

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNAS
TIDNINGEN

MEMLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNAS
NR 5 • MAJ 2009 • WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

NYHETER SID 10-16

Polisen vägrar ta ansvar för skadad lägenhet

Nya siffror: Rekord
i ombildningar

Skandalen med fukt i fasader växer

SÅ TYCKER
BRANSCHEN
OM REGERINGEN

SID 28

TEMA SID 88

Ortens
utveckling
= din framtid

GRÖN & HÅLLBAR

Miljöchefen Katarina Pelin väljer väg för framtidens stad

SID 18

100 år
FASTIGHETSTIDNINGEN

Ur arkivet, 1943:
"Aftonbladet lägger
glödande kol på
stackars fastighets-
ägares huvuden".
Se sid 33!

BAROMETERN

Optimism
i Jönköping
trots krisen SID 24



DEBATT

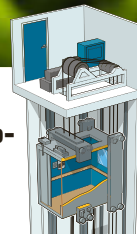
Använd ordet
"fastighet" på
rätt sätt SID 49

EKONOMI & MARKNAD

Låg inflation
bäddar för bra
affärer SID 26

TIPS & RÅD

Hissen upp-
ifrån och
ned SID 34





Med **fiberLAN** kan du få lägre energiförbrukning, enklare drift och gladare hyresgäster.

Installera fiberLAN i fastigheten så kan vatten- och energiförbrukningen avläsas individuellt för varje lägenhet. Det sparar både plånbok och miljö.

Andra fördelar med fiberLAN:

- Möjlighet att styra lås- och passersystem
- Ett av marknadens snabbaste och säkraste bredband, med upp till 100 Mbit/s
- Digital-TV
- Billigare telefoni

Ring **0770-777 111** eller maila dina kontaktuppgifter till fiberlan@bredband.com så skickar vi en broschyr. Du kan också gå in på bredbandsbolaget.se/fastighet och skicka oss en offertförfrågan.



bredbands
bolaget

Mieles proffstvättstuga – effektiv och aktsam om miljön!



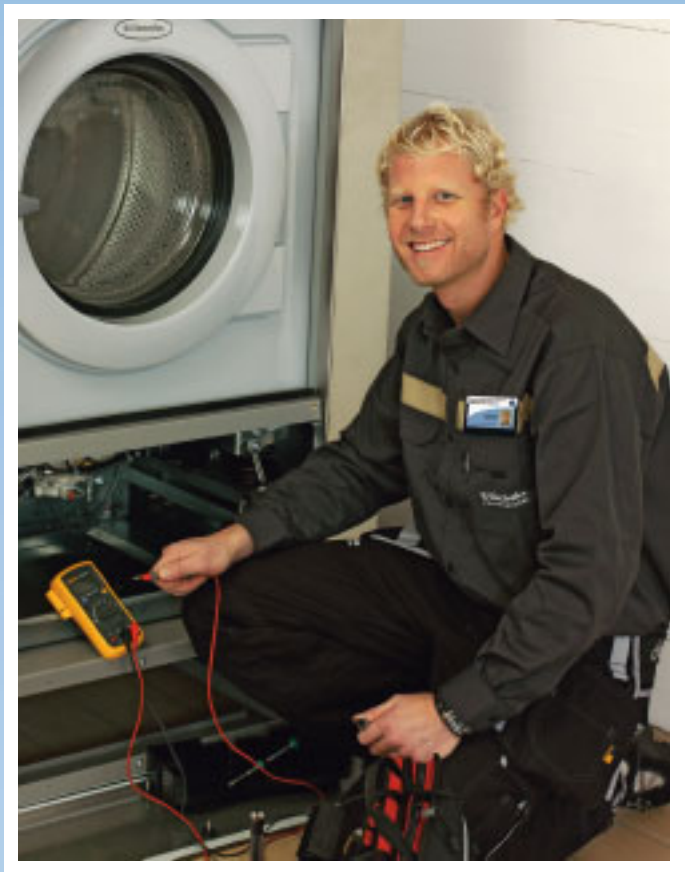
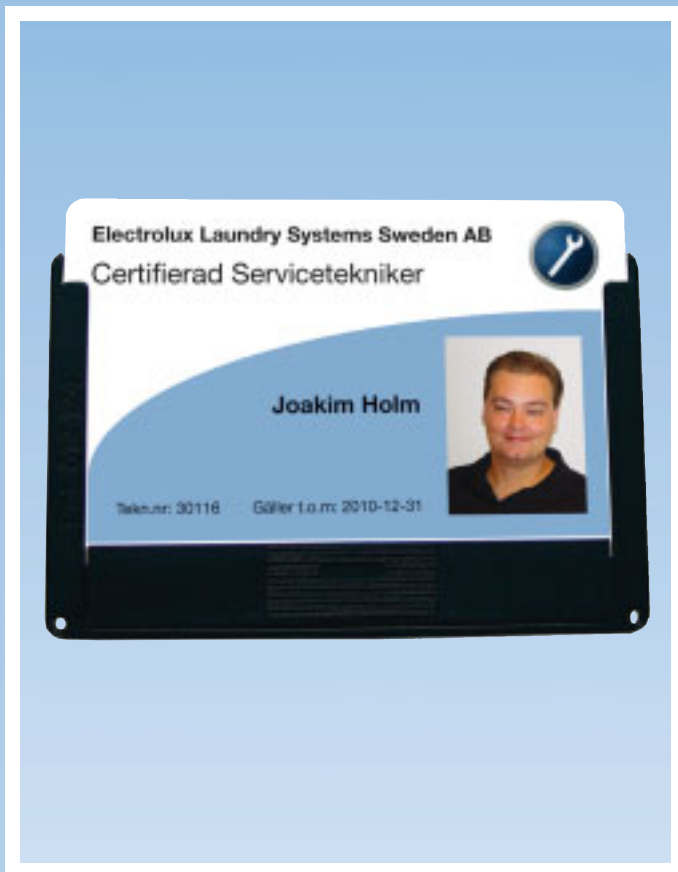
Miele proffstvättar

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



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

Med en certifierad servicetekniker från oss kan du alltid känna dig trygg!



Att vara kund hos Electrolux Professional Laundry innebär bara fördelar.

Vi har en rikstäckande serviceorganisation (55 auktoriserade servicestationer och 150 servicebilar). Våra välutbildade och certifierade tekniker finns alltid till hands för våra kunder inom 24 timmar!

Våra certifierade servicetekniker innebär att:

- 1) Du kan lita på att teknikerna känner utrustningen in i minsta detalj.
- 2) De är specialister på våra produkter och vidareutbildas varje år.
- 3) Teknikernas kunskaper om rätt reservdelar från början, ger ett minimerat driftsstopp.
- 4) Du får en kvalitetssäkrad service!

Anlitar ni en servicetekniker utan dessa förutsättningar, kan en billig timpeng bli en dyr affär i slutänden.

Tecknar ni ett FullService- eller Underhållsavtal med oss, garanterar vi er en större trygghet och en bättre total-ekonomi när det gäller er tvättutrustning.

Låter det intressant?

Kontakta vår service på 0372 - 665 00, så hjälper dom er till en riktigt bra lösning för just era behov.

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

Thinking of you

Electrolux

PROFESSIONAL LAUNDRY

NR 5 MAJ 2009

18

Miljödirektör med pondus



FOTO: LARS LYDIG

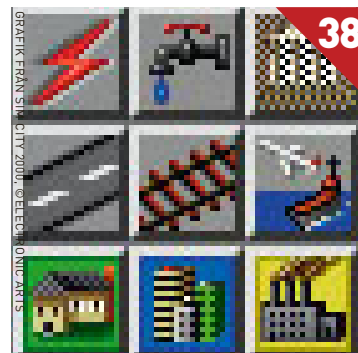
VAN VID BLÅSVÄDER. Malmös miljödirektör Katarina Pelin är van att sticka ut hakan och har starka åsikter om hur en hållbar stad ska se ut. För henne är det självklart att landets fastighetsägare ska bidra till bygget.

48



FOTO: ELLINOR COLLIN

VEM PRISAS I ÅR? Byggvesta, med vd Gunnar Nordfeldt i spetsen, blev Årets Fastighetsägare 2008. Nu är det dags att nominera för år 2009.



38

BYGG DÄR DU STÅR. Fastighetsägarna har en viktig roll i utvecklingen på orten. Att ta vara på ortens förutsättningar är ett bra tips.

10 Nya **chocksiffror**: Mer än varannan **putsfasad skadad**

11 Rekordmånga **ombildningar** till **bostadsrätt**

12 **Polisen** awisar krav på ersättning efter **avspärning**



FOTO: PAWEŁ FLATO

28

ROSAD OCH RISAD. Vad tycker branschen om regeringen Reinfeldts politik? Fastighetstidningen har frågat.

ARKIVET. Kalla påskbad, hörnfastigheter med runda hörn, krigsskatter. Det skrev Fastighetstidningen om på 1940-talet.



33

Avdelningar

Entré	6
Nyheter	10
Barometern: Jönköping	24
Ekonomi & marknad	26
Bokhyllan	27
Blandat	32
Arkivet: 1940-talet	33
Tips & råd: Hissen	34
Debatt: Begreppet "fastighet"	49
Saker & ting / Sett & skett	50
Produkter	51
Bostadsrätt	52
Fastighetsägarnas sidor	55
Fråga Fastighetsägarnas experter	58
Fråga Almega	62
Kalendariet	66

OMSLAGSFOTO LARS LYDIG

Bilden



DET VÅRAS FÖR GRAVERSKA GÅRDEN. Brukspatronen Jakob Gravers forna bostadshus i kvarteret Asplunden är förvaltningskontor för Stockholms läns landsting och en plats där flanerande stockholmare njuter av vårsolen.

FOTO KEROLD KLANG

Saxat

TYCKT & TRYCKT PÅ WEBB OCH I MEDIA

"Jag förstår inte varför man blandar ihop infrastrukturen med kommersiella fastigheter."

SJ-chefen Jan Forsberg till SvD om sitt missnöje med Jernhusens krav på hyreshöjningar i verkstadslokaler

Denna mellanmjölkiga medelväg.

Lars Vigerland, Svenska Bostadsfonden, om Hyresgästföreningens och Sabos modell för hyresmarknaden

"Hanteringen av kärnkraftsfrågan är det i särklass mest odemokratiska agerandet i partiets 99-åriga historia." Centerpolitikern och tidigare arbetsmarknadsministern Börje Hörnlund säger Maud Olofssons partiledarskap i DN

"Den som tror att jag tänker bygga ett minnesmärke över mig själv tror rätt. En god yrkesman med kulturintresse har alltid som mål att bli odödlig."

Byggmästare Sven-Harry Karlsson vid första spadtaget på sitt nya konstmuseum

"I ett land som Sverige är det lätt att ta fjärrvärmens och dess unika bidrag till miljö och energiförsörjning för givna."

Svensk Fjärrvärmes vd Lena Sommestad i Fjärrvärmetidningen

"Bildt måste inse att han är departementschef, inte bara resande samtalspartner." DN om att banta UD

"Jag vill inte påstå att jag avundas honom." Stockholms Handelskammars vd Peter Egardt om Fredrik Reinfeldts EU-ansvar från den 1 juli

Hallå där!

Ove Risberg, projektledare på Lindbäck's Bygg i Piteå ...



... som planerar att bygga 42 lägenheter med kooperativ hyresrätt i centrala Piteå.

Varför det?

– Vår bedömning är att det finns ett behov av alternativa upplåtelseformer i Piteå. Det har varit svårt att bygga bostadsrätter här, insatserna blir för höga och det är svårt att få lägenheter sålda.

Vad är fördelarna med kooperativ hyresrätt?

– Den kombinerar fördelarna från hyresrätt och bostadsrätt. Det är ett

spekulationsfritt boende, man kan varken vinna eller förlora på det.

Den här boendeformen är mest känd från Stockholms Kooperativa Bostadsförening, bildad 1916, som i dag har 7 000 lägenheter.

– Det finns kooperativ hyresrätt på flera platser runt om i landet, men vi blir först norr om Dalarna.

Hur fungerar det?

– Lindbäck's bygger och hyr sedan ut till hyresrättsföreningen. Intresserade betalar en medlemsinsats på 5 000 kronor för att ställa sig i kö. Vid inflyttning betalas en upplåtelseinsats och en årsavgift till föreningen på cirka 500 kronor. Insatserna betalas tillbaka när man flyttar ut.

Hur vet ni att det finns intresse just i Piteå?

– Vi har arbetat tillsammans med en fokusgrupp på åtta personer. De representerar vanliga kloka människor i Piteå, med olika erfarenheter, intressen och ålder. För oss har det varit väldigt nyttigt att ta del av deras synpunkter.

Vilka är Lindbäck's?

– Vi är ett gammalt familjeföretag, vi fyller 85 år i år och är inne på fjärde generationen. Vi bygger och förvaltar i Piteå. I vårt bestånd har vi ungefär 450 bostadslägenheter och 700 studentlägenheter samt en kommersiell fastighet i Luleå på 10 000 kvadratmeter.

INTERVJU
ANN-MARIE LUNDHOLM

Ledare

PER-YNGVE BENGTSSON, CHEFREDAKTÖR



Bry dig om din ort!

På 1960-talet genomfördes en djärv manifestation i min hemort i Hallands inland. Kommun, företagare och föreningsliv gick samman för att i en mässa visa upp vad bygden och dess människor förmådde och ville. Den hölls i skolans nybyggda gymnastiksal och var ett omfattande åtagande som inledningsvis möttes av utbredd skepsis. Var detta verkligen något som skulle locka en publik?

Svaret blev ja, kommuninnevånarna mötte upp, staplarna med mässprogram sjönk i snabb takt och glada kommunpolitiker och företagare gick omkring och skakade hand med varandra, lokalredaktörer och raden av besökare. Intresset och förnöjsamheten speglade tidens framtidstro. Utanför glänste de parkerade Amazonerna

En Ortsutveckling kräver engagemang från dess invånare.

i solen och ortens framtida väl hängde på människor som man kände. Det var småskaligt.

Scenerna skulle tyvärr inte gå att upprepa i dag. Gymnastiksalen finns kvar, liksom en del företag och basservice. Men i övrigt är detta gamla stations-

samhälle, sedan 70-talet i stor-

kommun, helt förändrat strukturellt. Det är också fulare, något som inte framstår som lika oundvikligt som annat.

Jag tror att förfallet och en del annan tillbakagång hänger samman med att också människorna förändrats. Deras intresse för den egna orten verkar mindre än på 60-talet, och då inte bara som en konsekvens av att många är nyinflyttade till följd av billiga hus och pendlarvänlig geografi. Sannolikt spelar vår numera rörliga, ständigt uppkopplade och globaliserade tillvaro också en viktig roll. "Hemma" har mer blivit bostaden (och världen i stort) än den närmaste omgivningen.

Ändå är engagemanget för vad som finns just utanför de egna väggarna fundamentalt för allas möjligheter att ha en i längden bra tillvaro. En Ortsutveckling, oavsett om den är liten eller stor, kräver engagemang från dess invånare och aktörer. Därför ägnar vi temasideorna (38-46) i detta nummer åt Ortsutveckling och fastighetsägarens roll i det arbetet, en tung branschfråga inte minst i kristider. ☺

Arkitektur



Bilden visar London Bridge Tower med London Bridge i förgrunden.

Europas vassaste skärva

■ Ryssarna får snart se sig slagna. Europas högsta byggnad uppförs nu i London.

The London Bridge Tower eller **The Shade of Glass** – Glas-skärvan – blir 310 meter hög.

Därmed slår 87-våningsbyggnaden den nuvarande Europarekordhållaren, det 268 meter höga kontorskomplexet **Naberesjatornet** i Moskva.

Det topografiskt platta London växer på höjden. Hittills har ett trettiotal 100-200 meter höga byggnader uppförts i staden.

Detta det senaste tillskottet är något förvånande ritat av den italienska arkitekten **Renzo Piano**, som hittills varit känd för sin aversion mot höga byggnader.

The London Bridge Tower blir ett kombinerat kontors-, hotell-, och bostadshus. De tretton bostadsvåningarna väntas bli Londons mest eftertraktade, men allmänheten får tillträde till byggnaden på ett publikt våningsplan för att få njuta av den 360 graders panoramautsikten över huvudstaden och Themsen.

Den höga glasbyggnaden blir bredare i basen

än i toppen, fasaderna lutar sex grader inåt mot kärnan. Därmed får The London Bridge Tower mer karaktären av ett smäckert torn än ett traditionellt höghus.

Husets placering på en trång tomt intill den k-märkta London Bridge Station har väckt uppmärksamhet. Bristen på avställningsytor under byggandet avhjälpas genom att huset byggs enligt metoden "top-down construction". I stället för att först gjuta en bottenplatta byggs husets kärna från markytan och nedåt samtidigt som höghuskonstruktionen reses mot skyn. Byggkranar ställs upp på avsatser allt eftersom bygget eskalerar.

Entreprenör för bygget är det brittiska företaget Mace Group på uppdrag av Sellar Property Group. Ansvariga för konstruktionsarbetet är det internationella konsultföretaget WSP, vars svenska del är med och planerar flytten av Kiruna. The London Bridge Tower beräknas stå klart 2012.

TEXT KEROLD KLANG

"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

RENOVERA NU!

LÄGET OCH
RÄNTORNA BÄTTRE
ÄN NÅGONSIN FÖR
FASTIGHETSÄGARE.

Renovera rätt, säkert och långsiktigt
med Knauf Danogips.

Renovera fasader med Aquapanel Outdoor Ventilerat Fasad-system så blir det aldrig några problem med fukt och mögel. Marknadens enda typgodkända system som både är ventilerat och dränerat (tvåstegstätning). Aquapanel Outdoor är en cementbaserad skiva som varken kan ruttna, mögla eller brytas ned. Beständiga år efter år.



Ett klokt beslut.

”Jag är ingen byggexpert men som VD är det ändå mitt ansvar att det tas kloka beslut vid vårt byggande. Och vad det gäller kv. Svalan i Arlöv, tre hus med totalt 134 lägenheter var det ett klokt besluta att välja Aquapanel Outdoor till fasaderna. Ett oorganiskt material som tål det mesta. Det känns tryggt.”

Birgitta Sandell, VD Burlövs Bostäder AB

Alla detaljer, och information om våra andra systemlösningar vid renovering av hyresfastigheter, hittar du på www.knaufdanogips.se

KNAUF DANOGIPS
www.knaufdanogips.se

I korthet

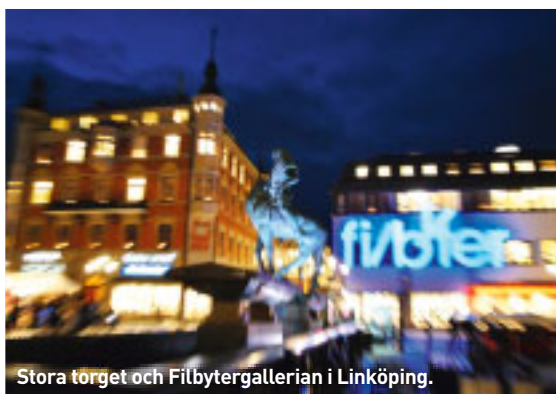


FOTO: GÖRAN BILLSEON

Stora torget och Filbytergallerian i Linköping.

Linköping har Årets Stadskärna 2009

■ Linköping får utmärkelsen Årets Stadskärna 2009. I juryns motivering står bland annat: "Målmedvetet och ett väl förankrat arbete har lett till många framgångsrika samverkanslösningar mellan kommunen och de privata intressenterna. Resultatet är hög standard i stadsmiljön och god estetik. Man har lyckats gå från ett sovande till ett bultande stadshjärta. Den inslagna vägen är given, Linköping tillhör elitserien." Organisationen Svenska Stadskärnor står bakom utmärkelsen som delas ut för femtonde gången.

Fifty-fifty i Fjärrvärmenämnden

■ Av hittills fyra avgjorda ärenden i Fjärrvärmenämnden har parterna nått en överenskommelse i två, varav ett med Lantmännen Agrovärme. I de båda övriga har prismedlingen misslyckats, däribland den mellan Brf Hugin 20 och Fortum Värme i Stockholm.



Per Forsling

– Hela medlingsförfarandet är tändlost när en av parterna är monopolist, säger en kritisk Per Forsling, energispecialist på Fastighetsägarna Stockholm.

Fjärrvärmenämnden har fått in 32 ansökningar sedan starten den 1 juli i fjol, varav nio beviljats medling. Samtliga gäller prisvillkor. Övriga ärenden har återkallats av sökanden, haft formella brister etcetera.

Kommersiella fastighetsinvesteringar störtdyker

■ Under årets första kvartal gjordes direktinvesteringar i kommersiella fastigheter i Europa till ett värde av 117 miljarder kronor. Det är en minskning med 70 procent jämfört med samma period förra året, enligt fastighetskonsulterna Jones Lang Lasalle. Jämfört med föregående kvartal har transaktionsvolymen gått ned med 30 procent.



procents minskning jämfört med i fjol

Hyreslagen blir mer lättillgänglig

■ Hyreslagsutredningen föreslår att den nuvarande hyreslagen (12 kapitlet jordabalken) delas upp i två lagar, en bostadshyreslag och en lokalhyreslag. Vissa grundläggande bestämmelser behålls dock i jordabalken.

– En uppdelning på två lagar undanröjer det nuvarande problemet att det är svårt att veta om vissa bestämmelser gäller båda eller bara en av lägenhetstyperna, kommenterar Rune Thomsson, chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige.

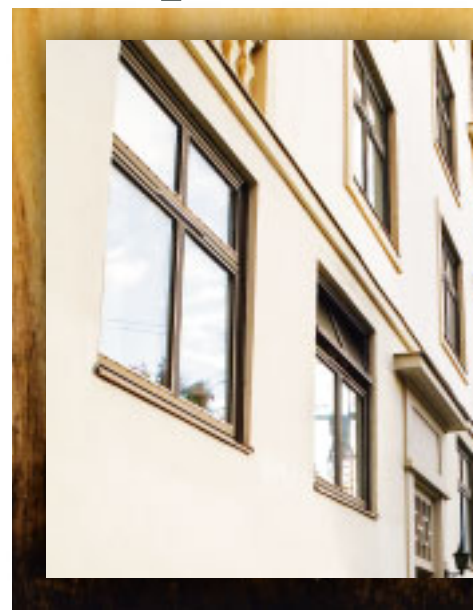
Utredningen, som också strävat efter att förenkla språket i lagarna utan att det förlorar i juridisk skärpa, bedömer att förändringarna kan träda i kraft den 1 maj 2010. Till föreslagna sakmässiga förändringar i lagstiftningen hör att möjligheten att i vissa fall säga upp hyresavtal muntligen tas bort.

Varannan putsa

Utbredningen av fukt- och mögelskador i oventilerade putsade fasader kan vara värre än vad som hittills befarats. Mer än vartannat hus som undersökts har skador.

Vid merparten av dagens nybyggen med ytterväggar av trä appliceras fasadputs direkt på ett isolerskikt av cellplast eller mineralull. Det gäller såväl hus med trästommar som betongstommar. Tekniken har visat sig ha allvarliga brister och kan om ingenting görs orsaka problem i samma storleksordning som flytpacket gjorde för femton år sedan.

Vatten tränger in genom fasadmaterialet via infästningshål, vid fönster och balkonger. Eftersom luftspalt saknas stannar fukten kvar i träreglar, isolering och gips och kan spridas vidare in i huset.



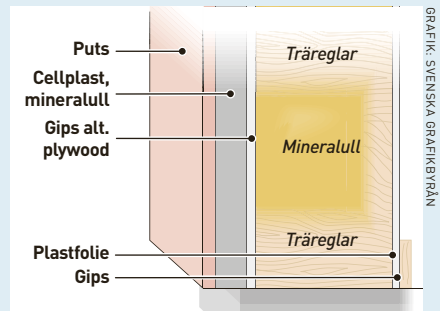
SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut har på uppdrag av Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond, SBUF,

ingående undersökt 800 fastigheter där fastighetsägarna själva misstänkt sådana fuktskador. Inventeringen av-

PROBLEMFASADERNAS KONSTRUKTION

Hål gör fasaden extra sårbar

● Den putsade enstegstätade lättregelväggen har använts i cirka 20 år med vattenupptagande puts eller vattenavvisande tunnputs. Isolermaterialen är cellplast eller mineralull. Vatten som sipprar in bakom fasadskiktet kan ge mögelpåväxt och rötangrepp.



GRAFIK: SVENSKA GRAFIKBYRÅN

Rekordmånga nya bosta

Intresset för bostadsrättsbildningar slår nya rekord. Förra året köpte bostadsrättsföreningar fastigheter för 22 miljarder kronor i Sverige, jämfört med 14 miljarder kronor året innan.

Bostadsrättsbildningar är inte längre bara ett storstadsfenomen. De senaste fem åren har det ombildats i 114 av landets kommuner, enligt en sammanställning av fastighetskonsulterna Isaksson & Partners. På listan finns turistkommuner som Strömstad och Åre, men även mindre kommuner som Tranemo och Töreboda. Om-

bildningar görs från Haparanda i norr till Ystad i söder.

De stora bostadsrättsmarknaderna finns i storstadsområdena. I Stockholms län köpte bostadsrättsföreningar förra året fastigheter för 16,1 miljarder kronor, vilket är en fördubbling jämfört med 2007. Största säljarna var Stockholms kommunala bolag, som sålde bostadshus för 8,4 miljarder kronor.

I Västra Götaland köpte bostads-



Magdalena Wijk

En snygg fasad kan dölja skador



Skenet bedrar. Bakom en välputsad fasad döljer sig – troligen i mer än vartannat fall – fukt och mögel.

FOTO: DOUG OLSSON / MOSTPHOS (FASAD) ANDREAS GINERICH / ISTOCK (FUKTSKADA)

slutas i juni i år men Fastighetstidningen kan redan nu avslöja att det finns onormalt med fukt i en tredjedel av de mineralullsiserade väggarna och i hälften av de cellplastiserade väggarna sedan regnvatten sipprat in i fasaderna. Problemen varierar över landet. Situationen är mest alarmerande i Väst-sverige och minst vanlig i Norrland.

– En byggnad räknas som skadad när minst en fasad behöver åtgärdas, säger **Ingemar Samuelson**, forskare vid SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut och föreståndare för Fuktcentrum, som ansvarat för undersökningen. Han vill dock inte bekräfta det exakta resultatet innan undersökningen är helt klar.

Det handlar om mycket höga kostnader och felen måste åtgärdas snabbt.

– Men dyrt blir det. Det handlar om mycket höga kostnader och felen måste åtgärdas snabbt.

Parallellt med SP:s undersökning har Boverket i sin landsomfattande undersökning Betsi, där inomhusklimatet i 1 800 byggnader studerats, undersökt ett femtiotal hus med samma typ av putsade enstegstätade träregelväggar. Även denna undersökning styrker att problemet är oerhört stort.

Olle Åberg, som håller i Boverkets utredning, anser att de två utredningarna ger en klar bild av ett allvarligt läge och att det kommer att kosta stora summor att åtgärda.

– Antalet drabbade fasader är oacceptabelt högt. Skadorna är över lag av den art att det kan bli nödvändigt att konstruera om hela fasader.

Enligt byggnadsverksförordningen ska ett byggnadsverk projekteras och utföras så att fukt som påverkar brukarnas hälsa eller byggnadens hållfasthet inte uppkommer.

Ansvarat ligger på byggherren som kan dömas till vite.

– Problemfasaderna tillverkas i dag i stor skala. Husbeställarna måste börja kräva bevis på konstruktionens ofarlighet, menar **Olle Åberg**

TEXTER KEROLD KLANG



MER PÅ WEBBEN

- www.fuktcentrum.se – beskriver metoder för fuktsäker byggprocess
- www.byggbrahus.nu – oberoende sajt med råd och tips om det mesta
- www.boverket.se – fuktinformation och Boverkets byggregler

”Se över din fasad snarast”

– Det är en skrämmande bild. Skadornas omfattning är bra mycket större än jag befartat. Det kommer att kosta miljardbelopp att återställa alla fasader, säger **Bengt Wånggren**, utvecklingschef vid Fastighetsägarna Sverige.

Han uppmanar nu oroliga fastighetsägare att se över sina fasader.

– Se till att få tag i en konsult som är utbildad av SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut för inventeringen. Även om ingen fukt påträffas, måste infästningarna i fasaden tätas.

Om det visar sig att fukt trängt in blir nästa steg att kontrollera garantin. Vanligtvis gäller bygggarantin endast i två år. **Bengt Wånggren** uppmanar alla drabbade att kontakta byggaren, även om garantin gått ut.

– Bygg- och materialfel är aldrig rimliga, och byggbolagen vill inte hamna i dålig dager.

Om en uppgörelse ändå inte kan nås återstår endast en process. Organisationen kommer att stötta de drabbade, men fastighetsägarna måste själva gå samman i grupper för att kanalisera sina krav om det skulle bli frågan om processer.

– Byggbolagen får svårt att stå emot en stor grupp mäsägare. Resultatet kan bli fullgoda ersättningar eller kompromisser. ☹

Bostadsrättsbildningar

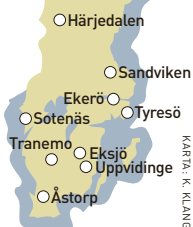
rättsföreningar förra året fastigheter för 1,7 miljarder kronor, vilket är en minskning jämfört med 2007. Bland storsäljarna fanns Alecta och Wal-lenstam.

I Skåne köpte bostadsrättsföreningar fastigheter för 2,7 miljarder kronor. Även här var Alecta en storsäljare, tillsammans med Henry Ståhl.

Andra storsäljare till bostadsrättsföreningar var köpcentrumbolaget Boultee, som sålde bostäder i Fältöversten och Ringen i Stockholm för 1,9 miljarder kronor. Akelius Fastigheter sålde till bostadsrättsföreningar

NYKOMLINGAR

Nio kommuner och orter som för första gången fick bostadsrättsförening under 2008.



KARTA: K. KLANG

runt om i landet för totalt 1,6 miljarder kronor.

Bostadsrättsföreningar står nu för nästan hälften av alla affärer med bostadshus. I Stockholm och Göteborg är andelen ännu större, 74 respektive 72 procent. I Malmö stod bostadsrättsföreningarna för 53 procent av alla affärer med bostadshus.

Magdalena Wijk på Isaksson & Partners ser inga tecken på minskat intresse från bostadsrättsföreningarna:

– Det är inte omöjligt att 2009 blir ett nytt rekordår för ombildning till bostadsrätt, trots finanskris och lågkonjunktur. Framförallt beror det på det gynnsamma ränteläget och de kommunala bostadsbolagens fortsatta försäljningar, säger hon.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

TOPPLISTAN

De 25 kommunerna med flest brf-bildningar

I dessa kommuner bildades det flest bostadsrättsföreningar under åren 2004–2008. Flertalet (93 procent värde-mässigt) är ombildningar.

1 Stockholm 561	14 Uppsala 20
2 Göteborg 246	15 Danderyd 17
3 Malmö 179	16 Linköping 17
4 Helsingborg 116	17 Gotland 16
5 Solna 59	18 Jönköping 16
6 Sundbyberg 34	19 Karlstad 16
7 Mölndal 33	20 Umeå 16
8 Lund 32	21 Vaxholm 15
9 Västerås 29	22 Kalmar 11
10 Södertälje 27	23 Nyköping 11
11 Luleå 26	24 Varberg 11
12 Lidköping 24	25 Värmdö 11
13 Nacka 22	

KÄLLA: ISAKSSON & PARTNERS

I korthet



FOTO: EVA LEVNU

Modell över det framtida Hyllie. Intresset var stort när Hyllie Infocenter i Malmö Arena invigdes.

Samsyn profilerar Hyllie och Malmö

■ Ett samarbete mellan byggherrar och Malmö stad ska sätta Hyllie och Malmö på kartan. Hyllie Infocenter på bottenvåningen i nya Malmö Arena är ett resultat av projektet, kallat Samsyn Hyllie. Syftet är att skapa en övergripande "Hylliekommunikation" i samspel med respektive byggherres marknadsföring av sina objekt. Mer information finns på www.hyllie.com.

Kampanj för konkurrens om fjärrvärme

■ Regering och riksdag behöver snarast öppna för konkurrens på fjärrvärmemarknaden. Det anser Fastighetsägarna Stockholm och Industrigruppen Återvunnen Energi, som nu gör gemensam sak med en kampanj på internet, med nya sajten oppnanaten.se.

– Som kunder är vi helt i händerna på de lokala monopolerna. Det är oerhört frustrerande när vi vet att det finns andra leverantörer som inte får lov att leverera, säger Per Forsling, energispecialist på Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetstidningen nominerad till pris

■ Fastighetstidningen nominerades i två priskategorier i årets Guldbladet-tävling: Bästa medlems-/organisationstidning samt Bästa journalistik. Fastighetstidningen, producerad av Citat Journalistgruppen, tävlade bland annat mot Fotbollförbundets Magasinet Fotboll och Sjärräddningsällskapetets tidskrift Trossen. Guldbladet arrangeras av Sveriges Uppdragspublicister och korar bästa kund-, personal- och medlemstidningar samt nyhetsbrev, bok, årsredovisning och digitala kommunikation. Prisutdelningen skedde kort efter pressläggningen av detta nummer – läs om hur det gick på www.fastighetstidningen.se.

Allmännyttan storsatsar på vindkraft

■ Runt 15–20 procent av Sveriges kommunala fastighetsbolag överväger att investera i vindkraft. Det visar en undersökning från branschorganisationen Sabo. Av 63 bolag som svarade på Sabos enkät säger 44 att de planerar eller överväger någon typ av vindkraft. Många planerar att investera i sådan omfattning att det täcker företagets hela elförbrukning. Högre elpriser och hänsyn till klimatet är några av orsakerna bakom det växande intresset för vindkraft bland kommunföretagen.

44

bolag planerar någon form av vindkraftsinvestering.

Polisen vägrar b

Vilka regler gäller egentligen när en lägenhet spärras av? Det undrar fastighetsägaren Björn Carlsson som är besviken på polisens agerande i samband med att en av hans lägenheter plomberades i över sex veckor.

Frågan har sin upprinnelse i en tragisk händelse där en hyresgäst i Björn Carlssons fastighet i Söderköping knivskars så allvarligt att han avled.

På valborgsmässoafton 2007 kallades Björn Carlsson dit, efter att en annan hyresgäst larmat om bråk i en av lägenheterna. Mannen var då allvarligt knivskuren. Polis och ambulans tillkallades, men mannens liv gick inte att rädda.

Efter händelsen spärrade polisen av lägenheten för att göra en teknisk undersökning och rekonstruktion av händelseförloppet.

– De bytte lås och ingen fick gå in där, berättar Björn Carlsson.

Men efter sex veckor fick han klagomål från de övriga hyresgästerna att det luktade illa från lägenheten.

Björn Carlsson kontaktade polisen flera gånger, som lovade att åtgärda stanken. Men inget hände. Lägenheten förblev avspärrad.

En dag ringde plötsligt polisen och sa att låset till lägenheten skulle bytas ut vid lunchtid. Nästa dag skulle de ta dit de anhöriga och då skulle lägenheten vara i ordning. Det var i princip en order, berättar Björn Carlsson:

– Jag fick en chock när jag kom in i lägenheten. Det stank något fruktansvärt och det var intorkat blod både på väggar och trägolv. I köket och badrummet hade kattmat eller kattbajs bränt in märken golvet och i kylan hade bland annat ett ruttnat salladshuvud missfärgat väggen. På lister och karmar satt intorkad fingeravtrycks-svärta.

Klockan två på natten var Björn Carlsson färdig med städningen av

FOTO: MARIA QVARELL



Björn Carlsson framför sin fastighet i Söderköping. Hyresgästerna klagade på stank från den avspärrade lägenheten, men trots påstötningar gjorde polisen ingenting åt det.

■ Man kan inte låta en lägenhet i det här skicket bara stå i flera veckor utan att låta någon komma in och sköta den. ■

Få unga vill bygga samhället

Samhällsbyggnadssektorn är bara fjortonde populäraste bransch när unga får välja. Det visar en undersökning som Svensk Byggtjänst gjort.

Svensk Byggtjänst har undersökt vad samhällsbyggnadssektorn kan göra för att locka till sig framtidens arbetskraft. 5 215 personer mellan 15 och 19 år har intervjuats. Endast tolv procent känner sig lockade att arbeta med samhällsbyggnad. Dubbelt så många vill jobba med medier.

För att locka till sig framtidens arbetskraft måste branschen fokusera på faktorer som unga tycker är viktigt när de väljer yrke. Undersökningen listar sex punkter:

- Bra löner och ersättningar
- Kompetent arbetsledning
- Kul kollegor och social gemenskap på jobbet
- Starka varumärken, företag och produkter
- Att företaget aktivt socialt ansvar
- Utmanande uppgifter.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Betalta för skador i lägenhet

lägenheten. Två timmar senare åkte han iväg på en sedan länge bestämd resa för att fira sin 60-årsdag.

– När jag kom hem hade jag ilsknat till ordentligt över polisens agerande. Så jag skickade iväg en räkning till åklagarmyndigheten.

Björn Carlsson begärde ersättning för byte av matta i kök och badrum, samt byte av kyl och frys. Han ville också ha betalt för städningen och förlorade hyresintäkter. Efter att ha dragit av hälften för slitage, stannade den totala slutsumman på 16 762 kronor.

– Det kan verka gnälligt. Men det handlar inte om pengarna. Jag skickade fakturan för att polisen inte tog sitt ansvar för lägenheten.

Björn Carlsson har nu fått svar från myndigheterna. På uppdrag av Rikspolisstyrelsen har Justitiekanslern, JK, bedömt om det finns skäl att betala ut ersättning. JK anser att Polismyndigheten inte har någon anledning att betala någon ersättning eftersom man menar att skadorna inte uppkommit genom att polisen brustit i vården av den avspärrade lägenheten. Polismyndigheten ifrågasätter skadorna och ser inget samband mellan avspärrningen och de skador som drabbat Björn Carlsson i egenskap av hyresvärd.

– Om jag inte varit nyopererad när JK:s beslut kom, hade jag överklagat.

Björn Carlsson har fått ersättning för förlorad hyra från sitt försäkringsbolag. Han har också fått en mindre summa från dödsboet för städningen.

Men det är ansvarsfrågan som är viktig, menar han.

– Polis och åklagare tog inte sitt



FOTO: POLISEN

”Jag fick en chock när jag kom in i lägenheten”, säger Björn Carlsson. ”Det stank något fruktansvärt och det var intorkat blod både på väggar och trägolv.”

ansvar för lägenheten efter att de låtit plombera den. Man kan inte låta en lägenhet som befinner sig i det här skicket bara stå i flera veckor, utan att låta någon komma in och sköta den.

Fastighetsägarna Sveriges chefsjurist **Rune Thomsson** håller med om att det är myndighetens ansvar att se till att inget förstörs i en avspärrad lägenhet och att den annars är skadestånd-

LÄS MER

På sidan 58, *Fråga experterna*, kan du läsa ett längre svar från chefsjurist **Rune Thomsson** om vilka regler som gäller vid avspärrning av lägenheter i samband med misstänkta brott.

skyldig. I det här fallet tycker han att polisen borde ha rensat ut kylskåpet och tagit hand om kattbajset. Eller underrättat fastighetsägaren så att han kunde göra det.

– Men samtidigt får man väga det mot risken att bevis undanröjs, säger Rune Thomsson. Det kan vara nödvändigt för brottsutredningen att inte röra någonting.

TEXT MARITA ANDERSSON

EU ökar energikraven på nya byggnader

■ Europaparlamentet har sagt ja till att höja energieffektiviteten i byggnader. Från och med 2019 ska alla nya byggnader ge lika mycket energi som de förbrukar. Beslutet går i linje med ett förslag från EU-kommissionen. EU-politikerna efterlyser ytterligare investeringar i energieffektiva byggnader. Till 2011 ska medlemsländerna ha satt upp tidsplaner för förbättringen.

Morddömd mister sin hyreslägenhet

En man som dömts till fängelse för mord blir av med sin hyresrätt. Hyresvärdens ansåg att mannen saknar behov av lägenheten. Hyresnämnden och Svea Hovrätt håller med.

Mannen dömdes 2007 till tio års fängelse. Ett år senare sade hyresvärdens upp hyresavtalet med motiveringen att mannen saknade behov av

lägenheten. Hyresgästen å sin sida ville behålla lägenheten. Dels för att hyra ut i andra hand, dels för att använda under sina permissioner, bland annat för att umgås med sin dotter.

Hyresnämnden konstaterar att mannen kommer att friges villkorligt tidigast 2013. Längre permissioner är aktuellt tidigast om några år. Sista året av straffet kan eventuellt avtjä-

nas med fotboja, förutsatt att mannen har en fast adress.

Nämndens slutsats är att mannens behov av lägenheten som bostad ligger så långt in i framtiden att det nu får betraktas som ringa. Därför väger hyresvärdens intresse av att få hyra ut till någon permanentboende tyngre.

Även hovrätten gick på hyresvärdens linje.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

I korthet

Empire State Building blir miljöskrapa

■ Empire State Building i New York ska bli ett paradexempel på grönt fastighets-tänkande. Ett projekt har inletts för att minska energiåtgången med hela 38 procent, vilket förutom miljöaspekterna även ska spara minst 4,4 miljoner dollar årligen. Projektet är ett led i en större renovering av skrapan. Alla de 6 500 fönstren ska energioptimeras och alla värmeelement förses med särskild isolering.



Empire State Building med Chrysler Building i bakgrunden.

FOTO: MICHAEL SLOANECKER / WIKIPEDIA

Tummen ned för Sabos hyresuppställning

■ Den borgerliga majoriteten i styrelsen för Sveriges Kommuner och Landsting, SKL, ställer sig inte bakom väsentliga delar av Sabos och Hyresgästföreningens förslag om framtidens hyressättning och villkoren för de kommunala bostadsföretagen. Beståndsdelarna i förslaget ger en ologisk modell som riskerar att inte vara hållbar på lång sikt, menar SKL:s ordförande Anders Knappe (M). SKL är bland annat kritiskt till att utdelningsbegränsningen för kommunföretagen föreslås vara kvar. Även föreslagna upphandlingsförfaranden irriterar SKL.



Anders Knappe

Ny fastighetschef hos Einar Mattsson

■ Eva Ellenfors är ny fastighetschef för Einar Mattsson-gruppens ägda fastigheter. Rollen är ny och avsikten är att samla ett antal arbetsuppgifter som tidigare legat på flera personer. Eva Ellenfors kommer närmast från ett jobb som rådgivare på Öhrlings PWC:s fastighetsgrupp. Einar Mattssons ägda fastigheter har en sammanlagd area om 430 000 kvadratmeter och de årliga hyresintäkterna uppgår till totalt 467 miljoner kronor. Fastigheterna inrymmer huvudsakligen bostäder.



Eva Ellenfors

Riksrevisionen synar energideklarationer

■ Riksrevisionen ska granska införandet av den nya lagen om energideklarationer. Vi vill se om upplägget varit effektivt för att uppnå de mål som riksdagen önskat, säger riksrevisor Claes Norgren på Riksrevisionen till Dagens Industri. Sedan årsskiftet ska alla kommersiella fastigheter vara energideklarerade. Men enligt Boverket är bara 30 procent godkända. Ett problem är bristen på certifierade energiexperter. Riksrevisionens granskning ska vara klar 25 maj.

Flera oklarheter i

Sabos och Hyresgästföreningens förslag om principerna för framtidens hyressättning innehåller flera oklarheter som måste redas ut. Vissa delar kan strida mot EG-rätten, anser Fastighetsägarna Sveriges vd Per-Åke Eriksson.

I stort ser Per-Åke Eriksson positivt på Sabos och Hyresgästföreningens förslag, vilket framgick av förra numret av Fastighetstidningen. Det ansluter till Fastighetsägarnas uppfattningar och ökar förutsättningarna för att regeringen ska lägga fram en proposition som kan få ett brett stöd i riksdagen.

Men förslaget innehåller flera oklarheter som måste redas ut i den fortsatta diskussionen. Per-Åke Eriksson pekar bland annat på innebörden av begreppet "affärsmässig".

– Enligt vår uppfattning måste affärsmässighet innebära att de kommunala bostadsföretagen ska sträva efter långsiktig vinst och att hyrorna

ska sättas efter hyresgästernas värderingar. Förslaget är inte tillräckligt tydligt på denna punkt.

En annan oklarhet är, enligt Per-Åke Eriksson, skrivningen om att kommuner i vissa fall ska kunna ge stöd till egna bostadsföretag.

– Ett sådant stöd måste som vi ser det ges till privata och kommunala bostadsföretag på lika villkor. Annars är det inte förenligt med EG-rätten.

Ytterligare frågetecken rör definitionen av det som i överenskommelsen benämns "skäligen hyra" och förslaget att kollektivt framförhandlade hyror föreslås vara normerande, även när de inte motsvarar bruksvärdeshyran.

– För att en hyresnormering ska vara förenlig med EG-rätten måste den kompletteras med en tydlig definition av vad som är skäligen hyra, det vill säga bruksvärdeshyra. Det måste också finnas en möjlighet att få rättsligt prövat om åberopade jämförelsehyror verkligen motsvarar bruksvär-

POLITIKERFRÅGAN

● Sabo och Svenska Hyresgästföreningen är överens om allmännyttans hyresledande roll ska slopas och att allmännyttiga bolag ska drivas affärsmässigt men utan vinstsyfte. Blir det lättare för unga att få en bostad nu? Vilka förslag vill du se från regeringen för att underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden?



FOTO: MUF

Magnus Andersson, förbundsordförande CUF:
– För att

privata fastighetsägare ska våga bygga är det viktigt att de själva kan förhandla priset. Det kommer att skapa fler lägenheter och är mer rättvist. Nästa steg är fri prissättning. Utöver det vill jag sänka kraven i Boverkets byggregler och på små lägenheter, sänka byggmomsen och se modiga kommunpolitiker som vågar anta planer och tillåta höga bostadshus.



FOTO: MUF

Niklas Wykman, förbundsordförande MUF:
– Det viktigaste

beskedet är att parterna förhandlar och kan komma överens. Vi vill se att allmännyttiga bostäder säljs till privata fastighetsägare så att marknaden kan komma i balans och att incitamenten ökar för att bygga nytt. Ytterligare hinder som måste bort är sådana som gör små lägenheter onödigt dyra, först då har yngre en ärlig chans till bostad.



FOTO: SVENSKTIDNINGEN

Jytte Guteland, förbundsordförande SSU:
– Förslaget

syftar ju till att parterna på bostadsmarknaden ska komma överens och att marknadshyror förkastas, vilket är bra. Det har dock ingen effekt för att minska bostadsbristen, där krävs högre byggnadstakt. Vi har en stor generation som är bostadslös på grund av politikernas flathet på det området.

ENKÄT HANS HELMBERG



www.hfonstret.se

Fönster för generationer

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

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

H FÖNSTRET
LYSEKIL

Hyresutspillet



För att en hyresnormering ska vara förenlig med EG-rätten måste den ha en tydlig definition av skälighyra.

Per-Åke Eriksson, vd Fastighetsägarna Sverige

deshyran. Detta saknas i förslaget, fortsätter Per-Åke Eriksson.

Sabo och Hyresgästföreningen föreslår vidare att hyresnämndens skälighetsbedömning även ska omfatta den årliga hyreshöjningens storlek, om skälighyra "väsentligt" överstiger gällande hyra. En sådan skyddsregel ska enligt förslaget gälla för befintliga hyresgäster och vid byten men inte vid uthyrning av en ledig lägenhet.

– Men regeln föreslås även gälla vid hyreshöjningar på grund av ombyggnad eller andra standardhöjande åtgärder. Vi anser att det är ologiskt och att det riskerar att motverka önskvärda upprustningar av bostadsbeståndet, säger Per-Åke Eriksson.

Han konstaterar också att Sabo och Hyresgästföreningen inte nämner ett av förslagen i **Michaël Kochs** utredning *EU, allmännyttan och hyrorna*, nämligen att kommungränsen inte längre ska vara avgörande för jämförelseunderlaget vid en hyresprövning. Koch

Historisk överenskommelse om hyror

De allmännyttiga bostadsbolagen Hyresgästföreningen och Hyresgästföreningen har enat sig om en historisk överenskommelse om hyror. Detta innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

En historisk överenskommelse kallas Hyresgästföreningens och Hyresgästföreningens nya hyresregler. Dessa regler ska gälla för alla hyresgäster i Sverige och innebär att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

Uppgiften ska vara tydligare än tidigare och innebär att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga. Detta innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

Men redan tidigare har Hyresgästföreningen och Hyresgästföreningen varit tydliga i att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga. Detta innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

Hyresgästföreningen och Hyresgästföreningen har enat sig om en historisk överenskommelse om hyror. Detta innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.



Sabo och Per-Åke Eriksson och Hyresgästföreningens ordförande Barbro Engman är ena av två som har skrivit den nya hyresreglerna.

Vi visar att hyresgästerna har rätt att ha en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

Per-Åke Eriksson: "I linje med vår uppfattning"
Hyresgästföreningen och Hyresgästföreningen har enat sig om en historisk överenskommelse om hyror. Detta innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

Det innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

"Ger bättre förutsättningar för hyresrätter"

En historisk överenskommelse om hyror innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

En historisk överenskommelse om hyror innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga. Detta innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

En historisk överenskommelse om hyror innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga. Detta innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

En historisk överenskommelse om hyror innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga. Detta innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

En historisk överenskommelse om hyror innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga. Detta innebär att hyresgästerna får en tydligare rätt till hyreshöjningar och att hyresnämnden ska ha en tydligare roll i att pröva hyreshöjningar som anses vara skäliga.

Ur förra numret av Fastighetstidningen.

föreslår också att kravet att lägenheterna ska vara likvärdiga mildras. – Dessa förslag borde vara okontroversiella, men finns alltså inte med i Sabos och Hyresgästföreningens inspel, säger Per-Åke Eriksson. Han understryker att behovet av

justeringar i Sabos och Hyresgästföreningens förslag inte är större än att samsynen ska kunna bestå. De ska heller inte behöva äventyra Sabos och Hyresgästföreningens berättigade intressen. **TEXT PER-YNGVE BENGTTSSON**

Klimat & Energiptimering
Fastighetsautomation med webbt teknik

Är energiförbrukningen i er fastighet hög? Vill du ha koll på underhåll och kostnader? Samtidigt som du bidrar till en bättre miljö.

Låt oss hjälpa er!
Med IMSE-produkterna får ni ett kostnadseffektivt, fabriksberoende och användarvänligt alternativ.

Abelko
INNOVATION

www.abelko.se
+46 920 22 03 60

Energibesiktning sparar både pengar och på miljön.

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

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

Beställ på: 08-555 523 10
sis.sales@sis.se
sis.se/e-butiken

Standarder får världen att fungera
Telefon: 08-555 52310, E-post: sis.sales@sis.se, www.sis.se

SIS
SWEDISH STANDARDS INSTITUTE

I korthet

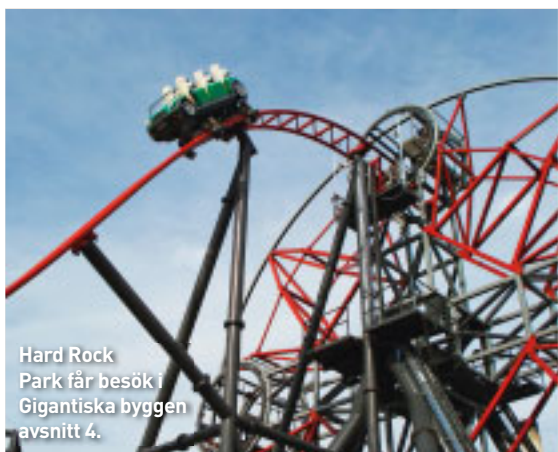


FOTO: DISCOVERY CHANNEL

Hard Rock Park får besök i Gigantiska byggen avsnitt 4.

Världens största byggen på tv

Den 24 maj är det nypremiär för Discovery Channels serie Gigantiska byggen, där man får en inblick i arbetet på några av världens största och mest spektakulära byggen: skyhöga skrapor, flytande broar, enorma nöjesparker och jättefartyg. Dessutom blir det en aktuell lägesrapport från arbetet med att hindra Venedig från att sjunka.

Sverige långt framme i Green Building

EU-kommissionen har godkänt Harry Sjögren AB som Sveriges tredje Green Building Partner på företagsnivå. Företaget har energieffektiviserat 45 byggnader. Samtidigt har Vasakronan fått Tingsrätten Ullevi Park 1 godkänd. 113 svenska byggnader uppfyller nu Green Building-kraven, det vill säga har minskat sin energianvändning med minst 25 procent. Sverige står därmed för 56 procent av alla godkända projekt. Den svenska delen av Green Building-programmet administreras av Fastighetsägarna Sverige.

45

Harry Sjögren-hus godkända av EU.

Fastighetsbolag i miljardkonkurs

Bygg- och fastighetsbolaget Freeharbour P.M.S AB har försatts i konkurs. Bolaget äger en projektfastighet i Frihamnen i Stockholm, och har skulder på över en miljard kronor. Kaupthing Bank kritiserar för sin generösa utlåning till bolaget. Motiven måste ifrågasättas varför banken har lånat 1 300 miljoner kronor till det här bolaget med de här personerna i ägarkretsen, säger en advokat som företräder drabbade underleverantörer till SVT.

Erfarenheter om passivhus samlas i bok



NCC samlar sina erfarenheter från det första egenutvecklade projektet, Beckomberga Passivhus i Stockholm, i en bok. NCC är ett av de byggföretag som byggt flest passivhus i Sverige. Boken beskriver hela planerings- och byggprocessen i projektet. Boken

Beckomberga passivhus finns hos Svensk Byggtjänst.

Pressat Landic säljer till israeliskt bolag

Ett av de största fastighetsbestånden i Norden är på väg att byta ägare. Det finansiellt trängda isländska fastighetsbolaget Landic har sålt sitt finländska dotterbolag till ett israeliskt konsortium, Trackside Holding. I affären ingår även de svenska och danska dotterbolagen, med fastigheter till ett värde av cirka 20 miljarder kronor, skriver Dagens Industri.

MKB förhandlar bort besittningsskyddet

MKB vill hyra ut så kallade bokaler genom att skriva bort besittningsskyddet. Hyresnämnden ger besked i höst om det är tillåtet.

Malmös kommunala bostadsbolag bygger nu om en av sina hyresfastigheter i Rosengård. Lägenheterna på första våningen görs om till åtta bokaler, det vill säga bostad kombinerad med verksamhetslokal. Med ombyggnaden vill MKB stötta den lokala entreprenörsandan och locka Malmöborna att besöka Rosengård.

Varje bokal ska ha en hyresgäst och verksamheten ska, enligt MKB:s koncept, vara utåtriktad av typen butik, frisör eller skradderi. Med det upp-lägget krävs två hyreskontrakt, ett för bostaden och ett för lokalen.

Om bokalhyresgästen upphör med sin verksamhet kan denne heller inte bo kvar i lägenheten. MKB har valt att försöka lösa det problemet genom att avtala bort besittningsskyddet.

- Vi skriver tre avtal med våra kunder, ett hyreskontrakt för bostaden, ett för lokalen och en särskild handling där kunden avstår från besittningsskyddet till bostaden, berättar **Anna Wiking** på MKB.

I gengäld förbinder sig MKB att hjälpa kunden till en ny bostad. Fastighetsägarnas chefsjurist, **Rune Thomsen**, anser att utgången av en juridisk prövning av upp-lägget är oviss.

- Så länge parterna är överens



FOTO: GEORGE CAIRNS / ISTOCK

Bokaler är bostäder kombinerade med verksamhetslokal. De passar närserviceföretag, till exempel frisörsalonger.

fungerar det, men annars är det inte säkert att hyresvärdens bokalidé håller. Besittningsskyddet är starkt och ett avstående måste godkännas av hyresnämnden. Det är tveksamt om hyresnämnden går med på ett sådant generellt avstående.

MKB avser att ansöka om avstående från besittningsskyddet direkt när kontrakten med de nya kunderna skrivs, någon gång i höst.

TEXT BITTE NORD

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

april 2009
299,26

Ändring i indextal

mars-april 2009
+0,2

Ändring i procent

april 2008-april 2009
-0,1

Webbfrågan

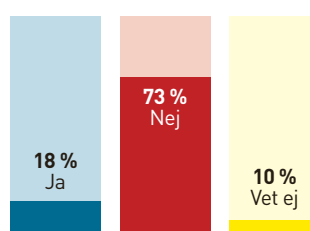
På sidorna 10-11 berättar vi om de rekordmånga bostadsrättsbildningarna i Sverige. **Ser du det starkt ökande antalet bostadsrätter som en tillgång på bostadsmarknaden?**

Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta! Resultatet redovisas kontinuerligt på hemsidan samt i nästa nummer.

Webbsvaret

Kommer marknad och intäkter att räcka till för att flertalet nya svenska arenor ska bli ekonomiskt sunda affärer?

Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 91 personer röstat den 12 maj. Så här svarade de.



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se

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

Miljövänlig el till lägre kostnad!

Kvarken vinden är en ekonomisk förening som har funnits sedan 1997 och har i dagsläget tre vindkraftverk. Två verk står på piren utanför Umeå Hamn i Holmsund samt ett verk på Bliekevare i Dorotea. Medlemmarnas totala produktion är idag ungefär 17 800 000 kWh/år. Inför halvårsskiftet 1 juli 2009 utökar vi med ytterligare tre verk som öppnar upp för ytterligare insatsägare. Den totala produktionen beräknas till 33 593 000 kWh/år.



Fördelar med medlemssägd vindkraft:

- ✓ Skydd mot framtida elprishöjningar.
- ✓ Du får miljövänlig energi till låg kostnad.
- ✓ Flyttar du kan du ta med dig insatser.
- ✓ Handel med insatser möjlig.
- ✓ Miljövinsten per insats är ca 2,5 kg mindre koldioxid dagligen!

Debiterad driftsavgift:
***15 öre**
per kWh (ca)

FASTIGHETSÄGARE & BRF: Köp insatser i vindkraftverk och bli er egen elproducent!

Som insatsägare i ett nytt modernt vindkraftverk producerar ni er egen miljövänliga el till låg kostnad. Varje insats kostar fn 6 800 kronor där varje medlem köper minst fyra insatser. En insats motsvarar 1000 kWh målproduktion per år och ni kan maximalt köpa insatser som täcker er årskonsumtion av el. Med vindkraft kan ni sänka dina elkostnader med minst 50% och samtidigt värna om miljön!

Nu finns möjligheten att köpa insatser i våra kommande vindkraftverk. Anmäl ert intresse snarast, först till kvarn gäller...

*Driftsavgiften debiteras fn 150 kr per insats (dvs per 1000 kWh) = 15 öre/kWh jämfört med den el ni normalt köper idag för ca 70 öre/kWh exklusive skatter.



Kvarken Vinden1

Kvarken vinden 1 ek. för.
Box 4151, 904 05 Umeå

Utförlig information och intresseanmälan finns på www.kvarkenviden.se

Katarina Pelin, miljödirektör i Malmö stad och ledamot i regeringens Delegationen för hållbara städer drar sig inte för att sticka ut hakan. I Malmö har hon gått hårt åt det bristande underhållet i Herrgården. Hon tycker att det är självklart att fastighetsägare bidrar till bygget av den hållbara staden.

Lever som h

TEXT YVONNE ODERVÅNG FOTO LARS LYDIG

Med andan i halsen men med ett leende på läpparna skyndar **Katarina Pelin** in på miljöförvaltningen efter besök på ett internationellt kommun- och regionmöte. Här arbetar hon sedan lite mer än ett år som miljödirektör för Malmö stad. I hennes kontor, med fönster i två väderstreck, slår vi oss ned i varsin fätölj – då ser man inte att kontoret ligger i en av Malmös mest trafikerade korsningar.

Katarina Pelin är också en av ledamöterna i regeringens

Delegationen för hållbara städer och glad över att regeringen insett vikten av att lyfta upp dessa frågor på nationell nivå. Intresset för delegationens arbete är stort i hela landet, vilket inte minst syntes vid delegationens konferens i slutet av mars då hela 49 kommuner fanns representerade.

Under hela sin yrkeskarriär har hon arbetat med miljöfrågor, ett intresse hon ärvt av sin farmor som

En offensiv fastighetsägare gör smart i att etablera sig i en stad som har högt engagemang i miljöfrågor.

var folkskollärare i ett samhälle där yrkesverksamma kvinnor var sällsynta.

– Farmor var allmänbildad och hennes omtanke om djur och natur har gett mig ett grundmurat intresse och en känsla för de givna förutsättningarna som vi har här på jorden, säger Katarina Pelin.

Även hennes fyra barn har fått henne att vilja arbeta med något som är viktigt och de är hennes starkaste drivkraft i arbetet. Glädjande nog har de två sönerna gått i mammas fotspår och utbildar sig nu på Lunds tekniska universitet, respektive Malmö högskola med inriktning på miljö.

Själv lever hon mycket som hon lär och åker buss både till och från arbetet samt i tjänsten. Även privat väljer hon ofta cykel eller kollektivtrafik. Hennes hus har ytjordvärme, hon konsumerar ekologiskt så långt det är möjligt och lockas mer av den inre resan än att flänga runt jorden.

Katarina Pelin anser att det finns många fördelar för fastighetsägare att engagera sig i hållbar stadsutveckling. Bland annat kan varumärket stärkas samtidigt som det ofta är ekonomiskt lönsamt att energieffektivisera. ▶

PERSONLIGT Katarina Pelin

Aktuellt: Miljödirektör och ledamot i Delegationen för hållbara städer. **Ålder:** 48 år. **Bor:** I hus på landet. "Jag är född i Stockholm men efter studierna på Juridikum i Lund har Skåne varit min fasta punkt." **Familj:** Man sedan 23 år och fyra barn i åldrarna 17–22. Fyra hästar, fem

hundar, flera katter och en stallkanin. **Älskar:** Djur och musik! "Att umgås med djur är bästa sättet att koppla av." Inom musik främst metal, favoritgruppen är Helloween. **Skulle vilja vara:** Barack Obama för en dag. "Då skulle jag röja runt ordentligt och det

skulle vara skitkul! Annars skulle jag vara en riktigt stor rockstjärna Jag är så avundsjuk på dem som kan uttrycka sig på det sättet!" **Motto:** Bestäm dig för vad du vill göra och gör det! **Favoritbyggnad:** Gamla sirliga byggnader med själ, byggda med naturmaterial.

on lär



Bakom fasaden Katarina Pelin



TÅG I TUNNEL. Här byggs Citytunnelns nya avgångshall vid Malmö Centralstation. Satsningar på kollektivtrafik är ett viktigt steg mot den hållbara staden.



KLIMATSMART. Katarina Pelin i Kungsparken. Hon cyklar eller åker kollektivt så långt det är möjligt, äter ekologiskt, och hemmet värms med yttjordvärme.

- – En fastighetsägare som är offensiv gör smart i att etablera sig och utvecklas i en stad som har högt politiskt engagemang i dessa frågor. Det ger stora möjligheter att genomföra sina projekt och gynnar det egna varumärket, säger hon.

Ett enkelt verktyg för fastighetsägare att profilera sig är enligt henne att sätta upp en skylt på utsidan av fastigheten som talar om vilka miljöeffektiviseringar som gjorts. De flesta åtgärderna, exempelvis materialval och energiteknik, är dolda åtgärder som borde lyftas fram

Fastighetsägaren kan då visa att han tar ansvar, vilket ökar fastighetens status i de boendes ögon. Andra fastighetsägare kan samtidigt få inspiration till att ta tag i sitt miljöarbete.

Hon gillar S, V och MP:s förslag om utökat rot-avdrag med klimatstimulans. Det gynnar fastighetsägarna och skapar både bra fastigheter och många arbetstillfällen. Hon hoppas att regeringen vågar gå vidare med förslaget.

Att hållbar stadsutveckling är i ropet märks tydligt i Malmö där flera miljöprojekt är igång. Bland annat siktar Malmö stads egen organisation på att bli självförsörjande på förnybar energi inom bara några år. Två stora vindkraftverk och biogas till fordon är receptet.

– Det går att bli självförsörjande på förnybar energi relativt snabbt, det gäller bara att sätta ned foten och bestämma sig, hitta samarbetspartners och sätta igång att jobba, säger Katarina Pelin. Det finns egentligen inga reella hinder för den här typen av utveckling, hindren sitter i våra huvuden.

Hon vill också lyfta fram det projekt där ett antal fastighetsägare gått ihop om en skrivelse till Malmö stad, där man ytterligare vill driva på arbetet med hållbar stadsutveckling i stadsdelen Hyllie. Projektet omfattar både byggnader och transportsystem och planen är bland annat att satsa på bilpooler och cykelvägar samt minska antalet parkeringsplatser.

Det måste ju vara meningen att vi bygger städerna för mänskorna.

Förslaget har mottagits positivt i staden, och visar att fastighetsägarna har en viktig roll att fylla i utformningen av den hållbara staden.

– För fem år sedan hade jag aldrig trott att det här skulle vara ett möjligt initiativ från en fastighetsägare, säger Katarina Pelin.

I sitt miljöarbete söker Malmö stad även bidrag hos Delegationen för hållbara städer för ett projekt med hållbar stadsutveckling i områdena Rosengård och Västra Hamnen. Planen är att knyta ihop områdena med spårtrafik. Ett mycket spännande projekt som enligt Katarina Pelin kan genomföras snabbare med ett ekonomiskt bidrag.

Miljödirektörens vision för framtiden är att Malmö vinner tillbaka gatorna till människorna som bor och arbetar där samt blir mer trivsamt att vistas i. Staden ska leva dygnet runt, kreativiteten ►

VISION Så funkar miljöförvaltningen

Miljöförvaltningens har tre funktioner som gemensamt bidrar till att nå visionen att Malmö ska vara en hållbar stad år 2025.

● De som **puttar på och ser till att alla kommer med (tillsynsverksamheterna)** – ser till att vi lever upp till lägstånivån

– lagstiftningskraven.
● De som arbetar med alla som vill vara med men undrar hur (**rådgivarna**) – smörjer maskineriet med

konsumentrådgivning, energirådgivning, rådgivning till fastighetsägare med flera.
● De som **drar och driver**

på utvecklingen (strategier) – arbetar med aktörer i samhällsutvecklingsspetsen – med utvecklingsprojekten.

Vackert och starkt i massiv ek



Byt
entréport
enkelt, tryggt
och bekvämt

Vi tillverkar entréporten exakt
efter era önskemål och
installerar den

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



Installerat & klart
EKSTRANDS

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

Bakom fasaden Katarina Pelin



BESÖK I DOCKAN. Området i Västra hamnen ska förhoppningsvis knytas ihop med Rosengård med hjälp av spårtrafik. En av många delar i Malmös hållbara stad-arbete.

► ska flöda och människorna ska välja att bo kvar i staden fast man bildar familj. Alla ska kunna transportera sig billigt genom cykel, spår- och kollektivtrafik som också har utökats så att behovet av breda gator försvunnit och med fördel kan användas till uteserveringar, promenadstråk eller bebyggelse.

– Det måste ju vara meningen att vi bygger städerna för människorna. Får man ned tempot, sänker ljudnivån, underlättar möjligheten att röra sig friare samt gör det enklare att transportera sig får vi en mycket friare värld, säger Katarina Pelin.

Inför FN:s klimatmöte i Köpenhamn i december förbereder sig Malmö för att visa upp sitt miljöarbete för ett stort antal internationella besökare. Bland annat ordnas en permanent utställning på Malmö museum om hur en hållbar stad kan se ut.

Malmös miljödirektör har också varit flitigt engagerad i efterspelet kring skandalen med Actas hyreslägenheter i Herrgården. Det har spekuleras i varför det gick så långt i Herrgården, men svaren har lyst med sin frånvaro och kommer så att göra, tror Katarina Pelin. Däremot kan hon garantera att något liknande inte händer igen – åtminstone inte i Malmö.

Hon erkänner att kommunens arbetsrutiner bidrog till att det dröjde innan omfattningen av skandalen stod klar, endast de lägenheter som anmäldes direkt till kommunen åtgärdades men ingen tittade på helheten.

Därför införs nu ett nytt arbetssätt. I praktiken

Nu har Acta och Newsec krupit till korset ... om det inte fungerar får vi ta i med hårdhandskarna.

MODELL Katarina om sina förebilder

Person: Tage Norberg, pensionerad miljöchef i Sjöbo kommun, som var min förste chef. En tillåtande och främjande chef – en humanist som tycker om människor.
Stad: Freiburg i Tyskland

– stad med inspirerande tekniska landvinningar genom spårtrafik.
Barcelona i Spanien – trivsamt stad, anpassad för människor.
Land: Inget land har en bra balans där alla bitar

fungerar. Sverige är ett föregångsland för många vilket är beklämmande, vi har gjort mycket men långt ifrån tillräckligt. Det säger mer om resten av världen än om Sverige, tycker jag.

innebär det att kommunen vid en indikation om att flera lägenheter i en fastighet är drabbade, kontaktar fastighetsägaren direkt som i sin tur får ta ett grepp om hela fastigheten. I Malmö kommun följer man nu med stort intresse om andra miljöförvaltningar i landet kommer att ta efter deras nya rutiner.

Acta har fått ett omfattande föreläggande från Miljöförvaltningen i Malmö gällande vilka renoveringar som ska göras, i vilken takt de ska ske och hur ersättningslägenheter ordnas till de boende under renoveringsarbetet. Arbetet är igång och ska utföras inom tio månader, annars utfaller vite.

–Nu har både Acta och Newsec krupit till korset och vill se till att det här blir bra och jag tror dem, säger Katarina Pelin. Vi vill därför i första hand arbeta i samförstånd, men det är viktigt att vi är tydliga mot dem om att de har en viss tid på sig. Om det inte fungerar får vi ta i med hårdhandskarna. ☹

Anders Nilsson,
Systemutvecklare
Mitsubishi Electric, Göteborg

– Alla vinner på det.



Fastighetsägaren

Konsulten

Hyresgästen

Byggaren

Installatören

Våra CityMulti R2 system ger fastighetsägare stora energi och kostnadsbesparingar. Med individuell temperatur reglering för hyresgästen uppnås optimal komfortnivå utan att energi går förlorad. Materialsnåla system ger dessutom reducerade installationskostnader för installatören. Konsulten kan med CityMulti systemet uppnå energieffektiva och flexibla lösningar. Systemets utrymmessnåla produkter gör att även byggaren gör stora kostnads besparingar i byggprocessen.

Dessutom är CityMulti mycket energieffektivt och därmed ett av de miljövänligaste systemen, vilket gynnar alla i det långa loppet.



→ ♁ 70°C

Mitsubishi Electric kan som den enda leverantör på marknaden återvinna och flytta energi till både varmvatten och radiatorvatten med en utgående vattentemperatur på hela 70° C via vår Booster: PWFY P100 VM-E BU.

Varför ska du välja CityMulti?

Läs mer på vår hemsida och upptäck alla fördelar med ett CityMulti system.



CITY MULTI



www.citymulti.se



Försäljningar



Fogsvansen 8, Rosenbergsgatan 4, har köpts av Hakarps Fastighets AB. Säljare var John Bertil Hallberg och köpeskillingen uppgick till 3,3 miljoner kronor. Affären omfattar 308 kvadratmeter bostadsyta. Värdeåret är 1988 och taxeringsvärdet 2,17 miljoner kronor.



Mjölaren Norra 14, Bruksgatan 7, har köpts av Jönköpings Bygginvest. Säljare var Kaj Stigby och köpeskillingen uppgick till 10,26 miljoner kronor. Affären omfattar 1 026 kvadratmeter bostadsyta. Fastigheten är byggd 1939 och taxeringsvärdet är 6,3 miljoner kronor.

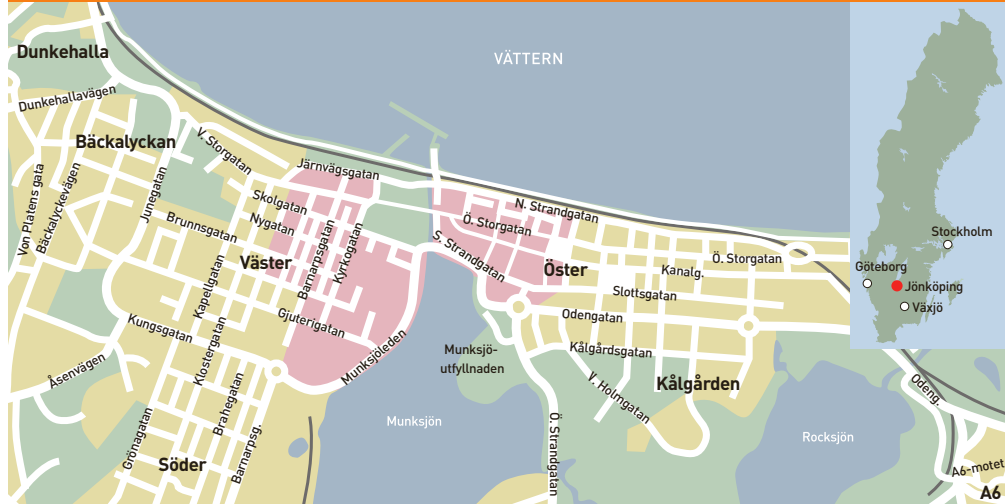


Smeden 3 och 7, Gillesgatan 11 A och Erik Dahlbergsgatan 10 A har köpts av Arkadien AB. Säljare var Owe Philipsson och köpeskillingen uppgick till 16,15 miljoner kronor. Affären omfattar 1 638 kvadratmeter bostadsyta och 465 kvadratmeter lokaler. Fastigheten är byggd 1938-1950 och taxeringsvärdet är 11,1 miljoner kronor.

TEXT HANS HELLBERG

FOTO PER SKREALID / NAI SVEFA

A-läge för kontor i Jönköping



Efterfrågan på kontor är fortfarande stor i Jönköpings A-läge (rosamarkerat), och kontorshyrorna har stigit.

Marknaden är avvaktande

Jönköpings län har länge haft landets lägsta arbetslöshet, men har nu drabbats av lågkonjunkturen med ökade varsel och arbetslöshet. Men efterfrågan på lokaler centralt är fortfarande stor.

Särskilt hårt drabbad är länets tillverkningsindustri med stor export, företag som tillverkar fordonskomponenter samt de som handlar med eller tillverkar kapitalvaror och sällanköpsvaror.

Regionen bedöms dock klara sig väl med välutvecklat näringsliv, aktivt entreprenörskap, Gnosjöandan och differentierad arbetsmarknad med flera olika näringsgrenar och offentliga arbetsgivare.

Jönköpings kommun med cirka 125 000 invånare har sedan flera år en positiv befolkningsutveckling, drygt 1 procents ökning per år.

Jönköpings stadskärna har utvecklats positivt på senare år och kommunen driver aktivt olika utvecklingsprojekt i centrala staden. Högskolan i Jönköping med sina drygt 9 000 studenter och 700 anställda, har betydelse för utvecklingen av regionen.

Nybyggandet har dock minskat markant sedan 2008.

Landstinget bygger nytt teater-, konsert- och kulturhus

på 13 000 kvadratmeter vid Munksjöns strand. Fastighets AB Lundberg bygger nytt för främst butiker och kontor i centrala staden och Corallen bygger cirka 8 000 kvadratmeter verksamhetslokaler på A6. Norrporten planerar nytt rättcentrum och kontorsbyggnad på Västra stranden.

De bostadsprojekt som påbörjades före hösten 2008

» Vakanserna är överlag fortfarande låga för bostäder, kontor och butiker. »

färdigställs, men det är ont om nystartade bostadsbyggen.


Ett projekt som ligger lite längre fram i tiden och som kan få stor betydelse för regionen är höghastighetsbanor för tåg. Både Götalandsbanan och Europabanan planeras att passera Jönköping.

Fastighetsmarknaden är avvaktande och få affärer sker. Efterfrågan på lokaler är fortfarande starkt, främst i A-lägen. Hyrorna i A-läge har under senare tid stigit och kan vara upp mot 1 500 kronor per kvadratmeter för kontor och 4 000 kronor per kvadratmeter för butiker

i bästa läget. För bostäder har ökningen varit beskedligare. Vakanserna är överlag fortfarande låga för bostäder, kontor och butiker.

Jönköping har tre stora handelscentrum – Östra centrum, Västra centrum samt A6. Östra centrum utvecklas positivt med nya etableringar, starka butiker och hög omsättning. Västra centrum utvecklas mer mot ett nöjescentrum, med restauranger, caféer och pubar. A6 köpcentrum är fortsatt starkt, med såväl fackhandel som externhandel och butiker.

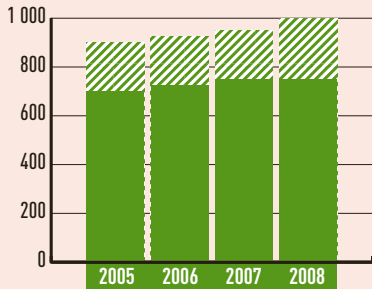
Jönköping är också ett växande stort logistikcentrum. Flera nyetableringar har kommit till, senast i raden bland annat bilföretaget Kia-Hyundais reservdelslager och en distributionsanläggning för slakterikoncernen Danish Crown. Sedan tidigare finns på Torsviks industriområde bland annat stora lager- och distributionsanläggningar för El-Giganten, Ikea och Intersport.

Jönköping har ett strategiskt läge i södra Sverige, med starkt näringsliv, bra kommunikationer och närliggande kommuner med positiv utveckling. Hyres- och fastighetsmarknaden i Jönköping bedöms ha bra möjligheter till en god och sund utveckling i framtiden. 

TEXT: PER SKREALID / NAI SVEFA KARTA: TYPOFORM

... men kontorshyrorna stiger

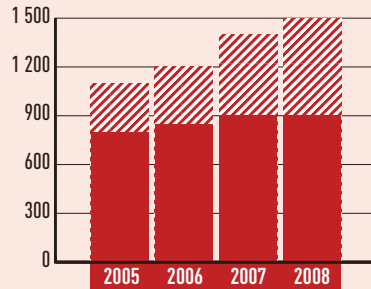
BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



■ normalt spridningsintervall

Avser varmhya exklusive fastighets-skatt. Bostäder byggda före 1990.

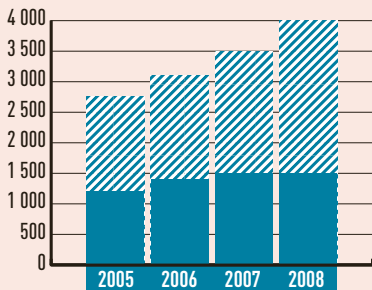
KONTORSHYROR, kr/kvm och år



■ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhya exklusive fastighets-skatt.

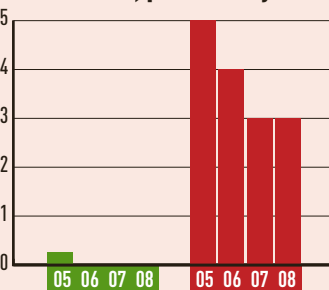
BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



■ normalt spridningsintervall

Avser A-läge, varmhya exklusive fastighets-skatt.

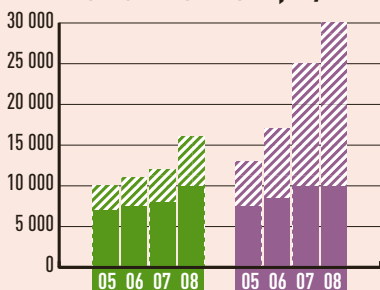
VAKANSER, procent av ytan



■ bostäder ■ kontor

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

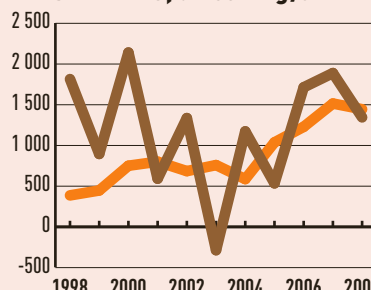
FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



■ bostäder ■ kommersiella fastigheter ■ normalt spridningsintervall

Avser A-läge. Bostäder byggda före 1990.

BEFOLKNING/SYSSEL-SÄTTNING, utveckling/år



■ Jönköping (befolkning 2008: 125 154) ■ sysselsättning

GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: FASTIGHETS-DATA FRÅN SVEFA, STATISTIK FRÅN SCB

Tre generationer Ekblad i Jönköping

– Vi har inte märkt av lågkonjunkturen ännu. Jönköping har bra tillväxt och är en stark kommun, säger Ralf Ekblad, vd för Fastighets AB Eric Ekblad.

Ralf Ekblad är den tredje generationen i familjeföretaget som grundades 1939. Farfar Eric startade företaget. Han började med att bygga husgrunder och hus. 1970 tog den fastighetsförvaltande verksamheten överhand.

I dag är det ett fastighetsutvecklande företag med all verksamhet koncentrerad till Jönköpings citykärna. 61 000 kvadratmeter fördelade på 45 procent handelsytor, 45 procent kontor och 10 procent hyresbostäder.



FOTO: MATS ANDERSSON

Ralf Ekblad

– Ett spännande projekt som pågår nu är ombyggnaden av Kvarteret Apoteket 6. Vi har frigjort ytor på taket och bygger där 13 hyreslägenheter, tvåor och treor. Dessutom bygger vi in en arkad i markplanet med 400 kvadratmeter ny butiksyta i bästa läge och med skyltöfönster i två plan.

Framtiden ser lovande ut. Efterfrågan på A-lägen är stor. Götalandsbanan och Europabanan gör stadens läge än mer attraktivt.

Allt detta sker utan att den övriga verksamheten i kvarteret får störas. Där ligger i dag 13 000 kvadratmeter kontors- och butikslokaler. Försäkringskassan, Folksam och sex stora butikskedjor finns bland hyresgästerna.

Miljöaspekten är också viktig i företaget. Hälften av bolagets ytor är anslutna till fjärrkyla som tas från 65 meters djup i Vättern. Fördelen är bland annat att man slipper skrymmande kylanläggningar på fastigheternas tak.

Nästa stora projekt är utbyggnaden av kvarteret Atollen i Östra centrum. Ett i dag centralt, trafikintensivt område som ska omvandlas till en levande miljö.

– Den ursprungliga byggherren GE Real Estate hade inte förmågan att komma i gång och har därför dragit sig ur uppdraget.

Ekblads ingår nu i ett lokalt konsortium tillsammans med HSB Göta och fastighetsbolaget Corallen. Vem som får byggrätten är ännu inte bestämt.

I stället för en miljardsatsning på ett köpcentrum vill kommunen nu satsa på butiksgator och bostäder i området.

– Framtiden för fastighetsbranschen i Jönköping ser lovande ut, säger Ralf Ekblad. Efterfrågan på A-lägen är stor. Götalandsbanan och Europabanan, två stora framtida satsningar med höghastighetståg, gör stadens läge än mer attraktivt.

INTERVJU OWE SJÖQVIST

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA OCH DTZ

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

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

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

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

Arvid Lindqvist

KRÖNIKÖR



Investerare med strategiskt tänkande och marknadskompetens har goda förutsättningar för bra affärer under kommande år.

Den globala lågkonjunkturen har, i kombination med det låga kapacitetsutnyttjandet, lett till kraftigt sjunkande inflation runt om i världen. Den svenska inflationen har gått från en topp på 4,4 procent i september 2008, driven av höga olje- och matpriser i kombination med kraftiga räntestegringar, till 0,2 procent i mars 2009. Ett möjligt scenario är att vi befinner oss i en tillfällig svacka i inflationen, vilken

återigen kommer att rusa när kapacitetsutnyttjandet ökar i ekonomin i och med stigande priser på olja, metaller och andra råvaror.

Det finns dock flera faktorer som talar mot detta scenario och istället pekar på att inflationen kommer att stanna på låga nivåer under kommande år. Till att börja med var det snarare spekulation än real efterfrågan som bidrog till tidigare års skenande råvarupriser, som i sin tur var en viktig orsak till inflationstoppen hösten 2008. Vi har dessutom ett lågt kapacitetsutnyttjande i världen just nu och det kommer att ta tid innan produktionen når en nivå som kan börja driva prisökningar.

När detta ändå sker så gör globaliseringen att företag flyttar sin produktion till det land som är billigast att producera i, vilket leder till att löne- och prisspiralen, som normalt är en betydande drivkraft för inflationen, kommer att vara svagare än vad vi sett i tidigare konjunkturcykler.

Den viktigaste faktorn som talar för en låg framtida inflation är dock USA:s beroende av en låg långränta. Beroendet grundar sig på de stora underskotten i USA:s ekonomi, både statsfinansiellt och privatekonomiskt, vilket gör att det finns ett intresse av låga inflationsförväntningar för att på så sätt kunna hålla nere de långa räntorna och minska underskotten på ett kontrollerat sätt. Om detta stämmer behöver Riksbanken inte göra någon kraftig höjning av reporäntan under de

närmaste åren, vilket skapar grundförutsättningarna för en förhållandevis låg svensk kortränta.

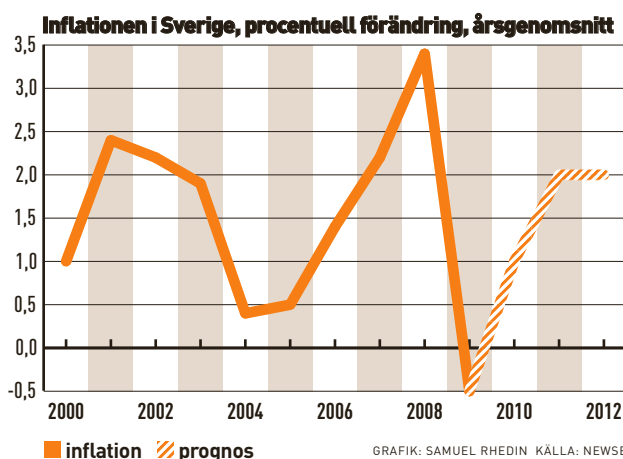
Ett av de stora problemen för investerare på fastighetsmarknaden i dag är svårigheten att få lån till rimliga villkor, även om den generella räntenivån är låg. Världens regeringar har dock tagit till krafttag för att få bukt med problemen på finansmarknaden och en återgång till ett mer normalt läge kommer med största sannolikhet att ske.

Det är svårt att sja om när denna stabilisering inträffar då det kan ta lång tid för bankerna att rensa ut problemkrediter ur sina balansräkningar och för förtroendet att återvända på finansmarknaden. När detta sker kan fastighetsmarknaden befinna sig i ett nytt läge med en fungerande kreditmarknad i kombination med en relativt låg marknadsränta och en stor skillnad mellan räntenivån och direktavkastningskraven på fastigheter. Att hyresmarknaden dessutom i det läget kan ha bottnat talar för att vi kan få en markant justering nedåt i direktavkastningskraven för fastigheter med god potential på delmarknader som återhämtar sig bra.

Återhämtningen ligger dock några år fram i tiden och direktavkastningskraven för fastigheter förväntas fortsätta

öka trots låga räntor. Det förväntas dessutom bli stor skillnad mellan vinnare och förlorare när återhämtningen sker, vilket gör det avgörande att både agera i rätt tid och hitta segment med god potential. Den investerare som har strategiskt tänkande och marknadskompetens har goda förutsättningar för att göra bra affärer under kommande år. **📌**

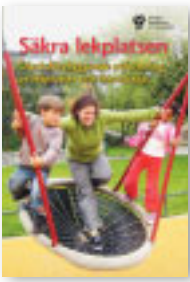
Låg inflation bäddar för goda affärer



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

REDAKTÖR **KEROLD KLANG** kerold.klang@citat.se

Gör lekplatsen säker



■ Barnfamiljer flyttar in och fastighetsägaren vill bygga eller rusta upp en lekplats. Men hur gör man och vad får man göra? Det finns säkerhetskrav för lekredskap och markytor som måste följas för att förhindra olyckor. Även privata hyreshusägare och bostadsrättsföreningar måste hålla sig till reglerna eftersom allmänheten kan vistas på platsen. Boken ger praktiska tips, reder ut juridik och ansvar, informerar om planering, byggande

, besiktning och underhåll och tipsar om lekredskap och dolda olycksrisker.

Säkra lekplatsen — olycksförebyggande utformning av lekplatser och lekredskap. Fjärde omarbetade upplagan. Sven-Erik Henriksson och Ronald Castenfelt. Utgivare: SKL Kommentus. 84 sidor. 245 kronor inklusive moms från www.skllkommentus.se.

Uteplatsernas bibel



■ Inredningstrenden, trädgårdstrenden och ett mildare klimat har banat vägen för uteplatsboomen i sommarstuge- och villaområden. I våra städer blir uteserveringarna fler med hjälp av den liberala tillståndsgivningen från gatukontor och parkförvaltningar. Det här är den stora boken för alla som själva vill bygga uteplatser, allt från enkla utrymmen med planteringslådor, till flernivåddäck med

lyxiga så kallade adirondackstolar och inbyggt spabad, vilande på betongplattor som man själv etsat. Detaljerade uppgifter om material och virke och pedagogiska fotografier som instruerar byggaren, gör den här boken till den enda man behöver om man funderar på att utöka sommarlivsrummet.

Uteplatser. Black & Decker. Översättare Bo och Gudrun Samuelsson. Utgivare: Prisma. 303 sidor. 233 kronor inklusive moms från www.bokus.com.

Uppsatser i professorns anda



■ För två år sedan avled professor **Anders Victorin**. Han var den store svenske auktoriteten inom fastighetsjuridik med en stor vetenskaplig produktion och flera böcker kring fastighetsrätt, kollektiv hyresrätt och bostadsrättsfrågor bakom sig. Denna digra minnesbok innehåller 31 uppsatser skrivna i Victorins anda av dagens ledande experter inom området. Några exempel: Arrende och agrarpolitik, avtalsfrihet i hyresrätten, hyreslagen som konsumentlagstiftning, och exploateringsavtal mellan kommun och byggherre.

Skrifter till Anders Victorins minne. Redaktörer Ronnie Eklund, Richard Hager, Jan Kleineman och Hans-Åke Wängberg. Utgivare: Iustus förlag. 600 sidor. 600 kronor inklusive moms från www.iustus.se.

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



Svenska privata fastighetsägare är i stort sett nöjda med regeringens hantering

av finanskrisen. Det visar en webbenkät som Fastighetstidningen har låtit göra. Men

Dags att öka tak

TEXTER MICHAEL MASOLIVER FOTO (STORA BILDEN) MIKAEL SJÖBERG / SCANPIX GRAFIK ERIK UPPENBERG

Fastighetstidningens snabbenkät till ett antal små och stora fastighetsägare över hela landet visar att den sittande regeringens politik så här långt inte har inneburit några större förändringar för den svenska fastighetssektorn. Enkäten avslöjar också att

de allra flesta är nöjda med regeringens sätt att hantera kreditkris, finansoro och pågående lågkonjunktur.

Men på frågan om fastighetssektorn och dess behov hittills har fått tillräcklig uppmärksamhet i regeringens politik svarar 78 procent av de medverkande nej. 83 procent av de svarande anser också att regeringens företagspolitik varken har gjort det enklare eller svårare att vara fastighetsföretagare.


Av svaren att döma väntar de flesta av enkätens deltagare alltså otåligt på beslut inom ett antal viktiga sakområden. Flera av de tillfrågade kräver exempelvis att regeringen avskaffar fastighetsskatten på kommersiella fastigheter samt kommer till rätta med nuvarande kostnader för moms vid byggande och förvaltning.

– Det skulle generera en enorm nyproduktion och ett mycket billigare boende, menar en fastighetsägare.

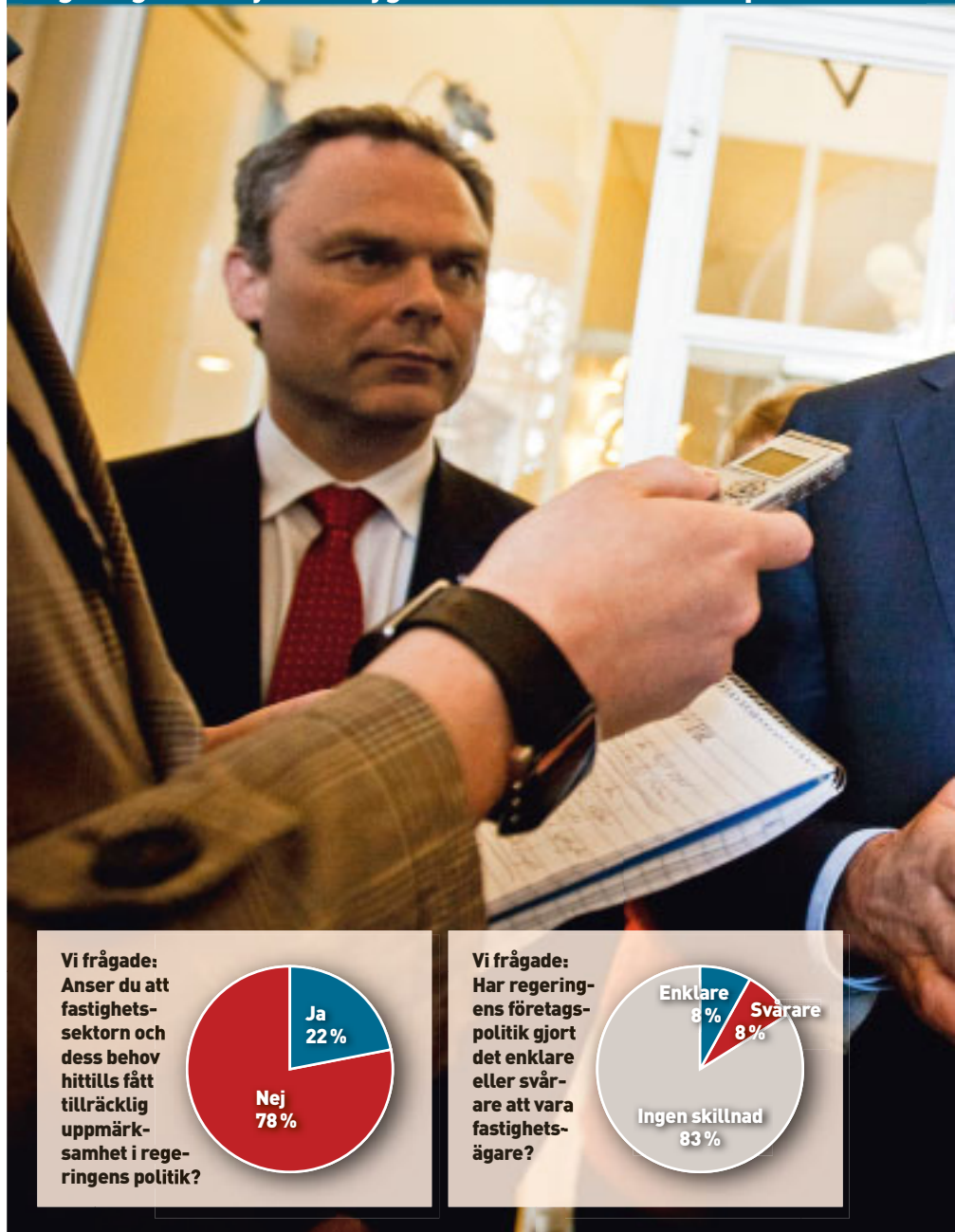
En stor del av de medverkande efterlyser också rot-avdrag för hyresbostäder och kommersiella fastigheter.

– Ett rot-avdrag för hyreshus hade gjort att jag satsat cirka 1 miljon kronor mer under 2009 än jag nu planerar, uppger en av de tillfrågade.

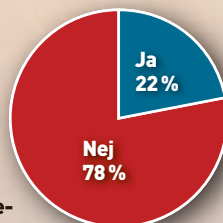
En annan fråga som engagerar ett stort antal fastighetsägare är hur hyres-sättningen ska gå till. Flera väntar otåligt på regeringens uppföljning av **Michaël Kochs** utredning "EU, allmännyttan och hyrorna" från 2008.

– Regeringen har inte varit tillräckligt aktiv till att medverka till en mer avreglerad marknad för bostäder inom hyresrätten, lyder en kommentar. 

Regeringen får hyfsat betyg – men branschen väntar på fler beslut



Vi frågade:
Anser du att fastighetssektorn och dess behov hittills fått tillräcklig uppmärksamhet i regeringens politik?



Vi frågade:
Har regeringens företagspolitik gjort det enklare eller svårare att vara fastighetsägare?



många väntar otåligt på rot-avdrag för hyresbostäder, slopad eller lägre beskattning

av hyresfastigheter och en mer avreglerad hyresmarknad, visar samma undersökning.

ten, Reinfeldt!



BRA

Vi frågade: Vad är du mest nöjd med i regeringens arbete hittills? Ge exempel!

- + Införandet av ägarlägenheter
- + Finanspolitiken och hanteringen av kreditkrisen
- + Slopandet av fastighets-skatten för bostäder
- + Slopandet av förmögenhetsskatten

DÅLIGT

Vi frågade: Vad är du minst nöjd med i regeringens arbete hittills? Ge exempel!

- Att avregleringen av hyresmarknaden drar ut på tiden
- Att flerbostadshus och kommersiella lokaler inte omfattas av rot-avdraget
- Att regeringen inte sänker eller slopar beskattningen av hyresfastigheter

 MER PÅ WEBBEN

Läs hela enkäten på fastighetstidningen.se

Här är de paket som fastighetsägarna i enkäten allra helst skulle vilja ha under granen till jul.

ÖNSKELISTAN

- ✓ Se över **hyresregleringen** och **marknadsanpassa** hyrorna. Låt till exempel kundernas prioriteringar styra hyressättningen i högre grad. Se också till att **konkurrensen** från kommunala bostadsbolag blir **rättvis**. Ge hyresgäst och hyresvärd möjlighet att **fritt avtala** pris, standard och skick på hyreslägenheter, individuellt eller i förhandlingsordning.
- ✓ Inför **rot-avdrag** för **hyresbostäder** och **kommersiella** fastigheter
- ✓ Sänk eller slopa **fastighets-skatten** och **fastighetsavgiften** (på lokaler respektive bostäder)
- ✓ Lös problemet med **fördyrande moms** på byggande respektive förvaltning av hyreslägenheter
- ✓ **Minska byråkratin**, till exempel uppgiftslämnandet till lägenhetsregistret
- ✓ Se över **skattebelastningen** i sin helhet.

LÄS VIDARE

- Regeringens checklista - vad man redan gjort och vad som är på gång. Se nästa uppslag!
- Viktiga beslut kommer ofta i slutet av mandatperioden, påpekar Per-Åke Eriksson, vd för Fastighetsägarna Sverige, som intervjuas på nästa uppslag.

Inget på gång	Fråga utreds	Beslut väntas under mandatperioden	Redan klart

HÄR ÄR REGERINGENS ATT GÖRA-LISTA

En del är redan klubbade och genomförda, annat har knappt kommit igång men vissa saker bereds just nu som mest intensivt inom regeringen. Fastighetstidningen har kartlagt var fastighetsägarnas hjärtefrågor befinner sig i den politiska processen.



Viktiga namn för fastighetsbranschen: justitieminister Beatrice Ask (M), miljöminister Andreas Carlgren (C), kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell (KD) samt näringsminister Maud Olofsson (C).

Slopade fastighetsskatt och förmögenhetsskatt för privatpersoner.
Status: Klart. Genomfördes 2006.

Inför en mer marknadsorienterad hyresmarknad.
 Utredningen EU, allmännyttan och hyrorna blev klar 2008. Hyresgästföreningen och Sabo är nu överens om att allmännyttan ska drivas affärsmässigt och inte styra hyrorna i privatägda hus.
Status: Regeringen planerar ett lagförslag som kan träda i kraft under mandatperioden, alltså senast hösten 2010.

Utredningen om tillval och frånval i hyresbostäder.
 Hyressättningsutredningen vill ge hyresvärdar möjlighet att teckna individuella hyresavtal och tillgodose enskilda hyresgästers behov och önskemål.
Status: Utredningen är klar. Ärendet bereds för närvarande i regeringskansliet. Inget datum för proposition.

Sänkt eller slopad beskattning av hyresbostäder och kommersiella fastigheter.
Status: Inget förslag på gång.

Införa rot-avdrag för flerbostadshus och kommersiella lokaler.
Status: Inget förslag på gång.

Ökat avdrag för andrahandsuthyrning.
Status: Den 1 januari ökade avdragsrätten för andrahandsuthyrning från 4 000 till 12 000 kronor per år.

Inför en statlig lånegaranti för nyproduktion av flerbostadshus.
 Statliga Bostadskreditnämnden, BKN, vill att det ska bli möjligt att utfärda garantier under byggtiden.
Status: Frågan bereds för närvarande i regeringskansliet.

Införande av ägarlägenheter i befintligt bestånd.
 Möjligheten att bygga ägarlägenheter infördes den 1 maj 2009. Det finns en politisk enighet i alliansen om att införa ägarlägenheter också i det befintliga beståndet, inte minst i så kallade miljöprogramsområden.
Status: Inget förslag aktuellt.

Individuell mätning av varmvatten och el.
 Regeringen anser att individuell mätning av varmvatten och el bör införas vid ny- och ombyggnad av bostäder.
Status: Konkreta förslag planeras i proposition om plan- och bygglagstiftningen till hösten.

En bättre fungerande fjärrvärmemarknad.
 Den 1 juli 2008 trädde den nya fjärrvärmelagen i kraft, som innehåller bestämmelser som ska stärka fjärrvärmekundernas ställning och öka insynen i en fjärrvärmeverksamhet. Hösten 2008 inrättades Fjärrvärmenämnden.
Status: Regeringen har beslutat att tillsätta en utredning om

”tredjepartstillträde” på fjärrvärmemarknaden.

Ägande och förvaltning av hyreshus.
 Utredningen Ägande och förvaltning av hyreshus har lämnat ett antal förslag som bereds av justitiedepartementet. Utredningen föreslår bland annat att förvärvslagen upphävs. Samtidigt ska det bli enklare att komma åt fastighetsägare som missköter sig.
Status: Lagrådsremiss och proposition planerad till i höst.

Utvärdering av förköpslagen.
 2006 gav regeringen Boverket i uppdrag att utvärdera förköpslagen, som ger kommuner möjlighet att ta över en fastighetsaffär. Boverket anser att lagen bör behållas men förenklas.
Status: Utredning klar. Beredning pågår i regeringskansliet.

Ökad energifektivitet i byggnader.
 Regeringen vill främja energieffektivisering i samband med ny- och ombyggnad och renovering av fastigheter. Arbetet med energihushållningskrav i samband med ändring av en byggnad bör fortsätta och arbetet med energideklarationer går vidare. Regeringen föreslår också en informations- och rådgivningsportal.
Status: Förhandlingar pågår om revidering av EU-direktivet om byggnaders energiprestanda.

Ambitionen är att förhandlingarna ska slutföras under 2009. Flertalet av de nya åtgärderna för energieffektivisering börjar genomföras från år 2010.

Plan- och bygglagen, PBL.
 Regeringen ser över hela plan- och bygglagstiftningen, som redan har utretts ett antal gånger.
Status: Ett förslag från regeringen går ut på remiss under försommaren. Proposition planeras före utgången av 2009.

Ändrad instansordning för prövning av ärenden enligt PBL.
 I februari lämnade Miljöprocessutredningen sitt betänkande med förslag till ny organisation, ny instansordning och ny processlag för prövning av mål och ärenden enligt miljöbalken och plan- och bygglagen samt fastighetsbildningslagen. Målet är förbättrad specialistkompetens och ökad effektivitet.
Status: Sannolikt proposition hösten 2009. Nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2010.

Förenkling av regler för frivillig moms.
 Regeringen har tillsatt en utredning med uppdraget att lämna konkreta förslag på hur reglerna om frivillig moms vid lokaluthyrning ska förenklas. Flera av förslagen har tillkommit på initiativ av Fastighetsägarna Sverige.
Status: Utredningen ska vara klar under hösten 2009. ☺

Tror att mycket är på gång

Den slopade fastighetsskatten på bostäder (ersatt av en kommunal avgift) och utredningen av allmännyttan är den sittande regeringens mest uppmärksammade initiativ på fastighetsmarknaden. Men mycket mer kan vara på gång före mandatperiodens slut, hoppas Per-Åke Eriksson som ger regeringen Reinfeldt betyget godkänt.

En del bedömare anser att det var förslaget om slopad fastighetsskatt som gav den borgerliga alliansen segern i 2006 års valrörelse. Framgången förklaras med att förslaget var enkelt att begripa, berörde många väljargrupper och dessutom rättade till en skatt som många upplevde som orättvis.

För **Per-Åke Eriksson**, vd för Fastighetsägarna Sverige, var beslutet framför allt en signal om att en ny politisk inriktning stod för dörren, även om han beklagar att regeringen inte tog tillfället i akt att samtidigt slopa beskattningen av hyresbostäder och lokaler. Alla statliga utredningar har kommit fram till att skatt på näringsfastigheter är ett systemfel, menar han.

– Skatten på lokaler infördes en gång för att bidra med 2 miljarder kr till finansieringen av den svenska medlemsavgiften till EU, säger han. Numera är skatten mångdubblad, trots att avgiften i stort sett är oförändrad.

Med tanke på dagens konjunktur är det emellertid inte sannolikt att regeringen slopar en skatt som är okänd för de stora väljargrupperna. Då hyser Per-Åke Eriksson större förhoppningar till ett tiotal aktuella utredningar med anknytning till fastighetsmarknaden som regeringen har tagit initiativ till.

För närvarande ser regeringen bland annat över plan- och bygglagen. Ett mål är att det ska bli enklare att komma till skott inom nyproduktion. Dessutom har regeringen genomfört utredningar om individuella tillval och frånval i hyresbostäder, om slopande av förvärvslagen samt om en förenkling av förköpslagen.




Regeringen Reinfeldt får betyget godkänt av Per-Åke Eriksson, vd för Fastighetsägarna Sverige.

FOTO: GEOLIA LARSSON

De viktigaste besluten dröjer oftast till slutet på en mandatperiod.

– Det händer mycket mer än många känner till. Inte minst på skatteområdet. Men de viktigaste besluten dröjer ofta till slutet av en mandatperiod. Anledningen är att den politiska berednings- och beslutsprocessen är ganska tidskrävande.

Frågan är därför hur man rättvist ska utvärdera en politik som visserligen har bekänt färg men som ännu inte hunnit ge upphov till omfattande praktiska förändringar. I en del får man snarare se till initiativen än till praktiska resultat, menar Per-Åke Eriksson.

– I sådant fall är betyget klart godkänt. På det hela taget är min uppfattning att regeringen inte bara gör det enklare att vara fastighetsägare utan också främjar en fungerande fastighetsmarknad. 

För lite energi på energifrågorna

Regeringen vill skärpa kraven på energieffektivitet och införa krav på individuell mätning av el och varmvatten. Men i övrigt är det tunnslätt med beslut som uppmuntrar fastighetssektorn till ett mer energieffektivt beteende, anser Bengt Wånggren, utvecklingschef på Fastighetsägarna Sverige.

Enligt Sveriges övergripande miljömål ska energianvändningen i

svenska bostäder och lokaler minska med 20 procent per uppvärmd areenhet från 1995 till 2020. Men så här långt verkar det som om regeringen föredrar information och upplysning framför tuffare tag, säger **Bengt Wånggren**.

Konsekvensen kan mycket väl bli att svenska fastighetsägare har allt att vinna på att förekomma eventuella regeringsbeslut.

– På sikt måste vi nämligen förbereda oss på både sträng-

are regler och rejält höjda energikostnader. Regeringen kan till exempel välja att höja energiskatten, för att på så sätt minska förbrukningen.

Ett annat scenario är att priserna stiger som en följd av ökande efterfrågan från exempelvis industrin.



FOTO: STEFAN NILSSON

Bengt Wånggren

Det skulle också kunna innebära att förbrukningen minskade på sikt.

– Alla som står inför en renovering eller ombyggnad gör klokt i att ta energifrågan på största allvar. För en långsiktig ägare kan ett väl genomtänkt åtgärds paket bli lönsamt redan från dag ett, säger **Bengt Wånggren**.


– Men det finns vinster att hämta också för ägare med kortare perspektiv. Jag tror att vi kan förvänta oss att värdet på energisnåla fastigheter fortsätter att stiga för varje år som går framöver. 



FOTO: ARKITEKTBOLAGET VAXJO

Kosta Boda Art Hotel ska locka turister från hela världen till Småländska Glasriket.



FOTO: JONAS LINDSTROM

De världsberömda svenska glaskonstnärernas produkter präglar hotellets inredning. I ett av badrummen tronar Ludvig Löfgrens omtalade dödsallar.



FOTO: MARI EBERSTEIN

1800-talets motsvarighet till friggeboden är tillbaka i gammal god empirestil.

Urfriggeboden återuppstår

■ **Friggeboden** kunde lika gärna ha hetat **Fredrikboden**. Vid saneringen av ett nedgången hyreshus på Götgatan i Stockholm för tjugo år sedan fann byggnadsinventerarna ruinen av en åldrig träpaviljong i ett hörn på gården. Den visade sig vara ett av slottsarkitekten **Fredrik Bloms** (1781–1856) flyttbara lusthus i empi-



FOTO: MARI EBERSTEIN

Återskapad originalinredning.

restil som serietillverkades i början av 1800-talet. Innan den fuktangripna byggnaden revs mättes den upp av Stadsmuseum. Måtten

visade på 15 kvadratmeter, dagens friggebodmått. Stugan utan bygglov som fick namn efter bostadsministern **Birgit Friggebo** var alltså ingen ny innovation när den kom 1979.

Nu har urfriggeboden eller Fredrikboden återuppstått. Trädgårds- möbelföretaget Skavanker har börjat tillverka paviljongen efter originalritningarna.



FOTO: ÅKE ESON LINDMAN

Teleskopkupolen i Saltsjöbadens observatorium bemannas numera av elever i stället för astronomer.

ETT ISHOTELL AV GLAS

■ Traditionell bussturism i all ära, men i sommar tar Sveriges äldsta glasbruk **Kosta** steget mot framtiden och förvandlas till ett upplevelsecentrum kring exklusivt svenskt konstglas. Det tiotusen kvadratmeter stora **Kosta Boda Art Hotel** som invigs den 27 juni ska locka turister och samlare från hela världen till det



FOTO: KOSTA BODA ART HOTEL

Poolen är designad av Kjell Engman. På botten ska en glasutställning byggas upp.

småländska Glasriket. Bland faciliteterna märks en **glasutställning på botten av en swimmingpool** och en **bar i tre plan** med en glasfasad på 95 kvadratmeter. **Arkitektbolaget i Växjö** har stått för grundritningarna medan de världsberömda svenska glaskonstnärerna, bland andra **Ulrika Hydman-Vallien, Bertil Vallien, Åsa Jugnelius** och **Kjell Engman**, inrett hotellets drygt hundra rum, spa-avdelning, restaurang och bar med en mångfald av den egna konsten. Hotellet är en investering på 200 miljoner kronor. Enligt Orrefors Kosta Boda-koncernen New Wave har lågkonjunkturen inte drabbat det exklusiva konstglaslet, som fortfarande säljer bra. Kosta Boda Art Hotel är tänkt att bli Glasrikets svar på ishotellet i Jukkasjärvi.

Observatoriet blir skola

■ När grund- och gymnasieskolan **Kunskapsskolan** flyttar in i det gamla **rymdobservatoriet i Saltsjöbaden** i Nacka faller det sig naturligt att inrätta en astronomilinje. Ägarna Statens fastighetsverk har renoverat huset med inriktning på

god miljö och installerat bergvärme men påpassligt sparar de optiska teleskopen. Observatoriet på Karlsbaderberget uppfördes 1931. Arkitekten **Axel Anderberg** ritade också **Naturhistoriska Riksmuseet** och **Kungliga Operan**.

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

■ **Nya lokaler.** Sveriges fastighetsägareförbund residerar nu tre trappor upp i det väldiga Tempo-huset vid Hötorget i Stockholm. Det säger sig självt att alla de nya rummen är modernt inredda. (1940)

■ **Mörka fasader i Tyskland.** Tyska luftförsvarsmyndigheten har utfärdat förbud mot ljusa putsytor och ljusmålade ytterväggar vid nybyggen och renoveringar eftersom fientliga flygare nattetid erhåller orienteringspunkter av dessa. (1940)

■ **Vedbesiktning.** Fastighetsägarna ber två ojäviga personer besiktiga ved som levereras innan den avstjälpes på gatan. Då undvikes att behöva betala för underhålliga vedsändningar. (1940)

■ **Expandern uppfunnen.** Mången fastighetsägare har fått sina stenväggar fördärvade vid försök att fästa skruvar. Den gamla metoden med träplugg och gips torde vara överspelad. Nu finns skruven "Upat", vilken expanderar vid iskrivningen och därmed löser problemet. (1940)



■ **Slutdaltat med duvor.** Det ska bli böter från två till tio kronor inom Stockholms tullar vid matning

av duvor på annat sätt än vid utplacerade matbord. (1941)

■ **Skatt på krigsuthyrning.** Finansdepartementet föreslår att skatt ska erläggas för inkomst av fastighet som beror på krig eller krigskonjunktur. Den ska utgöra femtio procent av den beskattningsbara inkomsten. (1941)

■ **Kallt påskbad.** Bränslekommissionens anvisningar till fastighetsägarna att tillhandahålla varmvatten åt hyresgästerna under två dagar innan påsk för det så kallade påskbadet, åtföljdes icke. Fastighetsägarna ville inte decimera sina bränslefordråd. (1941)

■ **Anmäl busarna.** Den så kallade ledighetskommittén i Gamla Stan i Stockholm osnyggar och dricker öl i portuppgångarna. En rekommendation är att ta reda på uppgifter om dem och anmäla dem för nykterhetsnämnden. (1943)

■ **Aftonbladet ljuger.** Aftonbladet uppger att en hyresvärd gett en hyresgäst en örfil. Men "värden" visade sig vara en hyresgäst som hyrt ut till en annan hyresgäst. Aftonbladet sysslar med att lägga glödande kol på de stackars fastighetsägarnas huvuden. (1943)

■ **Lyckodag.** En mångårig medlem i Fastighetsägareförbundet sade vid årsskiftet upp sitt medlemskap med orden: "Det är den lyckigaste dagen i min 89-åriga levnad, ty jag har försålt min fastighet". (1943)

■ **Bättre sikt i hörnen.** Motormännens riksförbund vill att hörnfastigheter i framtiden byggs med runda hörn, så att sikten i gatukorsningarna blir bättre. (1944)

■ **Det blev tvärtom.** En fastighetsägare i Sundbyberg har fått hyresnämndens tillstånd att höja hyrorna sedan korkmattor lagts in. Detta efter att de boende begärt sänkning av hyrorna emedan korkmattor saknades. (1948)

MASSOR AV KLIPP PÅ NÄTET

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



"Hela processen blir självklart mycket enklare när du väljer ett auktoriserat golvföretag."

JESPER ANDERSON, VICE VD
GEORGE ANDERSON GOLV AB, BORÅS
AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

SÅ SANT SOM DET ÄR SAGT AV JESPER!

Valet borde vara lika enkelt som självklart. Ett auktoriserat golvföretag har dokumenterad läggningsskompetens, arbetar med kvalitets- och miljöplaner och får löpande fortbildning. Här får du ett enkelt förslag på text att skriva in i din offertförfrågan:

"I denna upphandling ska golvinstallationen utföras av ett auktoriserat golvföretag, eller av ett företag som på ett dokumenterat sätt kan redovisa likvärdig kompetens, med ett likvärdigt kvalitets- och miljösystem."

Enklare kan det inte bli!



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI - DET SJÄLVKLARA VALET

Aktivt stödjande leverantörer:

Altro \ Armstrong \ Bona \ Bostik \ DURi \ Casco \ ege \ Forbo Interface \ Junckers \ Kasthall \ Kiilto \ Kährs \ maxit \ Nora \ Pergo Rappgo \ Siljan \ Stosett \ Tarkett \ TM Progress \ Welin & Co

Auktorisationen administreras av Golvbranschen, GBR.
info@golvbranschen.se \ www.auktorisat.se

Tumma inte på säkerheten

Vid större hissrenoveringar måste ett antal säkerhetskrav uppfyllas. Bland annat måste alla personhissar försees med korgdörr. Vi listar Boverkets krav och reder ut de viktigaste undantagen.

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

e flesta av landets omkring 120 000 hissar är så kallade linhissar. Enkelt uttryckt består en sådan hiss av en motor med maskineri som driver linor upp och ned – i ena änden sitter en hissorg och i den andra en motvikt. Hissmaskineriet kan hålla väldigt länge.

Det som framförallt slits på hissen är styrsystemets elektronik och, om sådan finns, hissorgens dörrautomatik. Hur länge de håller beror förstas på hur intensivt hissen används. Generellt kan man säga att elektronik och dörrautomatik i bästa fall håller omkring 15 år, och i övrigt börjar de flesta hissar bli slitna efter 20 år, konstaterar **Kjell Agnebo** på Inspecta Technology. Han har arbetat med hissar i över fyrtio år.

– Akilleshälen är dörrarna. Det är den mest känsliga delen på alla hissar. Framförallt är det dörrrens elektriska kontakter och rullar som slits ut snabbast, säger Kjell Agnebo.

Från 2007 gäller nya föreskrifter från Boverket för hissar för persontransport, den så kallade H10-an. Bakgrunden var ett antal olyckor, flera med dödlig utgång, där sopkärl som transporterats i hiss utan korgdörr hakat i schaktet och klämt hissresenären. Föreskrifterna innebär att alla hissar som saknar korgdörr ska ha försetts med varningsskylt.

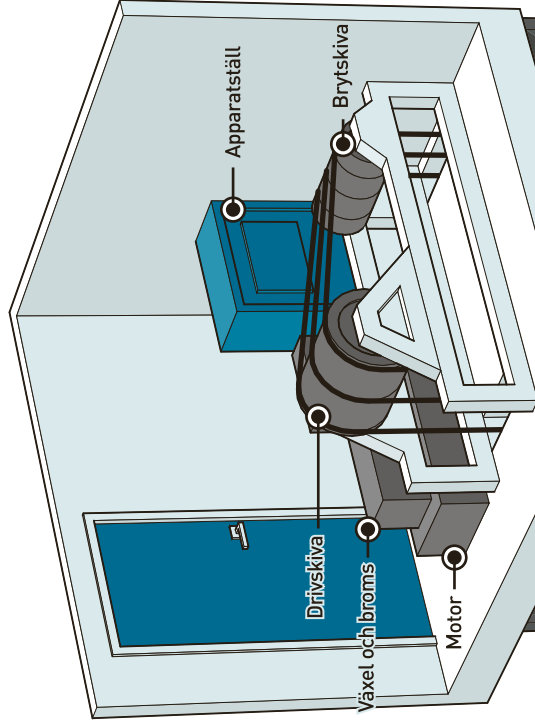
Nästa steg är att vid en större ombyggnad av hissen – exempelvis när styrsystemet, motor eller apparatstall ändras eller byts – måste ett antal säkerhets- och tillgänglighetskrav uppfyllas för att hissen ska godkännas (se illustration).

✓ Höga kostnader

Att renovera en hiss kostar vanligtvis mellan 200 000 och 300 000 kronor. Med Boverkets krav kan det gå på uppemot 400 000–500 000 kronor, säger Kjell Agnebo.

– Vi befarar att många fastighetsägare skjuter på renoveringen för att slippa de extra kostnaderna. Men till slut måste man renovera.

Ronny Bergens på Fastighetsägarna Stockholm konstaterar att Boverkets krav i grunden är bra, men är kritisk till att alla åtgärder



Hissen och de nya säkerhetskraven

Vid renovering av befintliga personhissar måste samtidigt ett antal säkerhetsåtgärder genomföras. Till höger i illustrationen listas samtliga åtgärder (enligt Boverkets föreskrifter från 2007). Dessutom beskrivs de viktigaste delarna på en linhiss, den vanligaste hisstypen.

Nödbelysning. med batteri-backup, som tänds om någon blir instängd.

Nödtelefon ska utrustas så att passagerare kan ha tvåvägs-kommunikation dygnet runt

Hisslinor

Bärarm



✓ Löpande service

Fastighetsägarna Stockholm har ett avtal med Inspecta. Förutom årliga besiktningar kan medlemmar kontakta företaget för att få råd och regelbunden service av hissarna. O för att undvika dyra reparationer och påfrestande stillestånd. Det är

lagkrav på regelbunden service och årlig säkerhetsbesiktning av varje hiss – tillsynsmyndighet är kommunens byggnadsnämnd. Vid löpande service justeras lås och bromsar, man kontrollerar säkerhetsanordningar och nödsignaler.

En annan viktig uppgift för servicepersonal är att rengöra hissorgens tak, maskinrum och hissrop. Genom golvspringorna i hissens öppning kan allehanda föremål nå hissropen, en regelbunden städning är en viktig brandsäkerhetsåtgärd.

– Det är inte ovanligt att folk slänger fimpas som hamnar i hissropen.

✓ Boverkets krav

Trots lågkonjunktur på många håll i samhället går hissbranschen på högvarv. En anledning är att Sverige har ett relativt gammalt hissbestånd. Renoveringsbehovet är stort i många miljonprogramsområden. En annan orsak är nya lagkrav som innebär att många hissarna måste byggas om.

K-märkta hus kan slippa kravet på korgdörr om hiss-schaktet är för trångt.

✓ Möjlighet till dispens

Det mest genomgripande kravet gäller installation av korgdörr – enligt Kjell Agnebo finns det uppskattningsvis 30 000–40 000 hissar i bostadshus eller lokalfastigheter som saknar sådan.

I några fall kan emellertid undantag göras. Det gäller k-märkta hus (varsamhetsprincipen), om hisschaktet är så trångt att korgdörren inte får plats eller om installation av korgdörr hotar tillgängligheten (tillgänglighetsprincipen).

– Tillgängligheten för funktionshindrade är alltid prioriterad. Om hissöppningen med hissorg blir mindre än 700 millimeter får inte en rullstol plats. Då finns möjligheten att använda fotoceller och ljusriddare istället, säger Kjell Agnebo.

För hissar i k-märkta hus finns alternativa lösningar som bevarar utseendet, bland annat där gallergrindar glasas in. Men alla avsteg från Boverkets krav, kräver utredning från fall till fall. ➤

4 smarta serviceråd

1 Välj rätt serviceavtal.

Kjell Agnebo rekommenderar fullserviceavtal. Det är dyrare, cirka 9 000–12 000 kronor per år och hiss

i stället för cirka 5 000–8 000 kronor per år. I gengäld ingår alla reparationskostnader.

Många gånger lönar det sig för fastighetsägaren. Särskilt

om man har gamla hissarna där kostnaden för service kan bli betydande. Fullservice är också ett incitament för att hiss företaget genomför ordentliga serviceåtgärder.

2 **Utred problemissar.** Om hissarna har börjat krångla börjar den också kosta pengar. Ring mig eller annan etablerad hiss konsult, som gör en

statusbesiktning på hissens och kan föreslå åtgärder.

3 Gör en årlig avstämning.

Gör en årlig avstämning med din servicepartner. Hur ofta har hissens stannat? Vad har den kostat? Vad har hissens för historik och felstatistik? Med avstämningen kan du

tidigt avgöra om det behövs ytterligare service eller andra åtgärder innan det blir en problemhiss, säger Kjell Agnebo.

med servicecentral.

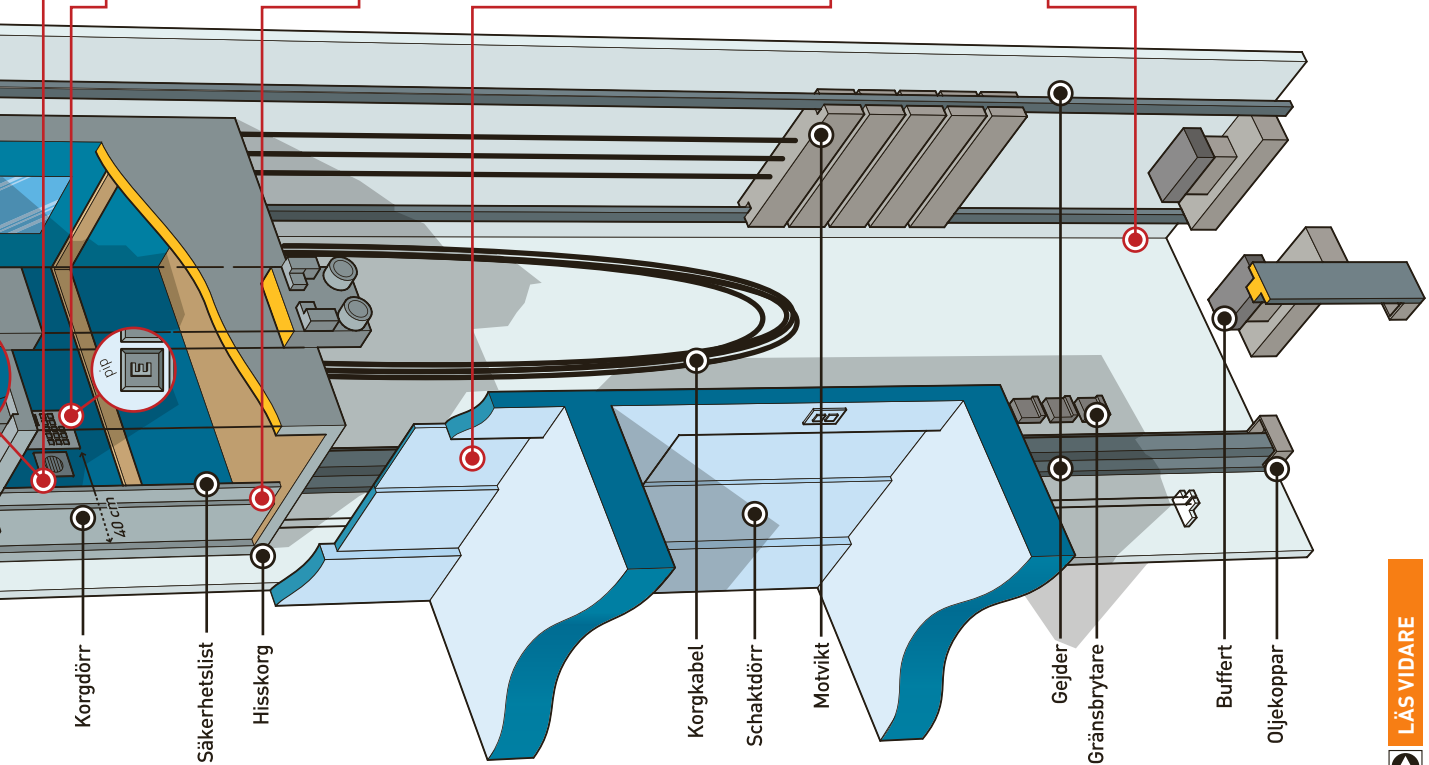
Manöverpanel ska vara tillgänglig för funktionshindrade och utrustad med talsyntes och tryckknappar för synsvaga.

Hisskorgen ska ha **korgdörr** (undantag kan göras, exempelvis av utrymmes-skäl, och utreds i varje enskilt fall).

Obs! Alla hissarna för persontransport som huvudsakligen betjänar arbetslokaler ska vara försedda med korgdörr senast 31 december 2012.

Lås och kontakter i schakt dörr ska ha berörings-skydd för att säkra mot elchock.

Under och över hissens änd-lägen, det vill säga i **schakt-grop** och **schakt-topp**, ska finnas minst 100 centimeters fritt utrymme för att förhindra att reparatör kläms av hiss korgen).



LÄS VIDARE
Renovera hissens innan-döme. Se nästa sida!

✓ Tuffare regler i lokalfastigheter ...

För hissar som huvudsakligen betjänar arbetslokaler gäller striktare regler – dessa måste ha korgdörr senast vid utgången av 2012. Men var går gränsen mellan en bostadsfastighet och en fastighet som huvudsakligen betjänar arbetslokaler?

– Vad vi har förstått räknas hissen som yrkesrelaterad om mer än hälften av ytan är kontor eller om mer än hälften av transportererna är yrkesrelaterade.

✓ ... och på tillfällig arbetsplats

En annan tolkningsfråga rör yrkesmässig hantering av skrymmande gods. Sedan juli 2007 får det endast ske i en hiss med korgdörr eller motsvarande säkerhetsanordning. Men även tillfälliga arbetsplatser omfattas av Arbetsmiljöverkets föreskrifter. Det innebär att även hantverkare och flyttfirmor som har gods och måste använda hissen i ett bostadshus berörs.

– Då är det sunt förnuft som gäller. Man får väl ställa in badkaret eller vad man nu måste frakta och själv ta trapporna, säger Kjell Agnebo.

Arbetsmiljöverket rekommenderar dock inte den metoden, och hänvisar till risken att någon person på ett annat plan kliver ombord. Hur myndigheten kommer att agera mot fastighetsägare som ändå upplåter hissar utan korgdörr som tillfällig arbetsplats är omöjligt att säga. Men Arbetsmiljöverket har befogenhet att med hot om vite kräva ombyggnad. ⓘ

Renovera hissens insida



Det går att göra mer än vad man tror med en hissorg. Exempel från Kulturhuset i Stockholm.

Maskineriet kostar mest när du ska renovera hissen. Men även hissorggen behöver ses över regelbundet.

– Med en välstädd och fin inredning minskar risken för vandalisering. Tunnelbanehissar ser ut som pissoarer och används ibland som det, säger Henning Beyer, vd för Åhmans i Åhus, som tillverkar och renoverar inredning i hissorggar.

Han talar förstas i egen sak när han betonar vikten av renovering. Men hissorggen bidrar till husets karaktär och hyresgästernas trivsel. Och det finns mycket att göra utan att kostnaden behöver skena iväg, framhåller han.

– Att inreda en blekgul hiss

kostar inte mindre än att sätta in en snygg träimitation.

En hissorg behöver enligt Henning Beyer moderniseras ungefär vart tjugonde år. Den som inte nöjer sig med en yttlig uppfräschning kan göra en mer genomgripande renovering, exempelvis när man installerar korgdörr och genomför övriga säkerhetsåtgärder enligt Boverkets regler. I stället för att slänga ut hela hissutrustningen, går det i många fall att behålla stålkonstruktionen och bara byta ut själva korgen.

– Det går att inreda en hissorg nästan på vilket som sätt helst, konstaterar Henning Beyer. Skapa en dialog med din leverantör vad som är möjligt och ekonomiskt rimligt i just ditt fall. ⓘ

6 tips för hissorggen

1 Öka tillgängligheten. En rad åtgärder kan öka tillgängligheten: manöverpanelens knappar placeras horisontellt, handledarna ska vara insvängda mot väggen och det ska finnas kontrast mellan hissgolv och trapplanet utanför.

2 Spegel ger trygghet. Sätt upp en spegel som täcker

en stor del av bakväggen. Men den bör inte gå nedanför handledaren, då blir den lätt påkörd av barnvagnar.

3 Se över belysningen. Belysningen i en hiss från 1960-, 70- och 80-talen kan dra mer elenergi än själva hissdriften! Sätt in belysning med rörelsedetektor, så minskar energikostnaderna rejält.

4 Flytta sittplats till entré.

En fällsits i hissen är ofta onödigt. Sätt hellre en pall i entrén där äldre personer kan vänta på färdtjänst.

5 Lättstädade ytor och material. Välj material så att samma rengöringsmedel kan användas som i trapphuset.

6 Följ husets karaktär. Hissorgens utseende bör stämma överens med fastighetens ålder och karaktär.

HUR GÖR DU?

■ Mats Andersson, förvaltare på Jyma som äger och förvaltar 300 lägenheter och 100 lokaler i Malmö, Lund och Bjärred.



Har totalt 25 hissar, både för hyresgäster och varutransporter.

Hur väl fungerar hissarna?

– Inte helt friktionsfritt. Men stoppen varar som mest några timmar. Vi har löpande avtal och bra dialog med serviceföretag. De flaggar i god tid när det är dags att renovera.

Vad är svårast i hisskötseln?

– För mindre fastighetsägare är det många krav och regler att hålla ordning på.

Hur agerar ni för att leva upp till Boverkets nya regler?

– När vi gör större renoveringar passar vi även på att upgradera till Boverkets krav. Det har vi snart gjort i sex av våra hissar.

Tror du fastighetsägare skjuter upp nödvändig hissrenovering för att slippa de nya kraven?

– Det är inget jag tänkt på. Vi räknar med att upgradera alla våra hissar de närmaste åren.

Hur ser du på hissen som trivselfaktor?

– Vägen från gården eller porten in till lägenheten eller kontoret är viktig, att det är rent och snyggt och att belysningen fungerar. Vi försöker efter hand byta inredningen i äldre hissorggar. Hissen i vår sekelskiftesfastighet inreder vi med snidade trädetaljer.

LÄS MER

Lagar och regler

● **Boverket.** Introduktion till myndighetens regler för hissar, bland annat länk till föreskrifterna i BFS 2006:26, den så kallade H10:an, om krav på åtgärder i befintliga hissar. www.boverket.se/Bygga--forvalta/Drift-och-forvaltning/Hissar1/

● Fastighetsägarna Stockholms faktablad *Hissar* sammanfattar Boverkets föreskrifter.

● **Arbetsmiljöverket.** Kraven på varuhissar och varutransporter i vissa personhissar finns i föreskrifterna AFS 2006:6. www.av.se/lagochratt/afs/afs2006_06.aspx

● **Brandskydd hissar,** Svenska Brandförsvarsföreningen (2000). Översikt av brandskyddsregler för hissar.

Energi

● **Energieffektiva hissar och rulltrappor,** Energimyndigheten, 2005:32. Broschyr som visar att det går att spara upp till åttio procent av energiåtgången för hissar byggda före 1990.

Upphandling

● **Förfrågningsunderlag för hiss-entreprenader** finns i EL AMA 98 och AF AMA 98.

Allmänt om hiss

● hem.passagen.se/tramfan/hissindex.html – privat hissajt.
● **Elevator Museum,** amerikansk webbsida med his(s)torik, teknik och nätbokhandel.
www.theelevatormuseum.org
● **The Intuitionist.** Roman av Colson Whitehead om rivaliserande hissinnspektörer (1999).

Tusen rutinerade medarbetare upp och ner. Vi ser säkert på saken.

Få inspektionsföretag är så rutinerade på hissar som Inspecta. Med över tusen medarbetare i Sverige, Finland, Norge, Lettland och Estland har vi stor kapacitet inom området och vet vilka problem och frågeställningar som kan uppstå. Därför kan vi också ge de bästa lösningarna och svaren. Som Nordens ledande inspektionsföretag erbjuder

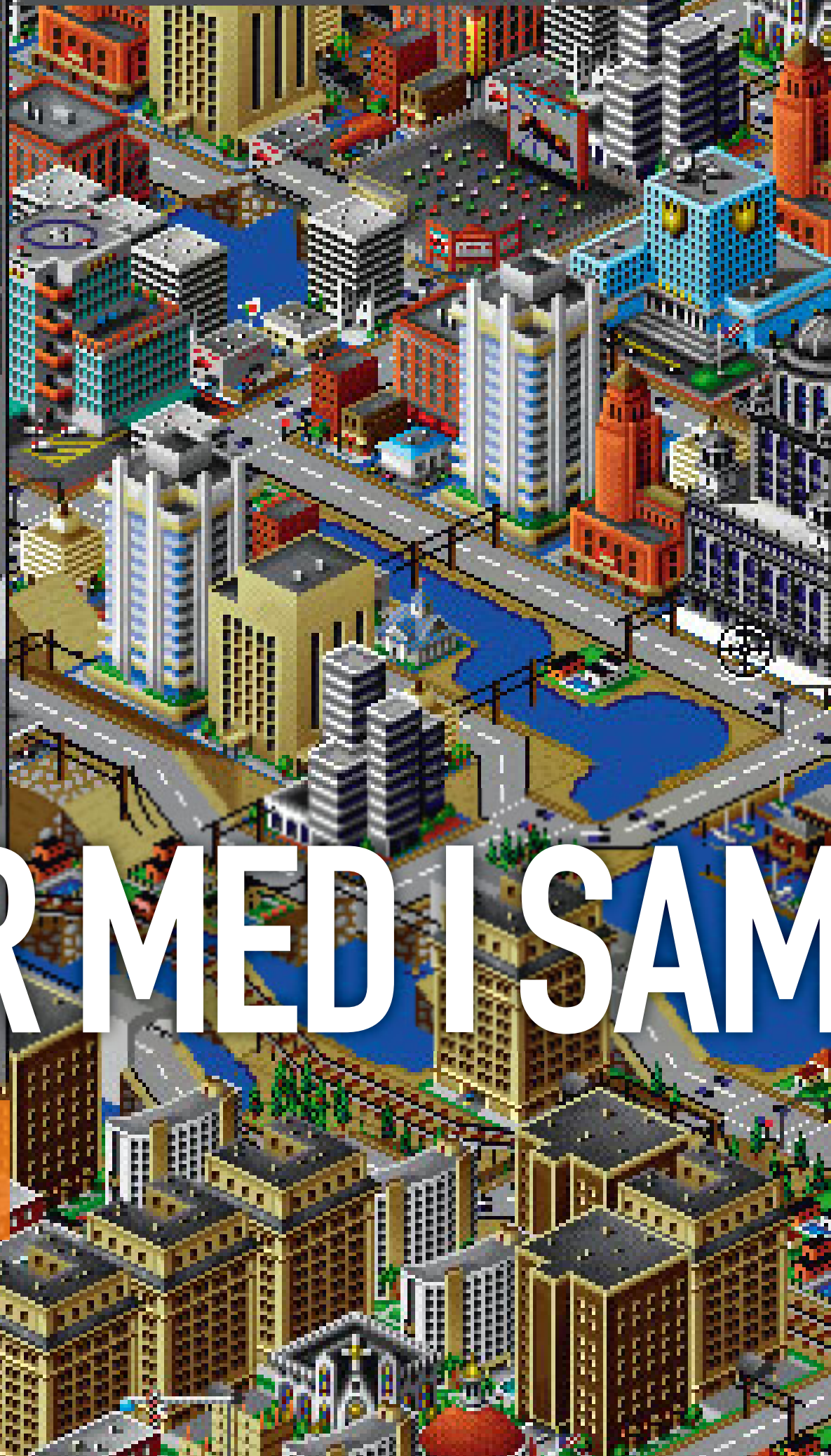
vi tjänster inom besiktning, provning, produkt- och personcertifiering, konsulting och rådgivning samt utbildning. Vi minskar risken för person- och miljöskador och hjälper dig att uppfylla de krav som lagar och föreskrifter ställer. När det gäller maximal säkerhet för människor, företag och miljö är vi en styrka att räkna med.

Box 30100, 104 25 Stockholm, Lindhagensterrassen 1
Tel 08-5011 3000, Fax 08-5011 3001
www.inspecta.com



Vill du ha mer information
om hissbesiktning eller
behöver du rådgivning?

Kontakta oss på 08-5011 3000
www.inspecta.se



VAR MED ISAM

PUSSEL MED MÅNGA BITAR. Bilden visar ett typiskt stadsbygge i datorspelsklassikern *Sim City 2000* från 1993. *Sim City* går ut på att bygga upp ett samhälle med bostäder, arbetsplatser och en väl fungerande infrastruktur.

SIM CITY-GRAFIK FRÅN WIKIPEDIA, ©ELECTRONIC ARTS



HÄLLSBYGGET

TEXTER ANN-MARIE LUNDHOLM

Det är viktigt att privata fastighetsägare **hjälp** till att **utveckla** den ort där de verkar. **Nya hyresgäster** och **högre fastighetsvärden** är bara två av fördelarna. Följ med till några orter som lyckats bra.



FOTO: HÅKAN NORSTRÖM

UTVECKLING. Hamnen i Örnsköldsvik, som vann utmärkelsen Årets stads kärna 2008. "Nu präglas hela staden, med kommunen iklädd ledartröjan, av proaktivitet och entreprenöranda", stod det bland annat i juryns motivering.

TA VARA PÅ ORTENS

Det finns inga standardlösningar för att skapa attraktiva miljöer där folk vill bo och företag vill etablera sig. Men det är viktigt att ha en vision, att utnyttja lokala förutsättningar och att samverka med andra.

När Malmö stad frågar invånarna vad de helst visar upp för besökare så är svaret Västra Hamnen och Turning Torso. Den skruvade skyskrapan är känd världen över. Men den hade kunnat bli en symbol för ekonomiskt misslyckande och fiffel.

– Utveckling handlar inte om att skapa monument över sig själv – att bygga ett konserthus eller en skyskrapa. Det gäller att skapa en positiv identitet för staden och stolthet hos invånarna, förklarar **Göran Cars**, professor i samhällsplanering vid KTH i Stockholm.

I Malmö har man enligt honom lyckats med att skapa just det, ett Malmö för alla.

De senaste åren har utvecklingen gått mot ökad konkurrens mellan städer och regioner. Tidigare byggde framgången för en plats, stad eller region på det geografiska läget, naturtillgångar och liknande.

I takt med förbättrade möjligheter till kommunikation har kopplingen till platsen minskat.

– Förr flyttade människorna till jobben, i dag flyttar jobben till människorna. I dag kan man till och med ta med sig jobbet dit man flyttar, säger Göran Cars.

Han berättar om kolleger som bor i Mariefred och arbetar i Stockholm. Mariefred konkurrerar med Stockholmsregionen om att få folk att bosätta sig där.

Hur gör man då för att få folk att vilja bo där eller företag att etablera sig?

Grundförutsättningarna är, enligt Göran Cars, goda kommunikationer och väl fungerande infrastruktur. Därtill en attraktiv och diversifierad bostadsmarknad. Den som väljer Mariefred framför Stockholms innerstad vill ha mer, eller nåt annat, för pengarna.



FOTO: KARSTEN ÖSTLUND / ROSTSVERIGE BLOGG.SE

AVVECKLING. Bruksorten Söderfors vid Dalälven är en skugga av sitt forna jag. Bloggen Rostsverige har besökt det övergivna bostadsområdet Hästhagen, som byggdes på 1960-talet då optimismen i bygden var stor. Hästhagen står övergivet sedan 1990-talet och naturen har börjat återerövra byggnaderna.

FÖRUTSÄTTNINGAR

– Men det räcker inte med goda kommunikationer, bra bostäder och natur. Det vinnarna har gemensamt är att de har en tydlig kulturell identitet. Och kultur är inte bara att bygga ett fint stadsbibliotek, säger Göran Cars med hänvisning till Malmö.

Det måste finnas en vision om vad orten, staden eller regionen vill eller har förutsättningar att bli.

– Det räcker inte heller med politisk vilja och politisk beslutsamhet. Det krävs samspel mellan politiker, näringsliv och invånare. Det behövs också en målmedveten långsiktig strategi.

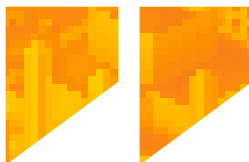
I exempelvis Malmö fanns en vilja att byta ut bilden av en stad med hög arbetslöshet och låg andel högutbildade mot nåt annat. I Malmö öppnade sig också det som Göran Cars kallar ett möjlighetsfönster, i form av Öresundsförbindelsen.

– **Det gäller att se** och utnyttja möjligheterna. Haparanda fick ett Ikeavaruhus, det är ett möjlighetsfönster. Men det räcker inte med det, man måste också fundera över vad man kan erbjuda besökare mer än att handla möbler. Det gäller att se möjligheterna och fundera över vad man kan göra för att förstärka dem.

Haparanda visar också att tillväxt inte alltid hänger ihop med storlek. Samma sak med Arjeplog, en av Sveriges minsta kommuner, som lyckas locka



FOTO: CHRISTER HANSSON



Förlorarna är de som inte gör någonting alls.

Göran Cars, professor i samhällsplanering vid KTH

både nya företag och invånare. Där är möjlighetsfönstret tillgången till isbelagda sjöar lämpliga för vinterkörning med bil. Vad gör man då? Jo, erbjuder hotellrum och kringaktiviteter för besökare, utbildningar och tillverkningsindustri med inriktning på biltester.

– Vinnarna är de orter och regioner som utvecklat en vision utifrån sina unika förutsättningar. Och gör det i samspel mellan kommunen, näringsliv och förankrat hos medborgarna, säger Göran Cars.

Vilka är då förlorarna i konkurrensen mellan städer och regioner?

– Förlorarna är de som inte gör någonting alls. De som bara sätter sig med armarna i kors och säger: Det går inte, det är hopplöst. Det sämsta man kan göra är att göra ingenting. Men det finns inga standardlösningar. Det som fungerar i Haparanda är inte det rätta i Sunne.

Även **Ted Lindqvist** på konsultföretaget Evidens talar om den nya ekonomiska geografien, att folk inte längre flyttar till jobb utan att det är jobben som är rörliga.

Evidens gör just analyser och prognoser över omvandlingen av Sveriges ekonomiska geografi. Bland uppdragsgivarna finns aktörer i fastighetsbranschen, eftersom regional ekonomi och tillväxt ►

► i så hög utsträckning påverkar fastighetsvärden och fastigheters utvecklingsvillkor.

Trenden de senaste åren har varit att storstadsregionerna växer, medan mindre regioner och mindre orter krymper. Ju större region, desto mer växer man i en positiv spiral. Sverige får allt färre och större regioner. Inget tyder på att denna utveckling är på väg att brytas.

– Hur man än vänder och vrider på saken så är storstäderna vinnare, mätt i lönesumma, befolkningsutveckling, arbetstillfällen och annat. Men det hindrar inte att andra orter och regioner också kan ha en positiv utveckling. Bara för att trenden går mot större regioner så kan man inte sitta med armarna i kors på mindre orter, för då krymper man, säger Ted Lindqvist.

De som driver utvecklingen är främst de unga. Det är få 50-åringar som bryter upp från en ort och flyttar till en annan. För personer mellan 20 och 30 är det däremot lättare att göra det.

– Om en ort eller region ska växa måste kommunen vara en attraktiv miljö att bo och arbeta i, för dem.

Att vara en mindre aktör på en mindre ort kan till och med vara en fördel, eftersom man har lokal-kännenheten och vet vad som är på gång, när vägen ska dras om eller högskolan byggs ut.

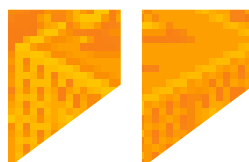
– Som fastighetsägare är det viktigt att vara proaktiv, så att man vet var framtidens goda lägen finns. Det förutsätter en god dialog med kommunen. Det är viktigt att kommunen och fastighetsägarna hittar varann i planeringsprocessen, säger Ted Lindqvist.

Nyckelordet är samverkan, säger också **Lars Pettersson**, forskare vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping, som doktorerat i ämnet fastighetsekonomi och regional utveckling.

– Det måste finnas en gemensam syn hos de olika parterna – kommun, fastighetsägare och övrigt näringsliv – där man har förståelse för varandra och visar öppenhet och är mottaglig för varandras idéer.

I dag bedrivs arbete med centrumutveckling och ortsutveckling i så gott som varje svensk stad, och fastighetsägarna har en viktig roll att spela här, enligt Lars Pettersson.

– Det är väldigt viktigt att fastighetsägarna är med i de här sammanhangen, fastighetsmarknadens aktörer har ju oftast ett långsiktigt perspektiv och fastighetsvärdena påverkas i högsta grad av en ortsutveckling.



Det är väldigt viktigt att fastighetsägarna är med – marknadens aktörer har ju oftast ett långsiktigt perspektiv.

Lars Pettersson, forskare vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping

LÄS MER

● Mer om dagsläget och utvecklingen i Jönköping i Barometern på sidorna 24–25.

På Internationella Handelshögskolan i Jönköping finns sedan flera år en utbildning i ämnet centrumförnyelse, som vänder sig främst till centrumledare, planerare inom privat och offentlig sektor och personer som arbetar med förvaltning och utveckling av kommersiella fastighetsbestånd.

I just Jönköping var man tidigt ute med samarbete kring centrumfrågor. Redan 1986 bildades en centrumförening med representanter från kommunen, handeln och näringslivet. Bakgrunden var planerna på ett nytt externt köpcentrum, A6, som riskerade att utarma handeln i centrum.

– Ofta är det en krissituation, ett yttre hot, som utlöser en aktivitet. Plötsligt måste man samla ihop sig, göra något tillsammans, säger Lars Pettersson.

Vad gjorde man då i Jönköping för att möta hotet?

– Man gjorde flera ansträngningar, förnyade den fysiska miljön i centrum och förbättrade kollektivtrafiken. Man gjorde sådant som bidrog till att det blev mer liv och rörelse i centrum, som att placera högskolan där. 10 000 personer extra som vistas i staden gör ju ganska mycket.

Att vara proaktiv är viktigt, så att man på ett tidigt stadium vet vad som är på gång och vad som planeras. Lars Pettersson tar som exempel den nya tågförbindelsen Götalandsbanan, som planeras mellan Göteborg och Stockholm via Jönköping och Linköping. Banan är för höghastighetståg, och är tänkt att stå klar nästan på gång kring år 2030.

– En sådan infrastruktursatsning ritar ju ut utvecklingen för flera kommuner, och påverkar såväl kontor som handel och bostäder. Var kommer stationerna att ligga, och vad kan vi göra när tåget stannar på vår station? För den som har mark med gångavstånd till en station är det kanonläge.

– Då gäller det att vara steget före och hänga med i omvärldsbevakningen. För fastighetsägare är det jätteviktigt att vara med, och att vara aktiv för att få igenom sina idéer.

– 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

● Arjeplog, Malmö och Solna går i bränschen för ortsutveckling. Se nästa uppslag.

● "En självklarhet för en modern fastighetsägare att vara aktiv i utvecklingen på sin ort" – läs mer på sidan 46.

LÄS MER Handbok och verktyg för ortsutveckling

En handbok om centrumutveckling

● **Stadskärnehandbok för morgondagen** innehåller handfasta tips och råd, checklistor och praktiska exempel på hur olika aktörer tillsammans kan skapa attraktiva stadskärnor. Boken är utgiven av Fastighetsägarna Sverige 2008, och är resultatet av ett sam-



arbete mellan Fastighetsbranschens Utvecklingsforum, Handelshögskolan i Göteborg och konsultföretaget Centrumutveckling. Den vänder sig till centrumledare, fastighetsägare, kommu-

nala tjänstemän och andra som arbetar praktiskt med frågorna. Kan beställas på www.bygg-tjanst.se.

Mer på webben

● Testa tillväxten i din kommun: På **Arena för tillväxt**s hemsida finns en mängd uppgifter och nyckeltal om utvecklingen i Sveriges alla kommuner. Adressen är www.arenafortill-

vaxt.com. Använd **Tillväxtguiden** eller **Tillväxtkartan** i vänsterkant på webbplatsen.

● **Modell för utvecklingsarbete:** Föreningen Svenska Stadskärnor är ett nätverk för erfarenhetsutbyte för alla som arbetar med förnyelse av stadskärnor, stadsdelscentrum och tätortscentrum. Föreningen har ett väl utvecklat koncept för centrumutvecklingsarbete. Mer på www.svenskastadskarnor.se.

100% målningsfria fönster



En del fastighetsägare betalar för fönstermålning helt i onödan. Det finns nämligen fönster som inte påverkas av väder och vind och aldrig behöver målas. De är svensktillverkade, har karm och båge av styva PVC-profiler och spar stora pengar år efter år. Att de dessutom är ekologiskt konkurrenskraftiga gör saken ännu bättre. *Ta fönstervägen till bättre ekonomi. Byt till svensktillverkade PVC-fönster.*



www.pvcfonster.se

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

KOMMUNERNA SOM LEDER LOPPET

Alla gör det, stora som små, både lokalt och regionalt. Arjeplog, Solna och Malmö är några som jobbat framgångsrikt med ortsutveckling.

140 mil och mer än 280 000 invånare skiljer Malmö och Arjeplog. Solna har en yta på endast 19 kvadratkilometer, Arjeplog är lika stort som Skåne och Blekinge tillsammans.

Trots olikheterna har de tre en hel del gemensamt. Malmö har utsetts till Årets tillväxtkommun 2009 av organisationen Arena för tillväxt. Solna fick samma utmärkelse 2005, och har dessutom flera gånger utsetts till Sveriges mest företagsvänliga kommun av Svenskt Näringsliv, senast 2008 och 2009. Arjeplog leder tidningen Affärsvärldens tillväxtliga 2009, och gjorde det även 2003.

Trots olikheterna resonerar kommunledningarna på liknande sätt.

– Vår uppgift är att kratta manegen, säger **Bengt-Urban Fransson** (S) kommunalråd i Arjeplog.

I Arjeplog handlar tillväxten bland annat om biltestverksamheten med kringtjänster, som skapar 500–600 årsarbetstillfällen. Förra året fick kommunen tre nya hotell med sammanlagt 268 nya hotellrum och 57 nya invånare, vilket naturligtvis bidrog till tillväxten.

För Bengt-Urban Fransson handlar krattandet bland annat om att se till att det finns fungerande infrastruktur: flyg och vägar så att besökarna kommer fram och bredband och telefoni så att man kan kommunicera med omvärlden. Men också att skaffa fram mark och detaljplaner för att bygga nytt.

– Vi skulle behöva bygga nya bostäder, inte minst flerfamiljshus och seniorbostäder. Och vi ser gärna privata aktörer, eftersom allmännyttan är så dominerande här, säger han.

Lars-Erik Salminen (M), kommunalråd i Solna, ser också kommunen som en serviceorganisation för invånare och näringsliv.

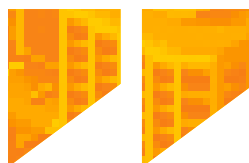
– Solna har länge haft som mål att vara den företagsvänligaste kommunen i Sverige. Metoden är att ge det lokala näringslivet goda förutsättningar för att verka här, genom till exempel god infrastruktur

LÄS VIDARE

Så jobbar finalisterna i tävlingen Årets Stadskärna. Se nästa uppdrag.



BILTEST-METROPOL. BMW testar vinterkörning på sin testbana i Arjeplog. De olika testanläggningarna med kringtjänster, exempelvis förarutbildningar, har skapat 500–600 nya årsarbetstillfällen på orten.



Vår uppgift är att kratta manegen.

Bengt-Urban Fransson, kommunalråd i Arjeplog

och en serviceinriktad kommunal organisation.

Solna har nästan lika många invånare, 65 000, som arbetsplatser, 64 000.

– Vi säger att tillväxt ger utveckling. Därför bygger vi mer än någon annan kommun, både bostäder och arbetsplatser.

Också för Malmös del handlar det om satsningar på ett diversifierat näringsliv, attraktiva bostadsområden och god infrastruktur.

Så här sa kommunstyrelsens ordförande **Ilmar Reepalu** (M) när han tog emot priset för årets tillväxtkommun:

– För bara tio–femton år sedan var Malmö en stad på dekis med gigantiska finansiella underskott, en snabb befolkningsminskning och en arbetslöshet i klass med den i Norrlands inland. Malmö låg på rygg och det såg mycket svårt ut.

– Det här har verkligen inte varit någon quick fix utan ett målmedvetet och strategiskt arbete. Vi grottade inte ner oss i problem utan försökte se vad vi behövde och samlade oss kring det. **IT**

MALMÖ Motiveringen till Årets tillväxtkommun

”Malmö stad har på ett konsekvent och målmedvetet sätt arbetat för att bli en attraktiv knutpunkt i Öresundsregionen. Satsningar på infrastruktur i regionen har vidgat arbetsmarknaden och sammanfogat Skåne och Själland.

Staden har under ett par decennier genomgått en kraftfull och medveten strukturomvandling av både näringsliv och den fysiska miljön. Näringslivet har diversifierats och utvecklats samtidigt som samhällsbyggandet utgjort

en viktig kraft för stadens omvandling.

Staden vågar utmana och sticka ut för att sätta varumärket Malmö på kartan.

En viktig del av framgångarna för Malmös utveckling står att finna i det politiska

ledarskapet. Ett ledarskap som pragmatiskt kombinerat ett regionalt perspektiv över nationsgräns med lokalt fokus.”

KÄLLA: ARENA FÖR TILLVÄXT OCH SWECO EURO FUTURES. TILL HÖGER EN DEL AV MALMÖS STADSVAPEN.





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:





HANDELSSTAD. På tio år har omsättningen i Karlstads centrum tiodubblats.



FILBYTERGALLERIAN. Ett av resultaten av det goda samarbetet mellan fastighetsägare och andra lokala aktörer i Linköping.

FOTO: MARTIN SUNDBSTRÖM

SJÄLVKLART ATT DRIVA UTVECKLINGEN

”Fastighetsägare kan inte längre bara se om sitt eget hus”, säger Andreas Jarud, näringspolitisk chef på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, GFR.

Föreningen har ett särskilt handlingsprogram för regional utveckling, och för närvarande pågår ett 60-tal ortsutvecklingsprojekt. Allt från centrum i Åmål till Göteborgs paradgata Avenyn.

Föreningen har även en fond för projektmedel för att underlätta lokala utvecklingsprojekt, som till exempel stadskärneutveckling.

De två finalisterna i tävlingen om att bli Årets Stads kärna, Karlstad och Linköping, fanns båda inom GFR:s område. För att vinna krävs att stadskärnan under föregående år nått största framsteg genom samverkan mellan privata och offentliga aktörer.

Arbetet med centrumutveckling har pågått länge i Karlstad. En centrumförening startades redan 1994, för att skapa en motvikt mot externhandeln i Bergvik. I dag drivs Centrum Karlstad Utveckling som ett bolag, gemensamt finansierad av fastighetsägare, handeln och näringsidkare samt kommunen.

Tre huvudområden har identifierats: upplevelser, tillgänglighet samt rent och tryggt.

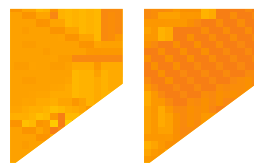
Lars Andersson är ansvarig för näringspolitik på Fastighetsägarna GFR:s kontor i Karlstad.

– Våra medlemmar uppskattar det här arbetet. Någon medlem sa en gång: ”En satsad krona i centrumutveckling ger mer än en satsad krona i det egna fastighetsbolaget.”

– Mycket handlar om att samarbeta prestigelöst. Alla tjänar ju på ett bra samarbete, både hyresgästerna, näringsidkarna och kommunen vill ha en attraktiv stad.



FOTO: FASTIGHETSÄGARNAS GFR



En satsad krona i centrumutveckling ger mer än en satsad krona i det egna fastighetsbolaget.

Lars Andersson, GFR, citerar en vis medlem

Ett viktigt skäl till att just Karlstad nominerades till Årets Stads kärna tror Lars Andersson är handeln:

– En viktig framgångsfaktor här är handelns utveckling. Karlstad har alltid varit en stark handelsstad. På tio år har omsättningen i centrum nästan fördubblats, från 765 miljoner kronor till 1,372 miljarder kronor. Samtidigt har det externa centrumet Bergvik expanderat och fördubblat sin omsättning. Man skulle tro att det hade dränerat centrum, men det har det inte.

Den andra och vinnande kandidaten till Årets Stads kärna var Linköping, vars arbete med centrumutveckling finns väl beskrivet i boken *Stadskärnehandbok för morgondagen*.

– Linköping är ett positivt exempel på att resultatet blir väldigt bra när privata fastighetsägare jobbar tillsammans med övriga aktörer, säger **Torbjörn Sjögren** på Fastighetsägarna GFR:s kontor i Linköping.

– De lokala fastighetsägarna blir en väldigt positiv samhällsbyggare genom att vara med och skapa en attraktiv miljö. Dessutom bidrar arbetet till en positiv utveckling av fastighetsvärden.

Varför tror han då att just Linköping nominerades till utmärkelsen?

– Jag tror att de tagit fasta på det positiva samarbetsklimatet. Det som gör Linköping unikt är att vi är väldigt duktiga på att arbeta målinriktat. Det blir en helt annan kraft att ha gemensamma visioner och mål än att var och en springer åt sitt håll. 📍



LÄS MER

- Mer om ortsutveckling i Ledaren på sidan 7.
- Årets stadskärna ligger i Linköping. Se sidan 10!
- Katarina Pelin om hållbar ortsutveckling – se Bakom fasaden på sidorna 18–22.

Energispartips

Vi tillverkar marknadens mest **energi- och kostnadseffektiva** sparmunstycken (Sparlatorer) och duschar. Världsledande i vattenbesparing när det gäller prestanda, kvalitet, ekonomi och komfort.

Läs mer på
www.elless.com

info@elless.com




Svenska Naturskyddsforeningen
rekommenderar ELLESS®
vattensparprodukter för
god miljöanpassning!

LUNDBERG & SON
VVS-PRODUKTER AB

Stockholm Tel 08-600 50 02 | Halmstad Tel 035-21 22 60 | Tel 0733-94 09 19



ALT
HISS AB

www.althiss.se

ALVESTA • STOCKHOLM • GÖTEBORG • MALMÖ • SUNDSVALL • PITEÅ

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

Årets fastighetsägare



FOTO: FARBILDEN ELLINOR COLLIN, ÖVRIGA FOTON: ADAM HAGLUND, PENNILEE TOFT

ÅRETS FASTIGHETSÄGARE 2009

Var god texta!

Jag nominerar (person eller företag)

som nås på (tel/fax/e-post)

Motivering

Jag själv heter

Jag nås på (tel/fax/e-post)

Fyll i kupongen eller skriv på ett löst papper och skicka in till **Fastighetstidningen, Citat Journalistgruppen, Box 49031, 100 28 Stockholm**. Det går också att e-posta uppgifterna till fastighetstidningen@cit.se. Man kan även nominera pristagare på www.fastighetstidningen.se.

Hjälp till att utse Årets Fastighetsägare 2009!

Årets Fastighetsägare är Fastighetstidningens årliga pris till den fastighetsägare, liten eller stor, som har en tydlig och bärkraftig affärsidé, kommersiell framgång, god kundkontakt och god miljö. Pristagaren ska också vara medlem i Fastighetsägarna.

Känner du någon som passar in på den beskrivningen och som borde få priset? Skicka då in uppgifterna i kupongen till vänster. Sista nomineringsdag är den 1 september.

Prisutdelningen, den trettonde i ordningen, sker i samband med Fastighetsägarna Sveriges kongress i Stockholm den 7 oktober.

Prisets syfte är att lyfta fram fastig-

hetsbranschen och dess aktörer som en fundamental sektor i samhällslivet. Utan privata fastighetsägare och förvaltare skulle Sverige stanna! Priset ska också fästa uppmärksamheten på privatvärdarnas betydelse för utvecklingen på sin ort samt det faktum att privat fastighetsägande i Sverige till stor del handlar om små och medelstora företag.

Priset består av, förutom uppmärksamhet och ära, ett specialdesignat diplom gjort av illustratören **Lasse Skarbøvik** samt en glasskulptur, med inskription, signerad **Bertil Vallien**.

Välkommen med din nominering! Och hög tid för en kvinnlig pristagare, eller hur? ☺

Slarv med fastighetsbegreppet sätter utemiljön i skymundan

Slarvet med begreppet fastighet – tyvärr utbredd också bland fastighetsägare – är inte bara pinsamt, det nedvärderar dessutom utemiljöns betydelse. Det skriver **Linus Hedin**, forskningsassistent vid Sveriges Lantbruksuniversitet, SLU.

Alltför ofta hör man ordet fastighet användas synonymt med byggnad, men det är felaktigt. Låt oss ta en närmare titt på lagtexten: *Jordabalk (1970:994) 1 kap. Fastighet och dess gränser: 1§* "Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser." *2 kap. Tillhör till fastighet 1 §* "Till en fastighet hör ●byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, ●på rot stående träd och andra växter, ●naturlig gödsel."

En fastighet är alltså en bit mark. Eventuella byggnader på fastigheten kallas juridiskt för tillbehör (se också fotnoten). Varför envisas vi då i vissa sammanhang att sätta ett likhets-tecken mellan fastighet och byggnad? Det går att urskilja två huvudanledningar.

Den första är okunskap. Man tror att fastighet är en mer formell synonym till byggnad. Jag upplever att det allt för ofta är just fastighetsägare som i meddelanden och anslag visar prov på denna ordförväxling, lite pinsamt kan tyckas.

Den andra handlar paradoxalt nog om att göra sig förstådd. Man tänker att

fastighet används synonymt med byggnad och därför väljer man att uttrycka sig som folk förväntar sig. Detta, menar jag, inte bara underskattar mottagaren utan cementerar också en begreppsförvirring som både sätter käppar i hjulen för det goda samtalet såväl som skapar en ekonomisk, juridisk och samhällsrelig ottydlighet.

Ett exempel är en debattartikel undertecknad **Nyamko Sabuni** och **Erik Ullenhag** publicerad i Dagens Nyheter den 20 mars i år. I denna argumenteras för en rejäl omarbeting av miljöprogrammet bostadsområden som de tycker "kan vara vårt lands största misstag under 1900-talet". På flera ställen i texten används ordet fastighet och man kan ana att även dessa två författare har fallit till föga för ovan beskrivna ordförväxling. I ett stycke skrivs att "vanskötsel av fastigheter kan gå långt innan det blir aktuellt med särskild förvaltning. För att förhindra att det går så långt att väggar rasar in eller ohyra sprider sig i hela fastigheten vill vi att hyresnämnden ska kunna agera tidigare."

Detta kan väl knappast tolkas på annat vis än att de med fastigheter avser hus? Eller menar de i själva verket att det är förkastligt med pålsängar på parkeringsplatser? Kanske avser de just fastigheter, men det framgår då inte i deras val av exempel.

Jag är inte ute eft er en billig poäng, snarare vill jag peka på den, måhända oavsiktliga,

otydlighet detta språkbruk för med sig. Som landskapsarkitekt ser jag att miljöerna mellan husen är en stor brist i många miljöprogramsområden.

Jag är den förste att skriva under på att de är utdaterade och förfallna och bör ges omsorg, men jag är inte alls säker på att detta inkluderas i Ullenhag och Sabunis resonemang. De poängterar visserligen i slutet av artikeln värdet av offentliga mötesplatser som torg och parker, men det stärker snarare min misstanke att rummen mellan husen inte avhandlas tidigare i texten. Skri-

Som landskapsarkitekt ser jag att miljöerna mellan husen är en stor brist i många miljöprogramsområden.

ver alltså författarna om hela fastigheter eller bara hus? Det framgår aldrig riktigt, och det är synd.

Ett annat exempel är danska Ørestad, en ny stadsdel i Köpenhamn. Ørestad är ett stort, snyggt område i betydelsen "en samling av snygga hus" men dess rumsliga relationer mellan husen och de döda utemiljöerna speglar en okunskap, alternativt ointresse, för det offentliga och de halvoffentliga rummen. Parallellerna till miljöprogrammet funktionalism är frestande att ta till. Utemiljöns största

kvalitet är närhet till metro och parkering medan rumsliga kvaliteter får stå åt sidan. Den stora skillnaden från de svenska områdena är möjligtvis ett blandat uttryck hos de höga byggnaderna, något som faktiskt Ullenhag och Sabuni förespråkar i sin artikel.

Att hävda att Ørestad fått sin form genom ett felaktigt fastighetsbegrepp är väl kanske att ta i, men samma byggnadsorienterade fokus återspeglas som i debattartikeln. Kanske skulle Sabuni och Ullenhag mena att Ørestad är en bra förebild för vad våra miljöprogramsområden kan utvecklas till. Men som tidigare nämnts, om detta går det bara att spekulera eftersom man inte med säkerhet vet vad de avser med fastighet.

För att frågor om god utemiljö verkligen ska komma upp på bordet hävdar jag att vi måste sluta slarva med fastighetsbegreppet, inte minst jag och mina kolleger inom landskapsarkitekturen som ofta har rollen som förkämpar för utemiljön. Om språkbruket påverkar hur vi tänker eller tvärtom är en fråga om kausalitet. Troligtvis påverkar de varandra och då kan vi hjälpas åt att bryta cirkeln genom hur vi uttrycker oss. ☺



LINUS HEDIN

forskningsassistent SLU

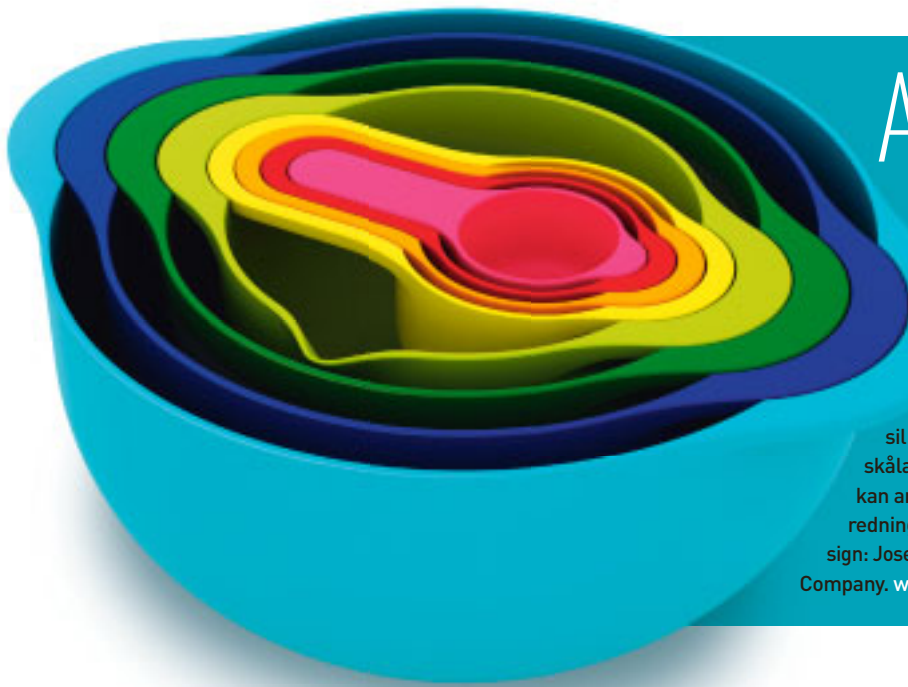
Texten har tidigare publicerats i Arkitekten nummer 4 2009

Fotnot: Sedan 2003 kan fastigheter vara av tredimensionell karaktär, och från och med 1 maj i år kan fastigheter även vara "ägarlägenhetsfastighet: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet". Även före 2003 har ju en fastighet exempelvis i våra innerstäder kunnat vara bebyggd ända ut mot fastighetsgränsen, vilket också kan vara en trolig orsak till ordförväxling. Detta gör dock ingen skillnad i sak.

DEBATTERA I FASTIGHETSTIDNINGEN

Tyck till, du också! Skicka ett inlägg till fastighetstidningen@cit.se. Korta insändare är lika välkomna som debattartiklar. För att få plats i nästa nummer behöver vi ditt inlägg senast den 2 juni.

Vårfest med kollegerna före semestrarna är lätt ordnad med praktiska ting och glada färger.



Alla i en

■ Nästan rena trolleriet är det nya listiga skålsetet av plast i åtta delar som alla ryms i den undre och största. Tre skålar, durkslag, sil och fyra mått (småskålar) ingår i paketet som kan användas både för beredning och servering. Design: Joseph Joseph. Från Good Company. www.good-company.dk



FOTO: GOOD COMPANY

PLATS FÖR PLAST

■ Med långskaftade uppläggningsbestick kan du gräva djupt i saladsskålen. Besticken ingår i en hel serie med uppläggningsfat, skålar och plastkpor med design av Guzzini Lab. Finns i lysande läckra neonfärger med vit insida och klarar temperaturer från minus 10 till plus 70 grader. christel@connectionsdirect.se eller info@fratelliguzzini.com



FOTO: PEAS AND UNDERSTANDING

PÅ EGNA BEN

■ En extra bricka med uppfällbart underrede kommer väl till pass vid festliga tillfällen. Detta av trä med vitmålad bricka är 40 x 55 centimeter och 55 centimeter högt. Finns hos Åhléns. www.ahlen.se

Håll färgen!

■ Det blir lättare att skilja på mitt och ditt om alla får en egen färgkombination. Lätt ordnat om du väljer det dekorativt bubbliga glaset Saftis som finns i många färger. Med olikfärgade sugrör kan kombinationerna bli nästan hur många som helst. Finns hos Indiska Magasinet. www.indiska.se



Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ Svenska whiskytillverkaren **Mackmyra** utökar sin anläggning i **Västra Kungsbäck** utanför Gävle till en **whiskyby**. Inom tio år ska en ny **fabrik** för export, ett **destilleri** samt lager med lokaler för **provning** och **utställningar** uppföras. Även **övernattningsstugor** planeras. Investeringen beräknas till 500 miljoner kronor. Företaget söker nu fler finansierare till bolaget.

■ **Fastighetsbolaget Jernhusen** vill veta hur tågresenärerna trivs på järnvägsstationerna och har genomfört en enkät på sju stationer, däribland Arboga, Gävle, Ljusdal och Ånge. I juni presenteras resultatet som ska ligga till grund för **utveckling av stationerna**.

■ Regeringen bör inrätta en fond för **utbyggnad av bredband i glesbygder**, tycker **Sveriges**

Kommuner och Landsting. Fonden bör byggas upp av både statliga och privata pengar. Flera orter i landet saknar bredbandstillgång för att de inte är kommersiellt intressanta för näringslivet. Staten måste ingripa för att hela Sverige ska leva, menar organisationen.


■ Friluftscafeét **Tantogården** på Södermalm i Stockholm har eldhärjats. Fyrtiotalbyggnaderna i

trä har länge levt under exploateringshot. Nu kommer debatten om flerbostadshus i sex våningar på platsen att ta ny fart.

■ **Uppsala** och **Uppsala Servicebostäder** ska förvärva **Vårdhögskolan** och **Svartbäckens sjukhem** från Landstinget i Uppsala län, som därmed blir hyresgäst i de bägge vårdfastigheterna, som även innehåller bostäder.

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

HELHETSLÖSNINGEN

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



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

Vi är förmånsleverantör till Fastighetsägarnas samtliga regioner


Fastighets-, Hyres- och Arrenderätt Miljörätt Entreprenadrätt

På Gärde Wesslau Advokatbyrå finns totalt drygt 60 jurister varav flertalet är specialister på fastighets-, hyres- och arrenderätt, miljörätt och entreprenadrätt. Kontakta gärna oss för värdefull rådgivning.



Gärde Wesslau Advokatbyrå

STOCKHOLM GÖTEBORG BORÅS JÖNKÖPING HELSINGBORG

www.garde.se

Produkter

REDAKTÖR **KEROLD KLANG** kerold.klang@citat.se

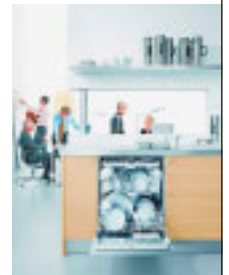


Norsk isolerande cellplast

Den grå cellplasten Expanderad Polystyren, EPS, för isolering av golv, väggar och tak gör entré på den Skandinaviska byggmarknaden. Det nya isolermaterialet, som är en norsk innovation, har annorlunda tillsatser i plastens råvara som ger tjugo procent bättre isolervärde än i traditionella vita cellplastprodukter. Resultatet ger lägre energiförbrukning i byggnaderna samtidigt som materialets lätthet bidrar till att uppfylla byggsektorns ökade krav på hälsa och säkerhet. EPS finns i byggelement och standardplattor för fastigheter och anläggning. www.bewi.com

Snabbdisk för företaget

Diskmaskinen som klarar diskprogrammet på 17 minuter lanseras av Miele. Därmed är den lämplig för samlingsalar, företagets lunchrum och mindre serveringar. Den korta tiden uppnås tack vare en ny typ av värmeelement, genomströmningvärmare på 9 kilowatt, högt spoltryck och möjlighet att välja hög slutsköljningstemperatur. Maskinen, med namnet PG 8052SCI, har fem programval. Till faciliteterna hör ölglasprogrammet med kallvatensköljning utan spolglans för att behålla ölets skumkrona vid servering. Maskinen har standardmått och kan därför förses med valfri trälucka som matchar befintlig pentryinredning. www.miele.se



Två dammsugare i en

Liksom Electrolux lanserar Bosch en ny generation kombidammsugare. Boschs version heter *Move 2 in 1*. Bordsdammsugaren går att plocka loss från den större så att det snabbt går att växla mellan olika ytor och möbler under pågående städning. Munstycket är utrustat med en roterande borstvals för effektiv upptagning av exempelvis grus som dragits in i hallen. Den designade dammsugaren i pärlvitt eller svart är snygg nog att stå synlig i köket, men kan också fällas ihop och förvaras i små utrymmen. Extra uppladdningsbart batteri på 14,4 volt ingår. www.bosch-hushall.com



Maria Livijn

KRÖNIKÖR



► **Styrelsen lägger varje vecka ned timme efter timme av sin fritid, men får sällan tillräcklig uppskattning från sina grannar.** ►

En stor utmaning för styrelsen i en bostadsrättsförening är att engagera sina grannar i styrelsearbetet. Att få ihop en styrelse på minst tre ledamöter är en grundförutsättning för en bostadsrättsförening. Kommande stambyten eller andra tidskrävande projekt är sannolikt en av flera orsaker till att medlemmar drar sig för att engagera sig i styrelsearbetet i sin förening. Styrelsen i en typisk bostadsrättsförening med 44 lägenheter lägger i snitt ned 13 arbetstimmar i veckan, varav ordföranden står för ungefär hälften.

I en stor förening är styrelsearbetet ännu mer omfattande – oftast minst en halvtidstjänst! I föreningar med fler än 100 lägenheter omfattar styrelsearbetet 26 arbetstimmar per vecka. Under ett år är det alltså ofantligt mycket fritid som styrelsens ledamöter lägger ned på föreningen. En arbetsinsats som allt som oftast är oavlönad eller ger en blygsam ersättning.

Vad är egentligen en rimlig nivå på styrelsearvodet? I dag finns dessvärre ingen gemensam branschstandard. Bostadsrättstidningen Bo Bättre har tagit fram sin mall för att beräkna styrelsearvodet. Den bygger dels på en fast del som ger en form av premie för att ingå i styrelsen och det ansvar som följer med det, dels en rörlig del som avser fastiskt nedlagd tid. Nivån på den fasta och rörliga delen, timpenningen, ska ses som ett förslag och en uppskattning – men det ger en indikation och vägledning om en lämplig nivå.

Genom att fylla i antalet timmar som styrelsen i en medelstor förening i Stockholm lägger på styrelsearbetet – en brf med 44 lägenheter, fem ordinarie styrelseledamöter och två suppleanter – borde det totala styrelsearvodet landa på nästan 130 000 kronor per år, varav ersättningen till ordföranden blir cirka 70 000 kronor.

Utslaget per lägenhet rör det sig om cirka 245 kronor per månad. Visst låter det rimligt att en bostadsrättshavare betalar en ersättning på 245 kronor per månad för att huset ska förvaltas och skötas väl? Tänk på att föreningen ska dra skatt och betala arbetsgivaravgifter på arvoden över 1 000 kronor. Särskilda regler gäller om ledamöten är 65 år eller äldre. Med

en rimlig nivå på styrelsearvodet kan också medlemmen i sin tur ställa höga krav på styrelsen och på kvaliteten i förvaltningen.

De förtroendevalda i styrelsen lägger alltså ned timme efter timme av sin fritid för att få hjulen i bostadsrättsföreningen att snurra – varje vecka. Det är samtidigt vanligt att

styrelsen upplever att de inte får tillräckligt med uppskattning från sina grannar. När styrelsearbetet dessutom i princip är oavlönat blir uppskattning från medlemmarna en ännu viktigare drivkraft för att styrelsen ska få ork och lust att fortsätta att engagera sig.

Ordföranden föreningens glömda hjälte



Styrelsen måste bli bättre på att ta åt sig äran för det arbete som den faktiskt gör. Det är lite osvenskt och strider emot jantelagen. Men ordföranden är allt som oftast föreningens hjälte och förtjänar att bli hyllad.

Glöm inte bort att informera regelbundet om styrelsens arbete – berätta om både stort som smått – i nyhetsblad, via informationslappar i trapphuset eller på föreningens hemsida. Styrelsen i bostadsrättsföreningen Solhjulet i Sollentuna har verkligen fattat vitsen med en tät medlemsinformation. Nästan var och varannan dag kommer ny information från styrelsen – om verksamheten och om olika projekt som är på gång i föreningen.

Tänk på att för den som bor i föreningen kan även små saker som påverkar vardagen vara viktigt att veta. Välinformerade medlemmar skapar inte bara ökad nöjdhet utan också en känsla av trygghet. Att medlemmarna i Solhjulet är mycket nöjda med hur

föreningen sköts, visas också i deras årliga boendeenkät.

Trots att styrelsearbetet i en bostadsrättsförening innebär mycket slit och mindre fritid väljer merparten av ordföranden att sitta kvar år efter år. Varför? Jo, för att det i grunden är väldigt roligt och stimulerande att ta väl hand om sitt hus. ⑦

Maria Li

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

EXKLUSIVA FASTIGHETSSKYLTAR

Fastighetsskyltar, Riktningvisare, Fasadskyltar



Sandgjutna i Aluminium och mässing Pulverlackering för bästa beständighet och finish.



Ring eller maila på 0383-596 50, info@vetlandagjuteri.se.



KONTAKTA OSS FÖR OFFERT



www.vetlandagjuteri.se

KLOTTERSANERING

300 kr/m²

PRIS EKKL. MOMS

INKLUSIVE FRAMKÖRNING
OCH KEM I STOCKHOLM

RING

08-224545

FÖR BESTÄLLNING ELLER FRÅGOR: 08-224545 / MAIL@KLOTTERBORT



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 maj

Per-Åke ErikssonVD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
perake.eriksson@fastighetsagarna.se

För att få människors fulla förståelse för behovet av klimatåtgärder är det viktigt att man angriper de stora energiförbrukarna och miljöbovarna allra först.

Viktigast att angripa de största klimatbovarna först

Regeringen har i sin klimat- och energiproposition angett att den totala energianvändningen i bostäder och lokaler ska minska med 20 procent till år 2020 och 50 procent till år 2050 i förhållande till användningen 1995. För att nå målen tänker regeringen bland annat använda energi- och miljöskatter och skärpa reglerna för energianvändning i byggnader.

Redan i dag finns sådana regler vid nyproduktion och inom EU behandlas för närvarande ett energidirektiv med skärpta energieffektiviseringskrav vid ombyggnad med mera av befintliga byggnader. Fastighetsägarna Sverige har genom European Property Federation kunnat påverka dess inriktning och innehåll.

Regeringen avser även att införa individuell mätning och debitering av varmvatten och el. I dessa diskussioner har Fastighetsägarna pekat på att det behövs en ändring av bostadshyreslagstiftningen så att den individuella energiförbrukningen läggs utanför den hyra som ska kunna brukvärdeprövas. Annars skulle en hyresgäst med hög energiförbrukning kunna få hyressänkning för att en granne i en likvärdig lägenhet har lägre hyra på grund av lägre energiförbrukning.

Inom Fastighetsägarna finns det många medlemmar som är angelägna om att energieffektivisera sina fastigheter och minska deras klimatpåverkan. För många är det en viktig del i varumärkesbyggandet och en konkurrensfaktor. Men det finns också eftertänksamma medlemmar som likt andra delar av näringslivet ifrågasätter om inte problemet är överdrivet.

Man får nog medge att en svaghet är att den dominerande uppfattningen baseras på synpunkter från klimatforskare, medan andra discipliner, till exempel forskningen om solens inverkan på vår jord, inte har fått komma till tals på samma sätt. Jag tror att det finns fog för uppfattningen att solens skiftningar och utbrott har stor inverkan på jordens klimat och vår atmosfär.

Samtidigt kan man nog inte bortse från att om solens utbrott får oönskade konsekvenser för jordens klimat så minskar människans utrymme att genom sitt agerande försämra

klimatet ytterligare. Vi har därför anledning att i hög grad anpassa vårt agerande.

Att det kommer att krävas politiska beslut över nationsgränserna står klart för de flesta. Samtidigt kan man reflektera över att den politiska beslutskraften knappast står i paritet med den omfattning som klimatproblemet anses ha. För egen del tror jag att det är viktigt att man angriper de stora energiförbrukarna och miljöbovarna först om man ska få människors fulla förståelse för ändrat beteende. I Sveriges närhet finns det stora ryska industrianläggningar som står och pumpar ut enorma mängder miljöförstöring. Även delar av de svenska basindustrierna är gigantiska energiförbrukare och orsakar stora miljöproblem. Politikerna skickar onekligen en signal om man låter detta fortgå samtidigt som man vill göra livet svårare och dyrare för andra.

Jag tror också att det är viktigt att politiska beslut utformas så att var och en vet vilka insatser som förväntas. Det kan man knappast säga om målen uttrycks som att energiförbrukningen i bebyggelsen ska minska med 20 procent. Därför har Fastighetsägarna tagit ytterligare steg för att alla medlemmar ska få vägledning. Det första steget är Svante Fastighet som är ett webbaserat verktyg, där stora som små fastighetsägare kan få uppgift om sina fastigheters energieffektivitet och klimatpåverkan. Det finns redan tillgängligt via vår hemsida. Vi går nu vidare med en webbaserad databas där medlemmarna ska få information om vilka åtgärder som är mest verkningsfulla för ökad energieffektivisering och minskad klimatpåverkan.

I ett tredje steg ska vi reda ut vilka energieffektiviseringsåtgärder som är ekonomiskt försvarbara på fastighets- och företagsekonomiska grunder och vilka statliga insatser som kan krävas för andra åtgärder, om de nationella målen ska nås. På detta sätt står Fastighetsägarna väl rustade för att alla medlemmar ska kunna vara med och dra sitt strå till stacken. ❀

Fastighetsägare- dag i Almedalen

Fastighetsägarna arrangerar tre seminarier under årets Almedalsvecka i Visby. Äldreboende och hyresrätt står i fokus under Fastighetsägarnas dag.

Tisdagen den 30 juni arrangerar Fastighetsägarna tre seminarier i samband med årets Almedalsvecka i Visby. Seminarierna handlar om äldreboende som en ny marknad, om hyresrättens betydelse för jobben, tillväxten, miljön och välfärden samt huruvida fler aktörer är lösningen på det segregerade boendet.

Seminarierna hålls i Visby Hotels trädgård mellan klockan 09.30 och 16.00. Fastighetsägarnas dag avslutas med en mingelfest på kvällen.

Mer detaljerat program presenteras framöver på www.fastighetsagarna.se, i Fastighetstidningen och genom personliga inbjudningar. Seminarierna är kostnadsfria och öppna för alla. Du som redan nu vill anmäla ditt intresse kan göra det till **Irene Fällström**, irene.fallstrom@fastighetsagarna.se, telefon 08-613 57 30.

Mer information om den politiskt laddade veckan i Visby – ett drygt år före nästa val – finns på www.almedalsveckan.se. ❀



FOTO: GOTLANDS KOMMUN

Den 30 juni, som officiellt är Centerpartiets dag under Almedalsveckan, blir också Fastighetsägarnas dag.

Ny chef för energi & miljö

Per-Erik Stålhandske är sedan april chef för affärsområde energi & miljö inom Fastighetsägarna Stockholm AB. Han har tidigare arbetat nästan tio år inom Fortumkoncernen, bland annat som produktchef inom Fortum Värme.

– Alla fastighetsägare kan sänka sina energikostnader och detta utan att göra investe-

ringar. Relativt små åtgärder som funktionskontroller och injusteringar av värmesystem kan verkligen spara pengar, säger han till föreningens nyhetsbrev Fastighetsägaren apropå sin nya tjänst. ❀



Per-Erik Stålhandske

Nätinfo

Svante Fastighet är ett nytt webbaserat klimatprogram som ger dig som fastighetsägare och medlem i Fastighetsägarna stöd för att minska din fastighets klimatpåverkan. Programmet gör det enkelt att kartlägga och följa upp fastighetens energiförbrukning. Verktiget integreras med energideklarationerna och ger information om varje fastighets energi- och klimatprestanda. **Svante Fastighet ger:** **1.** Struktur och stöd för klimatberäkningar. Med Svante Fastighet räknas fastighetens energianvändning om till klimatpåverkan (koldioxidekvivalenter). **2.** Nyckeltal. **3.** Simulering – möjlighet att testa effekterna av olika åtgärder för att minska fastighetsbeståndets energi – och klimatpåverkan. **4.** Rapportering och presentation.

Du når Svante Fastighet genom att klicka på direktlänken på förstasidan på www.fastighetsagarna.se. Medlemsinloggning krävs.

Ministern mötte oroliga fastighetsägare i Göteborg

– **Det är mycket värdefullt att på detta direkta sätt kunna framföra vår syn på aktuella branschfrågor till regeringen.**

Det säger **Magnus Ersman**, ansvarig för näringspolitik i Fastighetsägarna Göteborg, efter att tillsammans med andra företrädare för stadens bygg- och fastighetssektor ha träffat kommun- och finansmarknadsminister **Mats Odell** (KD).

Vid mötet i Göteborg kom byggandet i finanskrisen att stå i fokus. Inom fastighetsägareföreningen är man bekymrad över bankernas fortsatt restriktiva kreditgivning.

– Flera västsvenska byggpro-



Magnus Ersman



Mats Odell

jekt har skjutits upp eller försenats till följd av att bygg- och fastighetsföretag har fått allt svårare att låna pengar.

I vissa fall tvingas företag välja mellan underhåll av det befintliga beståndet och nyproduktion eftersom kreditramarna snävats in, säger Magnus Ersman.

Att bankerna också väljer att emförhandla rullande avtal, är en annan oroskälla.

– Att finanskrisen gjort nya offerter dyrare är naturligt. Men att redan ingångna låneavtal plötsligt blir avsevärt dyrare är en helt annan sak, och kan rubba i grunden starka projekt, konstaterar Magnus Ersman.

Fastighetsägarna Göteborg skulle dock gärna se ett utvidgat garantisystem i någon form av statlig garanti vid nyproduktion, inte minst av hyresrätter, fick Odell veta. ❀

Ny marknadsplats i syd. Till sommaren lanseras Boplats Syd, en internetbaserad marknadsplats för lediga lägenheter. Fastighetsägarna Syd deltar i såväl styrgrupp som projektgrupp.

Som förebild för Boplats Syd fungerar modellen i Stockholm som betecknas som framgångsrik. I början kommer främst Malmö att omfattas men tanken är att det på sikt ska bli en regional marknadsplats. Tanken är att lägenheterna fördelas efter kötid. Här kan fastighetsägare presentera sina bostadsplaner och banker och företag visa sina produkter inom bostadssektorn.

– Vi ser positivt på en marknadsplats för hyreslägenheter som bygger på frivillighet för alla parter. Dessutom ger Boplats Syd en möjlighet för våra medlemmar att underlätta sin administration kring uthyrning av hyreslägenheter, säger **Stefan Lindvall**, vd i Fastighetsägarna Syd.

Information om projektets utveckling, och de olika samarbetsparterna, finns på www.malmo.se/boplats Syd. ❀

Vikarierar som informatör

Stina Bengtsson är ny informatör hos Fastighetsägarna Stockholm. Hon kommer närmast från en tjänst som informatör hos Barnombudsmannen, men har även arbetat på bland annat Socialstyrelsen och Locum, Stockholms läns landstings fastighetsbolag. Hon har en bred allmänpolitisk bakgrund och akademisk utbildning i bland annat marknadsföring, tjänste-produktion och journalistik.

– Jag är väl förtrogen med

pressfrågor, säger hon.

Stina Bengtsson är ordförande för Stockholms Centerkvinnor, har en plats i Migrationsdomstolen och är också ordförande i en bostadsrättsförening.

Stina Bengtsson kommer att vikariera för **Sara Lidman** som ska vara föräldraledig. ❖



Stina Bengtsson

Miljöchef till Stockholm

Den 4 maj tillträdde **Yogesh Kumar** en nyinrättad tjänst som miljöchef inom Fastighetsägarna Stockholm.

– Miljöfrågorna står allt högre upp på den politiska och mediala agendan och är en mycket viktig fråga för våra medlemmar, säger **Christers Jansson** till förenings nyhetsbrev Fastighetsägaren.

– Därför är det naturligt och viktigt för vår organisation



Yogesh Kumar

att utveckla kompetensen inom detta område för att på så vis gagna våra medlemmar och även för att kunna bidra till branschens utveckling i stort. Jag är övertygad om att Yogesh utgör ett värdefullt kompetens-tillskott för organisationen, fortsätter han.

Yogesh Kumar är civilingenjör och har haft ett flertal befattningar inom fastighetsbranschen med inriktning på teknik- och miljöfrågor.

Närmast kommer han från jobbet som kanslichef för Bygga bo-dialogens sekretariat vid Boverket. ❖

Kurser

Sedan Fastighetsägarna började driva utbildningsverksamheten i helt egen regi har mycket förändrats. En del märks utåt, annat inte.

– Namnbytet till Fastighetsägarna Utbildning är en förändring som jag tror de flesta noterat, säger **Sabina Ovallius Holmgren**, nationell utbildningskoordinator.

– En annan tydligt effekt är det utökade kursutbudet, fortsätter hon. Vi har lyssnat på medlemmarna och skapat nya kurser utifrån de önskemål vi fått. Trots att det mesta av utbudet är gemensamt över landet finns det lokala perspektivet med.

Ytterligare en förändring, men kanske något mindre synlig, är att regionerna själva sköter



Sabina Ovallius Holmgren

administrationen av bland annat kursanmälningar. För medlemmar och andra kursdeltagare innebär det att det finns en person att kontakta hos respektive region. Dessa är **Barbro Strömberg**, Fastighetsägarna Norr, **Sara Hedberg**, Fastighetsägarna Mellansverige, **Désirée Fäldt**, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, **Annikki Hurtig**, Fastighetsägarna Öst, **Anna-Greta Frick**, Fastighetsägarna Stockholm och **Anna-Karin Wibom**, Fastighetsägarna Syd.

För information om Fastighetsägarna Utbildnings utbud, gå in på www.fastighetsagarna.se. Den som tycker sig sakna något i utbudet eller har andra synpunkter kan gärna mejla till Sabina, sabina.holmgren@syd.fastighetsagarna.se.

Planera dina och personalens kurser till hösten – nu!

På Gång

Andreas Jarud

NÄRINGSPOLITISK CHEF FASTIGHETSÄGARNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN



Vem ska få bygga – och var någonstans?

Fastighetsägarna har som organisation ibland kritiserats för att vara allt för fokuserad på bostadsfrågor. Vi har tagit till oss av kritiken och utökar nu ytterligare vårt arbete med ”kommersiella fastighetsfrågor”. Självklart fortsätter vi att ha fokus på att skapa förutsättningar för lokal och regional tillväxt men vi kommer också att under 2009, tillsammans med forskare, politiker och branschföreträdare, lyfta fram en rad olika mycket intressanta frågeställningar vid tre olika seminarietillfällen. Vi börjar i Göteborg den 29 maj med frågan om dagens planlagstiftning är en förutsättning eller ett hinder för tillväxt?

I takt med att en ökande befolkning behöver fler kontor, bostäder, handelsplatser och förbättrad infrastruktur, har hanteringen av den svenska planlagstiftningen allt oftare upplevts vara i konflikt med samhällsutvecklingen.

Byggplaner i en redan tät stadsbebyggelse innebär, som regel snarare än undantag, utdragna överklagandeprocesser och mycket stor oförutsägbarhet. Detta riskerar att kraftigt fördyra eller ibland till och med helt omöjliggöra byggplanerna. Vad som ska byggas, var det ska byggas och vems intressen som ska väga tyngst är därmed frågor som inte kan undvikas i ett tillväxtsamhälle.

Seminariedagen inleds med att **Jan Jörnmark**, docent i ekonomisk historia och bästsäljande författare av bland annat böcker inom stadsutveckling, för första gången presenterar sin nya bok Övergivna planer. (Läs från och med den 18 maj mer om boken och hur du beställer den på www.fastighetsagarna.se/overgivnaplaner). Vi kommer också, bland mycket annat, att få höra om regeringens arbete med en reviderad plan- och bygglagstiftning och få frågan rejält debatterad i en paneldebatt ledd av journalisten **Folke Rydén**.

I september fortsätter vi i Jönköping med perspektivet stadskärneutveckling för att avsluta seminarieserien i november i Linköping med fokus på en hållbar fastighetssektor. Tycker du också att den här typen av frågor är intressanta och viktiga? Hör av dig eller, ännu hellre, kom den 29 maj så ses vi i Göteborg! ❖

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



Per-Åke Eriksson

Vd,
Fastighetsägarna
Sverige



Emma Henriksson

Utredningschef,
Fastighetsägarna
Sverige



Sofie Roy-Norelid

Projekt- och
forskningsledare,
Fastighetsägarna
Sverige



Rune Thomsson

Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Ulla Werkell

Skattejurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Bengt Wänggren

Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

Vilka regler gäller vid avspärrning av lägenhet?

FRÅGA: Fastighetsägaren Björn Carlsson i Söderköping (se sidan 12) drabbades av skador för tusentals kronor i samband med att polisen spärrade av en lägenhet där en hyresgäst dött. Vilka regler gäller och vilket ansvar har polisen?

SVAR: Med stöd av 27 kapitlet paragraf 15 i rättegångsbalken, RB, kan en åklagare besluta att en lägenhet ska spärras av för att säkerställa utredning om brott. En avspärrning får dock beslutas endast om skälen för åtgärden uppväger det intrång eller de men i övrigt som åtgärden innebär för något motstående intresse, paragraf 1 tredje stycket.

Avspärrningsbehovet ska med andra ord väga tyngre än hyresgästens och hyresvärdens intresse av att kunna disponera över lägenheten. Av paragraf 10 tredje stycket följer vidare att lägenheten ska vårdas väl.

I skadeståndslagen finns bestämmelser om skadeståndsansvar för det allmänna vid fel och försummelse vid myndighetsutövning. Polis och åklagares brottsbekämpande och utredande verksamhet hör till detta område. Ersättningsgilla skador är bland annat skador på egendom och ren förmögenhetsskada (kapitel 3, paragraf 1, punkt 1). Exempel på ren förmögenhetsskada är till exempel utebliven hyresintäkt.

I ett fall har Justitiekanslern, JK, funnit att en åklagare låtit en avspärrning bestå under viss tid utan laga stöd. Den felaktiga avspärrningen ledde till att fastighetsägaren gick miste om hyresintäkter och JK tillerkände honom ersättning för detta.

Så över till det aktuella fallet. För att rätt till ersättning för uteblivna hyresintäkter ska föreligga, måste man kunna slå fast att avspärrningen varit felaktig. Det är för mig inte möjligt att göra någon bedömning av den frågan i detta fall.

När det gäller skadorna i lägenheten är frågan om polisen brustit i vården av lägenheten. Polisen tycks mena att några brister i vården inte förekommit och i vart fall att det inte finns något samband mellan uppkomna skador och avspärrningen.

Vårdnadsansvaret för lägenheten ligger på den som spärrat av lägenheten, det vill säga polis och åklagare. Vad innebär då detta? Det ligger nära till hands att ta ledning av den vård-

plikt som en hyresgäst har enligt 24 paragrafen hyreslagen. Där sägs att hyresgästen under hyrestiden ska vårda lägenheten väl och vad som hör till denna. Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande.

Om skada uppkommer eller brist visar sig som ofördröjligen måste avhjälpas för att allvarlig olägenhet inte ska uppstå, är hyresgästen skyldig att genast lämna hyresvärdens meddelande om skadan eller bristen. Om hyresgästen inte gör detta är han eller hon ansvarig för skada som föranleds av försummelsen.

De skador som uppkommit i detta fall är typiskt sett sådana som beror på bristande vård. De olägenheter och skador som funnits är:

- Stank i lägenheten

- Intorkat blod på väggar och golv
- Inbränd kattmat och inbränd kattbajs på mattor i kök och badrum
- Missfärgad vägg i kylskåp på grund av ruttat salladshuvud
- Intorkad fingeravtryckssvärta på lister.

Om dessa olägenheter och skador funnits i lägenheten vid avspärrningstillfället, har de inte uppkommit genom avspärrningen. Det kan dock knappast vara fallet med fingeravtryckssvärten. Om övriga skador och brister ännu inte uppstått när avspärrningen skedde, men uppstår senare därför att ingen vidtagit någon åtgärd, det vill säga låtit bli att spola i avloppen, avlägsna blodet, kattmaten, kattbajset och salladshuvudet, ligger det nära till hands att anse att polisen brustit i sin vårdnadsplikt. Någon annan har ju inte haft möjlighet att hindra skadornas uppkomst.

Om polisen trots allt ska vara utan ansvar måste det, som jag ser det, grundas på att det varit absolut nödvändigt från brottsutrednings-synpunkt att låta bli att vidta någon åtgärd. Det bör då vara polisen som ska bevisa att man inte brustit i sin vårdplikt. ❀

RUNE THOMSSON
rune.thomsson
@fastighetsagarna.se



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

Medlemmen



Bengt
Brodin

Yrke: Konsult,
och ordförande i
brf Hugin 20, Stockholm

Varför är din bostadsrättsförening med i Fastighetsägarna?

– Dels för att vi kan få snabbt stöd i den dagliga förvaltningen via Fastighetsägarna Stockholms jourrådgivning, dels för att vi kan anlita organisationens experter i juridiska, tekniska och ekonomiska frågor, dels för att vi får intressant branschinformation, bland annat genom föreningens nyhetsbrev. Fastighetsägarnas näringspolitiska verksamhet är ytterligare ett skäl till att vara medlem. Många frågor har bäring också på bostadsrättsföreningar.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Bra. Tillgängligheten är hög, liksom kompetensen.

Vilken är den viktigaste frågan just nu?

– Kostnaden för fjärrvärme i Stockholm. Med hjälp av fastighetsägareföreningen har vi ju drivit Fortums prissättning till Fjärrvärmnämnden, men utan resultat. En monopolist behöver tydligen inte ta hänsyn till den medlingsfunktion som nämnden har.

Remisser

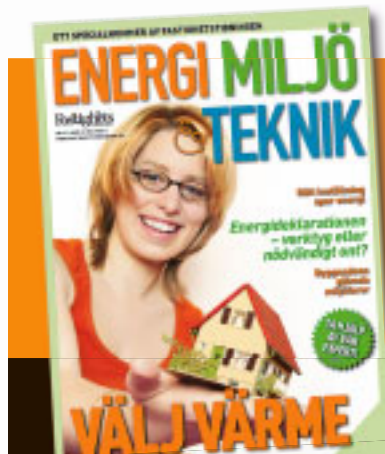
Här redovisas **aktuella remisser** som Fastighetsägarna Sverige har ombetts att svara på. Respektive ansvarig tar gärna emot synpunkter på de frågor remisserna berör.

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 under Huvudfrågor – Remissyttrandet.

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 **Visioner & mål**.



LADDAD MED ENERGI!

■ **Den 28 augusti** kommer Fastighetstidningens specialbilaga **Energi Miljö & Teknik** – laddad med fakta och tips om hur du förbättrar fastighetens energi- och miljöprestanda.

■ **För annonsering** kontakta Simon Knudsen, simon.knudsen@newsfactory.se, 08-587 86 538.

Fastighets
TIDNINGEN

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 Pedagogens väg 2,
831 40 Östersund
Besök Pedagogens väg 2
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 Väderkvarngatan 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 Esa Pasanen

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

Fastighetsägarna Stockholm

VD Christer Jansson
Post Box 12871, 112 98 Stockholm
Besök Alströmergatan 14
Tel 08 617 75 00 Fax 08 650 49 18
www.fastighetsagarna.se
info@stfast.se

Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

Fastighetsägarna Öst

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

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

Fastighetsägarna Göteborg

Första regionen
VD Lennart Alexandersson
Tel 031 755 33 01, 0709 55 60 01
Massmediekontakt
Andreas Jarud
Tel 031 755 33 43, 0709 55 60 43
Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarnagr.se

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

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

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

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

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

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

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

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

Fastighetsägarna Syd

VD Stefan Lindvall
Post/besök Engelbrektsgatan 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

Förmånsavtalen – snabb återbetalning av medlemsavgiften!

Utnyttjar du din förenings många förmånsavtal? Om inte, missar du ett snabbt sätt att få tillbaka medlemsavgiften. Mycket går nämligen att handla billigare genom medlemskapet i Fastighetsägarna.

Produkt- och tjänstefloran där Fastighetsägarnas medlemmar erbjuds rabatt på externa leverantörers prislista är omfattande. Eldningsolja, bilar och bensin, vitvaror med kringsservice, mobiltelefoni och fastighetsförsäkringar är bara några exempel.

Förmånserbjudandets stora omfattning kan illustreras med att Fastighetsägarna Stockholm i september 2008 tecknade ett rikstäckande avtal med Pro-Bike Stockholm AB, som innebär att man som medlem i Fastighetsägarna (oavsett var i landet) kan köpa och leasa nya Harley-Davidson och Buell- motorcyklar.

Motorcykelintresserad eller inte – allt fler medlemmar upptäcker att det samlade förmånserbjudandet är en väg till att såväl hålla nere fastigheternas driftskostnader som att utveckla servicen mot kunderna. Och med fler avrop och ökad erfarenhet kan organisationen successivt förbättra avtalen. En väg är den samverkan som sker mellan fastighetsägareföreningarna när nya avtal skrivs med leverantörerna, med syftet att utnyttja den samlade medlemsstocken i prisdämpande och servicehöjande syfte.

Hur mycket pengar kan man spara genom att utnyttja för-

månsavtalen som finns redovisade på föreningarnas hemsidor på www.fastighetsagarna.se?

Det varierar, möjliga energibesparingar kan vara relativt lätt att få grepp om, andra kalkyler kan vara vanskligare. Frågan kan till dels besvaras med de riktlinjer för ramavtal som gäller inom Fastighetsägarna Stockholm. De innebär att medlemmens pris för en tjänst eller produkt genom ramavtal måste vara klart lägre än marknadspriset som erbjuds en enskild fastighetsägare. När förmånen av avtalet uppenbarligen understiger denna nivå ska avtalet sägas upp eller omförhandlas, såvida inte konkurrensituationen kräver att avtalet ändå behålls.

Under alla omständigheter är ett säkert: du handlar billigare genom din förening! ❀

Nytt avtal om tapeter i Norr

Fastighetsägarna Norr har tecknat ett nytt förmånsavtal med www.maleributiken.se. Enligt fastighetsägareföreningens nyhetsbrev Fastighetsägaren får medlemmarna därmed tillgång till Skandinavien största tapetutbud, vilket också innebär att man som fastighetsägare kan få sig tillsänt enmeters tapetprover inom en till fyra dagar.

Medlem i Fastighetsägarna har 20 procents rabatt på lagervaror, 10 procent på beställningsvaror. ❀

... och ny firma för oljeköpen

Statoil har från den 1 april överlåtit sin försäljning av eldningsolja och bulkdiesel i Umeå-området till företaget Umeåbränslen AB. För medlemmar/kunder innebär förändringen att beställning inte längre ska göras via Fastighetsägarna Norr, utan hos Umeåbränslen, telefon 090-14 50 23. Kontaktperson är **Jonathan Forsman**. ❀

Avtalsinfo Sidan Dina Förmåner berättar om de **många förmånsavtal** som Fastighetsägarna erbjuder sina medlemmar. Syftet med informationen är att öka kännedomen om avtalen i stort – och peka på den **besparingspotential** de erbjuder – samt att

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

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

BALKONG

Windoors koncernen

Balkonginglasning, fönster, räckan och uterum



Windoors Sverige AB
Tel.: +46 (0) 140-680 00
info@windoor.se
www.windoor.se

windoor
Balkonger och fönster

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

DÖRRAR & PORTAR/GARAGE FORTS.

Garage- och portspecialister med över 20 års erfarenhet

Modulgaraget



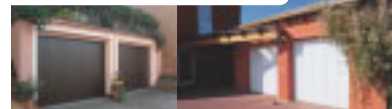
Kontor i Höör
Tel: 0413-55 77 90

Kontor i Ljungby
Tel: 0372-656 95

Specialister på garageportar

Vippor, Slagportar, Förräddörrar, Portautomatik m.m.

Svenska Normstahl AB



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

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

FOYEN

ADVOKATFIRMA

Fastighet
Entreprenad
Miljö
IT/Telekom
Affärsjuridik

www.foyen.se



Intelligenta energi- lösningar för kloka fastighetsägare.

Halvera uppvärmningskostnaderna
med vårt energisystem.

Energieffektivisering inom:
Värme Ventilation Kyla Automation

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

PVC-FÖNSTER

Byt till beskymmersfrihet!

Testade av:

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

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

Harry Steinmann	Agneta Gothenby
Niklas Lidquist	Maria Liljeblad
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

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

DIN PLATS?

Kontakta Newsfactory
för mer information
08-587 86 538

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 webinar på
www.stringenta.com
tel 033-103560

STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

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

Vad gäller vid uppsägning på grund av arbetsbrist?

Arbetsbrist kan uppkomma när en arbetsgivare avser att omorganisera, inskränka eller lägga ned driften av ett verksamhetsområde.

Regelverket finns främst i medbestämmandelagen, MBL, lagen om anställningsskydd, LAS, och lagen om vissa anställningsfrämjande åtgärder, främjandelagen. Regler kan även finnas i kollektivavtal.

● Saklig grund för uppsägning

Om en arbetsgivare vill säga upp arbetstagare måste han bevisa att han har saklig grund för åtgärden. Om han inte kan bevisa att uppsägningen varit sakligt motiverad, kan den förklaras ogiltig och den anställda få rätt till skadestånd.

Arbetsbrist är saklig grund för uppsägning. En arbetsgivare har alltid rätt att bryta en anställning av detta skäl. Det krävs dock att det verkligen är fråga om arbetsbrist och inte om motiv av personlig art. Det krävs också att den anställda inte kan omplaceras till annat arbete. Om

arbetsbristsituationen går att lösa med omplacering finns inte saklig grund för uppsägning.

Omplaceringsskyldigheten till lediga befattningar sträcker sig längre än till den turordningskrets eller det kollektivavtalsområde som de berörda arbetstagarna tillhör.

Om arbetstagaren har tillräckliga kvalifikationer för en ledig befattning är arbetsgivaren skyldig att erbjuda omplacering till denna. Arbetstagaren kan säga nej, och riskerar då att bli uppsagd på grund av arbetsbrist. Om det finns flera lediga befattningar väljer arbetsgivaren vilken befattning som arbetstagaren ska erbjudas.

Omplaceringsskyldigheten sträcker sig dock inte till andra juridiska personer, inte ens om de är i samma koncern.

● Förhandlingsskyldighet enligt MBL

Det är arbetsgivaren som kallar till arbetsbristförhandling. Förhandlingsframställan ska vara skriftlig om facket begär det. Förhandling ska bedrivas

skyndsamt och om part begär det ska protokoll föras.

Om man inte kommit överens om något annat så anses förhandlingen avslutad när part som fullgjort sin förhandlingsskyldighet gett motparten skriftligt besked om att han frånträder förhandlingen. Det är att rekommendera att man i slutet av förhandlingen konstaterar att förhandlingen är avslutad och också skriver in det i protokollet.

● Varsel till arbetsförmedlingen

Om en uppsägning omfattar fem eller flera arbetstagare är arbetsgivaren enligt främjandelagen skyldig att varsla arbetsförmedlingen. Arbetsförmedlingen tillämpar varselskyldigheten länsvis, det vill säga om fem eller flera arbetstagare i ett län berörs så ska varsel göras.

Rådgör med din arbetsgivarorganisation innan kallelse till förhandling och eventuellt varsel.

CHRISTER WEJDEROT
christer.wejderot@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: Vi har kollektivavtal med Unionen, Sveriges Ingenjörer och Ledarna. Vi har en person anställd som är med i Jusek, vilket kollektivavtal gäller?

SVAR: Om företaget är

bundet av kollektivavtal med Unionen, Sveriges Ingenjörer och Ledarna så gäller det. Att en anställd är medlem i en annan organisation spelar oftast ingen roll. Vid lönerevision och andra förhand-

lingar behandlas dessa medarbetare på samma sätt som oorganiserade. I vissa situationer kan det dock innebära att företaget måste beakta medlemskap i en annan organisation. Vid uppsägning-

ar och viktigare förändringar som enbart berör en arbetstagare som är medlem i en annan organisation än den som slutit kollektivavtal, kan den ha rätt till varsel och förhandling enligt MBL.

OTIS



Hissar



Rulltrappor



Portar

För era moderniseringsprojekt eller den dagliga servicen på era hissar - kontakta oss

Tel: 08-562 032 00

OTIS

www.otis.com

Har **du** det bästa elavtalet för fastigheten?

Ring 020-22 99 00 – och få besked inom en minut!
32 rådgivare finns tillhands för frågor om el och klimatsmarta lösningar inom vind- och vattenkraft.

Just nu har vi ett riktigt bra erbjudande om du uppger koden nedan. Testa oss!



Ring E.ON på 020-22 99 00
och ange kod: fastighetdirekt.

www.eon.se



Vem ska få bygga vad och var?

Välkommen till ett seminarium om den svenska planlagstiftningen och dess effekter på förutsättningen för tillväxt. Kom och lyssna till flera intressanta föredrag och vår spännande paneldebatt.

29 maj,
kl 08.00-13.30
i Göteborg

Fullständigt program finns på www.fastighetsagarna.se (välj Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen). Vi vill ha din anmälan senast den 22 maj till britt-marie.olofsson@fastighetsagarnagfr.se eller tel 031-755 33 02.

Medverkande:

Jan Jörnmark, docent i ekonomisk historia och författare, Owe Nilsson (S), ordförande i bl a Göteborgs fastighetsnämnd och ledamot i kommunstyrelsen, Erland Ullstad, Växjö's före detta stadsarkitekt och adjungerad professor i tillämpad samhällsplanering, Lennart Pettersson (C), ledamot i riksdagens civilutskott, Kjell Arefjäll vd Stigberget Fastighetsutveckling, Paul Hansson byggnadsantikvarie och redaktör för Byggnadskultur, Dick Hedman samhällsbyggnadsdirektör på Länsstyrelsen Västra Götaland och Gert Wingårdh arkitekt och grundare av Wingårdhs arkitekter. Dagens moderator är Folke Rydén.



FASTIGHETSÄGARNA



**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 22A, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare.

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

Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på

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

För insänt obeställt material ansvaras ej.

- Ansvarig utgivare** Hans Öhman, 08-613 57 33
hans.ohman@fastighetsagarna.se
- Chefredaktör** Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16, 0708-73 15 16
per-yingve.bengtsson@citat.se
- Redaktionschef** Hans Hellberg, 08-588 331 76, 0736-82 60 76
hans.hellberg@citat.se
- Art director** Erik Uppenberg, 08-588 331 53, 0736-82 60 53
erik.uppenberg@citat.se
- Redaktörer** Ann-Marie Lundholm, 08-588 331 85, 0708-88 29 85
annmarie.lundholm@citat.se
Kerold Klang, 08-588 330 14, 070-539 96 50
kerold.klang@citat.se
- Praktikant** Yvonne Odervång, 0732-42 11 21
fastighetstidningen@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
Karolina Ekholm, 08-545 035 92
karolina.ekholm@newsfactory.se
NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A, 113 30 Stockholm
- Tidningsproduktion** Citat Journalistgruppen AB
- Repro** Pelle Cederlöf, Citat Marcom
- Tryck** Sörmlands Grafiska AB, Katrineholm 2009

Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN
Fastighetsägarna

Svarspost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

Jag vill prenumerera helår. 470 kr. inkl. moms (studierande 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



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2008: 20 000

ISSN 0348-5552



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



TRASIGA RÖR

Vi har inget knep för att få rörstammar att hålla i evighet. Men när det är dags för stambyte hjälper vi dig gärna att få ett bra jobb utfört till en vettig kostnad.

Professionell hjälp vid renoveringar är bara ett av skälen att vara medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Vitvaruservice och fastighetsförvaltning är andra. Många av våra erbjudanden ingår i medlemskapet och alla har en sak gemensamt: De sparar tid och förenklar arbetet för dig – vare sig du förvaltar en privat fastighet eller jobbar för en bostadsrättsförening.

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

Kalendariet

fastighetstidningen@cit.se

Design passion Stockholm 18 april–31 maj

Sveriges samlade arkitekter och designers visar sina idéer om hur vi kan bygga och inreda för ett rikare och vackrare liv. Plats: före detta Marmorhallarna på Birger Jarslgatan 18 i Stockholm.

Info: www.designpassions.se

Trä 2010 Virserum 9 maj–19 september

Virserum konsthalls tredje utställning om trä och träbyggnadskonst. Fokus på klimatfrågor, hållbara städer med internationell utblick. Frågeställningar kring okontrollerbar urbanisering och klimathot. Flera delutställningar med ung arkitektur, hippiehus, konst och slöjd.

Info: www.virserumskonsthall.com

Elmätning och mätvärdesinsamling Stockholm 25–26 maj

STF Ingenjörsutbildningars kurs om hantering av den nya generationen mätutrustningar och mätvärden. Målgrupp är driftschefer, ingenjörer och personal inom energiföretag.

Info: www.stf.se

Betongreparationer – behörighetskurs Stockholm 25–28 maj

CBI Betonginstitutets kurs som tar upp allmän betong- och reparationskunskap, teoretiskt och praktiskt. Målgrupp är operatörer, arbetsledare och beställare. Examination för de som behöver behörighet.

Info: www.cbi.se

Hållbart byggande 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

Förerenad mark Stockholm 26 maj

Efterbehandlingsansvaret och miljöskadeansvaret för förerenad mark kan åligga både den tidigare och nuvarande verksamhetsutövaren

eller fastighetsägaren. Förklarar regelverken och visar på undersökningsmetoder och åtgärdsstrategier.

Anmälan: www.bfab.se

Energieffektivisering, fördjupningskurs Stockholm 26–27 maj

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

Info: www.seminardesign.se

Kvinnor i tiden Stockholm 26 maj Göteborg 27 maj

Inspirationsdag för kvinnor i arbetslivet. Föreläsningar av bland andra chefredaktören Amelia Adamo, diplomaten Jan Eliasson, entreprenören Therese Albrechtson och journalisten Anna Mannheimer.

Info: www.confex.se

Vem ska få bygga vad och var? Göteborg 29 maj

Seminarium om huruvida dagens planlagstiftning är en förutsättning eller ett hinder för tillväxt. Talare är bland annat Owe Nilsson, Göteborgs fastighetsnämnd och riksdagsman Lennart Pettersson (C). Paneldebatt med bland andra arkitekten Gert Wingård, samhällsbyggnadsdirektören Dick Hedman och fastighetsutvecklaren Kjell Arefjäll. Se annons på sidan 63.

Arrangör: Fastighetsägarna Göteborg Första regionen.
Anmälan till britt-marie.olofsson@fastighetsagarnagfr.se

Bostad 2009 – trender och tendenser på framtidens bostadsmarknad Stockholm 2 juni

Konferensdag om förändringarna på bostadsmarknaden. Föreläsare från bland annat Finansdepartementet, Mannheimer Swartling advokatbyrå, Swedbank, KTH, Sabo och JM, talar bland annat om ägarlägenheter, konjunkturen, bostadspolitik, allmännyttan och hyressättning.

Anmälan: www.seminardesign.se

Miljöarbete – en lyx för goda tider? Stockholm 3 juni

Miljötidningen Miljö & Utveckling ordnar debatt om kopplingen mellan aktivt miljöarbete och lönsamma affärer under en lågkonjunktur. I panelen bland annat Ebba Lindsö, vd Respect, Christina Lidbeck, miljöchef på Ragnsells och Sasja Belsik, Banco Fonder.

Info: anna.n@miljo-utveckling.se

I nästa nummer – ute den 12 juni



FOKUS

Herrgården från den ljusa sidan

Så fick MKB bukt med förfallet

FOTO: HENRIK AHLBOM

BAKOM FASADEN

Ola Molin skämmer bort Kalmars hyresgäster



TIPS & RÅD

Underhållets många kulörer

SAKER & TING

Sommar på bakgården

FOTO: ISTOCK



BAROMETERN

Så drabbas Helsingfors av krisen

FOTO: MATHIAS WIKIPEDIA

Tävla i sommarkryssat

100 år

FASTIGHETSTIDNINGEN

www.fastighetstidningen.se

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



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

SVEP
SVEP
SVEP



NIBE

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 effekttreglering, längre driftsintervaller, ökad driftsäkerhet och minskat slitage blir värmeekonomin 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/aggreat.
- Två scrollkompressor levererar upp till 65°C till värmesystemet.
- Producerar värme och varmvatten samtidigt.
- Flera storlekar 22, 30, 40, 60 kW.