör: Boverket, www.byggabodialogen.se

Scanbuild Köpenhamn 31 mars-2 april

Konferens för beslutsfattarna i den skandinaviska byggbranschen.

Sju seminarier kring bland annat träbyggnation, fuktproblem, inneklimat, hållbart byggande och "grön" IT-infrastruktur.

Information: www.scanbuild.com

Facilities Management i teori och praktik Stockholm 1-2 april

För dem som vill arbeta med facilities management eller utveckla en existerande verksamhet. Lär ut facilities management i teori och praktik för att skapa en organisation som hanterar drift, kringtjänster och service.

Information och anmälan: www.ibceuroforum.se/kurser

Tillgänglighet Stockholm 20-21 april

Kurs som ger kunskap om den fysiska miljös utformning för personer med funktionsnedsättningar. Samhällets nya krav för tillgänglighet presenteras och exempel på lösningar visas.

Arrangör: BFAB, www.bfab.se

Kvalificerad fastighetsförvaltning – diplomkurs Stockholm 20 april-11 november

Fem delkurser under perioden, med uppehåll under somarmånaderna, ger kunskap om fastighetsförvaltningens viktigaste frågor. Föreläsare från näringslivet. Kursperioden ger ett bra tillfälle för nätverkande inom branschen.

Arrangör: BFAB, www.bfab.se

Hållbart byggande/målgrupp 2 Linköping, 21-22 april

Kostnadsfri i Bygga bo-utbildning med fokus på hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och resurshållning. Målgrupp: byggherrar, projektörer, arkitekter, planerare, projektledare.

Arrangör: Boverket, www.byggabodialogen.se

Sustainability Day Stockholm 23 april

Sveriges största konferens om hållbar utveckling. Visioner och lösningar hur lönsamma och hållbara affärer kan bedrivas i dag och år 2020. För miljöchefer och ansvariga för affärsutveckling inom näringsliv och offentlig sektor.

Information: www.miljoaktuellt.idg.se

Solenergi – praktiska tillämpningar i bebyggelsen Stockholm 23 april

Kurs om solenergis användningsområden och när den är det ekonomiska och miljömässigt bästa alternativet. För förvaltare, projektörer, entreprenörer och installatörer.

Arrangör: BFAB, www.bfab.se

I nästa nummer – ute den 17 april

TEMA

Arenavågen

Jubel och skepsis inför byggboom



FOTO: ADAM KAZMIERSKI / ISTOCK

BAKOM FASADEN

Per-Johan Behrning i Örebro



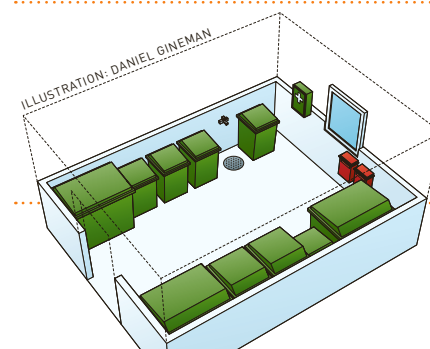
FOKUS

Förvaltarhedern – finns den?

FOTO: ISTOCK

TIPS & RÅD

Smarta soprummet – så ser det ut



BAROMETERN

Minskat tryck i Umeå

FOTO: UMEÅ SE



Ekonomi & Marknad tillbaka i tidningen

www.fastighetstidningen.se

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNAS
TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post fastighetstidningen@citat.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-yingve.bengtsson@citat.se
- Redaktionschef** Hans Hellberg, 08-588 331 76, 0736-82 60 76
hans.hellberg@citat.se
- Art director** Erik Uppenberg, 08-588 331 53, 0736-82 60 53
erik.uppenberg@citat.se
- Redaktörer** Ann-Marie Lundholm, 08-588 331 85, 0708-88 29 85
annmarie.lundholm@citat.se
Kerold Klang, 08-588 330 14, 070-539 96 50
kerold.klang@citat.se
- Praktikant** Yvonne Odervång, 0732-42 11 21
yvonne.odervang@citat.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 Cedertöf, Citat Marcom
- Tryck** Sörmlands Grafiska AB, Katrineholm 2009



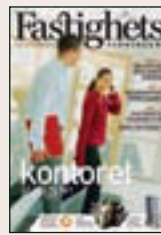
Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2008: 20 000

ISSN 0348-5552



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-fei.com.



ELVA
SKÄL ATT
PRENUMERERA

Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN

Fastighetsägarna

Svarsport
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

Kontrollera inomhusklimatet. Vårda det globala.



CITY MULTI

Den största påverkan kyl och uppvärmning gör på växthuseffekten är det CO² vi släpper ut vid energiproduktion. Mitsubishi Electric CityMulti VRF med högteknologisk inverterdrift är systemet som växlar direkt mot luften. Detta system ger stor energifördel mot t.ex. indirekta system, där växling sker mot vatten och där stora pump-/fläkt-effekter och växlarförluster reducerar verkningsgrader.

T.ex. ett köldbärar system behöver hela systemet vara nedkylt och cirkulera även om endast ett rum behöver kylas. I ett CityMulti VRF system arbetar utomhusdelen endast för det rum som har behov av kyla men även vintertid för lokalens värmebehov, vilket de flesta köldbärar system inte har möjlighet till.

Systemet möjliggör att flytta energi mellan byggnadens olika zoner. Värmeåtervinning till inomhusdelar eller till 70 gradig hetvattenmodul med exakt den kapacitet som behövs i förhållande till behovet, gör att för fastighetsägaren enkelt kan räkna med stora energi och miljöbesparingar vid investering av våra system.



Besök gärna vår hemsida eller kontakta oss på Mitsubishi Electric så hjälper vi er.

www.mitsubishi-aircon.se





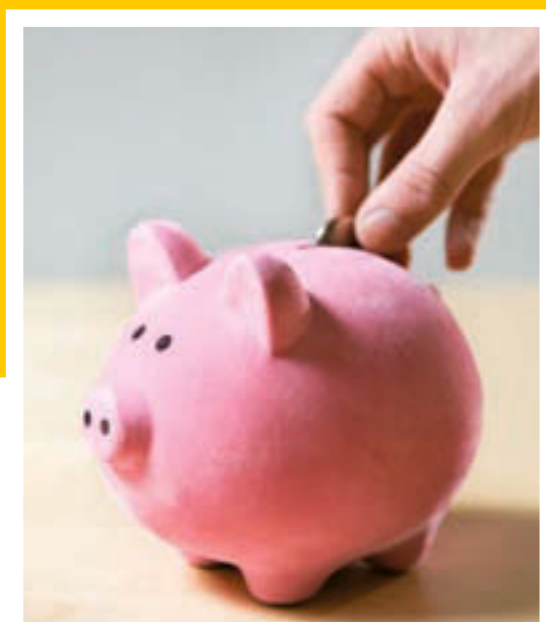
VATTENSKADA

Vi lovar inte att du klarar dig från vattenskador i all evighet. Men skulle ett rör springa läck kan du vara säker på snabb hjälp av oss.

Jourservice värd namnet är bara ett av skälen att vara medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Kompetent teknisk förvaltning och rabatt på vitvaror är andra. Många av våra erbjudanden ingår i medlemskapet och alla har en sak gemensamt: De sparar tid och förenklar arbetet för dig – vare sig du förvaltar en privat fastighet eller jobbar för en bostadsrättsförening.

Läs mer om våra tjänster och erbjudanden på www.fastighetsagarna.se (välj Stockholm).

Fönster som värmer både börsern och bostaden



PVC-fönster är väderbeständiga och energisnåla. De har en enastående förmåga att stå emot väder och vind och behöver aldrig målas. Det ger pengar över.

De har bra U-värde, ordentliga tätningslister och är anpassade för nordiskt klimat. Det spar dyr energi och ger dragfria bostäder.

Byt till svensktillverkade PVC-fönster. Det tjänar alla på.



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.