

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNA
NR 4 • APRIL 2009 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

NYHETER SID 10-17

**Historiskt steg mot
bättre bomarknad**

**Privatvårdar ställs
utanför äldresatsning**

**Kommun får inte
stoppa bergvärme**

**VEM TAR
ANSVAR FÖR
SNUSKET?**

FOKUS SID 28

ARENAFEBER

**Tuff uppgift fylla
landets 40 nya
multiarenor**

SID 34

MILJÖ SID 56

Nytt grönt forum

NYHETER SID 12

Så flyttar du en stad

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

Ur arkivet, 1930:
"Dam i Växjö behåller hellre lössen än betalar tre kronor för att bli av med dem". Se sid 49!

BAROMETERN

Stiltje i
björkarnas
stad SID 24



BAKOM FASADEN

Per Johan Behrn
regerar i Örebro
SID 18

EKONOMI & MARKNAD

Hus för handel –
smart investering
i kristider SID 26



TIPS & RÅD

Ta hand om
avfallet på
rätt sätt 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 kanalerna kommer då via digitalboxen istället och ger en betydligt förbättrad bild- och ljudupplevelse i de platta apparaterna. För 35 kr/månad! Och utöver detta kan de välja till fyra, sex eller åtta favoritkanaler och bli ännu lyckligare. Allt, lite till eller bara det bästa, vi har något för alla smaker.

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

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



Canal Digital

Gör din TV bättre

Efterlängtnad av installatörerna. Efterfrågad av fastighetsägarna.



Ända sedan CTC var med och lanserade värmepumpar för luft-/vatten har EcoAir-modellerna tillhört de mest installerade.

Villakunderna älskar dem för sin driftsäkerhet, komfort och goda ekonomi. Installatörerna föredrar dem för sin enkla installation och problemfria drift.

Så det är inte konstigt att många har efterfrågat större modeller i serien. Nu är de här: tre modeller på 15, 20 och 25 kW som omvandlar luft (ända ner till $-20\text{ }^{\circ}\text{C}$) till värme och varmvatten.

Perfekt för stora villor, hyres- och industrifastigheter. Obegränsade placeringmöjligheter utan att behöva borra. Med prestanda i toppklass och miljövärden inspirerade av Kyotoavtalet.

Det finns mer att berätta. Kontakta oss redan i dag på 020-44 11 44.

Rum för hållbara beslut

Riksbyggen
Nya bra bostäder
Trygg fastighetsförvaltning
Lönsamt bosparande

I osäkra tider är det extra viktigt att tänka långsiktigt. Förhastade beslut eller kortsiktiga besparingar kan bli dyra i framtiden. Det gäller även din fastighetsförvaltning. Vi bidrar gärna med helhetssyn och bra underlag som ger dig rum för hållbara beslut.

Låter det intressant? Ring 0771-860 860 och boka ett möte så berättar vi mer!

Rum för hela livet
www.riksbyggen.se



NR 4 APRIL 2009

18

Per Johan Behrn profilerar Örebro



FOTO: DAN LINDBERG

FARFARS IDÉER TROGEN.

Per Johan Behrn håller fast vid farfar Johans affärsidé om centralt belägna hörnfastigheter när han nu – som tredje generationens fastighetsägare – profilerar Örebro i rask takt. Behrn Center, en investering på 280 miljoner kronor, är senaste exemplet.

34



FOTO: DANIEL ERIKSSON / EJMUNDALS ARENA

ARENAFEBER. Det byggs arenor i landet som aldrig förr. Förhoppningarna är stora, men kommer publik och intäkter att räcka till alla?

28



FOTO: PETER WIKING / SCANPIX

SNUSK OCH ANSVAR. Utifrån kackerlackorna i Malmö frågar vi hur man som förvaltare behåller sin heder när fastighetsägaren missköter sig.

10 Stort steg mot en fungerande bomarknad

14 Privatvårdar glömdes bort i äldresatsning

15 Värnamo får bakläxa efter stoppad bergvärme

Avdelningar

Entré	6
Nyheter	10
Barometern: Umeå	24
Ekonomi & marknad	26
Bokhyllan	27
Debatt: Vårdvalet	32
Blandat	33
Tips & råd: Avfall	46
Arkivet: 1930-talet	49
Saker & ting / Sett & skett	50
Produkter	51
Bostadsrätt	52
Fastighetsägarnas sidor	55
Fråga Fastighetsägarnas experter	58
Fråga Almega	62
Kalendariet	66

ILLUSTRATION:
LÅSE SKÄRBYVIK

26 OMSTART. Ekonomi & marknad-krönikan är tillbaka. Vi hälsar Arvid Lindqvist, analytiker i Newsec, välkommen i spalterna!

GRÖNT FORUM. Fastighetsägarna Sverige har tagit initiativ till Sweden Green Building Council, ett nytt forum för miljöklassning av byggnader.

FOTO: KEVIN COLE / WIKIPEDIA



56

OMSLAGSFOTO LIONEL URMAN / SCANPIX

Saxat

TYCKT & TRYCKT
PÅ WEBB OCH I MEDIA

"Det har alltför ofta funnits en attityd att arbetsmarknadspolitik inte är viktigt, inte minst bland ekonomer, i näringslivskretsar och inom moderaterna. Vi delar inte denna syn." **Ministrarna Anders Borg och Sven Otto Littorin i DN apropå regeringens vårbudget**

■ Här kan man inte ens få en sketen orden längre att fästa på fracken. ■

Mats Gellerfelt i SvD om bristen på gloire i Sverige

"Den enkelte ejendoms-ejer kigger langt ud i fremtiden og vil gerne udvikle sine ejendomme. De fleste ejer deres ejendomme gennem hele livet og lægger hjertet i at udvikle dem. Det har imponeret mig."

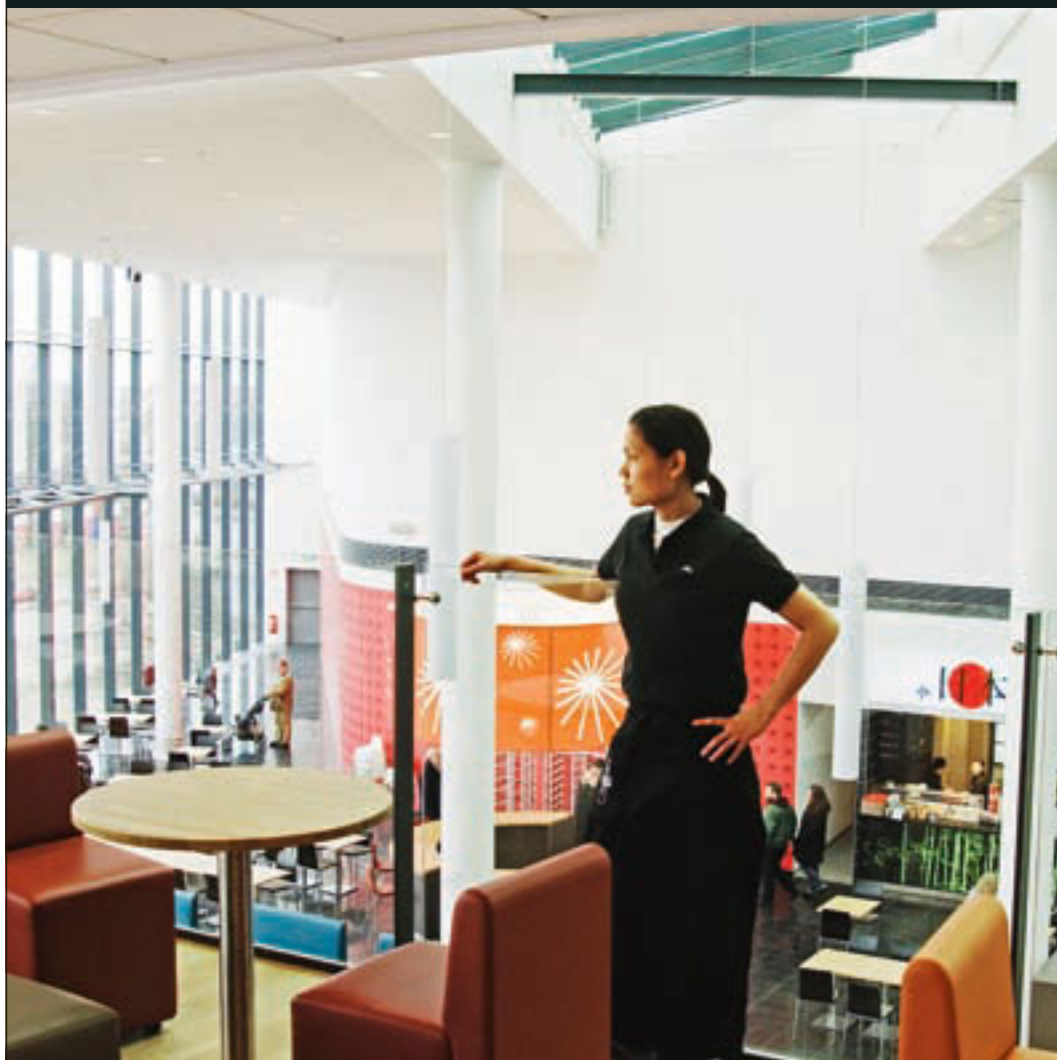
Fastighetsägarna Syds vd Stefan Lindvall intervjuas i Fastighetstidningens danska motsvarighet Huset

"Jag gillade arbetet och landet, men förr eller senare tar tålamodet slut." **Svensnis när han fått kicken av mexikanska fotbollsförbundet efter utblivna VM-kvalpoäng**

"Historisk erfarenhet visar att det kan vara svårt att få marknader att fungera när anläggningarna är stora och producenterna få." **Lena Sommestad, vd i Svensk Fjärrvärme, luftar sin skepsis inför öppna fjärrvärmenät**

"Golfbana vid Sofiero går i putten." **Helsingborgs Dagblad**

Bilden



LUNCHDAGS. Nya köpcentrumet Entré i Malmö som ägs av TK Development öppnade den 19 mars. Richelle Cruz är personalansvarig på sju av köpcentrets restauranger. Klockan är strax före 11 och de första lunchgästerna strömmar strax till.

FOTO MARTIN MAGNTORN

Hallå där!

Reinhold Lennebo, blivande vd i Fastighetsägarna Sverige ...



...som 1 maj börjar på Fastighetsägarna Sveriges kontor för att under maj och juni arbeta parallellt med avgående vd Per-Åke Eriksson.

Du börjar två månader innan du formellt tillträder posten. Varför?

– Det är ett bra sätt för mig att få ta del av Per-Åke Erikssons kunskap om fastighetsbranschen och Fastighetsägarna. Jag får också bra möjligheter att lära känna organisationen lite närmare i vardagen.

Kommer du att resa runt till fastighetsägareföreningarna?

– Ja, och det har jag faktiskt redan börjat med. Hittills har jag besökt Fastighetsägarna Öst och Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen. Innan det här numret av Fastighetstidningen hunnit ut har jag också varit hos Fastighetsägarna Norr.

Vilka intryck av bransch och organisation har du fått så här långt?

– Det är för tidigt att svara på.

Men mycket tycks ju gå Fastighetsägarnas väg just nu, exempelvis Sabos och Hyresgästföreningens överenskommelse om de framtida hyrorna?

– Ja, och det finns fler aktuella exempel på framgång för Fastighetsägarna, exempelvis PTS' slopade

allmänna råd om fastighetsboxar. Så i närtid blir det säkert svårt att överträffa det som nu händer.

Du har redan hunnit sticka ut hakan genom att i en intervju tala om marknadshyror. Tvekade du inte att använda detta laddade begrepp?

– Ordens makt är förvisso stor, och jag vet att marknadshyra av många tolkas negativt. Men för mig står marknadshyra för en ordning där hyran baseras på hyresgästernas efterfrågan. Och det ser jag inte som något kontroversiellt. Det viktiga är som alltid vad man lägger i ordet eller begreppet. Och vi behöver en ny modell för hyressättning som leder till fler bostäder.

INTERVJU PER-YNGVE BENGTSOON

Ledare

PER-YNGVE BENGSSON, CHEFREDAKTÖR



Befläckad heder

Finns det en förvaltarheder som uppdragsgivaren, fastighetsägaren, aldrig ska kunna befläcka – hur bra han än betalar? Det vill säga: ska man som förvaltare hoppa av om uppdragsgivaren inte vill sköta om sina hus och hyresgäster?

Frågorna är relevanta efter vad som avslöjats om Actas fastigheter i Herrgården i Malmö, som förvaltas av Newsec. Fastighetstidningens **Ann-Marie Lundholm** följer kackerlackorna i spåren i ett Fokusreportage på sidorna 28–31. Hon har samlat röster om en förvaltares generella uppdrag och samspelet med sin uppdragsgivare, och om hur den skamliga situationen

Ska förvaltaren hoppa av om fastighetsägaren inte vill sköta om sina hus?

i Malmö kunde uppstå trots att inblandade parter säger sig vara både professionella och vilja väl.

Tyvärr vill ansvariga på Newsec inte uttala sig, de hänvisar till Acta. Kanske tycker de att deras tidigare offentliga ursäkt för kollapsen i Herrgården får vara nog. Att värdet av ursäkten därmed devalveras högst påtagligt verkar inte vara något bekymmer.

En analys av den arenafeber som höjt byggtemperaturen runt om i Sverige utgör ett annat block i detta nummer. Finns bärkraften i form av publik och intäkter för alla storstilade planer? Följ med vår reporter **Michael Masoliver** på en miljardstinn tur under glastak och ljusrigg på sidorna 34–44.

Sabos och Hyresgästföreningens uppgörelse om de kommunala bostadsföretagens roll och framtidens hyressättning är ett historiskt steg mot en bättre fungerande bomarknad och en framgång för Fastighetsägarna. Att Hyresgästföreningen även denna gång förklarar den sedan länge uppenbara och sunda rörelsen mot mer marknad med formuleringar som ”ingen marknads-hyra” och ”hyrorna ska sättas efter bruksvärdet” känns dock som taktiska ekon från en svunnen värld. Den som gör en resa har alltid något att berätta, sägs det. Detta gäller tydligen inte hyresgästernas företrädare. Läs mer på nyhetsplats och i vd-krönikan på sidan 55.

Arkitektur



Bilderna visar den nya hoppbacken. Klassiska Holmenkollen-anläggningen går från gammalt och traditionellt till nytt och spektakulärt.



Oslokändis får dansk form

Hoppbacken i Holmenkollen är en del av den klassiska Osloprofilen. Inte bara en symbol för backhoppning och skidsport utan också en av den norska huvudstadens mest besökta turistattraktioner. Till och med kung **Olav V** hoppade här som ung kronprins på 1920-talet.

Men sedan i höstas saknas något när man vid klart väder tittar uppåt mot Holmenkollen. Hoptornet är borta. Det revs i oktober. Just nu pågår arbetet med att ersätta den gamla anläggningen med världens modernaste hoppbacke som ska stå klar till skid-VM 2011.

Den nya backen är resultatet av en arkitektävling som vanns av danska arkitektkontoret JDS med belgaren **Julien de Smedt** i spetsen. Julien de Smedt samarbetade tidigare med danske **Bjarke Ingels** under namnet Plot. De två har kallats dansk arkitektur under barn, och har bland annat ritat de prisbelönda VM-huset i Örestad.

Det närmaste Danmark kommer en vintersportbragd, skrev norska tidningar när det stod klart att inga inhemska arkitekter fått förtroendet att utforma denna norska nationalsymbol.

Den nya hoppbacken har beskrivits som en färd från gammalt och traditionellt till nytt och spektakulärt. Arkitekterna kallar den Extending traditions, utveckla eller förlänga traditioner. Anläggningen kommer inte bara att synas på dagtid och vid klart väder, utan lysa som ett fyrtorn även när mörkret lägger sig. Materialet är stål och betong.

Den första hoppbacken anlades i Holmenkollen redan 1892, sedan dess har backen byggts om 18 gånger. Vid den första tävlingen var det längsta hoppet 21,5 meter. Dagens backrekord sattes 2006 och är på 136 meter. Sportarenor är inte billiga. När ett 2006 blev klart att Norge skulle arrangera skid-VM 2011 beräknades priset för en ny skidanläggning – där hoppbacken är en del – till närmare 130 miljoner kronor. För ett år sedan hade kostnaderna stigit till över 1 miljard kronor.

Men då får man å andra sidan en hoppbacke som är flera meter längre än den förra. Betalar gör Oslo kommun, som även äger anläggningen.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM
ILLUSTRATIONER JDS ARCHITECTS

Bort med besvärlig nyckelhantering

Passagesystem



Tvättstugebokning



Porttelefon



EI-lås läsare



Larm



Kameraövervakning



NYHET!

R-COBBER L

Nu även för lägenheten

Säkerhet för hela fastigheten

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

R-COBBER L

Säljs av EI,Lås och larmföretag.

Rekommenderat C:a pris

3,192:- exkl moms

Vill du veta mer gå in på www.rco.se
eller ring 08-546 560 00 för mer info.



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:



I korthet



FOTO: DANIEL OLSEN

Andrapristagarna från Fagrabäcksskolan framför sin modell av en hållbar stad.

Skolelever byggde framtidens stad

■ Myrsjöskolan i Nacka utanför Stockholm vann årets upplaga av den riksomfattande skoltävlingen Future City. En framtida stad med enbart förnybara råvaror, avfallshantering via rörsystem under jord och en mängd olika energikällor gav skolan förstapriset på 25 000 kronor. Tvåa blev Fagrabäcksskolan, Växjö (bilden ovan), och trea Kullaviksskolan från Göteborg. I tävlingen får eleverna ta på sig rollen som framtidens samhällsbyggare. Tävligen riktar sig till elever i årskurs 6 till 9. I år var temat: Hur sköts avfallshanteringen på ett långsiktigt hållbart sätt? Fastighetsägarna Stockholm är en av arrangörerna.

Allt färre vräkningar i Stockholm

■ Antalet vräkningar i Stockholms län har minskat kraftigt. 1994 genomfördes 1881 vräkningar i länet, tio år senare var det 912. 2007 vräktes 653 hushåll, och i fjol endast 574. I 129 av dessa var barn inblandade.

Sten-Åke Stenberg, professor på Institutet för social forskning vid Stockholms universitet, säger till DN att minskningen är ett uttryck för att folk inte kommer in på bostadsmarknaden.

574

hyresgäster tvingades lämna sina hem i fjol.

Konkurrensverket vill se ny bomarknad

■ Konkurrensverket vill slopa kommunföretagens hyresnormerande roll och ändra i hyreslagen så att hyresgäster och hyresvärdar kan träffa bindande hyresavtal för nya lägenheter. Verket vill även tillåta en anpassning inom bruksvärdesystemet av hyrorna i befintliga bostäder i attraktiva områden till "en nivå som bättre speglar bostadskonsumenternas värderingar". Hyror ska i framtiden kunna jämföras bredare än i dag. Förslagen förs fram i rapporten Åtgärder för bättre konkurrens, som alltså delvis tar upp samma frågor som Sabo och Hyresgästföreningen avtalat om [se artiklar till höger].

Geolog varnar för husras vid tunnelbygge



Hans Lindquist

nyligen rasade samman, troligen på grund av ett pågående tunnelbygge, rapporterar TV4.

■ Bygget av Citybanan i Stockholm kan orsaka att hus skadas eller rasar samman. Den varningen kommer från geologen Hans Lindquist, som kräver att Banverket gör mer omfattande undersökningar av marken runt bygget av den sex kilometer långa tunneln under centrala Stockholm. Verket anser dock att man gjort nog.

Lindquist företräder flera fastighetsägare som oroas efter att statsarkivet i Köln

Historisk över

De allmännyttiga bostadsbolagens hyror ska inte lägre styra hyrorna i privatägda hus. I framtiden får privata fastighetsägare själva förhandla om sina hyror. Det är något av innehållet i överenskommelsen om framtidens hyressättning, som Sabo och Hyresgästföreningen enats om.

En historisk överenskommelse kallar Hyresgästföreningen och de allmännyttiga bostadsbolagens organisation Sabo sin uppgörelse. Också Fastighetsägarna är nöjda, trots att man varken deltagit i arbetet med överenskommelsen eller skrivit under den.

– Det här innebär att minsta gemensamma nämnare blivit större mellan parterna, säger Per-Åke Eriksson, vd för Fastighetsägarna Sverige.

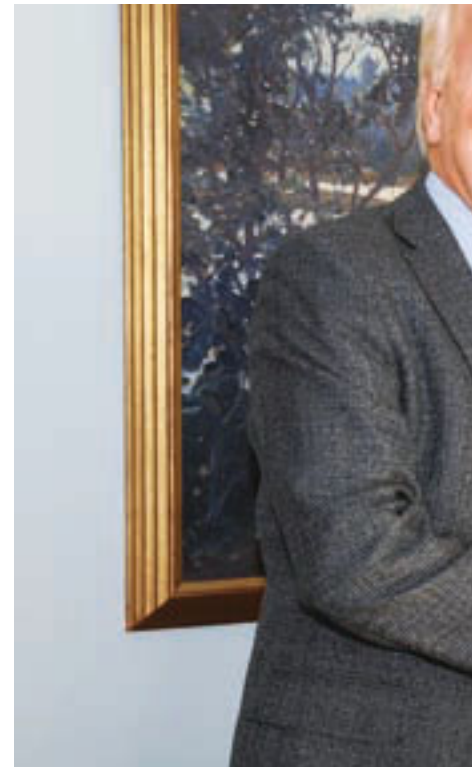
Uppgörelsen ska ses mot bakgrund av den statliga utredningen om EU, allmännyttan och hyressättningen, som i sin tur kom till efter att Fastighetsägarna Sveriges anmält den svenska allmännyttan till EG-kommissionen.

Men sedan utredaren Michaël Koch presenterade sina förslag för nästan precis ett år sedan har det inte hänt så mycket. Ansvarig minister Mats Odell (KD) har betonat att han vill se en svensk lösning på frågan, och bred enighet såväl mellan parterna som över partigränserna.

Förslaget från Sabo och Hyresgästerna innebär bland annat att allmännyttans hyresledande roll



Michaël Koch



Sabos vd Kurt Eliasson och Hyresgästföreningens

slopas. Vid en tvist ska förhandlade hyror, oavsett hyresvärd, vara normerande.

De kommunala bostadsbolagen ska drivas efter affärsmässiga principer och utan vinstsyfte. Det innebär att företagen ska ha ett långsiktigt lönsamhetsperspektiv, men det primära syftet ska inte vara att gå med vinst.

De två parterna anser att de nu hittat en lösning som har förutsättningar att accepteras av alla berörda parter

Per-Åke Eriksson: "I linje med vår

Fastighetsägarna Sverige välkomnar det nya förslaget. Glädjande att de tycker som vi, säger Per-Åke Eriksson, vd för Fastighetsägarna Sverige.

– Det är mycket glädjande att Hyresgästföreningen och Sabo nu accepterar huvuddragen i utredningsbetänkandet EU, allmännyttan och hyrorna, säger han.

Viktigast är kanske att kommunala bostadsföretags hyror inte ska vara normerande, alltså bestämma de

privata fastighetsägarnas hyror.

– Det här innebär ju att privata fastighetsägare blir en reell och fullvärdig part i hyresförhandlingarna. Det är en fråga som vi drivit i många år, och det är värdefullt att motparten nu bejakar det.

Kommer det att betyda merarbete för organisationen?

– Det är klart att det blir mer jobb än att skriva under ett hängavtal. Man måste ju argumentera för sin sak, och skaffa sig underlag för sina argument.

– Men det är också ett sätt att visa

enskommelse om hyror



FOTO: ANDERS JOHANSSON / SABO

– Nu har vi nått fram till en svensk lösning. I och med detta visar vi att parterna klarar att hantera denna fråga på hemmaplan, säger han.

Någon större förändring för hyresgästerna blir det inte med det nya systemet:

– Det blir ingen dramatisk övergång. Även i fortsättningen ska hyran sättas i förhandlingar mellan parterna, och även i fortsättningen kommer det att finnas ett tak för hyrorna, säger Barbro Engman.

Största förändringen blir kanske att antalet förhandlingar blir fler.

Det är bra både för hyresgäster och hyresvärdar.

Barbro Engman, Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har 45 000 förhandlingsöverenskommelser med privata fastighetsägare.

– Det kommer förstås att ställa nya krav på oss. Men vi har beredskap för det, säger Barbro Engman.

– Våra företag får ju tid över, nu när de slipper dra lasset, säger Kurt Eliasson.

Överenskommelsen mellan Sabo och Hyresgästerna kommer nu att lämnas till Finansdepartementet.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

MER PÅ WEBBEN

Läs om Sabos och Hyresgästföreningens överenskommelse på www.hyresgastforeningen.se och www.fastighetsagarna.se.

förenliga med EG-rätten avstod man, – Det innebär inte att vi känner oss förbigångna. Det är alldeles OK att de sätter på pränt vad de är överens om. Huvudfrågorna är vi överens om och att skälig hyra ska vara bruksvärdeshyran, det vill säga motsvara hyresgästernas allmänna värderingar.

Vad händer nu med Fastighetsägarnas EU-anmälan?

– Det händer inget så länge den svenska processen rullar på. Men vi drar naturligtvis inte tillbaka anmälan förrän det finns en lagstiftning som reglerar att svensk lag är förenlig med EG-rätten.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

”Ger bättre förutsättningar för hyresrätter”

Ett historiskt steg mot en bättre fungerande bostadsmarknad och därmed bättre förutsättningar för att det byggs fler hyresrätter.

Det säger kommun- och finansmarknadsminister **Mats Odell** om Sabos och Hyresgästföreningens gemensamma förslag för allmännyttan och hyressättningen i framtiden.

– Jag är positiv till huvudinriktningen. Det kan finnas delar i förslaget som behöver analyseras ytterligare. Nu prövar vi det juridiskt, och ytter-



FOTO: PAVEL FLATO

Mats Odell

ligare beredning är nödvändig för att regeringen ska kunna lägga fram en proposition. Det är viktigt att det slutgiltiga förslaget håller EU-rättsligt, säger Mats Odell.

Ambitionen är att lägga fram lagförslag som kan träda i kraft under nuvarande mandatperiod, alltså senast hösten 2010.

Det tycks finnas ett stort stöd över partigränserna för förslaget. De bostadspolitiska företrädarna för oppositionen **Carina Moberg** (S), **Egon Frid** (V) och **Jan Lindholm** (MP) kommenterar det så här:

”Förslagen kan skapa en bra grund för en bred politisk överenskommelse om reglerna för hyrorna och för de kommunala bostadsföretagen. Alliansregeringens och Fastighetsägarnas flörtande med marknadshyror har skapat stor osäkerhet för landets hyresgäster.”

Enda kritiska kommentaren kommer från Sveriges Byggindustrier BI, som kallar förslaget ”hyresregleringens dödskamp” och liknar det vid ”ett försök att laga rostiga balkar på en bil med plastic padding”.

– Det behövs strukturella förändringar, som friare hyressättning, effektivare plan- och bygglovsprocess och ett bredare och mer utvecklat utbud av upplåtelseformer, säger **Björn Wellhagen** på BI.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Vi visar att parterna klarar av att hantera denna fråga.

Kurt Eliasson, Sabo

och som även överensstämmer med EG-rätten.

– Det här visar att parterna kan komma överens om hur hyresmarknaden ska fungera. Genom förslaget skapar vi stabila och långsiktiga lösningar för allmännyttan och hyressättningen. Det är bra både för hyresgäster och hyresvärdar, säger **Barbro Engman**, förbundsordförande för Hyresgästföreningen.

Sabos vd **Kurt Eliasson** är lika nöjd:

Det innebär att privata fastighetsägare blir en fullvärdig part i hyresförhandlingarna.

Per-Åke Eriksson, Fastighetsägarna Sverige

kompetensen som finns inom organisationen. Det kan bli ett argument för att locka nya medlemmar, säger **Per-Åke Eriksson**.

Fastighetsägarna har deltagit i det så kallade trepartssamarbetet, men inte i arbetet kring det nu presenterade förslaget.

– Det här är en tvåpartsuppgörelse, vi har inte sett dokumentet förrän det var klart.

Fastighetsägarna erbjöds att skriva under överenskommelsen, men eftersom det finns delar som inte är

uppfattning”

I korthet



FOTO: HANS HELBERG

Friggeboden består av tre moduler på vardera fem kvadratmeter som kan placeras fritt i trädgården.

Friggebodar i betong

■ Nu kommer friggeboden i betong. Det är arkitekten Pål Røjgård Harryan som konstruerat den upplösta friggeboden, bestående av ett antal moduler för valfri möblering i trädgården. På sommarstället kan två av de underhållsfria bodarna utgöra sovhytt respektive köksdel som placeras nära varandra. Höga takhöjder och horisontella fönster tillåter våningssångar och ger de tunga modulerna en luftig känsla. I grönskan mellan hyreshusen kan en eller flera bodar kombineras till öppna trädgårds- eller grillhus. Betongen ger ett behagligt inneklimat sommartid och bodarnas livslängd är oändlig. Den nya serien presenterades på årets trädgårdsmässa i Stockholm.

Regeringens satsar på hållbart byggande

■ Regeringen avsätter sammanlagt 340 miljoner kronor för i år och nästa år i stöd till kommuner och näringsliv som satsar på klimatvänligt stadsbyggande. Ansökningarna för i år ska vara inne senast den 1 juni. Pengarna ska främst gå till åtgärder som bidrar till den största minskningen av utsläpp av växthusgaser. Vi behöver hållbara städer i Sverige och samtidigt mobilisera för att vinna exportmarknader i den klimatomställning som ska göras i hela världen, sa miljöminister **Andreas Carlgren** när satsningen presenterades.



FOTO: VICTOR BROTT
Andreas Carlgren

Kraftig minskning av fastighetsaffärer

■ Det görs allt färre affärer på den svenska fastighetsmarknaden. På ett år har transaktionsvolymen minskat med 76 procent, enligt fastighetskonsulterna Jones Lang Lasalle och Newsec. I senaste marknadsrapporterna redovisas olika belopp för den totala transaktionsvolymen under första kvartalet 2009. Enligt Jones Lang Lasalle gjordes fastighetsaffärer för totalt 6,7 miljarder kronor, enligt Newsec för endast 4,5 miljarder kronor. Enligt Jones Lang Lasalle är nedgången störst i Göteborg, där transaktionsvolymen minskade med 86 procent. I Stockholm var nedgången 67 procent, medan minskningen i Malmöregionen stannade på 59 procent.

Familjebostäder satsar på nya boendeformer

■ I ett nybygge i Axelsberg i södra Stockholm erbjuder kommunägda Familjebostäder tre olika boendeformer: rökfritt, kollektivt kooperativt och traditionellt hyresboende. Det blir tre olika byggnader med totalt 170 lägenheter. 65 lägenheter blir rökfria, något som efterfrågats av många, enligt Familjebostädernas vd **Bosse Sundling**. 65 lägenheter upplåts med kooperativ hyresrätt, och resten blir traditionellt hyresboende.

Nya idéer för flytt

Flera konkreta idéer om hur flytten av Malmberget i Gällivare kommun ska genomföras kom fram vid den internationella konferensen City Move Interdesign. Nu återstår att hitta en visionär och handlingskraftig ledning inför flytten av samhället Malmberget.

Resultatet av City Move Interdesign, som presenterades i Malmberget i början av april, kan bäst sammanfattas som en välfylld säck kreativa, fullt realiserbara idéer. Här fanns allt från nya stadsbyggnadsplaner och hållbart bostadsbyggande till nya näringar, lokalproducerade unika produkter, festivaler och stolta landmärken att utveckla. Allt med en imponerande idéhöjd.

Bland de 38 deltagarna från 18 olika nationer fanns bland annat fastighetskonomer, stadsplanerare, forskare, arkitekter, beteendevetare och designere. Och de positiva reaktionerna lät inte vänta på sig.

– Det här är ett nytt sätt att tackla ett ovanligt problem med stor global relevans. Jag hoppas att resultaten ska leda till reella och humanistiska helhetslösningar för framtidens hållbara städer, menade en upprymd näringsminister, **Maud Olofsson (C)**, som ansåg att det nu är upp till kommunen att ta nästa steg.

Workshoppedeltagarna har baserat sitt arbete på tidigare studier om problematiken på orten samt invånarnas tankar och förhoppningar. En röd tråd i förslagen är de boendes välbefinnande och framtid i en kommun som allt fler flyttar ifrån. Den psykiska ohälsan växer av oro över uteblivna svar, nattliga sprängningar och sättningar i marken som är omöjliga att kontrollera.

TÄNK PÅ DETTA NÄR DU FLYTTAR EN STAD

● **Gör invånarna delaktiga** i planerna. Spela med öppna kort och kommunicera tydligt.
● **Skapa en realistisk vision**, gärna utifrån många olika kompetenser och med **humanistiska, sociala, hållbara, ekonomiska och arkitektoniska** utgångspunkter. Bryt ned visionen i **flera delar**, så att den blir lättare att förstå för dem som ska genomföra den. **Infor-**

mera om visionen.
● **Gör en tidplan**. Informera om den.
● Informera hellre för mycket än för lite, gärna i ett **bemannat center**, via **möten, hemsida** och kontinuerliga **nyhetsbrev**. Varje litet steg som tas ska kommuniceras vilket **minskar oro** och **undviker rykten** och missförstånd.
● **Våga argumentera** mot de allra argaste motståndarna och lyft

fram de positiva och hoppfulla. Det är angeläget att **få med sig de unga** och fråga hur de vill ha sin framtid.
● Fullfölj visionen enligt **tidplanen**.
● Visst är det skillnad på att flytta Malmberget med cirka 5 000 invånare och en miljonstad som snabbt måste flyttas för att ge plats åt en kraftverksdam. Men tillvägagångssättet går att tillämpa i de flesta fall.



Den växande Kaptensgropen vittnar om järnmalms-

ra. I dag står 150 hus på tur att flyttas, men det finns varken vision eller exakt tidplan och läget börjar bli akut.

Därför var konferensen, som arrangerades av Stiftelsen svensk industri-

tten av Malmberget



brytningen under jord. Gropen har kommit att dela Malmbergets samhälle, som behöver flyttas till säkrare mark.

design, Svid, förstås välkommen. Men resultaten väntas få stor användning i en värld där behovet av stadsflyttar blir allt större på grund av klimatförändringar och andra naturkatastrofer, sanering av slumområden och – som i Malmbergets fall – ekonomiska intressen.

Den brasilianska forskaren **Rita Engler**, professor i design och innovation, anser att det inte finns någon tid att förlora.

– Nu krävs en visionär stark projektledare. Det är viktigt att erfarenheterna från City Move Interdesign tas till vara snabbt, annars riskerar resultaten att gå förlorade, liksom invånarnas tillit, sade Rita Engler.

Hon arbetar med stadsflyttning i sitt hemland där kunskapsbehovet är stort på grund av bland annat kraftverksdammsbyggen och naturkata-



Ett nytt sätt att tackla ett ovanligt problem med stor global relevans.

Maud Olofsson

strofer. **Anders Furbeck**, direktör på LKAB, höll med om att man nu måste agera.

– **Det finns alltid** en risk för prat utan handling men jag tror att någonting reellt kommer ur workshopen. Självt har jag varit på plats i sporthallen ett antal gånger och imponerats över idéhöjden och den höga diskussionskvaliteten, menade Furbeck som vid avslutningsmiddagen levererade ett besked som väckte stort jubel:

– Jag och kommunstyrelsens ordförande i Gällivare, **Tommy Nyström**, kommer tillsammans att börja jobba med resultatet av City Move Interdesign redan nästa vecka.

TEXT SUSANNE HELGESON



Anders Furbeck

Nytt kunskapscentrum för stadsflytt

Om näringsministerns önskan slår in får Sverige inom kort en ny, exporterbar spetskompetens – så flyttar man bäst en stad. Allt samlat i ett innovationscenter i Gällivare.

En ny, svensk exporttjänst skulle glädja många. I takt med att svenska industrier får det kärvare gäller det att hitta nya idéer, gärna inom tjänsteområdet. Näringsminister **Maud Olofsson** hoppas efter workshopen City Move Interdesign i Malmberget, att ämnet stadsflyttar nu realiserar som en ny svensk spetskompetens och exporttjänst.

Och det är redan på gång, berättar **Ulf von Sydow**, som fått i uppdrag av Stiftelsen svensk industridesign, att undersöka möjligheterna att skapa ett innovationscenter i Gällivare.

– Ambitionen är att åstadkomma ett center där nationell och internationell erfarenhet och kunskap samlas, utbyts och erbjuds behövande. På sikt ser jag centret och dess personal som en plattform med hög integritet och stor kunskap om orten. Det måste också stå någorlunda fritt, säger Ulf von Sydow.



Ulf von Sydow

Ulf von Sydow är övertygad att det finns ett växande intresse internationellt för stadsflyttar och stadsanpassningar.

Behovet av hjälp i ämnet finns även i övriga Sverige. Skanör, Falsterbo, Göteborg och städerna längs med Göta älv och kring Väneren diskuterar i dag vilka konsekvenser ökade vattennivåer kommer att innebära. Och i Kiruna kommer den så smått påbörjade stadsomvandlingen att pågå i 30–50 år beroende på var och hur LKAB bestämmer sig för att bryta mer malm.

– Utanför våra gränser ses ännu fler spår av klimatförändringar och naturkatastrofer. Det finns mycket att vinna på en säljbar kunskapsförjdjupning om stadsflyttar.

TEXT SUSANNE HELGESON

I korthet



FOTO: ÅWL ARKITEKTER

Zoetrop, Ängelholms nya badhus, blir energieffektivt.

Skånsk badhustävling avgjord

192 arkitektfirmor, både svenska och utländska, lämnade in förslag i tävlingen om utformningen av Ängelholms nya kommunala badhus. Vinnare är ÅWL Arkitekters bidrag Zoetrop. En zoetrop är en mekanisk apparat som skapar illusionen av rörliga bilder genom att ljus flödar genom en cylinder med springor i väggarna. Den nya anläggningen har en rund organisk form och får en fasad där glaspartier i olika storlekar. Dessa kombineras med täta fasadpartier vilka påminner om zoetropens springor, därav namnet.

Lägenheter till kommun krav för bygglov

Lunds kommun har svårt att få in lägenheter till sociala ändamål. Därför vill kommunstyrelsen införa kravet för att få bygglov att minst fem procent av de nybyggda lägenheterna lämnas till hemlösa och flyktingar. Modellen har tidigare prövats i Helsingborg, rapporterar Sveriges Radio. Men Fastighetsägarna Syd protesterar mot förslaget. Det här kommer att minska byggandet, säger vd Stefan Lindvall.



FOTO: FASTIGHETSÄGARNAS SYD
Stefan Lindvall

Bostadsfastigheter faller i värde

4,9

procent i negativ totalavkastning på hyreshus.

Svenska hyreshus gav en negativ totalavkastning förra året på 4,9 procent. Det visar Svenskt Bostadsindex från SFI/IPD, som mäter avkastningen på kommunägda och privatägda bostadshus. Det är första gången som indexet visar negativt resultat under de sex åren som mätningen gjorts. Av totalavkastningen är värdefallet minus 7,7 procent och direktavkastning 3,1 procent. Bostadsindex baseras på data

från 21 bostadsbolag med 3 080 fastigheter värda tillsammans 169 miljarder kronor.

Allt mer köps i köpcentrum

Landets köpcentrum och handelsområden blir fler och större, och tar allt större andel av handeln. En tredjedel av all handel görs idag i någon av Sveriges 346 köpcentrum. Anläggningarna har en total handelsyta på 6,2 miljoner kvadratmeter och omsätter sammanlagt 165 miljarder kronor, enligt Köpcentrumkatalogen 08/09 från konsultföretaget Centrumutveckling.

Företagskonkurserna ökar dramatiskt

Företagskonkurserna ökade med hela 51 procent under första kvartalet 2009. I mars var konkurserna nästan dubbel så många som samma månad 2008. Totalt försattes 1 909 företag i konkurs första kvartalet. Framför allt drabbas detaljhandeln.

Kritik mot feltänkt äldresatsning

Fastighetsägarna Sverige är kritisk mot utredningen "Bo bra hela livet", som föreslår att kommunerna kan upprätta så kallade trygghetsbostäder. Dessa ska enligt förslaget bara inrättas i allmännyttans hyresrätter, bostadsrättsföreningar och kooperativa föreningar, vilket Fastighetsägarna Sverige menar strider mot konkurrensreglerna i EG-rätten.

Jag förstår inte varför privata fastighetsägare ställs utanför förslaget och att hänsyn inte tagits till de resurser som finns i det privata fastighetsbeståndet, säger Per-Åke Eriksson, vd i Fastighetsägarna Sverige.

Det är äldreboendedelegationen som kommit med förslaget som nu Fastighetsägarna Sverige motsätter sig. Fastighetsägarna håller med delegationen om att behovet av boendeanternativ för äldre är stort, men i frågan om vilka som ska erbjuda dessa bostäder går åsikterna isär.

Barbro Westerholm (FP), ordförande i äldreboendedelegationen, säger till Fastighetstidningen att hon och utredningen inte utesluter möjligheten för privata hyresvärdar att upprätta trygghetsbostäder.

Kommunerna får ansvaret att se till att trygghetsbostäder ordnas. De kan i sin tur vända sig till privata fastighetsägare, om dessa kan leva upp till de krav och kriterier som ställs, säger Barbro Westerholm.

TRYGGHETSOSTAD

- En trygghetsbostad är avsedd för personer som känner sig oroliga, otrygga och/eller socialt isolerade.
- De ska erbjuda trygghetslarm, gemensamhetslokal, personal med uppgift att initiera aktiviteter mellan de boende samt möjlighet till gemensamma måltider.
- Dessa bostäder ska fördelas utan biståndsbedömning.

Utredningen föreslår även att ett tillgänglighetsbidrag inrättas för att underlätta anpassning i befintliga fastigheter till dessa trygghetsbostäder samt att kommunerna efter egen förmåga ska bedöma vilka som får flytta till ett sådant boende.

Även här är det kommunernas ansvar att dessa resurser fördelas rättvist där de behövs bäst, oavsett om det är hos en kommunal eller privat hyresvärd. Kommunerna får också bedöma efter eget huvud vilka som ska få tillgång till dessa boenden, men hänsyn bör tas till hög ålder, tillägger Barbro Westerholm.

Utredningens remisstid gick ut den 20 april 2009.

TEXT YVONNE ODERVÅNG

MER PÅ WEBBEN

Läs mer om utredningen och Fastighetsägarna Sveriges remissvar på www.regeringen.se respektive www.fastighetsagarna.se

POLITIKERFRÅGAN

● Det ligger ett förslag från äldreboendedelegationen "Bo bra hela livet" om att det behöver inrättas trygghetsbostäder för att klara av den stora ökningen av andelen äldre i samhället. Tycker du att denna boendeform även ska kunna erbjudas av privata fastighetsägare?



Ewa Thalén Finné (M):
- Genomförs trygghetsbostäder borde man gå vidare från förslaget i utredningen till att samtliga fastighetsägare, offentliga såväl som privata, som är intresserade, skulle kunna inrätta denna upplätsreform.



Carina Moberg (S):
- Vi socialdemokrater tycker att denna boendeform är behövlig och står alltså bakom densamma i den vidare behandlingen. Självklart ska detta stimuleras utan hänsyn till vem som tar fram bostäderna, ungefär som investeringstödet för särskilt boende.



Yvonne Andersson (KD):
- Privata fastighetsägare är ett självklart alternativ i frågan. Det finns inget som säger att de privata fastighetsägarna inte kan utföra eller erbjuda samma möjligheter och tjänster som de offentliga fastighetsägarna.



FOTO: CHRISTER GALINEBY / VÄRNAMO NYHETER

Milka och Janko Bozicevic gläds åt Miljööverdomstolens beslut.

Värnamo kommun gick på pumpen

Värnamo kommun får inte förbjuda fastighetsägaren Janko Bozicevic att installera bergvärme. Det slår Miljööverdomstolen fast.

– Beslutet är helt suveränt. Kommunen ville låsa mig till fjärrvärmenätet, men nu får jag själv välja uppvärmning, säger en mycket glad **Janko Bozicevic**, efter segern i Miljööverdomstolen.

Domen upphäver kommunens tidigare beslut att förbjuda bergvärme av miljöskäl. I domen konstateras att det inte går att säga om fjärrvärme eller bergvärme är bästa möjliga teknik med hänsyn till miljöpåverkan. Båda alternativen torde uppfylla de hänsynskrav som kan ställas enligt miljöbalken.

– Vi är nöjda med att ha fått en vägledande dom, då frågan har varit svår att bedöma på lokal nivå, säger **Dieter Wagner**, ordförande i Värnamo miljö- och stadsbyggnadsnämnd.

Domen gör det svårt för andra kommuner att stoppa bergvärme. I praktiken är domen prejudice-rande då myndigheter och domstolar brukar ta ledning av våra domar, säger **David Granberg**, vid Miljööverdomstolen.

Per Forsling, energispecialist hos Fastighetsägarna Stockholm, är nöjd:

– Förnuftet har segrat. Domen har principiell betydelse för fastighetsägare; att de olika uppvärmningsformerna bedöms som likvärdiga för miljön. Det skulle vara ohållbart att tvinga fastighetsägare att välja fjärrvärme och hamna i en monopolsituation, säger Per Forsling.

Kommunens avslag blev dyrt för Janko Bozicevic, som fått vänta 2,5 år med att byta oljepannan. Under den tiden har han köpt olja för cirka 200 000 kronor, vilket är den ungefärliga prislappen på bergvärmeanläggningen.

TEXT BJÖRN ÅSLUND

Bostadsbyggandet halveras

■ Boverket räknar med en halvering av det svenska bostadsbyggandet i år och nästa år, jämfört med toppåren 2005–2007.

– Vi får se en nedgång i byggandet till nivåer som vi inte sett sedan slutet av 1990-talet, säger **Hans-Åke Palmgren**, Boverket.

Toppåret 2006 påbörjades över 40 000 nya bostäder. Förra året var tillskottet knappt 24 000.

Enligt Boverkets prognos kommer endast 18 000 nya bostäder

att påbörjas i år. Nästa år spår verket en liten ökning till 19 500 nya bostäder. Av årets nyproduktion är hälften småhus och hälften flerbostadshus. Av dem beräknas 3 000 bli i form av bostadsrätt och 6 000 som hyresrätt.

Hans-Åke Palmgren tror att det privata byggandet av hyresrätter kommer att minska mest, på grund av svårigheter med finansiering och stigande avkastningskrav.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

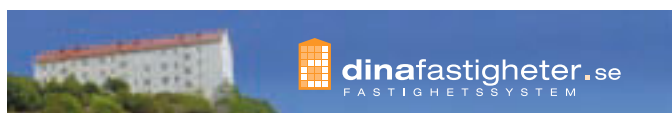
Dygnet runt - Året runt!

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

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

JOURMONTÖR
Fastighetservice

www.securitas.se



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

HELHETSLÖSNINGEN

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| FASTIGHETSSYSTEM | FELANMÄLAN WEB |
| TEKNISK FÖRVALTNING | LOKAL |
| BOSTADSRÄTT | INTEGRATION |
| MOBIL NY MODUL | KUNDSERVICE |
| PORTAL WEB NY MODUL | 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 | | | Eskilstuna | • 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.dinfastigheter.se info@dinfastigheter.se
Tel: 031-160 300 Fax: 031-881 685

Vi är förmånsleverantör till Fastighetsägarnas samtliga regioner

FASTIGHETSÄGARNAS



I korthet



FOTO: SANDMASTER SKANDINAVIEN AB

Smutsig sand kan vara skadlig

■ Sanden på lekplatser kan ofta innehålla stora mängder farligt skräp och smittspridande föroreningar från djur. Men att byta ut sanden blir ofta både dyrt och krångligt. Företaget Sandmaster har tagit fram en maskin som renar sanden ned till 40 centimeters djup och tar bort dålig lukt. Tester som gjorts visar att den luftade sanden dessutom får en bättre stötdämpande effekt och kan minska skador.

Global kris drabbar också småföretag

■ Vart femte småföretag har haft svårt att betala räkningarna under de senaste tre månaderna. Företagarna har löst problemen genom att sänka sina egna löner och skjuta till privata medel. Det visar en ny rapport från Företagarförbundet. Framförallt handlar det om en finansiell kris, inte en minskad efterfrågan, som förstärks genom bankernas restriktiva hållning till utlåning. Var tredje svarande anser att det blivit svårare att få krediter det senaste året.

Allt färre bostäder rivs

■ Under 2008 revs 893 lägenheter i flerbostadshus, att jämföra med 952 rivningar året före, enligt Statistiska Centralbyrån. Av de lägenheter som revs ägdes 78 procent av kommunerna eller allmännyttiga företag. De flesta, 88 procent, revs på grund av uthyrningssvårigheter. Även tillskottet av nya lägenheter efter ombyggnad minskar. 2008 tillkom 2 190 lägenheter.

893

lägenheter revs i fjol.

Skanska vill låta kvinnorna stanna

■ När byggbolagen drar ned på verksamheten hotas jobben för de fåtaliga kvinnorna i branschen. Byggbolagets Skanska vill förhandla med facken om att behålla kvinnorna. Andelen kvinnor bland Skanskas 11 000 anställda är bara 10 procent. Men bland tjänstemännen är andelen 23 procent.

Wihlborgs köper Gångtappen i Malmö



FOTO: WIHLBORGS

■ Wihlborgs köper kontorsfastigheten Kranen 3 i Malmö, i folkmun kallad för Gångtappen. Huset är i 15 våningar och omfattar 15 000 kvadratmeter kontor. Det uppfördes 1958 som huvudkontor till Kockums.
– Gångtappen är en fastighet som vi länge har sneplat på. Den är ett landmärke och den enda kommersiella fastigheten på Dockan som inte Wihlborgs äger, säger Wihlborgs vd Anders Jarl.

Illa skrivet kontrakt stoppade hyreshöjning

Fastighetsbolaget Galären har förlorat en hyrestvist i hovrätten mot Comfort Hotel i Luleå. Orsak: ett otydligt hyresavtal.

Galären förvärvade hotellfastigheten 2006 och påbörjade då en omförhandling av gällande hyresavtal med hyresgästen Comfort Hotel. Parterna kunde inte enas.

Hyresvärden tog då ärendet vidare till tingsrätten med hänvisning till det avsnitt i avtalet där det stod att båda parter kunde begära förhandling om hyran i hög grad skilde sig från den relativa hyresnivån i Luleå.

Det är tolkningen av denna formulering som ligger till grund för tvisten.

Tingsrätten tolkade liksom hyresgästen avtalsformuleringen som endast en förhandlingsskyldighet, utan vidare rätt att genomdriva en hyresjustering via domstol. Galären överklagade till hovrätten, som nu gjort samma bedömning.

– Hovrättens utslag visar än en gång hur viktigt det är att skriva tydliga hyresavtal, kommenterar **Rune Thomsson**, chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige.

– För att undvika sådana här fallor är det viktigt att i avtalet ange hur tvister om hyran ska lösas. Likaså bör det tydligt framgå hur hyran ska bestämmas, säger Rune Thomsson.

TEXT YVONNE ODERVÅNG

Hyresvärd får rätt i hyresnämnden

Einar Mattson Fastighet AB behöver inte sänka hyran i sin fastighet på Högbergsgatan i Stockholm. Den höga standarden och det fina läget motiverar den nuvarande hyresnivån anser Hyresnämnden i ett beslut.

Lägenheten är byggd 2004. Hyran har sedan dess legat på 1 956 kronor per kvadratmeter, vilket hyresgäster nu bett att få prövat i hyresnämnden. De hänvisade till förhandlade normhyror på lägenheter byggda vid samma tid och begärde en hyressänkning

till 1 400 kronor per kvadratmeter. Hyresnämnden avslag hyresgästernas ansökan om sänkt hyra.

– Det är ovanligt att Hyresnämnden inte sänker hyran när det gäller en nyproduktion. Oftast går de med på att sänka lite grann, men faktum är att det får stora ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren eftersom det vid nyproduktioner redan från start saknas marginaler vilket gör den ekonomiska situationen mer utsatt, säger **Tore Ljunqvist**, vice vd på Fastighetsägarna Stockholm.

TEXT YVONNE ODERVÅNG

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

mars 2009
298,80

Ändring i indextal

februari-mars 2009
+0,85

Ändring i procent

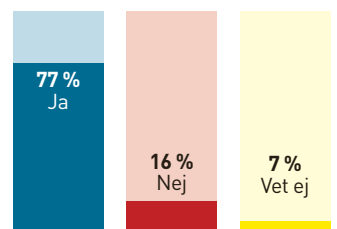
mars 2008-mars 2009
+0,2

Webbfrågan

■ I det här numret av Fastighetstidningen berättar vi om arenavågen som sveper fram över landet. **Kommer marknaden och intäkter att räcka till för att flertalet nya svenska arenor ska bli ekonomiskt sunda affärer?** Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta! Resultatet redovisas i nästa nummer.

Webbsvaret

■ Är privata fastighetsägare lika bra på att ta socialt ansvar som allmännyttiga bolag?
■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 159 personer röstat den 15 april. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se

Frågor och svar inför din deklaration

Flera fastighetsägare utnyttjade möjligheten att få hjälp med frågor inför deklarationen av Fastighetstidningens expert, skattejuristen **Hans Tegnander**. Här kan du läsa ett urval av frågorna samt Tegnanders svar.

Är avkastningsskatten avdragsgill?

FRÅGA: Vi är en fastighetsstiftelse som deklarerar för näringsverksamhet på blankett nummer 3. Vi har värdepapper placerade i Handelsbanken Kapitalspar-depå. Undrar därför om den avkastningsskatt som vi betalar är avdragsgill i deklarationen, och ska den i så fall tas upp på kod 753 eller kod 783 i räkenskapschemat?

LENNART NILSSON
HELSINGBORG

SVAR: Stiftelsen inkomstbeskattas för sin fastighetsförvaltning. Jag utgår från att avkastningsskatten gäller skatt på kontoavsättningar för pensioner. Sådan avkastningsskatt är avdragsgill vid inkomstbeskattningen. Jag antar att den tas med i redovisningen på kod 753 och den får dras av på kod 783.

Vad räknas som underhåll och förbättringar?

FRÅGA: Jag har två frågor angående underhåll kontra förbättringar, som ni skriver om på sidorna 11–12 i Fastighetstidningens bilaga *Deklaration 2009*. Är det lämpligt att öka aktiveringen med ett jämnt belopp vid osäkerhet eller ska alla aktiveringar dokumenteras i små poster och sedan adderas?

Är det någon skillnad om fastigheten ägs via aktiebolag eller enskild näringsverksamhet?

ROLF H ANDERSSON
STOCKHOLM

SVAR: Frågan gäller fördelningen på utgifter för reparationer och underhåll, vilka är direkt avdragsgilla samt förbättringar, som förs upp på avskrivningsplanen för byggnaden.

I deklarationen redovisas de sammanlagda utgifterna för de olika arbeten som utförts och som ska hänföras till respektive grupp. Det är dock viktigt att det finns ett bra underlag för uppdelningen där de olika arbetena redovisas med belopp och en utförlig beskrivning av vad som utförts. Detta underlag är värdefullt om Skatteverket senare skulle ifrågasätta uppdelningen.

Vid mer omfattande arbeten bör arbetena dokumenteras med exempelvis foton innan och efter att arbetena utförts samt med en detaljerad redogörelse av utförda arbeten. Det är således de sammanlagda utgifterna som redovisas i deklarationen och då genom att alla poster sammanförs till en total summa, vilken då normalt blir ett ojämnt belopp.

Fördelningen på å ena sidan utgifter för reparationer och underhåll samt å andra sidan förbättringsarbeten är densamma, oavsett om förvaltningen bedrivs genom ett aktiebolag eller som enskild näringsverksamhet.

Hur deklarerar jag en ny värmepump?

FRÅGA: Jag undrar hur jag ska deklarerar min nyinstallerade bergvärmepumpsanläggning. Anläggningen installerades i september 2009 och installationskostnaden var 215 000 kronor. Priset inkluderar även borring av två nya hål à 160 meter. Den gamla anläggningen installerades 1983 och skrevs av med 5 procent årligen, vilket innebär att den var fullt avskriven 2002. Den bestod av vedpanna och vattentankar med elpatroner plus en oljekassett, dockad till vattentankarna. Det fanns även en större varmvattenberedare som tillskott till varmvattnet. Allt detta revs ut och ersattes med värmepumpen. Kan jag få direktavdrag för hela installationskostnaden eller måste jag upprätta en avskrivningsplan och i så fall på hur många år? 20 år låter mycket för en värmepump.

JAN BJÖRKLUND
NÄSSJÖ

SVAR: Bergvärmepumpen med mera ersätter en tidigare vedpanna med mera. Den tidigare värmeanläggningen hade funnits i över 25 år och får därmed anses ha varit i behov av ett utbyte. I sådant fall medges ett omedelbart avdrag med ett belopp som svarar mot vad det 2009 skulle ha kostat att ersätta den tidigare anläggningen med vedpanna, vattentankar med elpatroner och oljekassett med en motsvarande anläggning.

Vad som därutöver eventuellt återstår av installationskostnaden på 215 000 kronor förs upp på avskrivningsplanen

för byggnaden och skrivs av med 2 procent per år om byggnaden innehåller bostäder. Den tidigare avskrivningen för värmeanläggningar, på 5 procent per år, har avskaffats.

Kan jag dra av för nya avloppsstammar direkt?

FRÅGA: Förra våren renoverade jag badrummen i min hyresfastighet (byggår 1955) och byte samtidigt avloppsstammar och vattenledningsrör. Kan jag dra av kostnaden för detta direkt? Jag har fått två olika svar från skattemyndigheterna. Ett svar gick ut på att bytet av stammarna var ombyggnad och ett annat att det rörde sig om utvidgad reparation.

GUNNEL

SVAR: Utbyte av delar i en byggnad anses normalt vara reparation där det medges ett omedelbart avdrag för hela utgiften. Utbyte av delar av själva byggnadsstommen betraktas i princip inte som reparation, men enligt min uppfattning utgör VA-stammar inte del av stommen. Vidare kan byte av stammar i samband med en större ombyggnad hänföras till ombyggnaden där utgiften förs upp på avskrivningsplanen för byggnaden.

I nu aktuellt fall begränsades renoveringen till badrummen, där jag antar att de finns kvar på samma ställe som tidigare. Då bör det finnas en rätt till direktavdrag för utgiften för byte av avloppsstammar och vattenledningsrör. Endast i de fall att det tillförts nya ytterligare rör som saknades tidigare skulle utgiften för dessa nyttillkomna rör föras upp på avskrivningsplanen. ☺



Hans Tegnander är skattejurist hos Svalner Skatt & Transaktioner och författare till boken *Fastighetsskatt och fastighetsavgift*.

Bakom fasaden Per Johan Behrn

Lo

Hans namn dyker upp lite varstans i Örebro, inte bara på de egna fastigheterna. Den klassiska fotbollsstadion Eyravallen från 1923 heter numera Behrn Arena. Fastighetsägaren **Per Johan Behrn** värnar om det lokala.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO DAN LINDBERG (DÄR EJ ANNAT ANGES)

PERSONLIGT Per Johan Behrn

Aktuell: Örebroare med egen idrottsarena.

Ålder: 61 år. **Bakgrund:** I familjeföretaget sedan 1974, ingen speciell utbildning, "det har

gått bra ändå". **Familj:** Hustru Kerstin, barnen Christian, 34 år, och Caroline, 29 år. **Fritid:** Båtliv, golf, vandra och åka skidor.

Viktigaste frågorna för fastighetsägarna de närmaste åren: Vara nära kunden. Låt ägarna fronta – inte tjänstemännen.

kalpatrioten

Om det går bra för arenan så går det bra för oss också, och vi har stora värden i Örebro, säger **Per Johan Behrn**.

Behrn Fastigheter har fastigheter med ett marknadsvärde på omkring 1,4 miljarder kronor, en yta på 120 000 kvadratmeter och hyresintäkter på 120 miljoner kronor per år. De flesta fastigheterna ligger i centrala lägen i Örebro.

Per Johan Behrn är fastighetsägare i tredje generationen, och affärsidén från farfars tid håller fortfarande.

Farfar **Johan Behrn** köpte sin första fastighet i Örebro 1907. Han satsade på centralt belägna hörnfastigheter, som ett sätt att behärska två gator. Farfar trodde också på fastigheter med blandat innehåll – butiker i bottenvåningen, kontorslokaler ovanpå och bostäder högst upp. Alltså det som i dag kallas *mixed use*.

– Inget är nytt under solen. Tanken då var ju både att få liv i fastigheterna dygnet runt och få garanti för att någon alltid kunde betala hyran – hur svåra tiderna än var. ▶



Bakom fasaden Per Johan Behrn

► Farfars affärsidéer i modern tappning tar sig bland annat uttryck i projektet Behrn Center, en investering på 280 miljoner kronor, byggs i hörnet av Rudbecksgatan och Östra Bangatan där 25 000 bilar passerar per dygn. Det innehåller två höghus, det ena i 16 våningar och det andra i 12 våningar. I det lägre huset blir det 3 000 kvadratmeter kontor, i det högre 53 lägenheter och 16 radhus. Dessutom får kvarteret 470 nya parkeringsplatser. Radhusen ligger fyra våningar upp från gatan, och får uteplatser på en innergård.

– Radhusboende i centrum, det blir helt unikt i Örebro, säger Per Johan Behrn.

Från fönstret i sammanträdesrummet kan han följa bygget av de höga husen i kvarteret en bit ifrån kontoret. I de ursprungliga planerna skulle det blivit ett ännu högre hus på tomten. Men stadens byggnadsnämnd sa nej till ett Behrn Tower i 22 våningar.

– Ibland är kommunens tjänstemän alltför motsträviga till nya idéer. Ibland funderar jag över hur många timmar, dagar, veckor, månader och år jag lagt ned i onödan på möten. Tusentals timmar skulle jag tro, säger han lite uppgivet.

– Förmodligen är det en viss övertalighet som gör att dom kan ta så mycket improduktiv tid i anspråk. Det gäller inte bara 300-miljonersprojekt som Behrns Center, utan även vindsrenoveringar på tre miljoner kronor. Där kan de ha synpunkter på fönstrens utformning, trots att man inte kan se fönstren från gatan.

Även om kommunen inte stöttat alla hans idéer så tycks det finnas ett starkt stöd för nya idéer från örebroarna. I en insändare i Nerikes Allehanda tycker man att Örebro ska döpas om till Behrnbro. Under de tio år som projektet Behrns Tower diskuterades anmälde tusentals sitt intresse för att bo i en 22-våningsskrapa.

Lägenheterna i Behrns Center var ursprungligen tänkta som bostadsrätter, men med rådande marknadsförhållanden beslöt Per Johan Behrn i höstas istället att låta dem bli hyresrätter, även radhusen.

– Jag har för avsikt att bo kvar i den här staden och träffa de här människorna på Drottninggatan – då måste jag kunna se dem i ögonen. Jag vill inte att de ska känna att de gjort en dålig affär.

Till hösten blir det inflyttning i Behrns Center och Per Johan Behrn är redan igång med nästa projekt. Ett hotell med 120 rum som byggs på en överdäckning av Rudbecksgatan.

– Så gör man ju i Stockholm, gräver ned trafik-



FARFAR VAKAR. Per Johan förvaltar arvet efter farfar Johan Behrn, som vid 1900-talets början cyklade runt i Örebro på jakt efter fastigheter att förvärva.



ÖSK behövde hjälp. Vi sa: vi går in. Det här är ju min stad och mitt lag.

en och bygger hotell ovanpå. Det kan vi göra här också.

Om allt går som planerat kan det bli byggstart vid årsskiftet, och hotellet stå klart för invigning någon gång under 2011. Hotellprojektet, som går under arbetsnamnet Kristallen, är en investering på 120 miljoner kronor.

Per Johan Behrn nöjer sig inte med att förvalta sitt arv, han har en stark vilja att expandera.

– Det är inte min läggning att bara sitta ned och tycka att vi har det bra. Det kan ju inte vara meningen att det som farfar byggde upp och pappa förvaltade ska säljas, för att jag ska kunna flytta utomlands eller ägna mig åt golf.

– Vi ska expandera i lagom takt, med långsiktig ►



BYGGT 1860. Behrns Hotell finns i ett av de äldsta husen i Örebro.



JUGENDSTIL. Paradhus byggd 1908 i hörnet Drottninggatan och Nöbborgsgatan.



MILLENNIESKIFTE. Byggt 2000, men idén med hörnläge och blandat innehåll är densamma.

PHOTO: BEHRN FASTIGHETER

Vi skapar drömlägen!

Balkongen – en självklar del av bostaden.

LÖÖVE
BALKONG AB



Balkongen ger fasaden liv. Både estetiskt och socialt. Vi sätter stolthet i att tillsammans med dig skapa balkonger där konstruktion och teknik möter innovation och design.

Det är en långsiktig relation, investering och lösning.

Kontakta oss! Vi hjälper dig gärna!

Älvgatan 4 • 934 41 Ersmark.
Tel 0910-72 36 60 • Fax 0910-72 36 64.
e-post: info@loovebalkong.se • www.loovebalkong.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

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

Bakom fasaden Per Johan Behrn

► planering och inte göra något på spekulation. Ordet lagom passar bra.

Att föra arvet vidare är särskilt viktigt nu när fjärde generationens Behrn kommit in i företaget, i form av Per Johans son **Christian** och dotter **Caroline**.

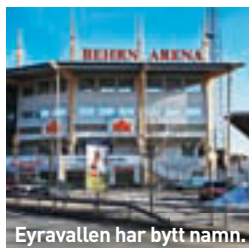
– Och barnen har kommit in i företaget frivilligt, betonar Per Johan Behrn.

Att satsa långsiktigt och att värna om det lokala är viktigt för Behrns. Det var också det som låg bakom beslutet att stötta den lokala idrotten genom att köpa namnrättigheterna till stadens fotbollsarena 2005. Då hade stadens stolthet, Örebro Sportklubb, ÖSK, trillat ur allsvenskan och brottades med stora ekonomiska problem.

– ÖSK behövde hjälp. Vi sa: vi går in. Det är ju min stad och mitt lag, säger Per Johan Behrn som varit medlem i ÖSK sedan en månads ålder.

Anrika Eyravallen byggdes 1923 och har varit hemmaarena för ÖSK sedan dess. Numera är den även hemmaplan för stadens allsvenska damlag KIF Örebro.

Ibland är kommunens tjänstemän alltför motsträviga till nya idéer. Ibland funderar jag över hur många timmar, dagar, veckor, månader och år jag lagt ned i onödan på möten.



Eyravallen har bytt namn.

Sedan 2005 heter anläggningen Behrn Arena, under det namnet ingår inte bara fotbollsarenan utan även bandyanläggningen, hemmaarena för elitserielaget ÖSK Bandy, och ishallen, hemmaarena för Örebro HK.

Avtalet mellan kommunen, som äger anläggningen, och Behrns innebär att företaget betalar två miljoner kronor per år i 15 år för att få sitt namn på arenan. Pengarna går till sponsring av de klubbar som bedriver verksamhet i anläggningarna, oaktat vilken division man spelar i, det är långsiktigheten. Det är kommunen som fördelar pengarna.

Förutom familjenamnet i rött ovanför entrén till arenan får Per Johan Behrn egen loge och tio biljetter till hemmamatcherna.

– Jag kräver inte 30 löpmeter med reklam, då skulle jag ju bara ta intäkter från idrotten som dom så väl behöver. 🍷

FÖRETAGET Behrn Fastigheter

Grundat: 1907. Totalyta: 120 000 kvadratmeter. Fas-tighetsvärde: 1,4 miljarder	kronor. Hyresintäkter: 120 miljoner kr/år. Antal anställda: 18. Affärsidé:	Bostäder och lokaler i cen-trala Örebro i efterfrågad kvalitet i önskvärt prisläge.
---	---	--

Säker dörr.

En säkerhetsdörr från Daloc håller inte bara inbrottstjuven borta. Redan från första dagen tystnar oljuden från trappan och vid brand kan dörren rädda liv och egendom. Den solida känslan och det vackra dörrbladet är resultatet av många års erfarenhet och modern teknik.

DALOC

Ståldörrar är säkra dörrar

www.daloc.se

020-244 244



BYGGER NYTT. Bygget av Behrn Center är i full gång, till hösten blir det inflyttning. Efter det väntar nästa byggprojekt för Per Johan Behrn, ett hotell med 120 rum på en överdäckning av Rudbecksgatan.

ÖREBRO Staden ...

- Örebro är landets **sjunde största kommun**, med 132 277 invånare.
- Örebro leds av en **koalition** som består av M, FP, KD, C och MP.
- I Örebro finns 12 000 registrerade företag.

Viktiga områden inom näringslivet är **handel, logistik, avancerad tillverkningsindustri** och **måltid**.

- De fem största privata arbetsgivarna är **Atlas Copco Rock Drills AB**,

Distributionstjänst AB, **Busslink i Sverige AB**, **Haldex AB** i Garphyttan och **DHL** i Örebro.

- **Örebro universitet** har omkring 14 500 studenter, ett 90-tal professorer och 430 doktorander.

... och sportklubben

- **Örebro Sportklubb** har spelat i fotbollsallsvenskan i 42 säsonger. Klubben avslutade fotbollssäsongen 2008 på plats 7 i allsvenskan.
- **Örebro SK bandy** har varit svenska mästare

fem gånger, senast 1967. I år slutade laget på fjortonde och sista plats i bandyallsvenskan.

- **KIF Örebro** avslutade damallsvenskan 2008 på plats 7.

Säker monterering.

I äldre fastigheter är ofta karmen en svag länk. Dalocs säkerhetsdörrar levereras alltid med en karm av stål. Secor säljer och monterar säkerhetsdörrar i flerbilshus, och åtar sig också renoveringar i trapphuset. Lägre energikostnader, säkert låssystem och anpassning till ny posthantering är andra fördelar med ett dörrbyte.

SECOR



Försäljningar



Falken 6, Nytorosgatan 16 A, har köpts av Bostadsrättsföreningen Falken 6. Säljare var Södgårds Etablerings 786 AB och köpeskillingen uppgick till 7,25 miljoner kronor. Affären omfattar 514 kvadratmeter bostadsyta. Fastigheten är byggd 1951 och taxeringsvärdet är 3,18 miljoner kronor.



Triangeln 25, Riddaregatan 8, har köpts av Grundborgen DCAWSX. Säljare var Akelius fastigheter och köpeskillingen uppgick till 12,41 miljoner kronor. Affären omfattar 1 708 kvadratmeter lokaler. Fastigheten är byggd 1986 och taxeringsvärdet är 9,27 miljoner kronor.



Rubinen 2, Kungsgatan 23, har köpts av Grundborgen DBHWSX. Säljare var City-fastigheter och köpeskillingen uppgick till 13,45 miljoner kronor. Affären omfattar 1 368 kvadratmeter bostäder och 77 kvadratmeter lokaler. Fastigheten är byggd 1963, taxeringsvärdet är 9,14 miljoner kronor.

TEXT HANS HELLBERG
FOTO GÖRAN WIBOM / NAI SVEFA

A-läge för kontor och butiker i Umeå



Topphyrorna för kontor i centrala Umeå var i fjol 1 500 kronor per kvadratmeter och år. För butiker i samma område betalades uppemot 3 000 kronor per kvadratmeter och år.

Krisen slår hårdare än väntat

Umeå har drabbats hårdare än befarat av finanskrisen. I dag råder närmast stilltje på fastighetsmarknaden. Men universitetet, storsjukhuset och det snart färdiga resecentrumet väntas locka investerare igen.

Volvo har varslat nära 1 200 anställda och Astra Zeneca har aviserat att de lägger ned verksamheten i staden. Utöver dessa har en rad mindre företag varslat, bland annat skogsmaskintillverkaren Komatsu.

Under februari ökade antalet arbetslösa i Umeå med drygt 1 600 personer. Det innebär 33 procent fler arbetslösa än vid samma tid i fjol. Sammanfattningsvis har finanskrisen drabbat Umeå hårdare än väntat. Det ska dock ses utifrån perspektivet att staden blev utsedd till landets tillväxtkommun år 2008 och haft en exceptionell tillväxt de senaste åren. Sysselsättningen inom det privata näringslivet har vuxit mer än 30 procent på tio år.

I likhet med övriga landet råder en återhållsamhet på transaktionsmarknaden och endast ett fåtal fastighetsaffärer har genomförts sedan sensommaren 2008. Dessa affärer avser främst egenanvändare samt bostadsrättsföreningsköp.

Därmed utgör Anders Nyberg Måleri AB:s försäljning till Riksbbyggen den senaste barometern på hur attraktivt det är att investera i Umeå. Försäljningen avsåg ett bostadspaket med ett pris på 180 miljoner kronor.

Inom kvarteren Nanna och Mimer i centrala Umeå pågår sedan i höstas en upphandling av kommunens mark. Kommunen ska sälja till den som lämnar det mest fördelaktiga förslaget, med förbehållet att ett badhus ska anläggas i området.

Efter en första intresseför-

Endast ett fåtal fastighetsaffärer har genomförts sedan sensommaren 2008.

frågan har kommunen valt att gå vidare med två privata aktörer, Norrvidden och Lerstenen. Lerstenen samarbetar bland annat med Peter Forsbergs bolag Forspro samt Diös. Under våren beslutar politikerna vilken aktör som slutligen får förgylla kvarteren. Inom kommunen är förhoppningen att badhuset ska stå klart under 2013.

Bygget av Botniabanan fortgår. Projektet beräknas vara

klart 2010 och då kan Umeå stoltsera med Norrlands största resecentrum. I samband med bygget av Botniabanan görs stora investeringar för att utveckla Umeå som det naturliga transport- och logistiknavet för norra Skandinavien.

Konceptet kallas Nordic Logistic Center, NLC, och omfattar NLC Terminal, NLC Park och Umeå Hamn. Med Botniabanan, ny kombiterminal, ny logistikpark, ny ringled och utbyggd hamn stärker Umeå sin roll som nod i det nordiska transportsystemet.

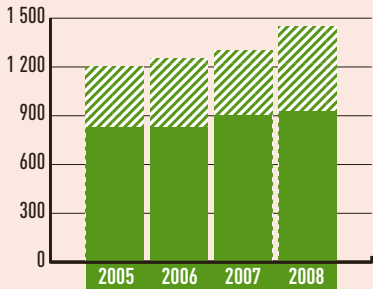
I närheten av resecentrumet bygger för närvarande NCC ett nytt bostadsområde. Arbetsnamnet är Öbacka strand. Området, som ligger i närheten av Norrlands universitetssjukhus och Umeälven, ska bestå av drygt 500 lägenheter. Öbacka strand har ett attraktivt läge intill älven och tros bli en gräddhylla för välbärgade Umeåbor. Området ligger på gångavstånd från centrala Umeå.

Sammantaget bedöms fastighetsmarknaden som något sval även om den på längre sikt har stor potential. Av tidigare erfarenheter vet vi att ett framgångsrikt universitet och ett stort sjukhus i kombination med ett gott företagsklimat lockar fastighetsinvestorer. **1**

TEXT OLOF MELIN / NAI SVEFA KARTA TYPOFORM

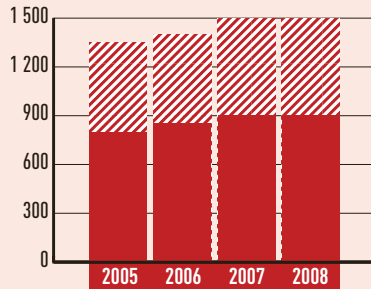
... men fortsatt få vakanser

BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



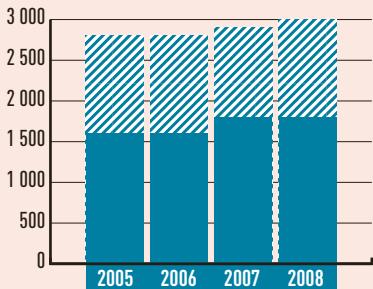
■ normalt spridningsintervall
Avser varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



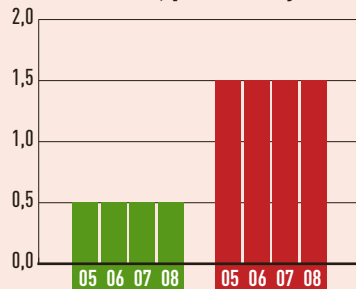
■ normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



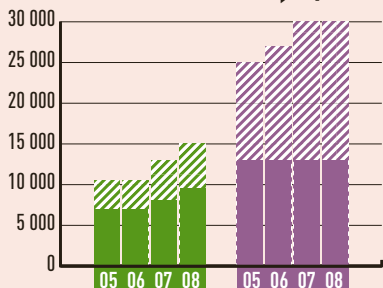
■ normalt spridningsintervall
Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt.

VAKANSER, procent av ytan



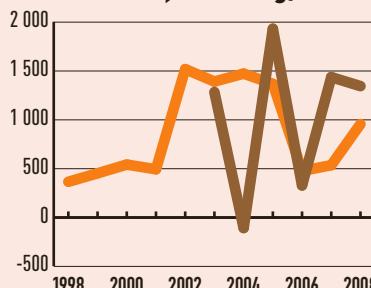
■ bostäder ■ kontor
Avser bostäder i hela kommunen och kontor i A-läge.

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



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

BEFOLKNING/SYSSELSÄTTNING, utveckling/år



■ Umeå (befolkning 2007: 112 728)
■ 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.



08-441 15 50,
www.svefa.se

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



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

Intervju

"Vårt företag har inte påverkats märkbart"

Procentuellt skapas mer nyföretagande i Umeå under en lågkonjunktur än det gör i hela landet under en högkonjunktur, säger Krister Olsson, en av huvuddelägarna på Balticgruppen i Umeå.

Balticgruppen har 27 fastigheter med totalt 190 000 kvadratmeters yta. Av dessa är 70 procent kontor, 15 procent handel och 15 procent bostäder.

Företagets senaste fastighetsaffär var Forfete 8, som man köpte för 240 miljoner kronor av Norrporten.

– Vår verksamhet har hittills inte påverkats märkbart av finanskrisen, men ingen vet ju hur länge den håller i sig, säger Krister Olsson.



FOTO: ANDREAS NILSSON

Krister Olsson

Nu arbetar Balticgruppen, på uppdrag av universitetet, med att bygga ett konstnärligt Campus. Det är en affär på 300–400 miljoner kronor som bland annat omfattar arkitektutbildning, bildmuseum och ny konsthögskola.

Företaget bygger också om Tullkammaren och Umedalen K3, två affärer på vardera 30–50 miljoner kronor. Dessutom görs en del ombyggnader av hotell i staden.

– I dagsläget gör Balticgruppen affärer på runt 500 miljoner kronor, så vi har att göra de närmaste åren, säger Krister Olsson.

Universitetet är enligt Krister Olsson stadens motor och pådrivande utvecklingsfaktor – det är där och i dess närområde som allting kretsar.

■ Det saknas långsiktig och översiktlig planering för staden liksom verktyg för detta. ■

– Vi har ingen närmare koppling till studenterna förutom våra 430 studentrum, men de är indirekt viktiga för oss, berättar han.

Han är dock besviken på samarbetet med kommunen.

– Allt tar väldigt lång tid och det är för mycket tjänstemannatryckande under processerna. Det saknas långsiktig och översiktlig planering för staden liksom verktyg för detta. Det är ett stort problem för alla fastighetsägare i Umeå.

År 2010 färdigställs Botniabanan, vilket Krister Olsson välkomnar och ser som ett bra och miljövänligt komplement till flygplatsen. Denna väntas påverka såväl bostads- som arbetsmarknaden i positiv riktning.

– Troligtvis sker det en positiv skjuts för arbetsmarknaden, men inte lika säkert på bostadsmarknaden. En effekt kan ju bli att människor väljer att bo kvar utanför Umeå i stället för att flytta hit.

INTERVJU YVONNE ODERVÅNG

Arvid Lindqvist

KRÖNIKÖR



Att konsumtionen utvecklas bättre än sysselsättningen talar för handelssegmentet.

Kreditkrisen har orsakat en lågkonjunktur som, med ursprung i USA, har spridit sig som en löpeld genom världen. Den globala lågkonjunkturen har lett till en vikande export i Sverige som påverkar både sysselsättningen och hushållens konsumtion. Varselnivån är för närvarande i linje med 1990-talskrisen och arbetslösheten befaras öka till omkring tio procent 2010.

Konsumtionen förväntas dock få en bättre utveckling än sysselsättningen under kommande år, vilket till stor del beror på ökningarna i hushållens disponibla inkomster i och med en kombination av låg inflation, sänkta skatter och ökade bidrag. Vårt sparande har också ökat de senaste åren och sparkvoten, den andel av den disponibla inkomsten som går till sparande, förväntas uppgå till över 14 procent i år. Det är en historiskt sett hög nivå som ökar motståndskraften mot en sjunkande konsumtion när arbetsmarknaden är kärv.

Trots att hushållens konsumtion utvecklas förhållandevis bra jämfört med den övriga ekonomin minskar ändå delar av detaljhandeln, speciellt sällanköpsvaror som hemelektronik, byggvaror och möbler, i takt med att sysselsättningen viker. Eftersom konsumenterna fortfarande behöver varor kommer dock inte handeln att avstanna bara för att konjunkturen viker. Vi förväntar oss därmed inte någon dramatisk minskning i detaljhandelsomsättning under kommande år. De delar av handeln som antas klara sig bäst är dagligvaruhandeln och vissa delar av sällanköpshandeln som är relaterad till den löpande lönen och inte finansieras med lån, exempelvis sport- och fritidshandeln.

Den förhållandevis stabila utvecklingen i hushållens konsumtion medför att handelsfastigheter med bra läge och god kvalitet förväntas få en bättre hyres- och vakansutveckling än


motsvarande kontorsfastigheter, som på ett mer direkt sätt är beroende av sysselsättningsutvecklingen.

Mycket talar för att driftnettutvecklingen för handelsfastigheter av hög kvalitet ger en mindre nedgång och snabbare återhämtning av fastighetsvärdena än motsvarande kontorsfas-

tigheter, eftersom marknadsförväntningar på den framtida hyres- och vakansutvecklingen räknas in i direktavkastningskraven. Exempelvis bidrar förväntningar om sjunkande hyror och ökande vakanser för kontorsfastigheter i Stockholm city till en situation med stigande direktavkastningskrav trots det låga ränteläget.

Handelsfastigheternas stabilare hyres- och vakansutveckling i kombination med en låg räntenivå gör att direktavkastningskraven inte stiger lika mycket, och återhämtar sig snabbare, än hos motsvarande kontorsfastigheter – vilket leder till en jämnare värdeutveckling.

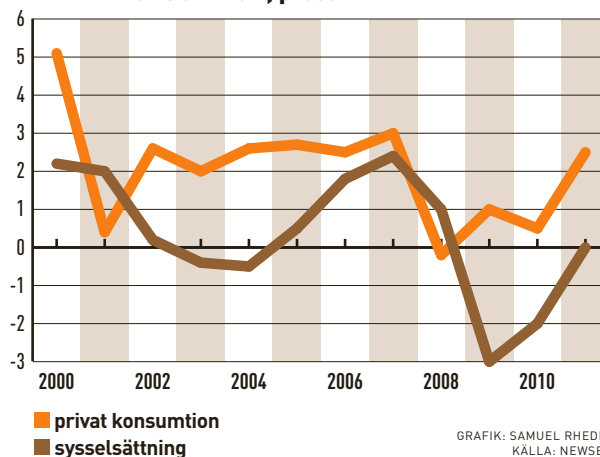
Den här utvecklingen gäller dock inte för alla ägare av handelsfastigheter. För att lyckas som fastighetsägare inom handelssektorn krävs en kombination av bra handelsläge, goda kundrelationer och proaktiv förvaltning. De senare årens nyetableringar av handelsyta i kombination med den vikande konjunkturen, och dess effekter på hushållen, kommer att slå

särskilt hårt mot butiksytor av lägre kvalitet och köpcentrum med sämre läge och butiksmix. Den jämnare utvecklingen gäller med andra ord de aktörer som har en kombination av bra handelsfastigheter och rätt förvaltningskunskap. 

Arvid Lindqvist är analytiker på Newsec Advice AB. Du når honom på arvid.lindqvist@newsec.se

Handelsfastighet smart tillgång för kunnig investerare

SYSSELSÄTTNING OCH PRIVAT KONSUMTION, procent



GRAFIK: SAMUEL RHEDIN
KÄLLA: NEWSEC

Cash flow?



Det är inte alltid lätt att känna igen en god investering när man ser den. Tyvärr är det inte heller lätt att känna igen en dålig investering förrän det är för sent. Många ventilationsanläggningar har dålig prestanda och kräver ständig omvårdnad. Sådana dåliga investeringar ger dålig ekonomi, dåligt humör och ett dåligt sken över branschen.

Med en Eurovent-certifierad produkt vet du vad du betalar för. Det gäller för hela Europa, vilket underlättar för montören, kunden, användaren - och givetvis för branschen. Kräv Eurovent-certifierat.



Vissa märken sviker aldrig

Luftfilter



Luftbehandling



Kylbafflar



1001 fantastiska byggnader



Den femtusen år gamla gravkammaren Mewgrange på Irland och nybyggda OS-stadion i Peking har två gemensamma nämnare. Båda är byggnadsverk och presenteras i text och bild som äldsta och yngsta objekt i den här tegelstenstunga arkitekturguiden. Bland de 1 001 byggnaderna från hela världen återfinns givetvis berömdheter som pyramiderna, Empire State Building, Versailles och Taj

Mahal. Men vem hade tidigare hört talas om Krokiga Huset i Sopot, Krukväxthöghuset i Paris eller den ofantliga trettiofåfabriken Magnitogorsk Metal Kombinat i Ryssland? Sverige bidrar med 32 objekt. Det här är boken för den resande arkitekturintresserade.

1 001 byggnader du måste se innan du dör. Utgivare: Bonnierfakta. Redaktör: Mark Irving. 960 sidor. Pris 241 kronor inklusive moms från www.bokus.com.

Så satsar du på vindkraft



När vattenkraften i älvarna exploaterades finansierades anläggningarna av privata markägare som sedan sålde investeringarna till kraftbolagen. Nu sitter de fast och betalar allt högre räkningar för den elkraft de själva tämjde. En lärdom av historien kanske är att fastighets- och markägarna själva bör äga den nya vindkraften. Men hur köper man andelar i vindkraftverk av energibolag och föreningar? Och hur köper man ett befintligt

vindkraftverk och förvaltar det? Svaren finns i den här rapporten som vänder sig till den offentliga sektorns fastighetsföretagande, men även är läsvärd för den privata fastighetsägaren som vill lära om strategi, teknik, ekonomi, juridik och regelverk kring den miljövänliga energikällan.

Vindkraft för eget bruk. Utgivare: Utveckling av fastighetsföretagande i offentlig sektor (U.F.O.S). Roger Fredriksson / Apoidea AB. 64 sidor, 175 kronor från www.offentligfastigheter.se eller www.skl.se.

Årets trädgårdsbok



Trädgårdsböckerna förändras. Perspektiven vidgas och texterna fördjupas. I takt med det ökande intresset för odling beskriver många nya böcker också det gröna livets ekologiska, sociala och historiska aspekter. Årets trädgårdsbok, utsett av Trädgårdsmässan i Stockholm, gör nedslag hos ett trettiotal amatör-odlare runt om i Sverige, som berättar om växterna, visionerna, vardagen, odlarmödorna, estetiken och filosofin kring sina trädgårdar. Här finner varje läsare garanterat sin själsfrände.

Trädgårdsliv - människorna och deras trädgårdar. Utgivare: Sällskapet Trädgårdsamatörerna. Christina Fryle och Inga Wallenquist. 240 sidor. Pris 275 kronor inklusive moms från www.tradgardsamatorerna.nu

Vem ska ta ansvar



Att förvalta fastigheter åt andra är en balansgång mellan olika intressen. Men var går gränsen mellan att bara göra sitt jobb, och att säga ifrån när villkoren blir för tuffa? Som förvaltare är man i händerna på ägaren, säger en del. Man måste sätta sin egen gräns, menar andra.

TEXTER ANN-MARIE LUNDHOLM KACKERLACKSFOTO INGVAR SVENSSON / SCANPIX KACKERLACKSMÖNSTER JURIJ KHRISTITJ / ISTOCK

Var för snusket?



Hur kunde ett företag med ambitionen att vara Europas mest professionella och framgångsrika förvaltare göra ett så dåligt jobb? Hur kunde det gå så långt, varför slog ingen larm tidigare? Frågorna kring de mis-

skötta husen i Herrgården i Malmö är många. Fastighetsägaren, norska kapitalförvaltare Acta, har förstås ett tungt ansvar. Men Newsec

som förvaltat fastigheterna i flera år, har rimligen också ett ansvar.

Fastighetstidningen har varit i kontakt med Newsec Asset Management, som avstår från att kommentera och hänvisar till fastighetsägaren.

Men många andra har funderingar kring balansgången mellan olika intressen på området.

– Vi som jobbar med förvaltning ser ju att olika ägare är olika långsiktiga. Det är inte alltid man som förvaltare får göra det man vill, säger **Göran Albertsson**, ordförande i Fastighetsentreprenörerna, en branschförening för entreprenörsbolag inom FM och fastighetsförvaltning med cirka 15 medlemmar.

För fastighetsägare med kort placeringshorisont ligger fokus på värdetillväxt.

– Förvalta betyder ju vidmakthålla, att hålla i den kondition som är. De allra flesta förvaltningsuppdrag gäller bara drift, skötsel och felavhjälpande. Stora tunga kostsamma åtgärder, som att byta fönster eller installera ny hiss ingår inte.

– Oftast är det fastighetsägaren som beslutar om det planerade underhållet, alltså de långsiktiga åtgärder som syftar till att behålla fastighetens skick eller att förbättra det. Entreprenören har ofta uppdraget att göra underhållsplaner, som underlag för ägarens beslut.

Därmed inte sagt att man inte försöker arbeta med utveckling och förbättring, enligt Göran Albertsson:

– Så gott som alla som jobbar med förvaltning gör listor med förslag på långsiktiga åtgärder. Det är ju vi som möter hyresgästerna, de som drabbas av uteblivna åtgärder, och det är inte så kul att stå där som en åsna mellan två hötappar.

Någon exakt gräns där man som förvaltare säger stopp eller nej tack vill Göran Albertsson inte ange:

– Det är en jobbig sits. I många fall skulle man nog vilja göra mer än det finns möjlighet till. I vissa fall handlar det om att hålla verksamheten flytande, medan man skjuter ett allt större underhållsberg framför sig.



Det är inte alltid man som förvaltare får göra det man vill... Förvalta betyder ju att hålla i den kondition som är.

Göran Albertsson, ordförande i Fastighetsentreprenörerna



Att det var så illa framgick inte ... vi borde kanske ställt fler frågor.

Rune Wangsmo, informationsdirektör på Acta

► **Bengt Jildmalm** är vd för Primär fastighetsförvaltning med 300 anställda och verksamhet över hela landet. Han är även ordförande i Göteborgs Fastighetsförvaltarförening och styrelseledamot i organisationen AFF, Forum för förvaltning och service. Han betonar vikten av att skapa en situation där alla uppfattar sig som vinnare.

– Det finns ju tre intressen i ett förvaltningsuppdrag: ägaren, förvaltaren och hyresgästen – som man måste få att gå hand i hand. Annars är risken stor att hyresgästerna och området blir förlorarna.

Kan man som förvaltare säga nej till ett uppdrag?

– Om villkoren är fel så vill vi inte ha hand om ett uppdrag. Att gå in i ett område med mycket eftersatt underhåll, och skära i kostnaderna i efterhand, det går inte, säger han.

Frågan om auktorisation av fastighetsförvaltare har diskuterats i många år. Både Bengt Jildmalm och Göran Albertsson hoppas att auktorisation kan vara ett sätt att höja kvaliteten i förvaltarbranschen.

Mer tveksam till det är **Bengt Olsson**, förvaltningschef på Einar Mattsson i Stockholm som förvaltar 9 000 bostäder och 130 000 kvadratmeter kommersiella lokaler – egna och andras. Han har också varit ordförande i Föreningen Stockholms Fastighetsförvaltare.

– Jag är tveksam till att koppla auktorisationen till enskilda personer, kvalitet ska byggas på kvalitetsprogram som hela företaget arbetar med.

Visst är man som förvaltare i händerna på beställaren, säger Bengt Olsson, men man bör också ha en gräns.

– Var gränsen går är upp till varje förvaltare, det är svårt att generalisera. Men ska man jobba långsiktigt och seriöst så kan man inte acceptera beställare som ställer orimliga krav, säger han.

– Vi är rädda om vårt varumärke. Frågan om

vilka vi kan samarbeta med och hur handlar inte bara om priset.

Att Actas varumärke och rykte påverkats av missförhållandena i Herrgården är klart, säger företagets informationsdirektör **Rune Wangsmo**.

– Det är inte bra att vi blir utmålade som kortsiktiga och giriga. Vi äger 30 000 bostäder i Sverige, och det mesta är i bra skick, säger han.

Hur kunde det gå så långt i Herrgården? Rune Wangsmo talar om en olycklig blandning av 30 års misskötsel, högt slitage, trångboddhet och integrationsproblem.

– När vi gjorde affären visste vi att det var fastigheter med renoveringsbehov, men att det var så illa framgick inte. Beslutsunderlaget var inte bra nog. Vi borde kanske ställt fler frågor.

Känner ni er lurade?

– Nej, vi tar ansvar för att vi inte gjort det vi skulle. Nu gäller det att visa att vi tar problemen på allvar och kan lösa dem. Vi vill visa att vi är goda fastighetsägare, som samarbetar med kommuner och andra.

Har ni gjort en dålig affär?

– Herrgården är en dålig affär för oss. Men det är bara en liten del av vår fastighetsportfölj, säger Rune Wangsmo.

Det finns flera lärdomar att dra av det som hänt i Malmö, säger **Hans Lind**, professor i fastighetsekonomi vid KTH i Stockholm:

– En lärdom är att det har kommit in en ny typ av fastighetsägare i Sverige, som har ett mer kortsiktigt perspektiv och i första hand vill tjäna pengar.

– En annan lärdom är att det svenska systemet bygger på att någon klagar. Men här har ju inte det skett. Om man kommer från ett annat land, inte behärskar språket eller reglerna och kanske är rädd för att gå till myndigheterna, så klagar man inte.

– Den långsiktiga slutsatsen är att vi måste se över reglerna för fastighetsförvaltning. Kan vi förlita oss på att alla system bygger på att initiativet alltid kommer från hyresgästen? Det kanske behövs en annan kontroll, säger Hans Lind.

De misskötta husen i Herrgården är en historia med många delar, tycker Hans Lind.

– Många måste ha känt till hur det låg till, det är en skandal att det uppmärksammas först genom ett tv-program. Själv är jag överraskad. Hade någon berättat det här för mig innan jag såg bilderna på tv hade jag tänkt att sånt har vi inte här i Sverige. 📞



Det har kommit in en ny typ av fastighetsägare, som i första hand vill tjäna pengar.

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi vid KTH

Organisationen kan agera mot försumliga medlemmar

● För medlemskap i Fastighetsägarna krävs **god kännedom om och efterlevnad av organisationens etiska regler**. ● Medlemskapet ska utgöra en garanti för att fastighetsägaren **agerar seriöst och kvalitetsmedvetet** och utgör en

respekterad företrädare för branschen. ● Att reglerna efterlevs bevakas på **regional nivå av ansvarsnämnderna** och på **central nivå av Etiska nämnden**. ● **I ett uttalande** med anledning av missförhållandena i Herrgården tar

Fastighetsägarna Syd avstånd från oetiska fastighetsägare. Där påpekar man att fastighetsägaren Bostads AB Gröningen inte är medlem i föreningen. ● Enligt Fastighetsägarna Sveriges **chefsjurist** Rune Thomsson finns inget som hindrar att en förening

inom organisationen agerar mot en **medlem som varit försumlig i en annan förenings område**. I koncernförhållanden kan dock komplicerade förhållanden uppstå. ● En **fastighetsägare** eller **fastighetsförvaltare som företräder** en fastighets-

ägare, kan vara **medlem i valfri förening**. Enligt stadgarna ska man gå med med **samtliga fastigheter** i sitt bestånd. ● Enligt uppgift är varken Gröningen eller dess moderbolag **medlem** i någon förening. Däremot är förvaltaren **Newsec med**.

Kommunen kräver krafttag i misskötta hus



FOTO: LINDA AXELSSON / IBL

Fuktskador i en av de nedgångna lägenheterna på Ramels väg i bostadsområdet Herrgården.



Herrgården är en del av stadsdelen Rosengård i Malmö. Husen i området är byggda i slutet av 1960-talet.

Missförhållandena i hyreshusen i Herrgården i Malmö överraskade många. Nerslitna köksinredningar, fuktskadade badrum, mögel och kackerlackor. Medias överdrifter, enstaka undantag eller vårdlösa hyresgäster?

Verkligheten är värre än tv-bilderna. Malmös miljöförvaltning kräver omedelbara insatser, annars riskerar både ägare och förvaltare vite.

87 badrum, 22 toaletter och 17 kök i akut behov av renovering. Mögel i hälften av lägenheterna och skadedjur i nästan var femte.

Uppgifterna kommer från den inventering som fastighetsägaren – norska kapitalförvaltaren Acta genom dotterbolaget Gröningen – låtit teknik konsulterna Ramböll göra i de 867 bostadslägenheter som bolaget äger i området Herrgården.

Efter att missförhållandena uppmärksammades i tv-programmet Uppdrag Granskning i november förra året har omdömena varit hårda. Skandal, misär, oacceptabelt, en boendemiljö som man trodde avskaffades i Sverige på 30-talet.

Enligt miljöförvaltningen i Malmö krävs omfattande åtgärder i husen, det räcker inte med insatser i enstaka lägenheter. Bristerna i lägenheterna är av en sådan omfattning och karaktär att de utgör en omedelbar risk för olägenhet för människors hälsa, skriver man i sitt förslag till beslut.

Miljöförvaltningen lägger an-

svaret för bristerna på fastighetsägaren och förvaltaren av fastigheterna. Orsakerna är enligt dem en kombination av starkt eftersatt löpande underhåll, obefintlig egenkontroll och okunskap om de krav som ställs på ägare och förvaltare av bostadshus.

Miljöförvaltningens lista på åtgärder omfattar 13 punkter, om inte kraven uppfylls i tid kan vite utdömas. Kravlistan skrivs också in i fastighetsregistret, vilket innebär att kraven följer fastigheten vid eventuellt ägarbyte.

Området Herrgården är en del av stadsdelen Rosengård i Malmö, med 31 flerbostadshus byggda 1967 som en del i miljonprogrammet. De flesta lägenheterna är trerummare. Området planerades för 3 000 invånare, idag bor här betydligt fler.

Husen har ägts och förvaltats i både kommunal och privat regi. 1994 sålde den borgerliga majoriteten i Malmö fastigheterna till privata aktörer, och sedan dess har fastigheterna bytt ägare flera gånger.

Fastighetsägaren AB Gröningen köpte sitt bestånd 2004. 2006 tvingade kommunen sitt bostadsbolag MKB att ta över tre fastigheter i området, som var i mycket dåligt skick.

Enligt **Andres Aulik**, styrelseledamot i Gröningen och av Acta utsedd att ta hand om problemen i Herrgården, satsar bolaget 31,5 miljoner kronor på renovering den kommande tolv månaders perioden. Arbetena beräknas komma igång tidigast i maj. **17**

Ta kommandot över förvaltningsprocesserna med marknadens mest heltäckande fastighetssystem

www.lebsystem.se

 L.E.B System

Se möjligheterna i det nya vårdvalet, alla lokalägare!

Vårdvalet sprider sig över landet och etablerar helt nya förutsättningar för primärvården i Sverige. Men också möjligheter för alla lokalägare, skriver konsulten **Helena Holmberg**.

En vårdgivare måste uppfylla de kvalitetsvillkor som har ställts upp av det egna landstinget, men sedan är det patienterna som avgör vilka vårdcentraler – offentliga och privata – som överlever, kan expandera eller måste krympa sin kostym genom var de väljer att söka vård.

Det är LOV:en, lagen om valfrihet från 2008, som tvingar både villiga och mindre villiga landsting att utveckla ett vårdvalssystem som grundar sig på patientens fria val av vårdgivare. Landstingen har till och med 2010 på sig att etablera ett vårdvalssystem. Systemen ser och kommer att se olika ut i olika landsting. Ett par har varit tidigt ute.

Vårdvalssystemen i Halland och Stockholms län har fungerat i ett par års tid och har båda låtit tala om sig en hel del. Hälsoval Skåne infördes den 1 maj 2009. VG Primärvård, vårdvalssystemet i Västra Götalandsregionen, startas den 1 oktober 2009.

Kort sagt innebär vårdvalet i princip fri etableringsrätt inom primärvården. Från att ha varit en fråga för centralbyråkratisk planering blir alltså primärvårdens lokalisering i framtiden en fråga om möten mellan två entreprenörer. Dels primär-

vårdsentreprenören, som exempelvis kan vara en grupp allmänläkare som väljer att starta eget tillsammans eller en vårdcentral med offentlig huvudman.

Dels fastighetsentreprenören, lokalägaren som vill fylla sina lokaler med en serviceverksamhet som värdesätts av de kringboende och därmed stärker lokalområdets utveckling och därmed de egna fastighetsvärdena.

Fastighetsbranschen har en nyckelroll att spela i utvecklingen av stadsdelar och bostadsområden. De fastighetsägare som agerar målmedvetet, systematiskt och gemensamt kan nå häpnadsväckande resultat i termer av stadsdelsutveckling, ökad

attraktivitet, ökad boendetrygghet och minskad kriminalitet också i de mest problematiska stadsdelarna i storstäderna. I slutändan är det alltså de egna fastighetsvärdena som stärks.

Den lokala kommersiella och samhällseliga servicen är ett nyckelområde inom den lokala stadsdelens utveckling.

Tillgänglighet till primärvård är en service som värdesätts högt av boende och som ger liv och rörelse – och därmed köpkraft – åt ett lokalt torg.

Tyvärr kan vi räkna med att det är svårast att hitta primärvårdsentreprenörer som är villiga att etablera sig i mindre attraktiva stadsdelar och områden, det vill säga i just de områden där ett målmedvetet arbete för lokal utveckling är mest angeläget. I botten har det självklart att göra med hur vårdvalssystemen utformas. Men säkert kan också vårdgivare, läkare, precis som så många andra, ha fördomar om vilken typ av områden som det

är attraktivt och smidigt att verka i.

Men åtminstone i Västra Götaland, där jag råkar ha min hemvist, väger de socioekonomiska faktorerna tämligen tungt i ersättningssystemet, tolkersättning ingår och systemet ger vårdgivaren tydliga incitament att välkomna de "tunga" och vårdkrävande patienterna.

Min slutsats är att lokalfastighetsägare har mycket att vinna på att vara proaktiva i relation till primärvårdsaktörerna, och mest så i mindre attraktiva stadsdelar och områden. Precis som man kan agera målinriktat för att få till stånd rätt sorts restaurang- och affärsutbud kan ägare och förvaltare av lokaler agera proaktivt för att dra nytta av de helt nya förutsättningarna som håller på att etableras inom primärvården.

Igen, förutsättningarna ser mycket olika ut i landet och utfallet av vårdvalet kommer att variera, beroende på hur systemen är utformade i olika landsting, och i olika landsändar, tätort kontra landsbygd, storstadsinnerstad kontra miljonprogramsförort. På en del platser kommer vårdvalet att leda till ett flertal livskraftiga nyetableringar inom primärvården, på andra platser inga alls.

Men det bör inte hindra en utvecklingsinriktad och entreprenöriell lokalfastighetsägare att ta reda på förutsättningarna där man verkar och att bygga upp kontakter och möjligheter inom en för många fastighetsägare helt ny bransch – primärvårdsbranschen. 📍



Pensionärer håller igång med datorspelet Wii Sports på Rosengårds vårdcentral i Malmö. Ett exempel på en primärvård i förändring.

Lokalägare har mycket att vinna på att vara proaktiva i relation till primärvårdsaktörerna.

HELENA HOLMBERG

konsult, författare och FP-ledamot i Göteborgs kommunfullmäktige





Alléhusen i Gertrudsviks Sjästad är klara i augusti.

VÄSTERVIK FÅR SJÖSTAD

■ Västerviks egen sjöstad börjar ta form. **Sankta Gertruds** gamla sjukhusområde i Västervik är på väg att förvandlas till **Gertrudsvik Sjästad**. Detaljplanen är antagen och strandskyddet upp-

hävt. I augusti invigs de tio alléhusen. Förutom villor och flerbostadshus byggs en företagspark och ett upplevelsehotell som ska drivas av finska Holiday Club. Området inköptes 2004 av Gertrudsviks Fastighets AB från Landstinget.

Anrik Djurgårdskrog rivs

■ Den anrika sommarrestaurangen **Lindgården** på Djurgården i Stockholm ska rivas. Byggnaden har stått tom och



FOTO: KEROLD KLANG

Slutet närmar sig för den förfallna Lindgården intill Gröna Lund i Stockholm.

förfallit i femton år som resultatet av en tvist mellan den privata tidigare ägaren, som önskat riva byggnaden, och Stockholms stad som flera gånger förordnat upprustning. Den nya ägaren fastighetsbolaget Arcona har nu fått rivningslov och planerar ett hotell på platsen nära Gröna Lund. Lindgården byggdes 1929 i neoklassisk stil med referenser till artonhundratalets schweizeribyggnader. Anläggningen kallades ursprungligen **Linden**. För senare och yngre generationer är restaurangen bekant som diskoteket **Huset**.



FOTO: LOTTA HAMMAR

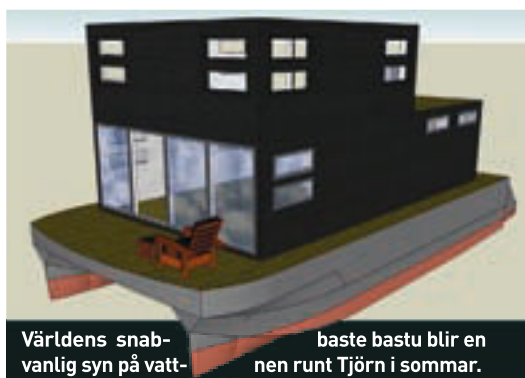
Renströmska sjukhuset som byggs om till flerbostadshus ligger på en höjd intill naturområdet Delsjö.

Sanatorium från 1913 får nytt liv

■ Förra sekelskiftets sjukhusområden är eftertraktade exploateringsobjekt. De ligger nära stadskärnan, parkytorna är väldiga och de bastanta byggnaderna lämpliga att förändra till bostadshus. I Göteborgs stadsdelen Kålltorp förvandlas det nedlagda **Renströmska sjukhuset** till bostadsrättsförening med 57 lägenheter. Det är NCC och Egnahemsbolaget som i partnerskap bygger om arkitekten **Ernst Torulfs** monumentala sanatorium för lungsjuka från 1913. Huset är Q-klassat, vilket betyder att det får byggas om till nytt ändamål om förändringarna görs med pietet. Lägenheterna får ytor på mellan 33 och 150 kvadratmeter. Nya spröjsade fönster i gammal stil ska sörja för låg energiförbrukning. Ombyggnaden startade i mars och inflyttningen sker 2010.

BASTA I FEMTON KNOP

■ Den 1 juni går jungfrufärden för världens snabbaste bastu. När det flytande hotellet **Salt & Sill** på Klädesholmen i Bohuslän efter önskemål från gästerna satsar på en bastuanläggning så skapar man den helt enligt hotellets profil. Bastun blir en kopia av hotellet och därmed flytande. Den 12x6,5 meter stora huskroppen på två våningar i glasfiber uppförs på ett katamaranskrov. Två dieselmotorer



Världens snabbast flytande bastu syn på vatten

blir en bastu runt Tjörn i sommar.

ska ge anläggningen en fart på över femton knop ute på Hjärterö- och Hakefjordarna i sommar.



ILLUSTRATION: ARKITEKTERNA KROOK & TÄDER / BERG ARKITEKTKONTOR / HOK SPORTS
FOTO: NIKLAS LARSSON / SCANPIX

ARENAFEBER. Bygget av nationalarenan i Solna blir kulmen på en våg av storsatsningar runt om i landet. Men vem ska fylla läktarna? Läs vidare på nästa uppslag.

VINNARSATSNING. Anders Svensson, Elfsborg, anfaller under guldsäsongen 2006. Den nya hemmaplanen Borås Arena gav laget ett bättre självförtroende som ledde till SM-guld. Läs mer på sidan 40.

Multiarena

På några år har svenska **idrottsklubbar, kommuner och fastighetsbolag** satsat **miljardbelopp** på att rusta upp och bygga **nya arenor**. Fotbollsparker och hockeylador är inte bara hemmaplaner



FOTO: GARETH EASTON / SCANPIX
ILLUSTRATION: ARENASTADEN

MÖTESPLATS. En modern kommun måste erbjuda något extra. Nationalarenan Swedbank Arena blir centrum i en helt ny stadsdel, med köpcentrum, 2 000 bostäder och arbetsplatser för 12 000 personer. Se sidorna 42–43.

KYLIES KRÄV. Längre utformades arenorna helt efter den svenska elitidrottens önskemål. I dag väger de internationella stjärnornas krav allt tyngre. Ovan ses Kylie Minogue. Läs mer på sidan 44.



i varje stad

TEXTER MICHAEL MASOLIVER GRAFIK DANIEL GINEMAN

för lokala **elitlag**, utan även **konsertlokaler** och **mötesplatser** för **upplevelser** och **affärer** – med stor betydelse för orternas självbild. Förhoppningarna är **enorma**. Men **räcker besökarna till?** ➤



Malmö Arena.

FOTO: ULF ARESKOOG



FOTO: OLLE ULVINEN



Ejendals Arena i Leksand.

FOTO: WWW.LEKSANDSIF.SE

Alla vill ha en egen

67500 åskådare får plats i den nya nationalarenan. I början av sommaren tas de första spadtagen till en helt ny stadsdel i Solna med bostäder, kontor, hotellskrapa, jättegalleria och nationalarena. Bygget av Arenastaden blir kulmen på den våg av satsningar på arenor som de senaste åren svept fram över landet. I kommun efter kommun har slitna islador och idrottsparker ersatts av arenor med modernast tänkbara utbud av service och upplevelser.

En del arenaägare nöjer sig med att fräscha upp lokalerna, bygga ut kapaciteten och öka bekvämligheten. Men påfallande många väljer också att installera företagsloger, konferensutrymmen, hotellverksamhet, butikshandel samt kiosker, pubar och restauranger.

Enklare ombyggnader och uppustningar kostar uppemot 50 miljoner kronor. Större arenor kan kosta allt mellan 100 och 600 miljoner kronor att uppföra. I hela landet handlar det om investeringar till ett värde av 11 miljarder kronor, enligt uppskattningar.

Ishockeyn var tidigt ute, med bland annat Kinnarps Arena i Jönköping (98 miljoner kronor), Löfbergs lila Arena i Karlstad (160 miljoner) och Cloetta Center i Linköping (247 miljoner). Fotbollen följde efter med satsningar i bland annat Sundsvall, Borås och Örebro. Inför årets säsongstart har storsatsningar gjorts i bland annat Norrköping (300 miljoner kronor), Malmö (600 miljoner) och Göteborg (350 miljoner).



FOTO: CHARLOTTE STRÖMVAL



Konferenser och mässor har blivit allt viktigare. Vi kan inte längre förlita oss på bara biljettintäkter.

Karin Mårtensson, vd på Malmö Arena

Turen har även kommit till bandyn, som satsar på allt från enklare ishallar till arenor. Inför nästa säsong ökar antalet elitlag med egen hall från tre till nio. Senast 2013 ska samtliga elitlag på herrsidan ha tillgång till en hall, enligt Svenska Bandyförbundets målsättning.

Ett exempel är Malmö Arena från 2008, som kostade cirka 840 miljoner kronor att uppföra. Förutom att erbjuda hockeymatcher och konserter ska **Percy Nilssons** skapelse bli själva hjärtat i ett stort kommersiellt komplex med restauranger, shoppinggalleria och arbetsplatser i anslutning till bostadskvarteren i den nya stadsdelen Hyllie.

Förebilderna finns i USA där konsertbesökare och idrottspublik gärna söker sig till arenaområdet i god tid före evenemanget för att äta, dricka och umgås. På Malmö Arena ska konsumtionen svara för ungefär hälften av intäkterna, enligt vd **Karin Mårtensson**.

– När vi bjudit hit åskådarna vill vi även erbjuda kringprodukter och andra aktiviteter. Konferenser och mässor har blivit allt viktigare. Vi kan inte längre förlita oss på bara biljettintäkterna från hockeymatcher eller konserter.

En uppfattning som delas av **Peter Jensen**, driftchef för elitserieklubben Brynäs IF:s Läkerol Arena i Gävle. Med en kapacitet för 8 300 åskådare är ett publiksnitt på 6 000 betalande per hemmamatch inte tillräckligt för att få ekonomin att gå ihop.

– Vi sköter det mesta själva för att få ned kostnaderna, säger han. Man blir inte rik på att driva en ishall. Ska vi ha råd att spela i elitserien måste vi hitta andra intäkter. Konferenser och mässor, till exempel. Helst med helpension. Sedan gäller det ju att laget inte trillar ur högsta serien.

Globen i Stockholm byggdes inför 1989 års världsmästerskap i ishockey. Men arenan blev även först i landet med att fullt ut ta konsekvenserna av att idrott och musik blivit del av en och samma industri, underhållningsbranschen. I Globen skulle dåvarande påven **Johannes Paulus II** känna sig lika hemma som **Bruce Springsteen** eller **Wayne Gretzky**.

Om inte 1990-talets bankkris och lågkonjunktur hade kommit emellan skulle Globen-konceptet med ►

HAR DU NÅGON FAVORITARENA?

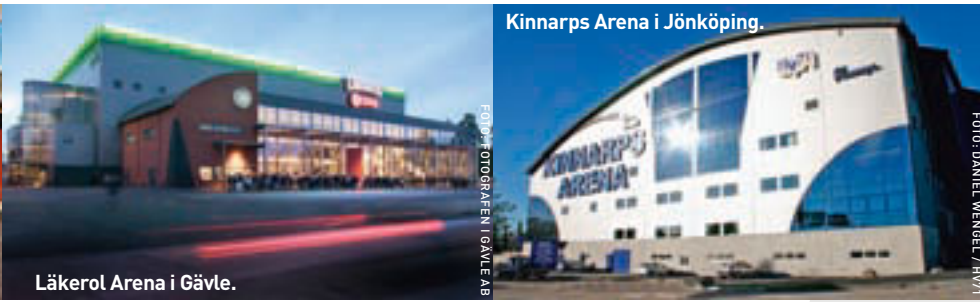
Arne Hegerfors, legendarisk sportreporter:

– Jag är imponerad av de nya arenorna, där komforten ofta är fantastisk. Men av nostalgiska skäl svarar



jag ändå Gamla Ullevi. Jag tänker på när jag som liten grabb stod vid staketet på ståplats och ropade till spelarna. Någon gång fick jag svar också. Det kunde jag leva

på en vecka. Spelarna var ju mina idoler! I dag är avståndet mellan spelare och publik alldeles för stort. Dessvärre bidrar de moderna arenorna till att öka avståndet ytterligare. På sikt skadar det fotbollen, är jag rädd.



Lägerol Arena i Gävle.

Kinnarps Arena i Jönköping.

FOTO: FOTOGRAFEN I GÄVLE AB

FOTO: DANIEL WENGBEL / HV71

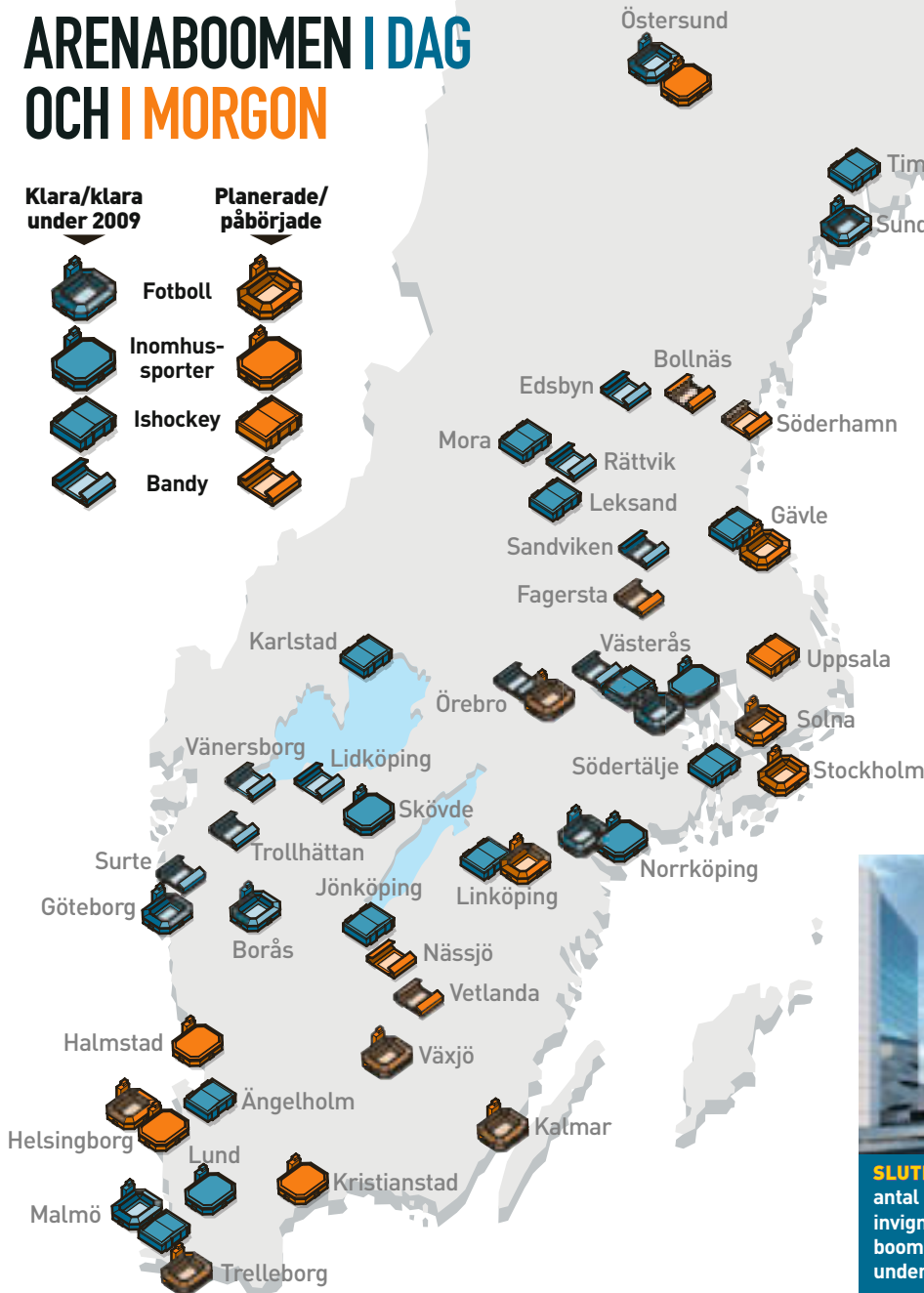
superarena

ARENABOOMEN I DAG OCH I MORGON

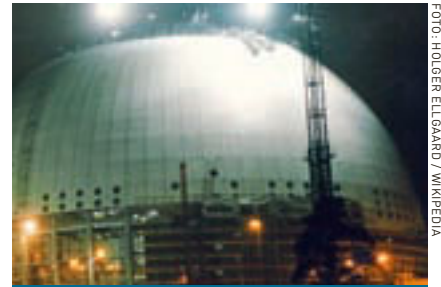
Klara/klara under 2009

Planerade/påbörjade

-  Fotboll
-  Inomhus-sporter
-  Ishockey
-  Bandy



Källor, sid 36-46: Svenska Fotbollförbundet, Svenska Ishockeyförbundet, Svenska Bandyförbundet, Idé Media, Aftonbladet, Svenska Dagbladet, GT, Dagens Nyheter, Sydsvenska Dagbladet, Wikipedia, Mikael Albinsson, Arenastaden.se



STARTSKOTTET. Globen, här under uppbyggnad 1987, var den första arena som tog hänsyn till att både idrott och musik nu var en del av underhållningsbranschen.



SLUTPUNKTEN? Finanskrisen påverkar rimligen ett antal projekterade arenor. Nationalarenan, planerad invigning 2012, kan bli finalen på den nuvarande arenaboomen. Så här är den tänkt att se ut nattetid, nattetid under pågående evenemang samt under dagtid.

FOTO: HOLGER ELLGÅRD / WIKIPEDIA

ILLUSTRATIONER: ARKITEKTENNA KROOK & TJÄDER / BERG ARKITEKTKONTOR / HOK SPORTS

► all sannolikhet fått en lång rad efterföljare. Men det skulle dröja ända till början av 2000-talet innan resan av landet kunde följa huvudstadens exempel.

Nu fanns det plötsligt gott om pengar igen. Byggbranschen var glödhet, räntorna rekordlåga och bankerna mer än villiga att låna ut stora summor. Vid det här laget fanns också ett uppdämt behov av att rusta upp landets åldersstigna hallar och arenor från 1950- och 60-talen.

Elitklubbar, idrottsförbund, artister, medier och publik bidrog till att skynda på utvecklingen. Men utan en politisk vilja i kommunerna hade satsningarna knappast blivit verklighet, menar **Roger Johansson**, projektledare för Kompetenscentrum för Idrottsmiljöer.

Exemplet Globen hade visat vad en spektakulär multiarena kunde uppnå: dra till sig stora evenemang, locka besökare till kommunen, väcka mediernas uppmärksamhet, dra in pengar till den lokala besöksnäringen samt ingjuta självförtroende hos lokalbefolkningen.

Roger Johansson:

– Det här sammanföll i tiden med att många kommuner fick bättre ekonomi och började fundera på hur de kunde bli mer attraktiva. En hel del valde att satsa på upplevelseindustrin som ett sätt att stärka varumärket.

Eftersom ett arenabygge, liksom förekomsten av ett elitlag, anses ligga i hela kommunens intresse är det sällan svårt att engagera byggherrar, finansärer, näringsliv, politiker eller den lokala klubben. Själva subventioneringen kan se ut på olika sätt. Kommunen kan upplåta mark, äga arenan via dotterbolag, ingå långa hyresavtal eller låta kommunala bolag stå för exempelvis uppvärmningen.

I perioder med sportsliga framgångar kan lokala politiker dras med och kanske låta kommunen bli borgenär för fotbollsklubbens banklån. Men vad händer den dagen laget trillar ned en eller ett par divisioner och publiken börjar svika? Ska skattebetalarna stå för notan? Eller låter kommunen föreningen gå i konkurs? Vem ska i så fall använda arenan?



FOTO: KALLE ENRIKSSON

Vi börjar se en överetablering. Konkurrensen om evenemang blir stenhård framöver.

Karin Book, forskare vid Institutionen för Idrottsvetenskap på Malmö Högskola

En rundringning bland fastighetsägare, kommuner, byggherrar, arenabolag och idrottsföreningar visar att de flesta ställer sig positiva till de senaste årens satsningar. Men det finns också avvikande röster. En av dem är forskaren och kulturgeografen **Karin Book** från Institutionen för Idrottsvetenskap på Malmö Högskola.

Hennes uppfattning är att många svenska kommuner hoppas att upplevelser och konsumtion kan kompensera bortfallet av investeringar och arbetstillfällen i traditionell industri. Frågan är varför så många väljer att marknadsföra sig på ett och samma sätt, med hjälp av spektakulära byggnader, jättelika shoppinggallerior, sjönära bostäder och multiarenor.

– Vi börjar se en överetablering på flera håll i landet, säger Karin Book. Konkurrensen om evenemang blir stenhård framöver. Det finns trots allt ett begränsat utbud av mässor, melodifestivaler och Rhapsody in Rock.

Konjunkturedgången och finansoron innebär rimligtvis att några av alla projekterade arenaplaner läggs i malpåse. Inte minst för att det blir allt svårare för kommuner med krympande skatteintäkter att motivera mångmiljonsatsningar på evenemang.

Kanske befinner vi oss i slutfasen av arenaboomen, redan innan det största och mest omtalade av alla projekten ens har påbörjats. I så fall blir den planerade invigningen av nationalarenan i Solna år 2012 inte bara kulmen på hela arenavågen, utan också en storstilad grande finale.

Eller som Roger Johansson uttrycker det:

– Kommunernas engagemang är en förutsättning för sådana här projekt. Men som konjunkturen ser ut i dag lär de behöva fokusera mer på sådant som lagen föreskriver, som vård, skola och omsorg. **📌**

▶ LÄS VIDARE

- Nya hemmaplanen Borås Arena hjälpte Elfsborg att ta SM-guld – se nästa upplag.
- Besök den nya nationalarenan på sidorna 42–43.
- Artister och bokningsbolag ställer nya krav på framtidens arenor. Se sidan 44.

ENKÄT Vad tycker du om de senaste årens arenasatsningar?



Anders Wiklander, vd Norrporten:
– En kommun som bygger en arena på egen hand, utan intäkter från

andra hyresgäster, riskerar att dra på sig stora kostnader. I Sundsvall kom vi fram till en bra lösning när vi i samverkan med kommunen fick möjlighet att bygga attraktiva kontorsytor i direkt anslutning till fotbollsarenan. Det engagemanget var även en del i en långsiktig strategi, nämligen att stärka Norrportens relationer och varumärke lokalt.



Pelle Risell, informatör på Fabege:
– Jag upplever att det först och främst har handlat om att förädla ett

befintligt bestånd som hade blivit allt för gammalt och slitet. Men satsningarna är också ett tecken på att arenan har fått större betydelse för hela samhället. Tidigare vände sig arenorna främst till sportintresserade. På senare år har arenan blivit en angelägenhet även för barnfamiljer och företag. I takt med det ökar publikens krav på service och bekvämligheter.



Gösta Sjöström, informationschef, Peab.
– Vi har haft tre, fyra goda år bakom oss med ihållande högkonjunktur,

mycket kapital på marknaden och banker som varit villiga att låna ut pengar. Det har funnits ett uppdämt moderniseringsbehov. Nu tror jag att vi får se färre beslut om investeringar ett tag framöver. Den här typen av satsningar är konjunkturkänsliga. Kommunerna är alltid involverade på ett eller annat sätt. Frågan är hur deras ekonomi ser ut i dag. Jag

misstänker att det blir mer fokus på kärnverksamheten framöver.



Göran Höckert, marknadschef hos Fastighetsägarna Syd:
– Jag vill inte kalla det för en överetablering, men visst

ökar kraven på arenabolagen. De förväntas inte bara sköta driften på ett kostnadseffektivt sätt utan ska dessutom konkurrera om konserter, idrottsvenemang och konferenser. Till det krävs ett väldigt brett kontaktnät. Det kan bli tufft för en del.



**13 torn, 46 salonger
och 182 rum.**

**Ja, men är
det mysigt?**

Med intelligent teknologi säkerställer vi energieffektivitet och komfort, i vilken byggnad som helst.

Moderna byggnader ställer en mängd olika krav på funktioner. Teknologin ska klara de mest krävande behoven för komfort och energieffektivitet med minimal miljöpåverkan. Med innovativa lösningar, säkerställer vi att alla typer av byggnader fungerar effektivt och säkert, till minsta möjliga energianvändning och miljöpåverkan. Vi levererar komfort till människor, vart än de bor och jobbar. www.siemens.se/sbt

Answers for infrastructure.

SIEMENS

BORÅS ARENA. Anders Svensson och Mathias Svensson jublar med bucklan efter Elfsborgs 1-0-seger mot Djurgården i november 2006.



FOTO: MANS LANGHELM / SCANPIX

BORÅS SATSNING GAV GULD DIREKT

I april 2005 invigde IF Elfsborg sin nya hemma-plan Borås Arena i en allsvensk match mot Örgryte IS inför 15 000 åskådare. Redan nästa säsong vann boråsarna sitt första SM-guld sedan 1961.

– Den nya arenan gav oss både självförtroende och framtidstro, säger **Stefan Andreasson**, sportchef hos IF Elfsborg. På den här nivån är sådant väldigt viktigt för en idrottsförening.

Själva bygget gick på 115 miljoner kronor. Lösningen var en konstruktion där kommunen gick i borgen för banklånen och dessutom skänkte en bit mark i anslutning till den tidigare arenan Ryavallen, i hjärtat av handelsområdet Knalleland.

Med den större arenan har föreningen på kort tid kunnat öka sina intäkter, från 30 till ungefär 80



Arenan gav oss både självförtroende och framtidstro.

miljoner kronor per år. En förutsättning för att IF Elfsborg ska kunna betala konkurrenskraftiga spelarlöner och etablera sig i toppen av Allsvenskan.

Men satsningen har även fått effekter långt utanför idrottens värld, berättar kommunens fritids- och turistchef **Hans Forsman**.

– Vi var tidigt ute med att bygga ny arena och fick positiv uppmärksamhet i medierna, säger han. Den marknadsföringen hade vi aldrig kunnat köpa för pengar. Det har naturligtvis betytt mycket för hela staden.

I och med sommarens konsert med världsartisten **Elton John** får Borås också ett kvitto på att kommunen äntligen har lyckats etablera sig som evenemangsstad. Inte illa med tanke på konkurrensen från Göteborg, som ligger bara sex mil bort.

Hans Forsman:

– Konserten är belöningen för ett mycket hårt och målmedvetet arbete från vår sida. Vi valde att inviga arenan med Rhapsody in Rock för att från första stund visa att det här inte bara handlade om fotboll. **🎵**



Elton John

FOTO: LIVENATION

HAR DU NÅGON FAVORITARENA?

Börje Salming, legendarisk hockeyspelare:

– Scandinavium i Göteborg är välplanerad. Men min favoritarena är ändå Maple Leaf Garden i Toronto,



FOTO: PATRIK JOHALL

16 år jag spelade i Kanada. En fantastisk arena med en väldigt fin atmosfär. Jag minns särskilt gubbarna som hade jobbat där i alla år. Rinken var ju från 1920-talet! – Jag åkte över till

Kanada inför klubbens allra sista match på Maple Leaf Garden 1999. Det var tråkigt att ta farväl, minns jag. Men jag förstår att hockeyn måste anpassa sig. De moderna arenorna är mycket bättre planerade och anpassade efter dagens behov.

LÄS VIDARE

- Så ser den nya nationalarenan ut – se nästa upplag.
- Artister och bokningsbolag ställer nya krav på framtidens arenor. Se sidan 44.

Fara på taket!

Fastighetsägare varnas:

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

Sydeuropeisk Tak-Kråka

Corvus Columen 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.

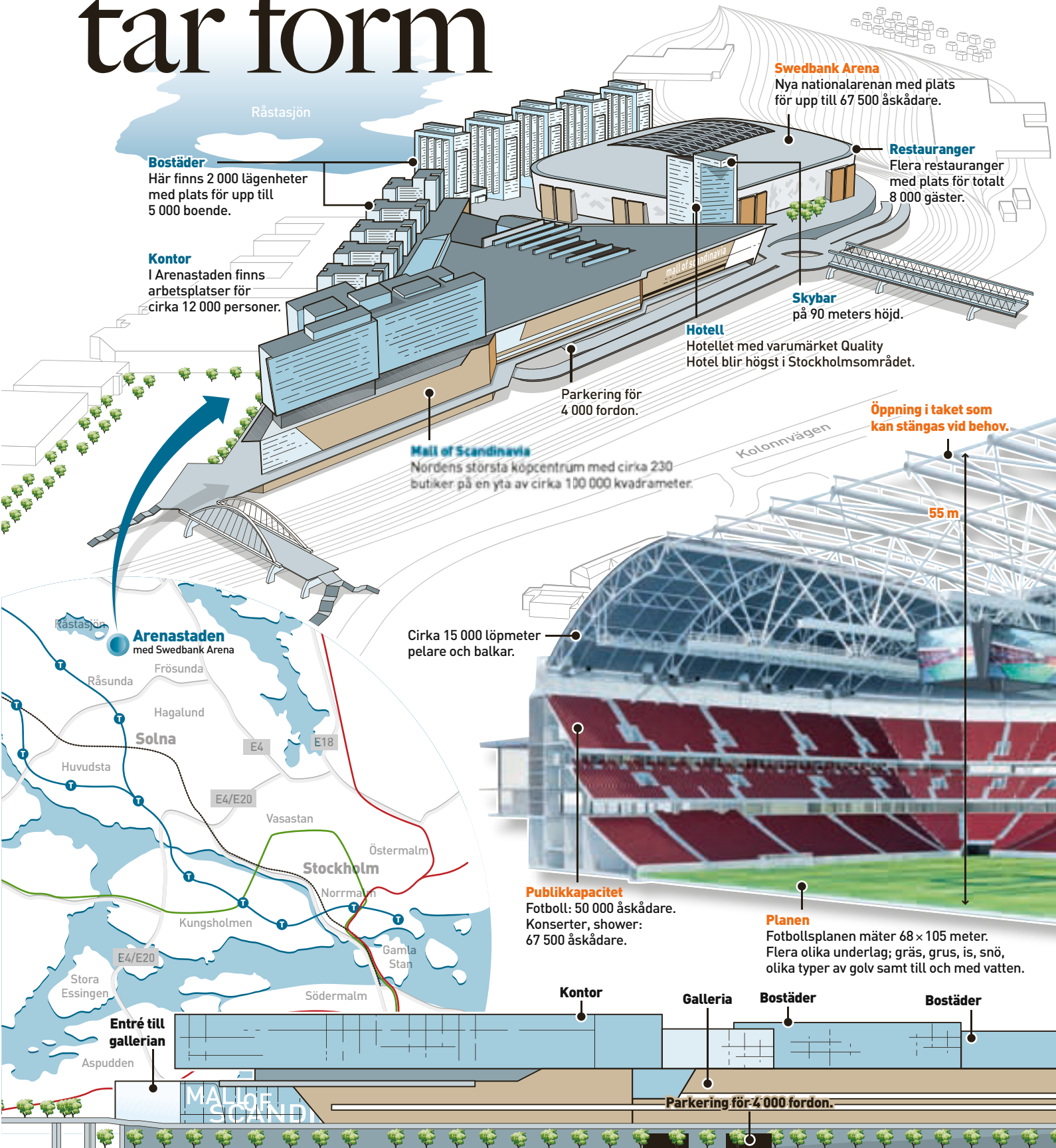
Det lönar sig att inte elda för kråkorna, räkna ut din besparing och miljövinst på www.renoverataket.nu.

www.renoverataket.nu



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

Nationalarenan tar form



Råstasjön

Bostäder

Här finns 2 000 lägenheter med plats för upp till 5 000 boende.

Kontor

I Arenastaden finns arbetsplatser för cirka 12 000 personer.

Swedbank Arena

Nya nationalarenan med plats för upp till 67 500 åskådare.

Restauranger

Flera restauranger med plats för totalt 8 000 gäster.

Skybar

på 90 meters höjd.

Hotell

Hotellet med varumärket Quality Hotel blir högst i Stockholmsområdet.

Parkering för 4 000 fordon.

Mall of Scandinavia

Nordens största köpcentrum med cirka 230 butiker på en yta av cirka 100 000 kvadrater.

Öppning i taket som kan stängas vid behov.

55 m

Cirka 15 000 löpmeter pelare och balkar.

Publikkapacitet

Fotboll: 50 000 åskådare.
Konserter, shower: 67 500 åskådare.

Planen

Fotbollsplanen mäter 68 x 105 meter. Flera olika underlag; gräs, grus, is, snö, olika typer av golv samt till och med vatten.

Arenastaden
med Swedbank Arena

Solna

Stockholm

Entré till gallerian

Kontor

Galleria

Bostäder

Bostäder

Parkering för 4 000 fordon.

JÄTTEARENAN I SOLNA SKA LOCKA DE STÖRSTA EVENEMANGEN

I mars lämnades bygglovsansökan in för Swedbank Arena i Solna. Med plats för uppemot 67 500 åskådare blir fotbollens nya nationalarena inte bara modernast i Norden utan också det främsta besöksmålet i hela Mälardalen. Cirka två miljarder kronor kostar kalaset.

I början av 2000-talet bestämde sig Svenska Fotbollförbundet för att klassiska Råsunda från 1937 var för litet, slitet och omodernt för att kunna vara svensk fotbolls nationalarena. Alternativet blev något utöver det vanliga, skulle det visa sig: en arena som kunde stå värd för allt från simning till speedway inför en publik på mellan 50 000 och 67 500 åskådare beroende på evene-

mang. På en uppvärmd arena med möjlighet att skjuta igen taket finns egentligen inga begränsningar för vad som kan arrangeras.

Men siktet är i första hand inställt på de riktigt stora evenemangen, berättar Björn Nilsson, kommunikationschef hos Solna stad, som äger arenabolaget tillsammans med Fabege, Peab, Jernhusen och Svenska Fotbollförbundet.

– De städer som vill fortsätta att växa måste tänka ett steg längre än att bara erbjuda grundläggande kommunal service, säger Björn Nilsson. Om vi ska bli attraktiva måste vi kunna bjuda medborgarna på något extra.

Byggtiden är beräknad till tre år. Om bygglovet blir klart under

våren, som det är tänkt, kan alltså arenan invigas redan 2012. Några förseningar på grund av kreditkrisen eller Swedbanks bekymmer blir det inte fråga om, enligt Björn Nilsson.

Ungefär två miljarder kronor kostar arenabygget, som också har gett namn åt hela den stadsdel som ska byggas i industriområdet mellan järnvägen och Råstasjön. Bland annat tillkommer köpcentret Mall of Scandinavia, som med sina 230 butiker blir störst i Norden. Mellan arenan och köpcentret bygger Home Properties Stockholms högsta hotell för kedjan Quality Hotels.

Hela stadsdelen ska rymma 2000 bostäder, arbetsplatser för 12 000 människor samt en underjordisk parkering för 4 000 bilar.

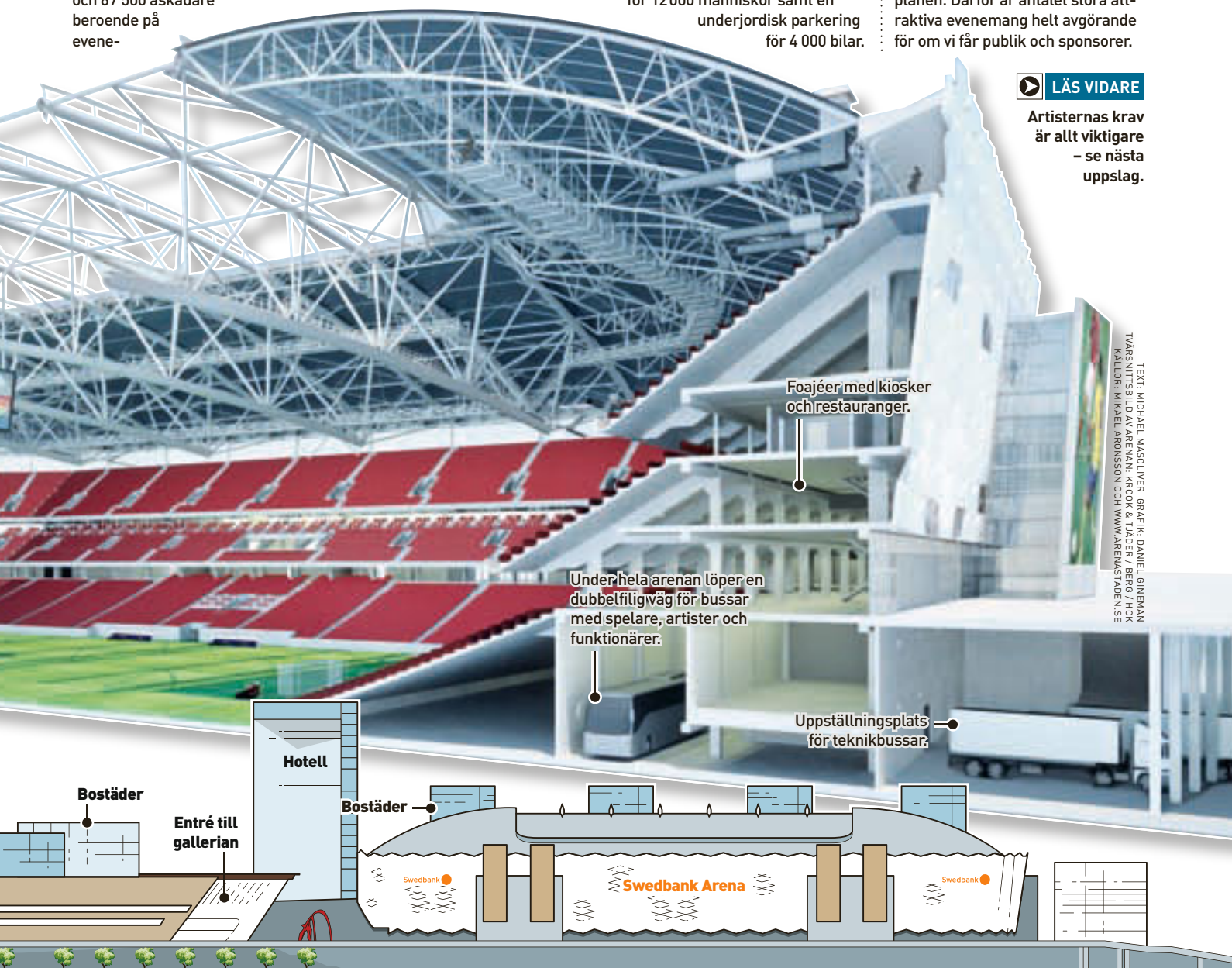
Inklusive de planerade satsningarna på infrastruktur handlar det om investeringar på uppemot cirka 17 miljarder kronor de närmaste 15 åren.

En vanlig dag ska ungefär 50 000 människor vistas i området. En siffra som kan skjuta rejält i höjden i samband med en Champions League-final eller en Madonna-konsert, berättar Mikael Albinsson, projektchef för arenaverksamheten, som räknar med att arenan blir den främsta destinationen i hela regionen med två miljoner besökare på 80 större evenemang per år.

– Det räcker naturligtvis inte med att erbjuda en modern arena. Det viktiga är vad som sker inne på planen. Därför är antalet stora attraktiva evenemang helt avgörande för om vi får publik och sponsorer.

LÄS VIDARE

Artisternas krav är allt viktigare – se nästa uppslag.



Foajéer med kiosker och restauranger.

Under hela arenan löper en dubbelfiligväg för bussar med spelare, artister och funktionärer.

Uppställningsplats för teknikbussar.

Hotell

Bostäder

Entré till gallerian

Bostäder

Swedbank

Swedbank Arena

Swedbank

TEXT: MICHAEL MASOLIVER GRAFIK: DANIEL GINEMAN
TÅRSNITTSBILD AV ARENAN: KROOK & TJADER / BERG / HOK
KALLOR: MIKAEL ARONSSON OCH WWW.ARENASTADEN.SE



FOTO: BRIAN SWIGER / SCANPIX (FRÅN SUPER BOWL I FEBRUARI I ÅR)

ORDNING OCH REDA. För Bruce Springsteen och andra världsstjärnor är det allra viktigaste att logistiken fungerar.

BOSSEN STÄLLER TUFFARE KRAV

I många år utformades de svenska idrottsarenaerna helt enligt elitklubbarnas och de svenska och internationella förbundens önskemål. Men i takt med att nöjesevenemangen blir allt viktigare för arenornas intäkter ökar också arrangörernas och produktionsbolagens inflytande.

Med Madonna, Bruce Springsteen, The Rolling Stones och i stort sett hela den svenska artisteliten i sitt stall väger Live Nation Swedens röst tungt i frågor som rör utformningen av nya arenor. Bara under våren har nöjesarrangörens vd Carl Pernow tagit emot tre förfrågningar om eventuella önskemål från arenabyggare.

– Först och främst måste det finnas ett publikunderlag. I övrigt är logistiken viktigast. Arenan ska kunna tömmas och fyllas snabbt. Det måste också gå snabbt att packa upp och ihop utrustningen. Redan nästa dag ska den ju användas igen i en annan stad.

Carl Pernow välkomnar de senaste årens arena-boom av flera skäl. Moderna arenor är oftast bättre än



Det har varit dyrt att hyra arenor i Sverige. Det tar artisterna i beaktande när de planerar turnéer.

gamla, säger han. Dessutom innebär större utbud att konkurrensen ökar.

– I ett internationellt perspektiv har det varit dyrt att hyra arenor och personal i Sverige. Sådant tar artisterna naturligtvis i beaktande när de planerar sina turnéer. Men nu ser vi glädjande nog tecken på att kostnaden för att hyra arenor har börjat minska. Kanske som en följd av utbyggnaden.



Carl Pernow

FOTO: LIVE NATION

Logistiken är viktig också för produktionsbolaget Blixten & Co, som bland annat hjälper SvT med att välja ut möjliga arenor för Melodifestivalen. Under 2009 besökte evenemanget Malmö, Norrköping, Skellefteå, Göteborg, Norrköping och Stockholm.

Helst ska spelplatserna vara någorlunda geografiskt spridda över landet, berättar Peter Brisenheim, produktionsansvarig hos Blixten & Co. Ett absolut krav är att arenornas takkonstruktioner ska kunna bära all den ljud- och ljusutrustning som årets kanske största tv-produktion kräver. Det är också bra om foajéerna är väl tilltagna.

– I övrigt går det mesta att ordna med temporära lösningar. Då är det nästan viktigare att det finns ett lokalt engagemang i kommunen att förknippas med evenemanget. Men det brukar sällan vara något problem. Inför varje säsong får vi en hel del spontanansökningar. 📍

📍 LÄS MER

- Mer om arena-boomen i Ledaren på sidan 9.
- Holmenkollen i Oslo byggs om – se sidan 9.
- Behrn tog över Eyravallen – se sidorna 18–23.

HAR DU NÅGON FAVORITARENA?

Nanne Grönwall, legendarisk schlagerartist:

– Det är en fantastisk känsla att uppträda på en arena – stämningen är alltid så härlig! Personligen har

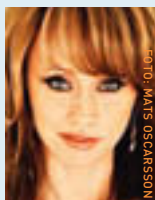


FOTO: MATS OSKARSSON

jag ingen favorit, det ger samma effekt oavsett om det är en spelning på Globen i Stockholm eller Swedbank Arena i Örnsköldsvik. Jag har drömt om att upp-

träda på Wembley Arena i London, men det skulle i så fall ha varit på 90-talet när det var aktuellt med utlandslansering för oss. Nu är jag gammal och bekväm och väldigt nöjd med att turnera på hemmaplan.




Fastighetslinjen
MODUL™

**Vi utbildar
Fastighetsbranschen!**

Anpassa utbildningen efter dina behov. Vårt utbildningssystem är flexibelt och passar både för företag och personer som vill utvecklas dit.

Din roll, dina grundkunskaper och ditt mål avgör vilka moduler som ska ingå i just din utbildningsplan. Vi har även färdiga utbildningspaket.

**ANMÄL
DIG NU!**

TEKNIK | JURIDIK | EKONOMI | BETEENDE | OMVÄRLD

För anmälan och mer information
www.newton.se
utbildning@newton.se
Telefon 08-410 456 00

Newton
BYGGER PÅ DIN KUNSKAP

Stabilt. Lönsamt.
Driftsäkert. Långsiktigt.
Miljövänligt.

Geoenergi

BRF Mandolinen har satsat 2,4 milj. kronor på sin geoenergianläggning. Driftskostnaden sjönk till hälften och återbetalningstiden beräknas bli ca 8 år.

Det finns fler exempel på vad som är möjligt att spara med en korrekt dimensionerad geoenergianläggning. Och då har vi inte nämnt något om driftsäkerheten. Och inte heller något om de stora vinsterna för miljön när utsläppen minskar radikalt.

Så ... hur mycket vill du spara?

För närmare information kontakta din lokala Geotecentreprenör eller hör av dig till vårt branschkontor.

GEOTEC
Svenska Borrentreprenörers Branschorganisation

www.geotec.se

VÄLKOMMEN TILL EN TRYGGARE MÅLERIVÄRLD!



Trappentré på Kommendörsgatan i Stockholm där marmorering utfördes.

- Kvalitet
- Ansvar
- Mångfald
- Hantverkarskunnande
- Pålitlighet
- Garantier

Obligatorisk ansvars- och rättsskydds försäkring.
Vår organisation representerar 750 måleriföretag.
Vi finns över hela landet.

Kontakta oss för mer information

**SVERIGES
MÅLERIFÖRETAGARES
SAMORGANISATION**
www.sms-service.se

Telefon: 08-744 63 70

Soprum – en servicefråga

Allt fler fastighetsägare ordnar utrymmen för sortering av förpackningar. Det är en service för de boende, men några lagkrav finns inte.

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Avfallshanteringen har blivit en allt viktigare fråga för fastighetsägare. En anledning är att de kommunala avfallstaxorna har stigit kraftigt. Dessutom fortsätter mängden avfall att öka i stort (lågkonjunkturen har medfört en tillfällig minskning). Enligt den senaste statistiken bidrar varje svensk med 514 kilo hushållsavfall i genomsnitt varje år. Det motsvarar nästan fem miljoner ton avfall totalt per år och volymen ökar med några procent om året – till stor del beroende på samhällets ekonomiska utveckling, säger **Jan Furumo**, konsult i bolaget FIA med ett förflutet både som sophämtare och ansvarig hos entreprenör för hämtning av hushållsavfall.

✓ Arbetsmiljö och politiska krav

De senaste tio åren har det skett stora förändringar av avfallshanteringen, både

när det gäller insamling och behandling. Miljökrav har bland annat inneburit att deponering har minskat kraftigt – 2007 hamnade endast fyra procent av hushållsavfallet på soptippen. Istället har andelen förbränning med energiutvinning ökat. 2010 ska dessutom minst 35 procent av matavfallet behandlas biologiskt – det säger ett av Sveriges nationella miljömål. Många kommuner planerar därför eller har redan infört storskalig rötning för biogasproduktion eller kompostering. Ungefär hälften av kommunerna samlar i dag in sorterat hushållsavfall.

Insatser för att förbättra sophämtarnas arbetsmiljö har förändrat insamlingen. Målsättningen har varit att minimera den manuella hanteringen av hushållsavfallet och istället låta maskiner göra jobbet. Det har inneburit att många fastighetsägare tvingats bygga om sina avfallsutrymmen, bland annat har många sopnedkast plomberats. Nya tekniker som mobila sopsugar har introducerats och vissa kommuner satsar på att gräva ned containerliknande avfallsbehållare.

Insamlingen varierar över landet. Hur

Det välplanerade soprum

Tydliga skyltar

Informera hur avfallet ska lämnas, använd gärna symboler och bilder. Informera också om vart man vänder sig vid problem eller fara, med exempelvis telefonnummer.

Vatten och brunn

Golvbrunn och tillgång till vatten underlättar städning (viktigt för att minska lukt och göra hämtningen så enkel och snabb som möjligt).

Restavfall

Kärlet för det vanligaste avfallet bör placeras närmast ingången.

Brandskydd

Avfall är lättantändligt. Brandsläckare innanför dörren är lämpligt, liksom brandlarm och eventuellt automatisk sprinkler.

Dörrar

- Dörröppningen bör vara minst 1 meter bred och 2 meter hög.
- Öppningen ska inte ha trösklar.
- Dörren bör vara låsbar, men kunna öppnas inifrån.

Skadedjur

Ett utrymme är skadedjursäkert om öppningar som inte går att stänga är maximalt 5 millimeter. Ventilationsöppningar kan förses med metallnät och dörren med släpplis.

hushållsavfallet hanteras i respektive kommun styrs av den lokala renhållningsordningen – avfallsplan och avfallsföreskrifter. Om du planerar att förändra avfallsinsamlingen i fastigheten – hör efter med de ansvariga hos kommunen.

– Särskilt viktigt är det om man har fastigheter på flera håll i landet. Det kan vara helt olika insamlingssystem i olika kommuner, säger Jan Furumo.

HUR GÖR DU? Peter Lundgren

■ Peter Lundgren, regionchef i Lundbergs, som infört källsortering i 18 fastigheter i Karlstad med totalt omkring tusen lägenheter.

Var har ni gjort?

– Vi har byggt snygga källsorteringshus. I nägon fastighet i centralt läge som hade ont om tillgänglig mark har vi istället källsorteringen i fastig-



heten. Här finns plats för alla fraktioner, hushållsavfall, papper, glas, plast etcetera. Tidigare fick sopgubbarna bära ut soporna mellan trånga dörrar och ofta fick fastighetsskötaren hjälpa till att dra ut säckarna från källaren. Nu är utrymmena försedda med breda dörrar och det är lätt för sopgubbarna att hämta.

Det är heller inte långt att gå för hyresgästerna.

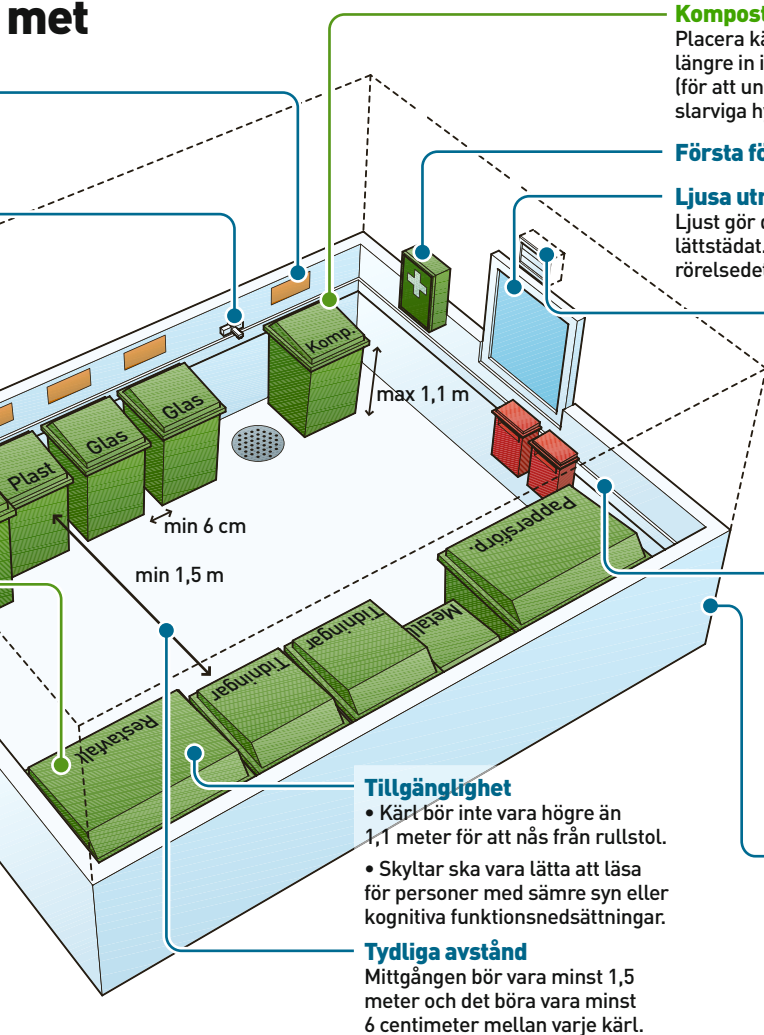
Varför har ni infört källsortering?

– Det är en miljöinsats som efterfrågas av hyresgästerna. Dessutom är det en kostnadsfråga. Avfallstaxan i Karlstad har ökat med 60–70 procent de senaste fem-sex åren. Med källsortering minskar mängden hushållsavfall drastiskt, och om vi inte hade brutit den trenden hade vi tvingats betala ännu mer för våra sopor.

Så källsortering har inneburit lägre utgifter?

– Ja. Hämtning av de olika fraktionerna kostar också, men den är relativt låg så sammantaget blir driftkostnaden betydligt mindre än om vi inte infört källsortering. Dessutom lägger fastighetsskötarna mindre tid på sophantering numera. Det sparar också pengar. Investeringen gick på ett par miljoner kronor, och en del har vi fått ekonomiskt stöd för av länsstyrelsen.

met



Komposterbart

Placera kärl för biologiskt avfall längre in i rummet än restavfall (för att undvika att stressade/slarviga hyresgäster slänger fel).

Första förband

Ljusa utrymmen

Ljust gör det trivsammare och mer lättstädad. Fönster, belysning med rörelsedetektor, och ljusst målat.

Ventilation

För att undvika lukt bör flödet av frånluft vara minst 5 liter per sekund och kvadratmeter golvyta. Lämpligt minimiavstånd från avfallsutrymme till exempelvis balkonger och friskluftstak är 8 meter.

Vägg

- Släta tåliga ytor, till exempel kakel, underlättar städning.
- En list längs väggen på cirka 1 meters höjd skyddar vid tömning och omflyttning av kärl, till exempel av de röda lådorna för batterier.

Låg temperatur

Låg temperatur minskar risk för dålig lukt och flugor. Avfallsutrymmen bör därför inte placeras i söderläge.

Tillgänglighet

- Kärl bör inte vara högre än 1,1 meter för att nås från rullstol.
- Skyltar ska vara lätta att läsa för personer med sämre syn eller kognitiva funktionsnedsättningar.

Tydliga avstånd

Mittgången bör vara minst 1,5 meter och det bör vara minst 6 centimeter mellan varje kärl.

✓ Fastighetsägarens ansvar

Ansvar för avfallshandlingen delas mellan olika aktörer. Kommunerna har ansvar för insamling och behandling av hushållsavfall. Producenterna ansvarar för insamlingen av det avfall som omfattas av producentansvaret, bland annat förpackningar, returpapper, batterier och elektronik – för ändamålet finns omkring

sextusen återvinningsstationer spridda över landet. Dessutom har var och en av oss skyldighet att sortera ut exempelvis förpackningar och returpapper och lämna i dessa återvinningsstationer.

Ditt primära ansvar som fastighetsägare är att tillhandahålla ett utrymme där boende kan lämna sitt hushållsavfall. Boende ska enligt lag också kunna bli av med sina grovsopor – många fastighets-

ägare löser det genom att några gånger per år ställa fram en container. Den allmänna trenden i samhället, att gå mot ökad källsortering, har på senare tid ökat trycket på fastighetsägare att tillhandahålla egna miljöstugor eller andra utrymmen med plats för flera avfallsfraktioner. Enligt siffror från Förpacknings- och tidningsinsamlingen samlas i dag ungefär femton procent av alla förpackningar in via så kallad fastighetsnära insamling.

– Miljömässigt är det riktigt med ökad sortering. Men i första hand är källsortering en service för hyresgästerna. Ansvaret att samla in förpackningar och annat ligger fortfarande på producenterna, säger **Ronny Bergens**, chef för teknisk utveckling på Fastighetsägarna Stockholm.

Det finns inga juridiska krav på fastighetsägare eller bostadsrättsföreningar att tillhandahålla utrymmen för källsortering, konstaterar Ronny Bergens. Varje fastighet har sina specifika förutsättningar och graden av sortering är därför upp till varje fastighetsägare att bestämma.

– I innerstäderna kan det vara svårt nog att skapa utrymme för hushållsavfall. Medan fastigheter med gårdsmark har större möjlighet att ordna källsortering.

✓ Gradvis ökad källsortering

Om du som fastighetsägare är intresserad att utöka sorteringsgraden, förespråkar Ronny Bergens en gradvis förändring (se rutan om Ronnys sorteringsstrappa). I första hand ska de fraktioner sorteras ut som är farliga för miljön och som riskerar att försvåra övrig avfallshandling.

– Ibland kanske fem fraktioner är lämpligt, ibland kan det räcka med fyra. Det är svårt att ge generella rekommendationer, säger Ronny Bergens.

✓ Kompostering

Under en period var det vanligt att fastighetsägare, framförallt bostadsrättsföreningar, drog igång komposteringsprojekt. Men det är inget som Ronny Bergens rekommenderar.

– Det fordrar ett stort engagemang eller anställda för att hålla liv i komposten. De flesta medlemmar som startade komposter för några år sedan har slutat i dag, säger Ronny Bergens, som hellre ser att hushållsavfallets biologiska del sorteras ut och samlas in i stor skala för att producera biogas.

✓ Materialströmmar

Fastighetsägarna driver sedan flera år en kampanj på nationell nivå för att de fastighetsägare som sorterar ut förpackningar, och annat avfall enligt producentansvaret, ska få en betydligt större ersättning för sina omkostnader. Orga- ➤

4 steg i Ronnys sorteringsstrappa

1 Sortera enligt lagkrav. Snart kommer alla landets kommuner att samla in hushållsavfall i en komposterbar och en brännbar fraktion.

2 Sortera ut miljöfarligt avfall som riskerar att skada miljön, det vill säga batterier, glödlampor och elektronik.

3 Sortera ut glasförpackningar – glas bidrar inte till energiåtervinningen.

4 Sortera utifrån förutsättningar. Sortering av övrigt avfall anpassas lokalt, utifrån vilken typ av avfall som uppstår. Ronny Bergens föreslår prioriteringsordningen metall, tidningar, plast, kartong.

Se över sophämtningen regelbundet. Många fastighetsägare betalar onödigt mycket för avfallshandlingen.

De har ett abonnemang hos kommunen som inte längre stämmer med verkligheten. Är kärnen fulla när de töms? Det

kan vara lönsamt att se över och optimera kärnens storlek och tömningsfrekvens, tipsar avfallskonsulten Jan Furumo.

Tips & råd Avfall

► nisationen hävdar att fastighetsägarna samlar in avfall som producenterna enligt lag ansvarar för. Det medför omkostnader i form av större avfallsutrymmen och ökade transporter. Kostnader som i dag måste betalas av fastighetsägare och hyresgäster.

– Omkostnaderna för fastighetsnära insamling uppgår i nuläget till sammanlagt en och en halv miljard kronor. En siffra som kommer att stiga i takt med att nya och renoverade fastigheter i allt större utsträckning kommer att källsortera, säger **Bengt Wänggren**, utvecklingschef på Fastighetsägarna Sverige.

I väntan på en möjlig lösning – 2011 ska producentansvaret utvärderas – kan en utväg vara att sortera avfallet i så kallade materialströmmar. I samband med det så kallade Järvalyftet, där flera stadsdelar i norra Stockholm rustas upp, ska bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag pröva det under ett års tid. Antalet avfallsfraktioner kan därmed minska från nio till sex. Syftet är att hitta en avfallshantering som är enkel för de boende att förstå och som blir billigare för fastighetsägaren, be-

rättar Ronny Bergens på Fastighetsägarna Stockholm, som driver upphandlingen av avfallsentreprenör.

– Fastighetsägarna på Järvafältet betalar nu upp till 1 500 kronor per lägenhet för avfallshantering. Vi räknar med

att kunna komma ner till en tredjedel av den kostnaden.

Insamling i materialströmmar innebär att de boende sorterar avfallet enbart utifrån material – till skillnad från nu då förpackningar måste läggas separat. Exempelvis placeras både

konservburkar och uttjänta kastruller i samma fraktion. Uppgiften att sortera läggs på entreprenören. Naturvårdsverket har tidigare utvärderat systemet i Eskilstuna, och Stockholms stad är mycket intresserad av det pågående projekt, säger Ronny Bergens.

– Det här är ett försök med ett helt nytt sätt att tänka. Samhällets insamlingsmål är detsamma. Men det blir lättare att hantera för hushållen men också ur ett samhällsperspektiv. ♻️

 Öka sorteringen stegvis – ta bort miljöfarligt avfall först.

LÄS MER

Bygga och planera

● **Handbok för avfallsutrymmen** (Avfall Sverige, 2009) innehåller råd och anvisningar för hur avfallsutrymmen kan utformas. Kan laddas ner på www.avfallsverige.se

● **Fastighetsägare och sopor – vad är det som gäller?** (Fastighetsägarna Stockholm, 2005) – handbok om vad som är juridiska skyldigheter och vad som är valfri servicenivå till de boende.

● **Varje kommun** har på sin hemsida råd och anvisningar om hur den lokala avfallshanteringen fungerar.

Allmänt om sophantering

● **Avfall Sverige** är branschorganisation för avfallsbranschen. På webbsidan (se ovan) finns nyheter, statistik, rapporter och kurser.

● **Naturvårdsverket** ansvarar för att samhällets avfallshantering är miljömässig och enkel. På webbsidan finns politiska målsättningar, regler och vägledning på avfallsområdet. www.naturvardsverket.se/sv/produkter-och-avfall/avfall

● www.sopor.nu innehåller information till allmänheten om vad som händer med avfallet. Här finns länkar till samtliga kommuners webbsidor om avfallshantering.

● **Avfall och återvinning**, Rob Bowden (Liber, 2005) är en lärobok om avfall som med globala och lokala exempel visar hur avfallsmängderna kan minska.

Kommersiella fastigheter

www.swedbankkf.se

Swedbank 

Funderar du på att köpa eller sälja kommersiella fastigheter?

Swedbank Kommersiella fastigheter erbjuder ett affärsmässigt tillvägagångssätt och lotsar dig på ett tryggt sätt igenom lönsamma fastighetsaffärer. Genom våra lokala kontor har vi erfarenheter och kunskaper om just din lokala marknad.

Välkommen till Swedbank Kommersiella fastigheter

0771-73 90 10

HISTORIKER KEROLD KLANG kerold.klang@citat.se

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

■ **Sotarfusk.** Fastighetsägarna i Stockholm skola inte inbilla sig att de fått sotning utförd när de väl betalt sina dryga sotarräkningar. Sotarmästarna äro nämligen ingalunda lika angelägna om att låta utföra sotningsarbetet som att inkassera pengar för detta ändamål. (1930)

■ **Bra med postgiro.** Anlitar fastighetsägaren postgirot slipper man personliga besök av hyresgästerna. De kunna stundom lämna otrevliga spår efter sig vid ruskväder. (1930)

■ **Hetsjakt.** Bolsjevikpressen driver hetskampanj mot husägarna, som i deras ögon representera det kapitalistiska tjuvsamhället. I hyresgästföreningens tidning försummar man inte att låta fastighetsägarna schavottera för att på så vis värva proselyter. (1930)



■ **Oljudsförbud.** Malmö fastighetsägare ingriper med nya bestämmelser mot hyresgäster vilka dag och natt spela grammofon eller ha högtalare igång. Vad har blivit av Birger Jarls berömda hemfrid och hur går det med storstadsmänniskans nerver? (1930)



■ **Hurra för asbest!** Asbest används till takbeklädnad, väggbeklädnad och till rörledningar. Asbest ha stor isoleringsförmåga och rosta icke. (1932)

■ **Sopreform.** I Stockholm noteras en reform i fråga om soptömnigen: införande av störttrummor, så kallade sopnedkast. (1932)

■ **Besinning!** Sänk icke era hyror under panikstämning! Ni förstör därigenom blott marknaden för eder själv och edra kolleger. Huru mycket ni än sänker hyrorna i edert hus blir det allmänna överskottet på lediga bostäder likafullt detsamma! (1933)

■ **Elektrisk portvakt.** I vissa Stockholmshus finns ett komplement till portvakten. På en porttablå, lika en hyresgästförteckning, trycker man in den knapp som motsvarar den sökta hyresgästen och framför sitt ärende via högkänslig mikrofon. Finner besökaren nåd för våningsinnehavaren trycker denne på en knapp och passagen är fri. (1934)

■ **Slummen avskaffad.** Göteborgs byggnadsnämnd meddelar att staden i egentlig mening ej längre har några slumkvarter. (1935)

■ **Lysande lysknapp.** Det är förenat med svårigheter att finna strömbrytarens placering i mörka trappuppgångar. Dessutom nedsmutas väggarna när handen trevar efter strömbrytaren. Den nyligen patentsökta trappströmbrytaren "Trappo" har en glimlampa som genom sitt sken anger var strömbrytaren finns. (1935)

■ **Dyra Växjölöss.** Man kan förstå vilka svårigheter som kunna möta de fastighetsägare som sträva efter att hålla sina hus fria från bostadsohyra. En dam i Växjö svarade att hon "hellre behåller vägglössen än betalar tre kronor för att bli av med dem". (1938)

■ **Sirénhiss.** En elektriker meddelar att han gjort en uppfinning avsedd att sätta stopp för oskicket att ej sända ner hissen. Om inte hissen omedelbart nedskickas ljuder en sirén så det hörs i hela huset, värst på den våning där den slarvige själv bor. (1939)



FLER KLIPP PÅ NÄTET

Fler godbitar ur arkivet finns på www.fastighetstidningen.se. Där kan du också se en jubileumsfilm.

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

www.situation.se

Goda rum

Vi skapar utrymme

Läs mer om våra limträprodukter på moelven.se

MOELVEN

Det börjar bli dags att flytta ut på balkongen – det sköna gröna rummet mellan ute och inne.



OKROSSBAR

■ Med en vas av gummi är det ingen katastrof om vinden välter den. Det mjuka materialet gör det möjligt att variera modellen genom att vika ned kanterna – inåt eller utåt. Finns i två storlekar, 14,5 och 20,7 centimeter höga, och i flera färger. Design Henriette Melchiorson för Menu.

www.menu.as



LÄCKRA BLOMFÄRGER

■ Lätt och luftig och gjord för att kunna användas både ute och inne. Stolen Tivoli finns nu i sammanlagt tio olika kulörer. Ursprungligen ritades den redan 1955 av danske arkitekten Verner Panton till en restaurang på Tivoli i Köpenhamn. Materialet i stommen är rostfritt och slipat stål, medan sits och rygg är gjorda av flätat polyuretansnöre med nylonkärna. Från DJOB Montana. djob.dk

FOTO: ESON SADE

Stadig arbetsplats ute

■ Med knäbrickan Lap Tray sitter du bekvämt och jobbar även utomhus med den bärbara datorn i knät. Brickan av plast har gummerad yta som gör att datorn står stadigt. Kudden med avtagbart överdrag av sandfärgad bomull formas lätt mot underlaget och gör att du slipper värmen från datorn mot benen. Finns i olika färgkombinationer i storleken 46 x 38 x 6,5 centimeter. www.bosign.se



FOTO: BOSIGN / BILDMONTAGE: STEFAN NILSSON



Närodlat

■ Närmare än på balkongen kan man knappast odla. Om än aldrig så liten yta har du plats för både örter och värrens första lökväxter. Den smarta krukans placeras grensle över balkongräcket och förankras med ett starkt plastband. Finns i olika färger hos Adesso. www.adessostockholm.se

Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ Göteborg ska växa genom kompletteringar inom redan befintlig bebyggelse. De strategiska knutpunkterna **City**, **Backaplan**, **Frölunda Torg**, **Angereds Centrum** och **Gamlestan** ska förtätas, fastlår kommunfullmäktige i Översiktsplan Göteborg. Arbetet med planen har pågått i fyra år.

■ Erotikmuseet i **Köpenhamns** centrum läggs ned efter att kom-

munen dragit in verksamhetsstödet. **Museum Erotica**, betecknat som en erotohistorisk inrättning, har varit ett turistmål i 26 år.

■ En av Stockholms klassiska kommersiella biografier har återuppstått. **Rio** byggdes 1945 och lades ned 1973. Därefter har biografen hankat sig fram som **Kvartersbion** på ideell basis. Nu har Folkets Hus & Parker tagit

över, renoverat och återtagit det gamla namnet. Biograffastighetens ägare är Bostadsrättsföreningen Hornstulls strand 1.

■ Sveriges första **litteraturhus** inrättas i **Nynäshamn**. Det före detta elverket från 1907 blir kulturell mötesplats för litteratur och konst. Där inrättas också ett museum över **Moa** och **Harry Martisson** och **Ivar Lo-Johansson**.

Andra författande Nynäshamnare som kommer att uppmärksammas är **August Strindberg**, **Wendela Hebbe** och **Ylva Eggehorn**.

■ Det engelska spa-hotellet **Formly Hall Golf Resort & Spa** i **Southport** erbjuder bad i jacuzzi som är fylld med innehållet ur två tusen flaskor champagne. Till sammans med en gåsleverbuffé går notan på 20 000 pund.

Inga plåtskador i garaget

■ Många drar sig för att parkera i parkeringshus eller i bostads- husets garage för att slippa skrapaskador på bilen mot pelare och hörn. Det svenskpänterade skrapskyddet GarageGuard fästs på utsatta ställen i garaget och avger starka ljus- och ljudsignaler om bilen kommer i minsta beröring av



skyddet. GarageGuard finns i standardutförande för vägg, pelare eller som hörnskydd. Det kan också specialtillverkas efter behov. Södermalmspolisen och Statioils hyrbilar i Stockholm och CarPark i Södertälje är verksamheter som har installerat skrapskyddet i sina parkeringsutrymmen. www.olmab.se

Bränslesnålare motorsågar

■ Jonsered lanserar en ny generation motorsågar för krävande hobbybruk.

Sågarna är utrustade med motortekniken Clean

Power 60, där utsläppen från motorn är sextio procent lägre och bränsleförbrukningen tjugo procent lägre jämfört med konventionella tvåtaktsmotorer. Andra egenskaper är högre

vriddmoment, kombinerat choke- och stopp- reglage och smidigare tanklocks konstruktion. Funktionen Spin Start minskar dragmotståndet i startsnöret. Kedjan spänns med ett vred, inga verktyg behövs. Motorsågarna är kraftfulla nog att fälla mindre träd. www.jonsered.se



Enkelt få mönstrad betong

■ Med metoden Grafisk betong kan nu stödmurar, terrasseringar, bullerskärmar och insynskydd i betong enkelt ges konstnärliga reliefmönster som utsmyckning. Betongen får sitt mönster genom ett moment i gjutningen där ett digitaltryckt papper läggs in. Reliefen blir någon millimeter djupt men ger motivet hög kontrast. Genom att variera betongfärg och betongkornstorlek kan den optiska effekten ytterligare höjas. Nordform saluför de två standardmönstren Stripes och Grass för sina betongvaror. Leverantören av digitalpappret har tagit fram fler mönster, och det går även få unika mönster från egna pixlade bilder.

www.nordform.se och www.graficconcrete.com



eNyckeln
-verktyget för energideklarationer
och statistikrapportering

eNyckeln är verktyget som hjälper dig som fastighetsägare eller förvaltare att spara energi, tid och pengar.

På en och samma gång kan du:

- Lämna uppgifter till den officiella energistatistiken.
- Göra delar av energideklarationen. Om du redan har gjort en energideklaration kan du återanvända uppgifter till Energi- myndighetens statistikundersökningar.
- Enkelt jämföra dina byggnaders energianvändning med andra liknande byggnader och se var du kan spara energi.

Läs mer på www.enyckeln.se

För mer information, välkommen att kontakta:
Zinaida Kadic, projektledare eNyckeln
tfn: 016 – 544 22 89
e-post: zinaida.kadic@energimyndigheten.se

Maria Livijn

KRÖNIKÖR



Fastighetsägarna Stockholm och Sabo ska utvärdera hur relining fungerar jämfört med stambyte. Det ska bli spännande att följa.

När jag började på Fastighetsägarna märkte jag när mina kollegor och jag var ute på lunch att de tittade hit och dit med ansiktet uppåt himlen. Berodde det på mig eller var de möjligen stressade? Nej, inte alls. Det visade sig att de tittade med stort intresse på husen som vi passerade. "Det är en arbetsskada. Du kommer själv att drabbas av det", fick jag förklarat för mig.

Visst, jag har alltid fascinerats av gamla och vackra byggnader – men aldrig kunde jag tro att jag själv en dag skulle drabbas av detta brinnande intresse för hus. Nu går jag omkring, med lätt nackspärr, och tittar nyfiket på alla byggnader: hur taken är konstruerade, skicket på fasaden och på olika renoveringar och projekt som är på gång.

Ett av de största projekt som en styrelse i en bostadsrättsförening går igenom är sannolikt ett stambyte. Det är lätt att förstå att stambyte är en fråga som styrelsen gärna skjuter på framtiden. Det kan vara en riktig prövning både för styrelsen och de boende i föreningen. För styrelsen innebär ett stambyte att man måste lägga ned extra mycket tid och arbete. Det krävs noga förberedelser och kontakter med både entreprenörer och boende långt innan hantverkarna är på plats i huset. Dessutom kostar ett stambyte mycket pengar. Det kan handla om en investering på miljontals kronor.

Ett stambyte är dessutom rätt besvärligt för alla som bor i huset.

Du tvingas leva mitt i en byggarbetsplats. Det är stundtals dammigt och smutsigt och hantverkare som kommer och går i lägenheten. Det är många gånger en riktning utmaning att leva utan ett fungerande badrum eller kök och dessutom dela tillfälliga duschar och toaletter med dina grannar.

Men att underhålla stammarna är något som tids nog måste göras. Och ett väl projektlett stambyte behöver inte betyda massor med problem för styrelsen. När stambytet väl är genomfört kan man glädjas åt att värdet på fastigheten ökar, risken för skador minskar och att de boende fått nya och fräscha badrum.

Men jag hör dessvärre ofta styrelseledamöter som säger att "stambyte gör man bara en gång i sitt liv". Den kan vara en förklaring till det stora intresse för relining som finns bland just bostadsrättsföreningar. Vad jag förstår innebär metoden i korthet att man rengör de befintliga stammarna och därefter belägger dem med plast på insidan. Rören får alltså ett nytt

foder, eller "lining" på engelska. Relining innebär alltså en renovering av stammarna, till skillnad mot ett regelrätt stambyte där rörstammen byts ut.

Relining kostar mindre, tar ett par dagar per lägenhet att genomföra och vardagen påverkas i mindre omfattning för de boende i föreningen – jämfört med ett stambyte. Spontant låter det hur bra som helst. Men hur bra är metoden egentligen? Det är faktiskt ingen som riktigt vet i dag. Det pågår en omfattande debatt om relining.

Åsikterna om metoden och dess eventuella för- och nackdelar går isär bland experter inom branschen. Därför har Fastighetsägarna Stockholm tillsammans med bland annat Sabo påbörjat ett viktigt och omfattande projekt där relining ska utvärderas under ett par års tid. Det ska bli mycket spännande att följa.

Att ett hus kräver underhåll är inte direkt någon nyhet. Men visste du om att vattenskador faktiskt är den vanligaste skadan i en bostadsrättsförening? Att drabbas av en vattenskada kan vara kostsamt och nog så knepigt för styrelsen att hantera – och inte minst besvärligt för de boende som drabbas. Dessutom kan inomhusmiljön i huset påverkas och att huset är friskt och

välsmående är viktigt för vår hälsa. Fastighetsägarna Stockholm har nyligen lanserat en handbok om god inomhusmiljö som enkelt kan beställas på vår webbshop: stofast.webshop.strd.se. Den innehåller mycket värdefull information – inte minst för styrelsen i en bostadsrättsförening. Ett litet lästips till dig som, precis som jag, är en tvättakta "husnörd".

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

Vad är bäst – stambyte eller relining?

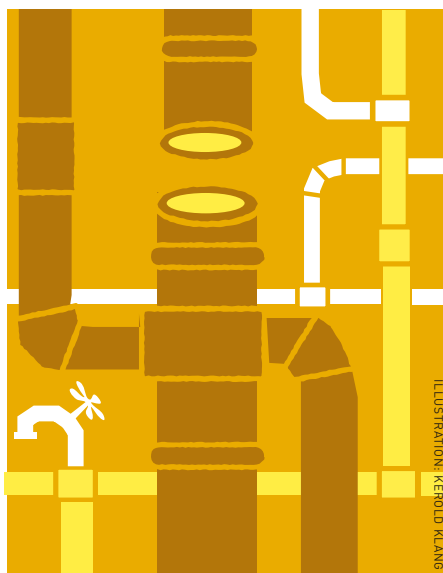


ILLUSTRATION: KERBOLD KLANG

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



Ny utgåva av Årsredovisning i fastighets- företag!

Nu är den här, 2009 års upplaga av Årsredovisning för fastighetsföretag, som är en branschanpassad rekommendation av årsredovisningslagen!

Skriften vänder sig i första hand till bostadsrättsföreningar och till små och medelstora fastighetsföretag och tar upp vad förvaltningsberättelsen samt resultat- och balansräkningen normalt bör innehålla.

Denna trettonde upplaga innehåller de nya rekommendationer som Redovisningsrådet och Bokföringsnämnden lämnat fram till december 2008.

Beställ den nu på www.byggjtjanst.se


FASTIGHETSÄGARNA

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 april

Per-Åke Eriksson

 VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
 perake.eriksson@fastighetsagarna.se


Att Sabo och Hyresgästföreningen ansluter sig till Fastighetsägarnas uppfattning om de kommunala bolagen och hyressättningen är positivt. Det finns dock delar i dokumentet som behöver studeras närmare.

Vi närmar oss målnöret efter 40-årigt maratonlopp

Sedan decennier har privata fastighetsägares verksamhet varit helt beroende av vilka hyror som hyresgästföreningen, det vill säga motparten i förhandlingarna, och det kommunala bostadsföretaget, det vill säga värsta konkurrenten, varit överens om. Den kommunala hyressättningen baseras dessutom på ett omfattande ekonomiskt stöd från kommunen till kommunala företag som gör att de inte behöver ha samma kostnadstäckning som privata fastighetsägare. Detta är en viktig förklaring till de flesta problemen på hyresmarknaden. Grunden för dessa missförhållanden ligger i politiska ingrepp som saknar motstycke i resten av näringslivet och i samhället i stort och har naturligtvis varit bland de viktigaste näringspolitiska frågorna för Fastighetsägarna att driva.

Fastighetsägarna har försökt med en trepartsöverenskommelse om en riktig bruksvärdeshyressättning som speglar hyresgästers allmänna värderingar och om att privata fastighetsägare ska behandlas som en reell och fullvärdig förhandlingspart. Ingetdera inträffade. Vi har också försökt få förståelse från tidigare S-regeringar om vikten av att privata fastighetsägare måste få rimliga villkor om de ska kunna bidra till ett önskat utbud av hyresbostäder. Vi fick dock inget gehör.

År 2005 gick vi därför in med en mycket välgrundad EU-anmälan mot den svenska staten för att regelverket lämnar utrymme för ett offentligt konkurrensnedvridande stöd i strid med EU:s statsstödsregler. Anmälan ledde så småningom fram till att Mona Sahlin tillsatte Kochs utredning och till att Mats Odell sedermera tydliggjorde att uppdraget var att lägga fram sådana förslag att svensk lagstiftning på detta område skulle bli förenlig med EG-rätten.

Utredningen bekräftade att konkurrensnedvridande stöd och de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll strider mot EG-rätten och att kommunallagens självkostnadsprincip inte gäller uthyrning av bostäder. Kochs huvudförslag var därför att kommunala bostadsföretag ska drivas affärsmässigt utan konkurrensnedvridande stöd och att deras hyresnormerande roll ska tas bort. Ingen remissinstans kunde

slå hål i sak på det gedigna utredningsarbetet, men Hyresgästföreningen lade ned stora summor på – delvis oseriös – propaganda mot utredningens analys och förslag.

Genom sitt gemensamma dokument ställer Sabo och Hyresgästföreningen nu upp på att kommunala bostadsföretag ska drivas affärsmässigt utan konkurrensnedvridande stöd, att den kommunala självkostnadsprincipen inte ska gälla vid uthyrning av bostäder samt att kommunala bostadsföretags hyror inte ska vara normerande, det vill säga bestämma de privata fastighetsägarnas hyror. Att de båda organisationerna ansluter sig till Fastighetsägarnas uppfattning är naturligtvis mycket positivt, inte minst för att det underlättar för regeringen att lägga fram en proposition som kan få bred uppslutning i riksdagen. Det finns dock delar i dokumentet som behöver studeras närmare. Dit hör bland förslaget att framförhandlade hyror ska vara normerande, även när de inte motsvarar bruksvärdeshyran. En sådan ordning är sannolikt inte förenlig med EG-rätten. Mats Odell har i sin kommentar framhållit att kommande lagförslag måste vara förenliga med EG-rätten. Jag tror dock att det finns stor förståelse både från Sabo och från Hyresgästföreningen för att sådana hyror som inte motsvarar bruksvärdet inte heller ska vara normerande. Så förutsättningarna för en samsyn även i denna del får bedömas som goda.

Även om det är en bit kvar innan vi kommer att se den färdiga propositionen, så känns det onekligen som att vi, efter ett 40-årigt maratonlopp, närmar oss målnöret. Det känns naturligtvis väldigt bra att kunna ha medverkat till att privata fastighetsägare äntligen ska få rimliga villkor, bli behandlade som en reell och fullvärdig förhandlingspart och därmed få samhällets respekt för sin viktiga verksamhet. Det är många inom Fastighetsägarna som under årens lopp har arbetat konstruktivt för att vi nu har kommit ända hit. Tack, alla. ❖

Nytt forum för gröna byggnader

Fastighetsägarna Sverige har tagit initiativ till en ny nationell organisation för miljöklassning av byggnader: Sweden Green Building Council.

Avsikten med den nya organisationen är att skapa ett brett forum för arbetet med miljöklassning av byggnader. Namnet – Sweden Green Building Council – har ingen organisatorisk koppling till det pågående EU-projektet Green Building, däremot till världsomspännande World Green Building Council (www.worldgbc.org).

– Men tanken är att vårt Green Building-projekt ska kunna inordnas i den nya organisationen tillsammans med andra miljömärkningssystem för byggnader och företag, säger **Sofie Roy-Norelid**, projektledare på Fastighetsägarna Sverige.

World Green Building Council har sina rötter i det amerikanska miljöklassningssystemet LEED (The Leadership in Energy and Environmental Design). Organisationen, som i dag arbetar för att främja miljöklassningssystem i stort, har lokala avdelningar runt om i världen. Tanken är att det nya svenska forumet ska ansluta sig till denna organisationsstruktur och dess riktlinjer.

Fastighetsägarna har bjudit in tio vd:ar eller vice vd:ar samt en representant med titel miljö-, energi-, eller utvecklingschef i tongivande företag från olika delar av bygg- och fastighetssektorn samt myndigheter. Dessa har ombetts överväga att vara med som grundare av Sweden Green Building Council. Just nu pågår arbete i olika arbetsgrupper för att analysera hur det ska gå till. ❀



Sofie Roy-Norelid

Sweden Green Building Council är tänkt att:

- erbjuda olika märkningssystem för byggnader och företag anpassade till olika behov
- genomföra person- och byggnadscertifieringar
- ordna utbildningar i miljöriktigt byggande
- göra uppföljningar och revisioner
- ha en teknisk avdelning för utveckling av värderingsverktygen
- publicera årliga rapporter

och dela ut utmärkelser.

Forumet kommer att vara öppet för alla företag och organisationer inom bygg- och fastighetssektorn. Sweden Green Building Council beräknas ha minst 500 medlemmar 2015.

Den som vill veta mer kan kontakta Fastighetsägarna Sveriges utvecklingschef **Bengt Wänggren**, bengt.wanggren@fastighetsagarna.se.

Fastighetstidningen återkommer med mer information om det nya forumet. ❀

Årsredovisning i 2009 års upplaga

Årsredovisning i fastighetsföretag, rekommendationen från Fastighetsägarna Sverige AB, finns nu i 2009 års upplaga – den 13:e i ordningen. Innehållet är reviderat i december 2008.

Årsredovisning i fastighetsföretag kan köpas i tryckt form via

www.byggtjanst.se eller laddas ned på www.fastighetsagarna.se. Klicka på Medlemsförmåner, därefter på Kunskapsbanken. Medlemsinloggning krävs.

Har du glömt dina inloggningsuppgifter, kontakta din förening. ❀

Nätinfo

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

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

På förstasidan kan du även välja besökartyp, till exempel fastighetsägare eller bostadsrättsinnehavare. Du får då upp ett antal snabbänkor till information som vi tror är särskilt intressant för dig.

Konferens för stärkt Norr

Fastighetsägarna Norr arrangerar i höst en konferens för att öka regionföreningens styrka. "Syftet är att skapa gemensam inriktning och bygga nätverk mellan orter, region och förbund inom vår förening", skriver föreningens vd **Ola Arwidsson** i nyhetsbrevet Fastighetsägarna.

Konferensen hålls i ett läge då en större grupp Norr-medlemmar i Norrbottens län sökt medlemskap i Fastighetsägarna Norrbygden, efter missnöje med hur Fastighetsägarna Norr fungerar och företräder deras intressen (se Fastighetstidning-

en nummer 11/08, sidorna 32–33).

Västerbot- tenbaserade Norrbygden (Skellefteå) har redan tidigare haft medlemmar norr om länsgränsen, bland annat i Arvidsjaur och Piteå. Det nu utökade "dubbelkommandot" i Norrbotten innebär, att såväl Fastighetsägarna Norr som Norrbygden numera ordnar medlemsaktiviteter runt om i länet. ❀



Ola Arwidsson



Överens om energifrågornas betydelse. Från vänster jordbruksminister Eskil Erlandsson, Fastighetsägarna Syds vd Stefan Lindvall och Jens Berglund, regionchef i Kronoberg.

Ministerbesök i Syd

Jordbruksminister Eskil Erlandsson (C) besökte nyligen Fastighetsägarna Syd i Ljungby. Ämnet för mötet var alternativa energikällors betydelse för den globala miljön.

Alternativa energikällor – som vindkraft – intresserar allt fler, även fastighetsägare. På plats i Ljungby fanns 30-talet medlemmar, Fastighetsägarna Syds vd **Stefan Lindvall** och föreningens

regionchef i Kronoberg, **Jens Berglund**.

Energidiskussionen vid mötet fördes delvis mot bakgrund av att Sverige tar över ordförandeskapet i EU den 1 juli i år. Jordbruksministerns budskap var att Sverige ska ligga i framkant med att utveckla och använda förnybara energikällor, och i det sammanhanget har fastighetssektorn en central roll. ❀

Träffar i Mellansverige

Fastighetsträffen, Fastighetsägarna Mellansveriges tvådagars personalkonferens för små och stora fastighetsföretag, arrangeras i år enligt följande:

- Tällberg, Åkerblads hotell och konferens, 10–11 september
- Färna herrgård och spa, Kolsva, 17–18 september
- Färna herrgård och spa, Kolsva, 24–25 september.

Föreläsare är bland andra **Henrik Mattsson**, uppskattad talare inom kommunikation och konflikthantering, **Ola Ström**, Fastighetsägarna Mellansveriges

kommunikationschef, andra specialister inom fastighetsägarföreningen samt representanter för polismyndigheten.

Fastighetsträffens syfte är att erbjuda ett högkvalitativt och kostnadseffektivt konferensprogram på ett aktuellt tema. Samtidigt ges deltagarna tillfälle att träffa branschkolleger och företrädare för Fastighetsägarna.

Programinformation, prisuppgifter och anmälan kan laddas ned på www.fastighetsagarna.se, välj region Mellansverige. ❖

Prisutdelning på kongress

Årets Fastighetsägare-priset för 2009 kommer i år att delas ut i samband med Fastighetsägarna Sveriges kongress i Stockholm den 7 oktober, inte som under senare år vid Nöjd Kund Index-dagen.

Förändringen bottenar i att Fastighetsägarna Sverige och CFI Group i år vill hitta nya former för presentationen av NKI-mätningen.

– Kongressen, med fastighetsägare från hela landet i salen, kommer att bli en högst värdig inramning till prisutdelningen, säger Fastighetstidningens chefredaktör **Per-Yngve Bengtsson**.

Nominera din kandidat till årets pris, det tolftje i ordningen, på www.fastighetstidning.se. ❖

Lär mer om handeln

Hur ska jag som fastighetsägare möta framtidens handel och konsumenter? Frågan besvaras vid Fastighetsägarna Mellansveriges seminarium i Örebro den 12 maj. Seminariet är kostnads-

fritt och tipsar om hur både fastighetsägare och handlare blir vinnare. Anmälan till **Andreas Sjöberg**, andreas.sjoberg@melan.fastighetsagarna.se senast den 4 maj.

Kurser

Det är hög tid att planera vilka kurser du och dina medarbetare ska gå i höst!

– Flera gånger har jag fått höra att Fastighetsägarna Utbildning har landets bästa hyresrättsliga utbildningar. Så det finns all anledning att satsa på en kurs hos oss, säger **Sabina Ovallius Holmgren**, nationell utbildningskoordinator på Fastighetsägarna.

Till hösten finns fortfarande chansen att gå till exempel kursen Lokalhyresavtal med blockhyra. För den som arbetar



Sabina Ovallius Holmgren

med kommersiella fastigheter finns kurser i Lokalhyresavtal med blockhyra, Hyresrätt fördjupning lokaler och Att skriva kommersiella hyresavtal.

Hela det uppdaterade kursprogrammet finns på www.fastighetsagarna.se. Här nedan finns en förteckning över några av de närmaste kurstillfällena.

- **4 maj:** Förvaltarkurs, Malmö
- **5 maj:** Ombyggnad, reparation och förbättring i fastighet, Göteborg
- **6 maj:** Förvaltarkurs, Malmö
- **6 maj:** Lokalhyresavtal med blockhyra, Borås
- **6 maj:** Utveckla dina fastigheter genom stadskärnutveckling, Jönköping

På Gång

Peter Sörman

VD FASTIGHETSÄGARNA ÖST



Fungerande samarbete kring sociala ansvaret

Det är främst tre frågor som jag tänkte beröra i denna På Gång-spalt. Först de privata fastighetsägarnas bostadssociala ansvar. I Norrköping finns sedan några år ett etablerat samarbete mellan kommunens bostadssamordning och de privata fastighetsägarna. Detta samarbete har formen av en gemensam avsiktsförklaring kring hur kommunen stöttar både fastighetsägare och hyresgäster som har svårt att på egen hand få ett förstahandskontrakt.

Efter det att samarbete tidigare varit obefintligt och att man misstrott varandra, har det de sista åren utvecklats så bra att i Norrköping tar de privata hyresvärdarna emot fler stödboenden än det kommunala bostadsbolaget, vilket är unikt i hela Sverige. Samarbetet fungerar dock inte friktionsfritt, men de problem som uppstår diskuteras vid gemensamma möten.

Därefter över till detta med regional utveckling. I oktober samlades representanter för Fastighetsägarna i Fjärde storstadsregionen tillsammans med kommunstyrelsernas arbetsutskott i Linköping och Norrköping för en gemensam dygnsövning där man diskuterade regional utveckling och internationella erfarenheter i sådana sammanhang. Deltagarna gjorde också utblickar mot stadsutveckling. Den gemensamma uppfattningen var att det var mycket givande att träffas och i lite ledigare former ventilera olika frågor inom samhällsbyggnadsområdet. Efteråt var alla eniga om en fortsättning som kommer att komma redan under hösten.

Slutligen något om Fastighetsdagen den 20 april. Förra året var första gången som Fastighetsägarna i Fjärde storstadsregionen anordnade en fastighetsdag. Det stora intresse som då visades gjorde att vi inte hade svårt att fatta beslut om en fortsättning. 2008 arrangerades Fastighetsdagen i Linköping, I år kommer den följdriktigt att arrangeras i Norrköping. Temat för årets fastighetsdag är "klimat och miljö", men det går givetvis inte att ha en fastighetsdag utan att prata ekonomi – därför blir det en diskussion kring den regionala marknaden men även med en internationell utblick. Bland de namnkunniga föredragshållarna märks bland andra **Lena Ek**, EU-parlamentariker, **Pär Holmgren**, meteorolog och **Annika Winsth**, chefsekonom i Nordea. ❖



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



Per-Åke Eriksson

Vd,
Fastighetsägarna
Sverige



Emma Henriksson

Utredningschef,
Fastighetsägarna
Sverige



Sofie Roy-Norelid

Projekt- och
forskningsledare,
Fastighetsägarna
Sverige



Rune Thomsson

Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Ulla Werkell

Skattejurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Bengt Wänggren

Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

Kan jag överta bostad och lokal om jag köper huset?

FRÅGA: Jag funderar på att köpa en hyresfastighet där det finns både bostäder och kontorslokaler som är uthyrda. Jag skulle vilja få tillgång till en av bostäderna för att bo där själv och samtidigt en av kontorslokalerna för min rörelse. Om jag köper fastigheten, kan jag då säga upp befintliga hyresgäster för att realisera mina önskemål?

SVAR: Den som hyr en lägenhet, vare sig det är fråga om en bostadslägenhet eller lokal, har besittningsskydd till lägenheten. En bostadshyresgäst har ett direkt besittningsskydd, vilket innebär att hyresvärdens sagt upp hyresavtalet. En lokalhyresgäst har däremot endast ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att lokalhyresgästen alltid måste flytta efter en uppsägning, om inte parterna enas om en förlängning av hyresavtalet. Vägrar hyresvärdens förlängning riskerar han dock att bli ersättningsskyldig gentemot lokalhyresgästen.

En hyresvärd som vill bryta en bostadshyresgästs besittningsskydd, måste till en början ha ett sakligt skäl för detta. Personliga skäl utgör i och för sig ett sakligt skäl, men detta ska då vägas mot hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten.

Personliga skäl av det slag du angett väger allmänt sett enligt praxis inte särskilt tungt vid intresseavvägningen. Du köper ju dessutom fastigheten i medvetande om att lägenheterna är uthyrda. Med största sannolikhet skulle hyresgästen få hyresavtalet förlängt, om uppsägningen prövades i hyresnämnden.

Om hyresgästen erbjuds en

godtagbar ersättningslägenhet kan utgången bli en annan. En hyresgäst som bott länge i lägenheten och funnit sig till rätta med den har dock i praxis fått förlängning trots att en ersättningslägenhet erbjudits.

För att kunna säga upp en lokalhyresgäst utan att bli skadeståndsskyldig måste hyresvärdens också ha ett sakligt skäl. I hyreslagen uttrycks detta så att hyresvärdens ska ha befogad anledning att få disponera över den uthyrda lokalen.

Exempel på ett sådant sakligt skäl är att hyresvärdens behöver lokalen för att utvidga en egen rörelse som hyresvärdens drivit i fastigheten under en följd av år. Om så är fallet ska detta skäl vägas mot hyresgästens behov av att kunna få vara kvar i lokalen. Om då hyresvärdens intresse väger tyngre än hyresgästens kan hyresavtalet upphöra utan att hyresvärdens blir skadeståndsskyldig. Vid intresseavvägningen väger man bland annat in vilka möjligheter till alternativa lokal-

er som finns för hyresgästen och om hyresvärdens erbjudit hyresgästen ekonomisk gottgörelse.

Du bedriver emellertid inte någon egen rörelse i den fastighet som du funderar på att köpa. I så fall föreligger sannolikt ingen befogad anledning för uppsägning utan du får i så fall försöka uppnå en frivillig uppgörelse med hyresgästen.

Sammanfattningsvis kan sägas att sannolikheten för att du ska kunna realisera Dina planer efter ett köp av fastigheten inte framstår som särskilt stora. ❖

RUNE THOMSSON
rune.thomsson
@fastighetsagarna.se

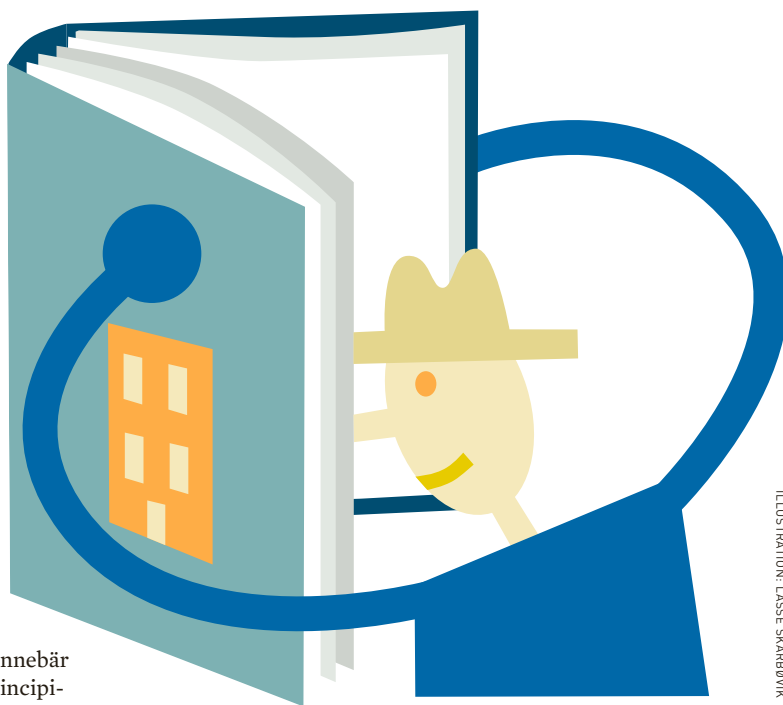


ILLUSTRATION: LASSE SKARBOVIK

Medlemmen



Anne-Charlotte
Bäcklander

Yrke: Bolagsjurist,
Humlegården Fastigheter
AB, Stockholm

Bor: Lidingö

Varför är ditt företag medlem i Fastighetsägarna?

– För att det är viktigt med en organisation som kan lobba i frågor över hela registret, även politiskt. För våra anställda finns bra utbildning i form av kurser och annan information. Medlemskapet ger också möjlighet att möta kolleger på alla nivåer.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Vi tycker att organisationen fungerar väl.

Varför är den viktigaste frågan just nu?

– En mycket viktig fråga ur vårt perspektiv är att ta fram ett nytt lagförslag beträffande Jordabalkens 12:e kapitel och de paragrafer som berör lokalkontrakt. I dag är det inte ovanligt att hyresgästen har en starkare ekonomisk ställning än hyresvärd. Hyresgästen biträdes oftast av konsulter vilka är väl insatta i hyresgästens juridiska situation och då även utnyttjar detta på ett otillbörligt sätt. Vi anser att hyresgäst och hyresvärd är likvärdiga parter i dag, och då bör de behandlas så även i lagtexten.

Remisser

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

SOCIALDEPARTEMENTET: Bo bra hela livet – Betänkande av utredningen Äldreboende-delegationen. 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).

ENERGIMARKNADSINSPEKTIONEN: Förslag till Energimarknadsinspektionens föreskrifter om skyldigheten för fjärrvärme-företag att lämna prisinformation till allmänheten. Slutdatum 20 april (sofie.roy-norelid@fastighetsagarna.se)

JUSTITIEDEPARTEMENTET: Lantmäteriets rapport "Lagfartskapningar –

förekomst och åtgärder. Slutdatum 30 april (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Stämpelskatt vid förvärv av fast egendom och tomträtter genom vissa slag av delning. Slutdatum 8 maj (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

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

FINANSDEPARTEMENTET: Anstånd med inbetalning av skatt i samband med uttagsbeskattning. Slutdatum 19 juni (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på www.fastighetsagarna.se (Huvudfrågor – Remissyttrandet).

ANNONSERA? RING 08-587 86 538!

Fastighets
TIDNINGEN

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 på **Våra värderingar**.

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

VD Per-Åke Eriksson
Post Box 16132, 103 23 Stockholm
Besök Drottninggatan 33
Tel 08 613 57 00
www.fastighetsagarna.se
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 Fabriksgratan 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@stofast.se

Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

Fastighetsägarna Öst

VD Peter Sörman
Post/besök Hospitalsgatan 20,
602 27 Norrköping
Tel 011 18 60 60 Fax 011 12 50 89
www.fastighetsagarna.se
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 Skolngatan 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 Skolngatan 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

Rätt vitvaror spar pengar

Moderna vitvaror drar mindre el än gamla. Det är ett skäl att utnyttja Fastighetsägarnas många förmånserbjudanden inom vitvaruområdet.

Samtliga fastighetsägareföreningar erbjuder vitvaror, i vissa fall med kringsservice, till förmånliga priser. Föreningarna samarbetar bland annat med Elektroskandia.

Att regelbundet se över och kanske byta ut fastighetens vitvaror helt eller delvis, har inte bara med underhåll, service, och utseende att göra – moderna vitvaror är också betydligt elsnålare än sina föregångare. Nya vitvaror spar både pengar och bidrar till en bättre miljö.

Kontrollera därför din för-

enings vitvaruerbjudanden på www.fastighetsagarna.se, klicka på Medlemsförmåner på din förenings hemsida.

Fastighetsägarna Stockholm har just nu kampanjpriser på vitvaror (fram till den 30 april). I föreningens priser på hushållsprodukter (ej side by side) ingår moms, hemkörning inom Storstockholm samt hjälp med att bära in produkten och forsla bort emballaget. Dessutom tas den utbytta produkten tillbaka för återvinning. ❀



FOTO: ISTOCK

Tvättavtal i Norrbygden

Fastighetsägarna Norrbygden har träffat ett nytt förmånsavtal med Elbyrån AB, auktoriserad återförsäljare av tvättmaskinföretaget Podabs sortiment och service. Podab har sedan 1940-talet levererat maskiner och tillbehör till svenska tvättstugor. De senaste åren har företaget etablerat sig som innovatör och pådrivare av den tekniska utvecklingen inom fastighetstvätt. Förmånsavtalet ger 14 procents rabatt på gällande prislista på fastighetstvätt, professionell tvätt, diskmaskin och tillbehör. ❀

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

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

För mer förmånsinformation se din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se.



Electrolux

Centrala Bygg

www.electroluxcentralabygg.com

När det ställs höga krav på lång livslängd och låga driftkostnader, då väljer man ofta oss som leverantör.

Thinking of you
 Electrolux



Vem blir ”Årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen 2009”?

Fastighetsägarna Stockholm har instiftat ett pris i syfte att uppmärksamma en kvinnlig förebild bland branschens företag och organisationer. Fastighetsbranschen är av tradition en tämligen mansdominerad bransch. Syftet bakom att uppmärksamma en stark, kvinnlig förebild är att visa att det finns framgångsrika kvinnor på ledande positioner. På sikt främjar detta att fler kvinnor söker sig till branschen samt att kvinnor i branschen kan spöras och utvecklas.

Vi vill ha nomineringar till denna utmärkelse!

Till årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen ska utses en kvinna som har en stark förankring i branschen och ett genuint engagemang för fastighetsfrågor, samt värnar branschens anseende och arbetar för dess utveckling.

Nomineringar skickas till
mia.enayatollah@stofast.se
senast den 15 maj 2009.



Almega Fastighetsarbetsgivarna

Du får experthjälp av oss i allt som har med förhållandet mellan företaget och medarbetarna att göra. Till exempel att skriva anställningsavtal och förhandla när du ska lägga ut uppdrag på entreprenad.

ALMEGA ERBJUDER DIG

- Rådgivning i arbetsgivarfrågor
- Experthjälp i arbetsmiljö
- Nära kontakt med våra nio regionkontor

Almega Fastighetsarbetsgivarna är den starkaste organisationen för fastighetsföretag med såväl många småföretag som alla tongivande företag.



EN ORGANISATION INOM SVENSKT NÄRINGS LIV

Sturegatan 11 Box 55545 102 04 Stockholm Tel 08-762 69 00 www.almega.se

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

Riskbedömning vid ändring av verksamheten

Arbetsmiljölagens tredje kapitel paragraf 2 a anges att arbetsgivaren systematiskt ska planera, leda och kontrollera verksamheten på ett sätt som leder till att arbetsmiljön uppfyller krav i lag och föreskrifter som meddelats med stöd av lagen.

I föreskriften "Systematiskt arbetsmiljöarbete" AFS 2001:1 § 8 som baserar sig på ovan nämnda lagrum anges:

Arbetsgivaren ska regelbundet undersöka arbetsförhållandena och bedöma riskerna för att någon kan komma att drabbas av olycka eller ohälsa i arbetet. När ändringar i verksamheten planeras, ska arbetsgivaren bedöma om ändringarna medför risker för ohälsa eller olycksfall som kan behöva åtgärdas. Riskbedömningarna ska dokumenteras skriftligt. I riskbedömningen ska anges vilka risker som finns och om de är allvarliga eller ej.

Det innebär att någon form av riskbedömning måste göras inför en planerad förändring av verksamheten, exempelvis i form av neddragningar eller omorganisationer. Utifrån arbetets art och graden av förändring bör följande beaktas:

- Hur påverkas den personal som är kvar när det gäller arbetsmängd, arbetsuppgifternas innehåll samt arbetstidens förläggning och omfattning?
- Planera och ordna arbetet så att det kan utföras i en sund och säker miljö.
- Arbetslokal ska vara utformad och inredd så att den är lämplig ur arbetsmiljösynpunkt.
- Skyddsombud ska delta vid planering av nya eller ändrade arbetsmetoder och av arbetsorganisation.

Följande modell kan användas vid riskbedömningen:

- 1. Nulägesbeskrivning.** Dokumentera personalens arbetsbelastning och vilka problem som kännetecknar arbetsmiljön före verksamhetsförändringen.
- 2. Beskriv förändringarna.** Diskutera förändringarna övergripande (inga detaljer om vilka personer som kan bli föremål för uppsägningar) med personal och/eller skyddsombud. Dokumentera vilka förändringar som ska göras eller planeras och hur dessa påverkar arbetsmängd, arbetets innehåll samt vilka övriga risker som kan föranledas av förändringen. I de fall

beslutet måste föregås av MBL-förhandlingar ska de planerade åtgärderna diskuteras.

3. Gör en riskbedömning. Ta särskild hänsyn till faktorer som personalens inflytande på sin egen arbetssituation, möjlighet till variation i arbetet, social kontakt, sammanhang mellan arbetsuppgifter, samarbete, ändrade kompetenskrav och behov av introduktion till nya uppgifter. Stäm av med personal och skyddsombud. Riskbedömningen ska finnas inför en eventuell MBL-förhandling.

4. Analysera läget. Det kan innebära att den tänkta åtgärden måste revideras eller att en plan för att minska riskerna måste tas fram.

När förändringen av verksamheten är genomförd ska arbetsgivaren följa upp konsekvenserna av de genomförda åtgärderna, exempelvis förändrat övertidsuttag, ökad sjukfrånvaro eller allmän otrivsel. Vid behov ska en handlingsplan upprättas för att genomföra de åtgärder som erfordras för att minimera konsekvenserna.

CLAES HEDLUND

claes.hedlund@almega.se



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

Förslag 026-24 90 27

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

Almega svarar

FRÅGA: Hur länge får en arbetstagare spara semester? Vi börjar få en väldigt stor bank med sparad semester.

SVAR: En arbetstagare

får enligt semesterlagen spara semester i högst fem år, sedan ska den tas ut. Många arbetsgivare tillåter dock att arbetstagare sparar semester

längre. Om det tidigare var tillåtet att spara semester obegränsat kan arbetsgivaren ändra detta beslut och sätta en gräns för hur länge eller hur många dagar

som får sparas. Innan arbetsgivaren beslutar om ändring av reglerna hur semester ska sparas bör förhandling enligt MBL paragraf 11 genomföras.

Radon

syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

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

Super- och Gasellj företag

Hemkomfort
RadonSpecialisten

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

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 GaragePortExpert, 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, Förrädsdörrar, 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 Liljebblad
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 energilösningar för kloka fastighetsägare.

Halvera uppvärmningskostnaderna med vårt energisystem.

**Energieffektivisering inom:
Värme Ventilation Kyla Automation**

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

FOYEN

ADVOKATFIRMA

Fastighet
Hyresrätt, lokaler och bostäder
Entreprenad
Miljö
IT/Telekom
Affärsjuridik

www.foyen.se

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

KRÅNGLIGA REGLER

Våra juridiska experter hjälper dig med fastighetsfrågor som:

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

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



FASTIGHETSÄGARNNA

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



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

STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION



**ELVA
SKÅL ATT
PRENUME-
RERA**

Fastighets 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 22 A, 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** Jesper Alm & Pelle Cederlöf, Citat Marcom
- Tryck** Sörmlands Grafiska AB, Katrineholm 2009



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidsskrifter

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-fepi.com.

Porto
betalt

Fastighets TIDNINGEN
Fastighetsägarna

Svarspost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

Jag vill prenumerera helår. 470 kr inkl moms (studerande 50 procent rabatt)

Jag beställer följande nummer à 60 kr:

Företag: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

Vill du inte klippa i tidningen? Mejla monaliza.nordin@fastighetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se



KRÅNGLIGA REGLER

Vi hjälper inte dig att kringgå lagar och regelverk. Men vi kan tolka dem åt er och se till du inte råkar illa ut i onödan.

Juridisk rådgivning är bara ett av skälen att vara medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Hjälp med anbudsförfrågningar vid renoveringar och regelbunden övervakning av värme och ventilation är andra. Många av våra erbjudanden ingår i medlemskapet och alla har en sak gemensamt: De sparar tid och förklar 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).



FASTIGHETSÄGARNA

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

Kalendariet

fastighetstidningen@cit.se

Design Passion Stockholm 18 april–31 maj

Sveriges samlade arkitekter och designers visar hur vi kan bygga och inreda för ett rikare och vackrare liv. Plats: Marmorhallarna på Birger Jarlsgatan 18 nära Stureplan.
Info: www.designpassions.se

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

Specialutställning och föreläsning på Arkitekturmuseet om Norges mest betydande arkitekt.
Info: www.arkitekturmuseet.se

Tillgänglighet Stockholm 20–21 april

Ger kunskap om den fysiska miljöns utformning för personer med funktionsnedsättningar. De nya kraven för tillgänglighet presenteras och exempel på lösningar visas.
Arrangör: BFAB, www.bfab.se

Kvalificerad fastighetsförvaltning – diplomkurs Stockholm 20 april–11 november

Fem delkurser ger kunskap om fastighetsförvaltningens viktigaste frågor. Föreläsare från näringslivet. Bra tillfälle för nätverkande inom branschen.
Arrangör: BFAB, www.bfab.se

Hållbart byggande Linköping, 21–22 april

Kostnadsfri Bygga bo-utbildning med fokus på hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och resurshållning. Målgrupp: byggherrar, projektörer, arkitekter, planerare, projektledare.
Arrangör: Boverket, www.byggabodialogen.se

Leva & Fungera Göteborg 21–23 april

Fack- och publikmässa på Svenska Mässan i Göteborg om hjälpmedel och tjänster för människor med funktionshinder.
Info: www.levafungera.se

Sustainability Day Stockholm 23 april

Sveriges största konferens om hållbar utveckling. Visioner om och lösningar för hur lönsamma och

hållbara affärer bedrivs i dag och år 2020. För miljöchefer och ansvariga för affärsutveckling inom privata näringslivet och offentliga sektorn.
Info: 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

Energiexpert – utbildning inför certifiering, Stockholm 21–23 april och 5–6 maj

Kurs för energiexperter som vill klara certifieringsprovet. Certifiering för normal eller kvalificerad behörighet. Provet och certifieringen ligger utanför kurserna.
Arrangör: BFAB, www.bfab.se

Fastighetstransaktioner i en ny marknad, Stockholm 24 april

Lunchseminarium med advokatexpertis om vilka regler som gäller vid transaktioner med en part i finansiell stress och de avdrag som får göras vid förlustförsäljning.
Info: www.kpmg.se/seminarium

Hållbart byggande Stockholm 28–29 april

Kostnadsfri Bygga bo-utbildning med fokus på hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och resurshållning. Målgrupp: driftstekniker, ingenjörer och förvaltare.
Arrangör: Boverket, www.byggabodialogen.se

Praktisk energieffektivisering i fastigheter, Stockholm 28–29 april

Kunskap om bland annat klimatsystem, energibalans i bostadshus och lokalbyggnader, effektiviseringsåtgärder samt kalkylering av byggnaders livscykelkostnader.
Arrangör: www.bfab.se

Avtal för fastighetsförvaltning, grundkurs Stockholm 28–29 april

Kurs som ger grunderna för upphandling och uppföljning av förvaltningsentreprenader med stöd av Aff.
Arrangör: www.bfab.se

Hållbart byggande Karlshamn 5–6 maj, Stockholm 26–27 maj

Kostnadsfri Bygga bo-utbildning med fokus på hälsosam inomhusmiljö, effektiv energianvändning och resurshållning. Målgrupp: byggherrar, projektörer, arkitekter, planerare, projektledare.
Arrangör: Boverket, www.byggabodialogen.se

I nästa nummer – ute den 15 maj

Ortsutveckling en fråga om överlevnad

TEMA

Därför måste ditt företag också vara aktivt i samhällsbygget



FOTO: P. FLATO

FOKUS

Fastighetsägarna sätter betyg på regeringen



FOTO: ISTOCK

TIPS & RÅD

Sköt om din hiss

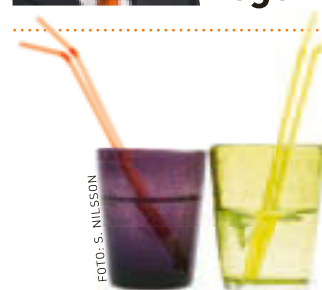


FOTO: S. NILSSON

SAKER & TING

Dukat för picknick

BAROMETERN

Jönköping växer med logistiken



FOTO: JÖNKÖPINGNS KOMMUN

Värd nekas ersättning för avspärrad lägenhet

www.fastighetstidningen.se

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN



Ännu högre effekt 22 – 540 kW.

NIBE F1330 är en flexibel fastighetsvärmepump lämplig för flerbostadshus, industrifastigheter och liknande.

NIBE F1330 kan kopplas samman i olika systemlösningar upp till 540 kW och använda berg, mark, sjö eller grundvatten som värmekälla. Systemet kan dockas till andra system och även kompletteras och anpassas både för pooluppvärmning, kyla och luftkonditionering.

Värmepumpen kan samtidigt leverera både värme och varmvatten och anpassar sig automatiskt efter aktuellt behov.

Tack vare exakt effekthereglering, längre driftintervaller, ökad driftsäkerhet och minskat slitage blir värmekonomin optimal i varje belastningssituation.

NIBE F1330 är enkel att sköta och kan med tillbehöret RCU styras och övervakas via internet och SMS.

Läs mer om våra lösningar för fastigheter på www.nibe.se

- Mindre än 3 kg köldmedium per kyldel/ aggregat.
- Två scrollkompressorer levererar upp till 65°C till värmesystemet.
- Producerar värme och varmvatten samtidigt.
- Flera storlekar 22, 30, 40, 60 kW.

Adressändring

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

Här är Sveriges hetaste värmepumpar för fastigheter

ccj



IVT presenterar ett nytt produktprogram bergvärmepumpar för större fastigheter.

- + Kan producera hela 70 °C varmt vatten till utgående värmebärare
- + Ny styr & regler för enkel installation och effektiv styrning anslutning
- + Allt mellan 22 och 800 kW
- + Naturkyla från borrhålet ger billig luftkonditionering
- + Digital systemhandbok gör det enkelt att dimensionera rätt
- + IVT Connect för samkörning, övervakning och loggning av upp till 12 värmepumpar – även via web

Välj IVT Greenline G+22, G+27, F+36 eller F+F43 från Europas ledande värmepumptillverkare.