

# Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

Medlems- och branschtidningen  
för Fastighetsägarna  
Nr 11 - december 2010/januari 2011

**MALMÖ  
KLARADE  
KRISEN**

**BRANSCHEN  
LOCKAR INTE**

Jobba med fastigheter  
har låg status bland unga

**SKATTEDOM  
FÖR MILJARDER**

Skatteflykt eller ej  
- en fråga för Regeringsrätten

## Hård kamp om kunden

**NYA KÖPCENTRUM MÅSTE ERBJUDA MER ÄN VAROR**

### TVÄTTVETT

Tips & Råd om hur  
man sparar pengar  
och miljö i tvättstugan.

### KYRKANS FÖRVALTARE

Samuel Borg agerar  
affärsmässigt men  
med ansvar.

### KNEPIGT KORSORD!

Vem är författaren och  
hur lyder dikten?  
Lös det och vinn en bok!

### LÅTTIPS I JUL

Elvis och Cornelis sjunger  
om hyrestrubbel och  
elak hyrestant.



# Beställ något som du aldrig kommer att använda.



## Men som ger dig gladare hyresgäster.

Vi har TV med fantastiskt utbud, supersnabbt Bredband via TV- eller datauttaget och Telefoni. Allt till riktigt bra priser förstås. Byter ni till Tele2 tar vi hand om hela installationen, och ni får dessutom tillgång till vår Kundservice för Fastighetsägare. Gå in på [tele2.se/fastighetsagare](http://tele2.se/fastighetsagare) eller ring 0200-22 55 10 för mer information.

**TELE2**  
Born to be cheap

# Marknadsledande på flera plan

## Se upp för dyra fastighetsförsäkringar...

... så lyder rådet i förra numret av denna tidning där du tydligt kunde läsa att vi är det billigaste alternativet med bäst omfattning. Det hela är enkelt, välj den försäkring som är unikt utformad för dig som medlem i Fastighetsägarna\*.

Med Fastighetsägarnas egna försäkring (FEF) får du en förmån och en marknadsledande produkt på flera plan med ett dedikerat kontaktcenter så du alltid får den hjälp du behöver, personligt, snabbt och enkelt.

Har du inte redan FEF kontakta oss så hjälper vi dig så du får ta del av det mervärde som ett medlemskap i Fastighetsägarna\* innebär.



Läs mer på [www.fastighetsforsakring.se](http://www.fastighetsforsakring.se)  
eller ring **0771 - 87 55 00** så hjälper vi dig!



\* Gäller anslutna regioner:  
Fastighetsägarna: Göteborg Första Regionen, Mellansverige,  
Norr, Norrbygden & Syd.



Fastighetsägarnas egna försäkring – Sveriges mest fördelaktiga fastighetsförsäkring

**Osséen**  
FÖRSÄKRINGSMÄKLARE

i samarbete med

  
**FASTIGHETSÄGARNA**

MARKNADSPLATSEN FÖR HYRESRÄTTER

# ”Bostadsförmedlingens verksamhet är vass och serviceinriktad”

För oss fungerar samarbetet med Bostadsförmedlingen mycket bra. Stadsmuren representerar för närvarande ett 30-tal fastighetsägare med förvaltning av 5 000 lägenheter och vi har valt att använda oss av Bostadsförmedlingens kö när vi söker hyresgäster. Vi kan ställa egna krav och är involverade i hela sökprocessen. Det känns tryggt eftersom vi vet att fördelningen och hanteringen av lägenheterna sker på ett korrekt och bra sätt.

Eftersom det sker många renoveringar av lägenheter i vårt bestånd är det skönt att ha Bostadsförmedlingen som på ett engagerat och smidigt sätt hjälper till att ta fram permanenta evakueringsbostäder. Det sparar tid för oss eftersom vi inte alltid har möjlighet att erbjuda evakueringslägenheter inom vårt eget bestånd.

Vi uppskattar att personalen är insatt i fastighets- och bostadsbranschen och vet hur systemet fungerar. Bostadsförmedlingens verksamhet är vass och serviceinriktad, vilket märks inte minst i vårt samarbete. Lösningen med en kontaktperson gagnar samarbetet och gör att informationen kanaliseras åt båda hållen i ett och samma rör. Inget hamnar mellan stolarna. Tillsammans sparar vi tid samtidigt som vi höjer kvaliteten på vårt arbete.

*Peter White, Stadsmuren*



STOCKHOLMS STADS  
BOSTADSFÖRMEDLING  
[www.bostad.stockholm.se](http://www.bostad.stockholm.se)





# NR 11 DEC 2010/JAN 2011

FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN



**34**

## ”VI FINNS JU HÄR”

Behovet av nyrekrytering är mycket stort. Trots det gör fastighetsbranschen inte tillräckligt för att locka till sig dem som faktiskt valt att satsa på yrket. Anton Johansson, Lars Åkerson och Caroline Lindqvist studerar ekonomisk fastighetsförvaltning i Gävle och har känt av ointresset.

**6** Ledare: Affärsmässigheten behöver inte tolkas

**8** Byggvesta säkrar lönsamhet för lågenergihus

**16** Hårdnande konkurrens för centrumhandeln

FOTO: KRISTOFERS AMUELSSON



**28**

**ETIK OCH AFFÄRSMÄSSIGHET**  
Samuel Borg leder Immanuelskyrkans fastighetsbolag.

FOTO: ABSOLICON



**10**

**SOLSATSNING I VÄRMENÄT**  
I Härnösand ska fjärrvärmekunder få värme från solen.

FOTO: ERIK HÄRTENSSON



**45**

**NY RAPPORT FRÅN SÄFFLE**  
Här händer det grejer. Nova, sex månader, är nyinflyttad i fastigheten.



**52**

Ge bort en låt i jul  
Elvis Presley, Cornelis Vreeswijk och en rad andra storheter har, om än inte alltid i smickrande ordalag, besjungit fastighetsbranschen.

### Avdelningar

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Ledare                             | 6  |
| Nyheter                            | 8  |
| Elmarknad                          | 25 |
| <b>Barometern: Malmö</b>           | 26 |
| <b>Drömboendet: Marcus Hellner</b> | 33 |
| Bostadsrätt                        | 40 |
| Fall från hyresnämnden             | 42 |
| <b>Tips &amp; råd: Tvättvett</b>   | 48 |
| Fråga experten                     | 54 |
| Nytt från din förening             | 58 |

# Allmännyttan ska bedriva en som privata företag på bostads

**I** vår värld har det den senaste tiden blivit mycket dividerande om affärsmässigheten i de kommunala bostadsbolagen, både i media och vid olika debatter. En av utgångspunkterna är att flera allmännyttiga bolag i sina hyresyrkanden hänvisar till den nya lagen som kräver affärsmässighet, vilket är bra. Det är precis den tolkningen som visar att vår dialog med regeringen via EU-anmälan var befogad. Nu handlar debatten mycket om att olika aktörer försöker ge sig på att tolka innebörden i begreppet affärsmässighet, något som är helt onödigt om man läser den proposition som Riksdagen beslutade om i juni. Där framgår, på flera ställen, att kommunala bostadsaktiebolag skall bedriva sin verksamhet som övriga företag på bostadsmarknaden. Långsiktigt bästa resultat, normala avkastningskrav och affärsmässiga överväganden inför varje investering.

**DESSUTOM**, vilket torde förenkla tolkningen, var regeringens syfte med den nya lagen att "skapa likvärdiga förutsättningar för kommunala och privata fastighetsägare och därigenom ge förutsättningar

för en bättre fungerande bostadshyresmarknad, ett större intresse för att investera i och förvalta hyresrätter och på sikt ett förbättrat utbud av hyresrätter".

**HYRESGÄSTFÖRENINGEN** argumenterar för att bolag med god ekonomi inte behöver höja hyrorna och försöker på så sätt tolka begreppet affärsmässighet. Nu är det ju tvärtom så att den goda ekonomin bygger på att man kan agera utifrån samma principer som privata aktörer med god ekonomi, det vill säga leverera avkastning på verkligt eget kapital, sträva efter långsiktigt bästa resultat och affärsmässiga överväganden i sitt agerande på marknaden.

**ATT DE KOMMUNALA** bostadsaktiebolagen också, och i första hand skall, drivas av ett allmännyttigt syfte utgör på inget sätt ett hinder för ett affärsmässigt agerande. Sveriges kommuner och Landsting, SKL, uttrycker det så här (SKL cirkulär 10:66) i sin tolkning till kommunerna: "... det måste finnas ett allmänintresse för att kommunen skall vara engagerad i förvaltningen av hyresbostäder. Detta innebär dock inte att kommunen får göra avkall på

**”Långsiktigt bästa resultat, normala avkastningskrav och affärsmässiga överväganden inför varje investering.”**

## FÖR ÖVRIGT ...

... **HÖR JAG** fler och fler fastighetsägare tala om bergvärme och värmepumpar som alternativ till fjärrvärmerna. Hmm?

... **SER JAG** fram emot två veckor hos barnbarnen i Chile, men inte emot den 20 timmar långa flygresan dit.

... **TA DET LUGNT** på vägarna i julhelgen – alla behövs!



## Fastighetsägarna i fokus



Reinhold Lennebo.

### ”Hyreslägenheter ökar friheten\*\*”

På Trendgalan i Stockholm talade man mycket om det mobila samhället och då förstås med fokus på den nya tekniken. Men Reinhold Lennebo, vd på Fastighetsägarna i Sverige ville också passa på att slå ett slag för hyresrätten som han anser är en förutsättning för ett mobilt samhälle.

- Jag lyssnade på Alexander Bard nyligen som talade om internet och då fick man nästan känslan att man kan bo på nätet. Tyvärr går det inte.

- Vad vi behöver är fler hyreslägenheter som ger folk friheten att röra sig mellan orter och att ta nya jobb, sade Reinhold Lennebo med särskild adress till politikerna.

### Vilken stad blir Årets Stads kärna 2011?

Nu är det dags att söka till Årets Stads kärna 2011. Årets Stads kärna är en utmärkelse för framgångsrik utveckling av stadskärnan och ges till den svenska stad som gjort störst framsteg i sin förnyelse av centrum genom samarbete mellan både privata och offentliga aktörer. Med framsteg menas att det finns ett flertal mätbara resultat av stadskärnans utveckling.

Bakom utmärkelsen står bland annat Fastighetsägarna. Sista ansökningsdag är den 26 januari 2011.



### Fortum tvingas reglera fjärrvärmepriiset

I december 2006 anmälde Fastighetsägarna Stockholm Fortum Värme för missbruk av dominerande ställning på fjärrvärmemarknaden genom att bland annat ta ut ett oskäligt högt pris av stockholmarna. Under perioden 2000 till 2006 ökade nämligen Fortums fjärrvärmepriis i Stockholm med över 50 procent. I jämförelser med andra fjärrvärmelieferantörer var priset på fjärrvärme bland de tio högsta i Sverige.

Konkurrensverket har sedan dess utrett frågan och meddelade i mitten av november att man lägger ner ärendet efter att Fortum accepterat att förändra sitt beteende. Konkurrensverket anser att Fortums eftergifter gör att en rättslig prövning av fjärrvärmepriets nivå kan undvikas.

- Utredningen visar att vi hela tiden haft rätt, priset på Fortums fjärrvärme har varit för högt, säger Christer Jansson, vd på Fastighetsägarna Stockholm.

Beslutet innebär bland annat att Fortums samlade intäkt från fjärrvärmeverksamheten inte ska överstiga en fastställd intäktsram för 2011 och att Fortum ska särskilt redovisa sin verksamhet 2011 till Konkurrensverket.

# Verksamhet marknaden

affärsmässigheten...”. Så låt oss lämna denna tvist om påvens skägg och se till att vi kommer i mål med det ansvar vi tagit på oss – att lösa detta med förhandlingar byggda på omdöme och respekt. Då kan vi också gå vidare med vårt gemensamma ansvar för att utveckla och stärka hyresrätten.

**I FÖRRA NUMRET** av Fastighetstidningen fick vi många exempel på fastighetsbolag som gör goda insatser för ett hållbart samhälle; Wihlborgs cykelsatsning, Vasakronans gröna hyresavtal, Fabeges leksaksbibliotek, Jernhusens gröna knapp, Atriums miljöbilspool med flera. Det här är insatser som visar på hur betydelsefulla våra medlemsföretag inom kontor och lokaler är i samhällets utveckling och att detta dessutom är kopplat till lönsam fastighetsförvaltning tycks fler och fler bli medvetna om. När man ser till helheten så är engagemanget från flera av de kommersiella företagen stort i olika frågor som betyder mycket för branschen.

**DE AV OSS** som var på plats på Business Arena i september hörde om initiativet för att synliggöra branschen och intressera ungdomar för utbildning inom fastighetssektorn. Detta är en nyckelfråga för framtiden och jag följer initiativet på nära håll. Ska vår bransch lyckas locka till sig de bästa talangerna måste vi till exempel bli öppnare, skapa PRAO-platser, belysa våra starka sidor och visa på ett betydelsefullt samhällsengagemang. Och vi måste som alltid börja på hemmaplan. Jag tänker se till att frågan finns på våra medlemmars agendor, i en eller annan form.



VD Fastighetsägarna Sverige



De omkringboende ville ha villor men det blir höghus.

## Fyra höghus istället för villor

**TRELLEBORGSHEMS PLANER** för fyra höghus på den så kallade sockerbrukstomten i centrala Trelleborg är färdiga. Husen är tänkta att bli till ägarlägenheter, seniorbostäder och vanliga hyresrätter. Ett 60-tal omkringboende har skrivit under en protestlista mot uppförandet av husen och menar att marken istället borde användas för nya enplansvillor. Men Byggnadsnämnden har redan sagt ja till samråd och många har redan anmält intresse för att flytta in i höghusen.

**” Man ska vara supertrög i sina placeringar och i princip aldrig sälja aktier.”**

Tips i Dagens Industri från fastighetsmogulen **Sven-Olof Johansson**.

## Vasakronan gör ny miljardaffär

**VASAKRONAN KÖPER** fastigheten Stuten 12 på Regeringsgatan i Stockholm. Den totalrenoverade fastigheten är på 15 000 kvadratmeter och säljs av privata kunder i Bank of Ireland för 1 068 miljoner kronor. Förvärvet är en del av Vasakronans ambition att öka inslaget av kontors- och butikslokaler på centrala platser. Vasakronans fastighetsportfölj värderas i och med det nya förvärvet till 48 miljarder kronor.

## Nu kan du gå utan att släcka ljuset

**SENSORSTYRD BELYSNING** har länge funnits i offentliga miljöer, men nu är tekniken på väg in i vanliga bostäder. Det svenska företaget IQ Sensortech har tagit fram Green-i, en strömbrytare som slår av automatiskt när sista personen lämnat rummet. Strömbrytaren kan också användas för tidsinställd belysning och dimmer.



## Första förvaltarna auktoriserade

**- ETT MYCKET** viktigt steg för att tydliggöra att det faktiskt finns ett yrke, säger Bengt Jildmalm, vd på Primär fastighetsförvaltning, en av de tolv stolta som mottog sina auktorisationsbevis vid en ceremoni den 30 november. Bengt Jildmalm berättar att han länge varit med och kämpat för att få auktorisationen till stånd.

- Det har varit svårt att ena branschen, man har haft olika syn på saker och motarbetat varandra. Auktorisationen är viktig för att ge fastighetsförvalтарыket status. Nu kan vi få folk att söka sig till branschen som ett förstahandsalternativ.

Han tror att auktorisationen mer och mer kommer att efterfrågas av fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som ett kvitto på vilken kompetens de köper.

Läs mer om auktorisation på [www.aff.nu](http://www.aff.nu)

# Hyran klar för ind

## Värme och varmvatten betalas se

### Hyresgästföreningen och Byggvesta är nu överens om hur hyran ska sättas för individuell mätning av värme och vatten i lågenergihus.

- Det blir lönsamt för både fastighetsägarna och hyresgästen, säger Byggvestas vd **Gunnar Nordfeldt**.

Byggvesta är pionjärer när det gäller lågenergihus för bostäder. Ett projekt, Kajutan i Hammarby sjöstad med 59 lägenheter, stod klart i slutet av 2009. Ytterligare 410 lägenheter i Göteborg, Malmö och Västerås står färdiga 2011 och 2012.

**I FÖRHANDLINGARNA** om hyran i Kajutan stötte man på patrull från Hyresgästföreningen. Byggvesta vill ha en kallhyra med tillägg inte

### FAKTA

#### 400 kronor extra för vatten och värme

Exempel energitillägg på månads-hyran för lägenhet 67 kvm i Kajutan. Beräknad på självkostnadspris och 2,5 boende.

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Värme* 134 kWh     | 171 kr |
| Varmvatten, 50 kbm | 229 kr |
| El, 250 kWh        | 347 kr |

\*) Värmekostnad utöver grundtemperaturen 20 grader.

bara för el utan även varmvatten och värme.

- Hyresgästföreningen ansåg att det inte var rättvist för de boende i kalla lägen, till exempel om man har många fönster. Man ville därför att vi bara ska ta ut 80 procent av värmekostnaden, säger Gunnar Nordfeldt.

Hyresgästföreningen menar att det är svårt att veta exakt vad en kallhyra är värd eftersom hyran innefattar så mycket annat. Miss-tanken finns att kostnader skjuts över till hyresgästen.

- För varmvatten förordar vi en schablonberäkning och att sedan hyresgästen kan räkna av när man har facit i hand. Värmekostnaden är knepig att beräkna om det är ett gammalt hus med dålig isolering. Men vi har accepterat det i Kajutan som har låga värmeförluster, säger **Georgios Tsyroiannys**, utredare Hyresgästföreningen Stockholm.

**EFTER MÅNGA** förhandlingar är man överens om en modell där grundvärme (20 grader) är inräknat i hyran. Vill man ha det varmare betalar hyresgästen extra, men det finns olika koefficienter för extra-kostnaden beroende på läget i huset.

## Fastighetsägarna Syd utesluter tre medlemmar

### Fastighetsägarna har inte åtgärdat fuktproblem i sina fastigheter och därmed inte följt god sed på hyresmarknaden.

**Sune Petersson** och **Stig Yngstrand** i Malmö har brutit mot Fastighetsägarnas etiska regler genom att försumma miljönämndens förelägganden. Miljönämnden i Malmö hade förelagt ägarna att åtgärda fukt och mögel i fastighetens bostadslägenheter, men fastighetsägarna gjorde inget. Hyresgästerna anmälde då missförhållandena till miljönämnden i Malmö och på den vägen framkom bristerna till Fastighetsägarnas ansvarsnämnd.

Även **Bertil Persson** i Perstorp lät bli att åtgärda lukt- och fuktproblem i fastigheten. Även här nådde bristerna Ansvarsnämnden då hyresgästerna anmälde missförhållandena till plan- och miljönämnden i Perstorps kommun.

- Det är viktigt att visa att vi inte tolererar att fastighetsägare missköter sig gentemot hyresgästerna, säger **Stefan Lindvall**, vd för Fastighetsägarna Syd, i en kommentar.

Han menar att medlemskapet i Fastighetsägarna Syd ger en kvalitetsstämpel och innebär att fastighetsägaren förbinder sig att följa god sed på hyresmarknaden.

**MALIN LARSHAMMAR**

# Individuell mätning

## parat i Byggvestas lågenergihus

### ”Alla borde bygga lågenergihus”

säger Lars Gärde på Byggvesta. Bolaget har fått igenom en hyresmodell med individuell mätning av värme och vatten.



FOTO: DAVID GROSSMAN

Varmvattnet debiteras med självkostnadspris.

– Det känns bra att vi nu kan fortsätta på den inslagna vägen. Det är inte bara en fråga om klimat utan även ekonomi. Att bygga lågenergihus kostar inte mer än ordinära hus och värdeökningen är bättre, säger Gunnar Nordfeldt.

– Egentligen borde alla satsa på lågenergihus. Det finns ingen

anledning att vänta, menar **Lars Gärde**, Supply Manager på Byggvesta.

**MEN MOTIVATIONEN** är inte lika stor när det byggs för bostadsrätter.

– Då gäller det att hålla ner produktionskostnaden. När man väl sålt är det ju föreningen som står för energinotan, konstaterar Gunnar Nordfeldt.

DAVID GROSSMAN

## Parterna inte överens om affärsmässighet

**Allmännyttan ska agera affärsmässigt som en privat fastighetsägare – seriöst och med långsiktighet.**

Så tolkar **Daniel Liljeberg**, politiskt sakkunnig hos bostadsministern, de nya spelreglerna för hyrorna. Detaljerna överlåter han till parterna.

Och där skiljer det sig rätt mycket i tolkningarna visar det sig på ett seminarium om affärsmässiga villkor som hölls i Stockholm nyligen.

**Barbro Engman**, ordförande i Hyresgästföreningen, menade att lagen inte är till för att vinstmaximera och att det allmännyttiga syftet, att förse folk med bostäder, står över kraven på affärsmässighet.

– Hittills har hyressättningen

fungerat bra även för de privata ägarna som bevisligen får en bra avkastning på sitt kapital, sade Engman.

**Kurt Eliasson**, vd för Sabo, anser att affärsmässighet redan råder i hans medlemsföretag och att de inte ska jämföras med börsbolag som Heba eller Wallenstam.

**Reinhold Lennebo**, vd Fastighetsägarna Sverige, blev smått irriterad över inställningen att allt är bra som det är.

– Syftet med reglerna är att få igång byggandet av nya hyresrätter. Går vi in i gränden i denna fråga ännu en gång står det Bryssel (ny EU-anmälan) i änden, hotade han.

DAVID GROSSMAN

## Amortera på bolån känns bättre än på en sprucken mobil

**DET ÄR** på en och samma gång roande och oroande att vi svenskar fortsätter att handla av hjärtans lust och att allt fler köpcentrum slår upp sina dörrar. Vår köplust (och visst det ska bli rekord även denna jul) visar att vi klarat av lågkonjunkturen bättre än många andra länder i väst, men samtidigt är det oroande att låneskulden stiger inte bara för bolån utan även för konsumtionslån – nu uppe i 155 miljarder. Att amortera på en lägenhet känns nog rätt bra när man vaknar i den varje morgon, men hur kul är det att betala av en mobiltelefon som är omodern och har sprucken skärm.

**KONSUMTIONEN**, som är bra för vår tillväxt, har tyvärr också en mörkare sida – den frestar på vår jord. Skulle alla leva som vi svenskar krävs tre jordklot – något som kanske tål att tänka på när vi kastar oss ut i julhandeln. Man får hoppas att de nya marknaderna vi skriver om (sidan 16–23), har många hållbara produkter.

Det energisnåla och hållbara samhället är ett av många ämnen som vi tagit upp under de sex månader som vi (den nya redaktionen) gjort Fastighets-tidningen. Det kommer garanterat fler i samma tema även nästa år. Som ny redaktör har jag lärt mig mycket om fastighetsbranschen under detta halvår och det har varit intressant att få en inblick i hur mångfacetterad denna värld är. Det är inte som många tror ”bara att köpa en kåk och skicka hyresavivier”.

**FASTIGHETSÄGANDET** är komplext och blir allt mer avancerat i takt med att ny teknik och nya lagar tillkommer. Det avspeglas bland annat i att det numera finns auktoriserade fastighetsförvaltare. Förhoppningsvis blir branschen också mer spännande för ungdomar som idag hellre går till IT-företag än ett fastighetsbolag. Se vårt reportage (sidan 34–39).

**NU TAR VI** jul- och nyårspaus. Vi ses igen den 7 februari 2011. Ett varmt tack för detta år.

### TVÅ KORTA

- En avreglerad elmarknad borde väl ha lägre priser.
- Gudskelov att vi har bergvärme hemma i villan.

**David Grossman**,  
redaktionschef.  
david.grossman  
@fastighetstidningen.se





## Mer julljus för pengarna med LED

**BJUD ERA** hyresgäster på stämningsfullt julpynt utan att elmätaren går i taket. I Energimyndighetens senaste test av julgransbelysning och elektriska ljusstakar jämfördes vanliga glödlampor med energieffektiva LED-lampor.

Byter man till LED-lampor i en julgransslinga sänks energiförbrukningen med närmare 98 procent. Byts en miljon julgransslingor motsvarar det eluppvärmning i 1233 villor.

## Fastighetsägare med i monopoldröm

**FASTIGHETSÄGAREN** Anders Bodin har varit synnerligen inblandad i att fullfölja alla monopolspelares dröm: ett hotell på Norrmalmstorg. Krogkungen Alessandro Catenacci har nu slagit upp portarna till femstjärniga Nobis Hotel.

Det var det dyraste fastighetsköpet i Stockholm city när Anders Bodin tog över för tio år sedan. Nu har man lagt ner cirka 250 miljoner på renovering.

– Liksom Nobiskoncernen är Anders Bodin familjeägt. Där fann Alessandro och Anders snabbt en gemensam faktor att bygga vidare på, säger Ralf Thalén, affärsutvecklingschef Nobiskoncernen.



Alessandro Catenacci

FOTO: ERIK HÖRNKVIST

# 300 000

kronor i månadshyra kostar det att hyra **Nicole Kidmans lya** i New York.

## Sök bostad med nya mobilappen

**NU FINNS APPEN** för att söka bostad. Botkyrkabyggen lanserar en app som gör det möjligt att anmäla intresse och ta emot erbjudanden. Användaren kan också få information om planlösningar, bilder och områdeskartor.

Lösningen som Vitec levererar har stöd för tre mobila plattformar.



VITEC FASTIGHETSYSTEM AB

## Årets kvinnliga förebild fick gå

**GUNILLA HÖGBOM**, tidigare vd för Locum AB fick lämna sin post i slutet av november. Locums styrelseordförande Mikael Freimuth säger att det inte är några oegentligheter som ligger bakom uppsägningen av Högbom. Det är flera händelser som tillsammans lett fram till beslutet.

Gunilla Högbom fick i år priset Årets kvinnliga förebild i fastighetsbranschen.



Gunilla Högbom

FOTO: JENNIFER NEMIE

# Fortum slipper k

## Fjärrvärmekunderna står utan s

**Konkurrensverket har lagt ner utredningarna om oskäliga fjärrvärmepriser.**

Fastighetsägarna ser det som en bekräftelse på överpriser. Fortum däremot ser ett välkommet besked att priset är konkurrensmässigt gentemot andra alternativ.

**SEDAN 2007** har Konkurrensverket granskat om Fortum Värme i Stockholm missbrukat sin dominerande ställning genom att ta ut överpriser. Även Vattenfalls fjärrvärmeprissättning i Uppsala har granskats av samma anledning.

Granskningen av Fortum lades ned sedan bolaget tagit på sig en

”maximal intäktsram” för nästa år.

**En rättslig prövning hade kunnat ge ett entydigt svar om överpriser. Varför valde ni bort denna möjlighet?**

– Det hade handlat om en flerårig process, där vi först skulle ha drivit en rättsprocess och därefter – förutsatt att vi vunnit – hade fastighetsägare själva fått driva eventuella skadeståndsanspråk. I valet mellan en osäker rättsprocess och en överenskommelse med Fortum, tyckte vi att det senare trots allt var det bästa alternativet för kunderna, säger **Thomas Sundqvist** projektledare på Konkurrensverket.

Det ska enligt honom inte tolkas som ett konstaterande av överpriser.

## Småskalig produktion av solvärme i näten

**I Ångermanland tas nu initiativ till vad som kan bli ett spännande embryo till en variant på konkurrens i näten.**

I Härnösand kommer fjärrvärmekunderna att få en del av sin värme från solen. Härnösand Energi och Miljö bygger i samarbete med Absolicon Solar Concentrator AB det första kraftverket som samtidigt ger el från solceller och värme till fjärrvärmennätet. Det 200 kvadratmeter stora kraftverket ska generera 20 kW el och 100 kW värme.

**PROJEKTET** är en del av en planerad energipark med nya lösningar för el- och värmeproduktion.

– Vi vill bidra till utveckling inom förnybar småskalig el- och värmeproduktion, säger **Pär Marklund** på Härnösand energi och Miljö.

**Joakim Byström**, Absolicons vd, menar att produktion av solex och solvärme lika väl kan ske var som helst i näten. Men förutsättningarna varierar.

– Där man satsat på kraftproduktion även på sommaren vill man inte ha in mer värme på sitt nät. Men på många håll har man ett så litet behov av värme under sommarhalv-



FOTO: DOREEN BERNHARD

**På Absolicon hoppas man på ett genombrott för solenergin.**

året, samtidigt som man investerat i storskalig kraftproduktion som inte lönar sig att ha igång.

I det stora hela är det ett försumbart tillskott, men för en fastighetsägare kan det göra skillnad – och ge fjärrvärmebolaget goodwill.

– Det är ju egentligen helt onödigt att fastighetsägaren ska bygga ett egen internt system, när man istället kan ansluta till fjärrvärmennätet.

**ERIK HÖRNKVIST**

# onkurrensprövning

var på frågan om de betalat överpriser

– Men vi är bekymrade över hur det ser ut på marknaden med betydande prisökningar. För att skydda kunderna mot oskäligen framstår prisreglering som det mest ändamålsenliga alternativet. Därför ser vi positivt på att Fortum valt en självpåtagen intäktsram.

**Per Forsling**, energiexpert på Fastighetsägarna Stockholm, är dock inte förtjust i denna lösning.

– Det ger ett märkligt intryck av att man försöker driva en egen politisk linje med prisreglering framför konkurrens.

Thomas Sundqvist håller med om att konkurrens i näten är att föredra. Men hänskjuter det till utredningen om tredje-partstillträde.

**Den "maximala intäktsramen" är inte helt enkel att sätta sig in i. Kommer den verkligen att få någon reell betydelse?**

– Vi har inte gjort någon bedömning i detalj av intäktsramen, detta är inte att jämföra

med en förhandsreglering. Men avkastningskraven verkar ligga på en rimlig nivå.

**Jens Björn**, Kommunikationschef

Fortum Värme, svarar:

– Intäktsramen visar ett pris som skulle vara möjligt när man tar höjd för rimliga kostnader och för rimlig avkastning. Genom intäktsramen vill vi visa våra kunder, men även andra intressenter att vår metod att alternativprissätta fungerar och inte leder till överprissättning utan snarare tvärtom.

**Den andra utredningen lades ner med hänvisning till uppgörelsen med Fortum. Hur kan det överföras på Uppsala?**

– Det vi menar är att de erfarenheter vi gjort inom ramen för utredningarna är att det skulle vara svårt att nå ett tydligt resultat som skulle gå att använda i en rättslig process.

**ERIK HÖRNKVIST**

”

**Men vi är bekymrade över hur det ser ut på marknaden.”**

## Under 20 grader är OK

**TEMPERATUREN FÅR** understiga 20 grader i en lägenhet vid någon tidpunkt under dygnet. Medelvärdet ska dock vara 18 grader. Det slår en dom i miljödomstolen i Vänersborg fast.

Domen kom efter att en hyresgäst i Halmstad tröttnade på att temperaturen stundtals sjönk och klagade hos miljö- och hälsoskyddsnämnden som gick på hyresgästens linje. Ärendet överklagades upp till miljödomstolen som nu gått värdens tillmötes. Snitt i luft ska vara 18 och vid golv 16 grader.

Domen är inte överklagad och har vunnit laga kraft.

## John Mattson säljer och utvecklar

**JOHN MATTSON FASTIGHETS AB** har sålt fastigheten Fyrvaktaren 1 i Larsberg på Lidingö till fastighetsutvecklingsföretaget ALM Equity AB. ALM Equity avser att omvandla fastigheten till bostäder.

John Mattson ser försäljningen som en möjlighet att öka fokuseringen på förnyelsen av Larsberg och den redan påbörjade uppgraderingen av det övriga beståndet.



Ett arrangemang av Svenska Mässan



## TYPISKT SCANBYGG

ScanBygg erbjuder ett unikt tillfälle att få en överblick över både dagens och morgondagens energieffektiva byggande. Mässan är Syd- och Västsveriges självklara mötesplats när det gäller allt från hus- och anläggningsbyggnad till stads- och infrastrukturplanering.

### ALLT OM FRAMTIDENS BYGGANDE


Nya idéer för nästa generations boende. Energy Fusion är en ny, kreativ mötesplats på mässan. Här arrangeras öppna seminarier, debatter och samtal om hållbart och energieffektivt byggande.

Scanbygg – mässan med allt om morgondagens byggande.

8-11 mars 2011

Läs mer på [www.scanbygg.se](http://www.scanbygg.se)



A scenic forest stream with mossy rocks and a white radiator in the foreground. The stream flows through a dense forest with trees showing autumn foliage. The water is clear and flows over large, moss-covered rocks, creating small cascades. In the bottom right corner, a white radiator is visible, suggesting a connection between nature and modern heating technology.

Tycker du att det här  
med att rädda världen  
låter pretentiöst?

Då kan vi prata  
driftsäkerhet i stället.

Att fjärrvärme är en klimatsmart uppvärmningsform vet du säkert redan. Men visste du att den dessutom är ovanligt driftsäker?

Ändå handlar det om en i sammanhanget relativt enkel lösning: Vi hettar upp vatten som pumpas runt i ett eget kretslopp. Det gör att fjärrvärmen, till skillnad från andra värmelösningar, praktiskt taget är underhållsfri. Kort sagt, ett lika enkelt som tryggt sätt att värma bostäder, lokaler och industrier.

**EN DRIFTSÄKER UPPVÄRMNING FÖR EN HÅLLBAR FRAMTID.**

Fjärrvärmens omställning från fossila till förnybara bränslen är huvudförklaringen till att Sverige klarat klimatmålen och blivit en förebild för andra länder. De senaste 20 åren har fjärrvärmebranschen minskat Sveriges utsläpp av koldioxid med 11 miljoner ton.

Detta har kunnat göras tack vare att fjärrvärmen tar tillvara resurser som annars skulle gå förlorade, som spillvärme från industrier,



rester från skogsavverkning och annat avfall. Hela 80 procent kommer från förnybar och återvunnen värme. Dessutom får vi stora mängder förnybar el – för närvarande nästan 5 TWh – när el och värme produceras samtidigt i bioeldade kraftvärmeverk.

Genom 1 300 mil rörledningar hålls ungefär hälften av Sveriges hem och lokaler varma på det här resurssnåla sättet. I de flesta kommuner är fjärrvärmens dessutom den billigaste uppvärmningsformen.

Vi pratar helt enkelt om det bästa sättet att hålla oss själva varma, utan att Moder Jord ska få det för hett om öronen.

Läs mer på [fjarrvarme.se](http://fjarrvarme.se).



# Nyheter



30 000 nya kvadratmeter köpcentra i Uppsala.

## Nytt köpcentra i Uppsala

**CASTELLUMÄGDA** Aspholmen fastigheter skapar en ny handelsdestination, Bolandcity, i Uppsala. Totalt investeras över 160 miljoner för att bygga 30 000 kvadratmeter handelsyta. Bolandcity kommer därmed att bli den dominerande handelsplatsen i Uppsalas största handelsområde, Boländerna.

– Ännu finns det utrymme för en utbyggnad i Uppsalas handelsområden, men konkurrensen hårdnar, säger Björn Johansson, fastighetschef på Aspholmen Fastigheter.

**” Kampen mot företagare är lika föråldrad som reklam för en faxmaskin.”**

Roger Akeius på DN debatt.

## Ingen post med tröga inkast

**BOSTADSRÄTTSÄGARNNA** i en förening i Trelleborg riskerar att inte få sin post utdelad efter nyår.

Tröga brevinkast är anledningen. Posten anser att det är ett tillräckligt allvarligt arbetsmiljöproblem för att kunna kräva att föreningen sätter upp fastighetsboxar.

Bostadsrättsföreningen motsätter sig, och menar att om det överhuvudtaget ska bli några fastighetsboxar så får Posten betala.

– Det är inget fel på brevinkasten. De har suttit där sedan 60-talet och har alltid fungerat, säger ordförande i styrelsen, Lars Nilsson till Sydsvenskan.

## Tvångsförvaltning för drucken och slarvig hyresvärd

**NÄR HYRESNÄMNDEN** skulle besiktiga hans två hyreshus var fastighetsägaren full. Nu får han husen satta under tvångsförvaltning. Givetvis var det mer än bara onykterhet som låg bakom beslutet. Flera boende var under en längre tid utan el, värme och vatten i sina lägenheter eftersom fastighetsägaren struntat i att betala räkningarna. Hyresnämnden håller huvudförhandling i ärendet i mitten av december.

## Webbfrågan

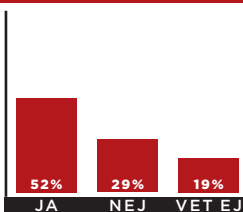
### HAR DU SVÅRT HITTA KOMPETENT PERSONAL?

Få ungdomar känner sig lockade av fastighetsbranschen trots att behovet av nyrekrytering är stort.

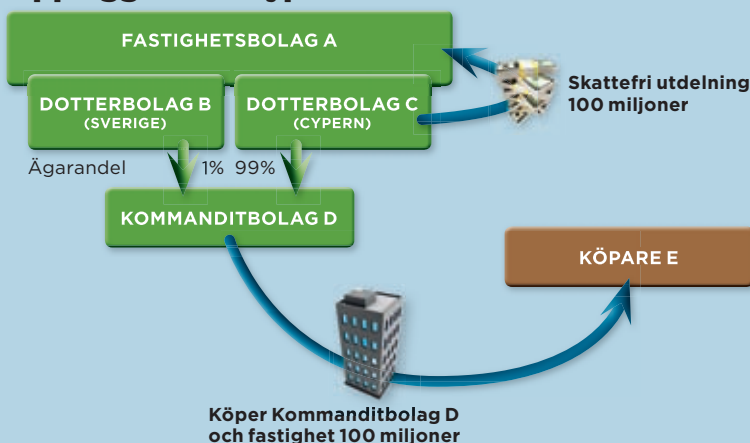
Svara på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se). Resultatet redovisas i nästa nummer.

## Webbsvaret

Många befår att elpriserna även skjuter i höjden denna vinter – inte minst för att kärnkraftverk står stilla. **Är det bäst att binda elpriset nu?** Så löd förra webbfrågan i förra numret. Så här tyckte de läsare som svarade.



## Upplägget för "Cypernmålet"



Med försäljningar genom kommandit- eller handelsbolag i Cypern och Holland gjordes fastighetsaffärer helt utan reavinstbeskattning. Stopplagen kom 2008. "Cypernmålet", ett förhandsbesked från mars 2006 ska pröva om affärer innan lagen tillkom är att betrakta som skatteflykt.

# Skattekrav på 20 miljarder

**Skatteflykt eller ej? 20 miljarder kronor står på spel för ett 60-tal fastighetsbolag som väntar på en prejudicerande dom i Regeringsrätten.**

Det är många fastighetsbolag som med spänning väntar på ett utslag i det så kallade Cypernmålet. Inte minst Fabege som riskerar en upp-taxering med 7,1 miljarder vilket kan leda till över två miljarder i skatteskuld.

**PÄR GAUFFIN**, skatteintendent på Skatteverket har stora förhoppningar om att Regeringsrätten kommer att betrakta Cypernmålet som skatteflykt. Det finns ett hundratal ärenden för prövning i olika rätter där man undgår beskattning av fastigheternas övervärden. Skatteverkets bedömer att skattekraven är cirka 20 miljarder kronor.

– Om Regeringsrätten säger att skatteflyktslagen är tillämplig kommer underinstanserna att gå på samma linje. Det är min bedömning, säger Pär Gauffin.

Markus Thaler, skattejurist på Ernst & Young Real Estate tror

att Regeringsrätten kommer att betrakta Cypernfallet som skatteflykt.

– Två mål är redan avgjorda med liknande förfarande, och de ansågs vara skatteflykt. Övervägande skäl talar för att även detta är det.

**MEN PÅ** Fabege är man inte helt förvånande av annan åsikt.

– Våra skatteexperter tror att vi kommer att vinna. Försäljningarna var innan stopplagen tillkom gjorda enligt den lagstiftning som rådde och allmänt vedertagna. Vi anser inte att Skatteverket retroaktivt nu kan kräva skatt, säger **Åsa Bergström**, vice vd och finanschef på Fabege.

**Skatteverket anser att ert syfte var att undgå skatt och att det därför är skatteflykt.**

– De har fel. Då kunde vi lika väl sälja fastigheterna i aktiebolag vilket också är en skattefri försäljning. Vårt syfte var att få bättre betalt, säger Åsa Bergström.

– Bolagen och deras jurister har en självsäker attityd men de borde ha stor anledning att vara oroliga, säger Pär Gauffin.

DAVID GROSSMAN



## **KL: 13.10, 16 NOVEMBER JÄGARVÄGEN 12 I UMEÅ**

Grillelementet i spisen hemma hos Erika Jonsson har gått sönder. Lennart Adolphson, fastighetstekniker på Scherdins fastigheter konstaterar att ledningen brunnit och byter ut grejerna.

– Det finns inget bättre jobb. Ena stunden är man uppe på ett tak och fixar några takpannor, sedan kanske hos en hyresgäst eller i källaren. Omväxlande och aldrig tråkigt.

Lennart var verkstadsmekaniker innan han för 13 år sen började som fastighetstekniker. Dagen innan besöket hos Erika fyllde han 54 år.



**AJOUR  
TRADING**  
  
**CENTRUM FÖR GOLVKUNSKAP  
THE FLOOR KNOWLEDGE CENTER**

**Stockholm**  
08 – 604 30 00  
070 - 891 52 52

**Göteborg**  
031 – 87 31 21  
070 – 790 77 04

**Ajour Trading Sweden löser  
golvproblem i offentliga miljöer**  
[www.ajourtrading.com](http://www.ajourtrading.com)

# Ingen hejd på köpfesten

Köpfesten i landets köpcentrum fortsätter, samtidigt som konkurrensen hårdnar. I dag handlar överlevnad inte bara om ett bra läge och utbud, utan också om att kunna erbjuda det lilla extra.

TEXT: CARINA JÄRVENHAG  
FOTO: JOHAN BERGMARK

**J**odå, julhandeln lär slå rekord även i år och antagligen många år framåt. Det tycks för tillfället inte vara någon hejd på vår köplust och detaljhandeln förväntas växa med 2,5 till 3 procent om året fram till år 2030. Och blickar man tillbaka har det varit en sällan skådad köpfest under det föregående decenniet.

– Detaljhandeln har haft en obruten tillväxt de senaste 13 åren, vilket är unikt jämfört med övriga EU. Det enda som bröt den trenden var 2–3 månader mitt under finanskrisen 2008, säger **Fredrik Kolterjahn**, analytiker på Handelns utredningsinstitut.

**Fredrik Bergström**, doktor i ekonomi och avdelningschef vid analysföretaget WSP Group, tror också på ökad köpkraft de närmaste åren.

– Kakan för handeln växer. Svenskarna blir fler och med mer pengar i plånboken, vilket gör att köpkraften ökar, säger han.

Men profetior har slagit fel förut och privatkonomen **Cecilia Hermansson** på Swedbank varnar för flera osäkerhetsfaktorer.

– De disponibla inkomsterna ökar med cirka två procent om året fram till år 2012. Den relativt blygsamma inkomstökningen beror på att arbetslösheten minskar långsamt och att lönetillväxten är måttlig. Det råder också stor osäkerhet i omvärlden. Krisen i Grekland är ett exempel, säger hon.

De närmaste åren får hushållen inte del av stimulansåtgärder från regeringen i lika hög utsträckning som tidigare. Det finns också andra orosmoln vid horisonten, varav det mörkaste heter räntehöjningar. I år har Riksbanken höjt reporäntan med 0,75 procent och den kommer att stiga ytterligare.

– Det är en avsevärd skillnad på en rörlig ränta på 1,5 eller 4,5 procent, vilket är mer normalt, säger Cecilia Hermansson. För en familj med rörliga lån på 2 miljoner handlar det om 63 000 kronor om året, istället för 21 000.

Man får anta att de flesta hellre bor kvar i sina bostäder och istället minskar sin konsumtion.

Finanskrisen gjorde också att flera nya projekt för köpcentrum och gallerior lades på is, men i år byggs det igen. Totalt tillkommer omkring en miljon kvadratmeter i Sverige under de närmaste fem åren. ➤



## Hur ska ett bra köpcentrum vara?



### Linnea Forslund, butiksbiträde och Carls Allertz, studerande:

– Man ska kunna nå centrat med lokaltrafik och så ska allt man kan behöva finnas på plats – även mat. Gärna även nischade butiker och inte samma kedjor som finns överallt.



### Mikael Svensson, polis:

–Man ska kunna gå till ett shoppingcentra och räkna med att hitta det man vill ha.



### Rojin Bozkurt, student:

–Allt ska vara samlat och det ska vara ett stort utbud med kläder och smycken.



### Sanda Herovic, pensionär:

–Ju större desto bättre. Det ska finnas flera stora livsmedelsbutiker.



### Kate och Kenneth Sjölander, pensionärer:

– Det måste vara enkelt att parkera och så ska man hitta lätt inne i centrat.



### Annika Wickström, säljare, med Emelie:

– Mycket heminredning. Ogillar ställen där säljare står utanför och rycker i en.



### Elin, kurator, och Daniel Scandurra, konsult, med barnen Ruben och Selma:

– Barnvänligt och med amningsrum. Kaféer och lekpark är också bra.

**Restauranger är viktigt. Det ska finnas många på samma ställe så att man kan äta när man handlat klart. Det ska finnas många olika butiker.”**

Sabo Onval, skräddare.



### Lennart Ahlin, pensionär:

– Det måste finnas en bra järnhandel och gärna lite exklusiva butiker – fast de brukar gå i konkurs.

ENKÅT: MARIA LUNDMARK



**Vem kommer att gå till livsmedelsbutikerna om det är lika billigt att få en kasse levererad till dörren?"**

Fredrik Bergström

Oftast handlar det om tillbyggnad eller ombyggnad av existerande gallerior. Men undantag finns som nya Emporia i Malmö och Malls of Scandinavia i Solna, båda med utländska ägare bakom sig. Sveriges goda ekonomi gör oss till en alltmer attraktiv marknad för utländska investerare.

– De satsar i Skandinavien eftersom marknaderna här har klarat sig bäst igenom finanskrisen, har befolkningstillväxt och ökande köpkraft. Vi har planer på att investera uppemot 16 miljarder kronor i nya och redan existerande köpcentrum i Skandinavien de närmaste fem åren, säger Steen & Ströms koncernchef **Jan Ove Holmen** som bygger Emporia.

**SAMTIDIGT** koncentreras alltmer av köpkraften och handelsplatserna till storstadsområdena. 70 procent av framtidens inkomster och konsumtion kommer att finnas i de tre storstadsregionerna. Hela 40 procent av handeln är koncentrerad till Stor-Stockholmsområdet.

– Där finns det gott om pengar och en stark köpkraft, men koncentrationen gör också att galleriornas upptagningsområden kommer att överlappa varandra. För att kunna överleva måste ett köpcentrum ha ett A-läge. Det kan handla om city,



Jan Ove Holmen

men också om den yttre innerstaden där det finns knutpunkter och byggs bostäder, säger Fredrik Bergström.

Ett framgångsrikt köpcentrum måste numera också erbjuda något utöver själva shoppingen. Det handlar såväl om arkitektur och design som om atmosfären med ljud, ljus och dofter. Man måste skapa en miljö som kunderna trivs i.

– Själva shoppingen räcker inte längre för att locka kunder – galleriorna måste också bli destinationer i sig själva, säger Fredrik Kolterjahn.

En ny trend är också satsningen på lokala centrum och stadsdelscentrum. Att jobba aktivt med stadskärnor är en uttalad ambition för till exempel finska Citycon, som äger Liljeholmens galleria och Åkersberga centrum.

Tillgängliga och fräscha förortscentrum med ett stort utbud är också vinnare, till exempel Täby centrum utanför Stockholm eller Nordstan i Göteborg. Så även köpcentrum i mindre städer, inom de större städernas upptagningsområde, till exempel Strängnäs.

– Förlorare blir köpcentrum som hamnat i B-lägen eller knutpunkter som inte har fräschats upp. Handelsplatser som Erikslund i Västerås har tagit död på handeln i närliggande städer som Sala och Köping, säger Fredrik Bergström.

”Dead-malls” är ett begrepp som skapas i och med den allt intensivare konkurrensen och de

## Den nya upplagan av *Hyreslagarna*

ULF SKORUP och TOMAS UNDERSKOG



**E**N NY ÅTTONDE upplaga med cirka 70 nya rättsfall, främst från Högsta domstolen och hovrätterna.

Här finns uppmärksammade rättsfall om skadestånd vid förlängningsvägran, brand och ytförändringar samt Högsta domstolens avgörande om rätten till skadestånd vid »annan befogad anledning» (Shellmålet). Avsnittet om en hyresgästs konkurs har omarbetats med hänsyn till nyare avgöranden från Högsta domstolen.

Lagändringar till och med den 31 augusti 2010 har beaktats. Det gäller bland annat införandet av en hyresnormerande roll för kollektivt förhandlade bostadshyror (slopan-det av allmännyttans prisledande roll) och utökningen av möjligheter till andrahands-upplåtelser.

*Ett måste för alla som kommer i kontakt med hyresfrågor!*

*Hyreslagarna*  
296 sidor, inbunden  
ISBN 978-91-7504-231-2  
385 kr + 6% moms + porto.  
Välj beställningssätt:  
[www.dialogosforlag.se](http://www.dialogosforlag.se) eller  
[dialogosforlag@comhem.se](mailto:dialogosforlag@comhem.se)  
tel 08-15 46 97  
fax 08-15 55 38  
Dialogos Förlag,  
Odengatan 36,  
113 51 Stockholm.  
Ange alltid antal, namn på  
beställaren, leverans- och  
fakturaadress.

  
DIALOGOS

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

# ” Själva shoppingen räcker inte längre för att locka kunder – gallerierna måste också bli destinationer i sig själva.”

Fredrik Kolterjahn, HUI

många nyetableringarna. A- och B-lägen blir avgörande också på de externa handelsplatserna. Köpcentrum som misslyckas byggs om eller får inhysa annan verksamhet.

**DÄREMOT STÄMMER** det inte att externa handelsplatser dödar all annan cityhandel, tvärtom kan de korsbefrukta varandra. Men då krävs en centrumförening och ett aktivt samarbete mellan fastighetsägare, butiksägare och kommunen. Men tillväxttakten är inte lika hög för cityhandeln som för handelsplatserna.

– Fastighetsägarna har bidragit till att utveckla handeln, både vad gäller cityhandel och köpcentrum. Konkurrensen från externa handelsplatser har också gjort att många kommuner har vaknat och utvecklat sina stadskärnor, säger Fredrik Bergström.

Fastighetsägarna Syd i samarbete med Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, tar som bäst fram en rapport om hur cityhandeln påverkas av nya köpcentrum och hur stadskärnorna utvecklas.

Man tittar bland annat på detaljhandelsomsättning och öppettider, gästnätter och hyresnivåer. **Göran Höckert**, näringspolitisk chef Fastighetsägarna Syd, säger att det bästa är när fastighetsägare, butiker och kommunen arbetar tillsammans för att skapa ett attraktivt city.

– Rapporten är inte klar men jag tror den kommer att visa att städer som arbetat aktivt med sina centrum som Helsingborg och Malmö klarat sig bra, medan det är tuffare till exempel i Lund. Köpcentrum och cityhandeln är visserligen konkurrenter, men kan också ge impulser åt varandra. Ju bättre externhandeln är, desto mer måste cityhandeln vässa sig, säger Göran Höckert.

Det stora hotet till köpcentrum, vid sidan av lågkonjunkturer, är e-handeln. I dag har den cirka fem procent av handelns omsättning, men växer stadigt. Några som redan fått känna av e-handelns konsekvenser är skivbutiker och boklädor.

– Anta att e-handeln växer med 25 procent fram till 2030. Det skulle innebära 200 miljarder kronor, vilket är hälften av handelns förväntade tillväxt. Självklart kommer det att innebära enorma förändringar för framtidens köpcentrum, säger Fredrik Bergström.

Han tror att det kan handla om allt från fler showrooms till allt mer teknik i de fysiska butikerna. Och att e-handel adderas till de övriga tjänsterna i butiken, till exempel att kunna beställa sina varor från en terminal i butiken eller att hämta ut redan beställda varor.

– Man kan fråga sig vilket segment som kommer att drabbas närmast? Vem kommer att gå till livsmedelsbutikerna om det är lika enkelt och billigt och få en matkasse levererad till dörren. Vem köper kläder i butiken, när man kan prova kläder lika bra i virtuella provrum?

**KANSKE KAN** e-handelns genombrott jämföras med det genomslag som bilen fick på konsumenternas köpvanor. Vi får vänta och se.

Och slutligen, vilket genomslag har egentligen gröna värderingar fått i våra köpcenter? Stort vad gäller själva fastigheterna.

I dag är det självklart att bygga så miljövänligt och energieffektivt som möjligt. Det finns också tecken på en ökad efterfrågan efter hållbar utveckling och kritik mot konsumtionssamhället.

– Något håller på att hända med second-hand marknaden, till exempel har Stadsmissionen öppnat en butik i Liljeholmens galleria. Den tekniska utvecklingen har gjort det lättare att köpa och sälja saker, till exempel på Blocket. I dag kan man nästan säga att folk ”leasar” sina varor, eftersom de byter ägare så fort. För den traditionella handeln är detta både ett hot och en möjlighet, säger Fredrik Bergström. ●



**Johan, Annmari, Ella och Love Bergmark:**  
– Bra matställen är viktiga. Man blir hungrig av att shoppa.

## SVERIGES STÖRSTA SAMMANHÅLLNA KÖPCENTRUM (OMSÄTTNING 2009)

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Nordstan               | 3,4 miljarder |
| Sickla Köpkvarter      | 2,6 miljarder |
| Nordby Shopping Center | 2,3 miljarder |
| Farsta Centrum         | 2,2 miljarder |
| Kista Galleria         | 2,2 miljarder |
| Täby Centrum           | 2,2 miljarder |
| Väla Centrum           | 1,9 miljarder |
| NK (Stockholm)         | 1,9 miljarder |
| Skärholmen Centrum     | 1,8 miljarder |

## ÖNSKEBUTIKERNA FÖR EN HANDELSPLATS

- Ikea
- H&M
- ICA
- Billema
- Stadium
- Elgiganten
- Systembolaget
- Clas Ohlson
- Bauhaus

# Emporia vill vara störst och vackrast

**”Hela Sveriges befolkning” måste handla på Emporia för att investeringen ska gå ihop. Med torg, lounger, garderober och tjugisig arkitektur ska Malmös nya köpcentrum bli något utöver det vanliga enligt fastighetsägaren.** TEXT: CARINA JÄRVENHAG

**N**är Emporia står färdigt hösten 2012 kommer det att vara fastighetsägaren Steen & Ströms största galleria. För att investeringen ska löna sig krävs minst nio miljoner besökare som ska spendera tre miljarder kronor under ett år, alltså lika många kunder som hela Sveriges befolkning.

– Vi hoppas att Emporia ska bli ett utflyktsmål för hela Öresundsregionen. För det talar inte minst läget bredvid den nya arenan Hyllie och ett par minuter från den nya Hyllinge station, säger **Jonatan Carlring**, projektansvarig på Steen & Ström.

Projektet lades på is under finanskrisen. Nu har ägarna, det franska köpcentret Kiépierre och den nederländska pensionsfonden ABP, fått ihop de fyra miljarder kronor som bygget kostar. Som mest kommer 3 500 byggjobbare att arbeta med Emporia. 93 000 kvadratmeter butiksyta ska innehålla 200 butiker, ett tjugotal restauranger, parkeringshus samt spa och en temapark på taket.

– Det är viktigt att skapa en skön atmosfär för

kunderna. Det kommer att finnas torg, gångbroar och lounger, där man bara kan sitta ner en stund. Vi kommer också att erbjuda en servicenivå som är något utöver det vanliga, säger Jonatan Carlring.

Med det menar han bland annat möjligheten att lämna in ytterkläder i garderober, lämna in bilen på service och ha tillgång till shoppingvärdar.

– Viktigast för ett köpcentrum är förstås utbudet, men det räcker inte idag. Emporia ska också vara ett ställe där man kan koppla av, umgås och återvända till. En handelsplats också för de kommande 20–30 åren, säger Jonatan Carlring.

**IDAG ÄR** cirka 65 procent av butiksytorerna uthyrda och här kommer både att finnas gammal trogna slagskepp som H&M, Clas Ohlsson, Lindex och Axfood, men det ska också finnas plats för lokala butiksinnehavare och internationella märken.

På frågan hur höga hyrorna blir svarar Jonatan



Jonathan Carlring

## HÄR FINNS FRAMTIDENS INKOMSTER

|              |     |
|--------------|-----|
| Stockholm    | 43% |
| Göteborg     | 14% |
| Malmö        | 10% |
| Östergötland | 4%  |
| Jönköping    | 2%  |
| Västerås     | 2%  |
| Halmstad     | 2%  |
| Trollhättan  | 1%  |

Stockholm tar nästan hälften av landets lönetillväxt i framtiden.

**”Man ska inte behöva ha bil för att komma till köpcentrumen, det byggs för många nya centrum som kräver bil. Det ska vara lugn och ro och det ska finnas amningsrum.”**

Karin Larsson, föräldraledig.



## HÄR BYGGS DET NYTT

- Det senaste stora nytillskottet är Bromma Blocks (KF Fastigheter) Stockholm
- Två planerade stora och helt nya projekt: Emporia (Steen & Ström) Malmö  
Mall of Scandinavia (Unibail-Rodamco) Råsunda

## KÖPCENTRUM SOM SKA UTVECKLAS

- Frölunda Torg (Diligentia)
- Farsta Centrum (Atrium Ljungberg)
- Åkersberga Centrum (Citycon).



**Emporia vid Öresundsbron ska inte bara vara ett ställe för shopping – man ska även koppla av och umgås med vänner.**

Carlring att de förhandlas fram med varje enskild hyresgäst.

– Utöver hyran betalar varje hyresgäst egen drift, gemensam drift och marknadsföringsbidrag. Detta är ett upplägg som generellt används inom branschen, säger han.

**INGET KRUT HAR SPARATS** på själva byggnaden. Arkitektbyrån Gert Wingårdhs vann tävlingen med sin byggnad i tre våningar och med två spektakulära ingångar. Det finns en inbuktad ingång i bärnstensfärg mot arenan och stationstorget och en likadan ingång, men i havsblått, mot sundet. Den speciella formen går också igen i loggan för Emporia.

– Entréerna till Emporia blir världsunika, säger **Gert Wingårdh**. De får en viktig roll att leda kunderna från omkringliggande bostäder in i gallerian.

Han menar att arkitekturen blir allt viktigare för dagens köpcentrum.

– I dag vill man att allt större grupper av kunder ska trivas i köpcentrum. Kunderna ska både trivas och förundras. Då behövs ljusgårdar, öppna platser och material av hög kvalitet, men även sådant som fräscha och rymliga toaletter. Liksom all annan arkitektur handlar köpcentrum om att förena det poetiska med det praktiska.

Hur lönande är det då för fastighetsägarna att göra stora investeringar i arkitekturen?

– Det är inget som jag själv räknar på, men jag förutsätter att det lönar sig med tanke på det stora intresset och antalet uppdrag. ●



Gert Wingårdh

FOTO: JESPERRAY

”  
**Kunderna ska både trivas och förundras.**”

Gert Wingårdh, arkitekt



**Håkan Parmér, ekonom:**

– Gillar mest att shoppa i stan. I ett bra köpcentrum vill jag ha fri parkering och bra utbud.



**Marie Ahlin, pensionär:**

– Trist om det bara är de stora kedjorna. Jag vill även shoppa i annorlunda butiker.



**Nicklas Eriksson, elektriker:**

– Det ska inte vara för långt att åka dit och man ska kunna hitta allt man behöver. Det är bra om det finns caféer också.

# Från levande handel till ”dead-mall”

**När den stora livsmedelshallen flyttade var det början till slutet för köpcentret Slagsta Gates – idag så gott som öde.**

**– Sedan frisören flyttade och videobutiken slog igen är vi den enda butiken som har öppet, säger Salam Gibbi, ägare till Slagsta Snabbkem & Skrädderi.** TEXT: CARINA JÄRVENHAG FOTO: JYRKI SIIKANEN

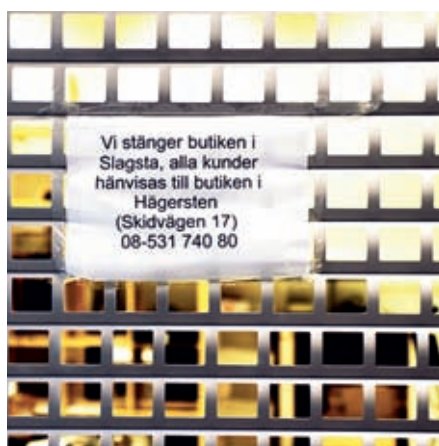
**D**et är halvmörkt och neddragna jaluiser i det som en gång var köpcentrumet Slagsta Gate. Våra steg ekar ödsligt mot stengolvet.

”Vet ni var den finska matbutiken finns”, undrar en kvinna som plötsligt dyker upp i dunklet. Men allt är stängt förutom Slagsta Snabbkem & Skrädderi, där ägaren Salam Gibbi pressar byxor i ett moln av ånga. Han har investerat två miljoner i utrustning och maskinpark. På frågan vad som gick snett med Slagsta Outlet svarar han utan tvekan.

– När Willys flyttade 2003 var det början till slutet. Då följde OnOff och alla de övriga efter. Det enda positiva som har hänt är att NetOnNet flyttade in, säger Salam Gibbi.

**HAN ÄR INTE** uppsagd av fastighetsägaren Kungsleden, men är besviken över vad han upplever som bristen på information.

– Vi får inte veta någonting. Det enda de



**När matbutiken Willys flyttade var det början till slutet för hela köpcentrumet.**

säger är att de försöker hitta hyresgäster.

Slagsta Gate öppnade för tio år sedan i det som tidigare var Botvidsgymnasiet, en skola som hade rykte om sig att vara Sveriges sämsta och som kommunen ville

få bort. Redan här finns en förklaring till Slagsta Gates fall. Satsningen på centrumet var inte helhjärtat och lokalerna var trist utformade.

Men den främsta orsaken till att Slagsta Gate inte räckte till är konkurrensen från en av Nordens största handelsplatser, Kungens kurva, som ligger en halvmil härifrån. Dessutom ligger Skärholmens centrum tvärs över motorvägen.

På ägaren Kungsleden säger förvaltningschef **Nina de Besche** att man letar efter nya användningsområden för Slagsta Gate.

– Vi tog över Slagsta Gate år 2005 som en del av portföljen när vi köpte hela Realia. Nu gäller det att hitta en publikdragare till centrumet, och det har hittills varit svårt, säger Nina de Besche.

**KUNGSLEDEN HAR NU** anställt en affärsutvecklare på heltid för att hitta en lösning för Slagsta Gate.

– Det handlar både om själva centrumet

## SÅ HÄR SER FRAMTIDENS HANDEL UT:

- Industriområden utvecklas i citynära lägen.
- Vanligare med dead-malls (projekt som misslyckas)
- Stadsdelscentrum får en renässans.
- Cityhandeln i mellanstora och större städer vässas.
- E-handel bryter igenom på allvar.
- Second-hand marknaden växer.

**”Jag är sällan i köpcentrum, men när jag är det vill jag kunna gå omkring många timmar. Det ska vara fin arkitektur så att man kan uppleva själva byggnaden också och inte bara affärerna.”**



Mehvez Döler, student.

## DE HÄR BLEV OCKSÅ DEAD-MALLS

- Arlandastad Outlet lockade inte kunderna. I dag finns här motornära verksamheter.
- Södertälje Festival Park blev inte långlivad.
- Boulton fick lägga ner Centra i Västerås.





Nya ägaren Kungsleden måste hitta publikdragare för att få igång kommersen igen.

och om kontorsdelen. Med sitt läge nära motorvägen och i en förändringsbenägen kommun som Botkyrka tror jag definitivt att Slagsta Gate har en potential, säger Nina de Besche.

Samtidigt har Gelba Fastigheter en option på att köpa Slagsta Gate om man hittar en lämplig verksamhet.

– I dag räcker det inte med att bygga en kåk nära motorvägen för att locka kunder, säger Leif West, vd för Gelba Fastigheter.

**GELBA TOG FÖR** några år sedan över Arlandastad Outlet, som även det var ett misslyckat försök med detaljhandel. Efter att ha testat olika koncept är inriktningen i dag på så kallad fordonsnära verksamhet med bilprovning, bilförsäljning, långtids-parkering och testbana för polisen.

– Ett köpcentrum har en begränsad tid på sig att hitta en vinnande mix. I dag måste det vara något som sticker ut. Hur unikt är det att erbjuda samma märken



**Skräddaren Salam Gibbi är en av få verksamheter som är kvar i fastigheten.**

och kedjor som redan finns i alla svenska gallerior från Malmö till Luleå, säger Leif West, som tror på ett helt annat användningsområde för Slagsta Gate.

Även Botkyrka kommun är angelägna

om att hitta en ny riktning för området och har en löpande kontakt med Kungsleden, enligt exploateringschef **Anna Holm**.

– Det här handlar först och främst om en kommersiell verksamhet, inte om något som vi ska satsa skattepengar på. Kommunen har naturligtvis ett visst ansvar eftersom våra detaljplaner styr markanvändningen, men fastighetsägare och etablerare måste också göra sin hemläxa kring koncept och marknadsförutsättningar, säger Anna Holm.

Botkyrkas långsiktiga mål för Slagsta strand är att skapa en ny stadsdel med både bostäder, arbetsplatser, hotell och affärer.

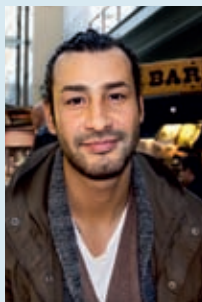
– Vi tror att planerna för Förbifart Stockholm ökar områdets potential, eftersom det här blir en helt ny entrézon till Stockholm, säger Anna Holm.

Men ännu så länge gapar butiksyrtorna i Slagsta Gate tomma. ●



**Pratsanee Noomahant, student:**

– Det vore bra om det fanns mer svensk mat i restaurangerna och caféerna. Vi turister hamnar ofta på köpcentrum och då vill man prova på svensk mat.



**Pablo Nunez, systemtekniker:**

– Det ska vara fler butiker med killkläder, de flesta affärerna är för tjejer. Det ska finnas både restauranger och caféer så att man slipper laga mat.

**E-HANDELN ÖKAR KRAFTIGT**



# NETTO

Sveriges nya närbutik!

Netto är en av Sveriges snabbast växande butikskedjor! Vi vill öppna ännu fler butiker och om vi kan få din hjälp med det, kan du bli rikligt belönad!

## HITTELÖN!!

på upp till

# 400 000 kr\*

Vi erbjuder en hittelön på upp till 400 000 kr\* för tips på butikslågen och hjälp med etableringsarbetet! Hur mycket hittelön du kan få beror på hur mycket hjälp vi får och var i landet butikslåget finns. Vi söker:

- lokaler från 600 m<sup>2</sup>
- mark på minst 3000 m<sup>2</sup>

\* För mer information och villkor besök [www.netto.se](http://www.netto.se)



## Kommersiella fastigheter

0771-73 90 10, [swedbankkf.se](http://swedbankkf.se)

Swedbank 

### Torsvik - nästan nytt



Nyare industrifastighet i Jönköping från 2008. Representativt och snyggt på expansivt område.

Mäklare: Bo Johansson  
Tel: 036-16 77 77  
e-post: [bo.johansson@swedbankkf.se](mailto:bo.johansson@swedbankkf.se)

### Bankeryd



Byggnad mestadels från 1984. Mycket ändamålsenlig för produktion, industri och lager. Bruksarea 1 675 m<sup>2</sup>

Mäklare: Bo Johansson  
Tel: 036-16 77 77  
e-post: [bo.johansson@swedbankkf.se](mailto:bo.johansson@swedbankkf.se)

### Väldiversifierad fastighetsportfölj i Stockholmsområdet

- Åtta fastigheter med lätt industri, lager och kontor i mycket attraktiva lägen
- Mycket god teknisk standard
- Diversifierad hyresgäststruktur
- Totalt ca 50 000 m<sup>2</sup>

Mäklare: Björn Johannesson  
Tel: 070-618 43 54  
e-post: [bjorn.johannesson@swedbankkf.se](mailto:bjorn.johannesson@swedbankkf.se)

Mäklare: Mikael Cadling  
Tel: 070-572 53 22  
e-post: [mikael.cadling@swedbankkf.se](mailto:mikael.cadling@swedbankkf.se)

### Fastighetsportfölj med låg risk i Stockholmsområdet

- Sex fastigheter om totalt ca 19 000 m<sup>2</sup> med lätt industri, lager och kontor i väl fungerande industriområden
- 3 bostadsfastigheter om totalt ca 9 000 m<sup>2</sup> i samlat kvarter
- Totalt ca 28 000 m<sup>2</sup>

Mäklare: Jan Börjesson  
Tel: 070-593 34 93  
e-post: [jan.borjesson@swedbankkf.se](mailto:jan.borjesson@swedbankkf.se)

### Bankeryd - centralt



Bra lokalfastighet 1280 kvm med källardel, moderniserad -85. Passar utmärkt till försäljning, utställning, kontor m.m.

Mäklare: Bo Johansson  
Tel: 036-16 77 77  
e-post: [bo.johansson@swedbankkf.se](mailto:bo.johansson@swedbankkf.se)

### Bankeryd



Välunderhållen representativ fastighet. Bra exponeringsläge 300 meter från riksväg 195. Goda förbindelser och utvecklingsmöjligheter. Bruksarea 3 920 m<sup>2</sup>

Mäklare: Bo Johansson  
Tel: 036-16 77 77  
e-post: [bo.johansson@swedbankkf.se](mailto:bo.johansson@swedbankkf.se)

### Projektfastighet - Kungshamn



Nu är en av Kungshamn's mest kända fastigheter till salu. Fastigheten har ca 40 rum samt restaurangdel mm och ett unikt läge med bedårande havsutsikt och västerläge. Endast bryggan skiljer huset från havet. Säljs disponibel för köparen. Vattenrätt ca 300 m<sup>2</sup> ingår.

Bruksarea: 1 440 + 285 m<sup>2</sup>  
Prisidé: 23 000 000 kr  
Mäklare: Urban Kullbo  
Tel: 031-761 23 41  
e-post: [urban.kullbo@swedbankkf.se](mailto:urban.kullbo@swedbankkf.se)

# Med is i magen klarar du omställningen till elprisområden

**D**e nya elprisområdena som ska införas den första november 2011 har redan fått många marknadsaktörer att tala om att rusta för högre priser. Men för den som har is i magen behöver omställningen inte bli så dyr.

Bakgrunden till de nya elprisområdena är att den billiga el som produceras i Norrland idag kostar lika mycket i hela vårt avlånga land, trots att det medför höga distributionskostnader att skicka elen till södra Sverige. Södra Sverige så att säga "subventioneras" av resten av landet.

Därför har Svenska Kraftnät meddelat EU-kommissionen att man kommer att införa fyra olika regioner i Sverige där elkostnaderna bättre kommer att avspegla de faktiska kostnaderna för att tillhandahålla el. I praktiken innebär detta att elen blir billigare i Norrland och dyrare i Södra Sverige – åtminstone fram till 2015, då man räknar med att distributionsbegränsningarna i kraftnäten har byggts bort. De nya elprisområdena innebär en ny marknad, som ingen än så länge vet hur den ska prissättas.

Elhandelsbolagen har valt att möta förändringen på olika sätt:

## 1. ETT RELATIVT HÖGT MEN FAST PRIS I RESPEKTIVE ELOMRÅDE.

I elområde 4, det vill säga södra Sverige, blir det fasta priset något högre. Generellt lägger elhandelsbolaget in en riskpremie i priset. Det negativa är att alla kunder får betala ett extra högt pris som förmodligen inte kommer att motsvara verkligheten. Det positiva med det är att kunderna vet vad de får betala även om det är dyrt.

**2. SAMMA PRIS SOM I ALLA ANDRA REGIONER.** Då fortsätter kunderna i övriga Sverige att subventionera kunderna i södra Sverige. Detta är givetvis negativt för alla utom de i södra Sverige.

## 3. FASTA PRISER MED EN PRISFÖRÄNDRINGSKLAUSUL.

Kostnaden justeras i efterhand mot verkligt utfall. Priset justeras gentemot ett tänkt pris för till exempel elområde 3, där den elintensiva Stockholmsregionen ingår. Effekt: Det kan bli onödigt dyrt för alla utom elkunderna i område 3, som slipper betala för eventuella förändringar.

## 4. FASTA PRISER EXKLUSIVE ELOMRÅDESPRISER.

Det innebär man först i efterhand jämför kostnaden mot den nordiska elbörsen Nordpools elpris. Det positiva med detta är att elkunderna alltid får rätt områdespris, eftersom man efterjusterar mot en fungerande marknadsplats. Det negativa är givetvis att du inte i förväg vet om det blir ett påslag eller avdrag på dina elkostnader. Justeringen kommer förmodligen att vara mindre än 10 procent av ditt totala elpris.

**EN MINDRE** fastighetsägare märker sannolikt inte av förändringen alls. Beroende på var i landet man befinner sig är lösningen inbakad i elhandlaren avtal. Men för ett större fastighetsbolag kan det finnas anledning att ta med val av prismodell när man förhandlar sitt elavtal.

**” Jag anser att det är osannolikt att det blir ett så högt pris i verkligheten.”**

Då handlar det om att göra en riskbedömning. Eftersom det rör sig om en ny marknad vill elhandlare ha en riskpremie inbyggd i priset. Det handlar om pålägg på runt 4–6 öre per kWh.

Men jag anser att risken inte är så hög att det motiverar så stora prishöjningar. Prispåsläggerna är valda efter priset i Köpenhamnsområdet. Men överföringskapaciteten av el till södra Sverige är bättre än till Köpenhamnsområdet. Jag anser att det är osannolikt att det blir ett så högt pris i verkligheten.

Mitt råd till fastighetsbolagen är därför att ha is i magen och välja prismodellen "Fast pris exklusive elområdespriset", oavsett var du finns i Sverige. I Norrland blir det verkliga priset lägre än fastpriset. I Skåne blir det högre, dock inte så mycket som 4–6 öre per kWh. En risk som kan vara värd att ta.



Ulf Dahlin, VD Energi Försäljning Sverige AB



## Energideklarationer, Radonmätning, Termografi och Energiutredning.

E-deklaration hyreshus med endast bostäder 3.500,- inkl. moms resor och besiktning. Övriga byggnader kontakta oss för offert.

Radonmätning, Långtidsmätning 400,-/2 dosor, extra dosa 150,-/st, Korttidsmätning 500,-/2 dosor, extra dosa 200,-/st.

Priser inkl. moms. Radonbesiktning kontakta oss för offert.

Termografi, Energiutredning.

Kontakta oss för offert.

Vi har personal i Stockholm.

Tel: 0501-139 10, Fax: 0501-149 10  
info@mecenergi.se, www.mecenergi.se



# Fortsatt efterfrågan på k

**Malmö har drabbats av ökad arbetslöshet och den var i oktober 10 procent. Men kontorssektorn har klarat sig bra och vakansgraden har stabiliserats. Efterfrågan kommer att öka nästa år.**

## NÄRINGS LIV

Malmö näringsliv är numera diversifierat, och i begränsad omfattning beroende av tillverknings- och exportindustrin. Trots detta har regionen drabbats relativt hårt av nedgången i världsekonomin de senaste åren. Arbetslösheten uppgick i oktober 2010 till 10,0 procent vilket kan jämföras med motsvarande siffra för Stockholm på 6,0 procent och för riket på 8,3 procent.

Kontorssektorn har klarat sig förhållandevis väl. Efter flera år av stark tillväxt var antalet kontorsysselsatta i princip oförändrat under 2009. Under 2010 kan vi nu åter se en uppgång i antalet kontorsysselsatta, och vår prognos är att det kommer att stiga även under år 2011.

## LOKALHYRES-MARKNADEN

Låg tillväxt inom kontorssektorn under främst år 2009 tillsammans med en relativt stor nyproduktion av kontorsytor har lett till en viss press nedåt på kontorshyrorna. Topp hyrorna föll marginellt, med i storleksordningen endast cirka 100 kr/kvm motsvarande runt 5 procent under 2009 och har varit stort sett oförändrade under 2010.

Vad som är kännetecknande för Malmö är dock det stora tillskottet av nya kontorsytor. Under åren 2009 och 2010 har tillkommit 65 000 kvadrat nya kontor, motsvarande nästan 5 procent av den befintliga kontorsstocken. Under 2011-2012 kommer ytterligare 75 000 kvadratmeter kon-



Storgatan 19. 3 739 kvm boyta och 5 162 kvm lokalyta. Köpt nov 2010 för 110 miljoner kronor. Säljare Krönet Fastighets AB och köpare Trianon.

torsyta att färdigställas. Denna nya yta motsvarar drygt 5 procents ökning av kontorsstocken, vilket kan jämföras med cirka 1-2 procent i Stockholm och Göteborg.

Få spekulativa nybyggnadsprojekt har startats de senaste åren, och de kontorsytor som nu färdigställs är i stort sett helt uthyrda. Västra Hamnen har nu definitivt tagit över som det mest attraktiva kontorsområdet i Malmö med hyresnivåer i nivå med 2 000 kr/kvm. I helt nybyggda kontor finns även exempel på hyresavtal tecknade på högre



Drottninggatan 3. 2 122 kvm boyta och 2 068 kvm lokalyta. Köpt september 2010 för 60 miljoner kronor. Säljare Fastighets AB Briggen, köpare Elias Iskander.

nyväer. I det traditionella CBD uppgår hyresnivån till cirka 1 900 kr/kvm.

Även om kontorsysselsättningen i Malmö varit stabil de senaste åren har det stora nytillskotten av kontor lett till en ökning av kontorsvakansen främst under 2009. Under

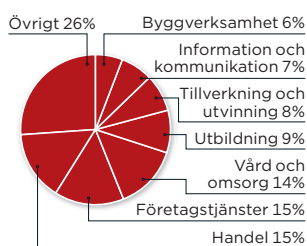
2010 har vakanserna stabiliserats på en klart lägre nivå än DTZ's tidigare prognoser visade.

## BOSTADS-MARKNADEN

Malmö har haft en stark befolkningstillväxt och antalet nya hushåll

## Malmö i siffror

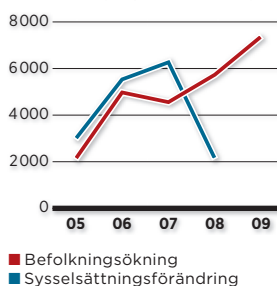
### Verksamheter



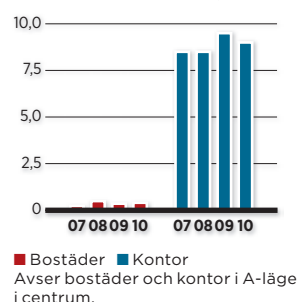
### Största fastighetsägarna

| Ägare                    | Taxerad yta (kvm) |
|--------------------------|-------------------|
| MKB Fastighets AB        | 1 659 000         |
| Wihlborgs Fastigheter AB | 595 000           |
| Stena Fastigheter AB     | 550 000           |
| Fastighets AB Briggen    | 341 000           |
| ACTA                     | 288 000           |
| Vasakronan AB            | 224 000           |
| Heimstaden               | 203 000           |
| Ulla Åberg               | 185 000           |
| Akelius Fastigheter AB   | 176 000           |
| Dagon AB                 | 156 000           |

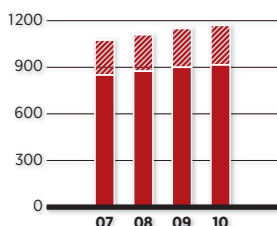
### Befolkning/sysselsättning



### Vakanser, procent av ytan

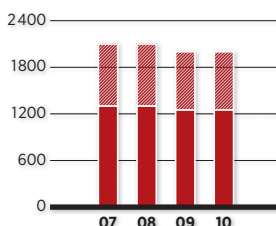


### Bostadshyror, kr/kvm och år



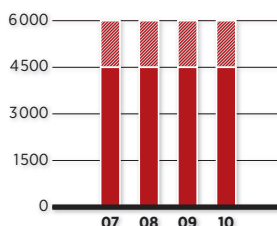
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

### Kontorshyror, kr/kvm och år



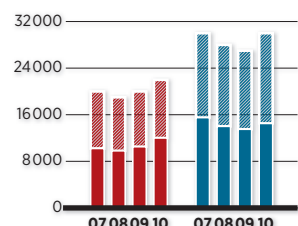
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

### Butikshyror, kr/kvm och år



Normalt spridningsintervall Avser A-läge centrum, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

### Fastighetspriser kr/kvm



Normalt spridningsintervall Avser A-läge centrum. Bostäder byggda före 1990.

KÄLLOR: FASTIGHETSDATA FRÅN DTZ, STATISTIK FRÅN SCB

# ontor i Malmö



FOTO: ANDRÉ LOISET

Limhamnsvägen 54. Bostadshus med 1 522 kvm boyta. Köpt juli 2010 för 51 miljoner kronor. Taxeringsvärde 24 miljoner. Säljare Per Hagerstad, köpare Bertil Hansson.

har länge varit större än nyproduktionen av bostäder, vilket lett till ett stort ackumulerat bostadsunderskott, som nu kan uppskattas till cirka 10 000 lägenheter. Nästa år planeras 1 500 nya bostäder. Ombildningar till bostadsrätt svarar för en allt större del av transaktionsmarknaden för bostadshyreshus. Knappt 20 ombildningar genomfördes i år, med en sammanlagd volym på cirka 700 miljoner kronor. Priset för bostadshyreshus i bra lägen i Malmö har under det senaste året legat mellan 12 000 till 22 000 kr/kvm. Ett exklusivt, mindre bostadshyreshus i ett av de bästa lägena invid Sundet har dock förvärvats av en privat investerare för ett pris på nästan 33 000 kr/kvm.

## INVESTERAR-MARKNADEN

Aktiviteten på investerarmarknaden i Malmö har nu tagit fart. Under de tre första kvartalen 2010 steg transaktionsvolymen med 123 procent jämfört

med samma period 2009 till en volym på 3,8 miljarder kronor. Omsättningen för hela 2010 bedöms (i början av december) komma att uppgå till 4,5-5 miljarder, mer än en fördubbling av transaktionsvolymen 2009.

Svenska investerare dominerar helt marknaden. Tyska IVG förvärvade dock under året en handelsfastighet under uppförande från Skanska för 90 miljoner kronor. Bland större bostadstransaktioner kan nämnas Heimstadens försäljning av fastigheten Cellon 2 för 200 miljoner kronor till Dahlgqvists Fastighetsförvaltning i Kristianstad. Priset motsvarar 17 000 kr/kvm.

Generellt bedöms direktavkastningskraven för moderna kontorsfastigheter till nivåer ned mot 5,5 procent, även om det finns exempel på transaktioner med något lägre direktavkastning.

## SLUTSATSER

Efterfrågan på nya, moderna och rationella

kontorslokaler är god och DTZ's prognoser visar fortsatt stark efterfrågan de närmaste åren. En kommande stor nyproduktion av kontor, framför allt med färdigställande år 2012 kan dock komma att dämpa hyrestillväxten. Till detta skall läggas att det finns stora potentiella utbyggnadsmöjligheter i främst Västra Hamnen.

Transaktionsmarknaden har under 2010 visat starkt ökad aktivitet, men främst från svenska investerare. Några utländska investerare har köpt i år men generellt sett visar för närvarande de internationella investerarna litet intresse för Malmö.

JAN ROSENGREN  
DTZ

## Fastighetsägare i Malmö

### Trianon tror på stigande priser

Det ser ljusst ut på fastighetsmarknaden i Malmö, och trenden tycks fortsätta. Trianons vd Olof Andersson är övertygad om att stigande priser är att vänta.

DET MALMÖBASERADE fastighetsbolaget Trianon AB hyr ut bostäder och kommersiella lokaler i Öresundsregionen. Trots att fjolårets barometer flaggade för sjunkande priser på fastighetsmarknaden i Malmö upplever vd:n Olof Andersson läget som bra.



Olof Andersson

– Vi ser det snarare som att marknaden gått upp. När det gäller uthyrning så upplever vi marknaden som god. Vi har förfrågningar varje vecka och inga problem alls med att hyra ut bostäder, säger han.

Ungefär 40 procent av bolagets bestånd på 57 000 kvadratmeter utgörs av bostäder, resterande 60 av

”  
Bostäder är inget problem att hyra ut eftersom det byggs för lite”

kommersiella lokaler i attraktiva lägen, en fördelning som ligger i linje med Trianons affärsplan. Vakanserna inom beståndet ligger mellan 1,5 till 2 procent, en siffra som sjunkit det senaste året. Trianon äger och förvaltar 24 fastigheter i Malmö och upplever inte någon av dem som särskilt svårt att fylla med hyresgäster.

– Bostäder är inget problem att hyra ut

eftersom det byggs för lite hyresrätter. De flesta av våra kommersiella lokaler är belägna på bra platser, därför är de lätta att hyra ut.

I år fick Trianon större finansiella muskler efter en sammanslagning med fastighetsbolaget Cineasten AB. Soliditeten i bolaget är hög, men taktiken är ändå att växa med försiktighet.

– Vi har redan förvärvat en del fastigheter i år. Visst har vi en ambition att utöka, men det kommer inte i första hand.

Trianon nyproducerar endast i liten skala. Nästa år däremot ska bolaget bygga både lägenheter och butiker i Limhamn.

Olof Andersson hyser en stark framtidstro till fastighetsmarknaden i Öresundsregionen.

– Jag har en övertygelse om att vi står inför stigande fastighetspriser i Malmö. Det är fortsatt tillväxt i näringslivet och det påverkar oss på ett bra sätt.

MARIA LUNDMARK

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

### NAI Svefa

Kompetens som får värden att växa

NAI Svefa med 17 kontor och 130 medarbetare är en av Sveriges ledande rådgivare inom värdering, analys, transaktion och fastighetsrätt. [www.naisvefa.se](http://www.naisvefa.se)

### DTZ

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

[www.dtz.com/se](http://www.dtz.com/se),  
tel 08-671 34 00

### NEWSEC

The Full Service Property House

Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom

fastighetsbranschen med 600 anställda och med 20 kontor i åtta länder. [www.newsec.se](http://www.newsec.se),  
tel 08-454 40 00

Det blev en tuff start. Två månader innan Samuel Borg tillträdde som ny vd för Immanuelskyrkans fastighetsbolag Probitas sa största lokalhyresgästen upp sitt kontrakt. Koncernen stod inför sin största utmaning någonsin.

TEXT: GUNILLA STARK FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON

# Förvaltar med högre värden

## OM:

### SAMUEL BORG

**Ålder:** 37

**Familj:** frun Johanna och döttrarna Emilia, 6 och Ella, 4.

**Bor:** I bostadsrätt i Jönköping på helgerna och i hyresrätt Stockholm på vardagarna.

**Bakgrund:** Född i Stockholm, uppvuxen i Jönköping, jobbade extra som fastighets-skötare hela tonåren i miljöprogramsområdet Råslätt, läst på Handels i Jönköping och på Chicago DePaul University. Bland annat jobbat som chef på Svenska Missionskyrkan i Stockholm i nio år.

**N**ÄR SAMUEL BORG i november 2008 tackade ja till vd-jobbet på Probitas hade han ingen aning om att bolagets viktigaste hyresgäst – Kronofogdemyndigheten – några månader senare skulle säga upp sitt hyreskontrakt efter 15 år. 15 000 kvm i Jarlahuset på Birger Jarlsgatan i Stockholm hotade att stå tomma ett år senare.

– Jarlahuset är vårt flaggskepp och står för 25 procent av fastighetsbolagets intäkter. Man kan lugnt säga att Jarlahuset avgör stora delar av koncernens framtid. Vad skulle vi göra med huset, eller rättare sagt vad skulle vi göra med hela detta kvarter?

**HAN SAMLADE ARKITEKTER**, uthyrare och installationstekniker och funderade hur man skulle gå vidare. Bygga om till bostadsrätter, låta hotellet Birger Jarl beläget i fastigheten expandera eller fortsätta med kontor? Det blev kontorsspåret, bland annat därför att ägaren – Immanuelskyrkan inte ville ha alltför volatila och konjunktorkänsliga affärer utan trygghet och långsiktighet. I dagsläget befinner sig Probitas i slutförhandlingar med ett par hyresgäster. Några av dessa tror Samuel Borg

kan leda till kontrakt från början av nästa år.

**Men hur agerar då en fastighetsförvaltare/utvecklare som arbetar åt en kyrka jämfört med en rent kommersiell ägare?**

– Probitas är lika affärsmässigt som vilket fastighetsbolag som helst när det gäller att köpa och sälja. Men som hyresvärd satsar vi på att även vara moraliska och etiska och inte enbart affärsmässiga, säger Samuel Borg.

**HAN ÄR SJÄLV** troende, uppvuxen i en aktivt kristen familj i Jönköping. Föräldrarna tillhörde Helgelseförbundet (idag Evangeliska frikyrkan). Pappan utbildade sig till överstelöjtnant men övergick i civil tjänst och blev byrådirektör på Jordbruksverket. Mamman, som kommer från Färöarna, jobbade som nattsköterska i barnomsorgen med handikappade barn under Samuels uppväxt.

Familjen Borg bodde under större delen av Samuels uppväxt i miljöprogramsområdet Råslätt i Jönköping. Där lärde han sig att kommunicera med människor från andra kulturer och med andra språk.

– Jag har haft ovärderlig nytta av min mångkulturella uppväxt, framför allt när jag jobbade för



IMMANUELSKYRKAN



Församlingens goda ekonomi minskar motivationen att skänka till kollekten.



## 10 FRÅGOR

**Favoritbygge:** John Hancock Building i Chicago där jag och Johanna förlovade oss på 95:e våningen.

**Hatbygge:** Jag har svårt att hata. Alla hus byggs väl av något skäl?

**Mitt livs viktigaste beslut:** När jag tackade ja till att bli finans- och fastighetschef i Missionskyrkan.

Jag var på väg till ett bankjobb vid Stureplan men fick på vägen dit erbjudandet från Svenska Missionsförbundet. Det gjorde att mitt liv blev rikare (åtminstone andligt) än om jag stannat som "finansvalp" på Stureplan.

**Mitt sämsta köp:**

Privat har jag aldrig tid att shoppa.

**Favoritpryl:** Mitt bubbelbadkar.

**Ser helst på TV:** Sport och CSI Miami.

**Lyssnar helst på:** Hip-Hop och R&B.

**Senast lästa bok:** The Intelligent Investor.

**Ser fram emot:** Att hålla en stor fest för personalen när projekt Jarlahuset är avslutat 2012.

**Stark sida:** Att jag vågar vara humoristisk, tydlig och fatta beslut. Det behövs ibland i kyrkans processande "snällhetskultur".



Svenska Missionskyrkan ute i världen men även i dag i mina hyresgästrelationer.

Det är inget krav att vara troende kristen för att få ett jobb inom Probitas även om det är önskvärt att de anställda sympatiserar med den kristna värdegrunden. Det gör det enklare att förstå uppdraget, enligt Samuel Borg.

Ett tydligt exempel på företagets moraliska och etiska sida är äldreboendet Löjtnantsgården på Östermalm. Det har ofta framhållits som ett föredöme av politiker, bland annat för att det finns tid för mänskliga möten och reflektion för personalen. Boendet var färdigbyggt 2008, alltså innan Samuel Borg blev vd, och första året gick verksamheten back med 7 miljoner kronor. Det etiska förvaltandet var tydligen inte helt lönsamt.

–Löjtnantsgården är ett diakonalt projekt och ett non profit-bolag men det kan förstås inte tillåtas att gå back med miljoner kronor, säger Samuel Borg. Att det blev så mycket första året berodde på etableringskostnaderna. Men det var nödvändigt att sätta in sparåtgärder. Personalen lyckades öka beläggningen med bibehållen värdkvalitet och ett år senare hade det ekonomiska resultatet vänts till plus.

En del fastigheter i Probitas portfölj har valts att inte behållas. Hyresfastigheten Sjöraen i hörnet Rådmanngatan/Döbelnsgatan såldes den

13 augusti i år. Det var den första försäljningen sedan Probitas bildades 1984, och nu senast beslutade bolaget att även sälja konferensgården Stensnäs utanför Åkersberga.

**ANLEDNINGEN TILL ATT** Sjöraen såldes var att det äldreboende som inrymdes på de tre översta våningarna, hade flyttats över till nybyggda lokaler på Östermalm.

– Vi stod nu inför valet att antingen själva exploatera fastigheten med de tre övre tomställda planen alternativt att sälja fastigheten. Eftersom vi fick ett mycket bra pris – 96,1 miljoner kronor – inkluderande den framtida exploateringsvinsten och utan att behöva ta någon risk, blev försäljningsbeslutet enkelt. Särskilt med tanke på den kommande förnyelsen av Jarlahuset, säger Samuel Borg.

Försäljningen av Sjöraen är ett exempel på Probitas affärsmässighet (det var mest lönsamt att sälja) och samtidigt etiska synsätt (man tog väl hand om hyresgästerna under evakueringen).

–Jag satt hemma hos ett antal hyresgäster på kvällarna och försökte förklara varför de måste flytta och vi hjälpte till med evakueringen. Vi vill vara en empatisk hyresvärd även om vi ibland fattar beslut som inte är populära. Om vi till exempel måste vräka en hyresgäst på grund av obetalda



En renovering är på gång. Samuel Borg synar fasaden tillsammans med arkitektstudenten Otto Lindstam.

## ” Vi vill vara en empatisk hyresvärd även om vi ibland fattar beslut som inte är populära.”

hyror, samtalar vi lite extra innan vi låter ärendet gå till inkasso.

Man kan fråga sig varför Immanuelskyrkan i Stockholm med tillgångar på minst 1,7 miljarder kronor ska behöva sälja fastigheter över huvud taget. Samuel Borg förklarar att kyrkans stora förmögenhet både är en resurs och ett dilemma för församlingen och därmed Probitas hela existens.

**FÖRSAMLINGENS** verksamhet ska bygga på gåvor och kollekt från medlemmarna. Andra intäkter som utdelningen från Probitas ska bara vara ett tillskott.

– Men vår stora förmögenhet sänker motivationen att ge till vår församling, säger Samuel Borg.

Ett annat problem är att medlemsantalet i Stockholm är konstant sedan många år tillbaka, cirka 1 500 medlemmar. Eftersom medelåldern är hög, hotar i realiteten en minskning av medlemsan-

talet. Om medlemmarna försvinner upphör hela verksamheten – Immanuelskyrkans och därmed Probitas. Alla återstående pengar skulle gå till Immanuelskyrkans/Missionskyrkans verksamhet i världen. På samma sätt som all avkastning i dag går till kyrkans verksamhet i församlingen och runt om i världen, det vill säga till sjukhusbyggen, brunnsborrhningar, skolbyggen, kyrkobyggen med mera i länder som Kongo, Ecuador, Kina, Indien och även ett rikt land som Japan – överallt där Missionskyrkan har systerkyrkor. Det ultimata beviset på ett etiskt ägande. ●

### FAKTA OM PROBITAS

**Ägs av** Immanuelskyrkan i Stockholm 17 fastigheter, mestadels hyreshus i Vasastan. Totalt innehav i kvadratmeter cirka 100 000 kvm i Stockholms innerstad.

**Vinst 2009:** 15,6 miljoner kronor (14,2) Av församlingens budget på 30 miljoner kronor kommer cirka 20 miljoner från Probitas årligen.

**Probitas fyra ledord är:** Hederlighet, omtanke, nöjda hyresgäster, skapa värden.

# DV Compact – en snabb installation



## Enkelhet när den är som bäst

Systemairs kompakttaggregat DV Compact gör livet enklare för alla som är inblandade i projektet. Projekteringen är smidig tack vare enkel och tydlig redovisning av sortimentet. Alla ingående komponenter och tillbehör finns med artikelnummer och pris.

Det tredelade utförandet gör det enkelt att transportera DV Compact på byggarbetsplatsen.

DV Compact innehåller alla funktioner inklusive styr och är därför enkel att koppla in och köra igång. Aggregatet kan övervakas och styras via Internet. Om så önskas kan aggregatet levereras utan styr.

Vid behov kan DV Compact enkelt förses med en för aggregatet anpassad kylvanhet DX Compact som innehåller all nödvändig styrutrustning.



*DV Compact finns med roterande värmeåtervinning eller plattvärmeväxlare och finns i storlekar för flödena 1,2-7 m<sup>3</sup>/s.*



Systemairs bästa produkter ur energihushållningssynpunkt, däribland DV Compact med roterande värmeåtervinning är märkta med den här Green Ventilationssymbolen.

Systemair grundades 1974 och har idag dotterbolag i 38 länder över hela världen och ca 2150 anställda. Det breda produktsortimentet omfattar kanalfläktar, takfläktar, axialfläktar, brandgasfläktar, ventilationsaggregat, luftdon och tillbehör. Vi säljer regelbundet till 100 länder. Sedan oktober 2007 är Systemair noterat på Nasdaq OMX Nordic Exchange i Stockholm.



Systemair AB • 739 30 Skinnkatteberg  
Kundservice 0222-443 20 • kundservice@systemair.se  
www.systemair.se

FOTO: LARS PEHRSSON / SCANPIX

## DRÖMMER OM EN TIMMERSTUGA

Den tvåfaldige OS-guldmedaljören Marcus Hellner, 25, lämnade uppväxtorten Skövde i mycket unga år för att satsa helhjärtat på skidkarriären. Idag bor han i en lägenhet mitt i gruvdistriktet Malmberget. Nyckelordet för den framtida bostadsdrömmen är valfrihet.

– Jag skulle vilja bo på många olika platser i världen. Det viktiga för mig är att ha närheten till skog och mark, säger han.

Drömhuset är en riktigt traditionell och hemtrevlig timmerstuga i naturliga material, nära skidspåret förstås. Även om han har bilden av det perfekta boendet klar för sig är han helst utomhus på fritiden.

– Jag har både ett stort naturintresse och ett stort socialt behov, så fritiden handlar mycket om att göra saker tillsammans. Jag kör mycket scooter här uppe med vännerna, jagar, fiskar och åker skidor i alla olika former.

MARIA LUNDMARK

## 4 FRÅGOR

### Första egna lägenheten?

– Lägenhet i Gällivare som jag flyttade in i när jag var 15 och började på skidgymnasium.

### Favoritpryl hemma?

– Min farfars gamla gitarr från 1950-talet. Det är faktiskt den mest värdefulla saken jag har.

### Tar du bort ludd efter dig i tvättstugan?

– Ja, det gör jag.

### Umgås du med dina grannar?

– Ja, jag har jättetrevliga grannar. En av dem är en pensionerad dam, vi brukar träffas och fika.

# Radon

syns hörs luktar inte

Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:

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

Super- och Gasellföretag

**Hemkomfort**  
RadonSpecialisten

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

# Var hittar vi ungdomarna?

Fastighetsbranschen har ett stort behov av nyrekryteringar på både kort och lång sikt. Trots det lockas inte de unga. Nu krävs gemensamma krafter för att synliggöra branschen.

TEXT: MALIN LARSHAMMAR FOTO: MIKAEL GUSTAVSEN OCH NATHAN GROSSMAN

**D**et borde vara en drömbransch – oavsett om man är intresserad av teknik, ekonomi, marknadsföring, juridik eller service så har fastighetsbranschen något som passar. Och till skillnad från många andra branscher finns det gott om jobb. När 40-talisterna börjar gå i pension kommer rekryteringsbehovet formligen att explodera. Bara under de närmaste åren behöver minst 5 000 personer nyanställas och inom tio år cirka 15 000 personer. Men trots dessa siffror är det få ungdomar som väljer fastighetsbranschen.



Anders Borggren



Madeleine Rietschel

**ANDERS BORGGREN**, ansvarig för ISS nordiska fastighetstjänster, är väl insatt i problematiken och vet hur svårt det är att hitta nya förmågor. Därför har han, tillsammans med ett flertal branschaktörer, startat den oberoende verksamheten Fastighetsbranschens Marknadsråd vars syfte är att synliggöra och marknadsföra branschen.

– I dag känner alla till att det byggs hus. Det är dock inte många som har kunskapen om vad som händer sedan. Att det till exempel finns personer som arbetar och sköter husen är det ingen som tänker på. Och det är här vi måste bli tydligare, säger han.

Genom Fastighetsbranschens Marknadsråd hoppas han kunna nå ut till ungdomar och skapa ett ökat intresse för branschen för att på så sätt säkerställa framtidens arbetskraft.

– Om vi aktörer tillsammans samordnar oss bättre så kommer branschen att bli intressantare och tydligare. Vi måste visa på mångfalden, att det behövs allt ifrån tekniker och fastighetsskötare till ekonomer. Men detta kan vi bara göra genom att visa upp ett enat ansikte utåt.

**SOM ETT GOTT EXEMPEL** tar han upp tv-programmet "Felix stör en ingenjör" där Felix Herngren åker jorden runt och träffar framgångsrika svenska ingenjörer. Som initiativtagare och finansör står arbetsgivarorganisationen Teknikföretagen som genom programmet hoppas få fler unga att välja en framtid som ingenjörer.

– Teknikföretagen står inför samma problem med pensionsavgångar som vi gör och har lyckats hitta ett sätt att göra teknikbranschen modern och attraktiv. Problemet är att vi har svårt att få med alla på tåget, säger Anders Borggren.

**Madeleine Rietschel**, verksamhetsansvarig på Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd, håller med om att fastighetsbranschens aktörer tillsammans måste försöka nå ut till blivande förmågor. Som en del av detta arbete har Utbildningsnämnden utsett en ny styrelse där branschens alla parter inkluderas.

– Det är en helt ny och unik situation. Vi har med oss hela branschen, både från arbetsgivarnas och arbetstagarnas sida.

**MEN ATT BARA ENA** branschen räcker inte. Det måste också finnas utbildningsplatser att locka in intresserade ungdomar på. Därför startas en helt ny gymnasieutbildning upp till hösten, VVS- och fastighetsprogrammet.

– Äntligen får branschen den gymnasieutbild-

## 15 000 NYA PERSONER BEHÖVS

- I fastighetsbranschen arbetar omkring 100 000 personer.
- Branschens behov av nyrekrytering under de närmaste åren uppgår till minst 5 000 personer.
- Inom tio år behövs omkring 15 000 nya personer.
- Nästintill var femte fastighetsingenjör beräknas gå i pension före 2011 års utgång.
- Endast nio procent av alla studerande känner till branschen.



**Anton Johansson, Lars Åkerson och Caroline Lindqvist studerar fastighetsekonomi på högskolan i Gävle. Läs mer på sidan 36.**



**Tommy Gerdemark, utbildningsledare på programmet Ekonomisk fastighetsförvaltning, önskar att branschen visade större intresse.**



**Emma Linder arbetar idag som fastighets-tekniker och fick jobb direkt efter sin utbildning. Läs mer om vad hon tycker om branschen på sidan 39.**

ning vi så länge har kämpat för, säger Madeleine Rietschel.

Just nu pågår intensiva kampanjer för att locka in elever på utbildningen. Det dröjer dock ända till mars innan man vet hur många som har sökt. Då kommer nästa utmaning. När utbildningarna väl upprättats måste eleverna erbjudas praktikplatser.

– Det är här branschen kommer in. Då måste de finnas där och ställa upp med platser. Branschen behöver fundera på hur man skapar attraktiva läromiljöer. Men som jag uppfattat det finns en viss osäkerhet bland företagen hur detta ska fungera. Många vet inte hur de ska hantera praktikanter, säger Madeleine Rietschel.

**FÖRHOPPNINGARNA** på den nystartade gymnasieutbildningen är många. Samtidigt är det viktigt att fortsätta att värna om de redan etablerade högskole-, universitets- och yrkeshögskole/KY-utbildningarna. Fler studenter måste lockas in och även här behöver fler praktik- och traineeplatser upprättas.

**Tommy Gerdemark** som är utbildningsledare för det treåriga programmet Ekonomisk fastighetsförvaltning på Högskolan i Gävle önskar att branschen visade större intresse för studenterna och skolan.

– Vi behöver själva förbättra vårt sätt att skapa branschkontakter men skulle också gärna se att företagen själva tar kontakt. Vi skulle vilja att de var med och tyckte till om utbildningen. Vad efterfrågas, vad vill de ha och hur ser framtidens behov egentligen ut?

Utbildningen utformades efter en utredning som Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd släppte för några år sedan och är utarbetad efter de kriterier som då lyftes fram för yrkesrollen fastighetsförvaltare. Dock har den inte lockat tillräckligt många. Sedan starten har ungefär 20 till 25 studenter påbörjat utbildningen varje år. Och då finns det 45 platser. Som det ser ut idag kommer utbildningen därför att ses över och omformas. Tommy Gerdemark är övertygad om att ett utvecklat samarbete med branschen kan locka fler studenter till utbildningen.

– Vi nöjer oss inte med hur utbildningen ser ut idag. Vi kommer att ha kvar programmet men i vilken form vet vi inte. ●



”Vi finns ju faktiskt redan här”

**Det är bara 15 studenter kvar på utbildningen i ekonomisk fastighetsförvaltning i Gävle. Tio hoppade av. Sina blivande arbetsgivare har de inte sett skymten av. Oron för att inte få ett jobb börjar bli påtaglig. – Om fastighetsbolagen behöver folk borde de visa det, säger Caroline Lindqvist.**

**D**et kryllar av folk i korridorerna på Högskolan i Gävle. Inte så konstigt då det idag går 12 000 studenter på skolan. Men av dessa är det bara 15 som läser tredje och sista året på utbildningen ekonomisk fastighetsförvaltning, tio stycken har droppat av. **Anton Johansson** är en av dem som fortfarande är kvar.

– Jag har alltid varit intresserad av ekonomi och fastigheter och hoppas en dag kunna äga och för-

valta mina egna fastigheter. Därför kändes denna utbildning optimal för mig.

Även **Lars Åkerson** är inne på sista året. Han började på utbildningen av intresse för att arbeta inom branschen, dessutom äger han tillsammans med sin bror två hyresfastigheter. Lars Åkerson och Anton Johansson är båda överens om att utbildningen är väldigt bra då den med sin bredd möjliggör ett flertal yrkesroller.

En annan student som läser utbildningen är



Ska det krävas att alla inom branschen går i pension innan de förstår att vi behövs, undrar studenterna på Högskolan i Gävle.

**Caroline Lindqvist.** För några år sedan utbildade hon sig till fastighetsmäklare vid samma högskola men insåg efter att ha jobbat några år inom yrket att det inte var rätt för henne.

– **DET ÄR EGENTLIGEN** intresset för boendet som alltid lockat mig och mäklare var inte alls det jag ville göra. Jag gillade inte försäljningen utan är mer intresserad av stadsplanering och bostadsutveckling.

Därför valde hon att gå tillbaka till skolan och läsa till de kurser hon saknade för att bli fastighetsförvaltare. Hon ser dock stora skillnader mellan fastighetsmäklarutbildningen och den nuvarande.

– När jag gick mitt sista år på mäklarutbildningen blev jag upprörd av ett flertal mäklarfirmor. Vi studenter var väldigt eftertraktade och alla fick jobb direkt efter examen. Mäklarfirmorna var ofta här och visade upp sig. Men från fastighetsbolagen är det helt tyst.

Anton Johansson sitter med i skolans ekonomiförening och är med och anordnar arbetsmarknadsdagar på skolan där företag får komma och presentera sig och möta studenter. Även han håller med om att fastighetsbolagen inte syns mycket.

– Vi försöker få dem att ställa upp men de visar tyvärr ett svagt intresse. Sist tror jag bara det var tre företag som hade anknytning till branschen som var med på arbetsmarknadsdagen. I fortsättningen kommer vi därför att jobba ännu hårdare för att få till ett samarbete med dessa typer av företag.

Att det skulle råda ett stort rekryteringsbehov inom fastighetsbranschen är inget som de tre studenterna märkt av.

– Man har ju hört att det ska finnas gott om jobb, men när man kollar runt finns det ingenting. Så ibland känns det lite svårt att tro på den statistiken, säger Lars Åkerson.

Anton Johansson berättar att han i somras hörde av sig till några olika fastighetsföretag för att se om det fanns någon möjlighet till praktik eller sommarjobb. Ingen nappade. Eftersom responsen från marknaden kändes så svag läser han nu extra kurser så att han också får en klassisk ekonomikutbildning.

– Jag vill inte riskera att stå utan jobb när jag är färdigutbildad. Det känns därför bättre om man helgarderar sig på arbetsmarknaden.

Studenterna tror att fastighetsbranschen måste visa upp sig bättre och visa att det faktiskt är en attraktiv arbetsplats. För att lyckas med detta bör de börja med att marknadsföra mot befintliga studenter.

– Vi finns ju faktiskt redan här. Ska det krävas att alla går i pension innan de fattar att de behöver oss? Det känns inte direkt lockande och kanske är det inte så konstigt att unga inte är intresserade, säger Caroline Lindqvist.

**OCH ATT UNGA** inte har fastighetsintresset tycker de är påtagligt. Caroline Lindqvist berättar att när hon pratar om sin utbildning så förstår inte alltid folk vad det är hon läser till. Anton Johansson håller med.

– Det är lustigt, folk kan fråga mig om man verkligen måste plugga tre år för att lära sig klippa gräset och skruva i en glödlampa.

De menar att fastighetsbranschen har föräldrars och att många inom yrkeskåren inte riktigt hunnit med, och förstått, problemet som dykt upp. Kanske

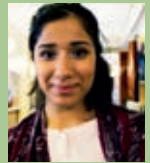
## Vi frågade några gymnasieungdomar om vad de vet om branschen.

**Erik Hallgren, 18, samhällsprogrammet, språk-inriktning:**



– Att man kan jobba som mäklare, och att det verkar finnas mycket pengar i branschen. Min pappa är mäklare, men jag vet själv inte vad jag vill bli än.

**Fatima Zaidane, 17, naturprogrammet, naturinriktning:**



– Jag vet att man kan jobba som mäklare. Jag brukar åka buss förbi ett mäklarbolag och tycker att det ser proffsigt ut, men det är inget för mig.

**Julia Persson, 18, samhällsprogrammet, språk-inriktning.**



– Att man kan jobba som många olika saker som mäklare eller fastighets-skötare. Jag vill bli mäklare. Senast i går kollade jag runt på olika program. Det verkar finnas mycket i Luleå, men jag vill inte flytta så långt.

**Anton Sundberg, 17, naturprogrammet, inriktning natur.**



– Att det handlar om bostäder. Både sådana man köper och hyr. Och att man kan jobba antingen som mäklare eller med skötsel. Jag har läst en del fastighetsrätt i skolan. Jag skulle kunna jobba med fastigheter.

” Vi är tävlingsinriktade, hungriga och väldigt motiverade. Snart kommer stereotypen av en fastighetsförvaltare inte att vara en man i 60-årsåldern.”

Anton Johansson, student på Ekonomisk fastighetsförvaltning, Gävle

vet fastighetsföretagen helt enkelt inte hur de ska marknadsföra sig?

Att införa trainee- och praktikplatser skulle kanske

### VILKET BLIR FÖRSTA FASTIGHETSBOLAGET PÅ LISTAN?

Drömarbetsplatsen för svenska ekonomstudenter:

1. IKEA
2. Ernst & Young
3. Hennes & Mauritz
4. Google
5. Swedbank
6. PricewaterhouseCoopers
7. KPMG
8. Handelsbanken
9. SEB
10. Nordea

Drömarbetsplatsen för svenska ingenjörstudenter:

1. Google
2. Ericsson
3. Sony Ericsson
4. Vattenfall
5. ABB
6. IKEA
7. AstraZeneca
8. SWECO
9. Volvo Group
10. Saab

vara ett sätt och är något som efterfrågas på utbildningen. Via dem tror studenterna att det skulle vara mycket lättare att få in en fot.

– Det skulle ge oss en bättre kontaktyta. Och det borde ju egentligen vara en win-win situation. Studenterna får möjlighet att lära

känna branschen och fastighetsföretagen kan plocka de allra bästa studenterna, säger Lars Åkerson.

**TROTS ATT** utbildningen idag inte har någon direkt koppling till den ”riktiga” fastighetsbranschen är förhoppningarna inför framtiden ändå stora. Med nya moderna idéer och en helt ny syn på tekniska funktioner, miljö och hållbarhet hoppas de blivande fastighetsförvaltarna gå i spetsen för branschens förnyring.

– Vi är tävlingsinriktade, hungriga och väldigt motiverade. Snart kommer inte stereotypen av en fastighetsförvaltare att vara en man i 60-årsåldern som sitter på ett kontor hela dagarna. Och när vi väl fått jobb så vore det roligt att komma tillbaka och inspirera kommande studenter, säger Anton Johansson. ●

## Godkända system i våtrum

Kraven på våtrum är idag mycket höga. När man använder kakel och klinker ska man anlita behöriga företag och godkända tätskiktssystem. Efter avslutat arbete överlämnas ett Kvalitetsdokument där det behöriga företaget intygar att arbetet utförts enligt kakelbranschens regler. I dessa anges vilka tätskiktssystem som är godkända och vilka företag som är behöriga. Tätskikten genomgår omfattande kontroller, där hela systemen testas.

På [www.bkr.se](http://www.bkr.se) finns allt du behöver veta om godkända tätskiktssystem, branschregler samt myndigheters och försäkringsbolags krav på våtrum idag.

*Bygggeramikrådet har utbildat behöriga företag och haft branschregler för våtrumsarbete under två decennier.*



**Bygggeramikrådet**  
Högbergsgatan 27, 116 20 Stockholm  
Tel: 08-641 21 25 • Fax: 08-702 20 15  
[info@bkr.se](mailto:info@bkr.se) • [www.bkr.se](http://www.bkr.se)





– Alla kan inte vara unga och nya. Det är när man har gått parallellt med de äldre och erfarna teknikerna som man snappar upp de där små knepen, säger Emma Linder.

# ”Branschen måste visa upp sig mer”

**Innan hon ens gått klart utbildningen som fastighetsingenjör hade hon fått jobb. Idag har 23-åriga Emma Linder arbetat som fastighetstekniker på Vasakronan i två och ett halvt år och är väldigt nöjd med sitt yrkesval.**

**JUSTERA VENTILATIONEN**, fixa en trasig radiator eller gå igenom byggnadens driftdatorer – för många låter det som ”mission impossible” men för fastighetsteknikern Emma Linder är det en helt vanlig dag på jobbet. Vid 19 års ålder hoppade hon på en tvåårig fastighetsingenjörsutbildning på Nackademin. Och jobbet på Vasakronan fick hon innan hon ens tagit examen.

– Under utbildningen anordnades arbetsmarknadsdagar där jag såg till att prata med bolag och lämna in mitt cv till dem jag tyckte var intressanta, säger hon.

Ett flertal företag hörde av sig och Emma Linder valde det jobb som lockade mest. Idag är hon ansvarig tekniker för en

av Vasakronans fastigheter i Stockholm och trivs.

– Jag har inte märkt av några motsättningar för att jag är ung och tjej. Snarare tvärtom. Hyresgästerna tycker bara det är roligt när jag kommer ut i mitt arbetsställ.

Åldern bland hennes kollegor varierar, men de flesta är någonstans mellan 40 och 50 år. Emma Linder anser att det är genom dem som hon lärt sig mycket.

– Jag har lärt mig mycket ute på fältet som man inte kan lära sig i skolan. Därför tror jag det är viktigt att blanda åldrarna, alla kan inte vara unga och nya.

Att det är ont om ungdomar i branschen håller hon med om och hon anser att det

## **DEN NYA GYMNASIEUTBILDNINGEN**

Gymnasieutbildningen VVS- och fastighetsprogrammet har fyra inriktningar – fastighet, kyl- och värmepumpsteknik, ventilation och VVS. Efter utbildningen ska eleverna kunna ta arbete som fastighetstekniker, fastighets-skötare eller fastighetsvärd.

till stor del beror på att ungdomar inte är införstådda med att fastighetsyrkena finns.

– Problemet ligger i att branschen måste visa upp sig mer. På högstadiet har man tekniklektioner där man får lära sig hur el fungerar och hur broar byggs. Men ingen pratar om hur hus drivs och sköts. Kanske kan man få in det som en naturlig del i undervisningen och på så sätt visa upp yrkeskåren.

**DEN NYA** gymnasieutbildningen VVS- och fastighetsprogrammet som börjar till hösten ser Emma Linder som ett steg i rätt riktning.

Genom en sådan utbildning tror hon man kan locka in ungdomarna redan i en tidig ålder.

– Bara man får in elever på utbildningen kommer det säkert att rulla på. Då kan de som går på gymnasiet locka in sina yngre kompisar som inte vet vad de ska välja. Det är ju ofta så det funkar. ●

# I år går det inte att skylla på att snön på taket kom som en överaskning

Ingen har väl glömt bort den exceptionellt snörika vintern förra året. Det kan väl ändå inte bli värre denna vinter, eller? Tyvärr finns det ingen kristallkula som kan förut säga hur snörik den här vintern kommer att bli. Därför gäller det för styrelsen att stå väl rustad när snön väl faller. Som fastighetsägare har man ett stort ansvar för den snö som ligger på taket, nedfallande snö kan både skada människor och bilar. När det har fallit mycket snö på taken måste ansvariga i bostadsrättsföreningen se till att snön tas bort. Ert ansvar som fastighetsägare är benhårt! Se till att ni i styrelsen har telefonnummer till bra snöskottare nära till hands. En god idé är att se över era rutiner så att inget riskerar att hamna mellan stolarna. Inte minst om flera i styrelsen är bortresta under julhelgen.

**” Jag hoppas att den nya snöraswebben gör vintern lite enklare för våra bostadsrättsföreningar.”**

**NYLIGEN LANSERADE** vi på Fastighetsägarna Stockholm – inte en kristallkula – men väl ett nytt prognosverktyg för att bedöma risken för snöras. Den nya tjänsten som tagits fram i samarbete med SMHI, kallar vi för snöraswebben. Ni hittar den på [www.fastighetsagarna.se/stockholm](http://www.fastighetsagarna.se/stockholm) under medlemsförmåner, kostnadsfritt för Fastighetsägarna Stockholms medlemmar.

Genom att mata in data för just ert hus – var föreningen ligger, taklutningen, typ av tak (plåttak, tegel eller glaserat tegel), förekomst av snöskydd på taket och takets isolering – tillsammans med meteorologiska data, kan ni få en prognos för risken för snöras i er förening. Snörasrisken graderas som låg, måttlig eller hög. Ni vet, ungefär som varningssystemet för lavinfara i fjällen. Syftet med den nya snöraswebben är naturligtvis att vi ska få färre snöras från tak. Men vår förhoppning är också att det ska underlätta för er planering. Jag hoppas att den nya snöraswebben gör vintern lite enklare för våra bostadsrättsföreningar. Och ger er stöd i att i rätt tid beställa snöskottare, kanske redan ett par dagar innan snön har fallit.

**FÖRRA ÅRET** skapade snön stora problem med framkomligheten på trottoarer. Småbarnsföräldrar med barnvagnar och äldre med rullatorer hade svårt att ta sig fram genom snövallarna som bildats på gångbanan. Det är dessutom en stor

säkerhetsrisk när människor går ut i gatan. För att inte kaoset ska upprepas den här vintern testar vi tillsammans med trafikkontoret i Stockholm en ny modell i år som kräver ett samarbete med fastighetsägare. Tanken är att snön inte bara ska skyfflas ner från taket för att sedan bli liggandes på trottoaren. Snöskottare som anlitas ska även försöka skyffla ut snön i gatan så gott det går. Det här kan tyckas besvärligt för er fastighetsägare och även försvåra för bilar som vill parkera. Men syftet är att människor ska kunna ta sig fram på trottoaren och inte tvingas ut i gatan och trafiken.

**HAR NI TÄNKT PÅ** att människor ofta går så långt som möjligt från huset på vintern för att undvika att få snö och is i huvudet? Men det är alltså där rasrisken för de farliga isblocken är som allra störst. Säkrast är att röra sig nära fastigheten dock inte vid

stuprör där det finns en ökad rasrisk för istappar. För tre år sen utlyste vi en tävling för att hitta ett nytt varningssystem. Det fiffiga med Isidor, som vann, är att den varnar tydligt – framförallt för istappar som hänger ner från stuprören – men den bidrar också till att vi går rätt. Bommen är dessutom enkel för er i föreningen att hantera och montera. När det inte är någon risk för istappsras faller ni bara upp bommen och efter vintern tas den bort helt.

Isidor har dessutom fler användningsområden. Bommen kan till exempel hakas loss på en sida av väggen och fästas i en stolpe som ställs upp på gatan för att tillfälligt spärra av gatan i samband med att taket röjs från snö.

Se till att stå väl rustade inför vintern.

Ta gärna hjälp av de hjälpmedel som står till buds.

*Maria Livijn*

**Maria Livijn** näringspolitiskt ansvarig för bostadsrättsfrågor på Fastighetsägarna.  
[maria.livijn@fastighetsagarna.se](mailto:maria.livijn@fastighetsagarna.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**

# Allt inom professionellt glas

**Vi ska erbjuda  
våra kunder den  
bästa kvalitén och  
den bästa servicen  
som finns att få i vår  
bransch**

Det är så vi har formulerat vår vision. Kundernas krav på kvalité och service ökar hela tiden och morgondagens kunder kommer att ha ännu högre krav. Det betyder naturligtvis att kraven på oss också blir högre.

Vi erbjuder redan idag våra kunder en mycket hög kvalitets- och servicenivå men arbetar också kontinuerligt mot målet att bli ännu bättre. God service är en av våra starkaste konkurrensfördelar.

## Reparation och serviceglasning



Arbetet är i grunden det traditionella glasmästeriarbetet. Ryds Glas utför allt från utbyte av butiksfönster och glasväggar, till det trasiga fönstret.



**RYDS**  
GLAS

[www.rydsglas.se](http://www.rydsglas.se)  
020-355 355

# Fall från Hyresnämnden

Runt om i landet avgörs fall dagligen i våra Hyresnämnder. Här presenterar vi två aktuella. Det ena gäller en bostadsrättsförening som tvistade med en lokalhyresgäst om hans medlemskap. Det andra fallet gäller en hyresgäst som efter en brand hamnat i konflikt med sin hyresvärd.

TEXT: KARIN RUTSTRÖM  
ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON



## "SERVERADE BARA KAFFE", MENAR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

■ När en bostadsrättsförening bildas finns inget i föreningens stadgar om att husets lokalhyresgäster inte kan förvärva bostadsrätt för de lokaler de hyr. Sju år senare säljs och ombildas fastigheten. Husets lokalhyresgäster registreras vid ombildningen som ja-röster. Bostadsrättsföreningens stämmor har sedan föreningen bildats hållits i en lokal som hyrs av en lokalhyresgäst. Han deltar vid varje stämma och sköter servering av kaffe. En tid efter att huset ombildats meddelar föreningen att de inte tänker upplåta den lokalhyresgästen hyr som bostadsrätt och hävdar att han inte är medlem – trots att avgiften årligen betalats till föreningen. Bostadsrättsföreningen menar att den avgift som

de tagit ut före ombildningen inte varit en medlemsavgift. Pengarna skulle användas för en värdering av huset. Föreningen säger också att lokalhyresgästen endast varit kaffevärd vid stämmorna. Men enligt noteringar som sedan redovisas har den årliga avgiften lokalhyresgästen betalat in registrerats som årsavgift.

Hyresnämnden bedömer att lokalhyresgästen varit medlem sedan föreningen bildats. Nämnden ger även lokalhyresgästen rätt att förvärva bostadsrätten för den lokal han hyr. Ärendet överklagas i Hovrätten men Hyresnämndens beslut står fast. Bostadsrättsföreningen döms också att betala rättegångskostnaderna på cirka 186 000 kronor.

### KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

*Ärendet visar att en hyresgäst förlöst genom att betala årsavgifter kan bli medlem i en bostadsrättsförening. Den förening som vill undvika en sådan ordning bör i stadgarna ställa upp de särskilda villkor i fråga om medlemskap som föreningens styrelse ska tillämpa vid sin medlemsprövning. En annan reflektion är att allmänna rättegångskostnadsregler gäller i hovrätten i bland annat ärenden om medlemskap. Det innebär att den som förlorar målet i hovrätten ska betala motpartens rättegångskostnader, något som kan bli dyrt.*

**Chefsjurist Rune Thomsson**



### SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

Enligt 4 kapitlet 6 § i bostadsrättslagen får inte en bostadsrättsförening vägra att upplåta en lägenhet eller lokal med bostadsrätt till den som är medlem i föreningen och har tecknat ett förhandsavtal. Det innebär att en förening inte kan motsätta sig att upplåta en lokal med bostadsrätt till en hyresgäst som före ombildningen registrerats som medlem och blivande bostadsrättshavare.

## VÄRDEN VÄGRADE ERSÄTTA BRAND I BÄNKSKIVA

■ En hyresgäst står i sitt kök och plockar in saker och papper i ett skåp. På en träbänk under skåpet står en ljusstake med levande

ljus. När hon ska lägga in ett brev i skåpet blir hon plötsligt yr, svimmar och tappar papperet. Det faller ned på ljusstaken och börjar brinna. Under tiden hon är medvetslös sprider sig elden och bänkskivan där ljusstaken står börjar brinna. Hyresgästen kommer till sans och lyckas släcka elden men bänkskivan har blivit rejält skadad. Hon vänder sig till hyresvärden för att få skadan åtgärdad. Han vägrar och menar att skadan istället ska ersättas via hyresgästens hemförsäkring eftersom han anser att hyresgästen varit ovarsam. Försäkringsbolaget kontaktas men de vill inte heller ersätta skadan efter-

som de anser att skadan uppkommit genom en olyckshändelse.

Hyresnämnden stödjer hyresgästens krav. Hyresvärden åläggs att åtgärda skadan.

### KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNA

*Hyresvärden har den s.k. bevisbördan för att hyresgästen genom vårdslöshet eller försummelse orsakat skadan. Hyresnämnden har bedömt att de uppgifter hyresgästen lämnat, bland annat under sanningsförsäkran sammantaget med övriga talar för att skadan på bänkskivan uppkommit genom en olyckshändelse. Hyresnämnden anser att hyresvärden inte bevisat*

*att hyresgästen orsakat skadan genom vårdslöshet eller försummelse. Samtidigt verkar det som nämnden ändå ansett att hyresgästen har varit lite oförsiktig med hänsyn till omständigheterna men denna oförsiktighet har inte nått upp till gränsen för vad som kan anses som vårdslöshet.*

**Chefsjurist Rune Thomsson**

### SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

Enligt 12 kap. 16 §, är en hyresvärd skyldig att åtgärda en skada i en hyreslägenhet om det inte är så att hyresvärden kan visa att hyresgästen vållat skadan genom vårdslöshet eller försummelse.





## Smart ventilation gör fastigheten grön

**Grönt är skönt.  
Och snällt.  
Och smart.  
Och ekonomiskt.**

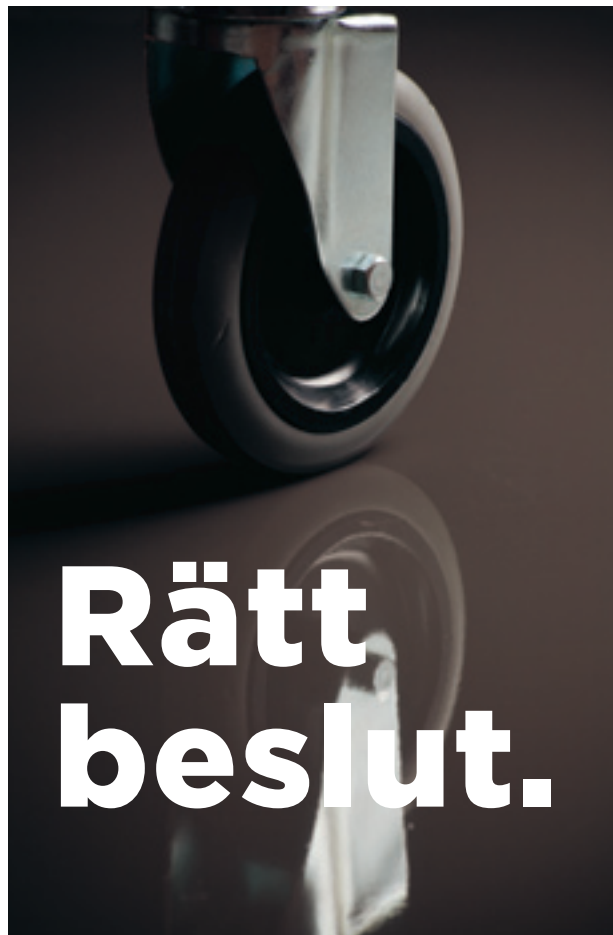
Våra lösningar sparar 90 % ventilationsvärme, 50 % fläktel, 25 % kyla, 15 % radiatorvärme och dessutom 86 % på standby-el.

Vi har 100+ genomförda projekt som alla kan kallas "gröna".



**LINDINVENT**  
EXPERTER PÅ BEHOVSSTYRD VENTILATION

tel 046 15 85 50 • [www.lindinvent.se](http://www.lindinvent.se)



# Rätt beslut.

**"ETT BRA GOLV BLIR BÄTTRE** när det installeras av någon med rätt kompetens, rätt erfarenhet och med rätt miljöansvar. Då kan du vara säker på att funktion och kvalitet hos våra produkter utnyttjas till 100 procent."

*Nedan finner du leverantörer som aktivt stödjer kvalitetssystemet Auktoriserat Golvföretag.*

*"Vi rekommenderar ett Auktoriserat Golvföretag vid installation av våra material."*



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI

Auktorisationen administreras av Golvbranschen, GBR.  
[info@golvbranschen.se](mailto:info@golvbranschen.se) \ [www.auktorisat.se](http://www.auktorisat.se)



## Hus som fattar egna beslut?

Javisst.

ABB har många lösningar för energieffektivisering. Sedan länge kan vi få byggnader att känna i vilka rum människor finns och anpassa belysning, värme och ventilation. Våra styrsystem, energisnåla motorer och frekvensomriktare kan halvera förbrukningen! Nu tar vi nästa steg där huset styr storförbrukare som värmeproduktion, elfordonsladdning och vitvaror. Läs mer om energieffektiva lösningar och aktiva hus på [www.abb.se/infrastruktur](http://www.abb.se/infrastruktur)

Power and productivity  
for a better world™





I två och ett halvt år har möbelsnickaren Peter Wall ägt fastigheten i Säffle. Vi följer honom och hans hyresgäster under ett år.

# Vintern har kommit till Västra Storgatan 12

**Fastighetsägaren Peter Wall har renoverat en lägenhet och fått nya hyresgäster. Ännu inga nya fastighetsköp men det har investerats i en plogbil som ska hålla borta snön. Häng med på vårt återbesök till Västra Storgatan 12 i Säffle.** TEXT: DAVID GROSSMAN FOTO: ERIK MÅRTENSSON

**K**affet och längden står uppdukad när vi är på återbesök på Västra storgatan 12 i Säffle. Förra gången var det högsommar och nästan 25 grader varmt, nu blåser det kalla snöiga vindar, och det är skönt att krypa upp i soffan hemma hos **Veronica Philipsen** och **Fredrik Olsson**, två nyinflyttade hyresgäster som bara bott några veckor i den nyrenoverade fyra rummaren.

– Skönt att äntligen få utrymme, säger Veronica och matar dottern **Nova** som är sex månader.

Fastighetsägarna **Peter Wall** och **Sandra Rohman-Wall** som äger fastigheten är nöjda över att ha lockat paret till huset – för i Säffle, en avfolkningsbygd i västra Värmland, är man mån om att hitta bra och långsiktiga hyresgäster. Och då gäller det att ha något fint att erbjuda. Peter har byggt nytt

kök och badrum med golvvärme. Alla rum har fått nya golv och väggarna är omtapeterade med tapeter som Veronica och Fredrik valt ut. Allt arbete har Peter gjort själv med hjälp av sin pensionerade morbror.

– Att hyra in hantverkare hade blivit på tok för dyrt, säger Peter. Allt som allt kostade renoveringen 30 000 kronor i material.

Baksidan av myntet är att Peter under en månad knappt var hemma hos familjen.

– Han gick sju och kom hem tio på kvällen, berättar Sandra.

**DET ÄR ETT** hårt slit att vara liten fastighetsägare och Peter talade vid vårt förra besök om att köpa fler fastigheter och få en omsättning som räcker till att anställa en fastighetsskötare. ➤



Första gången vi besökte Säffle var i nummer 8.

## ”Miljömedvetenhet är handling, inte ord”

Människor idag oroar sig för miljöförändringar och vi vill – precis som du – ta vårt ansvar.

Electrolux arbetar brett i miljöfrågor, vilket bland annat omfattar att sätta standarder för låg förbrukning av el och vatten, utan att för den skull kompromissa med funktion och prestanda.

Vårt grönskande träd symboliserar Electrolux totala åtagande för en hållbar framtid. Allt vårt arbete genomsyras av ett kvalificerat miljötänkande – från designstadiet över tillverkning och installation till maskinernas totala livscykel. Våra produkter är återvinningsbara till 95%.



Att ”Miljömedvetenhet är handling, inte ord” arbetade vi efter redan för drygt tjugo år sedan. Det tänker vi fortsätta att göra – långt in i framtiden.

Du hittar mer information om vårt sätt att tänka på:  
[www.electrolux.com/sustainability](http://www.electrolux.com/sustainability)





– Jag har funderat på det och kikade även på grannhuset som är till salu för 4,4 miljoner kronor. Men banken sade nej. De tyckte det var en osäker affär och att jag skulle få för mycket att göra, säger Peter.

Expansionsplanerna får vänta några år. Prio ett nu är att förvalta det man har och jobba lite med möbelsnickeriet som är Peters sidosyssla.

Sandra är förskollärare, men det har blivit många sjukdagar på sistone. En gallstensoperation blev plötsligt akut efter att hon fått gulsot. Operationen gjordes för bara fyra dagar sedan.

– I dag är första dagen jag är på benen och det finns mycket att ta igen. Man har inte tid att vara sjuk om man har en fastighet, konstaterar Sandra.

Tid har det inte heller blivit till att gå kurser som Fastighetsägarna erbjuder.

– Vi behöver framför allt lära oss mer fastighetsjuridik och vilka lagar och regler som gäller. Nu funkar det lite som med bruksansvisningar – man får läsa på först efter det hänt, säger Peter.

**JOHAN ÖSTERMAN**, bokhandlaren, har inte tid att vara med på fikar. Det är en jämn ström med kunder i butiken. Röda rummet har på kort tid blivit en kulturinsitution inte bara i Säffle och Karlstad. Kunder

kommer även från Halmstad och orter 30–40 mil bort. En extra skjuts blev det efter att Svt:s Kulturnyheterna gjorde ett reportage. Johans mamma Anita Persson, som är tandläkare, lämnar sin praktik då och då för att hjälpa sonen i butiken.

I somras var Johan osäker på hur det skulle gå, men nu andas han tillförsikt och börjar även fundera på att expandera lite. Peter har lovat att frigöra en tvårummare som ligger vägg i vägg om butiken behöver mer plats.

– Jag kan tänka mig att sälja mer av kontorsvaror som folk ibland efterfrågar.

**JESSICA EINARSSON**, som har frisersalongen och sin bostad i gårdshuset tycker att man kan anordna julmarknad på gården. Hon trivs för tillfället extra bra på Västra Storgatan eftersom bästa kompiserna Pernilla flyttat in i lägenheten ovanför hennes salong.

– Vi har dörrarna öppna för varandra och äter ibland gemensamma middagar, och har lite fester tillsammans.

– Jo, det hörs, säger Veronica med ett ironiskt leende.

Snön tjockar på när vi lämnar Säffle. Peter har köpt en liten plogbil som är hans nya ögonsten enligt Sandra. Skottningen både på gatan och på taket sköter han själv. Pappa eller morbror får stå nere på gatan och varna folk. ●

”**Att hyra in hantverkare hade blivit på tok för dyrt.**”

**Peter Wall och Sandra Rohman-Wall** (längst upp till vänster) har fått nya hyresgäster. **Nova**, sex månader, (mitten, översta raden) har flyttat in med sina föräldrar **Veronica Philipson och Fredrik Olsson**.

**Bokhandlaren Johan Österman** (mitten i nedersta raden) har fullt upp med sin butik och funderar på att expandera. **Hårfrisörskan Jessica Einarsson** (till höger i nedersta raden) både bor och har sin salong i fastigheten.

**HUR KLARAR man vintern i kåken och vilka är de nya hyresgästerna? I vår återkommer vi med nästa rapport från Västra Storgatan 12.**

# Tvättvett sparar miljö och plånbok

**Trots tydliga anvisningar fortsätter vi att överdosera tvättmedel. Och de flesta av oss kör trekvartsfyllda tvättmaskiner. Det är inte bara dumt ur energi- och miljösynpunkt. Med bättre tvättstugevanor räcker plånbok och utrustning längre.**

TEXTER: HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK: JOHAN JARNESTAD

- **FÖRR HITTADE VI** många behåbyglar, men de senaste två, tre åren har det blivit mycket mindre. Men boende glömmer mycket annat konstigt i tvättmaskinen, vi hittar mynt, spik, borrar och kreditkort, säger **Christer Berg**, ansvarig för en grupp servicetekniker hos Fastighetsägarna Stockholm.

”Töm fickorna” står det ofta på tvättanvisningar. Ändå är kvarglömda föremål fortfarande den vanligaste orsaken att Christer Berg och hans kollegor får rycka ut när en maskin gått sönder. Buss- och kreditkort är smala nog att ta sig in mellan tvättmaskinens inner- och yttertrumma. Små, vassa föremål som behåbyglar och hårnålar

kan orsaka små skador på avloppsventilen.

- Det kan sluta med att ventilen läcker lite vatten. Då går det åt extra mycket vatten och maskinen behöver mer energi än vanligt. Tvättprogrammet tar då längre tid, men annars är det svårt att upptäcka, säger Christer Berg.

**ÖVERDOSERING** av tvättmedel är ett annat bekymmer. Uppskattningar säger att upp emot en fjärdedel av allt tvättmedel används helt i onödan. Det motsvarar tio tusen ton tvättmedel varje år i Sverige. Överdoseringen är inte bara ett miljöproblem - och en merkostnad för svenskarna på åtminstone hundra miljoner kronor. För mycket tvättmedel riskerar att leda till klåda och allergibesvär, eftersom maskinen får svårare att skölja bort alla tvättmedelsrester. På sikt byggs det upp lager i slangar och inuti tvättmaskin.

- Vill det sig riktigt illa kan det orsaka stopp i tvättmedelsfacket. Då kan vatten ta sig in genom springor och orsaka kortslutning, säger Christer Berg, som rekommenderar regelbunden rengöring av tvättmedelsfacket.

Möjligen är överdoseringen rester av ett gammalt beteende. Tidigare använde tvättmaskiner mycket vatten. Dagens maskiner är mer vattensnåla - de väger in tvätten och anpassar både energi- och vattenmängd. Men utan att tvättresultatet försämrats. Dels har tvättmedlen blivit effektivare, också vid lägre temperaturer. Dels har den mekaniska bearbetningen,

## HUR GÖR DU...

...**Johanna Höglund Wenning, förvaltningschef hos John Mattson, ett familjeägt fastighetsbolag med 1700 lägenheter på Lidingö.**

Vad är det viktigaste för en trevlig och väl fungerande tvättstuga?

- Först och främst ska



det vara rent och snyggt. Det är viktigt att både hyresvärd och hyresgäst tar ansvar. Vi som hyresvärd städar en gång i veckan. Och hyresgästen efter varje tvättpass. För att underlätta städningen bör tvättstugan vara väl försedd med städmaterial.

- Tvättinstruktioner och trivselregler måste vara lättförståeliga, så att alla vet hur maskinerna fungerar och vad som förväntas.

- Sen måste bokningen vara effektiv. Bäst fungerar

det i våra tvättstugor som har elektroniska bokningstavlor. Bland annat kan man bara boka en tid åt gången och har man bokat elektroniskt kan ingen annan komma in i tvättstugan. Det ger en extra trygghet.

**Hur fångar ni upp de boendes önskemål?**

- Vi har husmöten regelbundet och hyresgästerna kan kontakta oss dagligen via vår kundtjänst. Sen gör vi kundenkäter för att ta reda på vad hyresgästerna tycker och vad vi kan förbättra.

**Vilken utrustning har era tvättstugor?**

- Vanligtvis finns två tvättmaskiner, en tumlare och ett torkskåp. Men det är viktigt

att tvättstugorna får vara olika, vad gäller utrustning, trivselregler och tvätttider. Varje hus har sina behov, beroende vilka som bor där. Därför är det viktigt att ha en löpande dialog med hyresgästerna.

**Hur hanterar ni maskiner som går sönder?**

- Reparationer är en ganska stor kostnadspost. Ofta orsakas problemen av handhavandefel, att man till exempel glömmer att tömma fickor och tvättar behåar utan tvättpåse. Vi har nyligen tillsatt en tvättstugegrupp med förvaltare och fastighets-skötare som ska utreda hur vi kan få ner kostnaden.

HENRIK LUNDSTRÖM

## Tvätta i 40°

Bättre mekanisk bearbetning i kombination med bättre anpassade tvättmedel gör att det oftast blir lika rent vid en lägre temperatur. Och därmed kan energianvändningen minskas.

Förr i tiden skvalpade tvätten mest omkring i trumman utan att bli riktigt ren. Genom att man minskat mängden vatten blir den mekaniska bearbetningen bättre, samtidigt som mindre tvättmedel krävs.

## Töm fickor

Behåbyglar, kreditkort eller nycklar som fastnar eller skadar maskinen är en vanlig orsak till service. En skadad avloppsventil leder till högre varmvattenförbrukning, utan att det märks.

## Fyll maskinen

En halvfull tvättmaskin kan förbruka nästan lika mycket energi som en fylld maskin. Det är normalt att behöva trycka in det sista av tvätten. Väg tvätten någon gång på badrumsvägen om du är osäker.

## Importerade tvättmedel?

Det kan verka billigt, men många importerade tvättmedel är anpassade för större vattenmängder. I våra snåla maskiner blir de för starka och fräter på kläderna.

## Centrifugera

Centrifugera tvätten så långt som möjligt. Det går åt betydligt mer energi till att torka tvätt (om man inte låter den självtorka) än att låta centrifugen göra jobbet. Med en modern högcentrifugerande tvättmaskin tar det 30 minuter att torka tvätten, med en gammal maskin upp till två timmar.

## Skölj kondensor

Om kondensorn (på kondensumlare) blir riktigt igensatt med damm kan torktiden fördubblas. Även filtret på på tumlare med ventilation på utsidan måste göras rent. Förutom längre torktider ökar risken för dammexplosioner om filtren är igensatta.

## Undvik dammråttor

Att hålla tvättstugan fräsch är inte bara en fråga om trivsel. Damm och skräp bidrar på sikt till att sätta igen kondensumlare (se punkt intill).

## Visste du att lödder är dåligt?

Dosera tvättmedel enligt anvisningar på paketet - tvättmängd, smutsgrad och vattnets hårdhet styr. Tricket är att tvätten ska lyftas upp av falsarna och falla ner i vattnet med kraft. En massa lödder bromsar bara upp fallet. Det blir inte renare - tvärt om! Inget lödder ska uppstå när tvättprogrammet är igång.

### RÄTT MÄNGD TVÄTTMEDEL

*Tvätten landar med ett plask.*

### FÖR MYCKET TVÄTTMEDEL

*Tvätten får ingen fallhöjd utan dämpas av lödder.*

det vill säga hur kläderna gnuggas mot trumman och mot varandra, förbättrats. Men våra tvättvanor har också ändrats.

- Vi har inte på oss kläderna lika länge som för tjugo år sen, generellt är tvätten inte lika smutsig, säger **Anne-Charlotte Hanning**, som forskar om tvättprocessen på Swerea IVF.

**PÅ MÅNGA MODERNA** fastighetstvättmaskiner går det att köpa en tillsats för automatisk dosering av flytande tvättmedel - endast för ett fåtal hushållsmaskiner finns samma möjlighet. Då kan både överdosering

och kladdig hantering undvikas. De flesta doserar dock fortfarande för hand. Tvätthögens storlek, smutsighet och vattnets hårdhet avgör doseringen. Följ paketets anvisningar. 35-40 gram är en vanlig dos för en sexkilostvätt. Använder du kompakta tvättmedel går det åt mindre - samtidigt är risken större att överdosera. Tänk på att en tesked för mycket vid varje tvätt växer på ett år till ett kilo tvättmedel i onödan.

Har du tagit lagom mycket tvättmedel? Stanna kvar tills tvättprogrammet startar. Löddrar det? Då har du använt för mycket tvättmedel.

Att fylla maskinen varje gång är ett sätt att hålla nere energiåtgången. Även om tvättmaskinen anpassar vatten och energi till tvättmängden är det mest energieffektiva att utnyttja dess maxkapacitet. Enkätundersökningar visar att många inte kör fulla maskiner när de tvättar. Och även de som tycker sig fylla tvättmaskinen är ofta lite försiktiga, konstaterar Anne-Charlotte Hanning.

- Det är helt okej att trycka lite lätt. Så snart tvätten blir blöt sjunker den ihop, säger Anne-Charlotte Hanning på Swerea IVF. ●



# 10 000 ton

En rågad skopa så att det blir riktigt rent... Känner du igen dig? Inte bara blir resultatet det omvända. Överdoseringen innebär också en onödig miljöbelastning. Framtidens tvättmaskin förbrukar betydligt mindre vatten och därmed 25 procent mindre tvättmedel. Dags att byta till mindre skopa med andra ord.

# Morgondagens tvättmaskin

**Energi- och vattensnål och ännu enklare att använda. Så ser framtidens tvättmaskin ut.**

**ATT FORTSÄTTA** minimera miljöpåverkan är en viktig drivkraft för morgondagens tvätt- och torkutrustning. Hos forskningsinstitutet Swerea IVF i Göteborg, försöker man i projektet S'wash ta fram en både energi- och vattensnål tvättmaskin.

Med nya tvättmedel, som tvättar bra redan vid låga temperaturer, ska energianvändningen kunna minska med över hälften. Genom att spara sköljvatten i särskilda tankar, som sedan återanvänds som tvättvatten

i nästa tvätt, ska vattenförbrukningen minska med en tredjedel – från sextio till under tjugoliter för en sexkilostvätt.

– Vatten är ingen bristvara i Sverige, men på många andra håll i världen. Ska maskinerna förbruka ännu mindre vatten måste vi börja återanvända det, säger **Anne-Charlotte Hanning** på Swerea IVF.

Den nyutvecklade maskinen tvättar lika rent med 25 procent mindre tvättmedel. Därför är maskinen föredrad med automatisk dosering av tvättmedel.

Projektet startade 2008 och förhoppningen är att en första prototyp ska stå färdig under nästa år. Innan en maskin kan

finnas på marknaden dröjer det ytterligare ett par år.

Att torka kläder kräver betydligt mer energi än tvätta – torktumblaren drar vanligtvis tre till fem gånger mer energi än tvättmaskinen. Mycket av utvecklingsarbetet hos tillverkarna handlar därför om att minimera energibehovet för centrifugering och tumling.

**REDAN IDAG** finns särskilda värmepumpar att köpa som tillbehör. De kan minska energibehovet i torktumblaren med över hälften, berättar **Lars Örnholmer**, konstruktionschef på Electrolux Laundry Systems.

I dag centrifugeras kläder i maximalt 1600 varv per minut

(eller som tillverkarna säger: med g-faktor 425 – det vill säga kläderna utsätts för 425 gånger jordens dragningskraft). För att det maximala varvtalet ska kunna nås, är det viktigt att komma till rätta med vibrationer som ökar slitage och ljud – ju högre centrifugering, desto mer vibrationer. Genom att se till att tvätten ligger jämnt fördelad i trumman kan vibrationerna hållas nere.

– Vi jobbar med intelligent teknik och sensorer, som känner av så att tvätten ligger rätt när centrifugeringen startar, säger Lars Örnholmer.

Electrolux lanserade nyligen en mobiltjänst. När tvätten är färdig skickas ett sms, och skulle något fel uppstå skickas ett meddelande till servicetekniker. I framtiden hoppas Lars Örnholmer att det ska bli ännu enklare att tvätta, exempelvis att välja tvättprogram.

– Ungdomar bryr sig sällan om tvättråd i kläderna, de har 'skitiga jeans' som de bara vill tvätta. Vi utvecklar mer intuitiva användargränssnitt. Men det ligger i framtiden. ●



Lars Örnholmer

## LÄS MER

**Faktblad om tvättstugan** från Fastighetsägarna Stockholm. [www.fastighetsagarna.se/web/Tvattstugan.aspx](http://www.fastighetsagarna.se/web/Tvattstugan.aspx)

**Vad består tvättmedel av och hur tillverkas det?** [www.ktf.se/Broschyer/Tvattmedel\\_info\\_050818.pdf](http://www.ktf.se/Broschyer/Tvattmedel_info_050818.pdf)

**Vattnets hårdhet** i större svenska orter. [www.grumme.nu/fragor/varvattenhardhet.asp](http://www.grumme.nu/fragor/varvattenhardhet.asp)

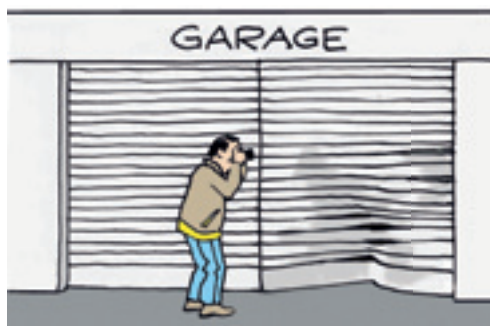
**Organisationsformer** för hushållens tvätt i Stockholm under 1900-talet. [www.infra.kth.se/fms/pdf/tvattorg.pdf](http://www.infra.kth.se/fms/pdf/tvattorg.pdf)

**Konflikt i tvättstugan?** Fråga tvättstugekurator Tvätt-Lina om råd: [www.svensktvattstuga.se](http://www.svensktvattstuga.se)

**Bloggar** [tvattid.blogspot.com](http://tvattid.blogspot.com) [www.argalappen.se](http://www.argalappen.se)



Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

Vi har tid och kunskaper för att hjälpa er att få ersättning för trafikskador som drabbar företagets egendom och anläggningar.

Slå en signal så ordnar vi resten!



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

E-post: [help@trafikskadetjanst.se](mailto:help@trafikskadetjanst.se)

Telefon: 08-603 88 68. Fax: 08-603 88 38

## Att fjärrvärme

är en klimatsmart uppvärmningsform vet du säkert redan.

Men visste du att den dessutom är mycket driftsäker?

Läs mer på [fjarrvarme.se](http://fjarrvarme.se).

FJÄRRVÄRME  
JA TACK!

## FÖRST MED DEN GRÖNASTE TEKNIKEN

### Vatten- och energisnål

Ny trumma, Water Efficiency Drum (WED) ger extremt låg vattenförbrukning och minskar energikostnaderna betydligt.

### Smart viktsensorsystem

Väger tvättgodset och ger doseringsråd samt anpassar tvättprogrammet efter vikten. En klimatsmart lösning som minimerar slitage på maskin och kläder.

### Energieffektivt tvättprogram

Unikt 20° expressprogram tvättar rent på 26 minuter. Sparar 87 % i energikostnader jämfört med ett 60° program.



NYHET!

WED  
Water Efficiency Drum

Våra tekniska lösningar ger energisnålare, snabbare, tystare, och framförallt effektivare produkter. Välj PODAB och gör kostnadsbesparingar varje gång du tvättar.

Se hela vårt breda sortiment på [www.podab.se](http://www.podab.se) eller kontakta oss på 031-752 01 00 för mer information.

**PODAB**  
Utrustning för professionell tvätt av textilier

## Julklappstips

Svårt att hitta den rätta julklappen? Eller rymdes inte önskelistan i budgeten? Ladda, på laglig väg såklart, ner några låtar eller filmer och bränn en skiva till din vän. Här är några tips där hyresvärden spelat en central roll i musikens och filmens värld.

En liten brasklapp dock. Det är inga hyllningar precis. För i fiktionens värld är hyresvärden ofta en girig typ.

# Kul(turell) jul

### En värd full av kärlek

*Landlord* - Gladys Knight & the Pips (1980)  
Hurra, en hyllning till hyresvärden. Men nu är det kanske inte riktigt just den "Landlord" som skickar ut hyresavierna man sjunger om här:  
"You're the landlord, and the keeper of our love."



### Sämsta värden någonsin?

Bill Withers om riktigt usla hyresvärdar i *Harlem* (1971).  
"Winter night in Harlem, oh oh radiator won't get hot  
Well the mean ol' landlord he don't care  
If I freeze to death or not."

"This room cost 2,000 dollars a month  
you can believe it man it's true  
somewhere a landlord's laughing till  
he wets his pants"  
*Dirty Blvd* - Lou Reed (1989)

### Tuff vräkning

*Moving Day* - Loudon Wainwright III (2009)  
"Landlord said this morning to me. Give me the key, this flat ain't free. I can't get no rent out of you. Pack up your rags and skiddoo."



### Förbannad värd

*Bastard Landlord* - The Pogues (1990)  
Lyckas man inte förhandla hyran kan man alltid ta igen det i en sång: "A curse on you bastard landlord be damned."

### Kungen i hyrestrubbel

The King himself hade uppenbarligen också problem att få fram hyresslantarna:  
"You know, the landlord rang my front door bell.  
I let it ring for a long, long spell.  
I went to the window, I peeped through the blind,  
and asked him to tell me what's on his mind.  
He said, money, honey,  
if you want to get along with me."  
*Money Honey* - Elvis Presley (1956)



### Spotify-lista

Vi har såklart också skapat en Spotify-lista. Du hittar länk på [www.fastighetstidningen.se](http://www.fastighetstidningen.se)



Dear Landlord - Janis Joplin  
Landlords And Tenants  
- Laurel Aitken

**"Vi vill inte stötta nå'n hyreshaj  
Som snor våra stålar, fast kåken är paj"**  
Hyreskasern - Peps Persson (1978)

**"Kapitalet höjer hyrorna  
och staten bostadsbidragen..."**

Den ena handen vet vad den andra gör - Blå tåget (1972). Eller som den heter i Ebba Gröns version: "Staten och kapitalet"

### Charm funkår inte

Visst, ett trevligt bemötande är alltid trevligt, men tak över huvudet är viktigare.

**"Have a nice day**

**I don't believe a word you say  
I heard it from the landlord  
When he kicked me out"**

Have a nice day  
- Ramones (1995)



### Kärlek via avi

I *Rent* (1987) en av Pet Shop Boys allra största stunder, konstaterar Neil Tennant att det finaste som finns är att betala hyran.

**"I love you, oh,  
you pay my rent."**



### Drömhus med förhinder

I filmen *Duplex* (2003) tror Alex Rose (Ben Stiller) och Nancy Kendricks (Drew Barrymore) att de hittat det perfekta hemmet. Det finns bara ett problem. En äldre hyresgäst bor på övervåningen och vägrar att flytta.



### Värdinna med dolda talanger

Så äntligen en film med hyresvärdin och hyresvärdinnan i hjälteroller. *Kung Fu Hustle* (2004) utspelar sig i en kinesisk storstad som styrs hämningslöst av Yxgänget. Hyresvärdin en kvinnokarl som hemma dock är en smula undertryckt av sin dominanta, kedjerökande hustru. När det verkligen hettar till visar sig dock hyresvärdsparet vara förklädda kung fu-mästare. Hyresvärdinnan behärskar det fruktade Lejonvrålet, ett skrik som krossar allt i sin väg.



**Our house  
Madness (1982)**



### Nä, så lätt är det inte!

Vad Bobby McFerrin än säger, måste du processa om hyran så är *Don't worry, be happy* (1988) inte rätt uppmaning!

**"The landlord say your rent is late  
He may have to litigate  
Don't worry, be happy"**



### Ingen drömvärd precis

*Hyresgästen* (Le locataire) av Roman Polanski (1976). Den tillbakadragne byråkraten Trelkovsky, som hyr en lägenhet där den tidigare hyresgästen tagit livet av sig, blir allt mer övertygad om att hyresvärdin och portvaktstanten planerar att driva honom till självmord.

### Cornelis elaka hyrestant

Cornelis Vreeswijk besjunger i *På grund av emigration* (1964) bostadsbristen i 60-talets Stockholm. Uppenbarligen ansåg han att det i alltför hög grad var fastighetsägarnas marknad:

**"På grund av min hyrestant flyr jag till  
varmare trakt, för hon är en kverulant och  
en moralens vakt.**

**Hon klandrar mitt levnadssätt. Hon lär mig  
vad som är rätt. Snart mister hon sin mis-  
sion, på grund av emigration."**



FOTO: SCANPIX

Michelle Shocked - God is  
a real estate developer  
Hey Landlord - The Inmates

# Fråga experterna

## VAD FÅR MAN GE BORT?

**?** Inför varje jul glömmar jag. Jag tänkte ge en julgåva till mina anställda, hur mycket får gåvan vara värd? Sen får jag ju en hel del gåvor och inbjudningar från leverantörer. Vad är okej att ta emot?

**!** Enligt 11 kap. 14 § inkomstskattelagen är julgävor av mindre värde till anställda skattefria. Det är Skatteverket som beslutar om vad som menas med mindre värde. Från och med inkomståret 2009 är det skattefria beloppet 450 kronor inklusive moms per person.

Skattefriheten gäller dock inte gåvor som lämnas i pengar. Med pengar jämföras andra betalningsmedel såsom check eller postväxel. En gåva i form av presentkort som inte kan bytas mot pengar är däremot skattefri, förutsatt att presentkortet inte är på högre belopp än 450 kronor. Om värdet av en gåva är högre än 450 kronor blir hela gåvan skattepliktig.

När det gäller gåvor som du får av dina leverantörer så är dessa en avdragsgill kostnad för dem endast om det rör sig om reklamgävor av förhållandevis obetydligt värde. Enligt Skatteverkets uppfattning bör avdrag för en reklamgåva inte uppgå till mer än



Tomten måste tänka på Skatteverkets regler också.

180 kronor per person med tillägg för moms till den del momsen inte ska dras av.

En dyrare gåva riskerar också att ses som en muta.

**ULLA WERKELL**  
ulla.werkell@fastighetsagarna.se

## JAG HAR ÄNNU INTE HUNNIT FÅ UPP NUMMER I MIN FASTIGHET

**?** Jag har inte hunnit få upp de nya lägenhetsnumren ännu. Kan man få dispens?

**!** Lägenhetsregistret är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Det är upprättat från den 1 november 2010. Registret innehåller grundläggande information om alla bostäder, bland annat uppgifter om area, antal rum och kökstyp. Det är Lantmäteriet som har skapat registret genom att dels samla in uppgifter från fastighetsägarna, dels hämta uppgifter från det befintliga fastighetsregistret. Lantmäteriet har beslutat om särskilda lägenhetsnummer. Med hjälp av lägenhetsregistret kan Statistiska centralbyrån ta fram hushålls- och bostadsstatistik utan att genomföra de omfattande folk- och bostadsräkningar som tidigare har genomförts vart femte år fram till 1990. För att statistiken ska kunna framställas krävs också att Skatteverket kompletterar folkbokföringsregistret med de lägenhetsnummer som finns i lägenhetsregistret. Det innebär att folkbokföringen kommer att vara på bostadslägenhet, i stället för

som i dag, enbart på fastighet. I de fall där det finns fler än en bostad med samma adress, exempelvis i flerbostadshus, har varje bostad fått ett eget nummer enligt lägenhetsregistrets standard. Numret anger var i byggnaden lägenheten finns. Det finns ingen uppgift i lägenhetsregistret om vem som äger, hyr eller bor i en lägenhet, endast information om själva bostaden och byggnaden.

Fastighetsägarna ska bland annat informera de boende om de beslutade numren och anslå dem i byggnaden. De fastighetsägare som ännu inte anslagit lägenhetsnumren måste omgående göra detta på en väl synlig plats i byggnaden, till exempel på namntavlan i porten eller på eller vid varje lägenhetsdörr. Även post- och fastighetsboxar kan användas för skyltningen. Någon möjlighet till dispens från informations- och skyltningskravet finns inte. Viktigast är att de boende får information om lägenhetsnumret så att de kan lämna det till Skatteverket. Detta kan enkelt ske på ett papper som delas ut i brevlådorna.

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

### TA DEL AV FASTIGHETS-ÄGARNAS EXPERTIS!

Ställ din fråga till Fråga experterna, Fastighetsägarna, Box 16132, 10323 Stockholm eller **e-posta:** info@fastighetsagarna.se Märk maillet med "Fråga experterna".



**Charlotte Andersson**  
Chefsjurist, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

**Rune Thomsson**  
Chefsjurist, Fastighetsägarna Sverige

**Bengt Wänggren**  
Utvecklingschef, Fastighetsägarna Sverige

**Irene Fällström**  
Näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige

**Emma Henriksson**  
Näringspolitisk expert, Fastighetsägarna Sverige

**Ulla Werkell**  
Skattejurist, Fastighetsägarna Sverige

**Per Forsling**  
Energispecialist, Fastighetsägarna Stockholm



FRIBILJETT

Hämta din fribiljett - använd kod 1006 på  
[www.easyFairs.com/FASTIGHET](http://www.easyFairs.com/FASTIGHET)

Nu större  
än någonsin  
- över 200  
utställare

KISTAMÄSSAN | STOCKHOLM | 30-31 MARS 2011

# FASTIGHETSMÄSSA 2011

Sveriges största renodlade fackmässa för fastighetsförvaltning, drift och underhåll

## Mässan för enklare fastighetsdrift & lönsammare fastighetsförvaltning!

### Mängder med kostnadsfria seminarier

På mässan träffar du branschens experter som delar med sig av framtidens trender och nytänkande lösningar. På plats träffar du bland andra Stefan Attefall, vår bostadsminister. För komplett seminarieprogram besök vår webbsida.



Stefan Attefall

### Hitta nyheter och kunskap inom

- Energibesparing
- Fuktbekämpning
- Miljömedvetenhet
- Skattefrågor
- IT/Data
- Renovering, uppfräschning

Officiella partners:

Fastighets  
TIDNINGEN

FASTIGHETSÄGARNA

easyFairs®

## INTRODUKTION AV NYANSTÄLLDA ÄR VIKTIGT

**ATT ANSTÄLLA** en ny medarbetare är en stor investering och dess mål är att personen skall stanna inom företaget. En god start ger en bra grund för det. I den goda starten ligger inte bara att man ska informeras om hur arbetet ska göras och om riskerna i arbetet. Man ska också få kontakt med sina nya arbetskamrater, känna sig accepterad och nyttig samt få inblick i hur företaget fungerar, med alla dess formella och informella strukturer. Introduktionen är därför både en praktiskt arbetsinriktad och en social aktivitet. En god introduktion minskar risken för arbetsskador, ökar trivseln och ger god kvalitet i arbetet. Dessutom kan antalet misstag minskas, som kan ställa till mycket störningar och irritation och ibland stora kostnader.

**EN GOD** introduktion är bra både för den anställde och företaget. Enligt arbetsmiljölagen ska arbetsgivaren informera den nyanställde om eventuella risker i arbetet. Arbetsgivaren skall också kontrollera att den nyanställde förstått den information som arbetsgivaren lämnat. Det är särskilt viktigt att lämna information om eventuella risker i arbetet till nyanställda som är minderåriga eller som inte behärskar svenska språket fullt ut!



En bra introduktion ger bättre kvalitet och minskar risken för arbetsskador.

ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG/VOL

Gör upp en lista över alla olika delar som ska ingå vid introduktionen av nyanställda. Utse också ansvariga för de olika delarna, om det är flera som medverka. Ge den nyanställde en kopia av listan, så att denne har en minneslapp och kan boka av varje punkt och också vet vem som är ansvarig för de olika delarna. Stressa inte igenom introduktionen – målet är ju att den skall komma ihåg! Ofta behöver den spridas ut över en längre tid. Repetera delar av den och följ

upp att informationen förstås. Kom ihåg till exempel att:

- Informera arbetskamraterna
- Utse fadder
- Presentera arbetskamraterna och företagets organisation
- Ordna klädskap, nycklar och dylikt
- Visa lokalerna
- Ordningsregler, till exempel sjukanmälan
- Informera om riskerna i jobbet

**CHRISTER WEJDEROT**

christer.wejderot@almega.se

### TÄNK PÅ ATT...

Anställ gärna ungdomar. Men var medveten om de föreskrifter som gäller - Minderåriga AFS 1996:1. Arbetsuppgifter skall väljas med stor omsorg. Särskild hänsyn skall tas till den minderåriges fysiska och psykiska förutsättningar (2§).

Den minderåriga skall ha genomgått den utbildning och ha tillgodogjort sig den instruktion och fått de upplysningar om det aktuella arbetet som behövs från skyddssynpunkt och med hänsyn till den minderåriges ålder och mognad (2§).

Skyddsombud skall under rättas om var och till vilka arbetsuppgifter den minderåriga skall anlitas. Finns inte skyddsombud på arbetsstället finns det regionalt skyddsombud hos den fackliga organisationen (4§).

Särskilda paragrafer finns för vissa åldersgrupper:

- §8 äldre, 16-17 år
- §9 yngre, upp till 15 år
- §10 under 13 år.

I bilaga 1 och 2 finns förteckningar på förbjudna arbetsuppgifter. Allmänna råd och kommentarer finns till respektive paragraf. I de allmänna råden till §§8-10 kan man till exempel utläsa vilka arbetsuppgifter som kan vara lämpliga för respektive åldersgrupp.

Sist finns en sammanställning av arbetsgivarens skyldigheter, tillåtna arbeten, förbjudna arbeten, arbetstidsbegränsning, med mera.

### Så när du Almega: Almeas huvudkontor:

**Postadress:** Box 55545, 102 04 Stockholm  
**Besöksadress:** Sturegatan 11  
**Tel:** 08-762 69 00  
**Fax:** 08-762 69 48  
**Telefonjour:** 08-762 69 90  
**Förlag:** 026-249027  
almega.epost@almega.se  
www.almega.se



**Ulf Ö Andersson**  
Förhandlare/Rådgivare  
08-762 69 65

**Stefan Lennström**  
Förhandlare/Rådgivare  
08-762 69 66

**Johan Huld**  
Branschanalytiker  
08-762 68 64

**Christer Wejderot**  
Förhandlare/Rådgivare  
040-35 25 37

trådlös, trygg och energibesparande fastighetsövervakning – även för dig?

Styrit AB • Helsingborg 042-16 05 10 • Malmö 040-671 45 50 • www.styrit.se • www.roomit.se

roomit.se

# Hjälp oss att sätta fler ÖoB på kartan - hittelön för nya lägen!

Hittelön betalas ut till såväl privatperson som fastighetsägare.  
Läs mer på [www.öob.se](http://www.öob.se) eller [www.runsvengruppen.com](http://www.runsvengruppen.com)



UPP  
TILL

# 250 000:-\*

\* Mottagaren betalar A-skatt på summan, om man inte är en juridisk person eller innehar F-skattsedel. Utbetalningen av hittelönen sker när avtalet är skrivet. För att få hittelön måste det vara en fastighet som ÖoB inte känt till tidigare. Hittelönen betalas ej ut till anställda inom Runsven AB eller ÖoB AB.



ÖoB är en av Sveriges ledande lågpriskedjor med 85 varuhus, vår affärsidé: ÖoB skall till ett brett urval konsumenter med stort anskaffningsbehov erbjuda ett väl anpassat sortiment med oslagbara prisupplevelser. ÖoB är en del av Runsvengruppen AB. För mer information se [www.runsvengruppen.se](http://www.runsvengruppen.se) och [www.öob.se](http://www.öob.se)

## AffLite

En ny och lite enklare tjänst för upphandling av fastighetsförvaltning ger dig trygghet, jämförbara anbud och färdigt kontrakt!

**H**issar får inte stå still, trapphus ska städas och fasadklotter saneras. Ute ska snön bort, gräset klippas och planteringar skötas. Listan över fastighetens underhåll och drift kan göras lång. Med AffLite har du full kontroll över vad som ska

göras, vem som ska göra det och vad det ska kosta.

Fyll i ett enkelt formulär och du får en färdig anbudsfrågan i PDF-format. Förfrågningsunderlaget omvandlar du sedan till kontrakt.



**Testa gratis – se resultatet direkt!**  
Gå in på [www.byggjtjanst.se/aff](http://www.byggjtjanst.se/aff)



svenskbyggjtjänst

# Nytt från din förening

Redaktör: Malin Larshammar, malin.larshammar@fastighetstidningen.se



Över 300 medlemmar samlades för att fira att Fastighetsägarna Stockholm fyllde 140 år.

## Fastighetsägarna Stockholm 140 år

### ONSDAGEN DEN 17 NOVEMBER

firade Fastighetsägarna Stockholm 140 år som förening. Det firades av nästan 300 medlemmar på Oscars-teatern. Temat för eftermiddagen var miljö och avfall. Vilket var en av de viktigaste anledningarna till att Fastighetsägarna Stockholm bildades 1870.

Henrik Mickos och Mats Hayen höll ett uppskattat föredrag om fastighetsägarnas villkor i Stockholm från slutet av 1800-talet fram till idag. Medlemmarna fick också lyssna till Klas Johansson från Jernhusen som berättade hur det numera världskända Kungsbros huset fungerar.

Ulla Hamilton, som är avgående miljöborgarråd och nytillträtt trafikborgarråd, intervjuades och avslöjade bland annat att hon tycker att det är bra att Fastighetsägarna Stockholm driver frågan om fler matavfallskvarnar i flerfamiljshus i Stockholm.

Festligheterna avslutades med en härlig buffé och underhållning av en grupp ur Orpehi Drängar.

## Norrbygdens årsmöte

**DEN 24 NOVEMBER** hade Fastighetsägarna Norrbygdens sitt årsmöte på Hotell Aurum i Skellefteå. 93 medlemmar var på plats när intressanta ämnen togs upp och diskuterades.



Fastighetsägare och förmånsleverantörer samlades i Skövde.

## Förmånsmässa i Skövde lockade många

**DEN 18 NOVEMBER** samlades cirka 140 medlemmar på Fastighetsägarna GFRs förmånsmässa som gick av stapeln i samband med 2010 års Stad i Ljus. Där fick medlemmarna mingla tillsammans med de 17 förmånsleverantörer som fanns med som utställare och ta del av deras gedigna sortiment.

Alla förmånsleverantörer på plats ställde också upp med fina vinster till vårt närvarolotteri där första pris var en valfri kurs hos Fastighetsägarna GFR.

## Fastighetsägarna Stockholm erbjuder gratis telefonrådgivning

**SOM MEDLEM** i fastighetsägarna Stockholm får du snabb och kostnadsfri hjälp med frågor som kan besvaras på max tio minuter.

Experter inom juridik, ekonomi, teknik, IT och energi ger effektiva svar på kortare frågor. Nu har två nya val tillkommit i telefonrådgivningen - IT i fastigheten och Energi och miljö. Telefonjouren nås på telefonnummer 020-510 511. För öppettider och mer information gå in och läs mer på Fastighetsägarna Stockholms webb.

## Stieg Ekström - Årets fastighetsprofil i Mellansverige

**FASTIGHETSÄGARNAs MELLANSVERIGE** har utsett Årets fastighetsprofil. Vinnare blev Stieg Ekström, vd på John Ekströms Bygg AB i Örebro. Stieg Ekström jobbar efter målet att alla är värda en andra chans och han har en ständig vilja att tillgodose sina hyresgästers olika behov, i den mån det är möjligt med dagens lagstiftning.

Juryns motivering lyder:

"John Ekströms Bygg AB i Örebro har som affärsidé att skapa en trevlig och väl fungerande boendemiljö där hyresgästerna ska känna trygghet, omtanke och trivsel. Under Stieg Ekströms ledning har företaget lyckats kombinera god affärsmässighet med ett gediget engagemang för samhällets utsatta. Exemplet är många där John Ekströms Bygg AB har tagit ett socialt ansvar långt utöver vad som är vanligt inom näringslivet."

Stieg Ekström fick även Kristdemokraternas Vitsippspris i september.

## Konsumentprisindex för oktober är 305,57

**FÖR FASTIGHETSÄGARE** som använder Fastighetsägarnas index-klausul (för lokalhyresavtal med en avtals- och förlängningstid på minst tre år) har värdet av konsumentprisindex, KPI, för oktober månad betydelse för uttaget av nästa års hyra.

Konsumentprisindex, med 1980 som basår, uppgår för oktober månad 2010 till 305,57 vilket är 1,48% högre än oktoberindex för år 2009. Det innebär att hyrorna för 2011 höjs i förhållande till innevarande års hyror. Hur mycket beror bland annat på hur stor del av den avtalade hyran som är indexreglerad.

För att vara säker på vilken hyreshöjning som följer av årets oktoberprisindex, kan medlemmar använda beräkningsmodellen "Rätt lokalhyra". Den visar hyresutfallet under de avtalsförutsättningar som du anger.

Beräkningsmodellen hittar du i Kunskapsbanken på fastighetsägarna.se (kräver medlemslösenord) som ligger under Medlemsförmåner. Väl inloggad i Kunskapsbanken välj Beräkningsmodeller.

## GÅ EN KURS

**Fastighetsägarna Utbildning** erbjuder intressanta kurser för alla.

**Att leda arbetet i en Brf styrelse**, 5 januari, Stockholm

**Grundläggande hyresrätt**, 7 februari, Umeå

**Egenkontroll och enkelt avhjälpna hinder**, 9 februari, Malmö

**Egenkontroll och enkelt avhjälpna hinder**, 10 februari, Helsingborg

**Egenkontroll och enkelt avhjälpna hinder**, 14 februari, Hässleholm

**Obetalda hyror och inkasso**, 15 februari, Norrköping

**Egenkontroll och enkelt avhjälpna hinder**, 15 februari, Växjö

**Brf Styrelsens ansvar och befogenheter**, 15 februari, Stockholm

**Avflyttningsbesiktning**, 16 februari, Gävle

**Fastighetsöverlåtelse**, 16 februari, Malmö

**Att äga och förvalta fastigheter**, 16 februari, Stockholm

## Skåne behöver fler bostäder

**UNDER DE NÄRMASTE** tio åren beräknas Skånes folk-mängd öka med 125 000 personer. Det visar Region Skånes befolkningsprognos. Antalet personer i arbetsför ålder, 20-64 år, förväntas öka med närmare 50 000 personer, detta tack vare en kraftig inflyttning.

- Det är positivt att Skåne växer. Den kraftiga befolkningsökningen ställer givetvis krav på bostadsmarknaden. Vi behöver många fler nya bostäder, säger Göran Höckert, näringspolitisk chef för Fastighetsägarna Syd.

- Vi vet att hyresrätten är viktig för tillväxten men

att förutsättningarna för att bygga nya hyresrätter behöver förbättras, fortsätter Göran Höckert.

Undersökningar som Fastighetsägarna Syd har gjort visar att fastighetsägare är intresserade av att bygga nya hyreslägenheter om förutsättningarna är de rätta. Fastighetsägarna Syd föreslår därför att villkoren för hyresrätten balanseras - hyresrätten är missgynnad ur skattehänseende jämfört med bostadsrätt och egna hem, att hinder såsom svårigheten att få köpa byggbar mark, höga markkostnader och höga byggkostnader tas bort och att städerna förtätas.

## Aktuella remisser

**NÄRINGSDEPARTEMENTET:** Åtgärder för att skydda elkunder mot för höga elcertifieringar - gemensamt elcertifikatsystem med Norge. Slutdatum 15 december (per.forsling@fastighetsagarna.se).

**INTEGRATIONS- OCH JÄMSTÄLLDHETSVERKET:** Ett utvidgat skydd mot åldersdiskriminering. Slutdatum 20 december (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

**INTEGRATIONS- OCH JÄMSTÄLLDHETSVERKET:** Romers rätt - en strategi för romer i Sverige. Slutdatum 20 december (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

**BOVERKET:** Revidering av avsnitt 9, Energihushållning, Boverkets byggregler. Slutdatum 14 januari 2011 (yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

**JUSTITIEDEPARTEMENTET:** Försäljning av utmätt lösegendom. Slutdatum 15 februari (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se)

## DINA FÖRMÅNER

Här kan du läsa om de många förmåner och förmånsavtal som Fastighetsägarna erbjuder sina medlemmar. Vi berättar om hur du kan spara pengar och rapporter om aktuella erbjudanden. För mer förmånsinformation, se din förenings hemsida på [www.fastighetsagarna.se](http://www.fastighetsagarna.se), klicka på Medlemsförmåner.

## KABELTV, BREDBAND & LAN

**FASTIGHETSÄGARNA MELLANSVERIGE** ger sina medlemmar möjlighet att via Tele 2 teckna avtal om kabel-tv, bredband och eventuell LAN-anslutning. Erbjudandet gäller fastigheter som idag är knutna till Tele2:s tjänster. Tjänsterna tillhandahålls antingen individuellt vilket innebär att varje hyresgäst tecknar abonnemanget eller kollektivt genom att man tecknar abonnemang på viss programtjänstnivå för fastighet/er. Läs mer på Fastighetsägarna Mellansveriges webbsida.



## RABATT PÅ TAPETER

**FASTIGHETSÄGARNA NORR** har tecknat ett nytt mycket förmånligt avtal med [www.maleributiken.se](http://www.maleributiken.se) som har skandinaviens största tapetutbud. Som medlem i Fastighetsägarna Norr har du 20 procent rabatt på lagervaror och 10 procent rabatt på beställningsvaror.

## SKÖT OM DIN HISS

**FASTIGHETSÄGARNA SYD** har tecknat ett ramavtal om skötsel av hissar med ALT Hiss i Alvesta. Avtalet omfattar två

grundpaket för hisskötsel med fyra respektive två besök per år.

Förutom servicetekniker finns montörer, vars huvudsakliga uppgift är att installera nya hissar, som kan hjälpa till vid hög arbetsbelastning. Läs mer på Fastighetsägarna Syds webbsida.

## POSTBOXAR TILL BRA PRISER

**REELT SVE-RIGE FASTIGHETSBOXAR** säljer postboxarna Vinkelboxen, Standard Mini och Standard Maxi samt tillbehör.

Vi hjälper er med det hela från beställning till installation. De erbjuder också den patentsökta lösningen Vinkelboxen. Medlemmar i Fastighetsägarna Stockholm får goda rabatter. Kontakta Reelt för information, offert eller annat.



Nynäshamns kommun söker

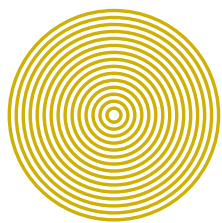
# Fastighetschef och Projektledare

Du kan läsa mer om tjänsterna på [www.vinator.se](http://www.vinator.se) och om Nynäshamn på [www.nynashamn.se](http://www.nynashamn.se)



**VINATOR** AB  
CHEFSREKRYTERING

Frihet att utvecklas



TRÄPRISET  
2012

# Dela med dig!

– det finns andra som  
vill se din fastighet.



**Träpriset** är ett hederspris instiftat av Skogsindustrierna. Det delas ut vart fjärde år, till en byggnad som representerar god svensk arkitektur i trä och som speglar tiden vi lever i.

Läs mer och anmäl dig senast  
den **15 februari 2011** till Träpriset 2012 på

[www.skogsindustrierna.org/trapriset](http://www.skogsindustrierna.org/trapriset)



Skogsindustrierna är massa-, pappers- samt den trämekaniska industrins bransch- och arbetsgivarorganisation.

## Fastighetsfolk

Redaktör: [redaktionen@fastighetstidningen.se](mailto:redaktionen@fastighetstidningen.se)

**Peter Svensson** har utsetts till ny verkställande direktör för **NCC Boende AB**. Peter Svensson kommer närmast från **Skanska** där han bland annat varit verksam som distrikts- och regionchef för Skanska Nya Hem.



**Peter Svensson**

**Mats Wäppling**, vd på **Sweco**, ingår från och med den 1 november i **Vasakronans** styrelse. Mats Wäppling är civilingenjör från KTH och har sedan 1979 arbetat i bygg- och fastighetsbranschen.



**Mats Wäppling**

**Anette Frumerie** blir ny vd för **Skanska Bostadsutveckling Norden**, Skanskas affärsenhet som utvecklar bostäder i Sverige, Norge och Finland.



**Anette Frumerie**

**Aranäs AB** har utsett Aranäs nuvarande förvaltningschef och vice vd, **Jonas Håkansson** till ny vd. Jonas Håkansson har tidigare bland annat arbetat som fastighetschef i **Aspelin-Ramm Fastigheter AB** samt som teknisk fastighetschef för **Älvstranden Utveckling AB**.



**Jonas Håkansson**

**Profigruppen** har anställt **Thomas Kristoffersson** som CFO. Närmast kommer Thomas Kristoffersson från **Vasakronan** där han varit ekonomichef.

**Ulf Klevbrant** börjar som seniorkonsult på **NIRAS** i Göteborg och kompletterar NIRAS nationella fastighetsutvecklingsgrupp. Ulf har gedigen erfarenhet av kommersiell fastighetsutveckling bland annat från **Aspelin-Ramm**, där han drivit ett flertal utvecklingsprojekt.

## Kalendariet

Redaktör: [redaktionen@fastighetstidningen.se](mailto:redaktionen@fastighetstidningen.se)

**Den ludna staden Stockholm, 20 oktober–9 januari**

En utställning om staden som en samling idéer och förhoppningar. Här finns lekfulla uttryck för inre geografier, gatukonst, arkitektoniskt språk och upp och nervända perspektiv.  
[www.arkitekturmuseet.se](http://www.arkitekturmuseet.se)

**Hemmens forskningsinstitut Stockholm, fr.o.m. 10 december**

Fram till 1930-talet hade Sverige Europas sämsta bostadsstandard. I utställningen visas 32 bilder som illustrerar hur detaljrika och grundläggande Hemmets forskningsinstituts undersökningar var.  
[www.nordiskamuseet.se](http://www.nordiskamuseet.se)

**Formex 2011 Stockholm, 20–23 januari**

Skandinaviens största branschmässa för design, inredning, presentartiklar, konsthantverk, textil, papper, hobby och leksaker.  
[www.formex.se](http://www.formex.se)

**Bolist 2011 Jönköping, 4–5 februari**

Inköpsmässa inom järn- och bygghandeln. Endast speciellt inbjudna.  
[www.elmia.se](http://www.elmia.se)

**Bo & Leva Karlstad, 4–6 februari**

Bo & Leva bygger på två huvudområden. Under BO kommer de traditionella temaområdena att finnas såsom bad, kök, vvs, energi, bygga och renovera m.fl. LEVA innehåller nya delar såsom mat, resor, fritid, hälsa, må bra, barnaktiviteter m.fl.  
[www.numeramassor.com](http://www.numeramassor.com)

**Stockholm Furniture Fair Stockholm, 8–12 februari**

Mässan är världens största mötesplats för nordisk design. På mässan hittar man det mest kompletta utbudet av möbler, kontor, design, textil och övrig inredning för såväl hem som offentlig miljö.  
[www.stockholmfurniturefair.se](http://www.stockholmfurniturefair.se)



ERBJUDANDE:  
1000 000:-  
ATT SPARA

## God service spar pengar

Varje år inträffar det uppemot 100 000 vattenskador runt om i landet. Det leder till dryga kostnader och en hel del obehag. Helt i onödan. Med rätt service, underhåll och en långsiktig planering hjälper vi dig att spara energi och pengar i din fastighet.

Beställ tidningen 30 IDÉER SOM SPAR PENGAR OCH ENERGI på [bravida.se](http://bravida.se)

Överallt!

*God Jul  
Gott Nytt År*

önskar DokumentConcept AB

### Alla hyreskontrakt du behöver

Med itkett kan du sköta dina hyresärenden även utanför kontoret. Du har alltid tillgång till alla kontrakt du som fastighetsägare behöver. Från din dator fyller du snabbt i de digitala kontraktsmallarna och formulären. Du kan t ex sitta hos din hyresgäst och enkelt skriva ut prydliga och juridiskt riktiga kontrakt. Kontrakten kan du spara och använda så ofta du behöver.

### Inga installationer behövs

Allt du behöver är en dator med internetuppkoppling. Inget krångel med installation av program. Efter att du registrerat dig som kund hos oss väljer du ditt lösenord helt själv. Sedan kan du logga in och använda itkettwebb från vilken dator du vill.

Flera personer på företaget kan ha tillgång till itkett, varje användare får sina egna inloggningsuppgifter.

### Enkelt och säkert

Genom vårt myntsystem, som fylls på och räknas av ungefär som ett kontantkort, betalar du enbart för de kontrakt du faktiskt skriver ut. Dina inköpta mynt och sparade data finns tryggt och säkert lagrat i systemet.

### Nya funktioner

- Du kan nu själv lägga till och ta bort användare.
- Ny spårningsfunktion för skapade dokument.
- Statistik över användning av mynt.
- Enklare att sortera dokument i olika kategorier.

Vi arbetar ständigt med att utveckla itkett och fler nyheter är på gång!

Vill du prova, eller veta mer om itkett?

Slå oss en signal eller besök [www.itkett.se](http://www.itkett.se)

**JUST NU!**

Ditt företags logotyp  
på samtliga mallar  
i itkett

**50% rabatt**  
jämfört med ord pris

**itkett**

Kontrakt för fastighetsbranschen

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



## ENERGIEFFEKTIVITET

Bauer – chemical free water treatment

# bauer®

water technology

Förläng rörsystemens livslängd.  
Sänk uppvärmningskostnaderna.  
Försäkra Er om hög vattenkvalitet genom  
Bauers kemfria vattenbehandling.



**KLART BÄTTRE VATTEN!**  
Naturligtvis utan kemikalier

Bauer Water Technology AB, Box 243, 177 24 JÄRFÄLLA  
Tel: 08-580 380 66 | Fax: 08-580 380 67 | [www.bauer-wt.com](http://www.bauer-wt.com) | email: [info@bauer-wt.se](mailto:info@bauer-wt.se)

## FASTIGHETS RÄTT

ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**

Fastighetsrätt  
Hyresrätt, lokaler - bostäder  
Bostadsrätt, Arrenderätt  
Utbildning

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Harry Steinmann   | Agneta Gothenby    |
| Niklas Lidquist   | Maria Liljebblad   |
| Carl Westling     | Anders Hildebrand  |
| Josefin Landqvist | Petter Ingemarsson |

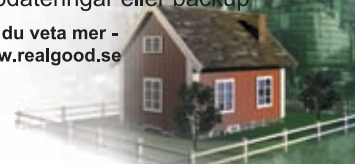
Advokatfirman Steinmann AB  
Linnégatan 7, Box 5220, 102 45 Stockholm  
Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99  
[info@steinmann.se](mailto:info@steinmann.se) [www.steinmann.se](http://www.steinmann.se)

## FASTIGHETSSYSTEM

### Nya webbaserade REAL Fastighetssystemet

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

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



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

## MARK KÖPES

### Mark Köpes! Vi söker mark för Hotell

Läget kan vara i en större stad, utmed en europaväg, nära int. flygplats, välbesökt sevärighet / turistattraktion. Markytan bör vara 3.000 - 8.000 kvm. Vi betalar höga marknadspriser för rätt tomt.

Kontakta Andreas Pedersén  
för mer info, 0768 177 007,  
[andreas@bookhotels.com](mailto:andreas@bookhotels.com)

# Brink

JURISTFIRMAN BRINK & PARTNERS

Vi är specialiserade på juridiken kring fastighetsförvaltning, bl a hyresrättning av bostäder och lokaler, uppsägningar, hyresnämndsärenden, bostadsrättsfrågor samt övriga tvister.

Olle Brink  
Robert Lidqvist  
Jesper Hasselquist  
i samarbete med: Björn Rydén, Juseco HB

tel: 08-781 04 10 fax: 08-781 04 20  
mail: [info@brinkpartners.se](mailto:info@brinkpartners.se)  
[www.brinkpartners.se](http://www.brinkpartners.se)

boka en webbvisning på  
[www.stringenta.com](http://www.stringenta.com)  
tel 033-103560

## STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

## VATTENSKADOR

# säkervatten.se



Folk som kan sin sak

Anlita alltid en VVS-installatör som är auktoriserad i Säker Vatten – för din trygghets skull. På [www.säkervatten.se](http://www.säkervatten.se) hittar du de auktoriserade installatörerna nära dig.



# FOYEN

ADVOKATFIRMA

Affärsjuridik • Arrenderätt  
Bostadsrätt • Entreprenadrätt  
Fastighetsrätt • Hyresförhandlingar  
Hyresrätt • IT/Telekom  
Kommersiell hyresrätt • Miljö rätt  
Ombildning till brf. • PBL-juridik  
Tomträtt

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



dinafastigheter.se  
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

- Fastighetssystem
- Teknisk förvaltning
- Bostadsrätt
- Mobil
- Portal-web
- Felanmälan-web
- Lokal
- Integration
- Kundservice
- Verksamhetskonsult

[www.dinafastigheter.se](http://www.dinafastigheter.se) 031-160300



Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNÄ**

## FÖNSTER



Hörle station 331 92 VÄRNAMO

**UNDERHÅLLSFRIA FÖNSTER**  
Nordens lägsta priser, även med montage!

Prisexempel inkl. moms

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Fast 10x10              | 941:-   |
| Fast 14x14              | 1.634:- |
| Öppning & vent 10x10    | 1.603:- |
| Öppning & vent 14x14    | 2.436:- |
| Altandörr helglas 10x21 | 3.324:- |
| Pardörr helglas 14x21   | 5.302:- |

Montage från 650:-/kvm

Mer info & prislista på hemsidan  
Kontakta oss för offert!

Tele 0370-18300 info@kaerrman.se  
Fax 0370-18330 www.kaerrman.se



## PVC-FÖNSTER

Byt till beskyrnersfrihet!

Testade av:

SP Sveriges  
Tekniska  
Forskningsinstitut



BRATEX BYGGVAROR AB

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

**Fastighetsägare,  
byt inte fönster!**

Det smarta alternativet.

**GRUNDELS**

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se



## Prenumerera!

Nästa år blir ett spännande fastighetsår. Det nya hyressättnings-systemet kommer att förnya hyresmarknaden. Och arbetet med att renovera och energieffektivisera en stor del av bostadsbeståndet måste ta fart. Se till att inte missa Fastighetstidningens bevakning av detta och allt annat som påverkar landets fastighetsägare.

Porto  
betalt

**Fastighets**  
TIDNINGEN

Fastighetsägarna

Svarspost

Kundnummer 110 599 100

110 09 Stockholm

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

Jag beställer följande  
nummer à 60 kr:

Företag

Namn

Adress

Postadress:

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

I nästa nummer – ute den 7 februari

## KONTOR OCH FABRIKER SOM BLIR BOSTÄDER



FOTO: OSCAR PROPERTIES

## MÖT VD: N SOM KÖPER MEST

JENS ENGWALL  
PÅ OFFENSIVA HEMFOSA



## HYRESGÄSTER I KLÄM

Så hanterar man ett stambyte utan  
att komma i konflikt med de boende



## Visste du att

fjärrvärmens har gjort att  
Sverige klarat klimatmålen.  
i Kyotoavtalet och blivit en  
förebild för andra länder?

Läs mer på [fjarrvarme.se](http://fjarrvarme.se).

FJÄRRVÄRME  
JA TACK!

# Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

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

Tel 08-506 286 00 Fax 08-506 287 20

E-post [redaktionen@fastighetstidningen.se](mailto:redaktionen@fastighetstidningen.se)

Postadress Fastighetstidningen, Intellecta Corporate,  
Box 19063, 104 32 Stockholm

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, 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](http://www.fastighetstidningen.se). Förbehåll mot detta accepteras ej.  
För insänt obeställt material ansvaras ej.

### Redaktionschef



**David Grossman**

08-506 288 88, 0708-88 45 65

[david.grossman@fastighetstidningen.se](mailto:david.grossman@fastighetstidningen.se)

### Redaktions- sekreterare



**Erik Hörnkvist**

08-506 288 43, 070-649 63 41

[erik.hornkvist@fastighetstidningen.se](mailto:erik.hornkvist@fastighetstidningen.se)

### Art Director



**Malin Age**

08-506 288 92, 073-411 77 66

[malin.age@fastighetstidningen.se](mailto:malin.age@fastighetstidningen.se)

### Redaktör (inkl. webb)



**Malin Larshammar**

08-506 286 25, 0708-12 94 81

[malin.larshammar@fastighetstidningen.se](mailto:malin.larshammar@fastighetstidningen.se)

### Ansvarig utgivare



**Hans Öhman**

08-613 57 33, 0736-26 90 58

[hans.ohman@fastighetsagarna.se](mailto:hans.ohman@fastighetsagarna.se)

### Redaktionsråd : Prenumeration

Kerstin Davis, 090-71 18 51 : Katja Kalda, 08-6135781  
Irene Fällström, 08-613 57 30 : [prenumeration@fastighetsagarna.se](mailto:prenumeration@fastighetsagarna.se)  
Christina Lindström Olsson, : Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53 112-9  
08-617 75 00 : Abonnemang helår 10 nummer  
Arne Skoglund, 018-51 65 43 : 470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.  
Clara Winblad, 040-35 01 78 : Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto.  
Hans Öhman, 08-613 57 33

### Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna : Simon Knudsen, 08-58786538

[simon.knudsen@newsfactory.se](mailto:simon.knudsen@newsfactory.se)

Karolina Ekholm, 08-545 035 92

[karolina.ekholm@newsfactory.se](mailto:karolina.ekholm@newsfactory.se)

Tryck Sörmlands Grafiska AB : Newsfactory AB, Gävlegatan 12A,

Katrineholm 2010 : 11330 Stockholm



SVERIGES  
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter  
TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800  
ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNAS

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande  
fastighetsmarknad. Våra sex regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt  
17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter  
samt bostadsrättsföreningar. 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](http://www.fastighetsagarna.se).



## Andas ut!

Du kan få både bra inomhusklimat och energieffektivitet.

Kraven på energieffektiva byggnader ökar ständigt. Samtidigt ska inomhusklimatet vara hälsosamt och komfortabelt. Men du kan andas ut! Swegon är en av Europas ledande leverantörer av bra och hälsosamma inomhusmiljöer. Våra ventilations- och klimatlösningar klarar de strängaste kraven på energi och hälsa, för alla typer av fastigheter.

Vi skapar världens bästa inomhusklimat för människor och miljö.

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



**Swegon**

**Adressändring**

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

# Vill du också ha marknadens mest energisnåla tvättstuga?



- Planering
- Ritning
- Payoff-kalkyl
- Installation
- Finansiering
- Serviceavtal

## Vi hjälper dig hela vägen

Att göra en nyinvestering i tvättstugan behöver inte vara krångligt och tidskrävande. Kontaktar du oss på Miele får du kostnadsfritt hjälp med att planera tvättstugan så att den både blir kostnadseffektiv och optimerad vad gäller antalet tvätttider. Du får också hjälp med en payoff-kalkyl och får förslag på olika finansieringsalternativ.

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