

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNAS
TIDNINGEN

MEDLEMS- OCH BRANSCHTIDNINGEN FÖR FASTIGHETSÄGARNAS
NR 2 MARS 2010 WWW.FASTIGHETSTIDNINGEN.SE

TEMA MILJONPROGRAMMET SID 30

ÅLDRANDE FÖRORTER KRÄVER MILJARDER

TRAPP-
HUSET.SE
UNGAS VÄG IN
I BOENDET
SID 8

Miljonprogrammet löste bostadsbristen. 50 år senare är husen i akut behov av upprustning. Hur ska den gå till? Och vem ska betala?

BAROMETERN
Stabil
marknad
i Sundsvall SID 22



NYHETER
Så funkar
branschen,
ministern! SID 10



TIPS & RÅD
Bgt stammar
så smärtfritt
som möjligt SID 40



BAKOM FASADEN
Ger bostads-
lösa en ny
chans SID 16



Upplev Mitsubishi Electric's energibesparande produkter på Nordbygg 2010

ECODAN luft/vatten applikation för villamarknaden, där vi kommer att visa våra kommande nya egenutvecklade inomhus samt utomhusdelar, där vi nu breddar oss med både befintligt splitutförande för kylfirmor samt monoblockutförande för traditionella rörfirmor.

PAC Produkter där vi kommer att visa nyutvecklade inomhusdelar för tyst och energieffektiv distribution av värme och kyla.

CITYMULTI VRF system med många möjligheter till återvinning och stora energibesparingar. Vi visar lösningar och referensprojekt som vi levererat den senaste tiden samt nya produkter som ytterligare förstärker vårt tidigare breda sortiment inom detta område.

SYSTEMPRODUKTER mot ventilationssystem och RAD system för kommersiella fastigheter. Utvecklade funktioner som ökar användningsområdena för dessa produkter.

RAC produkter med framförallt luft/luftvärmepumpar för din villa.

Varmt välkomna till vår monter där vi naturligtvis bjuder på både mat och dryck samt värme och glädje.



Lansering av Mitsubishi Electric's egentillverkade handtork, Jet Towel. Den effektivaste, enklaste och mest miljövänliga handtorken någonsin.

Välkommen på ett besök hos Mitsubishi Electric i monter AG:56.



CITY MULTI



ecodan™

www.mitsubishielectric.se



Goda rum

Välkommen till framtiden

Med inspiration från science fiction och filmens värld presenterar vi en fiktiv vision av framtidens kontor. Året är 2020, platsen Rymdbas 08. En mobiltillverkare i framkant har förflyttat sitt huvudkontor till nya delar av galaxen. Lokalerna förmedlar samma funktionalism, detaljkänsla och design som produkterna de levererar. Platsbyggda enheter är inte intressant i rymden. Lösningen är Moelven Eurowands systemväggar.

Vi ses på **Nordbygg** i monter C16:51.

www.moelven.se

MOELVEN[®]

VI VÄRMER SVERIGES MEST KÄNDA KYLA.



Foto Big Ben©

NIBE™ F1330 | BERGVÄRMEPUMP

ICEHOTEL är Sveriges mest kända besöksmål. Här är det kallt på riktigt. - 30°C är vardagsmat i Jukkasjärvi. Men även om de mest kända delarna av hotellet är byggda av is så finns här också stugor, restaurang, kontor, tvätter, kök. Totalt närmare 5000 kvadratmeter byggda av helt vanliga material och med helt vanliga temperaturer för de som vistas där.

All värmen i ICEHOTEL kommer från NIBE värmepumpar som hämtar sin värme (!) från den djupfrysta marken i Jukkasjärvi och i botten av Torne Älv. Hittills har värmepumparna sparat miljonbelopp åt ICEHOTEL sedan den första installerades. Dessutom har CO₂ utsläppen minskat med hundratals ton! Om våra värmepumpar kan göra det i Jukkasjärvi så kan du tänka dig vad de kan betyda för fastigheter på andra håll i landet.

Idag har vi driftsatta bergvärmeinstallationer på upp till 540 kW. Vi har industrier som återvinner värme från maskiner och processer. Fabriker som värms upp av slangar på havets botten. Det finns renoveringsplaner för miljöprogrammet där man ska leda frånluften via värmepumpar.

Kreativa tankar i hela landet.

Vi är helt säkra på att det finns spännande lösningar även för din fastighet. Hör av dig och berätta vad du har, så berättar vi vad du kan få.

Läs mer om våra värmelösningar för alla typer av fastigheter på www.nibe.se/fastighetsguiden



FAKTA

- Mindre än 3 kg köldmedium per enhetsaggregat. Detta innebär uteblivna besiktningsskrav.
- De två scrollkompressorerna klarar av att leverera upp till 65 °C till värmesystemet.
- Styrning med kommunikationsmöjligheter. Se status och gör inställningar över Internet och SMS med tillbehöret RCU. Styr värmepumpen externt med t ex DUC.
- Flera storlekar: 22, 30, 40 kW.

NIBE Energy Systems
Box 14, 285 21 Markaryd
Tel 0433 - 73 000 www.nibe.se

NUMMER 2 MARS 2010

NY SAJT GER DIALOG MED UNGA



FOTO: ELLINOR COLLIN

TRÄFF I TRAPPUSET.
Fastighetsägarna lanserar
en ny sajt som ska ge ung-
domar råd och tips om
bostadsmarknaden.

8



FOTO: LARS MÄRELIUS

16
HJÄLPER UTSATTA. Norrköping är
bäst i landet på att hålla nere anta-
let avhysningar. Kenneth Edström
är kommunens bostadssamordnare.



26
SVERIGE ÄR UNIKT. Vi bor i det
enda landet i världen som inte
skyddar sina konsumenter mot ett
fjärrvärmemonopols nackdelar.

10 Ministern hyllar **relationsförvaltning**

12 Fastighetsvärdar **rasar** mot **tillsynsavgifter**

14 **Vasakronan** först med **gröna** hyresavtal

Avdelningar

Entré	6
Nyheter	8
Barometern: Sundsvall	22
Ekonomi & marknad	24
Blandat	28
Bokhyllan	29
Tips & råd: Stambyte	40
Saker & ting/Sett & skett	42
Produkter	43
Bostadsrätt	44
Fastighetsägarnas sidor	47
Dina förmåner	49
Fråga Fastighetsägarnas experter	50
Remisser/Här hittar du oss	51
Fråga Almega	52
Fastighetsfolk	53
Kalendariet	58



FOTO: LARS LYDIN

BRÅTTOM ATT RUSTA.
Miljonprogramshusen
har akuta behov. Rickard
Ohlssons Contentus
storsatsar i Rosengård.

STORBLOMMIGT. Far-
fars gamla rökfåtölj kan
plockas ner från vinden
och kläs om i tyg desig-
nat av Paul Smith.



FOTO: KEROLU KLÄNG

28

Bilden



SKOTTA MED SKOPAN! Många tak har rasat in på ridhus, stall och idrottshallar den här vintern. På ett ridhus i Millingetorp utanför Kisa, Östergötland har man hittat ett kreativt sätt att skotta taket.

FOTO PER SVENSSON BORRUD/SCANPIX

Saxat

TYCKT & TRYCKT PÅ WEBB OCH I ANDRA MEDIER

"Elbranschen måste förändras. Dels måste pris-sättningen ändras, så att alla elbolag får en drivkraft att hjälpa kunderna att minska sin elkonsumtion. Dels måste det bli fler producenter av förnybar el, så att vi kan minska vårt beroende av fossila bränslen." **Tom Istgren, vd i el- och telefonbolaget Bixia, i Dagens Industri**

Han har inga svagheter, och det är hans absoluta styrka.

Chris Härenstam om Roger Federer

"Idén med pressfrihet är ju inte att den ska garantera högsta möjliga avkastning, utan att den ska hålla demokratin levande."

Lars Linder i Dagens Nyheter om hotet mot dagspressen

"Det är inte snö och kyla, utan värme, som hotar människors liv och många samhällens fortlevnad på jorden." **Dagens Nyheter**

"Hur gör man då för att våga efter det som hände på onsdagen?"

"Jag försöker bara vara så arg som möjligt, så funkar det."



FOTO: CHRISTIAN JANSKY/WIKIPEDIA

Anja Pärson om sin ultrasnabba comeback efter kraschen i OS-backen

"Vi vill stärka människors möjligheter att välja hur de vill bo."

Ur de rödgröna partiernas bostadspolitiska överenskommelse

Hallå där!

Bengt Wångren, utvecklingschef ...



... hos Fastighetsägarna Sverige, och nyutnämnd vd för Sweden Green Building Council Sverige AB som ska tillhandahålla miljömärkningar för bygg- och fastighetsbranschen.

Grattis, varför ville du ha det här jobbet?

– Det är otroligt spännande att få ägna mig åt något som jag förberett mig på under ett helt liv. Jag började arbeta med energifrågor redan 1977 och med miljö 1994. Själv-

klart vill jag som de flesta att miljön på jorden ska bli bättre.

När kör ni igång verksamheten?

– Vi startade redan förra året som ideell förening. Vad som nu hänt är att aktiebolaget har registrerats och att samordningsgruppen utsett mig till vd från och med den 1 mars.

Vad kan ni bidra med konkret?

– Det behövs en utomstående tredje part som bekräftar för byggare och fastighetsägare att de gör saker rätt, som kan bedöma och klassificera byggnader och deras egenskaper ur ett miljöperspektiv. Och det man mäter, det blir också gjort.

Hur är efterfrågan på miljömärkningar?

– Green Building-märkningen har haft stor framgång och drivit på utvecklingen på energiområdet. Många investerare är endast intresserade av hus som klarar miljökraven. De vill ha "finhus", inte "fulhus" i sina portföljer. Även hyresgästerna har rätt att få veta vad för sorts hus de flyttar in i.

Vad händer just nu?

– Vi börjar rekrytera medarbetare till kansliet. Själv jobbar jag till en början halvtid med vd-jobbet, men målet är att efter årsskiftet få ägna mig till hundra procent åt detta. Vi ska sätta ökad fart på miljöklassningen av byggnader och även anpassa miljömärkningarna Leed och Breeam till svenska förhållanden.

INTERVJU
KEROLD KLANG

Ledare

PER-YNGVE BENGTTSSON
CHEFREDAKTÖR



Snö blir vatten!


Vintrar som denna med kyla, blåst och rekordartade snödjup i stora delar av södra Sverige är en prövning inte bara för Banverket, SJ och andra trafikföretag. Också landets fastighetsägare har tuffa tider med stegrade kostnader för uppvärmning och snöröjning, instörtade tak (förvånande många) och sönderfrysta rör.

Vinterns massiva grepp gör väl att vi alla längtar efter vår och värme, men faktum är att vi inom bara några veckor kan stå inför nya väderorsakade problem, nämligen en kraftigare vårflood än normalt. Enligt SMHI är översvämningsriskerna störst i nordöstra Götaland och Södermanlands län. Stora snödjup, snö med högt vatteninnehåll, hög dygnsmedeltemperatur utan till-

frysning nattetid samt rikligt med regn kan i värsta fall komma att samverka på ett förödande sätt och orsaka skador för hundratals miljoner kronor.

Fastighetsägare i strandnära lägen gör klokt i att se över sin beredskap inför de vattenmassor som kan vara på väg.

Låt oss därför hoppas att den efterlängta våren kommer smygande så sakteliga, så att vi slipper skador på fastigheter, annan egendom och infrastruktur som vägar och broar. Fastighetsägare i utsatta strandnära lägen gör emellertid klokt i att i god tid se över sin beredskap inför de vattenmassor som kan vara på väg.

I mars, när avsmältning och tillrinning kan vara igång, är det också dags för en vattendelare av mer teoretiskt slag, men med stora praktiska konsekvenser. Då ska nämligen regeringen lämna Odell-paketet om nya villkor för allmännyttan och nya principer för hyres-sättningen till riksdagen för rask behandling. Förslagen gick nyligen på remiss till Lagrådet under mestadels applåder från Fastighetsägarna, även om organisationen också har en del invändningar (se text på sidan 9). Att privatvärdarnas bostadshyror inte längre ska styras av hyrorerna i subventionerade kommunbolag känns onekligen som att komma ut ur en lång, hård vinter, eller hur? 

Per-Yngve Bengtsson

Arkitektur



Havneholmen har 236 bostäder i hus som öppnar sig mot vattnet.

Arkitektonisk origami prisas

Lätt som japansk origami och med venetianska undertoner. Så beskrev danska affärstidningen Børsen bostadsområdet **Havneholmen** i Köpenhamn.

Under senare år har Köpenhamn utökats med såväl prestigebyggnader som Operan och Danmarks Radios konserthus, som nya bostadsområden. Många på gammal kaj- eller industrimark och många med experimentell arkitektur, som VM-huset och Bjerget i Örestad. Havneholmen, som ligger på en ö i inloppet till hamnen, är ett av dem. Området har redan fått flera utmärkelser: danska **Byggherrepriset**, **The European Property Award** i kategorin bostadsbyggande samt föreningen **Hovedstadens Forsknelse:s** diplom. Nu är Havnehol-

men nominerat till utmärkelsen **Mipim Awards**, som delas ut vid den internationella fastighetsmässan i Cannes 16–19 mars.

Havneholmen är ritat av **Lene Tranberg** från arkitektkontoret **Lundgaard & Tranberg**, som är kända för nyskapande och originell arkitektur. De u-formade husen varierar mellan fem och åtta våningar, för att minska känslan av kompakt och storskaligt.

Havneholmen innehåller en blandning av ägda och hyrda bostäder, men också studentbostäder. Mest spektakulära är de största lägenheterna på över 200 kvadratmeter med utsikt över vattnet på tre sidor, altaner och takterrasser. Men badbryggorna är för alla, liksom båtplatserna.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM



Vita fasader och mycket glas bidrar till det ljusa och lätta intrycket.

I korthet

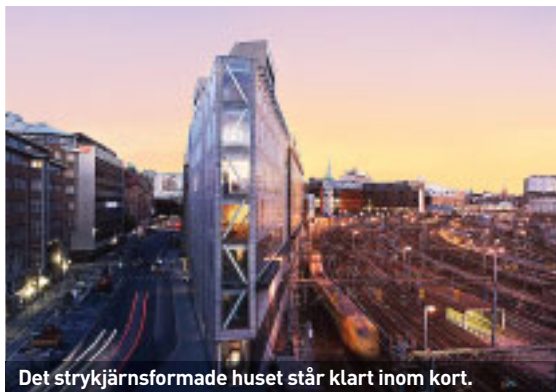


ILLUSTRATION: CISIONWIRE

Det strykjärnsformade huset står klart inom kort.

Norrporten köper platt nybygge

Fastighetsbolaget Norrporten köper det pågående kontorsprojektet Flat Iron Building i Stockholm. Säljare är Skanska och priset 850 miljoner kronor. Byggnaden ligger nära Norra Bantorget och Centralstationen och omfattar 13400 kvadratmeter kontorsytor i åtta våningsplan. Arkitekturen är inspirerad av huset med samma namn i New York. Projektet beräknas bli färdigt första kvartalet 2010, men redan nu är lokalerna uthyrd till 85 procent.

Kyla kan ge höjd hyra

Den kalla vintern gör att elpriset slår rekord. Det kan i sin tur leda till höjda hyror och höjda avgifter för bostadsrättsföreningar. Priset för el, som i januari låg på i snitt 67 öre per kilowattimme, toppade under 22 februari på 13:80 kronor. Det finns ingen annan som betalar för boendet än de som bor i kåken, så att det kommer att märkas på avgifterna, säger Mats Lindbäck på SBC till Sveriges Radio.

13:80

kronor per kilowattimme
högsta elpriset hittills i år

Stockholmshyrorna klara

Hyrorna i det privatägda bostadsbeståndet i Stockholm höjs med 1,39–2,74 procent år 2010. Det är resultatet av det ramavtal som träffats mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Höjningen är differentierad med hänsyn till läge, lägenheternas karaktär, standard och nuvarande hyresnivå. Avtalet följer det kommunala och hyresnormerande Svenska Bostädernas överenskommelse, kanske för sista gången.

Balticägare satsar på unga arbetslösa

Balticgruppen i Umeå, med vd och huvudägare Krister Olsson, satsar 20 miljoner kronor på satsning åt arbetslösa ungdomar i Umeå. Satsningen ska ge jobb för upp till 200 unga i år, skriver Västerbottens-Kuriren. Kommunen fördelar pengarna, och jobben skapas inom skola, vård och omsorg. Det är viktigt att de unga tror på Umeå och vill stanna kvar här, säger Krister Olsson.



Krister Olsson vill få unga att stanna i Umeå.

FOTO: ANDREAS NILSSON

Dags för årets Earth Hour i storstäderna

Den 27 mars stocknar Malmö, Göteborg och Stockholm under en timme. Det är dags för den årliga Earth Hour initierad av Världsnaturfonden. Förra året var inte Stockholm med officiellt, nu har man blivit miljöhuvudstad och kan inte annat.

Social sajt skap

För att nå ut till ungdomar lanserar Fastighetsägarna nu den sociala sajten Trapphuset.se.

– Det är viktigt för fastighetsägare att kommunicera med morgondagens kunder, beslutsfattare och påverkare. Ungdomar som vuxit upp med webben förväntar sig dialog, där de kan tycka, fråga, diskutera och dela med sig, berättar redaktör Martin Lindvall på Fastighetsägarna Sverige.

På webbplatsen Trapphuset.se ska unga blivande eller befintliga hyresgäster kunna ställa frågor om vad som egentligen gäller på bostadsmarknaden.

Medarbetare hos Fastighetsägarna svarar och kommenterar, men även hyresvärdar, experter från andra organisationer eller andra unga med egna erfarenheter ska kunna bidra med svar.

– Utöver service till de unga vill vi genom den här satsningen göra människorna i fastighetsbranschen synliga och visa hur de arbetar och hur deras verksamhet ser ut, säger Martin Lindvall.

Trapphuset ska erbjuda faktainformation, men redaktören poängterar att informationsflödet inte får stanna där.

– Ungdomarna ska få chans att ställa följdfrågor och få personliga

svar. De ska kunna fråga hyresvärdar direkt vad som gäller. Förhoppningen är att Fastighetsägarnas medlemmar vill företräda branschen i de här frågorna.

Många unga har exempelvis tankar på hur man egentligen ska inreda en lägenhet och vad som gäller vid ommålning – och sajten ska samla svaren.



Martin Lindvall

FOTO: SVEN WENNERSTRÖM



Mandarva Mörner Hansen, Victoria Bentzer och

– Här ska man också hitta artiklar och blogginlägg med intervjuer, berättelser om inspirerande hyresvärdar och hyresgäster, reflektioner kring aktuella händelser som påverkar ungas boendevillkor och mycket mer, säger Martin Lindvall.

Förutom en gedigen faktabank med frågor och svar om boende på Trapphuset.se, ger länklister direkt tillgång till kunskap och inspiration på andra webbplatser.

Landets bästa hyresvärdar prisas

Amlövs, Diligentia, Byggvesta och Ernst Rosén är Sveriges bästa privata hyresvärdar. I alla fall enligt deras egna hyresgäster. För femte året i rad har undersökningsföretaget Aktiv Bo delat ut Kundkristallen, fastighetsbranschens pris för bästa kundservice. Vinnarna utses bland ett hundratal stora och medelstora

fastighetsföretag som under 2009 genomfört kundundersökningar.

Bolagen som deltar har tillsammans närmare 500 000 lägenheter, alltså nästan en tredjedel av alla hyreslägenheter i Sverige.

Läs meer om pristagarna på www.aktivbo.se

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

ar dialog med unga



FOTO: ELLINOR COLLIN

FOTO: STEFAN NILSSON

På schemat: att hyra bostad

Nu erbjuds skolor att använda Fastighetsägarnas nya studiematerial i undervisningen.

Irene Fällström, kommunikationschef på Fastighetsägarna Sverige är initiativtagare till ett nytt material som riktar sig till gymnasieungdomar. Det heter *En dag är det dags – bra att veta innan du flyttar hemifrån*. Syftet är att informera medlemmarnas framtida hyresgäster om vad som egentligen gäller.

– Jag har själv en 20-åring som nyligen flyttat hemifrån. Då blev det tydligt hur lite information som finns för ungdomar – de känner sällan till sina rättigheter och skyldigheter i hyressammanhang, säger hon.



Irene Fällström

Informationen riktar sig främst till unga som aldrig bott hemifrån.

– Ofta hyr ungdomar dessutom lägenhet i olika konstellationer, som i andra och tredje hand, eller blir inneboende hos kompisar. Behovet av kunskaper om hyresmarknaden är stort.

Skolmaterialet distribueras till höststarten.

TEXT KATARINA AHLFORT

Unga som vuxit upp med webben förväntar sig dialog.

– I den utsträckning det är möjligt ska Trapphuset.se också vägleda och underlätta för de ungdomar som söker ett eget boende framöver, säger Martin Lindvall.

– Begreppet fastighetsägare kan upplevas anonymt och långt ifrån de ungas vardag. Vi vill ge utrymme för människorna i branschen. Sociala medier, som Facebook, bloggar, twitter och nu Trapphuset.se är utmärkta kanaler

för dialog, öppenhet och för att skapa kontakt.

Genom Trapphuset.se ges också fastighetsägare och hyresvärdar chansen att visa att de är seriösa och moderna företagare.

– Förhoppningsvis kan Trapphuset.se med tiden även bli en inspirationskälla för våra medlemmar. Andras idéer, erfarenheter och kunskap är viktiga inslag i all affärsutveckling.

Han poängterar att Trapphuset.se

inte ska vara en megafon för Fastighetsägarna, utan visa upp flera perspektiv i bostadsfrågor.

– Genom Trapphuset.se ska vi lyssna på ungdomarna. Det handlar inte om en kampanj.

TEXT KATARINA AHLFORT



MER PÅ WEBBEN

Besök Trapphuset.se på webben från och med den 1 mars.



Lagrådsremiss om allmännyttan och hyrorna

Regeringen har skickat ut lagrådsremissen på förslaget om nya villkor för allmännyttiga bostadsbolag och nya regler för hyressättningen.

Förslagen i lagrådsremissen följer överenskommelsen mellan bostadsmarknadens parter, däribland Fastighetsägarna, och regeringen.

– Att den hyresnormerande roll som de kommunala bolagen har haft försvinner är bra, liksom att dessa bolag nu måste drivas med affärsmässiga principer, kommenterar Fastighetsägarna Sveriges vd Reinhold Lennebo.

– Men det finns delar i lagrådsremissen som är sämre. Det är obegripligt att ortsbegreppet inte

får en utvidgning som möjliggör en mer modern och övergripande syn på hur hyresmarknaden fungerar i regioner. Nu behåller man en begränsning till kommungränsen och så fungerar det ju inte i praktiken numera.

– För fastighetsägarna innebär förslaget att vi blir en fullvärdig förhandlingspart och att de hyror

vi förhandlar fram får samma rättsliga betydelse som de kommunala bolagens hyror. Det öppnar förstås nya möjligheter, men ställer också krav på oss som organisation att vi hanterar den nya rollen i samförstånd med övriga parter, säger Reinhold Lennebo.

Propositionen kommer i mars.

TEXT PER-YNGVE BENGSSON

I korthet

Paradiset ligger i Lindhagen.



FOTO: PER-ERIK ADAMSSON

Paradiset byter ägare

■ Peab och Fabege säljer den samägda fastigheten Paradiset 29, även känd som Handelsplats Lindhagen, för 842 miljoner kronor. Köpare är Invesco Real Estate för en av deras Pan-europeiska fondmandat. Fastigheten ligger på västra Kungsholmen i Stockholm, och omfattar 13000 kvadratmeter handel, 10 300 kvadratmeter kontor samt garage. Största hyresgäst är Ica Maxi.

Byggandet minskade kraftigt under 2009

■ Under 2009 påbörjades byggandet av 15 250 nya bostäder. Det är en minskning med 30 procent jämfört med 2008, och den lägsta noteringen på tio år. Av de bostäder som påbörjades var 8900 lägenheter i flerbostadshus. Minskningen märks i hela landet, med undantag för Värmlands, Jämtlands samt Norrbottens län där bostadsbyggandet ökade förra året.

15250

bostäder påbörjades i fjol.

Arkitekter bygger ägarlägenheter i Malmö

■ Skandinaviens största arkitektföretag White ska både rita och bygga ett bostadshus i Västra Hamnen i Malmö. Huset har 28 lägenheter i den nya upplåtelseformen ägarlägenhet. White har de senaste tio åren ritat och själva byggt flera hus.

– Vi vill pröva och tillföra nya lösningar på bostadsmarknaden, säger **Magnus Borglund**, styrelseordförande och ansvarig för projektet.

Wallenstam investerar i vattenkraft

■ Fastighetsbolaget Wallenstam satsar på vattenkraft genom att köpa in sig i Hökensås kraft, som bland annat äger kraftstationer i Småland.

Wallenstam har satsat stort på vindkraft med målet att vid utgången av 2012 vara självförsörjande på förnybar energi. Nu går bolaget vidare och satsar på vatten. Hökensås kraft äger Domneåns kraftstationer i Bankeryd, Småland samt ett vindkraftverk i Torseröd, Bohuslän.



Efter vind kommer vatten för Wallenstam.

FOTO: AP

Är fastigheter en bra affär?

■ Hur gick fastighetsåret 2009? Är bostadshus fortfarande en säker placering, och hur gick det för köpcentrumen? Svaret kan finnas hos Svenskt Fastighetsindex/IPD, som presenterar resultatet för 2009 torsdag 25 februari. Läs mer på www.fastighetstidningen.se.

Nyfiken Odell

Under 2004 påbörjade Stena Fastigheter sin omfattande upprustning av miljonprogramsområdet Fyrklövern på Hisingen i Göteborg, som även omfattade en framgångsrik satsning på relationsförvaltning. I februari 2010 kom Sveriges kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell på besök.

Inom loppet av ett par, tre år genomgick bostadsområdet Fyrklövern på Hisingen i Göteborg en rejäl förvandling.

Stena Fastigheter som äger och förvaltar miljonprogramsområdet har totalrenoverat tvättstugorna, byggt om entréer, installerat säkerhetsdörrar, förbättrat värmesystemen, placerat sophus på de nyanlagda gårdarna samt utrustat varje lägenhet med balkong alternativt uteplats.

Dessutom har man infört relationsförvaltning för att skapa socialt stabilare miljöer, större trivsel och trygghet samt ökad lönsamhet. Det var därför kommun- och finansmarknadsminister **Mats Odell** nu besökte Fyrklöversgatan.

Under en träff i områdets gemensamhetslokal Grindstugan fick Stena Fastigheters koncernchef **Christel Armstrong Darvik** möjlighet att berätta om initiativet.

– Arbetet har pågått i fem år, men intensifierats sedan tre år, berättade Christel Armstrong Darvik. I dag lägger Stena Fastigheter 5–7 miljoner kronor per år på ett sextiotal sociala projekt runt om i Sverige.

– Om vi bryr oss om våra hyresgäster, så är jag övertygad om att de bryr sig om våra fastigheter.

På en direkt fråga från Mats Odell om pengarna tas ur driftbudgeten eller om det finns en särskild fond för ändamålet svarade Christel Armstrong Darvik att projekten ligger utanför den van-



Mats Odell fick en pratstund med Loisa Pradella

liga drift- och underhållsbudgeten.

– Pengarna ligger i en speciell fond. Vi gör en bedömning av om projektet ger den samhällsnytta som vi är ute efter. I de områden där vi lagt ned pengar har vi också lägre kostnader för skadegörelse och annat.

Stena Fastigheters koncernchef passade också på att nämna ett anti-klotterprojekt i Stockholm som bra exempel på relationsförvaltning.

– Det blir lönsamt för oss när ungdomarna sköter saneringen och vi betalar en skidresa för dem som kompensation. Vi kan inte köpa klottersanering billigare än så.

På Fyrklöversgatan är nyttan uppenbar. I Stena Fastigheters kundmätning från 2009 ökade serviceindex från 69 till 80 procent. Under samma period

RELATIONSFÖRVALTNING

- Stena Fastigheters relationsförvaltning bygger på att i nära samverkan med **boende, kommuner** och andra **lokala aktörer** ta initiativ till och driva olika **sociala projekt**.
- Målet är **ökad trivsel**, som ger **färre omflyttningar**, **mindre skadegörelse** och

- ökad kvalitet** i boendet. Det leder i sin tur till **gott anseende** och ett **bestående värde** i fastighetsbeståndet.
- Fokus ligger på **trygghet, boendeinflytande** samt engagemang runt **barn och ungdom**. Syftet är att skapa både samhällsnytta och ökad lönsamhet.

LÄS MER

- **Vandalisering och skadegörelse minskar.** Forskning visar att relationsförvaltningen **lönar sig**. Se **temablocket om miljonprogrammet**, sid 35 i detta nummer.

är av Stena



FOTO: CHRISTER HANSSON

Rödgröna överens om bostadspolitiken

De rödgröna partierna utlovar en satsning på ökat bostadsbyggande om det blir maktskifte.



Lars Ohly

– Vårt mål är att bostadsbyggandet 2016 ska upp till 40 000 bostäder om året varav de flesta ska vara hyresrätter, förklarade Lars Ohly (V) när han, Maria Wetterstrand (MP) och Mona Sahlin (S) gemensamt presenterade den rödgröna bostadspolitiken.

För att stimulera nyproduktionen vill partierna införa ett statligt investeringsstöd för miljövänliga hyresrätter.

– För att få stöd ska fastigheterna klara ett energiförbrukningskrav på högst 70 respektive 90 kilowattimmar per kvadratmeter beroende på geografisk zon, förklarade Maria Wetterstrand.

Stödet ska riktas mot orter där

bristen på ändamålsenliga och efterfrågade bostäder är särskilt stor. Även kooperativa hyresrätter ska omfattas av stödet, vars storlek och kostnader partierna återkommer till i vårens budgetförslag.

TEXT PER-YNGVE BENGTSSON

FLER RÖDGRÖNA FÖRSLAG

- Kommunerna ska i **detaljplan** eller genom **markanvisning** kunna föreskriva **viss upplåtelseform**
- Stöd för renovering av **miljonprogrammet**
- Mer **kompletteringsbebyggelse**, exempelvis villor bland hyreshus.
- **Rot-avdrag** som omfattar också **flerbostadshus**
- Kommunala bostadsbolag ska kunna äga fastigheter utanför den egna kommunen
- **Skyldighet** för kommunerna att ordna en **bostadsförmedling**
- **Energikrav** vid **ombyggnad, utfasning** av direktverkande el
- **Individuell mätning** av varmvatten och el i nya flerfamiljshus från 2014.



FOTO: CHRISTER HANSSON

hade den upplevda tryggheten ökat från 60 till 76 procent. Ett annat bevis på framgången är att antalet ansökningar till bolagets lägenheter i området är betydligt högre i dag än för fem år sedan.

Om vi bryr oss om våra hyresgäster, bryr de sig om våra fastigheter.

Christel Armstrong Darvik

I samband med träffen på Fyrklöversgatan passade Christel Armstrong Darvik också på att efterlysa ökade satsningar från stat och kommun när fastighetsägare visar att de vill satsa på lokala projekt. Mats Odell sade sig vara beredd att verka för det, och berättade att han i januari träffat kommunalråd från flera storstadsområden för att diskutera de utmaningar som finns i miljonprogramsområdena.

– Vi ska ha ett uppföljande möte för att hitta lösningar som leder till en bättre situation för de boende.

TEXT CHRISTER HANSSON

MILJONPROGRAMMET PÅ FYRKLÖVERSGATAN

- Fastigheterna vid Fyrklöversgatan på Hisingen byggdes 1960 av det kommunägda bolaget **Göteborgshem**. Det var en tillfällig lösning under en period av omfattande bostadsbrist. Fastigheternas **planerade livslängd** var **20 år**.
- 1987 såldes det starkt ned-

slitna beståndet till **Skanska Fastigheter**. Senare övertogs det av **Drott**, som planerade ombyggnader.

- Mitt i projektet övertogs fastigheterna av **Stena Fastigheter**, som under 2004–2006 rustade upp **462 lägenheter** och gårdar för cirka **240 miljoner kronor**.

”Subventioner fungerar inte”

■ Fastighetsägarna välkomnar ökat bostadsbyggande, men varnar för subventioner.

– Av erfarenhet vet vi att subventioner inte fungerar. Investeringsstöd driver kostnadsökningar, risken är också att de permanentas och därmed försenar mer angelägna reformer som skapar stabilitet på hyresmarknaden, säger Fastighets-



Reinhold Lennebo

ägarna Sveriges vd **Reinhold Lennebo**.

Enligt Lennebo är det också glädjande att de rödgröna partierna i sina förslag lägger stor vikt vid satsningar på energieffektivisering och klimatomställning i branschen. ☺

POLITIKERFRÅGAN

Blir bostadspolitiken en valfråga i höst?

Anders Lago (S), kommunalråd i Södertälje:



– Ja, det tror jag. Nybyggandet är på en mycket låg

nivå och vi har stor bostadsbrist i framför allt storstäderna. Till detta kommer diskussionen om miljonprogramsområdena, som handlar både om utanförskap och fysiska brister.

Yvonne Andersson (KD), riksdagsledamot:



– Ja, definitivt. Det är grundläggande att kunna

ha ett tryggt boende och få välja hur man bor. Seniorer behöver bostäder som de kan åldras i och studenter behöver bostäder som de har råd med. Boskatterna behöver också förändras.

Jan Hallberg (M), oppositionsråd i Göteborg:



– Ja, eftersom det byggs för lite, framför allt för unga.

Branschen måste tänka nytt för att pressa kostnader. Bopolitiken ska vara en möjliggörare där utbudet präglas av valfrihet och måste kopplas ihop med jobbfrågan.

ENKÄT HANS HELLBERG

I korthet

Universitetsstad hett i Fastighetsverige

■ Universitetsstäderna vinner mark. Det visar fastighetskon-sulterna NAI Svefas årliga rapport Svensk Fastighetsmark-nad där 24 städer betygsätts utifrån ett investeringsperspek-tiv. Traditionellt har storstäder som Malmö och Göteborg fått gynnsamma betyg. Men nu drar universitetsstäder som Uppsala, Lund och Linköping ifrån. Hela rapporten finns att ladda ned på www.naisvefa.se.

Utbyggt Hageby får spårvägstrafik

■ I april står nya Hageby Centrum i Norrköping klart. Det gamla 60-talscentrumet har fått ny kostym av norska Steen & Ström. Med sina hundra butiker blir Hageby en av Norrköpings största arbetsplatser. Utbyggnaden är en del i Norrköpingsinitiativet, ett av många samarbeten mellan fastig-hetsägare, näringsidkare och kommunen. Cirka 400 bostäder blir det också i grannskapet, som också får en ny spårvägs-linje. När Hageby Centrum var nytt 1966 kallades det för norra Europas största inomhuscentrum.



Ett vintermörkt Hageby Centrum i väntan på nyinvigning.

FOTO: SOFIA ANDERSSON

Stockholms hem satsar på avfallskvarnar

■ Stockholms hem monterar in köks-avfallskvarnar i tre fastigheter för att testa tekniken i större skala. De första pilotesterna har slagit väl ut och nu går bolaget vidare i drygt 70 lägenheter. Avfallskvarnen är monterad i diskbänkens avlopp och mal ned matav-fall, som sedan spolas med avloppsvattnet till renings-verket. Där utvinns avfallet till biogas som kan användas för att driva bussar och bilar.



FOTO: BENGT ALM



Från det vinnande arkitekt-förslaget till ett nytt Årstafältet.

ILLUSTRATION: ARCHIS

Stadskvarter planeras på Årstafältet

■ Årstafältet i södra Stockholm kan bli nästa stora utveck-lingsområde i huvudstaden. Här planeras för 10 000 boende och 2 600 arbetsplatser. Enligt planerna ska utbyggnaden ske under 15–20 år. När allt är klart ska här finnas 4 000 bostäder i olika upplåtelseformer, hyresrätt, bostadsrätt, stadsradhus, kollektivhus och studentbostäder.



FOTO: MAGNUS HALLBREN/SCANPIX

Bertil Larsson fick betala 5 250 kronor för okunniga råd och påtvingad besiktning.

Fastighetsägarna vill pröva tillsynsavgifter

Allt fler fastighetsägare ifrågasätter varför de ska betala för miljöförvaltningens tillsyn av egenkontroll. Fastighetsägarna Stockholm hjälper nu en medlem att pröva frågan i miljödomstolen.

År 2008 fick fastighetsägaren Bertil Larsson på Stora Essingen i Stock-holm besök av två tjänstemän från Stockholms miljöförvaltning. De skulle granska oljecisternen och protokollet från den senaste besiktningen samt komma med energirådgivning, berättar Bertil Larsson.

– Det blev anmärkning på att det inte fanns absorptionsmedel för olja i pannrummet och att golvbrunnen i pannrummet inte var övertäckt.

Men tjänstemännens förslag på åtgärder imponerade inte ett dugg på Bertil Larsson. Ett av förslagen gick ut på att använda brännbart sågspån som absorptionsmedel. Ett annat var att använda en provisorisk, flyttbar tättningsanordning för att skydda brunnen. Tjänstemännen föreslog också en invallning, utan att kunna förklara hur hög denna borde vara. Inte heller förslagen till energiåtgärder imponerade.

– En av tjänstemännen föreslog en värmepump, samtidigt som hon stod bredvid husets nya värmepump. Hon trodde att vi bara hade oljepanna.

Bertil Larsson fick betala sam-

manlagt 5 250 kronor (875 kronor per timme) för en tjänst som var orimligt dyr i förhållande till prestanda och kunskapsnivå, som han uttrycker det. Dessutom blev han debiterad när han skrev till miljöförvaltningen med kompletterande frågor.

Efter att ha klagat hos både Stockholms miljöförvaltning och Länsstyrelsen har Bertil Larsson fått hjälp av Fastighetsägarna Stockholm, som har drivit frågan till miljödomstolen i Nacka tingsrätt.

Avsikten är att pröva om miljöbalken ger utrymme för att ta betalt för tillsyn av egenkontrollen inom ett antal olika områden, som exempelvis radon, ventilation och energieffektivisering.

– Vi tycker det är märkligt att miljöförvaltningen tar betalt för en funktion som är påtvingad genom myndighetsutövning, säger **Yogesh**

Kumar, miljöchef vid Fastighetsägarna Stockholm.

Enligt **Gunnar Söderholm**, miljöchef i Stockholm, ger miljöbalken stöd för avgifter för tillsyn av egenkontroll och kontroll att miljöreglerna efterlevs.

– Från början hade vi en fast avgift för större fastigheter, oavsett om vi besökte dem eller inte. Vi fick kritik för detta, och vi ändrade därför till timtaxa som vi tar ut för faktisk prestation. Dessa avgifter har prövats av miljödomstolen och är helt lagliga.

TEXT **BJÖRN ÅSLUND**

ACHIEVEMENTS MADE SUSTAINABLE

ÅF verkar som rådgivare i gröna frågor åt fyra olympiska kommittéer och kommer även utbilda de olympiska idrottarna i hållbarhetsfrågor. För oss på ÅF är det prestigefyllda samarbetet ännu ett bevis på vår starka ställning inom teknik och miljö.

Låt ÅF göra ditt företag grönt. www.afconsult.com



GREEN
ADVISOR
TO FOUR NATIONAL OLYMPIC COMMITTEES

BUILDING SUCCESS

Lay the foundations for your success
at Real Estate North

- the new trade fair for commercial real estate
- an exciting focus for this business sector in Northern Europe
- and a forum for decision-makers in commercial real estate

Find out more at
www.real-estate-north.com



**REAL ESTATE
NORTH**

Exhibition for Commercial
Property in Northern Europe



Deutsche Messe
Hannover - Germany

Deutsche Messe | Messegelände
30521 Hannover | Germany

2 – 3 June 2010, Terminal Tango, Hamburg Airport, Germany

I korthet



ILLUSTRATION: ÅRHEM & PARTNER

Citysaneringen på 1970-talet förvandlade Brunkebergstorg till ett öde blåshål. Nu ska folklivet återvända.

Folkliv och Povel ska ersätta brottslighet

■ Knarkhandel och prostitution har länge präglat Brunkebergstorg i Stockholm. Nu tar staden krafttag för att åter göra Citys kanske mest centrala torg till vad det en gång var. Bostäder och butiker ska tillbaka och på själva torgytan ska en kulturscen och kanske en isbana byggas. Utefter Hamngatgallerians baksida uppförs större glaspaviljonger för caféer och butiker, Stadsteaterns entré flyttas till torget och på taket till Stena Fastigheters kontorsbyggnad uppförs två våningar med 30 lägenheter. Torgets enda äldre byggnad ska avkontoriseras helt till förmån för 70 lägenheter. Huvuddelen av bostäderna blir hyresrätter. En del av torget föreslås uppkallas efter artisten Povel Ramel, vars teater låg vid torget fram till rivningen 1968. Allt ska vara klart 2012.

Världens dyraste kontor finns i London

■ Världens dyraste kontorslokaler finns i London. Kostnaden per arbetsplats är dubbelt så hög i London som i Stockholm, enligt fastighetskonsulterna DTZ som jämfört kostnaderna för kontor i storstädernas bästa lägen. Priset för en kontorsarbetsplats i Londons West End är i snitt 155 000 kronor per år. I Stockholm, som ligger på plats 28 i världen, är priset för en kontorsarbetsplats i bästa läge 77 000 kronor per år.

155 000

kronor årskostnaden för en kontorsarbetsplats.

Alecta köper Sjaelsös handelsfastigheter

■ Tjänstepensionsföretaget Alecta köper tre handelsfastigheter av fastighetsutvecklaren Sjaelsö Sverige. Fastigheter ligger i Helsingborg, Åkersberga och Borås, och har en total uthyrningsbar yta på 30 000 kvadratmeter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 427 miljoner kronor. Fastigheten i Helsingborg färdigställdes vid årsskiftet, fastigheterna Åkersberga och Borås är under uppförande.

John Mattsson sammanfattar sin historia

■ John Mattsson Fastighets AB ger ut en jubileumsvolym som beskriver företagets drygt 40-åriga resa från och med bildandet 1966, då byggdelen JM såldes till Industrivärlden. Boken startar med ett klassiskt DN-fotografi där JM:s nybyggda Hötorgsskrapor reser sig över Riksgropen i Stockholm, och avslutas med dagens renodlade bostadsfastighetsbolag med fokus på Lidingö.



Vasakronan först ut med gröna hyresavtal

Vasakronan har tecknat Sveriges första gröna hyresavtal. Från och med första mars erbjuder bolaget gröna avtal till alla sina kunder.

Ett grönt hyresavtal innebär ett åtagande från både hyresvärd och hyresgäst om en mängd olika åtgärder. Det handlar om att minska energianvändningen, få riktig avfallshantering, göra rätt materialval samt återvinna mer vid ombyggnad. Dessutom förbinder sig hyresgästen att bara använda grön el i sina lokaler.

Första hyresgästen att teckna ett grönt hyresavtal är IT-företaget Logica, som hyr lokaler av Vasakronan i Nacka Strand.

– Det var inget svårt beslut. Vi job-

bar med miljöfrågor på bred front och certifierade oss enligt Iso 14001 förra året. Självklart omfattar miljöarbetet även våra lokaler. Vi har under lång tid pratat med Vasakronan om möjligheterna att minska vår miljöbelastning, säger Cecilia Pfannenstill, miljöchef på Logica.

I många andra länder blir gröna hyresavtal allt vanligare, enligt Fredrik Wirderius, vd för Vasakronan.

– Som branschledare i Sverige känner vi ett ansvar att det blir så även här. Vi hoppas att det blir en ny branschstandard och att alla hyresgäster, oavsett hyresvärd, får den här möjligheten, säger han.

De gröna avtalen ger både hyresgästen och hyresvärderna ett ekonomiskt incitament att spara energi. Något som inte funnits tidigare med traditionella bränsleklausuler.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM



FOTO: K-O BJURNESTEDT
Cecilia Pfannenstill

Stockholm trögast i Europa

■ Det tar längre tid att få en hyresrätt i Stockholm än i andra jämförbara städer i Europa. Det visar en jämförelse mellan åtta städer som Fastighetsägarna Stockholm gjort.

En bostadssökande får leta i snitt 307 veckor för att hitta en lägenhet på 40 kvadratmeter i Stockholm. Motsvarande siffra i sex andra städer är noll veckor. I sjunde staden, Amsterdam, tar det en till fem veckor.

– Vi har länge vetat att kötiden för en hyresrätt i Stockholm varit längre än i övriga Europa. Men att det var så här stor skillnad förvånade till och med oss, säger Mia Enayattollah, informationsdirektör hos Fastighetsägarna Stockholm.

Hela jämförelsen finns på www.fastighetsagarna.se/web/Stadsjamforelse.

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

KPI

Konsumentprisindex (1980=100)

januari 2010
299,79

Ändring i indextal

december 2009–
januari 2010
–1,9

Ändring i procent

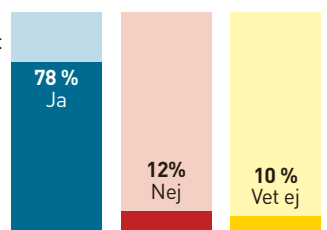
januari 2009–
januari 2010
+0,6

Webbfrågan

■ Fastighetsägarna Stockholm vill att miljödomstolen prövar om fastighetsägare ska behöva betala för miljömyndigheters tillsyn av egenkontroll (läs mer på sid 12). **Tycker du det är rätt att miljömyndigheter tar ut tillsynsavgift för detta?** Rösta på fastighetstidningen.se! Resultat i nästa nummer.

Webbsvaret

■ Behövs det ett kontrollsystem som garanterar att kommunala bostadsföretag drivs affärsmässigt?
■ Så löd förra numrets fråga. Totalt hade 130 personer röstat den 23 februari. Så här svarade de:



För fler nyheter, se www.fastighetstidningen.se



Dygnet runt - Året runt!

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

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

www.securitas.se



JOURMONTÖR
Fastighetsservice

Släpp in totalt kaos i fastigheten. Det blir skönare för alla då.

Stabilt.
Lönsamt.
Driftsäkert.
Långsiktigt.
Miljövänligt.

Geoenergi

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

Hur mycket vill du spara?

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



GEOTEC
Svenska Borrentreprenörers Branschorganisation

www.geotec.se

e-post: info@geotec.se
tel.: 075 700 88 20
fax: 075 700 88 29

OpenNet förmedlar ett stort antal tjänster via öppna nät – nästa nivå av bredband. I ett öppet nät är ingen inlåst utan alla har full valfrihet att välja de godbitar man vill ha från ett växande utbud. Internet, TV, telefoni och nyttotjänster i en och samma fiber.

OpenNet 
Valfrihetens bredband

www.opennet.se

Norrköping är bäst i landet på att hålla nere antalet avhysningar. Detta tack vare samverkan mellan fastighetsägare, kommun och andra myndigheter.

Kenneth Edström är kommunens bostadssamordnare.

Åter in i värmen

TEXT DANIEL ATTERBOM FOTO LASSE MORELIUS

Det går inte att sammanfatta bostadssocial utveckling i en mening. Det säger **Kenneth Edström** vars kontor ligger på Generalsgatan. Han är inte general men väl pionjär på att få olika aktörer att samarbeta om att få ned antalet vräkningar och få fram nya lägenheter till bostadslösa.

Hans tjänst kom till för sju år sedan efter det att kommunen inte lyckades få fram några lediga lägenheter till behövande. Kommunen och fastighetsägarna förstod inte varandra och vräkningarna ökade. I dag samarbetar kommunen med fastighetsbolagen och kronofogden och andra myndigheter under Kenneth Edströms ledning.

Kommunen har tecknat avtal med Fastighetsägarna att samverka kring bostadsförsörjning, hemlöshet och liknande frågor. Norrköping är en av få



Det finns vinster att göra. En vräkning kostar jättestora belopp.

kommuner som har full behovstäckning av bostäder för sociala ändamål. Redan från början har han varit inriktad på ett brett angreppssätt.

– Min första tanke var att om jag ska få med folk på spåret måste jag visa att det finns vinster att göra. Inte bara för kommun och samhälle utan även för fastighetsbolagen. Jag frågade både kronofogde och fastighetsägare vad en vräkning kostar dem och vi kom fram till att det var jättestora belopp. Vi tittade också på vad handläggningar och alternativa boenden kostade för kommunen. Sedan kunde jag peka på de här siffrorna och det är det som har varit vägen framåt.

– **Målen är att minska andelen** bostadsförbehåll och andelen avhysningar och det har vi gjort varje år sedan 2003. Det som är unikt i Norrköping, märker jag när jag reser runt och föreläser, är att vi varje år fått full behovstäckning av lägenheter från fastighetsägarna. Det blir andra imponerade av.

I sitt arbete har Kenneth Edström haft hjälp av bland annat Linköpings universitet och Socialstyrelsen för att bygga upp kunskapen om problemen. Bland annat började man med att ta reda på varför människor inte betalade sin hyra som de skulle. Tusentals personer tillfrågades. Kenneth och hans kolleger fick fram de bakomliggande orsakerna.

– Det kunde vara missbruk, psykisk eller fysisk ohälsa, rent slarv eller att man prioriterade fel. Att man köpte julklappar eller åkte på semester i stäl- ➤

PERSONLIGT Kenneth Edström

Aktuell: Bostadssamordnare i Norrköping.

Bakgrund: Egen företagare, organisationsutvecklare, hyresjurist.

Ålder: 49 år.

Familj: fru och två pojkar 11 och 14 år. **Bor:** Villa i Vadstena.

Roligast på jobbet: Bygga nya nätverk och utveckla organisationer tillsammans med

myndigheter och näringsliv. **Fritid:** Värmlandsskogar, Vättern, träning, vänner. **Han själv med egna ord:** Kreativ, social och drivande.

en

ÖPPNAR DÖRREN. Kenneth Edströms arbete som bostads-
samordnare har hjälpt många till en drägligare tillvaro.

Bakom fasaden Kenneth Edström

► let. En del var ekonomiskt underbegåvade. Man fick sätta in en god man eller förvaltare. Det är spännande att hitta de här skälen.

– Då såg vi också vilken typ av resurser som behövdes för att de inte skulle återfalla i att inte betala hyran. De ledde till att vi kopplade till oss ett stort nätverk med psykiatri, primärvård, kronofogden och polisen.

Titeln bostadssamordnare tyder på att samverkan behövs. Just att arbeta ihop med olika aktörer återkommer flera gånger under vårt samtal.

– Det vi har sett under resan är de vattentäta skotten i kommunhusen mellan de olika nämnderna, i hela samhället, med kronofogden, försäkringskassan och så vidare. Det behövs någon som kan se till helheten.

Ända sedan samarbetet började har de privata fastighetsägarna varit duktigast på att ta sitt bostadssociala ansvar i Norrköping. Från början svarade privatvårdarna för 70 procent av de lägenheter som uppläts av bostadssociala skäl. I dag har allmännyttan bättrat sig och 40 procent av lägenheterna till sociala förturer kommer numera från allmännyttan.

Kenneth Edström är nöjd med fastighetsägarnas engagemang.

– Jag är oerhört positivt inställd. Det är otroligt viktigt för samhället, det är ju grundläggande att ha någonstans att bo.

Även Fastighetsägarna som organisation får beröm av Kenneth Edström.

– Tittar man lokalt i Norrköping gör den alldeles tillräckligt. Dess representant **Peter Sörman** gör ett fantastiskt arbete. Men jag vet också att det ute i landet pågår en diskussion kring frågor om etik och socialt ansvar. Privata fastighetsägare vill ta och tar socialt ansvar.

Och förtroendet är ömsesidigt. De fastighetsägare som får problem hör genast av sig till Kenneth och hans kolleger.

– Vi har en så bra samverkan att i dag ringer fastighetsägaren till mig om det är något i kommunen som inte fungerar.

I dag jobbar fyra personer med frågorna. De bostadssociala frågorna har ett starkt stöd i kommunen. Kenneth och hans medarbetare behöver inte slåss för att få göra sitt jobb.

En typisk arbetsdag börjar med en avstämning av utvecklings- och det förebyggande arbetet. Behöver handläggarna uppbackning? Rullar bostadsförsörjningen på som den ska?

Kenneth Edström sitter med i en hel del referensgrupper som tar beslut om olika klienter.

– Jag är med som specialist och ser mig lite som



BERÖMMER. Privata fastighetsägare tar sitt sociala ansvar, säger Kenneth Edström.

fastighetsägarnas ambassadör. Jag har sakkunskapen kring bostadsmarknaden och hyresjuridik men inget myndighetsmandat i sig.

Och i dag hinner han med det han ska på kontorstid. Annat var det under uppbyggnadsskedet, då han jobbade både helger och kvällar och byggde ett berg av övertid.

Kenneth Edström behöver inte själv tackla alla besvärliga och olyckliga människor.

– Mina medarbetare som jobbar med de här personerna upplever att det är traumatiskt. Det handlar ju om tragedier med barn. De kommer hem till människor som riskerar avhysning och det visar sig att det är en barnfamilj och att elen har varit avstängd i två månader och att det är fullständig ►

ORTSFAKTA Norrköping

- **Folkmängd:** 129 209
- **Större arbetsgivare:** Holmen, Billerud, Kriminalvården, Luftfartsverket, Migrationsverket.
- **Största fastighetsägare:** Hyresbostäder i

Norrköping, Malmstaden, Graflunds, Lundbergs, Henry Ståhl.

● **Intressant:** Nytt visualiseringscenter med senaste teknik, labb och forskning. Spåravagns-

utbyggnad med ny sträckning som binder ihop stadsdelar. Fjärde storstadsregionen Linköping-Norrköping, samverkan för starkare region, Miljötekniskt centrum.

Fujitsus klimatsystem

– ger fördelar i alla led!

Fujitsu är en av världens största och mest välrenommerade tillverkare av alltifrån effektiva och miljövänliga värmepumpssystem för privatmarknaden till avancerade klimatsystem för alla typer av kommersiella byggnader. FG Nordic AB är sedan många år generalagent för Fujitsu och förser den svenska marknaden med Fujitsus världsledande produkter och system. Fujitsus olika klimatsystem kan appliceras i såväl befintliga byggnader som installeras direkt i nya – oavsett var, så ger de fördelar i alla led!

Fördelar i projekteringsstadiet: Datorbaserat dimensioneringsprogram som hjälper till att välja rätt effekt på inomhusdelarna, rita rördragningen, välja rätt styrsystem för allt från enskilda aggregat till överordnade system, schematisering för signalkabeldragning samt göra materiallista.

Fördelar vid installation: Enkel rördragning av köldmedierörerna med separationsrör för inomhusdelarna. Tvåtrådig signalkabel mellan inomhusdelarna och bara två trådar till utomhusdelen. Utomhusenheterna är små och lättplacerade med lätt åtkomliga anslutningar för både rör och el.

Fördelar vid igångkörande: Datorbaserat serviceverktyg där hela systemet kan avläsas från valfri punkt i systemet. Automatisk generering av igångkörningsprotokoll för köldmediesystemet med exakta data för ingående detaljer.

Fördelar för fastighetsägaren: Minimal håltagning i väggar och tak. Ingen risk för vattenskador. Kostnadsbesparande drift. Möjlighet till debitering av driftskostnaderna för enskilda aggregat.

Fördelar för användaren: Snabb, enkel styrning av rumstemperaturen i alla enskilda rum ger en mycket hög komfort.

Samarbete med Fastighetsägarna: FG Nordic har initierat samarbete med Fastighetsägarna och vi kommer att arrangera seminarier, utbildningar med mera tillsammans.

Kurser: I höstas stod vårt nya huvudkontor och lager i Partille utanför Göteborg färdigt. Där har vi också utbildningslokaler för att hålla kurser i dataprojektering, installation och underhåll av Fujitsus VRF-system.



VRF II

Ett modernt klimatsystem från 22,4 kW till 125 kW, med marknadens högsta effektivitet – ett COP på hela 4,37!

AIRSTAGE V-II

FUJITSU



FUJITSU

Luft/vatten- värmepump ATW

En effektiv luft/vattenvärmepump som finns i fem storlekar med effekter från 5 till 15 kW.

Välkommen att kontakta oss för mer information!

Träffa oss på Nordbygg
23–26 mars 2010
Monter A43:20





STÖD I VARDAGEN. Lars Skaneby (längst t.v) är en av de Norrköpingsbor som fått hjälp av kommunens bostadssamordnare. Här pratar han om sitt boende med Kenneth Edström och Anders Jansson (längst t.h), fastighetsförvaltare hos Prifö AB.

► misär med en sjuk mamma. Något som blir allt vanligare är äldre personer som, efter att ha gjort det ordentligt i 40 år, slutat betala hyran. Det visar sig att de har fått en senildemens.

Men man träffar även på till exempel egna företagare som har gått omkull. De har stora utmätningar från kronofogden men är för stolta för att be om hjälp.

– Vi upptäcker det för att de inte kan betala hyran. De kan vända ut och in på sig själva, hellre än att söka hjälp. Bostadsrådgivarna måste då försöka få dem att acceptera hjälp, som en process. Det är skattepengar som de har betalt in, de har rätt att ta del av det här skyddsnätet. Stoltheten förstår jag, jag har träffat personer som knappt har mat för dagen fast de är berättigade att få flera tusen i ekonomiskt bistånd.

Vad tycker han då själv? Är en vräkning störst nederlag för den enskilde eller för samhället i stort?

– De socialekonomiska modellerna pekar på att det är ett nederlag för alla inblandade. Och det är en förlust även för fastighetsägaren som kan förlora 40 000–50 000 kronor eller mer på en vräkning. Hyresskulden blir inte mindre av vräkningsdomen.

TIPS När hyresgästen inte betalar

- Sök upp hyresgästen för att få kontakt och träffa överenskommelse.
- Underrätta socialnämnd om skulden – se

- till att få kontaktperson.
- Vänta inte med ansökan om betalningsföreläggande eller avhysning.
- Fortsätt söka lösningar

- parallellt med rättsprocessen.
- Acceptera inte utdragna delgivningar eller partsdelgivningar.

En vräkning är ett nederlag för alla inblandade.

MER PÅ WEBBEN

- Bokvar.nu, ett samarbete mellan Hyresbostäder i Norrköping, Norrköpings kommun och kronofogden.

– Och en sak är säker. Efter att ha jobbat de här åren med dessa frågor vet jag att precis vem som helst kan drabbas, om man har lite otur.

Erfarenheterna från sju års arbete med bostadssocialt arbete har nu också samlats i en databas för att andra landsdelar ska kunna dra nytta av det arbete som lagts ned i Norrköping. Plattformen ligger på nätet och heter bokvar.nu.

Framgången i arbetet har också gjort att Kenneth Edström ofta är runt i landet och berättar om projektet. Han håller föreläsningar om hyresjuridik och organisationsutveckling för privata företag. Han är också flitigt anlitad av Socialstyrelsen och Socialdepartementet. I somras medverkade han vid Fastighetsägarnas bostadseminarium i Almedalen.

Hans framgångsrecept för andra kommuner som vill starta en liknande organisation är att förankra idén högst upp i den politiska ledningen, annars kommer det aldrig att gå.

– Mellan de olika nämnderna som är mina uppdragsgivare råder tyvärr prestige och budgettänkande, utan klartecken uppifrån kommer man ingenstans.

Men trots alla framgångar är det efter sju års arbete fortfarande 700 Norrköpingsbor som inte betalar hyran i tid.

– Det går inte fram och jag förstår inte varför. Men jag ger inte upp utan fortsätta att tjata om att betala hyran i tid. I ett tv-program nyligen om vad som händer den tjugofemte när löner kommer sa jag: ta gärna en öl på krogen, men betala hyran först. ☺



Vi hjälper dig göra fastigheten bättre!

Ut med det gamla, in med det nya! Med en fiberanslutning från Telia får fastigheten en framtidssäker kommunikationslösning som kommer att vara modern länge, och ge användarna mycket bandbredd för pengarna.

För vi kan leverera så mycket mer än bara bredband, tv och telefoni med den nya anslutningen. Vi kan även erbjuda ett antal fastighetsstyrningstjänster som hjälper dig spara pengar, och gör huset bekvämare för de boende.

Gå till telia.se/fastighetsagare eller ring 90 400 så får du veta mer.

TELIA



Barometern Sundsvall

● En motor i regionen ● Stabil kontorsmarknad
 ● Intressant för investerare ● Fastigheter i bra lägen och med god kvalitet har goda möjligheter att ge bra avkastning kommande år

NÄRINGS-LIV



Sundsvalls näringsliv är starkt präglat av närheten till skogen och papperstillverkaren SCA är kommunens tredje största arbetsgivare efter kommun och landsting. Utöver massa- och pappersindustri har staden en blandad näringslivsstruktur med både låg och hög konjunkturkänslighet. Ett flertal statliga myndigheter som Bolagsverket, SPV och CSN bidrar tillsammans med sjukhus och högskola till en stabiliserande faktor på kontors- och arbetsmarknaden.

Sundsvall har god infrastruktur med hamn, järnväg och motorväg och konkurrerar med Umeå om Norrlands bästa logistikläge. Kommunernas och landstingets ekonomier i Västernorrland är hårt ansatta. Arbetslösheten i regionen är bland den högsta i landet och väntas under 2010 uppgå till nästan 10 procent.

En ny motorvägsbro pla-

A-läge i Sundsvall



neras förbi staden, projekt E4 Sundsvall. Byggstart är beräknad till 2010. Projektet ökar möjligheten att

förtäta och utvidga stadskärnan mot vattnet. Kommunen och Banverket planerar också ett nytt rese-

centrum och att sänka ned järnvägen. Det skulle få bort de spår som i dag skär rakt genom stadskärnan.

INVESTERINGS-MARKNADEN



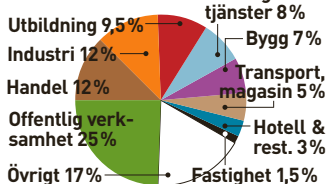
Sundsvall är en liten fastighetsmarknad och enstaka köp kan kraftigt påverka transaktionsvolymen. Likviditeten på marknaden minskade kraftigt i fjol och inga utländska investerare visade sig.

Fjolårets största transaktion var det kommunala bostadsbolaget Mitthems köp av fastigheten Rågen 3 i Nacksta. Utöver detta har framförallt mindre bostadsfastigheter bytt lokala ägare.

Den nedåtgående trenden på den svenska transaktionsmarknaden bröts det andra halvåret 2009. När förtroendet på finansmarknaden har återvänt kommer fastighetsmarknaden att befinna sig i ett nytt läge med en relativt stor skillnad mellan räntenivån och direktavkastningskrav, vilket talar för att vi kan få en markant prisjustering för fastigheter med hög kvalitet.

Sundsvall i siffror

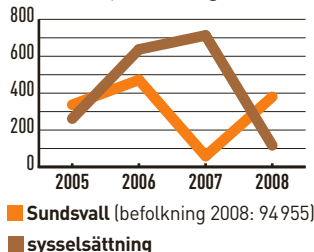
VERKSAMHETER



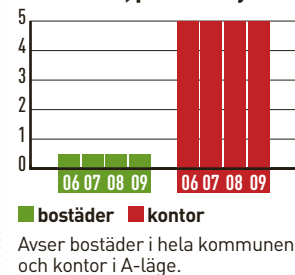
STÖRSTA FASTIGHETSÄGARNA

Ägare	Taxerad yta (kvm)
NS Holding AB (Norrporten)	241 610
AB Skrindan	186 584
Din Bostad Sverige AB	82 989
Aevis kapitalförvaltning AB	64 947

BEFOLKNING/SYSSEL-SÄTTNING, utveckling/år

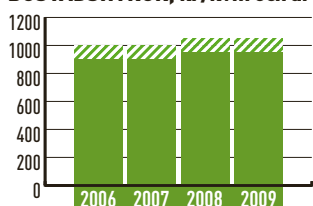


VAKANSER, procent av ytan



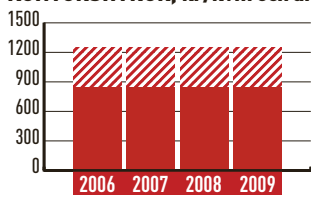
● Direktavkastning 6,3 %

BOSTADSHYROR, kr/kvm och år



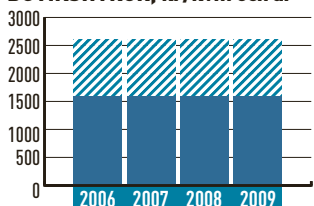
normalt spridningsintervall
 Avser varmhya exklusive fastighets-skatt. Bostäder byggda före 1990.

KONTORSHYROR, kr/kvm och år



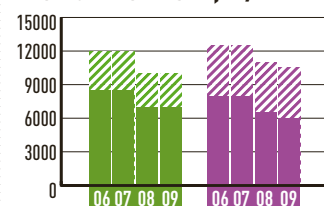
normalt spridningsintervall
 Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

BUTIKSHYROR, kr/kvm och år



normalt spridningsintervall
 Avser A-läge, varmhya exklusive fastighetsskatt.

FASTIGHETSPRISER, kr/kvm



normalt spridningsintervall
 Avser A-läge. Bostäder byggda före 1990.

KÄLLOR: FASTIGHETSSTATISTIK FRÅN NEMSEC, STATISTIK FRÅN SCB
 GRAFIK: ERIK UPPENBERG & SAMUEL RHEIDIN

BOSTÄDER



Villapriserna har ökat med drygt 70 procent det senaste decenniet och nyproduktionen har varit begränsad. Trots det råder inget underutbud på bostäder i Sundsvall. Det beror till stor del på att befolkningen varit förhållandevis konstant.

Det finns planer på en ny stadsdel vid havet på Norra Kajen, där gammal industrimark omvandlas för att bli en del av innerstaden. Här planeras för 2 500 bostadsrätter i flervåningshus och radhus, vilket motsvarar en fyraprocentig ökning av antalet bostäder. Vakanserna för bostadshyreshus är generellt sett låg i bra lägen, omkring en halv procent i centrala Sundsvall och tre procent i övriga tätorten. Direktavkastningskraven har gått upp sedan 2007 men förväntas stabiliseras under 2010.

LOKALER

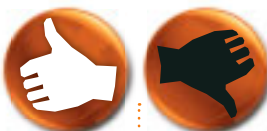


De viktigaste handelsområdena är Centrala Stenstaden med gallerian In och det relativt nya Birsta. Hyran är omkring 1 000 kronor lägre i Birsta än i Centrala Stenstaden, med

en hyresnivå på 1 600–2 600 kronor per kvadratmeter.

Kontorsmarknaden är stabil. De bästa kontorslägena finns i Norra Stenstaden. Nyproduktionen har varit låg de senaste åren. Cirka 14 000 kvadratmeter kontor tillfördes dock marknaden 2008 då Bolagsverket flyttade ur sina lokaler vid Badhusparken i Sundsvall och in i en nyproducerad byggnad, uppförd av Norrporten.

Både hyror och vakanser är stabila, hyran för kontor i A-läge ligger i intervallet 900–1 250 kronor per kvadratmeter. Direktavkastningskraven ligger för närvarande på omkring 6,50 till 8,25 procent i Norra Stenstaden och förväntas vara stabila under 2010.



➔ Offentlig verksamhet skapar stabil kontorsmarknad
➔ Flera infrastrukturprojekt på gång

➔ Svag befolkningstillväxt
➔ Låg likviditet på transaktionsmarknaden

SLUTSATSER



Sundsvall är största stad i Västernorrlands län och motor i regionen med positiv inpendling från omkringliggande orter.

Trots en relativt hög arbetslöshet har Sundsvall ett differentierat näringsliv och en stabil fastighetsmarknad. Låg likviditet gör dock att investerarrisken ökar, vilket tillsammans med låg befolkningstillväxt är ett osäkerhetsmoment på sikt.

De statliga myndigheterna och högskolan är stabiliserande faktorer på kontorsmarknaden, vilket innebär att vakanser och hyror väntas vara stabila under kommande år.

Trots svag befolkningstillväxt är både bostads- och kontorsfastigheter i Sundsvall intressanta för den som vill investera. Nyckeln till bra investeringar är lokalkännedom i kombination med generell marknadskunskap och goda bankkontakter. Botten börjar anas på fastighetsmarknaden och fastigheter i bra lägen och med god kvalitet har goda möjligheter att ge bra avkastning kommande år.

TEXT ARVID LINDQVIST

Intervju

Nordin och Norrporten satsar långs E4



FOTO: ULF ÅRESKOGE

Moderna kontor långs med Norrlandskusten, via Stockholm och E4:an ända ned till Hamburg. Så ser Sundsvallsföretags Norrportens strategi ut.

Leif Nordin och Norrporten tror på att utveckla verksamheten tillsammans med hyresgästerna.

Norrporten bildades 1994 och huvudkontoret förlades till Sundsvall. Från början var fastighetsbeståndet koncentrerat till Norrland. Andra och sjätte AP-fonderna äger nu hälften var av bolaget.

I Sundsvall äger och förvaltar Norrporten 250 000 kvadratmeter med ett hyresvärde på 316 miljoner kronor.

» *Vi lägger ned mycket arbete på att tillsammans med våra hyresgäster skapa det moderna kontoret.* »

70 procent av beståndet är kontorslokaler och endast två procent är bostäder.

– Våra fastigheter ligger i de centrala delarna av Sundsvall. Vi lägger ned mycket arbete på att renovera och återställa gamla fastigheter, samtidigt som vi skapar nya och moderna arbetsmiljöer, säger marknadsområdeschef Leif Nordin.

Senaste stora egna nybygget var Bolagsverkets

kontor i Sundsvalls inre hamn.

– Trots lågkonjunktur och ekonomiska kriser kan jag inte säga annat än att det inte har märkts så mycket hos oss. Hyresmarknaden i Sundsvall har varit stabil, säger Leif Nordin.

Norrportens affärsidé är att fastighetsbeståndet ska finnas på orter med långsiktig utvecklingskraft längs E4-korridoren. Från Luleå till Umeå, Sundsvall, Gävle, Stockholm, Örebro, Linköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg, Köpenhamn och ned till Hamburg.

Bolaget äger totalt 1,5 miljoner kvadratmeter till ett hyresvärde på 20 miljarder kronor.

– Vi lägger ned mycket arbete på att tillsammans med våra hyresgäster skapa det moderna kontoret. Eftersom vi vill ha långsiktiga relationer med våra hyresgäster är det viktigt att komma rätt från början, säger Leif Nordin. »

INTERVJU OWE SJÖQVIST

Försäljningar

*) Öskaret 10 är ett paketköp. Asterisk markerar del av försäljningen som avser Sundsvall.



Fastighetsbeteckning	1 Rågen 3	2 Badhuset 1	3 Öskaret 10 m.fl.
Adress	Nackstavägen 22A	Badhusparken	Skepparegatan 3 m.fl.
Yta	12 598 kvm	12 502 kvm	300 000 (50 000*) kvm
Köpare	Mitthem	Norrporten Sundsvall	Hemfosa Fastigheter
Säljare	Wallholmen AB	Norrvidden Norrland	Landic VI
Datum	14 oktober 2009	1 oktober 2008	9 februari 2010
Köpesumma	46,2 miljoner kr	— (uppgift ej tillgänglig)	2,36 miljarder kr
Taxeringsvärde	45,8 miljoner kr	61,8 miljoner kr	1,38 miljarder (2,55 miljoner*) kr
Bygg-/värdeår	1969/1969	—/1991	1960–1990/1960–1990

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA, DTZ OCH NEWSEC



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



■ DTZ är världens ledande fastighetsrådgivare med 150 kontor i 45 länder och med totalt 12 500 medarbetare. www.dtz.com/se, tel 08-671 34 00



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, tel 08-454 40 00

Arvid Lindqvist

KRÖNIKÖR



■ ■ **Marknadsläget är ljus för moderna och effektiva kontor, men för det äldre beståndet är framtiden både mörk och osäker.** ■ ■

Arbetsmarknaden släpar efter den övriga ekonomin och trots att ekonomin bottnade sommaren 2009 väntas sysselsättningen fortsätta att försämrans under 2010. Göteborg drabbades hårt av den vikande exportefterfrågan och regionen är en av de hårdast drabbade i landet. Förra året föll sysselsättningen i länet runt fem procent och den förväntas fortsätta falla 2010 trots att efterfrågan inom industrin börjar ljusna. Stockholm och Malmö har en annorlunda situation tack vare sina differentierade regionala ekonomier och stora tjänstesektorer. Många analytiker väntade sig ett sysselsättningsfall i konjunkturcykeln i dessa regioner, men det kraftiga efterfrågetappet verkar inte fullt ut slå igenom på tjänstesektorn. En förklaring är att tjänstesektorn har ökat sin andel av ekonomin under senare åren och att den pågående frikopplingen från industrin fortsätter.

Fastighetsmarknaden släpar i sin tur efter när det gäller hyresnivåer och vakanser. Hyrorna föll kraftigt i centrala Stockholm 2009, ett fall som inte motsvaras fullt ut av ökad vakans. Det verkar istället som att marknadsaktörerna tagit intryck av det senaste årets negativa nyheter och att förhandlingsläget därmed har stärkts för hyresgäster, samtidigt som fastighetsägare accepterat att sänka hyrorna. Trots ökande vakanser både 2010 och 2011 bedöms det största hyresfallet redan ha varit, endast en svag nedgång är väntad under 2010. Hyrorna i Göteborg har fallit ett par procent medan nedgången i Malmö endast är marginell. Generellt är kontorshyrorna i Sverige mycket stabila och vakanserna påverkas huvudsakligen av arbetsmarknaden.

Tjänstesektorn skapar en grundläggande stabilitet på kon-

torsmarknaden, men hyresgästernas efterfrågan blir allt mer komplex. Kontor är en viktig insatsvara vid tjänsteproduktion och kvaliteten blir allt viktigare. Det är avgörande för tjänsteföretag att attrahera rätt personal eftersom de anställda är företagets realkapital, men även verksamhetsanpassade lokaler och konkurrenskraftiga totalkostnader är viktiga när hyresgästerna väljer. Miljöprofil och energieffektivitet är andra viktiga faktorer och det blir allt vanligare att hyresgäster och fastighetsägare tillsammans investerar i energibesparande åtgärder.

Det ökar kraven på fastighetsägarna men även möjligheten att konkurrera med annat än bara hyresnivån. Kontorsmarknaden liknar mer och mer handelssektorn, där lokalerna är differentierade och tydligt inriktade. Kvalitet och kunskap är avgörande för att lyckas med förvaltningen.

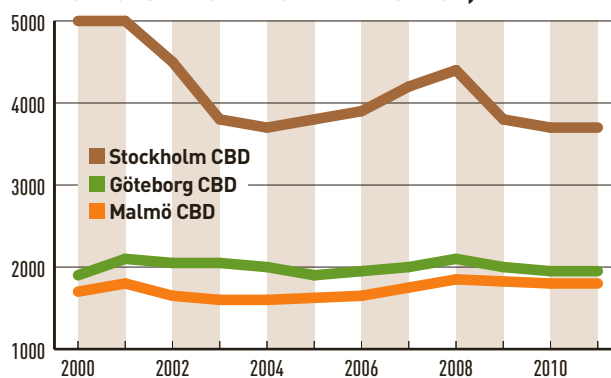
Hyresgästernas krav påverkar direkt fastigheternas driftnetton. Moderna och effektiva kontor som passar hyresgästernas verksamhet har betydligt högre hyror och lägre vakansgrad än det äldre beståndet. Under det senaste kvartalet har topphyrorna för moderna och effektiva lokaler i centrala Stockholm till och med börjat stiga trots ökande vakanser. Hyresgästernas krav på kvalitet är dessutom en faktor som blir allt viktigare, vilket ökar skillnaden mellan

de fastighetsägare som lyckas tillgodose kraven och de som inte gör det. Marknadsläget är ljus för moderna och effektiva kontor, men för det äldre beståndet är framtiden både mörk och osäker. **IT**

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

Det våras för moderna och effektiva kontor

KONTORSHYROR – MODERNA KONTOR, kr



GRAFIK: SAMUEL RHEDIN KÄLLA: NEWSEC

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 Gasellj företag

Hemkomfort
RadonSpecialisten

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

CARRIER BRYTER ISEN!



ENKLA OCH STORA ENERGIBESPARINGAR I SIKTE FÖR ALLA TYPER AV FASTIGHETER

NÄR CARRIER LANSEAR sin nya generation värmepumpar är inget som vanligt längre.

Modellerna i 61AF-serien är de första riktiga luft/vatten-värmepumparna på marknaden som täcker effektområdet 14 kW till 105 kW. Det betyder plötsligt att så många fler fastigheter och typer av verksamheter kan dra nytta av dessa pumpars förtjänster. De täcker 80-95% av energibehovet. Carrier 61 AF producerar

värme och tappvarmvatten upp till +65° C och

arbetar tryggt och säkert även när temperaturen faller ner till -20° C. Verkningsgraden når upp till kraven för ECO-märkning.



De nya Carrier-pumparna är lika enkla att installera som de är ekonomiska att äga. En låg investeringskostnad utan borrhning och inga krav på tillståndsgivning. Du kommer snabbt igång att energispara och göra dig oberoende av olja eller el stora delar av året samtidigt som du minimerar CO₂-utsläppen. Och investeringen är hemma inom ca 3 år. Kan det bli bättre?



Ring oss så får du mera information om "alla fastigheters värmepump" och få namnet på din närmaste Carrier-installatör.

PIONJÄREN PÅ SPARSMART ENERGI

Den svenska fjärrvärmemarknaden är **unik i världen**. Fjärrvärmemonopol finns i många länder. Men

Sverige är **det enda land** som **inte brytt sig om** att skydda konsumenterna mot monopolets nackdelar.

ENDA LANDET UTAN

Förre fjärrvärmeutredningens särskilde utredare **Bengt Owe Birgersson**, granskade tillsammans med huvudsekreteraren **Göran Lagerstedt** och resten av utredningskansliet fjärrvärmemarknaderna i Ryssland, Öst- och Centraleuropa, Baltikum, Norden, Storbritannien och USA. Resultatet av undersökningen, som redovisas i den förra fjärrvärmeutredningens betänkande, *Skäligt pris på fjärrvärme* från 2004, är anmärkningsvärt. Visserligen kunde utredarna konstatera att fjärrvärmens i samtliga undersökta länder fungerar som naturliga monopol, men Sverige är det enda landet som har valt att inte skydda konsumenterna från monopolets negativa effekter, annat än med sin ordinarie konkurrenslagstiftning.

En fjärrvärmemarknad kan i stort sett se ut hur som helst, visar fjärrvärmeutredningens granskning. Den kan vara statlig, kommunal eller privat, produceras av olja, kol, naturgas, avfall, el eller bioenergi och den kan vara en dominerande uppvärmningsform, som i Sverige, Danmark och Ryssland, eller föra en tynande tillvaro som i Norge och Storbritannien.

Men hur produktionen och distributionen av fjärrvärme än ser ut så finns det alltid begränsningar som sträcker sig längre än den ordinarie konkurrenslagstiftningen, visar granskningen. Förutom i Sverige, vill säga.

I en del länder kan konkurrensen vara stenhård mellan fjärrvärmens och energiformer som individuell uppvärmning med el eller naturgas. Därför har det inte varit nödvändigt att skärpa regleringar eller lagstiftning, fastän fjärrvärmens i praktiken alltså är att betrakta som ett naturligt monopol.

Andra länder har valt att reglera fjärrvärmens. I vanliga fall är det upp till särskilda myndigheter att reglera hur priserna ska sättas, ange storleken



Kommuner- na borde ha behållit sina nät, som de har gjort i Finland.

Göran Lagerstedt

på eventuella prishöjningar samt sätta taket för energibolagens eventuella avkastning. En del länder använder fortfarande den så kallade självkostnadsprincipen, som säger att priset på fjärrvärme endast får täcka leverantörens kostnader. Även eventuella investeringar kan vara hårt reglerade.

I ett stort antal länder är det inte tillåtet för fjärrvärmebolagen att gå med vinst. I exempelvis USA måste myndigheterna godkänna både prisnivåer och storleken på fjärrvärmebolagens eventuella vinster.

I Danmark till exempel finns sedan 1979 en fjärrvärmelagstiftning som reglerar både priset och avkastningen på investerat kapital. Dansk fjärrvärme får inte drivas med vinstsyfte, vilket innebär att det är förbjudet att ta ut ett högre pris för fjärrvärme än vad som krävs för att täcka kostnaderna för fjärrvärmerörelsen. En reglerande myndighet utövar prisöversyn och löser dessutom tvister mellan kunder och leverantörer.

Fjärrvärmemarknaderna i Finland, Tyskland och Österrike påminner i viss mån om den svenska. I dessa länder beskattas emellertid konkurrerande alternativ till fjärrvärmens inte lika hårt, med följd att konkurrensen från individuell uppvärmning med naturgas eller el är betydligt tuffare än i Sverige.

I Finland har dessutom många kommuner valt att behålla näten och endast sälja ut produktionsanläggningarna, vilket innebär att de kan teckna tidsbegränsade leveransavtal med producenterna.

Varken Bengt Owe Birgersson eller Göran Lagerstedt tror att det finns någon egentlig tanke bakom den svenska modellen, som alltså har visat sig vara unik. Det handlar snarare om en kollektiv okunskap eller aningslöshet om vilka följder 1996 års avreglering av energimarknaderna skulle få. På den tiden var



Bengt Owe Birgersson



Göran Lagerstedt



MER PÅ WEBBEN

- Läs mer om *Skäligt pris på fjärrvärme* på Regeringen.se.
- Det här är femte artikeln i *Fastighetstidningens granskning av fjärrvärmemonopolet*. De tidigare artiklarna i serien finns på nätet. Ladda ner nr 9-11/2009 och 2/2010 på www.fastighetstidningen.se.

I andra länder används **prisregleringar**, **vinsttak** eller **skatter** för att hålla fjärrvärmemetaxorna på en rimlig nivå.

SKYDD

TEXT MICHAEL MASOLIVER

nämigen allas blickar riktade mot elmarknaderna. Hur det skulle gå med fjärrvärmerna var det uppenbarligen ingen som riktigt tänkte på eller brydde sig om.

Det stora misstaget var att enskilda kommuner valde att sälja ut både nät och produktion, utan att egentligen veta vad det skulle innebära på längre sikt, menar Göran Lagerstedt. Han nämner Stockholm, Malmö och Uppsala som exempel på orter där offentliga monopol över en natt blev privata monopol.

– Produktionen kunde mycket väl ha sålts ut. Däremot borde kommunerna ha behållit sina nät, som de har gjort i Finland. På så sätt hade de kunnat upphandla produktionen i konkurrens, eller till och med startat egen produktion för att sätta press på producenterna.

Frågan hur samhället ska komma tillrätta med dagens marknad är ingen enkel nöt att knäcka, menar både Göran Lagerstedt och Bengt Owe Birgersson.

– Det finns argument både för och emot prisreglering. Vi kom fram till att nackdelarna övervägde och pekade på branschens eget ansvar att uppträda anständigt mot kunderna bland annat i den föreslagna fjärrvärmenämnden, säger Bengt Owe Birgersson.

– Det här är mycket svår fråga som jag inte tror har något enkelt svar. Men det är klart att det blir intressant att se vad **Peter Nygårds** kommer fram till i den nya fjärrvärmeutredningen. 

Fotnot: Fjärrvärmeutredningen består av *Betänkande SOU 2003:115, 2004:136, 2005:33 och 2005:63.*

FYRA EXEMPEL: I Danmark får fjärrvärmeverksamhet inte drivas i vinstsyfte. I Tyskland och Österrike beskattas alternativen inte lika hårt. I Finland har kommunerna behållit kontrollen över sina nät.

Var är Maud Olofsson?

■ I senaste numret utlovade vi en intervju med näringsministern om hur hon ser på kritiken mot fjärrvärmemonopolet och hur hon vill stärka värmeköparnas situation. Tyvärr har Maud Olofsson varit så upptagen att hon ännu inte hunnit träffa Fastighetstidningen, men vi fortsätter att jaga henne.



EUROPAKARTA FRÅN ISTOCK
FOTO T.V. LINUS HALLGREN



■ Närmare 200 fastighetsägare och bostadsrättsföreningar har skrivit på Fastighetstidningens upprop hittills – **protestera, du också!** Vi samlar ihop alla svar och överlämnar dem till Maud Olofsson.

■ **Mejla till** fjärrvärmemonopolet@jgcommunication.se. Ange ärende Aveckla NU! samt ditt namn, eventuellt företagsnamn eller brf och adress. Då skriver du under på vår uppmaning: "Jag kräver att regeringen snarast avvecklar fjärrvärmemonopolet".

FOTO: KEROLD KLANG



Farmors gustavianska stolar får nytt liv med tyg från modedesignern Paul Smith.

FARMORS FINRUM TILLBAKA

Den fyrkantiga och sparsmakade inredningstrenden inspirerad av minimalistiskt 60-tal går mot sitt slut. Nu kommer farmors finrum med stoppade fåtöljer, snirkliga

tavelramar, ärvda mattor och prydnadsföremål tillbaka på bred front. Återkomsten har fått draghjälp av kristallkronorna och de blommiga tapeterna som smög sig in i inred-

ningsbutikerna härom året. Den nygamla trenden märktes på mässan **Stockholm Furniture Fair** i februari där bland andra klädföretaget **Acne**, vilket nu gett sig in i möbelbranschen, visade upp sina **Carl Malmsten**-inspirerade möbler. Tillsammans med "amerikansk östkust", "engelsk romantik", "etniskt" och "postmodernism" är det alltså "classic" som ska gälla nu. Känns det övermöblerat med klassisk småborgerlighet? Lugn, ljusa enkla furumöbler kommer också i retur.



Väggklockor ger prov på de olika inredningstrenderna.



Stilblandning t.v.: Etnomotiv på sofflampa i 60-talsdesign. Crossover t.h.: Nyttillverkad spansk rokokobyrå avsedd som lavoar. Nå't för sommarstugan?



FOTO: STIG ÅKE JONSSON/MALMOBILD AB



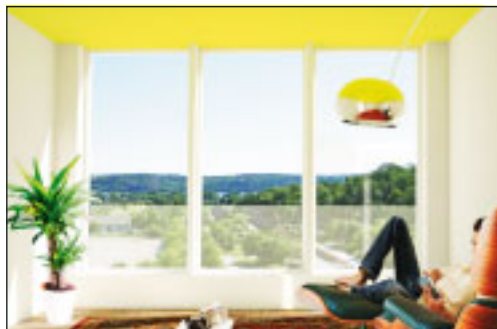
Biltransportfartyget Morning Glory är på väg att lämna de sju haven för att bli hyresfastighet i Malmö.

JÄTTEFARTYG KAN BLI HUSBÅT

Försäljningen av bilar sjunker och efterfrågan på studentlägenheter stiger. Walleniusrederiernas fastighetsbolag Wallfast har erbjudit Malmö stad att få använda det pensionerade bilfraktfartyget **Morning Glory** till studentbostäder. Går planerna i lås byggs till höstterminen ett sjuttioal lägenheter à 20–24

kvadratmeter i manskapshytter och i moduler på däck. Om det behövs fler bostäder kan ytterligare 500 lägenheter byggas till. Morning Glory har legat i Frihamnen under ett år som flytande förråd för Toyotas osålda bilar. Om fartyget ska byggas om flyttas det till Västra Hamnen.

FOTO: SANDELL SANDBERG ARKITEKTER



De nya etagevåningarna i Alby får utomhusterrasser och panoramafönster med milsvid utsikt.

Penthouse i betongförort

Kan man förena lyxigt penthouseboende med det kritiserade miljonprogrammet? Det tycker **Botkyrkabyggen** och **NCC Constructions** som ska bygga glasade våningar med terrasser på taken till tio fyrrums gavellägenheter i Botkyrkastadsdelen **Alby**. Lägenheterna utökas till etagevåningar med penthousemoduler på 23 kvadratmeter som färdigbyggs i fabrik och placeras med ett utskjut på två meter från husgavlarna. Allt för att skapa mer attraktiva boenden och höja områdets status. Före miljonprogrammet var Alby landsbygd där telefonmagnaten **L-M Ericsson** bebodde säteriet Alby gård. Han skulle nog inte misstycykatt att bo i en penthousevåning med milsvid utsikt över sina ägor.



Modulerna skjuter ut två meter från gav-larna.



Stockholmsmässan

Allt du behöver se. Alla du vill träffa.

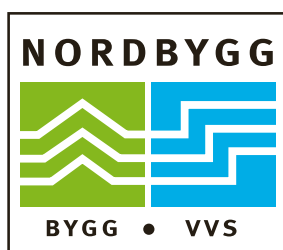


Inom avdelningen Fastighetsautomation presenteras lösningarna för bättre fastighetsekonomi och ökad boendekomfort. Öppna seminarier varje dag.

Passa även på att besöka idéutställningen **Renovera energismart***.

Det finns mycket mer att upptäcka på Nordbygg. Se nyheterna och framtidslösningarna inom bygg och VVS. Allt från byggmaterial, inredning och maskiner till inneklimat, energieffektivisering och mycket annat. **Välkommen!**

Energieffektiva lösningar ger bättre fastighetsekonomi!



23–26 mars 2010
Stockholmsmässan

*Renovera energismart

Konkreta tips för fastighetsägare till att minska energiåtgången. Här visas bl.a. exempel på hur en lägenhet i "Miljonprogrammet" kan renoveras på ett energismart sätt.

Arrangeras av **Sabo**, **Fastighetsägarna** och **Energimyndigheten**.

Fribiljett (värde 200:-) på hemsidan. Ange kod: 0540
www.nordbygg.se

Bokhyllan

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

Recept för lyckosamma företag



■ Mår du bra på jobbet? Då mår också din chef och dina kollegor bra och företaget är framgångsrikt. Allt hänger nämligen ihop. Otydliga mål och osäkra, rädsla och kontrollerade anställda bidrar inte till företagets framgång. Flera böcker har utkommit i ämnet. Den här är skriven av två välkända konsulter inom organisation, kommunikation och ledarskap. En av dem är leg. läkare och företagsdoktor. De har hjälpt flera företag med havererat ledarskap på fötter och bjuder här på sina samlade kunskaper och tips. Applicerade i organisationen kan tipsen vända ohälsa och ineffektivitet till hälsa och engagemang och visionslöshet och handlingsförlamning till lönsamhet och framgång. Om ledarskapet främjar kommunikation och delaktighet kommer också medarbetarna att göra det, menar författarna.

Lönsam, hälsosam, lyckosam – främjande ledarskap och medarbetarskap. Anders Lugn och Birger Rexed. Utgivare: Ekerlids. 184 sidor. 450 kronor inklusive moms från www.ekerlids.com.

Röster för ny arkitekturpolitik



■ Arkitektkåren har alltid, och med all rätt, sett sig som samhällsbyggare. Kåren levererar med den här skriften ett diskussionsunderlag och en inspirationskälla för alla engagerade i svenskt samhällsbyggande. Allt för att göra rösterna mer hörda när vi bygger det hållbara samhället och en ny infrastruktur. Innehållet fokuserar på ett antal samhällsbyggnadsområden, bland annat ansvarsfördelning, stadens utformning och landskap, bostäder, kommunikation, integration, hållbarhet och kulturarv. Dessutom presenteras 50 förändrings- och utvecklingsförslag adresserade till regering och riksdag. Arkitektur är en viljehandling, menar författarna. Efter att ha läst boken är det bara att hålla med.

Arkitektur och politik – arkitekturpolitik för Sverige 2010–2015. Utgivare: Sveriges Arkitekter. Beställs gratis från www.arkitekt.se/bestall.

Samarbete spar energi




■ Maskinerna brummar och lyset är på fast alla har gått hem. Är det lönt att släcka ned, bidrar vi till ökad klimatsmarthet med så små åtgärder och är pengarna som då sparas viktiga för företaget? Svaret är ja. En förutsättning för minskad energiförbrukning är ett aktivt samarbete mellan fastighetsansvariga och de som har sin verksamhet i huset. Den här rapporten beskriver hur brukarna kan involveras i fastighetssektorn energieffektiviseringsarbete och hur planering och organisering ska gå till. Olika tillämpningar från kommuner ute i landet visar hur det går till i praktiken.

Klimatsmart brukarsamverkan. Arbetssätt för sänkt energianvändning. Hans Nilsson. Utgivare: UFOS. 175 kronor exklusive moms från www.skl.se/publikationer.

RUSTAR. Sten Inge Klang lägger plattor i kvarteret Herrgården i Rosengård i Malmö. Här satsar fastighetsägaren MKB extra på underhåll och förvaltning.

RUSTAR





Miljonprogrammet
blev **lösningen** på
bostadsbristen
när det byggdes.
Nu har många
av husen
blivit ett
problem
för sina
ägare.

RIVER. Vikande befolkningsunderlag kan göra det mest lönsamt att riva, som här i Hallstahammar, en av de kommuner där det rivits mest.

VI VILL RIVA?



Miljonprogrammets hus skamfilade. Men en rejäl

ATT FÖRYNG

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM FOTO LARS LYDIG
RIVNINGSFOTO JAN JÖRMARK GRAFIK ERIK UPPEMBERG

12 000
kronor per kvm

1 Fullständig upprustning. I princip **nybyggnadsstandard**. Installationer byts ut och köpplattor, kök och badrum renoveras, **tillgänglighetsanpassning**, **miljöanpassning** och **energieffektivisering** genomförs. Husen renoveras **utvändigt** och **utemiljön** förbättras. **Pris:** 12 000 kronor per kvadratmeter, eller 925 000 kronor för en normalstor trerumslägenhet.

2 Begränsad upprustning. **Valda delar** rustas upp. Nödvändig teknisk upprustning av installationer, framför allt **stambyte, kök, badrum, tak** och **fasader** genomförs samt **mindre åtgärder** för att förbättra tillgänglighet och resurshushållning. **Pris:** 6 000 kronor per kvadratmeter, eller 460 000 kronor för en normalstor trerumslägenhet.

6 000
kronor per kvm

3 Minimal upprustning. Företaget åtgärdar **tekniska brister som är oacceptabla** för de boende, åsamkar företaget stora kostnader eller innebär att fastighetens fortbestånd äventyras. Metoder som minimerar ingreppen väljs. **Pris:** 2 000 kronor per kvadratmeter, eller 155 000 kronor för en normalstor trerumslägenhet.

2 000
kronor per kvm

1 000 till
4 000
kronor per
kvm

4 Rivning. **Pris:** 1 000 kronor per kvadratmeter. Därtill kommer ett **nedskrivningsbehov** för fastigheter som rivs, vilket på vikande marknader är i storleksordningen 3 000 kronor per kvadratmeter.

Problemet är väl känt. Redan 2003 varnade Boverket i en rapport för ett framtida berg av eftersatt underhåll i rekordårens bostadsbestånd, alltså det som byggdes under 1960- och 70-talet. De allmännyttiga bostadsföretagens organisation Sabo uppskattade då att det eftersatta underhållet – alltså investeringar utöver normalt underhåll – skulle kosta medlemsföretagen mellan 2,5 och 14 miljarder kronor att åtgärda. Några år senare hade summan femdubblats, till 70 miljarder kronor.

I Sabos senaste rapport från november 2009 uppskattas kostnaderna till någonstans mellan 50 och 275 miljarder kronor. Det handlar om 300 000 lägenheter runt om i landet som är i behov av åtgärder.

Den lägre summan täcker bara insatser för de mest akuta tekniska behoven, den högre summan gäller fullständig upprustning till modern standard.

– Problemet för våra medlemsföretag är inte att få finansiering. Problemet är att få kompensation för så stora kostnader för underhåll och reparationer, säger **Sophia Mattsson-Linnala**, chef för ekonomi och finansieringenheten på Sabo och ansvarig för rapporten *Hem för miljoner*.

– Det går inte att företagsekonomiskt motivera omfattande upprustningar. Att försöka kompensera med hyreshöjningar och ägartillskott skulle kräva enorma insatser.

Frågan är om det ens skulle vara praktiskt genomförbart, om pengarna fanns någonstans. I dag ligger upprustningstakten i Saboföretagen på ungefär 11 000 lägenheter per år. Att ta sig igenom under-

FOTO: SABO



Sophia Mattsson-Linnala

har nått medelåldern. En del har åldrats väl, andra är ansiktslyftning kan kosta miljarder. Hur ska den betalas?

RA KOSTAR MILJARDER



NY GENERATION. Tillsammans med de boende har kommunägda MKB förvandlat några av Rosengårds värsta kvarter till några av de bästa. Asma Said (t.h) och övriga barn uppskattar insatserna.

REKORDÅRENS BOSTÄDER

● Åren 1961–1975 byggdes närmare **1,4 miljoner bostäder** i Sverige. Ungefär en tredjedel var småhus, resten lägenheter i flerbostadshus.

● I dag finns 850 000 lägenheter i rekordårens flerbostadshus. Knappt hälften, 390 000, ägs av **kommunala** bostadsföretag, resten är **privatägda** eller ägs av **bostadsrättsföreningar**. Sabo räknar med att av 300 000 av medlemsföretagens lägenheter är i behov av åtgärder.

hållsberget i 300 000 lägenheter med dagens takt tar alltså närmare 30 år.

Två saker är uppenbara i rapporten. Läget är dystert, behoven stora och resurserna små. Men förutsättningarna skiljer stort mellan olika företag och olika marknader.

Rapportförfattarna delar in de kommunala bostadsbolagen i fyra kategorier.

I ena änden av skalan finns företag med god ekonomi som verkar på starka bostadsmarknader. Det är bostadsbolagen i Stockholm, Göteborg och

Malmö – med undantag för Stockholmsföretagen Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder som inte är medlemmar i Sabo. De här företagen har inga vakanser, hög soliditet och relativt högt marknadsvärde på fastigheterna. De har relativt goda möjligheter att finansiera upprustningar. Här finns en potential att höja hyrorna, men det hänger på fastigheternas läge och attraktivitet.

I andra änden av skalan finns företag med svag ekonomi på vikande bostadsmarknader. De är vanligen små och verksamma i mindre kommuner ►



Tema Miljonprogrammet

► med strukturproblem, höga vakanser och låg soliditet. De här företagen saknar ekonomisk styrka att finansiera upprustning i större skala.

De olika förutsättningarna styr vad som kan och bör göras. Högsta nivån, fullständig upprustning, kostar 12 000 kronor per kvadratmeter, eller 925 000 kronor för en normalstor trerumslägenhet. Resultatet blir då i princip nybyggnadsstandard.

Priset för minimal upprustning är 2 000 kronor per kvadratmeter, eller 155 000 kronor för en normaltrea. Då handlar det om att åtgärda akuta tekniska brister med minimala insatser.

Att lösa problemen genom rivning kostar ungefär 1 000 kronor per kvadratmeter. Sedan tillkommer nedskrivning av fastighetsvärden på uppskattningsvis 3 000 kronor kvadratmetern.

Att det uppstått ett underhållsberg beror varken på att husen är dåligt byggda eller att underhållet är eftersatt. Främsta orsaken är de stora volymerna, att så många bostäder byggdes under en kort period. Till viss del handlar det också om tekniska brister, nya samhällskrav som energibesparingar och tillgänglighet.

Sabos rapport är en inbjudan till en bredare diskussion om förutsättningarna för det fortsatta arbetet med upprustning. Än så länge har det mest varit kommuner som hört av sig:

– Många kommuner sitter med problematiken att de rustat ett område, och tycker att det blev bra att man vill göra likadant överallt. Men inser ganska snabbt att det ger orimligt höga kostnader.

Några privata aktörer har inte hört av sig, ännu:

– Det kanske inte är så att de intresserat sig för frågan. Men det är klart att det finns fler än vi som lägger pannan i djupa veck och funderar – hur gör vi?

Vad kan man då göra? Några statliga insatser tror inte Sophia Mattsson-Linnala på, utan företagen måste tänka nytt.

– Problemen finns överallt och i olika utsträckning, men det finns ingen quick fix. Ju starkare företag desto bättre förutsättningar att genomföra stora upprustningar. Och tvärt om, de med taskigt läge har högre avkastningskrav och sämre möjligheter att höja hyrorna.



SVÅRT ATT NÅ UPP. Det är svårt att få lönsamhet i omfattande upprustningar. Ett företag som än-



Det finns nog utrymme att riva mer. Det är sorgligt men sunt.

Att tänka nytt kan innebära såväl hårda prioriteringar som sänkt ambitionsnivå.

– Man måste jobba betydligt mer med fastighetsportföljen i bolagen. Se över vilka hus som ska satsas på, på vilket sätt samt vilka som inte är värda att satsa på.

– Vi har haft väldigt stort fokus på förvaltning och nyproduktion, men inte jobbat så mycket med rivningar och försäljningar. Men man måste våga jobba med alla aspekter: försäljningar, upprustning på olika nivåer, nyproduktion och rivning.

I vissa fall kan det vara mer ekonomiskt att riva och bygga nytt.

– Det finns nog utrymme för att riva mer. Det är sorgligt, men sunt.

Miljonprogram engagerar politiker

■ När integrationsminister **Nyamko Sabuni** (FP) i en debattartikel förra året föreslog rivning av eftersatta och nedslitna miljonprogramsområden blev protesterna våldsamma. Föraktfullt mot de boende, sa kommunalrådet i Södertälje. Problemet är inte att det rivs för lite, utan att det byggs för lite, påpekade Hyresgästföreningen.

Sabuni presenterade samtidigt FP:s andra förslag till stöd i utsatta områden



Nyamko Sabuni

– statliga garantier för lån till upprustning på 20 miljarder kronor. Finansmarknadsminister

Mats Odell (KD) förbereder en ny politik för utsatta förortsområden i storstäderna, med allt från satsningar på skola och arbete till upprustning av den fysiska miljön.

Den rödgröna oppositionen (se sid 11) har också avisat en satsning på upprustning av miljonprogrammet. Detaljerna presenteras senare i vår. 📧

FOTO: PAMEL FLATO

Det låter som mer av affärsmässighet för allmännyttan?

– Det handlar väldigt mycket om affärsmässighet i hela vår rapport. Vi vill skapa en dialog där man landar i att alla projekt ses affärsmässigt.

Att prioritera kan också innebära att ambitionerna sänks. Samhället har ibland ambitionen att lösa flera saker samtidigt vid en upprustning, allt från tekniska problem till utanförskap.

– Förväntningarna måste skruvas ned. Man kan inte göra en massa insatser som förvisso är bra för samhället, men som inte är företagsekonomiskt lönsamma att genomföra. Antingen väljer man att inte genomföra, eller också kommer man överens om hur sådana insatser ska finansieras.





då satsar på det är Contentus – läs mer på sid 38.


– Om samhället har krav på insatser som är samhällsnyttiga, men inte är företagsekonomiskt möjliga att räkna hem måste kanske samhället vara med och finansiera den samhällsnyttan, säger Sophia Mattsson-Linnala.

– Ett bekymmer är att det finns väldigt många som står utanför och har åsikter om vad ska göras i sådana här områden. Ofta lägger man in önskan om ett högre mål som är svårt att nå. Men det är inte alla gånger som hyresgästerna har sådana krav. Och människor får inte arbete bara för att de får ett upprustat bostadsområde att bo i.

Om höjda hyror, ägartillskott eller statliga bidrag inte är lösningen – finns det andra sätt att finansiera och genomföra upprustningarna? Sabo avslutar sin rapport med en önskelista över vad samhället kan göra för att främja möjligheterna.

Det handlar om sänkta byggkostnader, möjlighet till skattefri avsättning för underhåll och mer balanserade villkor mellan å ena sidan hyresrätt och å andra sidan bostadsrätt och villor.

Obalansen i villkoren för olika boendeformer är något som samhället måste komma till rätta med, enligt Sophia Mattsson-Linnala.

– Bättre balans är väldigt viktigt och där är vi på väg att hitta ett gemensamt spår med Hyresgästerna och Fastighetsägarna. I dagsläget är det mer kostsamt att renovera en hyresrätt än en bostadsrätt eller villa. Det är inte rimligt. Det borde gå att hitta motsvarande rot- och ränteavdrag även för hyresrätten. 

Rusta kräver uthållighet

Att satsa på både husen och de boende kan löna sig vid upprustning av miljonprogramsområden. Det visar flera forskningsrapporter. Men ibland måste man våga riva också.

Den samhällsekonomiska vinsten av att rusta upp ett miljonprogramsområde överstiger den företagsekonomiska förlusten. Det var slutsatsen när Stellan Lundström och Hans Lind, båda professorer i fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan, KTH, Stockholm, granskade upprustningen av Gårdsten i Göteborg.

Omvandlingen inleddes 1996 och pågick i tio år. Den gällde ett område med 2 000 lägenheter i tekniskt nedslitna fastigheter med höga vakanser.

Den samhällsekonomiska vinsten var minskad brottslighet, ökad sysselsättning, ökad trygghet och trivsel i området. Enligt en försiktig uppskattning är värdet av det 300 miljoner kronor. Den företagsökonomiska förlusten, i form av bygginvesteringar, ligger kring minus 200 miljoner kronor. Effekterna på samhällsnivå uppväger alltså väl det negativa företagsekonomiska resultatet.

– Sådana här insatser kräver starka och uthålliga ägare, ett projekt tar ju 10–15 år, säger Stellan Lundström.

Hans Lind suckar lätt när miljonprogrammet kommer på tal.

– Ibland tycker jag mig ha hört allt förut. På 1980-talet var det Rinkeby, på 90-talet Gårdsten, och nu är det nåt annat.

– Ibland får man bilden av att problemet är gigantiskt, att det finns en miljon bostäder som måste underhållas. Men det stämmer inte. Många har redan gjort en hel del, och de flesta bolag med god ekonomi klarar det här.

Ett problem är ambitionsnivån, särskilt hos den politiskt styrda allmännyttan.

– Ofta är ambitioner oklara och orealistiska. Ska man satsa på att tätta vattenläckor eller på sätta folk i arbete?

Om bostadsbolagen inte klarar att få ekonomi i upprustningen är den logiska följden avveckling, alltså rivning, menar Hans Lind.


– Man måste våga tala om att i vissa områden är det kanske avveckling som ska gälla. I andra länder ses hus som något tillfälligt – de byggs, åldras och rivs för att sedan ersättas av nya. Det är precis som med bilar, man skrotar och köper en ny i stället för att reparera och byta motor.

Att det kan vara lönsamt att satsa extra resurser i utsatta områden visar också **Gunnar Blomé**, doktorand vid Malmö högskola. Hans avhandling handlar om lönsamheten i investeringar i miljonprogramsområden.

Gunnar Blomé har bland annat studerat Stena Fastigheters förvaltning i två områden, Fisksätra utanför Stockholm och Lindängen i Malmö. De extra resurser som satsas i Fisksätra på relationsförvaltning, exempelvis satsningar för barn och ungdomar, betalar sig i form av minskad vandalisering och skadegörelse.

– Stena kan lätt räkna hem investeringarna i relationsförvaltning. Nu har man ett koncernbeslut på att jobba så här i hela beståndet, säger Gunnar Blomé.

Förvaltningskostnaderna per lägenhet är 44 procent lägre i Fisksätra än i Lindängen. De extra insatserna i Fisksätra innebär också en potentiell möjlighet att öka hyrorna i området, vilket ger ökade hyresintäkter.

– Det ska löna sig att vara seriös fastighetsägare. I såna här områden ska man vara försiktig med att släppa in aktörer som saknar långsiktigt perspektiv och slimmar förvaltningen och minimerar underhållet, säger Gunnar Blomé. 



RELATIONSFÖRVALTNING. Ungdomarna på den lokala fritidsgården går ronder och tar bort klotter i Fisksätra. Som tack har Stena bekostat en skidresa.

 **LÄS VIDARE**

● Vårdar rustar på Järvafältet och i Rosengård. Se de följande uppslagen.

 **LÄS MER**

● Mer om Stenas satsning på relationsförvaltning på sid 10–11.

Att förvalta hus från miljonprogrammet är tufft, men inget oöverkomligt problem. Receptet är långsiktigt arbete, helhetssyn och samarbete.

SAMARBETE RÄDDAR JÄRVAFÄLTET

TEXT ANN-MARIE LUNDHOLM

Det kommer att kosta ofantliga pengar. Men vi hade inte gått in i det här om vi inte bedömt det som lönsamt. Det säger **Mathias Aronsson Metzner**, vd för Wallenstam Bostads AB. 2004 köpte bolaget ett fastighetsbestånd med 1350 lägenheter i Husby, ett typiskt miljonprogramsområde på Järvafältet i nordvästra

Stockholm. Wallenstam har också hus från samma årgångar i bland annat Nacka, Solentuna och Göteborgsförorten Bergsjön.

– Redan när vi köpte husen bestämde vi att gå in rejält. Vi tror att vi har en strategi för att arbeta långsiktigt i sådana här områden.

Den strategin är i fem delar: trygghet, samhällsansvar, minskad miljöbelastning, kund i fokus och engagerad personal.

2007 började upprustningen av ett kvarter i området, Bergen med 400 lägenheter. Hittills har det resulterat i bland annat nya fasader, entréer, balkonger och upprustning av gårdar.

– Vi jobbar utifrån och in. Det måste synas att det händer något. Nu börjar vi inne och ska se över stammar, elsystem och annat i lägenheterna.

En stor del av insatserna handlar om energibesparande åtgärder, som bergvärme, solfångare, ventilationsåtervinning, och avloppsvärmeväxlare. Bara det kostar 40 miljoner kronor.



Mathias Aronsson Metzner

– En jätteinvestering ja, men den blir lönsam på sikt. Vi räknar med att minska energiåtgången med 80 procent.

Vilka lärdomar har då Wallenstam dragit av arbetena i Husby?



UTIFRÅN OCH IN. Wallenstam investerar 40 miljoner i energibesparande åtgärder i Husby.

FOTO: WALLENSTAM

Vi jobbar utifrån och in. Det måste synas att det händer något.

– Att man måste vara kreativ, långsiktig och samarbeta med övriga i området – fastighetsägare och andra aktörer. Ingen sitter på alla lösningar, därför gäller det att få med alla.

Tanken är att erfarenheterna från kvarteret Bergen ska användas i Wallenstams andra projekt. Att satsningarna lönar sig är en grundförutsättning, men vad det faktiskt kostar vill Mathias Aronsson Metzner inte avslöja.

– Det är inte intressant att diskutera prislapp. Vi har satt ett mål: det här vill vi uppnå. En gång i tiden sa vi att vi går in med 100 miljoner kronor i Husby. Det har vi passerat. Men vi ser det som projektutveckling.

En annan privat aktör på Järvafältet är Einar Mattsson Fastighets AB, som 2008 förvärvade fastigheter med 1 200 bostadslägenheter i Hjulsta från allmännyttiga Svenska Bostäder.

Strategin liknar Wallenstams.

– I vår affärsidå låg strategin att förvärva

hela området Hjulsta så att vi kunde ta ansvar för helheten, förvalta och utveckla med ett långsiktigt perspektiv, säger **Eva Ellenfors**, fastighetschef på Einar Mattsson.

Än så länge ägnar man sig åt normal fastighetsförvaltning med löpande underhåll. Hur området ska utvecklas är inte bestämt.

– Hjulsta är ett område som fungerar bra, därför vill vi ha ett ordentligt beslutsunderlag innan vi gör större insatser.

Eva Ellenfors tycker att bilden av Hjulsta som ett stort och svårt problemområde är tråkig.

– En av de största utmaningarna för oss är att vända bilden av Hjulsta. Det här är ett område som fungerar, våra hyresgäster trivs och vi har låg omsättning.

– Vårt budskap är att det problematiseras för mycket. Det finns brister, men de ska vi ta tag i.



Eva Ellenfors

FOTO: ERIKA NORELL

LÄS VIDARE

● När stammarna skulle bytas var det lika bra att ta badrum och kök också. Läs om Contentus satsning i Herrgården på nästa uppslag.



HOGIA KAN FASTIGHETSSYSTEM

Nyhet!

E-faktura i Hogia Fastighet



Enkla helhetslösningar för din fastighetsadministration

Vill du ha användarvänliga system och smarta betalningsflöden för dina fastigheter?

Välkommen på en lunchvisning i vår!

Låt oss under två timmar visa dig som ännu inte har Hogia Fastighet vad våra lösningar kan göra för din verksamhet. Visningen är kostnadsfri och vi bjuder på lunch, men föränmälan krävs. Kom och lyssna, titta och ställ frågor! Vi besöker:

STOCKHOLM	24 FEBRUARI
MALMÖ	25 FEBRUARI
GÖTEBORG	25 MARS

Tid: Kl 11.30 - 14.00

För anmälan, besök vår hemsida:

www.hogia.se/fastighetssystem

(Har du redan Hogia Fastighet? Gå in på vårt kundtorg www.kundtorg.hogia.se för mer info om systemet.)

WEBBDEMO

Kan du inte komma till någon visning men vill se programmet ändå? Maila oss och be om en webbdemo: info.fastighetssystem@hogia.se

Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet.



Samarbetspartner till



FASTIGHETSÄGARNA



HOGIA FASTIGHETSSYSTEM AB

Hakenäs 444 28 Stenungsund
Tel 0303-688 20

www.hogia.se/fastighetssystem
info.fastighetssystem@hogia.se

GÅR BARA ATT GÖRA MED ARDEX!



Stamrenovera på fem dagar!

fler
exempel
ardex.se/unik



PÅ SÄKRA GRUNDER

08-556 315 50

HELHETSGREPP PÅ BADR

Rickard Ohlsson, vd i Contentus, målar en ljus bild av Rosengårds framtid. Framtidstron motiverar den omfattande och genomtänkta upprustning som Contentus nu gör i sina hus i beryktade Herrgården.

TEXT BITTE NORD FOTO LARS LYDIG

Mer än 30 år har Contentus byggt upp fastighetsbestånd i Malmö, Kristianstad och Ystad. Inriktningen är långsiktig förvaltning och förädling genom om- och tillbyggnad samt nyproduktion av hyresrätter. För 15 år sedan köpte bolaget sina fyra hyreshus i Herrgården, fastigheten Kronodirektören 3.

– Vi ansåg att Rosengård har ett bra läge, att husen är bra byggda och lägenheterna har fin planlösning. Så som området utvecklas nu blir det bara bättre, konstaterar Rickard Ohlsson där vi står bland containrar för byggavfall och förbipasserande hantverkare.

Takten i Contentus upprustningsprogram ligger på cirka två hus per år, ett hus och en trappuppgång i taget. Dels för att renoveringen av varje lägenhet ska ta kortast möjliga tid – sex-åtta veckor – dels för att kunna erbjuda evakueringslägenheter till alla berörda.

Planen för den rejäla renoveringen började i behovet av att byta stammar för vatten och avlopp i de 40 år gamla husen.

– När vi ändå gör ingrepp kändes det rimligt att ta ett helhetsgrepp. Vi gör alltså helt nya kök, badrum och gästtoaletter och ger hallarna nya yttskikt.

Vi gör helt nya kök, badrum och gästtoaletter och ger hallarna nya yttskikt.



SPRILLANS. Helkaklat bad.

Råd om renovering i bokform



Allt från förstudie till uppföljning täcks in i **Renoveringshandboken för hus byggda 1950-1975**. Boken vänder sig till beslutsfattare i bostadsföretag och innehåller en grundlig genomgång av de olika årgångarnas kvaliteter och brister, många goda exempel, checklistor och tips. Den är utgiven av VVS-Företagen, som ser en

stor potential för energieffektivisering i renoveringarna.

Enligt Rolf Kling, teknisk chef på VVS-Företagen och en av initiativtagarna till boken, kan ombyggnaden av miljonprogrammet finansieras av framtida energibesparingar. Det handlar om att se ombyggnaden som en möjlighet, inte en kostnad.

Helkaklade ytor, kromade rör, dusch med glassdörrar, handdukstork och förberedelse för tvättpelare ger de nya badrummen ett tilltalande utseende. Detaljer i borstat stål och ett påkostat spegelskåp skvallrar om viss extravagans. Rostfri plåt på dörrtröskeln garderar mot fuktinträngning och den bredare badrumsdörren förbättrar tillgängligheten.

Vattenförbrukningen i husen är hög. För att minska den installeras snålspolande armaturer och toastolar samt förbereds för individuell mätning. De nya stammarna är inbyggda i lådor i trapphusen med lägenhetsanslutningarna i särskilda skåp. Som en extra service- och säkerhetsåtgärd har varje anslutning separat avstängning.

UM OCH KÖK



nya stammar, rostfritt kök. Vd Rickard Ohlsson låter hantverkarna Fredrik och Lars ta helhetsgrepp.



OM CONTENTUS

● **Contentus** startades i Ystad av **Harald och Gertrud Ohlsson** för drygt 30 år sedan. Verksamheten är inriktad på **bostadsfastigheter och butikslokaler**.
● Bolaget äger ett **40-tal fastigheter** i **Ystad, Kristianstad och Malmö**, den äldsta med ursprung i 1400-talet.

– Att det i vissa lägenheter bor fler personer än vad som är tänkt är en orsak till den stora vattenförbrukningen. Det försöker vi få bukt med genom att lediga lägenheter först erbjuds dem som är trångbodda, berättar Rickard Ohlsson.

Upprustningspaketet omfattar även gemensamma ytor i fastigheten och en total förnyelse av utemiljön. Där har hyresgästernas önskemål styr utformning och funktioner. Ett nytt system för hantering av hushållssopor införs också.

LÄS MER

● **Satsning på miljonprogrammet** ingår i de rödgröna valplattform – läs om den på sid 11.



FÖRE. Ett område med intetsägande tvåvåningslådor.



EFTER. Fyra våningar, varierande färger och välvda tak.

Rustar på höjden

Inte en enda kvadratmeter mark förbrukas när Sankt Petri Fastigheter bygger 275 nya lägenheter. På Norra Fäladen i Lund växer 18 bostadshus från rekordåren med två nya våningsplan och får samtidigt en helt ny look.

I ett av Lunds ytterområden står tvåvåningshus med omisskännlig miljonprogramsprägel sida vid sida med fyra-våningshus med flerfärgade fasader, spännande fönstersättning och välvda tak. Det är omöjligt att se att det är samma hus före och efter ombyggnad. Genom förnyelsen av de intetsägande bostadslådorna från 1969 har stora estetiska kvaliteter tillförts.

Den genomgripande omvandlingen ingick inte i planerna när Sankt Petri Fastigheter köpte husen i slutet av 1990-talet, berättar vd **Mats Andersson**.

– Avsikten var att hantera området som ett vanligt förvaltningsobjekt. Men när vi insåg

att husens stora fasader skulle driva upp renoveringskostnaderna till orimlig nivå väcktes idén om förtätning – fast på höjden.

Under resans gång har också en omvandling från hyresrätter till bostadsrätter genomförts, men i ett av de 18 ombyggda husen bevaras hyresrätten.

Mats Andersson själv är mest nöjd med att 275 nya bostäder byggs utan att någon ny mark tas i anspråk. Till de nya husens förtjänster hör också ett stort utbud av små lägenheter, låg energiförbrukning och god tillgänglighet för personer med rörelsehinder tack vare att hissar installeras i varje hus.

KVARTERET KÄRANDE

● **Byggt 1969, ombyggnadsperiod:** 2003–2013
● **Byggherre:** Sankt Petri
● **Entreprenör:** NCC

● **Produktionskostnad:** 27500 kr/kvm
● **Tillkommande lägenhetsyta:** 13500 kvm

SANKT PETRI FASTIGHETER

● **Hemmahörande i Malmö, verksamma i Malmö-Lund**
● **Bestånd:** 25 bostads-

industri- och kommersiella fastigheter
● **Ägare:** Mats Lundberg och Stefan Axelsson



Minsta möjliga elände!

Stambyte kan bli en skräckupplevelse – både för värdar och boende. Men med god planering, ett gott humör och hjälp av en erfaren projektledare går det att minimera lidandet.

TEXTER **HENRIK LUNDSTRÖM** GRAFIK **DANIEL GINEMAN**

Ett stambyte kan ta från tre–fyra månader upp till flera år, beroende på husets storlek och andra förutsättningar. Att samordna ett sådant projekt ställer stora krav på en fastighetsägare, samtidigt som de boende oundvikligen utsätts för stora påfrestningar. Därför är det viktigt att förbereda sig mentalt och inte skönmåla vad som kommer att hända, konstaterar **Sven Bejerstål**, anlitad som konsult av Fastighetsägarna Stockholm.

– Stambyte är ingen lyckokosa. Det är skigt och bullrigt. Hela livet vänds upp och ned, säger Sven Bejerstål, som i över 30 år har sysslat med stambyten.



Sven Bejerstål

✓ LIVSLÄNGD

Genom att kontinuerligt hålla brunnar och handfat i lägenheterna rena och spola husets vattenrör var tionde år kan stammarnas livslängd förlängas. Men så småningom håller inte rören längre. Rostrosor och rinnande vatten utanpå rör kan vara tidiga varningssignaler på att det är dags att byta stammar. I värsta fall blir kostsamma vattenskadorna det slutliga tecknet.

– Den tekniska livslängden på stammar

och rör är ungefär 40–50 år. Men jag har sett väl-sköta stammar som har varit uppemot 70 år, säger Sven Bejerstål.

✓ FÖRBEREDELSE

När behovet av stambyte konstaterats krävs tid att planera. En inledande kontakt med Fastighetsägarna kan vara till hjälp. Det är viktigt att förankra beslutet.

I en bostadsrättsförening krävs ett stämmobeslut – det bör kompletteras av ett skriftligt godkännande från varje medlem. Glöm inte att redan på ett tidigt stadium informera och involvera eventuella lokalhyresgäster.

✓ ANLITA PROJEKTLEDARE

Mindre fastighetsägare och bostadsrättsföreningar kan behöva en erfaren projektledare. Denne representerar och bistår fastighetsägaren i arbetet, exempelvis med att ta fram ett förfrågningsunderlag och att utvärdera anbudena. Men att slutligen välja vilken entreprenör man vill skriva kontrakt med – det är fastighetsägarens eller styrelsens uppgift, konstaterar Sven Bejerstål.

I samband med stambyte byts oftast tätskikt i våtutrymmen och ny utrustning in-

stalleras i kök och badrum – men det är också möjligt att återmontera befintlig inredning. Även andra renoveringar kan vara lämpligt att planera under stambytet, exempelvis elinstallationer.

Ett traditionellt stambyte innebär att alla stammar och rör i huset byts ut. Så kallad relining innebär att de befintliga rörens insida

kläds med ett täckande plastmaterial (se artikel intill). Våtrumskassetter är förbyggda paket med rör, stammar och toalettstol, som kan monteras direkt i badrummet. Vissa infällda rör behöver då inte bytas ut.

– Det är smidigt. Nackdelen är att det tar mer plats. Våtrumskassetter kan vara lämpligt i limpör, trevåningshus från 40- och 50-talen.

Ett stambyte kostar cirka 180 000 kronor per lägenhet. Oförutsedda utgifter på tio procent av budget är inte ovanligt.

✓ BYGGPROCESS

Några veckor innan byggprocessen startar, hålls ett informationsmöte med de boende och samtliga entreprenörer. Även om en extern projektledare anlitas har fastighetsägaren eller styrelsen ett digert arbete. Dels krävs närvaro vid regelbundna byggmöten, dels måste de boende löpande informeras om hur arbetet går. Ibland måste man också kunna ta i med hårdhandskarna, konstaterar Sven Bejerstål. Det är inget ovanligt att boende dröjer att lämna in sina personliga tillval, läser ute hantverkare eller glömmer att tömma källarförrådet. Sådant kommer förr eller senare upp på byggmötena.

– Hela jobbet blir lidande. Det försenar bygget och kostar en hel del extra.

HUR GÖR DU? Gudrun Bäckström...



FOTO: JAN BÄCKSTRÖM

Varför gick det så smidigt?

– Vi har haft en kunnig projektledare från Fastighetsägarna och en välplanerad och trygg platschef som höll alla tider och skötte all kommunikation med medlemmarna. Projektledaren hjälpte oss bland annat med upphandlingen. Han kunde bedöma vilka priser som är rimliga och gav fortsatt stöd under arbetet.

Hur klarade de boende stambytet?

– Arbetet startade i maj, eftersom många är borta under sommaren. Tanken var att slippa evakueringsbostäder som blir väldigt dyrt.

Vissa delade på dusch och toalett i källaren. Ett par medlemmar som har svårt att röra sig fick en frystoilet i lägenheten.

Vilka problem stötte ni på?

– Från början var alla överens om att stambytet behövdes, eftersom stammarna var 70 år. Vi började planera och tänkte inte på att det behövdes ett stämmobeslut.

– Sen hade en av våra medlemmar gjort en exklusiv badrumsrenovering, som denne inte ville riva. Medlemmen garanterade att allt var professionellt gjort. Det uppdragades dock under arbe-

tet att ledningar var skarvade i bjälklaget. Allting fick rivas, med förseningar och extra kostnader som följd.

Vilka råd vill du ge andra?

– Se till att anlita en kompetent projektledare och en välplanerad platschef, som kan ta folk. Annars får styrelsen ta många problem. En liten förening ska inte ha en stor entreprenör. Anlita hellre ett mindre företag som är engagerat. Medlemmarna bör också skriva upp instruktioner direkt med entreprenören. Då blir det lättare att få felaktigheter åtgärdade. ☺

... ordförande för Brf Fanan 20 i Stockholm med 22 lägenheter. Före jul i fjol var stambytet klart.

– Jag har varit med om fyra stambyten. Den här gången gick det över förväntan. Krävande medlemmar gav till och med platschefen beröm.

VATTNETS VÄGAR I HUSET

Våra fastigheter är genomkorsade av olika vattenledningar – som sällan uppmärksammas förrän det är dags för stambyte. Figuren visar hur vatten kommer till huset och lämnar det genom olika avloppsledningar. Det finns ofta också ett parallellt nät av vattenrör för värmesystemet.

Avluftning. Förbinder avloppssystemet med uteluft. Behövs för att utjämna tryckskillnader i avloppssystemet, bland annat för att undvika dålig lukt vid spolning.

Värmesystem. Varmvatten distribueras genom rör till element eller golvvärme.

VVC-system. System där tappvarmvatten hela tiden cirkuleras, vilket minskar väntetiden på varmvattnet för de boende.

Avloppsstam. Avloppsvatten samlas upp från ett antal lägenheter och leds med självfall längs lodräta rörledningar. Avloppet fortsätter sedan horisontellt genom källaren ut mot servisledningen.

Avloppsgren. Vågräta ledningar som transporterar avloppsvatten från enskilda lägenheter till avloppsstammar.

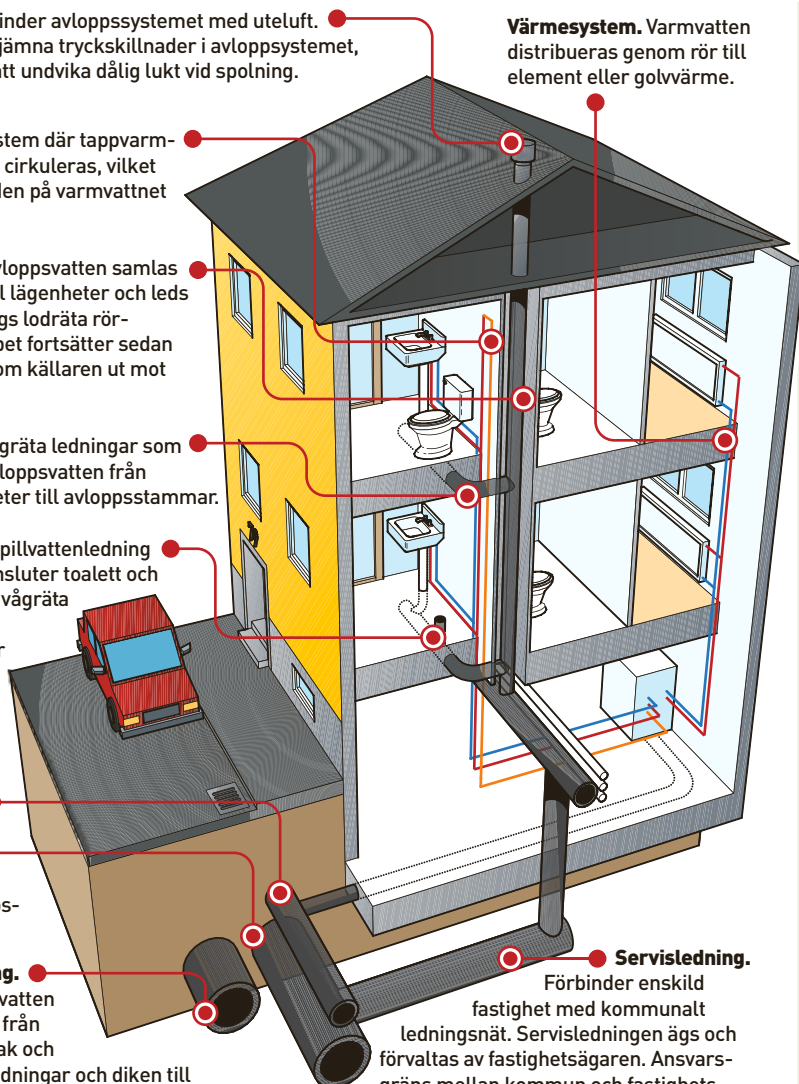
Avloppsgroda. Spillvattenledning i våtrumsgolv. Ansluter toaletten och tvättstället till den vågräta avloppsgrenen. Namnet kommer av att konstruktionen till sin form liknar en groda.

Dricksvatten.

Kommunalt avlopp. Leds till närmaste avloppsreningsverk.

Dagvattenledning. Regn- och smältvatten som samlas upp från exempelvis hustak och gator. Leds via ledningar och diken till vattendrag eller reningsverk.

Servisledning. Förbinder enskild fastighet med kommunalt ledningsnät. Servisledningen ägs och förvaltas av fastighetsägaren. Ansvarsgräns mellan kommun och fastighetsägare går normalt vid tomtgränsen.



Nu granskas omstridd relining-teknik

Hur bra är relining? Något enkelt svar finns inte. Oberoende tester saknas ännu. Men Fastighetsägarna Stockholm hoppas utvärdera metoden för att kunna ge medlemmarna tydliga råd.

Fördelarna med relining är omtvistade. Reliningföretagen marknadsför det som ett störningsfritt alternativ till stambyte. Många rörfirmor och vvs-företag invänder och förordar ett traditionellt stambyte. Debatten är stundtals polariserad. Som enskild fastighetsägare är det inte lätt att orientera sig. Svaren skiljer sig åt, beroende på vem du frågar.

Konsulten Sven Bejerstål, som arbetar med stambyten för Fastighetsägarna Stockholm, utnyttjar relining i vissa svåråtkomliga utrymmen.

– Relining kan vara nödvändigt för kortare rörledningar, som exempelvis går i en källartrapp. Då slipper man bila upp och förstöra trappan.

Men han är mycket skeptisk till att helt ersätta stambyte med relining. Det innebär bara att man skjuter upp ett nödvändigt stambyte med ett antal år eftersom ledningarna förr eller senare måste bytas.

Enligt reliningföretagen håller metoden i minst 10–20 år, men ingen kan i dag med säkerhet ange livslängden för relinade rör. En anledning är att relining är en så pass ung teknik – den har använts i ungefär 15 år. Det har gjorts en del tester, men hittills inga oberoende utvärderingar. Den officiella hållningen från Fastighetsägarna Stockholm är avvaktande, i brist på dokumenterad erfarenhet.



Yogesh Kumar

– Kunskapen i dag är alldeles för dålig för att vi ska våga ge medlemmarna några råd, säger Yogesh Kumar, miljöchef på Fastighetsägarna Stockholm. Försäkringsbolagen godkänner inte relining som ett stambyte.

För att komma till klarhet med reliningens för- och nackdelar ska metoden utvärderas i ett samarbete mellan Fastighetsägarna, Sabo och Länsförsäkringar. Än så länge är inte finansieringen helt klar, men Yogesh Kumar, som ingår i projektets styrgrupp, räknar med att slutföra arbetet under 2010.

– Målet är att kunna lämna tydliga råd om när, var och hur det är lämpligt eller inte att välja relining, säger Yogesh Kumar.

✓ VAD KOSTAR ETT STAMBYTE?

I runda tal kostar ett traditionellt stambyte cirka 180 000 kronor per lägenhet, in-

klusive moms. Tilläggsarbeten är mer regel än undantag. Sven Bejerstål räknar med att merkostnaderna för oförutsedda utgifter landar på mellan sju och tio procent.

✓ HYRES-NEDSÄTTNING

Numera bor de allra flesta kvar under stambytet. Det medför hyresbortfall, eftersom de boende kompenseras för att lägenheten inte går att nyttja till fullt under arbetet. Hur mycket hyran sänks beror på renoveringens omfattning och bygger på försäkringsbolagens beräkningar. En sänkning på femtio procent är inte ovanlig om både kök och badrum är obrukbart. I en bostadsrättsförening sker ingen liknande sänkning eftersom föreningen ägs gemensamt.

LÄS MER

- **Bättre projekt – en handbok för bostadsrättsföreningar som planerar att bygga om, bygga till eller renovera**, Fastighetsägarna och SBC
- **Renoveringshandboken**, VVS-företagen

BRANSCH-FÖRENINGAR

- **Reliningföretag**: www.brif.se
- **VVS-företag**: www.vvsforetagen.se

4 SAKER ATT TÄNKA PÅ

- 1 Ställ många frågor.** Var lyhörd mot konsult och entreprenör. De har ofta mycket kunskaper.
- 2 Ta till dig information stegvis.** Du kan inte ta till dig allt på en gång.
- 3 Ha inte bråttom.** Kvalitet kan inte stressas fram.
- 4 Var ödmjuk och trevlig.** God inställning föder god inställning hos entreprenörer.

SORTERA MERA

■ Minibyran **Palabox** på skrivbordet gör det lätt att få ordning på gem, sudd och andra små föremål. Och helt översködligt blir det när minimöbeln är av klarplast

... som denna i storlek 16,5×16,5×16,5 centimeter. En klassiker från 1970-talet med design av **Ristomatti Ratia**. Ingår i serien **Palaset** från MK Tresmer. www.kaso.fi



Öppenhet och transparens är begrepp i tiden. Här är kontorsprylar för dig som inte har något att dölja.



Full koll

■ Med tidskriftssamlare av genomskinlig plast blir etiketter överflödiga, det är ju nästan bara tidningarna man ser! Storlek 16×25,5×31,5 centimeter. Från Ordning & Reda. www.ordning-re-da.com

DAM MED TYNGD

■ Kul brevprens av klarglas, som finns med olika motiv i botten, hjälper till att hålla papper på plats på skrivbordet även när man vädrar. Finns hos Indiska Magasinet. www.indiska.se



Häftig sak

■ Både diskret och lite uppkäftig känns häftapparaten av transparent plast som gör fjädrar och andra funktionella detaljer fullt synliga. För vanliga häftklammor i storlek 26/6. Från Ordning & Reda. www.ordning-re-da.com



Sett & skett

TEXT KEROLD KLANG

■ **Växjö kommun** byter ut alla glödlampor mot lågenergilampor i sina fastigheters allmänna utrymmen. Besparingen i energi, service och inköp blir drygt tre miljoner kronor för de ekonomiskt sinnade smålänningarna.

■ Fastighetsägaren **Svenska Kyrkan** har sålt över 30 kyrkor sedan år 2000. Köpare är bland andra religiösa samfund och

privatpersoner. Just nu är fyra kyrkor, bland annat i Norrbotten och Medelpad, till salu. Kyrkor med vidhängande kyrkogårdar är dock svårsålda.

■ **Storumans församling** har bytt namn på **Kåtakyrkan** för att namnet anses stötande. Kyrkan, som byggdes i form av en kåta för 30 år sedan ska istället heta **Kyrk-kåtan**. Språkvetarna protesterar.

■ Hittills är 6 000 kvadratmeter uthyrda i Göteborgs grönaste fastighet, **Lindholmen Science Park etapp 2**. Fastigheten beräknas bli upp till 17 procent mer miljöeffektiv än vad som krävs för Green Building. Närvarostyrd belysning ska minska elräkningen och byggnaden är förberedd för solceller.

■ En hundra meter hög mast som ska registrera vind på olika höjd

har rests i blivande vindkraftsparken **Mjödeshult-Harstensbo** utanför **Kalmar**. Parken uppförs av **Kraftö**, som ägs av schweiziska energibolaget **Alpiq**.

■ **Lidingö** och **JM** utlyser en tävling om en skyskrapa på 21 våningar – kanske i form av en fyr. Området med 1000 bostäder ska nämligen heta **Dalénum**, efter "fyrutvecklaren" **Gustaf Dalén**.

Äntligen lönsamma stambyten!

Vi vet att om man skapar värden för hyresgästen så skapas det även värden för fastighetsägaren. Rotpartner är ett oberoende konsultföretag som arbetar med renovering och utveckling av fastigheter, som projektledare och teknisk konsult. Och vi gör det med både hjärta och hjärna.

Ring oss gärna så berättar vi mer!

30 års erfarenheter av stambyten, badrumsrenoveringar, fönsterbyten, fasad- och balkongrenoveringar har gett oss goda kunskaper om hur sådana projekt skall bedrivas med boende i centrum och hur man ska kommunicera.

Vi har helt enkelt fått en spetskompetens genom erfarenheter. Denna vidareutvecklar vi med fokus på att sätta människan i centrum, och på att skapa värden.

Välkommen till Rotpartner!



0303-37 30 00

www.rotpartner.se

Produkter

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

Brandvarnare som larmar länge

■ Många brandvarnare i våra hem saknar batterier eftersom någon tillfälligt lånat batteriet för andra ändamål och sedan glömt att sätta i ett nytt. Faran elimineras med Prestos nya brandvarnare **Nordic Long Life 3330** som har fast monterat litiumbatteri. När batteriet är förbrukat byts brandvarnaren ut. Litiumbatteriet har en livslängd på upp till tio år. Larmar brandvarnaren för rök från exempelvis vanlig matlagning kan den pausas i tio minuter tills röken vädrats ut och aktiverar sig sedan själv igen. Upp till tolv brandvarnare kan seriekopplas och larmar då samtidigt. www.presto.se



Ny generation djupkapare

■ **Cut'n Break** är Husqvarnas koncept för stegvis betongkapning. Sågsnittet görs 65 millimeter djupa, dubbla klingor bildar en kärna i snittet, kärnan bryts bort med brytverktyget och kapningen kan upprepas till maximalt kapdjup 400 millimeter. Nu lanseras andra generationens kapmaskin, **K 760**. Den har en lågmissionsmotor med effekten 3,7 kilowatt som ger klingan smidigare och jämnare gång. Kraftigare främre handtag ger stadigare grepp, och minskad vibration och ljuddämpning skönar användaren. Klingorna tål högre värmebelastning än tidigare. www.husqvarna.com



Sluten flaska är mer hygieniskt

■ Pandemin har fått svenska folket att tvätta händerna oftare. Men tvålen i lockförsedda automater och refillflaskor är inte att lita på. Enligt en internationell undersökning innehåller 25 procent av de öppningsbara tvålburkarna höga halter av bakterier. Tork lanserar nu helslutna tvålflaskor med engångspump där innehållet kommer i kontakt med luften först när den används. När innehållet är slut kollapsar flaskan och ger därmed upp till 70 procent mindre avfallsmängd. Tvålcrémen innehåller ingen parfym eller färgämnen och är Svanenmärkt. www.tork.se



Christian Senyk

KRÖNIKÖR



►► **Upplåtelse är ett evigt beslut – som bara en styrelse kan upphäva. Lite högtidligt. Som ett dop, ungefär.** ►►

Har ni en hyresrätt i er förening som blivit ledig? Alltså en vanlig lägenhet, helt tom och ingen som bor där? Grattis! Är ni en förening i Stockholm innanför tullarna kan ni få 53 400 kronor per kvadratmeter (medelvärde från mäklarstatistik, se januari 2010). Det kan bli många sköna slantar i kassan. Kanske blir det fönsterbyte, ommålning av trapphuset eller pengar till stambytet. Inte så konstigt att mäklarna brukar skriva "dold tillgång" i sina prospekt när det finns hyresrätter kvar i en bostadsrättsförening. Fast särskilt dold är den väl knappast.

När en lägenhet blir tom bör den säljas, så att föreningen får in pengar och kan börja avisera årsavgift. Märkligt nog kan det hända att styrelseledamöter vädrar morgonluft och ser sin chans att göra sig en hacka. I stället för att sälja lägenheten till högstbjudande lägger någon i styrelsen rabarber på lägenheten till ett pris som understiger marknadsvärdet.

Gör inte så! En tom lägenhet är en tillgång för föreningen och hela marknadsvärdet ska komma föreningen tillgodo. Det är styrelsen som ansvarar för att förvalta föreningens tillgångar och att sälja något till underpris kan leda till anmärkningar från revisorn, utebliven ansvarsfrihet på årsstämman och skadestånd.

Det borde vara självklart att man inte tar från föreningen. Ändå stöter jag på detta titt som tätt i mitt arbete.

Men den kloka och rättrådiga styrelsen överlämnar försäljningen till en mäklare. Efter annonsering, visning och budgivning ska det skrivas avtal. Och här måste styrelsen se upp. Det är inte en vanlig överlåtelse av en bostadsrätt, utan en upplåtelse. Så kallas det när bostadsrätten blir till, när den säljs för första gången. Det är ett styrelsebeslut att upplåta en bostadsrätt. Ett evigt beslut – som bara en stämma kan upphäva. Lite högtidligt. Som ett dop, ungefär. Upplåtelseavtalet, som det inte helt oväntat kallas, ska ange bland annat insats, upplåtelseavgift och årsavgift. Ibland blir det fel, som i följande exempel.

En lägenhet på 50 kvadratmeter säljs för 2,5 miljoner kronor. Insatserna i den här föreningen beräknas på yta och inget annat. I din förening kan det vara helt annorlunda. Insatsen per kvadratmeter är 10 000 kronor. Insatsen för lägenheten ska alltså vara 500 000 kronor. Den totala insatsen i den här lilla föreningen är 7,5 miljoner kronor. I stadgarna står det att årsavgiften fördelas enligt insats. I avtalet kommer hela köpeskillingen att stå som insats och den snabbtänkte har redan listat ut att vinnaren i budgivningen ska stå för en fjärdedel av den totala årsavgiften i föreningen, 2,5 miljoner av totalt 10 miljoner. Och det var nog inte meningen.

Andra fel kan vara att man använt ett överlåtelseavtal, att hela köpeskillingen skrivs som upplåtelseavgift (i exemplet ovan blir då årsavgiften noll) eller så anges inget belopp alls för varken insats eller upplåtelseavgift. Tyvärr ser jag ofta att mäklare gör alla dessa fel. Rätt svar i exemplet ovan är att det i avtalet ska stå insats 500 000 kronor och upplåtelseavgift 2 000 000 kronor. I exemplet följde insatsen ytan rakt av, men det är inte ovanligt att insatsfördelningen följer en komplicerad formel. Mer om det en annan gång.

Jag vill rekommendera att i god tid före försäljningen ta kontakt med någon som kan räkna fram alla uppgifter före försäljningen. Lämna sedan uppgifterna till mäklaren och kontrollera att allt blir rätt. Att rätta till saker i efterhand är onödigt, ännu dyrare och inte alltid möjligt. Ibland kan det rättas på en

stämma, eventuellt tillsammans med ett hyresnämndbeslut. Som alltid är det medlemmarna, stämmodeltagarna, som är föreningens stora tillgång. Utan medlemmarna går det inte. Ta vara på föreningen – ta vara på varandra! 📢

Christian Senyk är jurist och arbetar på Fastighetsägarna Stockholm med i huvudsak bostadsrättsjuridik. Du når honom på christian.senyk@stofast.se

Blanda inte ihop överlåtelse och upplåtelse



ILLUSTRATION: KEROLD KLANG

SLÄPP IN REDAKTIONEN SÅ BJUDER VI PÅ FEST!

Till sommaren inleder Fastighets-tidningen en ny artikelserie som går under arbetsnamnet "**Ett år med fastig-heten**".

Tanken är att under ett år i tidningen skildra vardag och fest i en av landets 43 000 privata hyresfastigheter. Alltså allt från det du som fastighetsägare behöver göra för att hålla huset i toppskick till hur du håller dina

hyresgäster på gott humör.

Nu behöver vi din hjälp.

Vi letar efter en mellanstor privatägd fastighet med huvudsakligen bostäder någonstans i Sverige, med en stolt fastighetsägare (som är medlem i Fastighetsägarna), en duktig fastighetsförvaltare/fastighetsskötare och spännande hyresgäster som du tror gärna medverkar i rapporteringen. Det bör också finnas en eller flera lokaler i din fastighet (kontor, butik etc).

Vi hoppas på många svar

och väljer ut det mest lämpade huset. Föreslå ditt eget hus eller någon kollegas.

Artikelserien inleds med att **vi bjuder dig och dina hyresgäster på gårdsfest.**

Välkommen med ditt förslag snarast. **Fyll i kupongen nedan** och posta den till **Fastighetstidningen, JG Communication, Box 49031, 100 28 Stockholm.** Du kan också mejla uppgifterna till fastighetstidningen@jgcommunication.se eller faxa in dem på 08-508 828 01. ☎

JA, JAG/VI ÄR INTRESSERADE av att vara med i Fastighetstidningens nya artikelserie.

Fastighetsbeteckning och adress

Fastighetsägarens namn:

Telefon

Mejladress

Byggår

Antal lägenheter

Antal och typ av lokaler

Nytt!
Direkt på
internet



Snabbare!

Fastighetsägarnas alla hyreskontrakt finns i itkett.

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

Nyhet – direkt på internet! Inget program behöver installeras.

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

Enklare och säkrare!

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

Byt upp dig – utan kostnad.

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

Har du ännu inte upptäckt itkett och vill veta mer, slå oss en signal eller besök vår webbsida www.itkett.se.

**it
kett** www.itkett.se

↘ Stockholm i mars

**Reinhold
Lennebo**

 VD FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE
 reinhold.lennebo@fastighetsagarna.se


Både stora och mindre fastighetsägare kan tävla om Kundkristallen. Men de har alla minst två saker gemensamt – de är otroligt måna om sina hyresgäster och de vet att det är viktigt att mäta kundnöjdhet.

Bakom kalla indexsiffror finns ett varmt engagemang

Vi är inne i en period av snö, is och snö igen. Detta har engagerat och ställt till det på ett sätt som vi inte är riktigt vana vid i de södra delarna av landet och kanske är det en och annan som börjar fundera över det här med den globala temperaturhöjningen igen. Men vi går som vanligt så här års mot bättre tider.

Och apropå bättre så var jag i slutet av januari hos Fastighetsägarna i Göteborg och fick närvara när man delade ut Kundkristaller till de fastighetsägare i Göteborg som fått bäst resultat och bäst förbättring i den årliga mätningen av vad hyresgästerna tycker om sin hyresvärd. Vilken härlig tillställning och vilken stolthet man känner när man har förmånen att få vara med och ta del av den känsla som pristagarna förmedlade.

Det finns olika kategorier för priset där både stora och mindre fastighetsägare kan delta. Men de har alla minst två saker gemensamt – de är otroligt måna om sina hyresgäster och de vet att det är viktigt att mäta kundnöjdhet. I motiveringarna till kristallerna finns kalla siffror byggda på omfattande mätningar men hos vinnarna – och säkert hos flera andra – finns också ett verkligt engagemang och ett ansvarsfullt fastighetsförvaltande.

När nu regeringen skickat i väg sin lagrådsremiss *Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyres-sättningsregler* så tas ytterligare ett steg mot en ny roll för privata fastighetsägare och i den rollen blir etik, god sed och ansvarsfull fastighetsförvaltning viktiga ingredienser. Som fullvärdig förhandlingspart kommer våra fastighetsägare att granskas och prövas och då blir det betydelsefullt att vi har "klart bakåt" i dessa och flera andra frågor. Därför var det extra roligt att höra hur dessa framgångsrika fastighetsägare resonerar i ämnet, höra hur de sköter sitt åtagande och hur de ser kopplingen mellan en nöjd hyresgäst och god ekonomi. Kan det bli bättre? Ja, möjligen om fler låter mäta sin verksamhet och bestämmer sig för att bli bättre och bättre.

I Malmö fick jag tillfälle till ytterligare en, ja till och med två höjdarupplevelser. Först hade vi ett strategimöte med styrelsen på 54:e våningen i Turning Torso, ett strategimöte där vi noga gick igenom de olika scenarier som kan vänta när vi

nu möter en delvis ny framtid som fullvärdiga förhandlingsparter. Hur ska vi jobba för att komma så långt som möjligt inom de nya ramarna? Vi resonerade också om hur vi kan fördjupa samarbetet med andra aktörer och hur vi kan göra bättre nytta för olika typer av medlemmar – alla ska ha sin del av medlemsnyttan. Det blev ett möte med bra höjd i samtalet och vi som arbetar med frågorna till vardags fick med oss mycket att hantera.

Den andra höjden i Malmö nåddes på Fastighetsmässan. Vilken succé! Mer än 5 000 besökare på två dagar och med spännande samtal, bra seminarier och utställare. Fastighetsägarna Syd gjorde en ypperlig insats genom sin närvaro och med sitt förarbete för att få besökare till mässan. Ni som missade detta tillfälle får nu vänta till 2012 då nästa mässa går av stapeln i Malmö, eller också besöka Fastighetsmässan i Stockholm den 30–31 mars 2011. Det tänker jag göra.

Nu i början av mars tar årsmötessäsongen fart på många håll i landet och själv får jag tillfälle att gästa några fastighetsägarföreningar, ordförandeträffar och fullmäktigemöten i landet. Det tillhör verkligen framsidan i det här uppdraget. Jag får alltid med mig synpunkter, tankegångar och inte minst goda råd kring hur vi kan agera i Stockholm för att skapa bästa möjliga förutsättningar för medlemmarna.

Och det är just det som är poängen, medlemmarnas synpunkter måste vi hämta ute i verkligheten, där det händer. Sedan kan det ibland vara svårare att genomföra alla önskemål och idéer på en gång. Det blir också nödvändigt att anpassa insatserna till det som är politiskt möjligt och nåbart. Ett kinesiskt talesätt säger att "även den längsta resa börjar med ett steg". Min inriktning är att vi tar ett steg i taget uppåt i trappan – till slut är vi uppe! ❀

 **LÄS MER**

• Läs mer om Fastighetsmessa Öresund, där Fastighetstidningen var officiell mässtidning, på sidan 49.

Ny modell för hyressättning sätter fokus på etikfrågorna

Den nya modell för hyressättning av bostäder som är på gång, kommer att sätta Fastighetsägarnas etikarbete i fokus. Det sade Fastighetsägarna Sveriges vd Reinhold Lennebo vid Fastighetsägarnas etikseminarium i Stockholm.

– Förändringarna ställer nya krav på oss, och vi kommer att prövas och granskas. Då blir etiken ännu viktigare. Men sköter vi de etiska frågorna på rätt sätt kommer vi att ha alla – hyresgäster, medier, allmänhet och politiker – på vår sida, sade Reinhold Lennebo.

I seminariet medverkade representanter för Etiska nämnden på förbunds nivå, föreningarnas ansvarsnämnder, kommunikationsansvariga och informatorer samt Fastighetstidningen.

Rune Thomsson, chefsjurist i Fastighetsägarna Sverige och sekreterare i Etiska nämnden, avrapporterade läget i förhandlingarna om en branschöverenskommelse angående kameraövervakning i flerbostadshus. Överenskommelsen – som är ett initiativ av Datainspektionen, DI – är inte klar ännu, trots att motsatsen påstås i ett Rapport-inslag nyligen. Flera frågor återstår att lösa, bland annat i vilken typ av undantagsfall kameraövervakning ska få förekomma i entréer, trapphus, hissar, loftgångar och liknande



Kameraövervakning är ett sätt att göra fastigheten tryggare. Men vad ska få filmas och vem ska få se bilderna? Förhandlingar pågår.

kommunikationsutrymmen – ytor som normalt inte får kameraövervakas.

– DI vill ha ett direkt förbud mot kameraövervakning i trapphus, men från branschens sida anser vi att det finns situationer som kan berättiga sådan övervakning, sade Rune Thomsson och exemplifierade med försök till mordbrand, våldsbrott och skadegörelse.

En stor del av seminariet ägnades åt grupparbeten kring ett antal etiska frågor. I den efterföljande redovisningen rådde exempelvis enighet om att syn – det vill säga att en ansvarsnämnd besöker en anmäld medlem/fastighet för okulär informationsinhämt-



Rune Thomsson

ning på plats – endast bör genomföras undantagsvis. I annat fall löper ansvarsnämnderna risken att fastna i förvaltningsfrågor som egentligen hör hemma i hyresnämnderna, dessutom innebär en syn såväl praktiska som ekonomiska svårigheter.

Rökförbud i bostadslägenhet var en annan fråga som diskuterades i grupp. Det tycktes råda enighet på seminariet om att det inte är realistiskt, åtminstone inte i dag, att införa rökförbud i befintliga lägenheter. Däremot är det möjligt att under allmänna villkor i hyresavtalet upplysa hyresgästen om att han kan bli ersättningskyldig om lägenheten skadas av tobaksrök.

Vid seminariet medverkade också Jori Munukka, Stockholms universitet, med ett föredrag

på temat lojalitet och god sed vid uppsägning av lokalhyresavtal.

Jori Munukka redogjorde bland annat för ett rättsfall där en offentlig verksamhet övergått från landstinget till kommunen utan att detta meddelades till hyresvärderna. När kommunen småningom sade upp kontraktet i tron att också hyreskontraktet gått över när verksamheten flyttades över, låtsades hyresvärderna som det regnade efter som uppsägningen kom från fel part.

Hyresförhållandet löpte därför vidare under en tid. Domstolen, som konstaterade att Fastighetsägarnas etiska regler inte innehåller någon skyldighet för en hyresvärd att upplysa om en brist i en uppsägning, ansåg hyresvärdens hållning som formellt riktig men etiskt tvivelaktig.

Vid seminariet diskuterades om hyresvärdens agerande stämmer överens med de etiska reglerna där ett korrekt, gott och förekommande uppträdande mot hyresgästen påtalas på olika sätt.

Seminiariets mening blev att det inte kan anses strida mot god sed i hyresförhållanden att en värd agerar på detta sätt. Deltagarna menade att den balans mellan parterna i ett hyresförhållande som hyreslagen ger uttryck för annars skulle rubbas. ✚



Branschreglerna för tätskikt i våtrum.

Läs mer om GVK på www.gvk.se. Där kan du ladda ner eller beställa "Säkra Våtrum" och aktuell förteckning över GVK-auktorerade företag.

AB SVENSK VÅTRUMSKONTROLL, GVK | 08-702 30 90 | info@gvk.se | www.gvk.se



I GVK INGÅR:



Nytt från din förening

Här presenterar vi nyheter och aktuella evenemang från din förening. Kontaktpuppgifter till din förening och ditt lokalkontor hittar du på nästa uppslag.

FASTIGHETSÄGARNAS SVERIGE

Idéutställning om energisparande

Renovera Energismart är ett nytt inslag på årets Nordbyggmässa på Stockholmsmässan den 23–26 mars. Här ska framförallt små och medelstora fastighetsägare få inspiration och praktiska råd kring hur man kan minska energiåtgången i sina byggnader.

Bakom idéutställningen Renovera Energismart står Nordbygg, Fastighetsägarna, Sabo, Energimyndigheten, Boverket, Naturvårdsverket, VVS-fabrikerna, VVS-företagen och Svensk Ventilation.

Utställningen kommer att finnas i galleriet precis innanför östra entrén på Stockholmsmässan.

– Vi har sett ett stort behov bland små och medelstora fastighetsägare, både privata och allmännyttiga, att få en bred och objektiv information om hur man kan energieffektivisera sina byggnader, berättar Bengt Wångren, utvecklingschef på Fastighetsägarna Sverige till Nordbyggs hemsida.

I utställningen kan de få hjälp med detta. Här kommer det att finnas experter som kan ge svar på hur de kan gå vidare, vem de ska vända sig till och vilka typer av lösningar som kan vara kloka att välja utifrån deras situation.

Fastighetsägarna kommer bland annat att visa upp **Svante Fastighet**, webbverktyget för beräkning av klimatpåverkan och energibesparing samt ge en förhandstitt på kunskapsbroschyrerna **Fastighetsägarnas Energiakadem**, som håller på att utvecklas. Läs mer om utställningen renovera Energismart på www.nordbygg.se.

Ny administratör på Drottninggatan

Katja Kalda är ny administratör på Fastighetsägarna Sveriges kontor på Drottninggatan 33 i Stockholm.

Hon biträder administrativa chefen Sofie Roy-Norelid, men arbetar också med Fastighetsägarna Sveriges förlagsverksamhet.



Katja Kalda

FASTIGHETSÄGARNAS SYD

5394 besökare på mässgolvet

Fastighetsmässa Öresund i Malmö den 10–11 februari lockade tillsammans med de parallella mässorna **Elmässa** och **Skydd & Säkerhet** hela 5 394 besökare, cirka 2000 fler än huvudarrangören Easyfairs räknat med – succé!

– Vi har skapat en mötesplats för fastighetsägare i Öresundsregionen som det uppenbart har funnits ett stort intresse för, säger Fastighetsägarna Syds vd Stefan Lindvall till föreningens hemsida.

Fastighetsmässan arrangerades i samarbete mellan Easyfairs, Fastighetsägarna Syd och Fastighetstidningen, som också var officiell mässtidning. På plats i lokalerna på Malmömässan fanns

över 200 utställare som gjorde affärer och skapade nya kontakter med installatörer, förvaltare, tekniker, elektriker, bostadsrättsmedlemmar, företagsledningar och inköpare.

Fastighetsägarna Syds monter var välbesökt och besökarna tävlade och ställde frågor till Juristjouren som fanns på plats under de båda dagarna. Även mässans seminarieprogram var uppskattat, cirka 1 000 personer deltog.

Under första mässtdagen bokade många utställare plats på kommande fastighetsmässor som arrangeras i Stockholm och Malmö under 2011 och 2012. Den lyckade kombinationen med tre mässor under samma tak återkommer i en nybyggd mässhall i Hyllie, Malmö, den 8–9 februari 2012.

FASTIGHETSÄGARNAS GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

Ny ansvarig för näringspolitik

Rikard Norman börjar arbeta som näringspolitiskt ansvarig vid Fastighetsägarna Göteborg Första Regionens, GFR, kontor i Linköping den 8 mars.

Rikard Norman har en magisterexamen i affärsjuridik och kommer närmast från en tjänst på Skatteverket.

Desirée Fäldt, som arbetat som utbildningsansvarig inom GFR i Göteborg, slutar i mars för att börja ett nytt jobb.



Fastighetsägarna Syds vd Stefan Lindvall, Fastighets AB Citys vd Thomas Berggren och Wihlborgs vd Anders Jarl lockade stor mässpublik när de talade om trender i fastighetsbranschen och om Öresundsregionens fastighetsmarknad.

Dina förmåner

I den här spalten kan du läsa om de många förmåner och förmånsavtal som Fastighetsägarna erbjuder sina medlemmar. Här berättar vi om hur du kan spara pengar och rapporterar om aktuella erbjudanden. För mer förmånsinformation, se din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se, klicka på Medlemsförmåner.

Varna för snö till ett bra pris

Snö- och isras från tak utgör en fara för allmänheten, i synnerhet i töväder efter en tids snöfall och kyla. I väntan på beställd skottning av taket, kan man som fastighetsägare behöva varna förbipasserande på ett professionellt sätt.

Fastighetsägareföreningarna tillhandahåller därför olika varningsutrustningar till förmånligt pris för medlemmarna. Vanligast är IAB Linjedons is- och snörasvarnare



Dags att varna!

Isak, en steglöst justerbar (1,5–3 meter) teleskopstång i glasfiber med nedhängande svarta och gula band samt en mjuk varningsskylt med text.

Fastighetsägarna Stockholm erbjuder också en annan teknisk lösning, kallad **Isidor**. Isidor består av ett patenterat system med väggfästen och lätta böjliga termoplastbommar som fasthåller i fästena bildar en halvcirkel ut från väggen. Väggfästena kan sitta kvar året runt och det enda som behöver handhas och lagras är den lätta bommen. Isidor, som säljs av Mindtwister AB, spärrar inte av hela gångbanan utan guidar den passerande till den säkraste delen av trottoaren.

Läs mer om de olika varningsutrustningarna på din förenings hemsida på www.fastighetsagarna.se.

Nätinfo

Vet du hur man får tag på blanketter, litteratur och annat informationsmaterial som Fastighetsägarna producerar?

Om inte, gå till Tjänster & produkter på www.fastighetsagarna.se. Fastighetsägarnas webbplats med länkar

innehåller mängder av information för alla i fastighetsbranschen. Mycket av materialet är öppet för alla besökare,

medan annat kräver medlemsinloggning. Gemensamt är dock att webben innehåller det mesta värt att veta.

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



Charlotte Andersson

Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Göteborg
Första Regionen



Ronny Bergens

Teknisk chef,
Fastighetsägarna
Stockholm



Per Forsling

Energispecialist,
Fastighetsägarna
Stockholm



Emma Henriksson

Utredningschef,
Fastighetsägarna
Sverige



Christian Senyk

Bostads-
rättsexpert,
Fastighetsägarna
Stockholm



Rune Thomsson

Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Ulla Werkell

Skattejurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Bengt Wånggren

Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

Kan hyresgästen hoppa av innan hon flyttat in?

FRÅGA: Jag har träffat lokalhyresavtal med en hyresgäst. Avtalet gäller från den 1 januari 2010 och hyres-tiden löper

till och med den 31 december 2014. Uppsägningstiden är nio månader. Nu har hyresgästen hittat en annan lokal med lägre hyra och begär att få frånträda

avtalet, eller att hyran i varje fall ska sänkas. Hyresgästen påstår att hon har rätt att frånträda avtalet, eftersom han ännu inte tillträtt lokalen. Vad gäller?

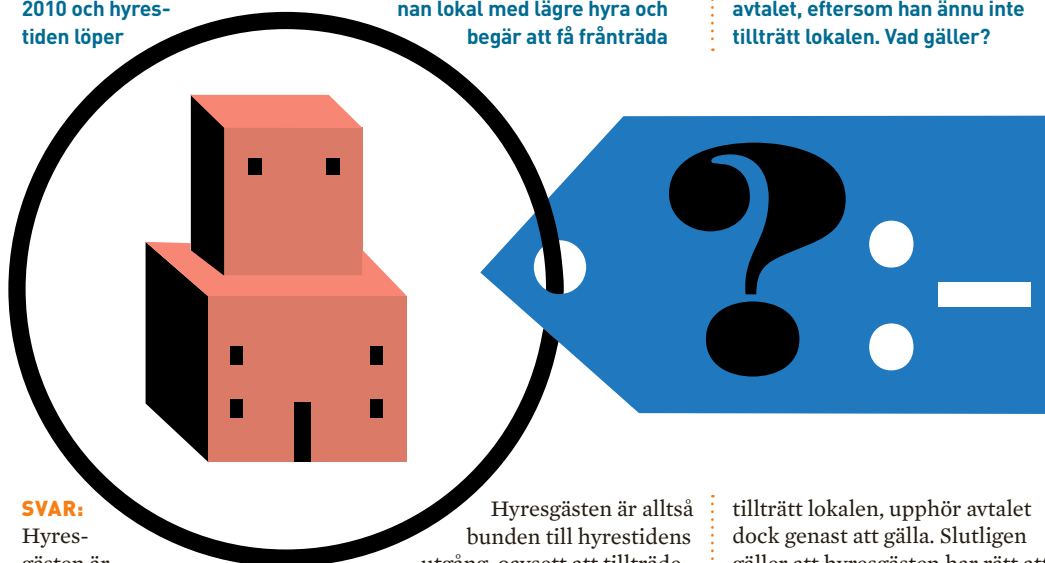


ILLUSTRATION: LASSE SKARBOVIK

SVAR:

Hyresgästen är bunden av avtalet till hyrestidens utgång den 31 december 2014. Hyresvärden är alltså inte skyldig att sänka hyran under löpande period. Naturligtvis kan man diskutera hyran igen med hyresgästen, om det finns skäl för det.

Har hyresgästen efter kontraktstecknandet kommit i ekonomiska svårigheter och därför behöver en annan billigare lokal, kan man kanske överväga att gå hyresgästen till mötes, om det är en bra hyresgäst som man tror på och vill behålla. I utbyte kanske man kan få en bättre säkerhet för hyran. Eventuellt kan det räcka att sänka hyran tillfälligt eller ge någon form av rabatt.

Vad man som hyresvärd bör tänka på om man överväger att tillgodose hyresgästens önskemål är de spridningseffekter som kan uppstå. Andra hyresgäster kan önska samma förmåner. Har hyresvärden beviljats lån mot in-teckningar med utgångspunkt i framförhandlade hyror, bör man också tänka på att kreditgivaren kan komma att ta säkerheten under omprövning om hyran sänks. Det kan därför finnas skäl att också diskutera med kredit-givaren innan man går med på en hyressänkning.

Hyresgästen är alltså bunden till hyrestidens utgång, oavsett att tillträde inte skett. För att hyresgästen ska kunna frånträda avtalet måste han alltså säga upp det, vilket i princip bara kan ske till hyrestidens utgång 2014.

I vissa särskilda situationer som anges i hyreslagen kan dock avtalet upphöra i förtid. Förstörs lokalen så att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller avtalet. Någon uppsägning behövs då inte.

En annan situation är att hyresrätten förverkas, till exempel genom att hyresgästen inte betalar hyran i tid eller upplåter lokalen i andra hand utan tillstånd. Hyresavtalet upphör då enligt huvudregeln omedelbart, om hyresvärden säger upp det.

En tredje situation är när det finns brister i lokalen. Är bristerna av väsentlig betydelse och hyresvärden inte rättar till dem utan dröjsmål, kan hyresgästen säga upp hyresavtalet. I sådant fall upphör avtalet genast att gälla.

ett fjärde fall är om hyresgästen försätts i konkurs. Konkursboet får då säga upp hyresavtalet. Löper hyresavtalet på bestämd tid längre än nio månader kan uppsägning ske till en tidpunkt nio månader fram i tiden. Sker uppsägning innan hyresgästen

tillträtt lokalen, upphör avtalet dock genast att gälla. Slutligen gäller att hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid, om han begär att få överlåta hyresrätten och hyresvärden vägrat samtycke utan skälig anledning eller inte lämnat besked inom tre veckor efter det att hyresgästen begärde samtycke.

Det förekommer att hyresgäster skickar överlåtelsebegäran under sommaren i hopp om att hyresvärden under semestern inte har full bevakning utan svarar först efter treveckorsfristens utgång. Det är därför viktigt att ha sådana rutiner att svar på begäran kan lämnas även under semestertider. Läs mer om detta i vårt faktablad, *Se upp med "semesterparagrafen"*, som du hittar på www.fastighetsagarna.se → *Fler nyheter* (välj år 2009, den 28 maj). ❀

RUNE THOMSSON

rune.thomsson@fastighetsagarna.se



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

Medlemmen

FOTO: MARCUS BACKSTRÖM



Calle Franklin

Yrke: Vd och ägare, Franklin Fastigheter AB

Bor: Lycksele

Varför är ditt företag med i Fastighetsägarna?

– En branschorganisation är viktig så att man kan hålla sig uppdaterad på förändringar i branschen. Den ska också föra vår talan i diskussioner med beslutsfattare i riksdag och regering.

Hur tycker du att Fastighetsägarna fungerar som organisation?

– Det fungerar bra men det finns förbättringsområden. Det är svårt att få alla regioner att gå åt samma håll. Det skulle

räcka med en gemensam organisation.

Vilka är de viktigaste frågorna just nu?

– Hyresförhandlingarna, här i norr måste vi få upp hyrorna så att vi kan investera i att bygga nytt. Lycksele finns på listan över kommuner med de lägsta hyresnivåerna i Sverige. Marknaden står still och det har inte byggts nytt på över 20 år. Bytesrätten måste avskaffas. Fastighetsägarna drabbas av extra arbete utan att få något tillbaka.

INTERVJU **OWE SJÖQVIST**

Remisser

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

ENERGIMARKNADSINSPEKTIONEN: Energimarknadsinspektionens föreskrifter om ändring av Statens energimyndighets föreskrifter och allmänna råd om skyldighet att rapportera elavbrott för bedömning av leverantörskvaliteten i elnäten. Slutdatum 1 mars (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

JUSTITIEDEPARTEMENTET: En ny kameraövervakningslag. Slutdatum 8 mars (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Mervärdesskatt för den ideella sektorn. Slutdatum 31 mars (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Energimyndighetens underlag till Sveriges nationella handlingsplan för energi från förnybara energikällor. Slutdatum 1 april (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

FINANSDEPARTEMENTET: Folkbokföringsutredningens slutbetänkande. Slutdatum 1 april (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

Besvarade remisser finns på www.fastighetsagarna.se under Huvudfrågor → Remissyttranden.

ANNONSERA I NÄSTA NUMMERS STORA DEKLARATIONSBILAGA. RING 08-587 86 538 OM DU VILL VETA MER!

Fastighets
TIDNINGEN

Värderingar & löfte Fastighetsägarnas värderingar är **Nära, Aktiva och Ansvarstagande**. Värderingarna beskriver hur man som medarbetare eller förtroendevald ska agera och prioritera sitt arbete för att organisationen på lång sikt ska nå sin vision och leva upp till sitt löfte: **Styrka & Stöd**. Se www.fastighetsagarna.se → Om oss → Visioner & Mål.

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

VD Reinhold Lennebo
Post Box 16132, 103 23 Stockholm
Besök Drottninggatan 33
Tel 08 613 57 00 Fax 08 613 57 01
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.se

1 Fastighetsägarna Norr

VD Ola Arwidsson
Post Box 602, 851 08 Sundsvall
Besök Esplanaden 25
Tel 060 64 69 90
Fax 060 17 65 86
www.fastighetsagarna.se
info@norr.fastighetsagarna.se

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

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

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

Post/besök Pedagogens väg 2, 831 40 Östersund
Tel 063 57 66 90 Fax 063 10 43 50

2 Fastighetsägarna Norrbygd

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

3 Fastighetsägarna Mellansverige

VD Krister Nilsson
Post/besök Kungsgatan 6-8, 3 tr, 632 20 Eskilstuna
Tel 016 17 22 50
Fax 016 13 12 28
kontorschef Lars Sannö
www.fastighetsagarna.se
info@mellan.fastighetsagarna.se

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

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

Post/besök Hospitalsgatan 20, 602 27 Norrköping
Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
kontorschef Peter Sörman

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

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

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

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

4 Fastighetsägarna Stockholm

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

Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

5 Fastighetsägarna Göteborg Första Region

VD Lennart Alexandersson
Tel 031 755 33 01, 0709 55 60 01
Massmediekontakt
Andreas Jarud
Tel 031 755 33 43, 0709 55 60 43
Fax 031 755 33 39
Post Box 53081, 400 14 Göteborg
Besök Vasagatan 45
Tel 031 755 33 00 Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarnagr.se

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Fastighetsägarna Syd
VD Stefan Lindvall
Post Box 4077, 203 11 Malmö
Besök Engelbrektsgränd 7
Tel 040 35 01 70 Fax 040 35 01 99
www.fastighetsagarna.se
info@syd.fastighetsagarna.se

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

Post/besök Östra Vittusgatan 36, 371 32 Karlskrona
Tel 0455 190 70 Fax 0455 157 69
Regionchef Tommy Svensson

Post Box 411, 351 06 Växjö
Besök Linnégatan 27
Tel 0470 130 25 Fax 0470 144 68
Regionchef Christer Löf

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

Semesterplanera i tid

Hur huvudsemestern förläggs är en fråga som kräver primärförhandling enligt MBL. För att underlätta för arbetsgivare där fackklubb eller arbetsplatsombud saknas, gäller i dag i Almega Fastighetsarbetsgivarnas kollektivavtal att utläggningen fullgörs genom samråd med berörda arbetstagare.

Om arbetsgivare beslutar att förlägga semesterledighet utan att enighet nåts med arbets-

tagare eller dennes företrädare, ska arbetsgivaren underrätta arbetstagaren senast två månader före ledighetens början. Semesterledigheten ska av arbetsgivaren förläggas med minst fyra veckor i rad under juni–augusti, om inte annat har avtalats.

Det innebär att semesterplaneringen måste vara klar redan i mars om man med säkerhet ska kunna lägga ut alla semestrar under juni–augusti.

CHRISTER WEJDEROT

christer.wejderoth@almega.se



FOTO: RICKARD LUNDBERG / FOTOKUTEN.SE

Planera sommaren i god tid – för din egen och för medarbetarnas skull.



Claes Hedlund

Telefon:
040-35 25 25



Ulf Ö Andersson

Telefon:
08-762 69 65



Christer Wejderot

Telefon:
040-35 25 37

Almegas huvudkontor:

Postadress Box 555 45
102 04 Stockholm

Besöksadress Sturegatan 11

Tel 08-762 69 00

Fax 08-762 69 48

Telefonjour 08-762 69 90

Förlag 026-24 90 27

almega.epost@almega.se

www.almega.se

SEMESTERLAGEN Ändringar från 1 april

Riksdagen har beslutat att semesterlagen förenklas i sak samt språkligt och redaktionellt från 1 april i år.

- En ny beräkningsregel för semesterlön, **sammalöneregeln**, införs som huvudregel för arbetstagare med fast lön. Regeln bygger på kollektivavtalens semesterregler och innebär att arbetstagaren under semestern får sin ordinarie lön samt

ett semestertillägg.

- **Procentregeln**, som gäller för beräkning av semesterlön i dag, **behålls och förenklas**. Den används när den nya sammalöneregeln inte kan användas.
- **Slopas gör regeln** om hur semesterlön för sparad semester beräknas.
- Reglerna för när **semester intjänas under frånvaro** och **semesterlönegrundande frånvaro**, föreslås förenklas

genom att frånvaro på grund av sjukdom och arbetsskada som längst är semesterlönegrundande i ett helt intjänandeår, i stället för två.

- Förenklade regler om när semester intjänas under frånvaro som beror på **ledighet med tillfällig föräldrapenning**.
- Reglerna för när arbetstagare med **tidsbegränsade anställningar** tjänar in semester föreslås ändras.

- De särskilda regler som gäller för **hemarbetande och okontrollerade arbetstagare** tas bort.

- En ny regel införs som innebär att **endast ett visst antal semesterdagar ersätts med semesterlön** om semestern på grund av frånvaro inte har kunnat läggas ut under semesteråret.



PÅ WEBBEN

- Läs mer om ändringarna på almega.se!

Almega svarar

FRÅGA: En av våra anställda arbetar halvtid. Han jobbar tre dagar ena veckan och två dagar den andra. Hur många dagars semester ska han ha?

SVAR: I normalfallet har den anställde tjänat in och har rätt till 25 semesterdagar (bruttose-

mesterdagar). Eftersom den anställde i detta fall inte arbetar varje dag ska en förläggingsregel tillämpas som innebär att medarbetaren totalt sett får lika lång semester som heltidsanställda, det vill säga fem veckors semester. Arbetstidens förläggning ska inte påverka semesterns totala

längd – ingen har enligt lagen rätt till mer än fem veckors semester.

Följande förläggingsregler ska då tillämpas: antalet semesterdagar som ska läggas ut på dagar då den anställde skulle ha jobbat (netto-semesterdagar) ska stå i proportion till medarbetarens andel av den

ordinarie arbetstid som gäller för heltidsanställda.

Följande formel kan användas: Aktuell medarbetarens arbetsdagar per vecka delat med 5 gånger antalet brutto-semesterdagar. I vårt exempel 2,5 delat med 5 gånger 25 = 12,5; alltså 13 nettosemesterdagar.

Bygga nytt – bygga till?

På www.sbr.se finner du cirka 200 certifierade eller godkända besiktningsmän för entreprenader. Klicka på "Sök SBR-specialister".





Thermotech MultiSystem™ gör stambytet enkelt

Vi erbjuder smidiga, typgodkända PE-RT och AluComposite rör, fördelare med en unik skarvteknik som gör tätning överflödigt och ett fördelarskåp som är smidigt uppbyggt i moduler.

Vi gör det enklare för installatören att göra ett snabbt jobb av hög kvalitet. Det kommer både dig och dina hyresgäster till godo.

Thermotech MultiSystem™ är testat och godkänt av Nordtest NT VVS 129 och är anpassat till branschregler Säker Vatteninstallation.



Fastighetsfolk

PÅ NYA POSTER

■ **Tommy Fritz**, i dag vd för idrottsföreningen **HV71** i Jönköping, blir den 1 maj vd i **Tosito Invest** med fastigheter i Jönköping och Näs-sjö. Tommy Fritz, som är delägare i

företaget, har tidigare bland annat varit fastighetschef på **Riksbyggen**.

■ **Benjamin Rush** tillträdde den 15 februari som ansvarig för Retail inom Analys vid **Jones Lang LaSalle** i Stockholm. Han är internationellt auktoriserad värderare som Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS). Benjamin Rush kommer närmast från **Cushman & Wakefield**.

■ På nya jobb vid **Jones Lang LaSalle** är också **David Sjöbäck**, civilingenjör från Kungl. Tekniska högskolan, som börjar vid Analys-

gruppen i Stockholm och **Karl Persson** (bilden), chef för fastighets-transaktioner i Väst-sverige, som utökar sitt ansvarsområde att också omfatta region Öresund.

■ **Caroline Arehult** har utsetts till vd för **Skanska Fastigheter** i Stockholm. Caroline Arehult är internrekryterad och har närmast arbetat som fastighets-, ut-hyrnings- och mark-nadschef inom bolaget. Hon efter-träder **Jan Odelstam**

som går vidare till tjänsten som vd för affärsenheten **Skanska Kommersiell Utveckling Norden**, där Skanska fastig-heter ingår.

■ **Tommy Lenberg** är ny fastighets-utvecklingsdirektör på **Locum**. Han kommer närmast från **Uppsala** ➤

Låt branschen få veta att du har bytt jobb eller att ditt företag gjort en ny spännande rekrytering! Om en medarbetare har fått en utmärkelse som rör branschen berättar vi gärna om det också. Skicka dina uppgifter till: fastighetstidningen@jgcommunication.se. Bifoga gärna foto.

STOCKHOLMS

ROT

BYGGMÄSTARE-

PRI

FÖRENING

SET

2010

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

Vi vill ha era tävlingsbidrag senast den 8 april 2010. Ytterligare information och anmälningsblankett finns på byggmästareföreningens hemsida www.stockholmsbf.se. Frågor besvaras av Lennart Granlöf, sekreterare i ROT-juryn, telefon 08 587 147 34. lennart@stockholmsbf.se

Välkommen till vinnarna!

Casablanca Video

Sveavägen 88

Farsta Centrum

Farsta

De här ställena vann Stockholms stads S:t Julianpris 2010. Priset går till dem som på olika sätt har förbättrat sina lokaler, så att de fungerar för alla.

www.stockholm.se/tillganglig

Fastighetsfolk



läns landsting. Tommy Lenberg arbetade där som förvaltningsdirektör på Landstingsservice.

■ **Ulf Nilsson** har utsetts till vd för fastighetsrådgivarna **Savills Sweden**. Han har närmast varit ansvarig för Corporate Finans inom samma företag. Samtidigt lämnar tidigare vd **Martin Tufvesson** och **Jonas Winter** företaget. De var tidigare delägare i företaget som fram till 2005 hette **Tufvesson & Partners**.

DISPUTATION

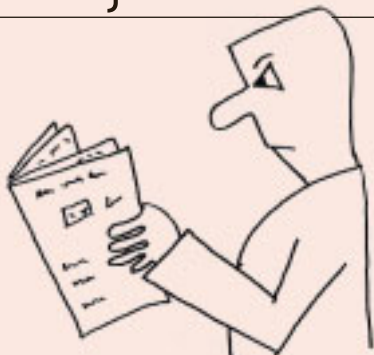
■ **Greger Sandström**, medarbetare vid **JM**, har doktorerat på Smarta hem vid arkitekturskolan, **KTH**. Avhandlingen *Smart Homes and User Values – Long-term evaluation of IT-services in Residential and Single Family Dwellings* bygger på en studie av 200 Värmdöfamiljers användning under åtta år av Smarta hemmet-tekniken.

UTMÄRKELSE

■ **Eva-Lena Ahlqvist**, journalist på **Dagens Industri**, har fått ett nyinstiftat mediepris som delas ut av **Näringslivets Skatte-delegation**, där bland andra Fastighetsägarna Sverige ingår. Priset är ett stipendium på 100 000 kronor och går till den skribent som gjort de bästa insatserna för att öka intresset och förståelsen för skatternas betydelse för ekonomin ur ett samhälls-, företags- och individperspektiv, rapporterar Fastighetsägarna Sveriges Nyhetsbrev.

MUMRICK

Fjärrvärme



En som hyreshus äger i Våg på fjärrvärmeräkningen såg. På bergvärme ska jag satsa, han sa. Då blir kostnad nog geolåg.

ENERGIEFFEKTIVITET

HALVERA ENERGIKOSTNADEN!

- ✓ Bergvärme
- ✓ Värmepump
- ✓ Fjärrvärme
- ✓ Ventilation
- ✓ Kyla
- ✓ Tekniska besiktningar
- ✓ Styr och regler
- ✓ Rörmokeri
- ✓ Elinstallationer
- ✓ Service och jour
- ✓ Energieklarerat

Vi värmer Sverige hjälper dagligen ca 20 fastigheter att minska energikostnaden.



08-708 75 00

www.vivarmersverige.se
Rådgivning – Installation – Service



Bauer – chemical free water treatment

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

tel: 08-781 04 10 fax: 08-781 04 20
mail: info@brinkpartners.se
www.brinkpartners.se

FASAD

FRYSER DIN TEGELFASAD SÖNDER?
Vi har LÖSNINGEN!

POLAR TRADE
Erik Lidström
0735-800043 - SKELLEFTEÅ
polarttrade@mail.com

ROTH SERVICE
0708-389510 - TROLLHÄTTAN
www.rothservice.se

FASTIGHETS RÄTT

ADVOKATFIRMAN
STEINMANN

Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning

Harry Steinmann Agneta Gothenby
Niklas Lidquist Maria Liljebäck
Carl Westling Mats Eriksson
Anders Hildebrand Josefín Landqvist

Advokatfirman Steinmann AB
Linnégatan 7, Box 5220, 102 45 Stockholm
Tel 08-663 97 96, Fax 08-663 97 99
info@steinmann.se www.steinmann.se

Brink
JURISTFIRMAN BRINK & PARTNERS

Vi är specialiserade på juridiken kring fastighetsförvaltning, bl a hyressättning 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
www.brinkpartners.se

FOYEN
ADVOKATFIRMA

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

FOYEN

FASTIGHETSSYSTEM

Nya webbaserade REAL Fastighetssystemet

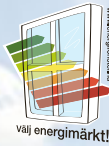
- **Enkelt** - en dator uppkopplad mot Internet räcker
 - **Frihet** - du kopplar upp dig där du just nu befinner dig
 - **Flexibelt** - PC eller Mac spelar ingen roll
 - **Praktiskt** - inga lokala installationer, uppdateringar eller backup
- Vill du veta mer -
www.realgood.se



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

FÖNSTER

Underhållsfria PVC-fönster



- Tillverkar
- Levererar
- Monterar



MIR Gruppen AB

www.mirgruppen.se

VATTENSKADOR

säkervatten.se



Folk som kan sin sak



Anlita alltid en WS-installatör som är auktoriserad i Säker Vatten – för din trygghets skull. På www.sakervatten.se hittar du de auktoriserade installatörerna nära dig.

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

STRIFAST

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se

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 Watertechnology AB, Box 243, 177 24 JÄRFALLA
Tel: 08-580 380 66 | Fax: 08-580 380 67 | www.bauer-wt.com | email: info@bauer-wt.se

dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300



Förmånsleverantör till FASTIGHETSÄGARNA



PVC-FÖNSTER

Byt till beskymmersfrihet!

Testade av:



BRATEX BYGGVAROR AB

Tel. 0532 121 20 Fax. 0532 121 21

www.bratexab.se

Vill du nå 20 000 investeringsvilliga fastighetsägare?

Kontakta
Simon Knudsen
Newsfactory AB
08-587 86 538



Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

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

E-post fastighetstidningen@jgcommunication.se

Postadress Fastighetstidningen/JG Communication, Box 49031, 100 28 Stockholm

Besöksadress Igeldammsgatan 22A, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare.

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

Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på

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

För insänt obeställt material ansvaras ej.

Chefredaktör



Per-Yngve Bengtsson

08-588 331 16, 0708-73 15 16

per-yingve.bengtsson@jgcommunication.se

Redaktionschef



Hans Hellberg

08-588 331 76, 0736-82 60 76

hans.hellberg@jgcommunication.se

Art director



Erik Uppenberg

08-588 331 53, 0736-82 60 53

erik.uppenberg@jgcommunication.se

Redaktörer



Ann-Marie Lundholm

08-588 331 85, 0708-88 29 85

annmarie.lundholm@jgcommunication.se



Kerold Klang

08-588 330 14, 070-539 96 50

kerold.klang@jgcommunication.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Per-Yngve Bengtsson, 08-588 331 16

Hans Hellberg, 08-588 331 76

Göran Höckert, 0709-55 31 34

Andreas Jarud, 031-755 33 43

Arne Skoglund, 018-51 65 43

Anders Werner, 070-520 75 70

Hans Öhman, 08-613 57 33

Prenumeration

Monaliza Nordin, 08-613 57 31

monaliza.nordin@fastighetsagarna.se

Bankgiro: 562-9662 Postgiro: 53 112-9

Abonnemang helår 11 nummer

470 kronor (ordinarie pris) inkl. moms.

Lösnummer 60 kr inkl. moms och porto

Annonser

Simon Knudsen, 08-587 86 538

simon.knudsen@newsfactory.se

Karolina Ekholm, 08-545 035 92

karolina.ekholm@newsfactory.se

NewsFactory AB, Gävlegatan 12 A,

113 30 Stockholm

Tidningsproduktion

JG Communication

Repro

Pelle Cederlöf, Citat

Tryck

Sörmlands Grafiska AB

Katrineholm 2010



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter

TS-kontrollerad upplaga 2008: 20 000

ISSN 0348-5552



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

Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN
Fastighetsägarna

Svarspost
Kundnummer 110 599 100
110 09 Stockholm

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

Jag beställer följande nummer à 60 kr:

Företag: _____

Namn: _____

Adress: _____

Postadress: _____

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



Auktoriserad VVS-installatör

Felaktigt utförda vatten- installationer orsakar en massa elände.

Vattenskador, legionellsmitta och frysskador för att nämna några.

Rita VVS-installationen efter branschreglerna – för din säkerhets skull.

Ha ditt på det torra och använd erfarenheten som regelverket ger.

Anlita alltid en auktoriserad Säker Vatten-installatör – för din trygghets skull.

Då vet du att det är folk som kan sin sak.

På www.säkervatten.se
hittar du de auktoriserade
VVS-installatörerna nära dig.

VISSTE DU ATT...

... våra läsare äger över 800 000 bostäder och 80 procent
av landets kommersiella lokaler

... över 20 procent ska renovera eller byta ut sina fönster inom tre år

... mer än var tionde läsare ska investera i en ny värmepump inom tre år

**NÄR DU VILL NÅ FRAMSYNTA FASTIGHETS-
ÄGARE: ANNONSERA I FASTIGHETSTIDNINGEN!
RING SIMON KNUDSEN 08-587 865 38**

Kalendariet

fastighetstidningen
@jgcommunication.se

Fotoutställning Övergivna platser Stockholm t.o.m. 29 augusti

Jan Jörnmark ställer ut sina fotografier från övergivna platser.
Info: www.tekniskamuseet.se, jornmark.se, globaliseringen.info

Fotoutställning Micke Berg Stockholm t.o.m. 5 april

Micke Berg, som har fått 2010 års Lennart af Petersens-pris, ställer ut på Stockholms Stadsmuseum.
Info: stadsmuseum.stockholm.se

LED – teknik, planering och användning Malmö 3 mars, Göteborg 9 mars

Samtal med LED- och ljuse experter.
Info: www.annell.se

Hyresrätt, fördjupning lokaler Helsingborg 8 mars, Malmö 9 mars

Fördjupning av grundkurs om regler och rättsfall inom lokalhyresrätten.
Info: anna-karin.elfverson@syd.fastighetsagarna.se eller 040-35 01 70

Förvaltningsdagen 2010 Stockholm 9 mars

Seminarium kring förvaltarens framtida roller.
Info: www.seminardesign.se

Underhållsmässan 2010 Göteborg 9–12 mars

Mässa kring lösningar inom drift och underhåll. Den 11 mars också Driftskonferensen Facilitetsdagen.
Info: www.memonet.swefair.se och www.facilitetsdagen.se

Beskärning av träd och buskar samt Vård av träd och buskar Örebro 10–11 resp. 24–25 mars

Kurser för fastighetsskötare, arbetsledare och upphandlare.
Info: kjell.korpas@tele2.se

Kurs: Nödlidande fastigheter Stockholm 10–11 mars

För bl.a. fastighetsekonomer och fastighetsanalytiker om affärsmöjligheter och fallgropar i lågkonjunktur.
Info: www.ibceuroforum.se

Förvaltarkurs 1 Malmö 11 mars

För förvaltare av bostäder, om bland annat hyror, slitage skador, tillträde, ansvar, brandskydd, upphandlingar.
Info: anna-karin.elfverson@syd.fastighetsagarna.se eller 040-35 01 70

FASTIGHETSÄGARNAS UTBILDNING

Fastighetsägarna Utbildning erbjuder ett varierat utbud av kurser i ägande och förvaltning av fastigheter. Även skraddarsydda kurser på företag ordnas. Läs mer om det rikstäckande kursutbudet på www.fastighetsagarna.se.

Byggarbetsmiljösamordnare Stockholm 16 mars

Från den 1 januari måste byggherren utse samordnare med ansvar för arbetsmiljöplanen. Kurs om vad som måste göras innan tjänsten köpas in.
Info: www.bfab.se

Sveriges energiting Stockholm 16–17 mars

Sveriges största mötesplats för energi- och klimatfrågor.
Info: www.sverigesenergiting.se

Fastighets-IT 2010 Stockholm 17 mars

Konferens kring hur dagens IT-trender påverkar fastighetsbolagen.
Info: www.seminardesign.se

Strunta i sopsorteringen Stockholm 18 mars

Miljösamtal som reder ut myter och sanningar om sophantering.
Info: stadsmuseum.stockholm.se

Det kommersiella hyresavtalet Stockholm 18 mars

Avtalets risker, problemområden, praxis och nya lagar.
Info: www.vjs.se

Gröna skott inom betong och berg Stockholm 18 mars

CBI Betonginstitutets informationsdag.
Info: annsod@cabi.se, 010-516 68 31

Buller och akustik inomhus Stockholm 22–23 mars

Baskurs om hantering av ljud.
Info: www.bfab.se

Byggherrarnas årsmöte och konferens Stockholm 23 mars

Tema: Stärkt byggherrroll för ett hållbart och effektivt samhällsbyggande. Talare bl.a. Ulla Hamilton, Mats Odell och Barbro Engman.
Info: www.byggherre.se

Tillgänglighet – utbildning för certifiering Stockholm 23 mars, 28 apr, 5 maj

För yrkesgrupper involverade i tillgänglighetsfrågor och som uppfyller Boverkets krav för certifiering.
Info: www.bfab.se

Nordbygg 2010 Stockholm 23–26 mars

Mässa med 850 utställare för bygg- och vvs-industrin.
Information: www.nordbygg.com

Föredrag: Spännande ljussättning för mjukare intryck Stockholm 24 mars

Ljusexpert Hans Arvidsson om planering för kontor- och kulturmiljöer.
Info: www.annell.se

Energieffektivisering /grund Stockholm 30–31 mars

Uppdaterad kurs om fastighetens funktion ur ett energiperspektiv.
Info: www.seminardesign.se

I nästa nummer – ute den 29 mars

STOCKHOLM SPECIAL

- Stockholm Waterfront och de andra stora byggprojekten
- Skyskrapar eller inte?
- Stockholm som miljöhuvudstad
- Stockholmsmodellen
- Fastighetsägarnas roll i stadens utveckling

+ Barometern: Het hyresmarknad i snabb förändring



FOTO: ULF BERGLUND/TVA

BAKOM FASADEN

Lyxfällan-Charlie: "Fler borde våga bli fastighetsägare"

TIPS & RÅD

Så byter du och renoverar fönster

DEKLARATIONSBILAGA

VI HJÄLPER
DIG ATT
BETALA
RÄTT SKATT

► Rapport från Mipim:
Trenderna, prognoserna, affärerna

Senaste nytt varje vardag på www.fastighetstidningen.se

Miele – ett med naturen. Maximal prestanda och minimal förbrukning.



Engagerat miljöansvar, från tillverkning till återvinning!

Miele tar ansvar för hela produktionskedjan, från tillverkning till återvinning. Våra nya tvättmaskiner drar hälften så mycket energi och vatten jämfört med en tio år gammal maskin. Detta visar att vi är på väg åt rätt håll i utvecklingen av våra produkter. Dessutom finns flera andra fördelar; stor kapacitet, patenterad skontrumma, föredömlig prestanda och enkla att använda. Med andra ord – Miele's tvättutrustning har många mervärden!

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

Miele har all utrustning till fastighetstvättstugor, t ex tvätt- och torkutrustning, manglar, tvättbänkar, bokningssystem mm.

Miele
PROFESSIONAL

Adressändring

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



TEKNOLOGISK
INSTITUT

Vi utbildar Sverige!

Nu kan vi erbjuda dig en rad viktiga och nyttiga utbildningar inom

- Hyresrätt
- Fastighetsekonomi
- Energieffektivisering
- Juridik
- Ledning och utveckling

Vi har även tre nya diplomutbildningar!

Information

Stefan Sporrefält, 031-350 55 18

Eva Fritz, 031-350 55 29

www.teknologiskinstitut.se/teknik