

Fastighets

FASTIGHETSÄGARNA

TIDNINGEN

Medlems- och
branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 7 - september 2010

GÖTEBORG KLARAR KRISEN

Stabil fastighets-
marknad visar
vår Barometer

NYA SPELREGLER FÖR HYRAN

Nu börjar striden
om hur lagen ska tolkas

VÄRDARNA DISKRIMINERAR

Invandrare behandlas sämre
när de söker lägenhet

”*Människorna
är centrala*”

ANNICA BERTLAND
fastighetsägare i Malmö

Din guide inför valet

10 sidor om partiernas bostadspolitik



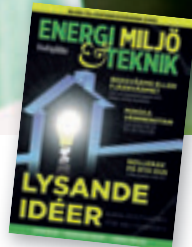
HYRESNÄMNDEN
Vittnen skrämdes
till tystnad

DRÖMBOENDE
Brolle älskar sitt
nyinköpta torp



BOSTADSRÄTT
Maria Livijn om att billig
avgift inte alltid är av godo

EXTRA! ENERGIBILAGA
44 sidor lysande idéer om hur
du sparar både pengar och miljö



Troligtvis världens bästa investering!

På vilken investering får du garanterat tillbaka mer än du sätter in?

Att investera i en modern värmeanläggning sänker garanterat din energiförbrukning redan från första dagen.

Efter mer än 35 år i värmebranschen vet vi på Ventilationsutveckling vad du behöver och kan erbjuda "världens bästa investering" i form av energibesparingslösningar för alla typer av fastigheter och lokaler.

Vill du vara med och investera i framtiden?
Ring oss, 0200-25 33 25.



Villor, radhus, fritidshus och sommarstugor



Kommersiella fastigheter
Bostadsrättsföreningar



Energibesparing för miljön

ventilationsutveckling
VÄRMEPUMPAR & LUFTKONDITIONERING

100 orter - 1 telefonnummer: **0200-25 33 25**
www.ventilationsutveckling.se





NR 7 SEPTEMBER 2010



ILLUSTRATION: ANNE-LI KARLSSON

BOSTADSFRÅGAN I ÅRETS VAL 36

- 6 Ny DO-rapport: Vanligt med etnisk diskriminering
- 16 Bakom fasaden: Annica Bertland i Malmö
- 26 Fokus: Stora förväntningar på ny hyreslag

35 Kom igång till hösten.
Här är prylarna som
hjälp dig att
organisera din tillvaro.

Hyresrätten
i fokus på
Fastighetsägarnas
seminarium
i Almedalen.



FOTO: KATARINA GRIP

46



FOTO: SUSANNA GÄRDE

9

TRYGGARE Satsningen på
bevakning har gett utdelning.
Lyckat projekt i Hässleholm



32

BROLLE HAR HITTAT HEM Här
berättar han om sitt dröm-
boende.

Avdelningar

Ledare	4
Nyheter	6
Barometern: Göteborg	22
Ekonomi & marknad	25
Räntespalten	31
Drömboende	32
Bostadsrätt	34
Saker & ting	35
Tips & råd: Brandsäkerhet	48
Nya prylar	53
Fall från hyresnämnden	54
Fråga Fastighetsägarnas experter	56
Nytt från din förening	60
Fråga Almega	64
Fastighetsfolk	65
Kalendariet	66

Megafon? Nej, men du ska veta vad vi tycker

Från och med detta nummer, produceras Fastighetstidningen av en ny redaktion på kommunikationsföretaget Intellecta Corporate. Att vi valt en ny producent har väckt en del farhågor om tidningens självständighet. Låt mig därför från början slå fast en sak; den här tidningen kommer inte heller i fortsättningen att vara en megafon för organisationen Fastighetsägarna.

Däremot kommer jag och andra att här på ledarplats ge utrymme för vad som är viktigt för våra medlemmar och för hur vi tror att viktiga frågor påverkar samhällsutvecklingen och förutsättningarna för fastighetsägandet.

Efter att ha jobbat i dagstidningsvärlden och media som koncernchef i drygt åtta år så är jag fullständigt medveten om hur det brukar gå för tidningar som gör sig till enkelspåriga megafoner för en viss linje. Det går utför.

De som är framgångsrika väljer öppenhet, mångfald, att allsidigt belysa, men väljer också att på ledarplats stå för ett värderingsfast förhållnings-

sätt till det som händer i samhället och till det som påverkar oss. Det är vår linje. Vi står för att fastigheter utgör en av grunderna i ett modernt samhälle. Vi står också för att god tillgång på bostäder och lokaler är en förutsättning för samhällets välbefinnande och utveckling. Det tänker vi visa här på ledarplats.

Däremot kommer du som läsare att märka att tidningen i övrigt är självständigt producerad och att det finns gott om utrymme också för de som tycker annorlunda.

SÅ KOM DET TILL SLUT, beslutet i riksdagen om ny lag för allmännyttiga bostadsaktiebolag och vissa ändringar i hyreslagstiftningen. Bra – och sammantaget är det här ett steg i alldeles rätt riktning. Det speglar effekterna av den EU-anmälan som Fastighetsägarna gjorde via vår europeiska organisation 2005 och innebär att vi nu tycks få en lagstiftning som bättre stämmer överens med EU-lag. Men vi anser fortfarande att de kommunala stiftelser som nu inte omfattas av reglerna måste ha samma spelregler. Här kommer vi att fortsätta vårt arbete gentemot finansdepartementet.

”**Så kom det till slut, beslutet i riksdagen om ny lag för allmännyttiga bostadsaktiebolag och vissa ändringar i hyreslagstiftningen.**”

FÖR ÖVRIGT ...

... UPPSKATTAR JAG NYA INITIATIV. Nu är vi inte bara i Almedalen på sommaren. Genom Fastighetsägarna Syd hade vi i sommar också fastighetsseminariar i Båstad under tennisveckan.

... ANSER JAG ATT DET MÅSTE bli bättre skattebalans mellan upp-
låtelseformerna, oavsett valutgången i september. Hyresrätten är värd det.

... TÄNKER JAG FORTSÄTTA på den nu inslagna vägen och ta tillvara organisationens gemensamma, kompetenta resurser på ett sätt som stärker oss och ger våra medlemmar rätt valuta. Våra möjligheter till framgång ligger i att vi samverkar.



Fastighetsägarna i fokus



FOTO: JOHN NORRBY

Soffan dök upp på de mest oväntade ställen under Almedalsveckan.

Var ska soffan stå?

ATT DAGENS UNGDOMAR och studenter har det tuft på bostadsmarknaden diskuterades flitigt under flera av Fastighetsägarnas seminarier under Almedalsveckan. Men för att verkligen tydliggöra problemet lät Fastighetsägarna även några ungdomar bära runt på en soffa med texten "Var ska jag ställa soffan?" längs Visbys gator. Aktiviteten väckte stor uppmärksamhet och blev en riktig "snackis" under Almedalsveckan.

VI KOMMER OCKSÅ att öka våra insatser när det gäller att hålla våra medlemmar med aktuella konjunkturprognoser med särskild inriktning på fastighetsbranschen. Vår chefsekonom Tomas Ernhagen har tillsammans med regionföreningarna för avsikt att två gånger per år presentera en Sverigebarometer, byggd på webbenkät hos fastighetsföretag på ett flertal orter i landet. Barometern ger en bra bild över faktorer med stor inverkan på villkoren för våra fastighetsägare och dessutom en bild av det ekonomiska läget i Sverige. Men vi måste också titta lite över gränsen. Sverige är ingen isolerad ö, vilket man lätt får intrycket av i valtider. Om euroländerna bromsar in, USA-marknaden återhämtar sig långsammare än väntat och Kina får det trögare så är det naivt att tro att vi i Sverige skulle stå vid sidan om. Det är alltså lite för tidigt att ropa hej.

SOM DU KAN LÄSA längre in i tidningen var vi från Fastighetsägarna i Almedalen, förstås. I år genomförde vi själva och tillsammans med samverkansparter fem olika seminarier som blev oerhört välbesökta och som satte våra frågor på agendan, trots det stora utbudet i Visby i år. Dessutom ordnade vi, genom Stockholmsföreningens försorg, ett fantastiskt välbesökt mingel som gav tillfällen till många kontakter och som ytterligare stärkte vårt varumärke. Flera av våra medlemmar deltog också i år, något som gav en bra verklighet åt våra frågor.

NU ÄR DET snart val, och oavsett hur det till slut faller ut i den jämna politiska matchen så kommer vi att fortsätta vårt arbete för en väl fungerande fastighetsmarknad. Vi ska se till att frågor som har betydelse för hur våra medlemmar kan agera får utrymme i debatten – också efter valet.



VD Fastighetsägarna

Odell tog emot bostadsfilosofisk idéskrift

I SAMBAND med Kristdemokraternas riksting i Örebro överlämnades Fastighetsägarnas bostadsfilosofiska idéskrift "Från bostad åt alla till Ett hem för var och en" till kommun- och finansmarknadsminister **Mats Odell**. I skriften lyfter Fastighetsägarna fram de många fördelar som det innebär att bo i en hyresrätt, jämfört med ett eget, köpt boende.



FOTO: KRISTER NILSSON

Reinhold Lennebo, vd för Fastighetsägarna överlämnade idéskriften till Mats Odell.

Mats Odell välkomnade Fastighetsägarnas visionära arbete och hoppades att idéskriften kunde användas i en fortsatt samverkan mellan Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen för att vidareutveckla hyresrätten.

Läs skriften på www.fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna ställer energijätte inför rätta

VÅREN 2005 meddelade det kommunala energibolaget Göteborg Energi att de beslutat att stänga av stadsgasnätet för drygt 10 000 hushåll, hundratals hyresvärdar, bostadsrättsföreningar och villor i Göteborg och påtvinga dessa hushåll el eller naturgas istället.

Genom handlingen ville Göteborg Energi slippa betala kommande underhållskostnader och tjäna mer pengar på de nya energikällorna. Dock ville Göteborg Energi att alla kunder själva skulle betala för i stort sett hela avvecklingsprocessen.

I samband med detta inledde de tre bostadsorganisationerna Fastighetsägarna, HSB och SBC ett försök till dialog med Göteborg Energi, dock utan resultat. Ärendet lämnades då över till tingsrätten under våren 2007 genom en stämningsansökan för avtalsbrott. Nu drygt tre år senare kallar Göteborgs tingsrätt slutligen parterna till huvudförhandling som inleddes onsdagen den 18 augusti.



Swedbank lämnar sina lokaler på Hamngatan i centrala Stockholm och ger plats för en ny galleria.

Ännu en galleria på Hamngatan

NK OCH GALLERIAN får konkurrens av ännu ett shoppingcenter på Hamngatan i Stockholm. Vasakronan som äger fastigheten Kvarteret Spektern, planerar att utveckla stora delar av byggnaden till ett shoppingkvarter. Det möjliggörs när Swedbank flyttar sitt kundkontor.

– Vi frigör 2500 kvadratmeter och det blir startskottet för att fortsätta arbetet med handelsplatsen som har en total yta på 20 000 kvadratmeter, säger Jan Sterne, fastighetschef på Vasakronan.

Närheten till NK och Gallerian gör att man får en bra klustereffekt i detta heta shoppinghörn.

Lätt att hitta jobb, men inte bostad



HUR SER EU-medborgarna på sin livskvalitet? Är det lätt att hitta arbete och en bostad till rimlig kostnad? Det sökte EU-kommissionen svar på i den så kallade Eurobarometern. Rapporten visar att bara i sex europeiska städer, Stockholm, Köpenhamn, Prag, München, Amsterdam

och Warszawa tycker mer än hälften av befolkningen att det är lätt att hitta ett bra jobb. Stockholm hamnar på förstaplats, medan Malmö hamnar på 18:e plats.

Dock intar Stockholm en bottenplacering (65:e plats) i fråga om möjligheten att hitta bra bostad till en rimlig kostnad – tillsammans med Bryssel, London, Rom och Paris. Här hamnar Malmö på 31:a plats.

” Det är under din period som bostadspolitiken i princip har avskaffats.

Ylva Johansson (S) debatterar med Mats Odell (Kd) i Aktuellt.

Nya plan- och bygglagen klubbad

DEN 21 JUNI beslutade riksdagen att anta den nya plan- och bygglagen, som ska träda i kraft den 2 maj 2011. Lagen innebär att plan- och byggprocessen förenklas, men också att kontrollen av byggandet skärps. Viktiga nyheter är nya bestämmelser som rör miljö- och klimataspekter och att processen att ta fram en ny detaljplan förenklas och förkortas.

Alla som söker bygglov ska kunna få besked inom tio veckor och man är skyldig att i bygglov pröva krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

RÄTTELSE:

I **FÖRRA NUMMER** (Nr 6) var det Tobias Abrahamsson på NAI Svefa och ingen annan som skrev Barometern om Växjö.

Invandrare blir

Ny studie visar att bostad

Etnisk diskriminering är vanligt förekommande på bostadsmarknaden. I en studie som Uppsala universitet gjort åt Diskrimineringsombudsmannen, DO, blev i princip alla med invandrarbakgrund sämre bemötta av fastighetsägare än etniska svenskar.

AMIR* SOM ÄR från Iran, och hans flickvän blev lovade en lägenhet av en fastighetsägare i Mellansverige. När de skulle träffa värden och skriva kontrakt backade hon ur med motiveringen att ”man har kö och att lägenheten redan var utlovad till en annan person”.

– Inget av detta stämde och vi förstod direkt vad det rörde sig om, säger Amir.

INGEN ANNAN gjorde anspråk på lägenheten men värden vägrade ändå att hyra ut till paret. Ärendet hamnade i DO och i juli i år blev det en förlikning där fastighetsägaren betalar paret 60 000 kronor.

Exempel på en ovanlig händelse på bostadsmarknaden?

– Nej, hävdar **Irene Molina**, lektor på Institutet för bostads- och urbanforskning på Uppsala universitet. Den tydliga och direkta diskrimineringen, som ibland leder till anmälningar, är bara toppen på ett isberg. Oftast upplever inte ens en bostads-

sökande invandrare att man blir särbehandlad.

På uppdrag av DO har institutet gjort en undersökning där två personer med utländsk brytning ringde upp 56 fastighetsföretag och frågade om lediga lägenheter. Samma förfrågan gjordes även av personer med svenska namn. Resultatet blev rätt beklämmande. I fyra fall fick ”svenskarna” men inte ”utlänningarna” hyra. I 13 ärenden undanhölls information för ”utlänningarna” som gjorde det svårare att söka en lägenhet.

– När vi jämförde övriga samtal (39 stycken) lade vi märke till att det genomgående fanns en annorlunda attityd när de med brytning ringde; i tonläget, med misstänksamhet och



Irene Molina



Torbjörn Sjögren

SÅ HÄR UNDVIKER FASTIGHETSÄGARE DISKRIMINERING:

- Formulera en tydlig policy som fastställer att företaget inte accepterar diskriminering.
- Gör det till rutin att ta upp diskrimineringsfrågor när ny personal introduceras.
- Se över avtal, bestämmelser och rutiner så att de inte är direkt eller indirekt diskriminerande. Reglerna måste vara tydliga och utformas så att alla behandlas likvärdigt i en jämförbar situation.
- Om inte du själv hyr ut dina lägenheter förvissa dig om att uthyrningsföretaget känner till regelverket och inte diskriminerar.
- Blir du anmäld, anlita jurist. Kontakta Fastighetsägarna i din region.
- Att välja hyresgäster för att få en ”lämplig mix” med svenskar och invandrare i huset är även det diskriminering enligt domstolsbeslut.

Positiv hyresutveckling i Europa

EFTER EN TID av ekonomisk osäkerhet och instabilitet på finansmarknaderna visar nu de ledande hyresmarknaderna i Europa positiva signaler. Detta enligt Jones Lang LaSalle Q2 2010 European Property Clock. Överlag har hyresnivåerna på kontor stabiliserats på de flesta stora marknader under andra kvartalet. Totalt ökade Europas hyresnivåer med 2,1 procent jämfört med föregående år.



sämre bemötta ssökande diskrimineras



FOTO: NATHAN GROSSMAN

Amir och hans sambo fick nobben när fastighetsägaren såg att han var invandrare. I förlikning betalade värden 60 000 kronor i skadestånd till paret.

betydligt kortare samtal, säger Irene Molina.

TYDLIGT BLEV det först när man jämförde med ”svenskarnas” samtal där tonen ofta är trevlig, familjär och hjälpsam. De som ringde upp hade direktiv att vara neutrala för att inte påverka stämningen. Studien visade inga skillnader mellan privata och kommunala fastighetsägare.

Torbjörn Sjögren, jurist på Fastighetsägarna Göteborg Första regionen och med ansvar för diskrimineringsfrågor, är väl medveten om bilden som rapporten förmedlar.

– Det är beklämmande och inget vi vill sopa under mattan. Vi accepterar under inga omständigheter diskriminering och medlemmar som gör sig skyldiga till det blir uteslutna.

Samtidigt vill han betona att det också kan förekomma missförstånd,

inte minst om det är bostadsbrist och där i princip alla som ringer värden får nobben.

– Man blir besviken och kan känna sig diskriminerad på grund av andra erfarenheter i livet – men det är inte säkert att det är så just i detta fall, säger Torbjörn Sjögren.

För att undvika misstankar om diskriminering bör alla fastighetsägare ha en tydlig policy för uthyrning, gärna öppen att läsa på nätet. En rak kö är förstås enklast för att ingen ska känna sig förbigången.

– Fastighetsägare har rätt att välja hyresgäst vilket kan leda till misstankar. Men då måste man berätta om skälen till varför någon annan fått. Med transparens och saklighet undviker man missförstånd, säger Torbjörn Sjögren.

DAVID GROSSMAN

*Amir heter något annat.

I dag bor ingen i samma lägenhet hela livet ut

MIN MAMMA BODDE 55 år i samma hyreshus på Söder i Stockholm. Först en etta med kokvrå, sedan fick familjen som då var fyra personer en tvåa. Badrummet var gemensamt med övriga på våningsplanet. När jag och min syster flyttade hemifrån slogs lägenheten ihop med ettan bredvid och plötsligt fick föräldrarna gott om utrymme och eget badrum. 91 år gammal lämnade hon huset när eget boende inte fungerade längre. Det var förstås en smärtsam upplevelse för henne.

Mina föräldrar tillhörde en generation som inte tyckte att man skulle låna pengar, och som var nöjda med samma soffa och lägenhet livet ut. Så är det inte längre.

Käken där min mor bodde är i dag ombildad till bostadsrättshus. Fastighetsägaren sålde, som många andra i Stockholms innerstad. Jag vet inte om det var för att han tröttnade på att förvalta eller för att vinsten lockade. Tydligt är i alla fall att hyresrätten står inför stora utmaningar för att behålla sina marknadsandelar. Bostadsrätten och snart kanske ägarrätten trycker på. Fastighetsföretagen måste svara med större kreativitet för att säkra hyresrätten – det är säkert.

Den nya hyreslagen som vi skriver om (sidan 26) är kanske ett steg på vägen. Vårdandet av sina hyresgäster är det definitiva, och där är Annika Bertland i Malmö (sidan 16) ett bra exempel på en fastighetsägare som förstått att förvaltning är ett socialt arbete med människor.

FRÅN OCH MED detta nummer är det en ny fristående redaktion som gör Fastighetstidningen. Vi finns på kommunikationsföretaget Intellecta Corporate. Vi tackar den gamla redaktionen som gjort ett bra jobb i många år. Vi kommer att fortsätta bevaka både de små och stora perspektiven i fastighetsägandet och samhällsrollen det innebär.

Varmt välkomna med tips och idéer. Mejla oss på redaktionen@fastighetstidningen.se

PS. Hittade en hyresavi som mina föräldrar betalade i början av 50-talet – den var på 190 kronor. Fast en liter bensin kostade då också bara 75 öre.

TVÅ KORTA:

- Allt som är gammalt är inte bra – riv Slussen och bygg nytt.
- Det är trist att handla på stormarknader längs motorvägen – rädda våra stads-kärnor från kvävningssdöden.

David Grossman

David Grossman,

redaktionschef.

Du når honom på

david.grossman@

fastighetstidningen.se



UPPRÖRD, GLAD, STOLT ELLER NYFIKEN? TIPSA OSS!

Har du något som du vill tipsa om? Kontakta oss på Fastighetstidningen. Ring redaktionschef David Grossman 08-506 288 04 eller redaktionssekreterare Erik Hörnkvist 08-506 288 43. Du kan också mejla redaktionen@fastighetstidningen.se



Nyheter

Förvandlar avloppet till kraftverk

SNILLEBLIXTEN dök upp när Tom Broadbent, som studerar industridesign vid De Montfort University i Leicester, tömde badkaret och reflekterade över hur kraftfullt vattnet rann ut.

HighDro Power tar vara på den energi som uppstår då avloppsvattnet rinner ner i rören. Med en turbin inbyggd i avloppsledningen blir husets avloppssystem till en kraftverksdamm – om än i liten skala. Enligt uppfinnarens egna beräkningar kan elkostnaderna i ett sjuvåningshus minska med cirka 10 000 kronor/år.



En turbin i avloppssystemet kan spara energi.



Om utsikten smakar så kostar den också.

Dyraste paradvåningar sålda

SVERIGES troligen dyraste bostadsrättslägenheter, två paradvåningar i det så kallade Skandiahuset på Strandvägen i Stockholm, är nu sålda.

Priset förväntades bli mellan 150 000 och 200 000 kronor per kvadratmeter. Exakt hur mycket lägenheterna sedan såldes för vill Oscars Fastighetsmäklari inte ange.

” Vi höjer priset i förebyggande syfte och för att gynna våra kunder.

Pelle Helje, marknadschef på Borlänge Energi förklarar i Dalarnas tidning varför höjer fjärrvärmepriset för 5660 kunder.

Den som spar, han har – låg hyra



Per Nelson

HEMSPARKONTO är en ny sparform som fyra bostadsbolag i Mellansverige tagit fram i samarbete med Ikano Bank. Hyresgästerna sätter in pengar på ett bankkonto och räntan som betalas ut månadsvis minskar hyran.

– Vi har ett bra avtal med Ikano Bank som ska ge en ränta över den som storbankerna ger, säger Per Nelson, marknadschef på Stångåstaden i Linköping – ett kommunalt bolag med 14 500 hyresgäster. De övriga bostadsföretagen i samarbetet är Hyresbostäder i Norrköping, Vätterhem i Jönköping och Örebrobostäder.

För hyresgästen är det förstås ingen skillnad om sparräntan sänker hyran eller om den går in i den vanliga hushållsbokföringen. Syftet påpekar Per Nelson är också mer av pedagogisk karaktär för att stärka hyresrätten.

– Man hör ofta villaägare tala om att de har så låga boendekostnader, men då har de samtidigt bundit kapitalet i sitt hus. Pengar som de inte kommer åt. Med vår modell visar vi att sparade pengar också kan sänka hyran, säger Per Nelson.

Bisfenol A-förbud påverkar inte relining

Regeringen vill införa ett förbud mot det hormonstörande ämnet bisfenol A. Ämnet finns i de plaster som används för relining av tappvattenledningar.

NYA STUDIER visar att bisfenol A kan ge hormonstörningar. Djurförsök har visat att ämnet även i låga doser kan hämma barns inlärningsförmåga och ge beteendestörningar.

Miljöminister **Andreas Carlgren** tycker därför att det nu är läge att inta en försiktighetsprincip.

– Man ska inte behöva riskera att barn får i sig hormonstörande ämnen eller ämnen som kan störa fortplantningsförmågan, säger han.

BISFENOL A finns även i plaströr. I regeringens uppdrag till Kemikalieinspektionen och Livsmedelsverket ligger att utreda hur ett förbud ska utformas och vilka produkter som ska omfattas. **Bert-Ove Lund**, toxicolog på Kemikalieinspektionen tror inte att man kommer att inkludera relining av vattenrör i utredningen.

– Uppdraget är visserligen formulerat ganska brett, ”bisfenol A i vissa plastprodukter”, men ”flaskor och matkär!” är speciellt utpekade.

Bristen på data kring dessa plaster i relining gör det svårt att göra en bedömning, säger Bert-Ove Lund.

PÅ LIVSMEDELSVERKET arbetar man just nu för att utveckla bättre analysmetoder. Sen hör det till saken att reliningföretagen själva, via olika testinstitut, kan visa upp testresultat. Men det finns ingen standard för hur tester ska genomföras.

– Vi välkomnar att en utredning görs och att man kan sätta eventuellt nya gränsvärden på olika produkter samt att det skapas ett regelverk och myndighetskrav som reglerar vad som får beläggas inuti gamla kall- och varmvattenledningar. Idag saknas detta krav i Sverige, säger **Markus Ström**, vd Nordic relining.

Konkurrenten **Stefan Håkansson** på HWQ relining ställer sig också positiv till tydligare myndighetskrav.

I tidningen VVS-forum uttrycker **Andreas Carlgren** sin oro.

– Den som säljer eller använder produkter med väldigt höga miljörisker tar alltid en risk att drabbas av bakslag. Relining-branschen bör därför redan nu tänka förebyggande och agera, säger **Andreas Carlgren**.

ERIK HÖRNKVIST

Reliningutredning gör en omstart

UTREDNINGEN OM RELINING, initierad av Fastighetsägarna och Sabo, är försenad men har nu tagit ny fart. Den skulle ha varit klar förra årsskiftet.

– Men vi lyckades inte få ihop finansiering för hela utredningen. Det lyckades vi med under våren 2010. Därefter har tiden gått till att uppdatera och komplettera projektplanen och hitta en ny projektledare, säger Fastighetsägarna Stockholms miljöchef **Yogesh Kumar**.

Finansieringen är löst genom att fler intressenter, som också är väsentliga för utredningen, tillkommit. Förutom Fastighetsägarna Stockholm och SABO deltar Länsförsäkringar, Brandkontoret, Familjebostäder, Stockholmshem, Svenska Bostäder, och HBV inom fastighetsbranschen. Ny projektledare är **Tord af Klintberg** på KTH:s avdelning för Byggnadsteknik.

Att VVS-företagen tidigare ingick i styrgruppen gjorde att utredningens objektivitet ifrågasattes. Nu ingår de i en referensgrupp, vilket även BRIF (Branschföreningen Relining i Fastigheter) gör.

– Det övergripande syftet är att skapa underlag och därmed stärka fastighetsägare i sin roll som beställare av reliningtjänster. Huruvida vi kommer att lyckas ta fram kontraktsformulär som kan hjälpa beställare av relining tjänster återstår att se, men ambitionen finns, säger **Yogesh Kumar**.



Slitet, rengjort och därefter relinat tappvattenrör.



FOTO: SUSANNE GARDE

– Det märks jättestor skillnad. Jag upplever inget spring i trapporna sena kvällar och ingen spelar hög musik efter midnatt. Klotter och förstörelse har minskat i huset, säger Senada Ramic, som bor i en av Blocket Förvaltnings fastigheter som trygghetsbevakas i Hässleholm.

Väktare ökar tryggheten

Positiva effekter i Hässleholm

Minskade kostnader för skadegörelse och ökad trygghet för hyresgästerna. Det är resultatet av Fastighetsägarna Syds projekt "Trygghetsbevakad fastighet" med väktare i Hässleholm.

PROJEKTET startade förra hösten efter en uppgörelse med Hyresgästföreningen. Totalt 800 lägenheter i centrala Hässleholm är med i projektet. Väktare från ett bevakningsföretag går runt i fastigheterna under dygnets alla timmar.

– Det märks jättestor skillnad; i huset är det numera tyst. Klotter och förstörelse har minskat, säger Senada Ramic, som bor vid Stobygatan i en av Blocket Förvaltnings fastigheter.

Många ungdomar bor i huset och tidigare var det en del störande fester till långt in på småtimmarna. Det kom också in främmande folk "från gatan" som rotade i soporna och tog sig in i husets källare.

– Nu betalar jag 50 kronor extra i månaden för trygghetsbevakningen och det är verkligen värt varje krona. Jag känner mig mycket tryggare. Vad får du för 50 kronor i dag? Knappt en fika på stan, fortsätter hon.

FASTIGHETSÄGAREN Åke Johansson, vd för Blocket Förvaltning, är mycket nöjd med projektet:

– Bevakningen i våra åtta fastigheter har resulterat i att hyresgästerna känner sig

tryggare, därmed har också kvaliteten i det vi erbjuder våra kunder ökat. Dessutom har kostnaderna för skadegörelse reducerats, även om jag ännu inte kan visa några klara siffror på det, säger han.

UPPRINNELSEN TILL projektet var att en del fastighetsägare hade fått signaler från framförallt äldre hyresgäster som upplevde otrygghet i sitt boende.

Innan projektet startade gjorde Hyresgästföreningen en enkät bland 600 medlemmar. En majoritet ställde sig positiva till att betala ett självkostnadspris på femtio kronor i månaden och Hyresgästföreningen gav klartecken till trygghetsbevakningen. Fastighetsägarna Syd har slutit ett tvåårigt avtal med bevakningsföretaget Securitas.

Varje morgon mejlar väktarna en rapport till fastighetsägarna, till exempel om dörrar står öppna, om lampor inte fungerar på innergårdarna och så vidare.

NÄR AVTALET med Securitas löper ut om två år kommer projektet att utvärderas.

– Alla medlemmar i Fastighetsägarna Syd kan ansluta sig. Hittills har mellan 15 och 20 fastighetsägare anslutit sig. Vi för nu samtal om att utvidga projektet också till externa lägen, säger Göran Höckert, näringspolitisk chef vid Fastighetsägarna Syd i Malmö.

BOEL HALLDÉN

HALLÅ DÄR

... RONNY BERGENS, chef för teknisk utveckling, som efter sexton år på Fastighetsägarna Stockholm har gått i pension.

– Födelseattesten säger att det är dags. Men det känns dubbelt. Jag har haft givande relationer med många människor. Det känns ledigt att inte träffa dem framöver. Men det finns också spännande frågor som jag kommer att jobba vidare med.



Ronny Bergens

Du kommer alltså inte att släppa jobbet helt?

– Nej, jag kommer att jobba halvtid som konsult. Har man jobbat heltid eller mer som jag, tror jag inte det är bra att sluta jobba helt, varken för kropp eller själ.

Vad är det viktigaste som hänt under dina år hos Fastighetsägarna Stockholm?

– Tidigare ansvarade myndigheter för många kontroller av fastigheten. Lagstiftningen har ändrats så att den enskilde fastighetsägaren har fått större ansvar med egenkontroller. Det ställer andra krav på organisation. Viktigast just nu är nog den förändring som är på gång i hyressättningsystemet.

– Dessutom har fastighetsägaren fått en annan status i samhället. För 15–20 år sedan sågs fastighetsägare som något skumt, närmast som en profitör. Idag är fastighetsägaren respekterad.

Nämn någon fråga som återstår att lösa?

– Jag har sett många hus och stött på många problem som ännu inte är lösta. Bland annat har vi i tio år jobbat för att minska risken med is och snö på tak men ännu inte hittat någon bra lösning.

– En framtidsfråga är kompetens och rekrytering. Fastighetsbranschen är intressantare idag än för tio år sedan. Tyvärr har det inte påverkat rekryteringen.

Vad är det första du ska göra som pensionär?:

– Jag ska hjälpa min dotter som har skaffat hus. Sen finns det alltid något att göra på torpet i Roslagen. Vi får se vilka nya utmaningar som öppnar sig.

HENRIK LUNDSTRÖM

Nyheter

Ericssons kontorshus i Kista årets Stockholmsbyggnad

”ERICSSONS NYA

KONTORSHUS i Kista, där en spricka i fasaden ger spänning åt hela volymen och utgör öppningen in till en ljusgård med helt unika skulpturala kvalitéer.” Så lyder juryns motivering till årets Stockholmsbyggnad.

Av de nominerade vaskade en jury fram tio finalister. Sedan har 1 300 stockholmare röstat.



En spricka enade juryn.

– Det är mycket glädjande att så många har röstat. Visionen om en levande stad och en livfull debatt kring stadens utseende är viktig för Stockholm, säger stadsbyggnads- och fastighetsborgarrådet Kristina Alvendal (M).

Läs mer på www.stockholm.se/aretsstockholmsbyggnad

Brist på fastighetsförvaltare

DEN PRIVATA TJÄNSTESEKTORN i Sverige verkar ha lämnat lågkonjunkturen bakom sig. Almeas tjänsteindikator för andra kvartalet i år visar att flertalet tjänstebranscher räknar med att öka antalet anställda under andra kvartalet i år. Så även fastighetsbranschen. Både fastighetsförvaltare och mäklare räknar med att öka antalet anställda. Cirka en fjärdedel av förvaltarna räknar med en ökning och inte en enda aktör med att minska sin personal.

Men bristen på arbetskraft inom den kunskapsintensiva tjänstesektorn befaras kunna bli ett hinder för sektorns återhämtning och tillväxt. Cirka en femtedel av fastighetsförvaltarna uppger att de har brist på personal.

12 450

lägenheter började byggas under första halvåret. Det är den **kraftigaste ökningen** som hittills registrerats och en fördubbling i jämförelse med motsvarande period föregående år enligt SCB.

Torka kläder klimatsnyggt

KONSUMENT-

FASEN står för över 60 procent av ett par Levi's 501 jeans totala klimatpåverkan sett ur ett livscykel-perspektiv. Av det står de energislukande torkmetoderna för nära 80 procent.

Utifrån denna utgångspunkt anordnade Levi Strauss en tävling på temat smarta och miljövänliga sätt att torka kläderna.

”Nothing is what it seems” är en av finalisterna. En snyggt inramad tavla tills den fälls upp och avslöjar sitt innehåll – en torkställning med rätt gott om plats.



Att torka kläder blir en konst.



Alla hyresgäster måste samtycka för att fastighetsägare ska kunna spåra misskötsamma boende i tvättstugan via elektroniska bokningssystem.

”Det har blivit bättre ordning”

Efter en dom i Kammarrätten kommer Eslövs Bostads AB (Ebo) att kräva samtycke från alla sina hyresgäster för att även fortsättningsvis kunna gå in via elektroniska bokningssystemet och spåra misskötsamma hyresgäster.

– **VI SER** inte det här som något stort problem, vi har tvärtom fått god respons från våra hyresgäster som tycker att det blivit bättre ordning i tvättstugorna, säger **Fredrik Hjort** vd på Ebo.



Fredrik Hjort

Striden mellan Datainspektionen och Eslövs Bostads AB startade efter att Skånska Dagbladet i en nyhetsartikel uppmärksammat att företaget använt loggningsuppgifter från det elektroniska bokningssystemet för att spåra hyresgäster som inte skött sig i tvättstugan. Datainspektionen förbjöd då bostadsföretaget att använda uppgifterna. Ebo överklagade förbudet i Länsrätten och Kammarrätten men Datainspektionen vann i bägge instanserna.

– **NÄR DET** gäller bostaden och hemmiljön är det särskilt viktigt att värna om den personliga integriteten. De här samtyckena kan bara ges frivilligt,

SÅ SÄGER LAGEN:

- Innan ett elektroniskt nyckelsystem införs måste det vara helt klart hur och till vilket ändamål det ska användas. Uppgifterna får därefter inte användas för något annat ändamål.
- Hyresgästerna ska informeras om den behandling av personuppgifter som sker i samband med att det elektroniska nyckelsystemet används.
- Om fastighetsägaren vill kunna gå in och kontrollera loggar på ett otillåtet sätt måste de boende frivilligt lämna sitt samtycke. Ett samtycke får inte villkoras.
- Uppgifterna får inte sparas längre än två veckor.

Källa: Datainspektionen

hyresgästerna kan säga upp dem precis när de vill, säger **Hans Färnlöf** på Datainspektionen.

Branschorganisationerna har sedan tidigare kommit överens om riktlinjer för användandet av elektronisk övervakning:

– När det uppstår problem ska man i första hand försöka lösa dem på något annat sätt och i största möjliga mån undvika användandet av elektronisk övervakning, säger **Rune Thomsson**, chefsjurist på Fastighetsägarna.



Hans Färnlöf

KARIN RUTSTRÖM

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, schemaritning 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!



Nyheter

Ägare får höjd kompensation för exproprierad fastighet

FASTIGHETSÄGARE FÅR HÖJD ersättning för fastigheter som stat, kommuner eller företag löser in. Beslutet togs av riksdagen den 21 juni. Det handlar om ett schablonpåslag på expropriationsersättningen med 25 procent av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdesminskning. Samtidigt upphävs en regel i expropriationslagen som begränsar rätten till ersättning för så kallade förväntningsvärden.

Det här får betydelse för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Kiruna när stora delar av staden ska flyttas inför LKAB:s utökade gruvbrytning. I somras presenterade kommunens ledning ett nytt förslag som innebär att staden ska flyttas söderut istället för i nordvästlig inriktning som tanken var i det ursprungliga förslaget.

– Det finns fastighetsägare här i stan som vill satsa på att bygga små hyreshus, men ingen kan göra det så länge kommunens politiker inte tar något slutgiltigt beslut om vart staden ska flyttas, säger fastighetsägaren Dan Jakobsson, vd för Jakobssons Fastigheter i Kiruna.

18

Med så många procent ökade skadorna i bygg- och entreprenadsektorn enligt **Trygg-Hansas** senaste försäkrings-skaderapport för företag. Ansvarsskadorna stod för den största ökningen.



ILLUSTRATION: ADNEC

18 graders lutning gör skillnad.

Lutar mer än Pisas berömda torn

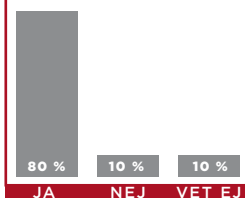
DUBAI KAN STOLTSERA med världens högsta byggnad – Burj Khalifa 800 meter över havet. Grannemiratet Abu Dhabi vill förstås också hamna på byggnadskartan och har byggt "det mest lutande människobygda tornet". Byggnaden, Capital Gate Tower, är 160 meter och lutar i 18 graders vinkel. Pisas berömda torn lutar bara 3,99 grader. I byggnaden som ska stå klar i slutet av året blir det femstjärnigt lyxhotell och kontor.

Webbfrågan

• Från och med den 1 januari ska allmännyttan drivas affärsmässigt. **Kommer det att märkas på hyresnivån?** Gå in på www.fastighetstidningen.se och rösta. Resultatet redovisas i nästa nummer

Webbsvaret

• I tyska Freiburg satsar staden och dess invånare på solenergi. Tror du att svenska fastighetsägares intresse att investera i solceller skulle öka om också vi inför en möjlighet att leverera överskottet till nätet? Så lörd förda webbfrågan. Så här tyckte de 207 läsarna som svarade.



Förvaltning snart auktoriserad

I mitten av september kan ett 50-tal fastighetsförvaltare lägga till auktoriserad i sin titel. Det är branschforumet Aff – Forum för förvaltning och service som står bakom.

AUKTORISATION AV fastighetsförvaltare har länge varit efterfrågat från flera håll i branschen.

– Som det är nu kan i princip vem som helst med en skåpbil kalla sig för fastighetsförvaltare. Det finns inga som helst garantier för att man verkligen har relevanta kunskaper. För detta är numera ett kvalificerat arbete, det tycker jag att man ska slå vakt om, säger **Per Forsling**, chef förvaltningsutveckling på Fastighetsägarna Stockholm.

Därför välkomnar han auktorisationen som ett sätt att höja professionaliteten inom fastighetssektorn. Inte minst för att det kan vara ett sätt att höja yrkets status och underlätta nyrekrytering.

– Generellt sätt är det en bra utveckling, så länge det inte blir en

alltför omfattande process och därigenom kostnadsdrivande, säger Per Forsling.

Auktorisationen är öppen för både förvaltare med lång erfarenhet och nyutbildade med några år i yrket. Det finns ungefär 1000 fastighetsförvaltare i landet som kan vara aktuella för auktorisation.

Valideringen består av ett prov bestående av ett flertal flervalfrågor och ett antal praktiska situationer som ska lösas.

Peter Ovsianikow, vd i Aff Service AB, hoppas att auktorisationen ska bidra till att fastighetsförvaltningens betydelse sätts i fokus.

– Jag tror att fler börjar bli medvetna om förvaltningens betydelse. En byggnads största kostnad är inte vad det kostar att bygga, utan att driva den.



ERIK HÖRNKVIST

Flest nöjda hyresgäster hos kommunala värdar

Det finns stora skillnader i hur hyresgäster i Göteborgsregionen ser på sina hyresvärdar och deras förvaltning. Hyresgäster i kommunägda bostadsbolag är generellt sett mer nöjda än de som har privat hyresvärd.

DET VISAR en enkät som Statistiska centralbyrån genomfört på uppdrag av Hyresgästföreningen Region Västra Sverige, bland nästan 11 000 hyresgäster.

Privatvärdarna i regionen får sämst omdömen.

– Men enkäten visar också att de mest populära hyresvärdarna är de privata med Örgryte Bostad i topp. Dock är det totala snittet högre för de allmännyttiga. Att snittet är lägre och att differensen mellan bästa och sämsta hyresvärd är större hos de privata beror nog till stor del på att de är fler, men också att de ägs

och förvaltas av en väldigt heterogen samling företag, säger **Magnus Ersman**, näringspolitisk chef för Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.

Hur kan situationen förbättras? – Genom att hela tiden förbättra den tekniska förvaltningen och servicen till hyresgästerna. I Göteborg arbetar vi tillsammans med Hyresgästföreningen och allmännyttan genom så kallade kvalitetshyror som grundar sig i att kvaliteten i förvaltningen ska löna sig, och jag tror det är i detta framtiden ligger. Jag tror också att det privata och allmännyttiga har mycket att lära av varandra, som exempelvis service och tillgänglighet till sina hyresgäster.



Magnus Ersman

SOFIA ERIKSSON

RÅCKSTA 24 JULI 14.15

Josefin Meimermond Olsson, 27 år, och Stefan Olsson, 28 år, flyttar in i parets efterlängtnade lägenhet. De bodde tidigare i andra hand och var tvungna att snabbt flytta ut. På hemsidan fixakontraktet.se fick Josefin se en annons om tvåan i Råcksta, Stockholm, som hyrs ut av Wallenstam. Två minuter efter hade hon skickat en intresseanmälan. Då hade redan sju sökande gjort detsamma.

- Under fem veckor hade vi säkert sökt över hundra lägenheter så förhoppningarna var inte så stora. Men när jag kom till visningen var det bara jag där, så jag slog till direkt. Det gick så fort att när Stefan ringde och frågade hur lägenheten såg ut så kom jag inte ens ihåg! säger Josefin.



MARKNADSPLATSEN FÖR HYRESRÄTTER

”Bostadsförmedlingens verksamhet är vass och serviceinriktad”

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

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

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

Peter White, Stadsmuren



Lag om individuell mätning dröjer

Boverket tveksamma om besparingspotentialen

Intresset för individuell mätning av energiförbrukning, IMD, ökar stadigt. Men Boverket ställer sig fortfarande tveksamma och en lag kan dröja.

I **TYSKLAND** finns sedan många år lagkrav på IMD. I Sverige har såväl Boverket som Energieffektiviseringsutredningen förespråkat lagstiftning. Men Boverket har under senare tid backat, och menar nu att besparingspotential och debitering bör utredas vidare.

– Vi tycker att man bör ha mer på fötterna innan man ställer krav på obligatorisk mätning, säger **Martin Storm**, utredare på Boverket.

Det är i första hand kommunala fastighetsbolag som inför IMD, de privata är än så länge tveksamma.

– **PRIVATA ÄGARE** ser ingen vinst i att installera mätare. En modell för att öka motivationen vore om fastighetsägarna kan lägga på några kronor per kubikmeter varmvatten när de installerar mätare, säger **Johan Stråkander**, marknadsansvarig på Manodo som levererar mätutrustning.

Per Forsling, chef för förvaltningsutveckling hos Fastighetsägarna Stockholm, anser att man tillsammans med hyresgästföreningen måste komma fram till en överenskommelse som gör att båda parter tar del av besparingen.

– Nu är det mest bostadsrättsföreningar som visar intresse. De ser till rättvisespekten och att den som använder mest varmvatten också får betala mer.

Stockholms stad har som krav i alla markanvisningar att nya hus ska byggas så att individuell mätning av tappvarmvatten och hushållsel ska ske i varje lägenhet, och att boende ska kunna avläsa och styra sin energianvändning.

**ANN-MARIE LUNDHOLM
DAVID GROSSMAN**



FOTO: ERIK MARTENSSON

– **Mina grannar snålar mer och har tjänat flera hundra. Självt är jag lite för nonchalant och låter vattnet rinna. Men det är rättvist, säger Ingrid Bäckström, hyresgäst hos KBAB.**

Varmvattennotan ner med 36 procent

Förbrukningen sjönk väsentligt när Kristinehamns Bostads AB införde individuell mätning och debitering av vatten. Två av tre hyresgäster sänkte sina boendekostnader.

HÖSTEN 2008 installerades utrustning i 146 av bolagets lägenheter. Sedan juni 2009 mäts och debiteras förbrukningen av varm- och kallvatten lägenhetsvis. Förbrukningen av varmvatten har minskat med 36 procent, och kallvatten med 23 procent.

– I en lägenhet låg förbrukningen tidigare på 15 kubikmeter vatten per månad. Nu är den på 2,5 kubikmeter, berättar **Mikael Pettersson**, energitekniker hos Kristinehamns Bostads AB, KBAB.

Debiteringen är enkel. I hyran ingår 1100 liter vatten per kvadratmeter och

år. Den som använder mer betalar extra, den som förbrukar mindre får avdrag. Två av tre hyresgäster har fått sin boendekostnad sänkt, med allt från några kronor till hundralappar.



FOTO: ERIK MARTENSSON

KOSTNADEN för utrustningen är ungefär 3 500 kronor per lägenhet. Mikael Pettersson räknar med att investeringen är lönsam på tre–fyra års sikt.

– När vi började var det vissa hyresgäster som var väldigt skeptiska, de som visste att de var storförbrukare. Men sedan vi kommit igång är det ingen som klagat. Folk är också mer angelägna att ringa när toastolar läcker eller kranar droppar.

ANN-MARIE LUNDHOLM

Skanska satsar energisnålt i Umeå

På Gimoborg Gröngård, strax utanför Umeå centrum, bygger 24 egenutvecklade lågenergihus.

– Vi kommer att minimera husens största energibovar samt optimera klimatskalets konstruktioner, säger Ulrik Wällberg, distriktschef på Skanska.

Husen kommer att få extraisolerade golv, väggar, fönster och tak och vara uppvärmda av vattenburet uppvärmningssystem med lokalt producerad fjärrvärme samt vara utrustade med energisnåla vitvaror. Värmen från ventilationsluften återvinns och extra noggrannhet tas vid lufttätningen av huset. För att påverka de boendes energianvändning förses varje bostadsrätt ha individuell varmvattenmätare och elmätare.

Solceller utviner energi även i vinterkyla

En solig dag i mars kan en liten solcellsanläggning leverera nästan lika mycket el som en junidag. Energimyndighetens testlab har under ett år följt åtta nätanlutna solcellssystem. Den glädjande slutsatsen är att tekniken klarar en sträng vinter. Så länge de är täckta av snö är elproduktionen noll, men så fort snön smälter undan levererar de bra.

Åtta nätanlutna solcellssystem med en topp effekt på mellan 720 och 1 260 watt testades. För en av solcellerna uppmättes 5,2 kWh en marsdag jämfört med 5,8 kWh i juni.

Men trots hög och jämn kvalitet är det svårt att få lönsamhet utan statligt stöd.

Före detta sköterskan Annica Bertland grundade ett äldreboende och gick vidare i ett eget fastighetsbolag. För henne är det självklart att lära känna sina hyresgäster och skapa trivsamma förhållanden.

TEXT INGRID SOMMAR FOTO PETER WESTRUP

Hon vårdar ömt sina hus

Från intensivvårdssköterska till vd i fastighetsbranschen kan tyckas som en udda resa. Men i **Annica Bertlands** fall är steget mellan världarna kort. Den gemensamma nämnaren handlar om att bygga. Då inte bara om att uppföra hus, rent fysiskt. Utan lika mycket om byggande i vidare bemärkelse. Att förbättra och bidra till samhällsutvecklingen. Att, som hon själv säger, jobba för nästa generation.

– Fastigheter är ju så socialt, förklarar hon. Berör alltid människor, kvalitet och organisation.

I hennes tappning är det precis så. Rentav är företaget som hon driver tillsammans med sin man Lennart rena praktexemplet på hur nära fastighetsägande och samhällsnytta hör ihop.

Solen gassar mot Zlatans riksbekanta lyxbostad längre ner på gatan när jag ringer på i villaidyllen där Annica Bertland bor. Några kvarter härifrån ligger äldreboendet Fridhemmet, som Annica grundade för snart 20 år sen, när hon ännu var sjuksköterska med en just avslutad ledarskapsutbildning i bagaget. Nu både bor och

jobbar hon – som vd i familjeföretaget Bertlands Fastigheter AB – mittemellan vårdhemmet som fortfarande är igång och den före detta Rosengårdshjälten välbevakade statushus vid Öresund.

– Fast själv syns han inte till så ofta, säger Annica. Han har ju så många bostäder runt om i världen nuförtiden...

BERTLANDS VERKAR lokalt i Malmö och hör till de tiotusentals mindre fastighetsägarna i Sverige. Men är ändå inte en av de allra minsta, de som äger bara ett hus, oftast förvärvat genom arv. Annicas verksamhet är i högsta grad professionell, med egen och tydlig profil. Totalt har Bertlands sex fastigheter med ett hundratal hyreslägenheter, även ett fåtal kommersiella lokaler. Alla i rejäla hus från folkhemmets glansdagar. Tre–fyra våningsplan med välplanerade ettor, tvåor och treor med lummig grönska runt husen. Alla belägna i stadsdelen Slottsstaden i norra Malmö bara några kvarter från stranden i Ribersborg.

– Förr kallades den ”käppastan”, berättar hon. Mest äldre bodde här. Men nu har området blivit populärt bland yngre, inte minst barnfamiljer.

Positivt, tycker Annica, eftersom stadsdelen får nytt liv. Praktiskt också att ha hela fastighetsbeståndet i ett och samma område, som hon och hennes man känner väl. Nära där de själva bor. I företaget ▶

OM...

ANNICA BERTLAND

Ålder: 58 år.

Familj: Man och två vuxna barn.

Bor: Villa i Malmö

Bakgrund: Sjuksköterska, ledarskapsutbildning, Malmö högskola.

BERTLANDS FASTIGHETER

Antal fastigheter: 6 med företrädesvis hyreslägenheter, totalt 15 000 kvadratmeter.

Ägare: Fastigheterna ägs av Bertlands.



Slottstaden där Bertlands Fastigheter har sina hus har blivit populärt bland yngre och barnfamiljer. Här Annica tillsammans med hyresgästen Jenny Andersson.



”Kvinnors erfarenheter är värdefulla. Vi tänker ergonomi och arbetsmiljö, inte bara slantar.”

är det hon som står för den operativa verksamheten. Planerar, har hand om det dagliga, en allt i allo – medan hennes man, som tidigare arbetat i bankvärlden, ansvarar för ekonomin. Ytterligare två fastighetstekniker är anställda, varav en kvinna, vilket Annica är mycket nöjd med.

– Kvinnors erfarenheter är värdefulla, säger hon. Inte minst vid renoveringar, vi vet precis hur ett kök ska planeras. Vi tänker ergonomi och arbetsmiljö, inte bara slantar.

ANNICAS RESA mellan de till synes skilda världarna började i Karlskrona. Där växte hon upp, utbildade sig till intensivvårdssköterska och blev så småningom på 1970-talet chef för avdelningen, där 80 personer jobbade.

Ett decennium senare började intresset för byggande få rejäl luft under vingarna, i både stor och liten skala. Ett nytt centralasarett skulle uppföras i Karlskrona. Som chef var Annica med och planerande den nya intensiv-

vårdsavdelningen. Täta professionella kontakter krävdes med arkitekter och andra experter, ofta tillresta från huvudstaden. Men även privat skulle det byggas hus, familjens nya villa ritade Annica själv.

Nästa milstolpe kom runt 1990, när familjen flyttat till Malmö och Annica börjat plugga vid Lärarhögskolan, en ledarskapsutbildning speciellt anpassad för vårdpersonal. Här fick hon en ovanligt engagerad och karismatisk lärare, pedagogen Kerstin Neckmar som blev en viktig inspiratör.

– Hon var fantastisk, fick oss att våga, säger Annica.

Det nya självförtroendet ledde till första steget som egen entreprenör. Av en slump hade hon upptäckt att det rådde brist på äldreboenden i Malmö. Varför inte dra igång ett själv? Sagt och gjort. Jakten på tomter tog vid och resulterade i att Annica 1994 kunde öppna sjukhemmet Fridhemmet med 46 platser, som hon sedan drev under



Annica och Lennart Bertland förvaltar sex fastigheter i Slottstaden i Malmö.

SIMPLY CLEVER



Škoda Praktik

En säker arbetsplats



VÄLUTRUSTAD REDAN FRÅN BÖRJAN

- 4 Airbags
- ABS, ESP, MSR & ASR
- Bältespåminnare
- Bältessträckare
- Höjdjusterbar förarstol
- Justerbar ratt
- Fjärrstyrt centrallås
- Strålkastarspolning
- Takreling
- Stereo med 4 högtalare
- Högt placerat tredje bromsljus
- Helgalvaniserad kaross
- Elektro-hydraulisk servostyrning
- Fjärrstyrd öppning av bagageluckan
- Lastgolv med halkskydd
- + Mycket mer



Škoda Praktik från **92.160:-** (exkl. moms)

Leasing 900:-/mån
(exkl. moms)

Bränsleförbrukning blandad körning från 6,2 l/100 km, CO₂ från 143 g/km. Miljöklass EU5. Skoda Leasing 36 mån, 30 % särskild leasingavgift, 40 % restvärde, rörlig ränta baserad på STIBOR 90 dagar. Bilen på bilden kan vara extrautrustad.

FOR SAFER CARS
EURO NCAP
www.euroncap.com





10 FRÅGOR

Favoritbyggnad:

Gillar flera av de nya husen i Västra Hamnen, exempelvis neo-modernistiska bostadshuset Dockterrassen som fick Malmös stadsbyggnadspris 2009.



Borde inte ha byggts: Jag har inget direkt hatobjekt, men ogillar mörka fasader. De som bygger så tar inte hänsyn till dem som bor mitt emot.

Mitt livs viktigaste beslut: Att våga förverkliga idén med ett eget sjukhem.

Bjuder jag min man på middag: Någon form av fisk med Alsacevin.

Om jag själv får välja: Matjes med nypotatis.

Sämsta köpet jag gjort: Pensionsfonder på 1970-talet.

Min bästa pryl: Datorn, hur skulle jag klara mig utan den?

Unnar jag

mig: En vacker rosa sidenblåsa, som jag köpte till min sons bröllop nyligen.

Ser jag helst på teve: Politiska dokumentärer och magasin som Agenda. Och Let's Dance, min man och jag buggar en gång i veckan.

Senast lästa bok: "Den falska vännen" av Henrik B Nilsson, som utspelar sig i Wien vid förra sekelskiftet.

Ser jag fram emot: Projekteringen av nästa fastighet. Och resan till världsutställningen i Shanghai.



”För mig som fastighetsägare är människorna centrala.”

tio år. En whiplashskada gjorde att det omfattande arbetsgivaransvaret då blev för mycket. Sjukhemmet såldes och drivs idag av Attendo Care. Att dra igång ett eget mindre fastighetsbolag blev en naturlig fortsättning.

VID DET HÄR laget börjar jag inse att detta med bygande och utveckling verkligen är en drivkraft hos Annica Bertland. Inte bara som uppdrag vilka som helst, utan mera som en passion. Så fort hon talar om något av projekten hon varit inblandad i så tänds ett leende, nästan som hon inte märkte det själv. Samma gäller när hon kommer in på favorittemat renovering, liksom ett aktuellt nybygge.

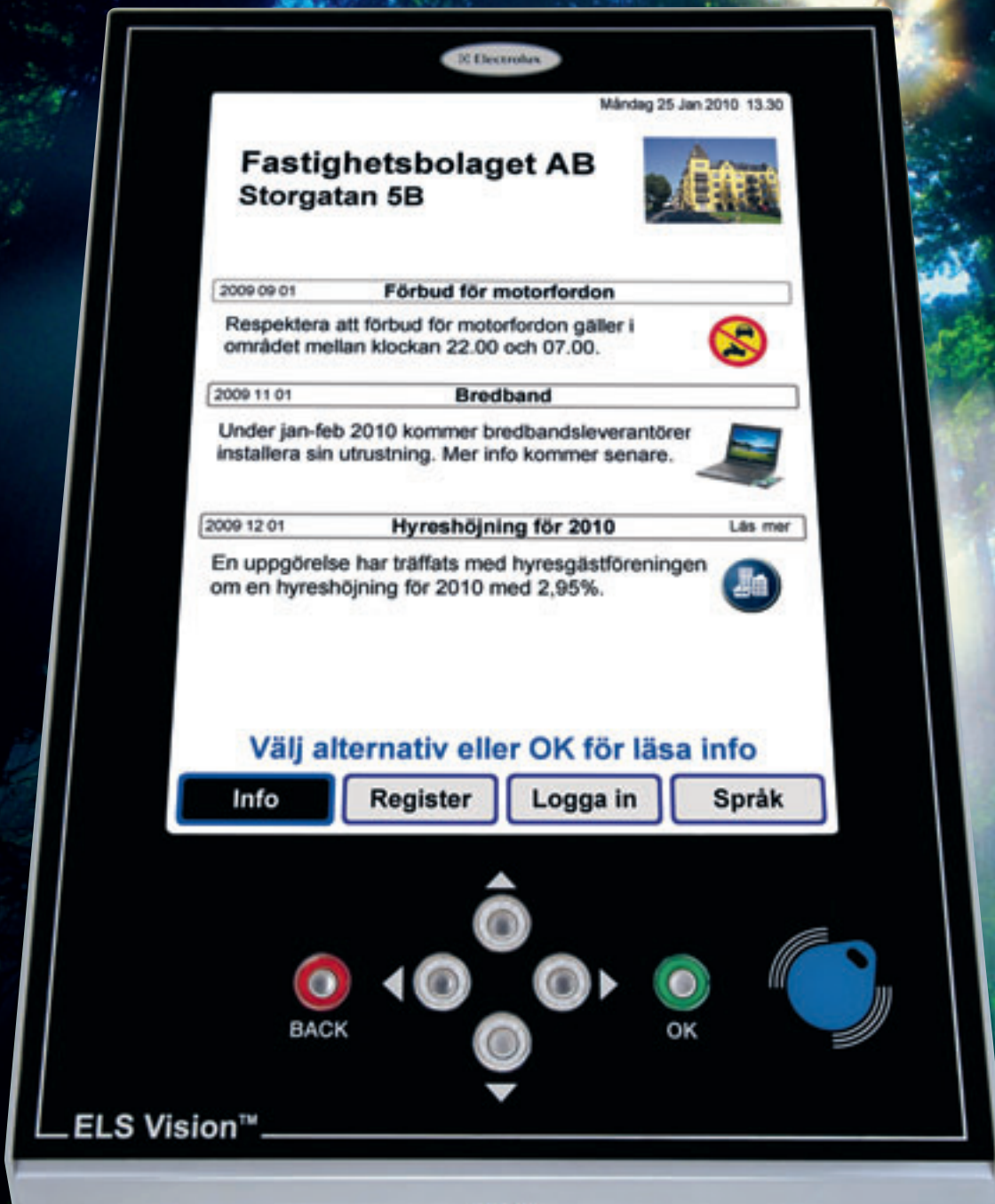
– En av våra fastigheter ska köpas av hyresgästerna, förklarar hon. Många unga vill bilda bostadsrättsförening idag, vi har gått med på det. Så nu bygger vi nytt på en annan tomt istället, det ska bli jättekul. Modernt förstås. De flesta av våra fastigheter har ju exempelvis inte hiss. Men nu satsar vi på optimal tillgänglighet över lag. Allt ska fungera

också för äldre och rörelsehindrade. Ett gemensamt rum, där alla kan samlas vill vi också ha.

MALMÖ HAR ett dynamiskt näringslivsklimat, tycker Annica, som smittar av sig på alla sorters verksamheter. Hennes intresse för hus gäller också arkitektur, hon älskar att utforska nya byggnader och i hemstaden finns numera många. Den tjugigaste arkitekturen tycker hon annars finns i gamla jugendstäder som Wien och Prag med häftigt smyckade fasader. Här hemma gillar hon det folkhemsmoderna. Inte minst berömda, fortfarande högattraktiva bostadsområden som Friluftsstaden och Ribershus, en gång planerade och uppförda av legendariske Eric Sigfrid Persson. En socialt engagerad byggherre, precis som hon själv.

– För mig som fastighetsägare är människorna centrala, säger hon. Det är självklart att jag känner våra hyresgäster, både de äldre som bott här länge och de unga, som tillför nytt tänk. Att skapa så bra och trivsamma förhållanden för dem som möjligt gör mitt jobb meningsfullt. ●

ELS Vision™ – för alla med visioner!



Uttrycket "The sky is the limit" passar bra in på vår nya ELS Vision™ – fastighetens eget intranät!

Med ELS Vision™ har ni enorma valmöjligheter. Aldrig tidigare har ett så enkelt och komplett system för fastighetskommunikation sett dagens ljus.

Nu kan många tjänster samlas på ett och samma ställe:

Förutom trapphusregister, felanmälan och bokningssystem, har alla boende en egen sida med både allmän och personlig information. Med ELS Vision™ kan ni ta kommunikationen i ert fastighetsbestånd till en högre nivå. The sky is the limit!

Stabil marknad tro

Trots att det gått trögt för de stora verkstadsföretagen i Göteborg har fastighetsmarknaden klarat sig rätt bra. Hos investerarna finns nu förväntningar om en återhämtning på framför allt kontorshyresmarknaden.

NÄRINGSLEV

Arbetslösheten i regionen har stigit betydligt mer de senaste åren än i till exempel Stockholmsregionen med ett mer diversifierat näringsliv. Arbetslösheten uppgick i april 2010 till 8,6 procent vilket kan jämföras med motsvarande siffra för Stockholm på 5,9 procent och för riket på 8,0 procent.

Nedgången har även satt sina spår på de kontorsintensiva sektorerna. Efter en stabil tillväxt på nästan 4 procent per år under flera år fram till och med 2008, föll kontorsysselsättningen med 2,9 procent under år 2009. Efterfrågeläget är fortfarande svagare än normalt i många branscher inom tjänstesektorn, och företagen pressas fortfarande av dålig lönsamhet.

DTZ:s prognos är att antalet kontorsanställda även under år 2010 kommer att minska något.

LOKALER

Den minskande kontorsysselsättningen har satt en viss press nedåt på hyresnivåerna, men kanske i mindre utsträckning än vad som kunde befaras för något år sedan. Som i tidigare konjunkturcykler har topphyresnivåerna i Göteborg varit mindre rörliga jämfört med kontorsmarknaden i Stockholm, som svänger betydligt mer över en konjunkturcykel. Nedgången i topphyresnivåerna i CBD från toppen under andra halvåret 2008 har fallit med i storleksordningen 100-150 kr/kvm, vilket motsvarar cirka 5-7 procent, vilket är avsevärt



Vasastaden 27:1, Aschenbergsgatan 22. Söld för 108 miljoner av Pilskytten KB till bostadsrättsförening juli 2010. 3 518 kvm boyta och 1 119 kvm lokal.

mindre än DTZ:s tidigare prognoser.

Vakansgraden i CBD har stigit marginellt till strax under 8 procent i mitten av år 2010. Prognoserna pekar nu på att vakansgraden kommer att fortsätta stiga något under hela 2010 och i slutet av året uppgå till omkring 8,5 procent. I ytterområden och för sämre fastigheter förväntas dock större

ökningar, med en genomsnittlig vakansgrad till nivån 12 procent i slutet av 2010.

Tillskottet av ny kontorsyta i Göteborgsregionen under kommande år är relativt begränsat. Det medför, trots en förväntad svag efterfrågan, att hyresnedgången nu troligen bromsas upp, och kanske stannar vid en hyresned-



Heden 24:13 på Sten Sturegatan 34-36. Söld juli 2010 för 100 miljoner av Arne Lorentzon Göteborg AB till Wallenstam. 3 693 kvm boyta och 1 200 kvm lokal.

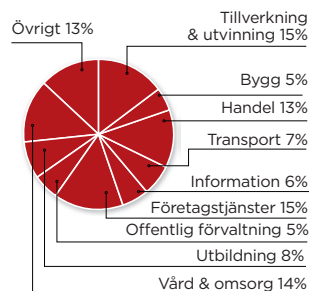
gång på kanske totalt 10 procent innan marknaden vänder uppåt igen.

BOSTÄDER

Bostadsunderskottet är cirka 8 000 lägenheter. Som en följd av detta, och i kombination med ett lågt ränteläge, har priserna på bostadsrätter stigit kraftigt. Prisökningen från våren 2009 till våren 2010 har i genomsnitt varit cirka 20 procent enligt tillgänglig statistik. Ombildningar till bostadsrätt är dominerande på transaktionsmarknaden för bostadshyreshus.

Göteborg i siffror

Verksamheter

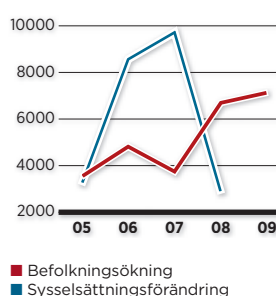


Största fastighetsägarna

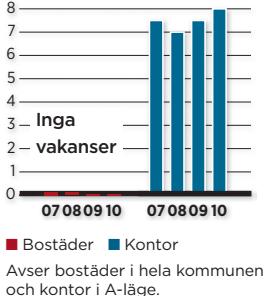
Ägare	Taxerad yta (kvm)
Stena Fastigheter	676 000
Wallenstam	516 000
Castellum	459 000
Vasakronan	359 000



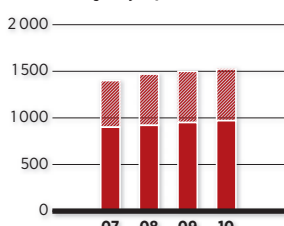
Befolkning/sysselsättning



Vakanser, procent av ytan

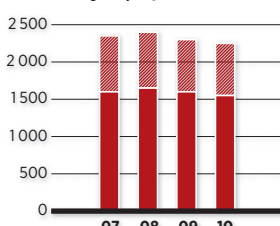


Bostadshyror, kr/kvm och år



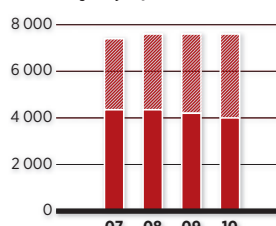
Normalt spridningsintervall. Avser varmhya exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda före 1990.

Kontorshyror, kr/kvm och år



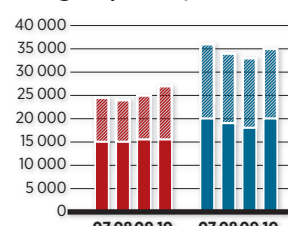
Normalt spridningsintervall. Avser A-läge, varmhya, exklusive fastighetsskatt.

Butikshyror, kr/kvm och år



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

Fastighetspriser kr/kvm



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

KÄLLOR: FASTIGHETSSTATISTIK FRÅN DTZ, STATISTIK FRÅN SCB

ts krisen



Tjusigast i Göteborg? Fastigheten på Kungsporsaveny 1 såldes för 225 miljoner juli 2010, antagligen med högsta priset per kvadratmeter i staden. Yta totalt 4 100 kvm, till största delen lokaler. Köpare Wallenstam, säljare Alaska Fastigheter.

Priset för bostadshyreshus inom Göteborgs stad har under det senaste året legat mellan 12 000–20 000 kr/kvm. I bästa lägen närmar sig prisnivån 30 000 kr/kvm.

INVESTERINGAR

Aktiviteten på investerarmarknaden i Göteborg var mycket låg under hela 2009. Under året genomfördes transaktioner till värde om cirka 3 mdr kr i Stor-Göteborg, vilket likt övriga riket innebär en betydande nedgång jämfört med år 2008 då omsättningen uppgick till 9,0 mdr kr.

Sedan slutet av år 2009 har dock ett antal större fastighetsaffärer genomförts, med bland annat Wallenstam, Balder och Hufvudstaden

som köpare. Särskilt Wallenstam har varit mycket aktiva på främst köparsidan. Något av ett rekordpris betalade vidare Wallenstam när bolaget under sommaren 2010 förvärvade prestigefastigheten Lorensberg 43:1, med adress Kungsporsaveny 1. Den köpeskilling som kommunicerats är 225 mkr, vilket baserat på en uppgiven yta på 4 100 kvm ger ett pris på nästan 55 000 kr/kvm.

Internationella investerare tycks i nuläget visa mindre intresse för Göteborgsmarknaden.

Generellt bedöms direktavkastningskraven för moderna kontorsfastigheter till nivåer ned mot 5,5 procent, även om några spektakulära transaktioner har genomförts

till lägre direktavkastningar.

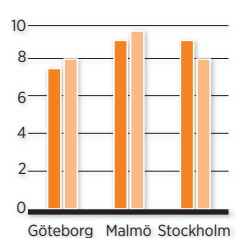
SLUTSATSER

- Nedgången på lokalhyresmarknaden har varit betydligt mindre än vad som kunnat befaras.
- Liten nyproduktion av lokaler medför att hyresfallet troligen bottnar ur under 2010, och att nedgången totalt begränsas till kanske 10 procent.
- Transaktionsmarknaden har vaknat till liv, och flera affärer med höga köpeskillingar har noterats. Direktavkastningskraven är tydligt på väg nedåt, vilket medfört stigande fastighetspriser under 2010, trots något sjunkande marknadshyror.
- Hos investerarna finns redan nu förväntningar om en återhämtning på kontorshyresmarknaden, som redan nu återspeglas i de priser som betalas.

JAN ROSENGREN DTZ

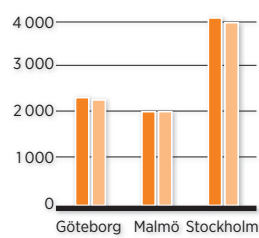
Storstadssiffran

Vakanser, procent av ytan



Avser kontor i A-läge.

Kontorshyror, kr/kvm och år



Avser A-läge, varmhyra, exklusive fastighetsskatt.

Fastighetsägare i Göteborg

”Hyresrätten har en framtid”

– Jag tror man kan skapa en bra framtid för hyresrätten, så den blir mer attraktiv, säger Angelica Kjellberg, vd på Kjellberg Fastighets AB.

KONCERNEN Ivar Kjellberg startades 1932 av Angelicas farfar Ivar Kjellberg. Företaget står på tre ben: fastighetsbolaget i Göteborg, ett byggbolag med entreprenadverksamhet och det hälftenägda fastighetsbolaget Aranäs i Kungsbacka, som köptes 1996.



Angelica Kjellberg

Hela koncernen omsätter runt 350 miljoner kronor och har ett fastighetsvärde på totalt cirka 3,5 miljarder kronor. Av runt 2 300 lägenheter finns ungefär 1 200 i Göteborg.

– Vi vill gärna bygga eller köpa fler fastigheter i Göteborg, men då ska det vara under rätt förutsättningar. Just nu bygger vi en bostadsrättsfastighet för att testa oss mot den marknaden, säger Angelica Kjellberg.

Det handlar om 250 hyres- och bostadsrättslägenheter som ska byggas i den nya stadsdelen Kvillebäcken. Tillsammans med sex andra aktörer projekterar man området, som byggs i flera etapper.



Objekten vi satsar på måste verkligen vara rätt ur ett långsiktigt ägarperspektiv.”

– Vi vill gärna bygga hyresrätter, men det förutsätter att vi får markanvisning av kommunen eller kan köpa mark. 20 procent av bolagets fastigheter är kommersiella lokaler i vilka det just nu inte finns några vakanser.

Angelica Kjellberg märkte att det rådde en viss försiktighet under finanskrisen.

– Vi köpte en fastighet förra året mitt under finanskrisen då vi upplevde att det fanns möjligheter på marknaden. Men nu har det vänt igen och det är oerhört många svenska och utländska företag som är intresserade att köpa här i Göteborg, men inte så många som vill sälja.

Ett av problemen som Angelica Kjellberg ser är de låga avkastningskraven som accepteras.

– Om man har höga ambitioner, och lägger ner mycket krut, tid och pengar i sina fastigheter som vi gör, så måste vi tänka oss för. Objekten vi satsar på måste verkligen vara rätt ur ett långsiktigt ägarperspektiv.

BOEL HALLDÉN

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA, DTZ OCH NEWSEC

NAI Svefa
Kompetens som får värden att växa
NAI Svefa med 17 kontor och 130 medarbetare är en av Sveriges ledande rådgivare inom värdering, analys, transaktion och fastighetsrätt.
www.naisvefa.se

DTZ
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

NEWSEC
The Full Service Property House
Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen med 600 anställda och med 20 kontor i åtta länder. www.newsec.se,
tel 08-454 40 00

FASTER FORWARD



Accelerating success.

Colliers International är ett av världens största företag inom fastighetsrådgivning. Vi finns i 61 länder och på 480 kontor, varav tre ligger i Stockholm, Göteborg och Malmö. Här är vi ett 30-tal fastighetsrådgivare som arbetar med att öka lönsamheten för investerare, fastighetsägare och hyresgäster på den kommersiella fastighetsmarknaden. Vi hjälper dig att snabbt komma på rätt spår - för att öka hastigheten mot framgång.

www.colliers.se



Godkända system i våtrum

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

På www.bkr.se finns allt du behöver veta om godkända tätskiktssystem, branschregler samt myndigheters och försäkringsbolags krav på våtrum idag.

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



Byggkeramikrådet
Högbergsgatan 27, 116 20 Stockholm
Tel: 08-641 21 25 • Fax: 08-702 20 15
info@bkr.se • www.bkr.se

Fastighetsmarknaden – ett bra alternativ i en osäker värld

Som jag skrev i min krönika i början av sommaren står den globala ekonomin inför stora förändringar. Vi befinner oss i en vändpunkt i historien där den ekonomiska världskartan ritas om i takt med att statsfinanser saneras och globala obalanser rättas till. Den stora frågan är hur detta kommer att påverka den svenska fastighetsmarknaden.

Trots att återhämtningen i euroområdet är långsam är Sveriges ekonomiska fundamenta starkt med goda statsfinanser, kunnig arbetskraft och en konkurrenskraftig industri. Vi har inte de problem som många andra länder i Europa och USA står inför när de finansiella stimulanserna behöver ersättas med amorteringar på statsskulden. Omkring halva Sveriges BNP består dock av export och EU står för omkring 60 procent av varuexporten, vilket gör att vår ekonomi i allra högsta grad är beroende av utvecklingen i Europa.

NÄR DE STORA obalanserna i världsekonomin ska utjämnas är risken stor att det uppstår friktion mellan överskotts- och underskottsländer, vilket vi även har sett under senare år då USA har pressat Kina att appreciera (öka värdet på) sin valuta för att underlätta för den amerikanska industrin. Sannolikheten är stor att världshandeln framöver kommer att domineras av ökande protektionism och minskande frihandel, inte sällan maskerad som produktsäkerhets- och miljökrav. I takt med att underskottsländer som USA, Storbritannien, Italien

och Spanien reformerar sina ekonomier kommer dessutom efterfrågan på den svenska exporten att minska – samtidigt som konkurrensen för exportföretagen ökar. För att väga upp för den minskade globala efterfrågan och ökande konkurrensen är sannolikheten stor att överskottsländer i Asien och Latinamerika, samt Sverige, Finland och Tyskland kommer att genomföra reformer för att stimulera den inhemska efterfrågan genom att öka konsumtion och investeringar.

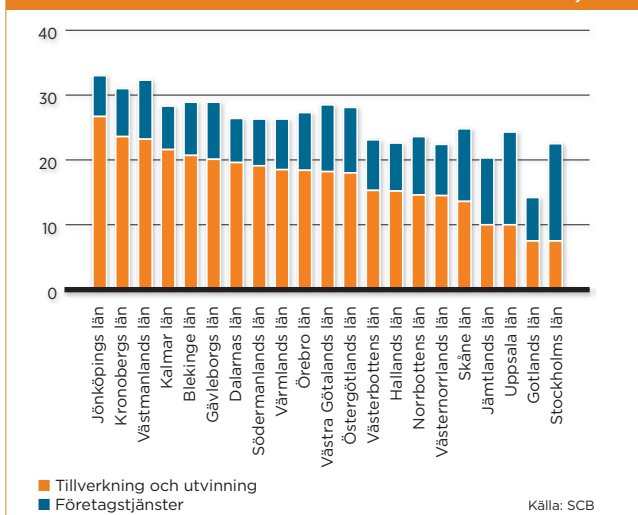
SVERIGES STABILA ekonomiska förutsättningar skapar sunda fundamenta för vår fastighetsmarknad. Den pågående strukturförändringen i ekonomin medför dock en gradvis förskjutning av efterfrågan från exportindustrin till konsumtion och investeringar, vilket i allra högsta grad påverkar fastighetsmarknaden. En svagare global efterfrågan och ökad internationell konkurrens minskar lokalbehovet inom exportindustrin

” Den som kan förutse strukturomvandlingens effekter på fastighetsmarknaden kommer också att kunna göra de bästa affärerna.”

samtidigt som växande konsumtion leder till ökad efterfrågan av butiker och logistik kopplad till handeln. Skiftet mot den inhemska efterfrågan leder även till ökad tjänsteproduktion och därmed högre efterfrågan på högkvalitativa kontor och lokaler för konsumenttjänster. Förändringarna slår inte heller lika över landet, då regionerna påverkas olika av de förändrade förutsättningarna. Industrietunga län som Västra Götaland, Kronoberg och Blekinge kan komma att behöva ändra sin ekonomiska struktur för att bättre matcha den växande inhemska ekonomin, medan regioner som Stockholm och Malmö kan fortsätta sin pågående inriktning mot tjänster och privatkonsumtion.

Fastighetsinvestorare ställs härmed inför en intressant kombination av stabila driftnetton på vissa delmarknader och opportunistisk potential i områden som genomgår strukturförändringar. Nyckeln till framgång ligger i en välgjord analys – den som kan förutse strukturomvandlingens effekter på fastighetsmarknaden kommer också kunna göra de bästa affärerna.

ANDEL SYSSELSÄTTNING PER NÄRINGSGRUPP 2008, %



Arvid Lindqvist

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





Regler



Riksdagen har satt reglerna med en ny lag som inte ska missgynna de privata hyresvärdarna. En historisk händelse men också en utmaning för parterna. Det finns olika tolkningar av hur lagtexten ska tolkas och hårda förhandlingar väntar i höst.

TEXT: DAVID GROSSMAN ILLUSTRATION: JENNIE ARVENÄS

na är satta

– nu börjar spelet om hyran

Den 22 juni 2010 blir en dag att skriva in i Fastighetsägarnas historierulor. På eftermiddagen den dagen klubbade talmannen i riksdagen en ny lag med namnet: Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.

En formell och rätt intetsägande titel, och kanske inte så upphetsande för de närvarande riksdagsledamöterna som mer tänkte på sommarsemester och den kommande valrörelsen. Men på Fastighetsägarna Sveriges kontor på Drottninggatan bara några hundra meter från Riksdagshuset stod champagnen på kylning. För detta var ett ögonblick man väntat på i 40 år.

– Definitivt en historisk dag. För första gången är vi med som jämbördiga parter i hyresförhandlingarna, sade **Reinhold Lennebo**, vd på Fastighetsägarna.

DE NYA REGLERNA innebär att allmännyttan ska agera affärsmässigt och att de privata fastighetsägarna är med och bestämmer om hyresnivån.

Många talar om en vattendelare i den svenska bostadspolitiken, och det finns lika många farhågor som förväntningar inför framtiden. Allt beroende på vilket perspektiv man anlägger.

Mer om det senare. Låt oss för en stund istället backa bandet och se vad som föregick detta historiska beslut. Talar man med **Per-Åke Eriksson**, före detta vd på Fastighetsägarna, menar han att processen satte igång redan på 70-talet när bruksvärdessystemet började förändras.

– Från början talade man om att hyran skulle spegla kvalitet och det folk var beredda att betala. Men på 70-talet när miljonprogrammen stod färdiga ändrades det till att hyran skulle vara skälig och satt efter de kommunala bolagens självkostnad.

Samtidigt införs det statliga räntebidragssystemet till kommunala bolag som vill bygga nytt. Bidragen var villkorade till att hyrorna inte steg vilket skulle försvåra uthyrningen av alla nya lägenheter.

– Min uppfattning är att socialdemokraternas plan var att alla hyreshus skulle finnas i kommunal ägo så småningom, säger Per-Åke Eriksson. ➤



” Om det varit en till tre procents höjningar i Stockholm tidigare så räknar jag med det dubbla nu.”

Lennart Karlsson, vd Heba

VÄNDPUNKTEN KOM när kreditmarknaden släpptes fri i slutet på 80-talet och räntebidragen avvecklades. Då blev villkoren lika för alla fastigheter. Innan dess hade kommunala bolag skattefrihet. Men ur de privata fastighetsägarnas perspektiv kvarstod orättvisan. Allmännyttiga bolag stöts av sina kommuner med fördelaktiga lån och utan krav på avkastning. Subventioner som ska motsvara cirka 12 miljarder kronor per år.

– Vi försökte föra diskussioner med socialdemokratiska regeringar men Jörgen Andersson och Lars Erik Lövdén, som ansvarade för bostadspolitiken, ville inte ändra något. De gick inte att komma till tals med. Då förstod vi att vi var tvungna att gå via EU för att få en förändring. Utan vår anmälan hade inget hänt, säger Per-Åke Eriksson bestämt.

Efter att ha tröskats igenom utredningar är nu så lagen på plats och ska börja gälla den 1 januari nästa år. Frågan man då ställer sig är: Hur kommer det att påverka hyrorna 2011 och i framtiden? **Barbro Engman**, ordförande för Hyresgästföreningen, är rätt säker på sin sak. Hon tror inte att det blir någon större skillnad.

– De kommunala bostadsbolagen bedrivs affärsmässigt redan i dag. De är inga filantroper och de har höga avkastningskrav från sina ägare. Jag kan inte se att det är någon annan värld vi går in i nu. Men det är bra att de kommunala bolagen inte längre

ska förhandla för privata ägare. Det har inneburit att de privata kunnat ligga högre på grund av påtaglighetsrekvisitet. Nu får de förhandla på sina egna meriter.



Barbro Engman

BARBRO ENGMAN betonar också att det står affärsmässiga principer och inte affärsmässiga grunder i riksdagsbeslutet.

– Affärsmässiga principer innebär inte vinstmaximering. Det är samhällsnyttan som är överordnad i alla lägen. Och då kan man inte ta ut marknadshyror till exempel i Stockholm. Allt tal om att hyrorna i Stockholms innerstad skulle höjas med 50 procent är en orimlighet. Ingen hyresgästförening i hela världen skulle vara så korkade att man gick med på tioprocentiga hyreshöjningar per år. Det kommer inte att ske, säger Barbro Engman.

Även **Kurt Eliasson**, vd för Sabo, räknar inte med några större förändringar för hans medlemsföretag.

– Den enda frågan är borgensavgifterna som gör att kommunala bolag idag får bättre räntemarginaler som de har fördel av. Det kan röra sig om 25 räntepunkter. Men hälften av bolagen betalar redan marknadsmässiga räntor.

Tore Ljungkvist, vice ordförande på Fastighetsägarna i Stockholm har förstås en förhoppning

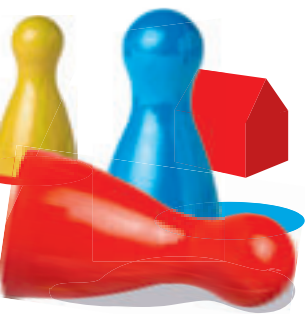




FOTO: TOMAS ONEBORG OCH ERIK G SVENSSON/SCANPIX

Gamla hyresmodeller rivs upp med den nya lagen. Skillnaderna ska öka mellan de attraktiva lägenheterna i städernas centrala delar och förortens miljonprogram.
 - Även allmännyttan kommer att tvingas till det för att kunna vara affärsmässiga, säger Lennart Karlsson, vd på Heba.

om att de nya reglerna också kommer att påverka hyressättningen – inte minst i Stockholm. Men han betonar att ännu ingen sitter med facit, och att det verkliga arbetet börjar först i höst.

– Vi tänker inte som förr vänta in avtalen som de kommunala bolagen träffat. Vår plan är att i slutet av september presentera en mall för hur de privata bolagen ska agera i förhandlingarna. Jag kan inte ge detaljer, men helt klart är att vi inte kommer att diskutera fastighetsägarnas kostnader. Den typen av underlag ska inte hyran byggas på – det står klart i regeringens proposition.

Frågan om allmännyttans affärsmässighet kommer förstås att vara en central fråga med olika tolkningar.

– Jag ställer mig frågande till affärsmässigheten hos en del kommunala bostadsföretag, men det är något vi måste undersöka för att få fram hållbart underlag. En utredningsgrupp har tillsatts med externa analytiker, säger Tore Ljungkvist.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN menar att det finns ett samhällsansvar som ska hålla tillbaka krav på allt för stora höjningar. Hur ser du på det?

– Jag har full respekt för Hyresgästföreningens ståndpunkt – men kommunala bostadsföretag måste följa principen om affärsmässighet. Tar de kommunala bolagen ut lägre hyra än vad som krävs för att affären ska gå runt, snedvrids konkurrensen och det bryter även mot EG-rättsliga principer om lika villkor.

– Det finns inget facit för hur långt principerna sträcker sig, men en sak är säker – vi ger oss inte utan vidare i denna fråga, deklarerar Tore Ljungkvist. ➤

Affärsmässighet, vinst och läget

– de heta frågorna i höstens hyresförhandlingar

De nya reglerna för hyressättningen är satta men parterna kommer att tolka texten på olika sätt. Här lagens skrivning och hur det skiljer åt i tolkningar.



Allmännyttiga kommunala bostadsbolag ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bland annat innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen.

vill se företagets kostnadsbild som underlag i förhandlingarna. Fastighetsägarna anser att det är irrelevant. Hyran ska sättas enbart efter bruksvärdet där hyresgästernas preferenser är styrande. Ska läget få större genomslag på hyrorna i Stockholm?

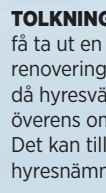
TOLKNINGSFRÅGA: Vilka avkastningskrav kommer kommunerna att ställa på sina bostadsbolag? Hur stor avkastning är att betrakta som affärsmässig? Och är det i praktiken någon skillnad på affärsmässiga grunder eller affärsmässiga principer?



Det införs en skyddsregel mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Det kan röra sig om maximal höjning med tre procent per år – utöver inflationen.



Kommunen får ta ut vinst från bolagen om pengarna går till bostadsförsörjningsändamål för att främja integration och social sammanhållning.



TOLKNINGSFRÅGA: Ska fastighetsägare få ta ut en avsevärt högre hyra efter renovering som höjt standarden, eller då hyresvärd och hyresgäst kommit överens om tillval som höjt bruksvärdet? Det kan till sist avgöras med prövning i hyresnämnden.

TOLKNINGSFRÅGA: Fastighetsägarna anser att det lämnar dörren öppen för att höja kraven på vinst från allmännyttan så att pengar till exempel kan gå till fler bostäder åt ungdomar. Sabo anser att pengarna ska stanna kvar i bolagen för att användas till renoveringar.



Påtaglighetsrekvisitet är kvar*



De allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll ersätts med en normerande roll för kollektivt framförhandlade hyror där även privata värdar deltar.

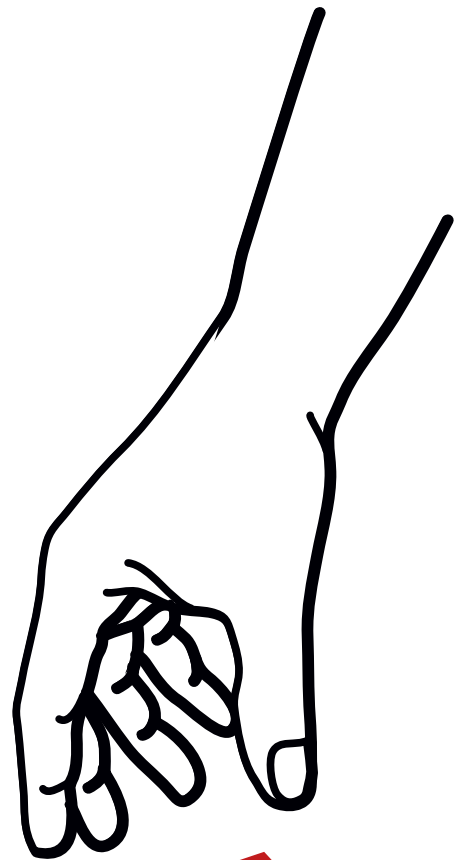


TOLKNINGSFRÅGA: Hyresgästföreningen och de rödgröna partierna anser att det ger en möjlighet till för de privata värdarna att saxa upp hyran sinsemellan. Fastighetsägarna menar att denna regel används sällan men att det kan ge flexibilitet i hyressättningen. En rödgrön regering kommer med all säkerhet att ta bort påtaglighetsrekvisitet.

* Enligt påtaglighetsrekvisitet får en privat hyra inte påtagligt skilja sig från hyrorna i allmännyttan. Men man kan godta att hyran är fem procent högre jämfört med likvärdig lägenhet.

” Vi ger oss inte utan vidare i denna fråga.”

Tore Ljungkvist, vice ordförande
Fastighetsägarna Stockholm



Det är den platta hyressättningen i framför allt Stockholm som drivit fram förändringarna och förhoppningarna är förstås störst hos fastighetsägarna i huvudstaden.

– Om det varit en till tre procents höjningar i Stockholm tidigare så räknar jag med det dubbla nu. Jag vet att det är politiskt känsligt, men det kommer att ske en omfördelning av hyrorna, säger **Lennart Karlsson**, vd på Heba som äger 3 100 lägenheter i Stockholmsområdet.

Heba har även lägenheter i Borlänge men där räknar Lennart Karlsson inte med att hyrorna påverkas.

– Där råder redan marknadsmässiga hyror. Det vill säga hyror som den marknaden mäktar med.

I Malmö och Göteborg har det under många år funnits en så kallad differentiering. Skillnaden mellan de bästa och sämsta lägena är nu mellan 35–40 procent för samma lägenhet. I Stockholm är det cirka 10 procent.

– Hos oss är hyresskillnader inte så kontroversiellt, och den nya lagen innebär väl ingen större dramatik men är ändå ett steg i rätt riktning, säger **Anders Hillelism**, affärsverksamhetschef på Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen.

– Men tyvärr är det få kommuner i Sverige som jobbar med vår modell, konstaterar han. Det är självkostnad som gäller och sedan smetar man ut ökade kostnader på hela beståndet. Det är inte rimligt att a-läge ska ha samma som c-läge, menar Anders Hillelism.

Tore Ljungkvist håller med och påpekar att man i Stockholm nu även inför den så kallade Stockholmsmodellen som ska se mer till lägenhetens kvalitet och läge i hyressättningen. Men han höjer samtidigt ett varnande finger.

– Många fastighetsägare har inte så stora förhoppningar. Det finns en besvikelse att inget händer och ombildningen till bostadsrätter kommer därför att fortsätta. Det går inte att vända en Atlantångare så snabbt. Ska det gå måste vi också ha hjälp av hyresgästföreningen och de kommunala bolagen. Är deras



budskap att de nya reglerna inte leder till förändring. Ja, då blir det stor uppfartsbacke för oss när vi ska övertyga våra medlemmar.

BARBRO ENGMAN har även hon en organisation att övertyga – inte minst kritiska röster som menar att vi är på väg till marknadshyror.

– Hyresförhandlingar handlar alltid om olika intressen, vare sig det sitter ett kommunalt eller privat bolag på andra sidan bordet. Varje förhandlingstillfälle kommer att sätta denna lag på prov. Det kan bli tvister som ska tolkas av hyresnämnden. Men en sak är klar. Kan inte vi som parter förena oss kring detta så kommer det inte att fungera, säger Barbro Engman.

Trots att spelplanen är lagd råder som sagt en ovisshet och Fastighetsägarnas EU-anmälan, som en gång satte igång processen, ligger än så länge kvar hos kommissionen i Bryssel.

– Vår intention är att dra tillbaka anmälan, men vi vill först se hur vissa av punkterna efterlevs där det finns viss otydlighet. Vi får även ha ögonen på om kommunalt eller statligt stöd på något sätt ges till allmännyttan, säger **Reinhold Lennebo**, vd i Fastighetsägarna. ●



Lennart Karlsson



Anders Hillelism

Räntespaning

Tveksamt om det är rätt tillfälle att binda räntan

FOTBOLLS-VM OCH SOMMARENS högtryck ligger bakom oss och det är dags att ta tag i vardagsbestyren, som exempelvis den eviga frågan om räntan ska bindas eller inte. Enligt SCB är tremånadersräntan inte längre är det självklara alternativet. 28,3 procent av de som tog nya bostadslån i juni valde att binda räntan för en längre tid. För ett år sedan var motsvarande siffra tio procent. Med tanke på alla hot om räntehöjningar och tuffare bankregler, är det knappast förvånande. Enligt bolåneinstitutet SBAB befinner vi oss dessutom i ett unikt läge för längre bindningstider. Så varför inte binda räntan?

Statistiken talar för högre räntor. Tillväxten under årets andra kvartal slog ju Riksbankens prognos med råge. Men idén med det unika bindningsläget bygger också på att alla de aktörer som är med och bestämmer de längre marknadsräntorna har fel. Enligt SBAB är dessa räntor omotiverat låga för tillfället. Jag håller inte med, främst beroende på att jag har en mer pessimistisk syn på tillväxten efter 2010 än SBAB och, för den delen, Riksbanken.

ATT BNP NU nu växer så det knakar beror till stor del på att företagen bygger upp sina lager efter den totala urlåsningsen under krisen. Det behovet kommer att klinga av. Och trots den starka tillväxten har vi en bra bit kvar innan fjolårets BNP-fall har återhämtats. Näringslivet har fortfarande gott om ledig kapacitet och det kommer att ta tid innan arbetslösheten minskar. Ännu viktigare: Sverige är helt beroende av omvärlden och där har problemen knappast minskat. Europa sparar och oron för bankerna kvarstår även om de stresstester som redovisades för ett tag sedan har mildrat den något. Utvecklingen i USA och Kina ger också anledning att tveka om kraften i den globala återhämtningen.

Måttlig framtida tillväxt, låg inflation och stora risker för bakslag ger nog Riksbanken anledning att mildra sin ränteprognos så att den ligger mer i linje med marknadens uppfattning. Därför är det heller inget unikt läge för längre bindningstider. Men kom ihåg att det enda säkra vi kan säga om framtiden är att den är osäker. För den som vill minska osäkerheten är längre bindningstider därför alltid ett gångbart alternativ.



Tomas Ernhausen
chefekonom Fastighetsägarna Stockholm.
Du når honom
på tomas.ernhausen@fastighetsagarna.se



FÖRST MED DEN GRÖNASTE TEKNIKEN

Smart viktsensorsystem

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

Vatten- och energisnål

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

Energieffektivt tvättprogram

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



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

Se hela vårt breda sortiment på www.podab.se eller kontakta oss på 031-752 01 00 för mer information.

 **PODAB**
Utrustning för professionell tvätt av textilier

Drömboende Brolle



BROLLE TRIVS PÅ TORPET

Vissa fantiserar om den ultimata bostaden. Men artisten och sångaren Brolle, 28 år, har hittat sitt drömboende. Två mil utanför Skellefteå har han ett fritidshus från 40-talet i falurött och med vita knutar.

- Jag brukar åka dit och ta det lugnt och klippa gräs, säger Kjell Wallmark som Brolle egentligen heter.

- Det är inrett med ljusa färger och gammal rustik träinteriör. Jag gillar 60-talet och Elvis. Jag har en lampa där skärmen består av Elvisbrillor, sånt vill jag ha mer av.

När Brolle inte snickrar på sitt hus står han på scenen. I höst medverkar han i showen Ladies Night. Ett nytt album är också på gång. Artistskapet kräver att han växelvis bor i Stockholm, där han har en "Ijus och modern" tvåa på Östermalm. En kontrast han gillar.

Men det är i Norrland han känner sig riktigt fri.

- Jag har en stor tomt där man kan gå ut och kissa på gräsmattan utan att det stör någon, jag skulle säga att jag har det väldigt bra.

ADRIAN HÖRNQUIST

4 FRÅGOR

Första egna lägenheten?

- När jag var 16 år och bodde på ett elevhem i Kalix när jag pluggade på Naturbruksgymnasiet.

Favoritmöbel hemma?

- Renskinnsfällan framför kaminen.

Bästa prylen i köket?

- Mikrovågsugnen, används ofta i brist på motivation.

Umgås med grannarna?

- Ja, det händer. Framför allt med en kille vars pappa jag köpte huset av, vi brukar snacka båtmotorer.



www.hfonstret.se

Fönster för generationer

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

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

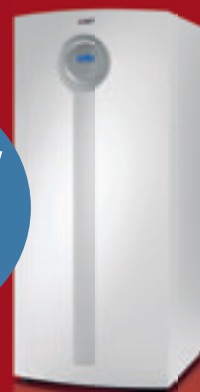
H FÖNSTRET
LYSEKIL

Alla systemlösningar är speciella. Det är vår specialitet.



Nyhet!

*Med lågenergi-
cirkulations-
pumpar.*



IVT Greenline HE E21/E28

Ingen systemlösning är den andra lik. Hur stort eller litet ditt energibehov än är, kan vi på IVT erbjuda en energilösning som inte bara ger dig bästa möjliga besparing utan även hög driftsäkerhet med miljöns bästa för ögonen.

Med mer än 30 års erfarenhet i ryggen kan vi garantera högkvalitativa och driftsäkra anläggningar. Välkommen in att se dig omkring på www.ivt.se/fastighet.

IVT
POWERED BY NATURE

Låga avgifter i föreningen är inte alltid en fördel

Måklare lyfter ofta fram låga avgifter i föreningen som något positivt i bostadsrättsannonser. Men frågan är om väldigt låga avgifter alltid är bra för en bostadsrättsförening? Det beror ju på hur föreningen ser ut. Vilken typ av hus föreningen har? Alder på fastigheterna? Om det är en gammal eller ny förening? Och hur mycket pengar som finns i den egna kassan? Med mera. Och som bostadsrättsinnehavare får man allt räkna med en viss kostnad per månad för att få en professionell skötsel av föreningen och fastigheten. Även den som bara har planer på att bo i bostadsrätten under ett par år kan inte blunda för det faktum om putsen på fasaden börjar falla. Eller om det är gamla vattenledningar i huset och föreningen drabbas av återkommande vattenskador. Husets skick påverkar också värdet på den enskilda bostadsrätten. Köper du en bostadsrätt så köper du också en del av ett helt hus, och med det följer också en portion ansvar och kostnader. Nog är det märkligt att medvetenheten och intresset för frågor som rör fastighetsförvaltning bland dem som har investerat mångmiljonbelopp i sina bostadsrätter inte är större?

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR ska vara självfinansierande och därför ska årsavgiften täcka föreningens alla löpande kostnader. Årsavgiften omfattar kapitalkostnader – som räntor och amorteringar på föreningens lån, driftskostnader – som uppvärmning, el, vatten, renhållning och kostnader för förvaltning och underhåll,

samt styrelsearvode och kurser. Styrelsen har fått i uppdrag av föreningens medlemmar på stämman att sköta verksamheten och förvaltningen under året. Detta är ett stort och ansvarsfullt uppdrag. Inte minst med tanke på de enorma värden som finns i bostadsrättsföreningen och som styrelsen är ansvarig för att förvalta. Därför är det styrelsen som fattar beslut om årsavgiften.

Nivån på årsavgiften är en av flera faktorer som påverkar priset på bostadsrätten. En annan fråga som märkligt nog sällan diskuteras vid en bostadsrättsförsäljning är styrelsens kompetens. Trots att en väl sammansatt och fungerande styrelse är A och O för en bostadsrättsförening! Hur ser då en väl sammansatt styrelse ut? Jag tror att tidigare erfarenhet från yrkeslivet

inom exempelvis ekonomi, IT, tekniska frågor, information, projektarbete och managementfrågor är värdefull kompetens i en styrelse. Och givetvis tidigare styrelseerfarenhet! Men de personliga egenskaperna hos styrelseledamöterna är nog så viktigt – inte minst hos ordföranden! Jag tror att med en portion allmänt sunt förnuft och ett stort engagemang kommer man rätt långt som styrelseledamot. Andra grundläggande personliga egenskaper som är särskilt viktiga hos styrelseledamöter är, enligt min mening, att:

- Vara lyhörd – intresserad och öppen för andras synpunkter och idéer, både i styrelsen och bland föreningens medlemmar.
- Vara ärlig och följa lagar och regler – och ha grundläggande rättskunskap.
- Ha ett ekonomiskt sinnelag.
- Vara modig – som styrelseledamot måste man ibland fatta svåra och tuffa beslut som kan påverka dina grannar.
- Ha en förmåga att planera och arbeta strukturerat och förmågan att arbeta i projekt.
- Vara samarbetsvillig.
- Tänka långsiktigt – huset ska vara bra att bo och leva i även om hundra år.

Hur väl sammansatt eller erfaren styrelsen än må vara kan ingen förvänta sig att styrelsen har svar på alla frågor. Ibland

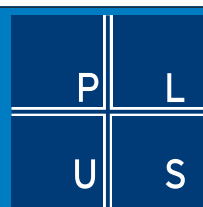
krävs det att man tar hjälp av proffs! Det finns också behov av kompetensutveckling inom styrelsen – inte minst bland nya ledamöter. Dessa kostnader ska också rymmas i årsavgiften. Diskutera frågor om säkerställande av styrelsens

kompetens när ni sätter ramarna för nästa års budget i bostadsrättsföreningen.

”Det är märkligt att intresset för fastighetsförvaltning inte är större när man investerat mångmiljonbelopp.”

Maria Livijn

Maria Livijn näringspolitiskt ansvarig för bostadsrättsfrågor på Fastighetsägarna. Du når henne på Fastighetsägarna Stockholm på e-post: maria.livijn@fastighetsagarna.se.



**UTBILDNINGAR FÖR
FASTIGHETSBRANSCHEN**
Vårt kursutbud finns på www.plus.se



Efter en solig och skön sommar är hösten nu på väg. I takt med att luften blir kyligare och bladen gulare börjar allt fler möten och aktiviteter också att dyka upp. Att då organisera och planera alla bestyr gör hösten lite enklare och roligare.

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

Bolla med tiden

Att hålla koll på tiden är A och O. Med denna färgglada klocka från Åhléns vet du alltid hur mycket klockan är.

www.ahlens.se

Skriv och skriv om

Skriv små korta meddelanden på den lilla whiteboardtavlan Memory Stone från Stelton, tillverkad i porslin. Vill du sedan ta bort texten så lyft bara på porslinsdelen och använd den lilla svampen som ligger inuti.

www.designonline.se



Vacker vecka

Skriv upp familjens alla middagar, läkarbesök och möten på denna snygga planeringstavla från Granit. Perfekt att ha upphängd på köksväggen för att ha koll på vart alla familjemedlemmar befinner sig.

www.granit.com

Framtiden är redan här

Organisera dina dagar i en snygg almanacka. Ordning & Redas läckra kalendrar finns i en mängd färger och varianter.

www.ordning-reda.com



Lite mer kraftfull

Håll ordning på alla mejl, dokument och kalkyler i denna kristallvita minidator från HP. HP Mini 210 väger endast 1,2 kilo och är perfekt att ha med när du är på språng.

www.hp.com



Stenungsunds
hem AB

Verkställande direktör till Stenungsundshem

För mer information
www.matchaledarskap.se www.stenungsundshem.se

 matchaledarskap



Vägvalet var

När det är dags för val är sällan politiker över blocken överens. Men i många bostadspolitiska frågor står faktiskt Alliansen och Socialdemokraterna närmare varandra nu än tidigare. Den tydligaste skiljelinjen går i synen på subventioner av bostadsbyggandet.

TEXT JOACHIM STOKSTAD ILLUSTRATION ANNE-LI KARLSSON



lättare förr

Det var lättare förr, skulle man kunna säga. Åtminstone om vi talar bostadspolitik. Då var nämligen åsiktsskillnaderna mellan blocken starkare och tydligare.

Det säger **Emma Henriksson**, utredningschef för Fastighetsägarna Sverige och specialiserad på omvärldsbevakning och näringspolitik.

– I dag finns det några skillnader mellan blockens bostadspolitik, men också en hel del likheter. De står betydligt närmare varandra än förr.

Som exempel nämner hon ombildningen av kommunala hyresrätter till bostadsrätter, som Social-

demokraterna tidigare var emot, med hjälp av den så kallade stopplagen (togs bort av Alliansen). År 2008 gjorde Socialdemokraterna en helomvändning och ansåg plötsligt att fler boende – framförallt inom förorternas miljonprogram – bör få äga sitt boende.

– Numera hyllar båda blocken, som ett sätt att motverka segregation, blandade upplåtelseformer: hyres-, bostads- och äganderätter, säger Emma Henriksson.

Det sistnämnda är villor och radhus, men innefattar även ägarlägenheten, en ny upplåtelseform som innebär att man äger sin lägenhet och har ett samfällighetsavtal med grannarna om gemensamma utrymmen. En ägarlägenhet kan man hyra ut helt ▶

OM ALLIANSEN VINNER

- **Oförändrad fastighetsskatt** för hyreshus och bostadsrättsföreningar (Mats Odell har dock flaggat för att han tycker att den bör kunna slopas helt).
- **Höjd stämpelskatt** (vid fastighetsköp) från 3 till 4,25 procent.
- **Inga subventioner** till byggföretag (har redan avvecklats).
- **Neutraliteten** mellan upplåtelseformerna ska utredas.
- **ROT-avdraget** till privatpersoner kvar (har permanentats).

fritt, utan att behöva be någon om lov, man behöver inte ens bo där och man kan äga flera lägenheter.

Om då blockens bostadspolitik i många delar är lika, vad skiljer dem då åt? Den främsta skillnaden gäller synen på subventioner. De investeringsbidrag och investeringsstöd till flerbostadshus som Alliansen har tagit bort, vill de Rödgröna återinföra. Vilket Emma Henriksson finner obegripligt.

– Varför ska staten subventionera producenterna? Varken byggare eller fastighetsägare är ju intresserade! Bidragen är dessutom kostnadsdrivande och skapar obalans på marknaden.

Att förvalta hyresrätter är en långsiktig investering, menar hon, och då är det viktigt att fastighetsägaren själv får göra bedömningen av hur fastigheten ska utformas, utifrån efterfråga och behov.

– Ett eventuellt stöd bör ges direkt till ekonomiskt svaga hushåll i stället för till företag. För att få ner produktionskostnaderna behöver konkurrensen i byggsektorn förbättras.

Carina Moberg, som företräder Socialdemokraterna i bostadsfrågor, håller förstås inte med. Hon menar att samhället måste stötta hyreslägenheter på tillväxtorter och studentboende på studentorterna,

eftersom marknaden inte tar det ansvaret.

– Visst har vi haft en finanskris, men antalet nya bostäder hade inte sjunkit med nära 35 procent jämfört med förra mandatperioden om regeringen



Dags att byta ventilationsaggregat?



Flexit SPIRIT K2R,
luftbehandlingsaggregat
med integrerad kökskåpa

- Tystgående
- Modern design
- Energieffektiv
- Placeras i kök
- Ren och frisk luft

Flexit Sverige AB - Tel. 08-798 50 00
www.flexit.com





hade stöttat hyreslägenheter. Bostadsbyggandet sjönk redan 2007 som ett resultat av regeringens bostadspolitik.

HON TYCKER INTE att det räcker att låta efterfrågan styra.

– Regeringen har haft en hel mandatperiod på sig. Bostadsbristen har förvärrats och bostadsbyggandet sjunkit. Varför skulle det helt plötsligt börja byggas fler hyreslägenheter till rimliga kostnader? Marknaden funkar bara när man kan få en snabb avkastning. Därför kan man inte lägga hela det bostadspolitiska ansvaret på marknaden.

Själva möter hon ofta både byggare och fastighetsägare som tycker att stöd är bra, påpekar hon.

– Vi riktar stödet till energieffektiva hyresbostäder. Därmed förenar vi bostadsbyggandet med målet om att minska energianvändningen i bostadssektorn.

Hon betonar dock att investeringsstödet ska ses i ett kort perspektiv och att hon vill utreda och utvärdera stödet för att år 2013 ha ett mer långsiktigt system på plats.

Reinhold Lennebo, vd på Fastighetsägarna, tycker inte att Carina Mobergs argument håller.

– Hon bortser från den färska statistik och de prognoser från Boverket som pekar på att det kommer att bli ett kraftigt ökat byggande både i år och nästa år – och det helt utan statligt stöd.

Han menar att vad marknaden behöver är stabila, långsiktiga spelregler, så att man vet vad man har att förhålla sig till. Det är en åsikt som Kommun- och

finansmarknadsminister **Mats Odell** helhjärtat delar.

– Att återinföra subventionerna vore som att tippa ett lass grus i ett maskineri som håller på att ta fart!

– Subventionerna har bidragit till att Sveriges byggkostnader ligger 55 procent över EU-genomsnittet och till att Sverige under de senaste 25 åren har byggt nästan hälften så många bostäder per invånare som våra nordiska grannar – trots att Norge och Finland har ungefär hälften så många invånare, säger Mats Odell.

ATT DE RÖDGRÖNA vill ha sänkt skatt på hyreshus, från 0,4 till 0,22 procent, är däremot vd Reinhold Lennebo positiv till.

– Det är ett steg i rätt riktning. Men tyvärr vill man samtidigt – i likhet med Alliansen – öka fastighetsbeskattningen genom att höja stämpelskatten när man köper en fastighet.

Alliansen vill höja stämpelskatten från dagens 3 till 4,25 procent, Rödgröna till 5,5.

Här är Reinhold Lennebo både förvånad och besviken över Alliansen. Samtidigt som han finner Rödgrönas tankar, om att energi och miljö måste få större utrymme i bostadspolitiken, intressanta.

Som sagt, det var lättare förr.

Hur rimmar då höjningen av fastighetsbeskattningen med Alliansens skattesänkarprofil?

– Jag förstår om man inte tycker att detta är världens bästa finansiering, men det var den minst skadliga av de alternativ vi tittade på, säger Mats Odell.

– Och våra statsfinanser är i gott skick just därför att vi finansierar de reformer vi genomför. Stämpelskatten är också en marginell sak jämfört med detta att vi ska få stabila, långsiktiga, hållbara spelregler som stimulerar byggande och förvaltning av hyresfastigheter.

Du har nyligen flaggat för att fastighetsskatten för flerbostadshus ”kan komma att tas bort”. Får vi besked före valet?

– Tack vare det avtal som ingåtts av Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO – om ett nytt sätt för hur hyrorna ska förhandlas fram – har parterna funnit varandra och presenterat tre i mina ögon realistiska förslag till hur hyresrätten kan stärkas. Vi analyserar förslagen och min ambition är att vi ska ha ett besked före valet. ➤

OM DE RÖDGRÖNA VINNAR

- **Sänkt fastighetsskatt** från 0,4 till 0,22 procent för hyreshus och bostadsrättsföreningar.
- **Höjd stämpelskatt** (vid fastighetsköp) från 3 till 5,5 procent.
- **Investeringsstöd** för byggande av fler klimatsmarta hyresrätter.
- **ROT-avdraget** utökas för att även gälla flerfamiljshus, hyresrätter och bostadsrättsföreningar, samt med klimatbonus för energieffektivisering, men omvandlas till en temporär konjunkturåtgärd.
- **Mål att** nyproduktionen av hyresrätter under nästa mandatperiod ska fördubblas.
- **Neutraliteten** mellan upplåtelseformerna ska utredas och om så krävs ytterligare åtgärder vidtas.
- **Föreslår en översyn** av Plan- och Bygglagen för att uppnå demokratiska effekter och effektivare detaljplaneprocesser, men också med skärpta miljö- och energikrav, klimatkonsekvensbeskrivningar, med mera.

”Prognoserna pekar på att det kommer att bli ett kraftigt ökat byggande både i år och nästa år – och det helt utan statligt stöd.”

Mats Odell, (KD) Kommun- och finansmarknadsminister



Varför skulle det helt plötsligt börja byggas fler hyreslägenheter till rimliga kostnader? Marknaden funkar bara när man kan få en snabb avkastning.”

Carina Moberg, (S) riksdagsledamot

Han påpekar dock att det här rör sig om relativt kostsamma reformer – att ta bort hela fastighetsavgiften för hyresrätter kostar ungefär 1,6 miljarder. Vilket delvis kanske måste finansieras.

Mats Odell tror att det med en ny lagstiftning kommer att bli mindre intressant att ombilda attraktiva hyreshus till bostadsrätter. Han tror också hårt på att i framtiden tillåta olika upplåtelseformer i ett och samma hus. Till exempel ägarlägenheter i ett hyreshus. Något som Socialdemokraterna är helt emot.

– Vi ser inte ens poängen med den här nya upplåtelseformen, även om vi inte kommer att riva upp den, säger Carina Moberg. Däremot är vi helt emot att utveckla den ytterligare. I Kanada har man gjort det, och fått problem. Inte de 20 första åren, men sedan, när stora renoveringar ska göras, då är det problematiskt med blandade upplåtelseformer under samma tak.

– Under förra året tillkom sex ägarlägenheter på

svensk bostadsmarknad – det är inte en ny upplåtelseform som löser bostadsbristen. Dessutom pekar Lantmäteriverket på ett antal problem som anknuter till diskussionerna om ägarlägenheter, påpekar hon.

– Här har Carina Moberg helt fel, menar Mats Odell. Ägarna till lägenheterna har ju allt intresse av att underhålla fastigheten, eftersom det delvis styr värdet på bostaden.

HAN PÅPEKAR ATT bostadsrätter nästan bara finns i Sverige, medan ägarlägenheter är vanliga – i till exempel Norge står de för 20 procent av bostadsbeståndet.

– Fastigheter med blandade upplåtelseformer främjar integration i Sverige. Miljonprogramområdena har en hög genomströmning, vilket gör att de aldrig stabiliseras. Det beror på att när människor får jobb och etablerar sig, då vill de äga sin bostad. För att få göra det tvingas de flytta, trots att de trivs där.

Att i stället bilda en bostadsrättsförening ser han

Behövs det en bostadsminister?

Behöver Sverige en bostadsminister med ansvar för bostadspolitiken? Bostadsminister med eget departement tillkom 1974 och avskaffades 1991. Många kritiska röster har höjts mot att bostadspolitiken har kommit i kläm.

I TIDNINGEN BYGGINDUSTRIN ansåg Mats Odell att det i dag finns en fragmentisering av ansvaret för bostadsbyggandet som inte är bra. Han tror att det vore bra om bostadsfrågorna kunde samlas mer.

Fastighetstidningen har frågat några personer om Sverige behöver en bostadsminister som har ett övergripande ansvar för frågorna. Så här svarade de:

HANS LIND, professor i bygg- och fastighetsekonomi på KTH:

– Bostadsfrågor handlar om så mycket mer och går över gränserna till andra områden, som exempelvis segregation. Att ha en bostadsminister eller ej är inte någon viktig fråga. Det är politiken vi måste fokusera på, inte om vi ska ha en minister med eget departement eller inte. Det kan fattas dumma beslut även med en bostadsminister.



STIG-BJÖRN LJUNGGREN, statsvetare och pr-konsult på Grayling:

– Det som talar för att ha en bostadsminister är att bostäder är en viktig fråga; bostäder är en del av samhällsarkitekturen. Det som talar emot är att runt ett ministerium samlas oomkullrunkelig specialistkompetens och sedan börjar lobbyister knacka på.

YLVA JOHANSSON, välfärdspolitisk talesperson för socialdemokraterna:

– Framför allt behöver vi en bostadspolitik – det har nuvarande regeringen avvecklat. Regeringen har överlåtit det mesta av bostadsfrågorna till marknaden. Jag är positiv till en bostadsminister, men det viktiga är en bostadspolitik som kan göra något



åt den katastrofalt låga nivån på bostadsbyggandet. I dag är det brist på hyreslägenheter i 75 procent av landets kommuner.

KURT ELIASSON, vd för SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag):

– Vi behöver en bostadsminister istället för dagens ordning då frågorna är spridda på tre departement. Med tanke på det stora behovet av nyproduktion av hyreslägenheter, renovering av miljonprogrammet och balancerade ekonomiska villkor mellan hyresrätt, bostadsrätt och egnahem, behöver vi i allra högsta grad ett gemensamt departement för dessa frågor.



REINHOLD LENNEBO, vd för Fastighetsägarna Sverige:

– Bostadsfrågorna är omfattande och viktiga och man kan därför tänka sig att någon

inte som ett bra alternativ, eftersom den blir svag då det handlar om fastigheter med upprustningsbehov och många hyresgäster.

Frågar man Mats Odell och Carina Moberg om de tycker att det är stora skillnader mellan blockens bostadspolitik, blir svaren:

– Himmelsvid! I synnerhet kring synen på subventioner, säger Mats Odell.

– Ja, Alliansen tycker ju inte att det behövs någon särskild bostadspolitik, man har avskaffat både den och målet för bostadspolitiken, säger Carina Moberg.

Omvärldsanalytikern Emma Henriksson ger Carina Moberg åtminstone lite rätt.

– De rödgrönas bostadspolitiska program är ganska detaljerat. Alliansen har inte en samlad bostadspolitik på samma sätt, utan frågorna ligger spridda på olika departement.

Vilket vd Reinhold Lennebo ser en förklaring till.

– Det beror på att Alliansen inte vill lägga sig i bostadspolitiken för mycket.

Som sagt. Vem har sagt att det ska vara lätt? ●



SE ENKÄT PÅ NÄSTA SIDA ►

har ett speciellt ansvar för frågorna i regeringen. Men jag anser inte att frågorna ska sättas i ett eget departement. Det är viktigt att bostadsfrågorna finns inom ramen för finansdepartementet där man kan forma instrumenten för bostadspolitiken.



BIRGIT FRIGGEBE, politiker (FP), biträdande bostadsminister 1976–1978, bostadsminister 1978–1982, 1991:

– De enda näringar som har kvar ett eget departement är jordbruk och fiske och det beror på det omfattande EU-beroendet. Den 1 december 1991 avvecklade jag det då 18 år gamla bostadsdepartementet. Finansdepartementet övertog finansieringsfrågorna, miljödepartementet tog hand om planfrågorna, socialdepartementet fick bostadsbidragen och näringsdepartementet tog över byggnormerna och så vidare. Att nu flytta dessa frågor till ett nytt bostadsdepartement från departement där de naturligen hör hemma vore dumt.



BOEL HALLDÉN

BOSTADSMINISTRAR 1974–1991

1974–1976: Ingvar Carlsson (S)

1976–1978: Elvy Olsson (C)

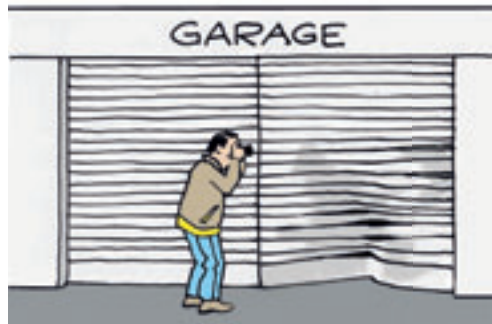
1978–1982: Birgit Friggebo (FP)

1982–1988: Hans Gustafsson (S)

1988–1991: Ulf Lönnqvist (S)

1991–1991: Birgit Friggebo (FP)

Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

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

Slå en signal så ordnar vi resten!



TRAFIKSKADETJÄNST

www.trafikskadetjanst.se

E-post: help@trafikskadetjanst.se

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

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

Så här tycker riksdagspar

Ska hyres- och bostadsrätts- hus få lägre fastighetsskatt? I så fall hur mycket?

Hur ökar man bostadsbyggandet?



Ewa Thalén Finné

Vi konstaterar att det råder viss obalans i beskattningen mellan hyresrätts- och småhus, vilket på sikt bör åtgärdas.

”Vissa lägenheter är felvärderade.”

Våra reformer när det gäller hyressättningen, Plan- och bygglagen, överklagandeprocessen och tillämpningen av miljökvalitetsnormerna kommer att öka förutsägbarheten. Detta kommer att öka möjligheten för ökat bostadsbyggande.



Kristdemokraterna



Yvonne Andersson

Vi vill se över möjligheten att ta bort den kommunala fastighetsavgiften på hyresfastigheter. Vi vill också verka för skattefria underhållsfonder för hyresrätter, som en variant av ROT-avdrag för hyresrätt. Dessutom vill vi analysera en låg moms på bostadshyror. Det skulle innebära att fastighetsägarna får dra av ingående moms i sina bolag och då kan det sammanlagda skattetrycket på hyresrätter sänkas.

Vi vill införa ägarlägenheter också i det befintliga beståndet. För att få fler bostäder vill vi också utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre genom att göra hyresintäkter för upp till halva privatbostaden skattefria. Tillsammans med ROT skulle sådana regler sätta fart på ombyggnaden av villor i storstadsområden och ge villor en extra mindre bostad som kan hyras ut.



CENTERPARTIET



Lennart Pettersson

Vi har tagit bort fastighetsskatten på bostäder under denna mandatperiod och ersatt den med en lägre kommunal fastighetsavgift. Det råder en obalans mellan upplåtelseformerna på den svenska bostadsmarknaden, bland annat skattemässigt. Vi vill därför ha en heltäckande parlamentarisk utredning om bostäder och skatter för att så långt möjligt neutralisera beskattningen mellan olika boendeformer.

I dag fungerar inte bostadsmarknaden efter år av kort-siktig subventionspolitik, vilket varit kostnadsdrivande för branschen. Friare hyressättning, förenklade och långsiktiga regelverk, ökad konkurrens i byggsektorn och även en varierande boendestandard är frågor vi driver. Produktionskostnaderna behöver också sänkas, vilket kan ske genom att satsa mer på industriellt byggande.



Folkpartiet Liberalerna



Lars Tysklind

Också hyresrätter och bostadsrätter har fått lägre skatt genom Alliansregeringens reform av systemet. Vi eftersträvar skatteneutralitet mellan upplåtelseformerna och vill att detta utreds. Om snedfördelningar kan påvisas bör dessa åtgärdas. Dock är detta en mycket komplex fråga då man får se till helheten i de olika upplåtelseformerna när man gör jämförelser.

Vi behöver ökad konkurrens inom byggsektorn för att sänka kostnaderna. Det kan den nya instansen för överklagande av detaljplaner skapa, genom en effektivare tillståndsprocess. Plus förenklade byggnormer. Sedan måste det bli lönsamt att äga och förvalta hyreshus. Men utan subventioner. Sannolikt leder våra reformförslag till ökat byggande av hyreslägenheter. Vi gillar den förra regeringens förslag om presumtionshyror i nybyggen, som gör att parterna kan fastställa hyran för de närmaste tio åren.



Socialdemokraterna



Sven-Erik Österberg

Ja. Vi vill sänka fastighetsskatten för hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar från 0,4 till 0,22 procent. Dessutom vill vi utreda neutraliteten mellan olika boendeformer och vidta ytterligare åtgärder om det visar sig nödvändigt.

”Vi vill sänka fastighetsskatten på hyresfastigheter.”

Det krävs en effektiv plan- och byggprocess och en aktiv markpolitik i kommunerna. För att öka byggandet av hyresrätter föreslår vi att det införs ett investeringsstöd. Vi avsätter 1,4 miljarder kronor för detta under åren 2011 och 2012.



miljöpartiet de gröna



Jan Lindholm

Vi föreslår att fastighetsskatten för hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar sänks från 0,4 till 0,22 procent. Vi Rödgröna vill behålla dagens tak om cirka 1 300 kronor per lägenhet. Det betyder att bostadsrättsföreningar med låga taxeringsvärden får sänkt fastighetsskatt. Bostadsrättsföreningar med höga taxeringsvärden får en oförändrad skatt eftersom taket är oförändrat. Vi vill även utreda neutraliteten mellan de olika upplåtelseformerna och åtgärda olikheter.

Vi föreslår ett stöd till nybyggnation som är kopplat till miljö- och klimatkrav. Vi vill förenkla planprocessen och utveckla kommunernas markpolitik.



Vänsterpartiet



Egon Frid

Vi är överens med S och MP om att sänka fastighetsskatten för hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar från 0,4 till 0,22 procent. Vi ska dessutom utreda neutraliteten i beskattningen mellan olika boendeformer och därefter vidta åtgärder. Inte minst hyresrättsens villkor behöver belysas ordentligt.

Vi vill införa ett investeringsstöd för byggande av hyresrätter och sänka skatten på flerfamiljshus. Kommunerna ska ha tydliga uppdrag att tillgodose efterfrågan på bostäder till rimliga kostnader, ekonomiska incitament kopplas till detta. Alla kommuner måste ta sitt ansvar. Kommunerna ska ha bättre instrument att styra markanvändningen till bostadsbyggande.

tierna i bostadspolitiken:

Ska ROT-avdragen även gälla för bostadsföretag och bostadsrättsföreningar?

Precis som för hushållsarbete införs ROT-avdrag i syfte att underlätta för hushållen, inte för fastighetsägare.

Nej. Vi vill inte subventionera bostadsföretag och bostadsrättsföreningar. Vi vill bevara nuvarande regelsystem för ROT-avdrag där du som privatperson kan få skattereduktion för arbetskostnader du haft om du renoverat din bostad.

Vi vill ha en heltäckande, parlamentarisk utredning om boendeskatte där målet ska vara att skapa likvärdiga skattevillkor mellan upplåtelseformerna så långt detta är möjligt. Vi vill avvakta en sådan utredning innan vi tar ställning till en motsvarighet till ROT-avdrag i flerbostadshus. Konstruktionen med ROT-avdrag går nämligen inte att använda.

Vi kan tänka oss att utreda ett system med underhållsfonder anpassade till ett hyreshus livscykel.

”Vi eftersträvar skattnetralitet mellan upplåtelseformerna.”

Ja. Vi föreslår ett nytt ROT-stöd med klimatprofil för alla flerbostadshus som totalrenoveras – förutsatt att renoveringen leder till minst 30 procent i minskad energianvändning. Vi vill utvidga dagens avdrag med en extra klimatbonus för radhus, villor, ägarlägenheter och bostadsrättsföreningar som genomför energieffektiviseringar. Vi avsätter fyra miljarder kronor mer än regeringen för detta under 2011 och 2012.

Ja, vi avsätter 1,5 miljarder kronor 2011 och 2,5 miljarder kronor 2012 mer än vad regeringen föreslagit. För flerbostadshus inför vi kravet att energianvändningen skall minska med 30 procent för att bidrag ska utgå.

”Energianvändningen ska minska för att få ROT-avdrag.”

Vi vill behålla ROT-avdraget och dessutom utöka det med en särskilt klimatbonus som kopplas till den enskilda fastigheten, som kan sökas av bostadsrättsföreningar. Vi kommer också att införa ett nytt ROT-stöd med klimatprofil för att kunna renovera och energieffektivisera flerbostadshus. Stödet utgår med 50 procent av arbetskostnaden upp till ett tak på 100 000 kronor per lägenhet.

Hur ska ni få fastighetsägare att satsa på hållbarhet och miljö?

Vi kan påverka fastighetsägare genom klimatstyrande skatter, som koldioxidskatten, för att på bästa sätt minska energianvändningen. Alliansregeringen har beslutat att ett femårigt program för energieffektivisering ska genomföras 2010–2014, för att nå målet om 20 procents effektivare energianvändning till 2020. Programmet tillförs 300 miljoner kronor årligen under fem år.

Det måste löna sig att vara miljövänlig. De ekonomiska styrmedlen bör utformas efter det.

”Vi vill analysera låg moms på bostadshyror.”

Viktigast är att höja kunskapen hos både fastighetsägarna och byggbranschen om att energieffektiviseringsåtgärder är lönsamma. Det är också nödvändigt att se över energibesparande åtgärder inte minst vid nybyggnationer och renoveringar. I den mån det är ny teknik och det finns en tydlig miljövinst för samhället, kan vi vara beredda att överväga någon form av statlig stimulans.

Vi vill att det byggs fler hus med mycket låg energiförbrukning. Det befintliga bostadsbeståndet, speciellt i miljonprogramområdena, är i behov av upprustning och här ska energieffektivisering vara av högsta prioritet. Skatter på bland annat energi och koldioxid bör användas för att skapa ekonomiska drivkrafter att minska energiförbrukningen. Direkta statliga subventioner bör däremot användas mycket restriktivt.

Vi anser att energianvändningen i våra bostäder bör minska med minst 30 procent till år 2020. Klimatinvesteringar ska därför uppmuntras. ROT-avdrag för flerbostadshus är viktigt, liksom vårt förslag om klimatbonus. Vi vill också utreda hur energikrav vid ombyggnad ska kunna införas.

I första hand genom ekonomisk stimulans, men även via skärpta lagkrav.

Investeringstödet villkoras. För att få stöd ska fastigheterna klara ett energiförbrukningskrav på högst 70 kWh/kvm respektive 90 kWh/kvm beroende på geografisk zon. ROT-avdraget kompletteras med klimatbonus för radhus, villor, ägarlägenheter och bostadsrättsföreningar som genomför energieffektiviseringar.

Bör det vara större hyresskillnader mellan attraktiva och mindre attraktiva lägenheter?

Det kan i dag finnas vissa lägenheter som är felvärderade med resultatet att de har en för låg – eller för hög – hyra. Det är parterna som i förhandlingar har att sätta ett korrekt bruksvärde på lägenheter.

Ja, det ska det kunna vara. Enligt ett nytt förslag införs nu kollektivt förhandlade hyror. En skyddsregel införs mot att kraftiga hyreshöjningar får ett för snabbt genomslag. Kristdemokraterna stödjer den så kallade Malmömodellen.

Det är rimligt att det är en viss skillnad i hyran mellan attraktiva och mindre attraktiva lägenheter. Med tillräckligt många hyresrätter, det vill säga en bostadsmarknad i balans, kommer dock dessa skillnader att vara på en acceptabel nivå. Det är rimligt att ett ökat intresse från hyresgästerna kan påverka hyressättningen mer än vad de gör i dag.

Vi vill behålla bruksvärdesystemet och det kollektiva förhandlingsystemet, men ha en friare hyressättning inom denna ram. Det är rimligt att en centralt placerad lägenhet har högre hyra än en mindre centralt placerad lägenhet, men vi vill inte införa marknadshyror.

Vi säger nej till marknadshyror. Det ska vara lika hyror för likvärdiga bostäder. Hyrans storlek ska bestämmas utifrån bruksvärdesystemet och genom förhandling mellan parterna på bostadsmarknaden. Lägesfaktorn – om en lägenhet ligger nära eller långt bort från centrum, affärer, skolor och kommunikationer – är en av många faktorer och ska vägas in i dessa förhandlingar.

I princip bör likvärdiga lägenheter ha samma hyra. Vi anser att den överenskommelse som hyresmarknadens parter ingått måste få prövas. Det är också en viktig princip att när parter kommer överens om en förhandlingsmodell så måste politiken först se att viktiga samhällsintressen är i fara innan politiken ingriper. Om vi ser att resultatet blir en oacceptabel segregering så måste åtgärder till. Och vi är oroade för att det kan bli så.

Vi har generellt ingen önskan om ökade skillnader. Det får avgöras i hyresförhandlingar baserat på de boendes värderingar.

”Vi vill ha en lång

Fastighetsägare från norr till söder

Bättre neutralitet mellan upplåtelseformerna, en hyressättning som speglar verkligheten och statligt bidrag för underhåll av miljöprogrammets bostäder. Det blev några av svaren när Fastighetstidningen bad ett antal fastighetsägare runt om i landet att säga sitt om vilken valfråga de ser som viktigast.

TEXT SUSANNA KULL

CHRISTEL ARMSTRONG DARVIK,
vd Stena Fastigheter AB i Göteborg

”Vi har nu tagit ett par viktiga steg framåt för att reformera bruksvärdessystemet och det är viktigt att detta arbete får fortsätta så att det även i framtiden går att med lönsamhet bygga nya hyresrätter. Denna boendeform är viktig för Sveriges utveckling och många svenskar är beroende av att den finns. Vi investerar mycket i våra fastigheter och för att även i fortsättningen kunna utveckla våra boendemiljöer behöver även politiker tänka långsiktigt och inte ändra spelreglerna på marknaden för oss fastighetsbolag. Långsiktighet skapar också trygghet för våra hyresgäster.”



ANDERS JARL,
vd Wihlborgs i Malmö

”Viktigt är att man inte blir för klåfingrig mot bankerna utan ger dem möjlighet att låna ut pengar till aktörerna på fastighetsmarknaden. Med väl fungerade banker får man också en bättre fungerande transaktionsmarknad. Sett ur ett mer regionalt perspektiv och specifikt för vår region, Öresundsregionen, borde integrationen med Danmark underlättas i högre utsträckning. Idag lever vi med ett regelsystem i Danmark och ett i Sverige, och det borde egentligen vara en självklarhet att arbeta för att utforma ett gemensamt.”



GUNNAR NORDFELT,
vd Byggvesta i Linköping

”Något som hade kunnat bli en valfråga är reformeringen av hyressättningen. Men det steget är nu taget och det får vi vara nöjda med. En svårighet som dock sällan diskuteras är den skevhet som finns på marknaden i form av avdrag för vissa, skatt för andra. Den som bor i villa eller bostadsrätt kan dra av för räntor, medan fastighetsskatt gäller för hyresrätter. Det här är viktigt för oss och är något som borde uppmärksammas i högre grad.”



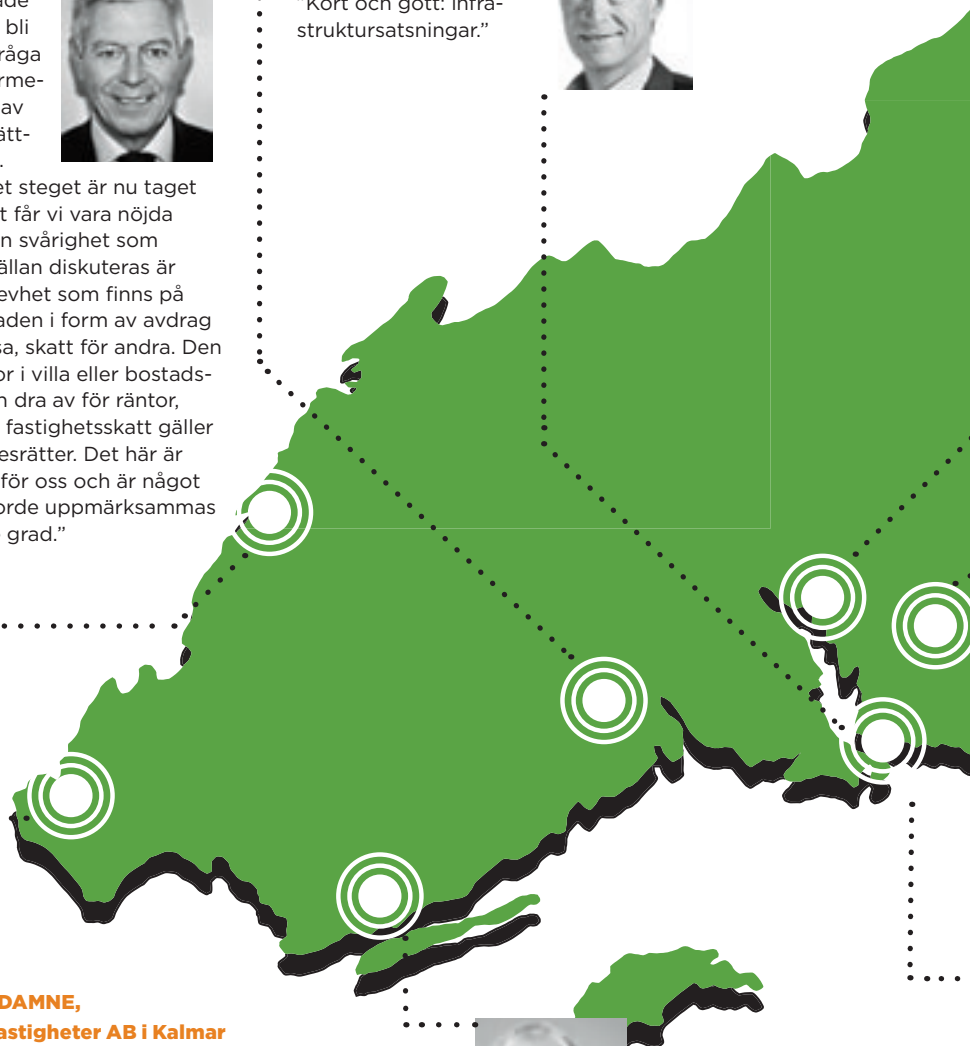
FREDRIK WIRDENIUS,
vd Vasakronan i Stockholm

”Kort och gott: infrastruktursatsningar.”



JOHAN DAMNE,
vd CA Fastigheter AB i Kalmar

”Vi upplever att de större frågorna runt företagande trots allt är viktigare än branschspecifika, det vill säga ett underlättande av företagandet med inriktning på skatter, avgifter, penningpolitik etcetera. Detta är ändå grunden för att Sverige skall utvecklas och få tillväxt vilket främjar såväl samhället i stort som fastighetsägande.”



siktig politik”

HANS JOHNSON,
vd Bostjärnan i Västerås

”Min gamla käpphäst håller än och den handlar om att skapa en bättre neutralitet mellan upplåtelseformerna. Till exempel att göra 50 procent av hyran avdragsgill för hyresgästerna under inkomstslaget kapital. Övriga politiska förslag som framförts, som exempelvis att återinföra bidrag till produktion av hyresrätter eller vissa lättnader för hyresrätten när det gäller fastighetsavgiften, skulle bara marginellt påverka hyresrättens ställning på sikt. Att göra hyran avdragsgill skulle i betydligt högre grad likställa hyresrätten med övriga boendeformer, såväl ur ekonomisk som ur statusvinkel.”



FREDRIK HOLM,
t.f. vd Uppsala hem i Uppsala

”Det viktigaste är någon form av statligt bidrag för att hantera underhåll och förnyelse av rekordårens bostäder. Det handlar i första hand om att höja standarden, inte om att återställa till tidigare nivå.



Ytterst är det en samhällsfråga och det är viktigt för oss alla att det kan ske på ett bra sätt. Som skapare av miljonprogrammet och för att uppnå samhällsmässiga mål om standard, tillgänglighet och energifrågor bör staten därför vara med som delfinansier när det gäller underhållet av den här volymen av bostäder.”

THOMAS ERSÉUS,
vd Kungsleden i Stockholm

”Eftersom fastigheter är långsiktiga investeringar måste också politiken för detta vara långsiktig. Ett exempel på viktiga frågor är den om stämpelskatt vid fastighetsaffärer som kan påverka rörligheten i den svenska fastighetsmarknaden. I Sverige har vi generellt sett haft en väldigt transparent marknad vilket gjort att såväl svenska som internationella investerare satsat här.”



GUNNAR THÄLIN,
vd Galären i Luleå

”Jag skulle vilja se en långsiktig uppgörelse över blockgränserna avseende eventuella stöd och momssatser för bostadsbyggande. Vi har idag ett för lågt bostadsbyggande, vilket är en konsekvens av de politiska risker som ett bostadsbyggande som sträcker sig över flera valperioder medför. Det är ingen som vill starta ett byggprojekt med risken att det plötsligt utgår ett stöd som är riktat mot en viss lägenhetsort, storlek eller liknande. Man måste veta vad som gäller på lång sikt.”



ÅSA BACKLUND,
vd Bo Bra i Örnköldsvik

”Viktigaste valfrågan är utan tvekan att bevara hyresrätterna! Tusentals hyresrätter försvinner varje år. Det måste bli en hyressättning som speglar verkligheten. Idag går det inte att bygga hyresrätter eftersom man inte kan få tillbaka pengarna man investerar. Konsekvenserna blir många: den svarta marknaden för hyreskontrakt florerar, ungdomar kan inte flytta hemifrån, tillväxtområden hämmas på grund av att folk inte kan hitta någonstans att bo.”



Alla talade om hyresrätten

Från både höger och vänster ville man krama hyresrätten och bedyra vikten av att Sverige även i fortsättningen har en livskraftig hyresmarknad. Det var nästan alla debattörer rörande eniga om när Fastighetsägarna anordnade seminarium under den heta politikerveckan i Almedalen.

Men Mats Odell, minister med ansvaret för bostadspolitik, ville inte ge besked om ändringar i skatte- och finanspolitiken för att gynna hyreshusbyggandet. Däremot spred han superlativer och hyllningar till trepartsöverenskommelsen. Så pass att moderatorn **Annika Hagström** undrade om de tre (Sabos, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna) inte "gullat för mycket".

– Absolut inte. Matchen börjar med hyresförhandlingarna i höst, kontrade Sabos fotbollsintrasserade vd **Kurt Eliasson**.

BYGGBOLAGEN, representerade av Skanska och NCC, fick förstås stå till svars för att de bygger dyrast i Europa, men **Svante Hagman**, regionchef på NCC Construction hävdade bestämt att det inte fanns något självändamål i att bygga dyrt.

– Lyckas vi sänka kostnaderna blir marknaden större vilket leder till att vi tjänar mer, hävdade han.

Ett argument som inte övertygade alla. Särskilt inte **Jan Borgbrant**, professor på Luleås Tekniska universitet. Han har studerat byggkostnader i många år.

– Kostnadsutvecklingen fortsätter upp hela tiden på grund av skratänkande och olika standarder. Vi utreder frågan gång på gång men det blir inte mer än en utredning i slutändan.



Mats Odell prisade trepartsöverenskommelsen på Fastighetsägarnas seminarium i Almedalen.



Ungdomsförbundens representanter i debatt om bostadsbristen.

Nu är inte bostadspolitikerna någon het valfråga i årets val, vilket kan tyckas märkligt med tanke på att bostadsbristen är akut i många städer. Men partiernas fokus är på jobb, skatt och skola. Fast som, **Jytte Guteland**, ordförande i SSU påpekade, så är en bostad ofta förutsättningen för jobb, inte minst i Stockholmsområdet

där det är klart lättare att få en fast anställning än en fast bostad. För **Anna Wersäll**, näringspolitisk chef på

Handelskammaren i Stockholm är lösningen ändrade regler för andrahandsuthyrningen med fri hyressättning och skattefria inkomster. Enligt Handelskammarens beräkning skulle det frigöra bostäder åt 55 000 personer.

INCITAMENTEN för att bygga attraktivt boende för äldre var en fråga på ett av seminarierna. **Christel Armstrong Darvik**, vd på Stena Fastigheter, berättade att man i Malmö byggt ett äldrehus för +75 pensionärer, med reception, restaurang, frisör och gemensamma utrymmen för samvaro. Ett önskeboende för många äldre.

– Men vi tjänar inga pengar på den verksamheten. De äldre som i dag är mellan 80–90 år



Åsa Moberg talade om äldreboendet.

har inte betalningsviljan, man tycker det är för dyrt. Kanske kommer bilden att förändras när 40-talisterna blir riktigt gamla. Det är en generation med höga krav.

– Problemet är att ingen vet vem som ska betala för den typen av boende. Kommun, landsting, stat eller du själv, påpekade **Staffan Werme** (FP), kommunstyrelsens ordförande i Örebro.

Men författaren och debattören **Åsa Moberg** var inte orolig för sin ålderdom.

– Jag tror att dagens duktiga generation av nytänkande entreprenörer kommer att se behovet av "äldreomsorgs-Ikea" och se de väldiga affärsmöjligheterna i det här.

TEXT OCH BILD: **DAVID GROSSMAN**

i Almedalen

... och efteråt var det kramgoa låtar och mingel hela kvällen

Efter många intressanta seminarier avrundades dagen med ett välbesökt mingel på restaurang Innegården i Visby där det bjöds det på livemusik, god mat och dryck. Under kvällen fick branschfolk, beslutsfattare och opinionsbildare möjlighet att nätverka och knyta nya kontakter under avslappnade former.



Andreas Modig, klimat- och hållbarhetsexpert, ÅF, stod och pratade med Emma Henriksson, utredningschef, Fastighetsägarna och Anna Denell miljö- och utvecklingschef, Vasakronan.

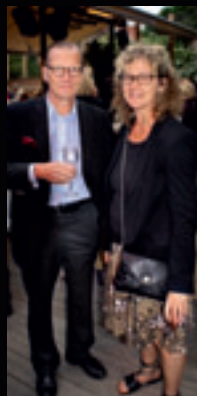


Kurt Eliasson, vd SABO och Oscar Lavelid, SSCO:s ordförande utvärderade dagens seminarier.

Ardalan Shekarabi, Folkets hus och parker, Pernilla Bonde, förbundssekreterare, HSB, och Anna Olin Kardell njöt av god mat och dryck.



My Malmeström-Sobelius, Jacob Witzell och Siri Andersson från jagvillhabostad.se pustade ut efter dagens seminarier.



Thomas Idermark, vd, SKL Kommentus och Elisabet Idermark njöt av den ljumna sommarkvällen.



Inger Nilsson, stadsdirektör Malmö och Eva Ahlgren, stadsdelschef för Rosengård, Malmö slog sig ner för att äta av den goda buffén.

Text och foto: MALIN LARSHAMMAR

TITAN

BYRÅN

www.stiga.se



En maskin som har allt!

Titan är utvecklad för proffs – av proffs och sätter en ny standard när det gäller effektivitet och flexibilitet. Förutom de högpresterande klippagregaten kan Titan förses med flera redskap. Redskapsbytet går på max en minut genom en smart konstruktion av redskapsfästet. I princip levererar den allt det du som arbetar professionellt med grönytor efterlyser – inklusive 4WD, hydrauliska reglage och discharge-on-demand.

STIGA®

Både fastighetsägare och hyresgäster ansvarar för brandskyddet. Men brandsäkerhet handlar inte bara om tekniska installationer. Viktigt är att skapa rutiner, hålla ordning i allmänna utrymmen och ge tydlig information till de boende.

Gemensamt ansvar för brandskyddet

TEXTER HENRIK LUNDSTRÖM GRAFIK DANIEL GINEMAN

Varje år omkommer omkring hundra personer i bostadsbränder. En billig brandvarnare skulle kunna rädda många av dem. I ungefär hälften av alla dödsbränder saknas en fungerande brandvarnare. Det visar statistik från Myndigheten för säkerhet och beredskap, MSB. En vanlig anledning till att brandvarnaren inte fungerar kan vara ett uttjänt batteri. Det händer att brandvarnare rivs ner av lägenhetsinnehavare som irriteras över falsklarm eller så har brandvarnare aldrig

ensatts upp, trots att det är ett lagkrav.

På grund av alla inredningsdetaljer tar det bara några minuter innan en brand fyller en lägenhet med giftiga rökgaser. Brandvarnare ger en tidig varning och en chans för boende att agera – särskilt viktigt eftersom många bränder sker nattetid.

– Många tror att man vaknar av röklukten, men det gör man inte. Brandvarnare ger en möjlighet till att utrymma lägenheten eller att till och med försöka släcka branden, säger **Anders Lundberg** på MSB. Enligt lagen om skydd mot olyckor

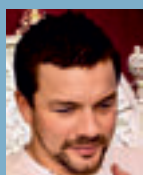
(2003:778) har både fastighetsägaren och den boende ansvar för brandskyddet. Lagen är dock otydlig om hur ansvaret fördelas. När det gäller brandvarnare görs en uttolkning av lagen i Allmänna råd för brandvarnare (SRVFS 2007:1), ett lättläst dokument på några sidor.

– Fastighetsägare bör se till att brandvarnare finns installerad. Men det är upp till hyresgästen att med jämna mellanrum prova brandvarnaren och vid behov byta batteri. Vi föreslår att fastighetsägaren reglerar detta i hyresavtal, säger Anders Lundberg.

HUR GÖR DU...

... Joakim Ribbing, ordförande i Brf Roddaren 36 i Stockholm som nyligen monterade brandvarnare och brandsläckare i föreningens samtliga sextio lägenheter.

– Firman vi anlidade var väldigt hjälpsam. De hade genomgång om hur brandsläckarna skulle användas, och kom en extra gång eftersom vi inte kunde samla alla medlemmar på en gång. Firman har också lovat att komma tillbaka om några år och se över batterierna i brandvarnarna.



– fungera, att få tillgång till alla nycklar och komma in i lägenheterna.

Hur har föreningen i övrigt jobbat med brandsäkerhet?

– Det första vi gjorde var att rensa entréerna och trapphusen för att inte hindra en utrymning. Tidigare stod blommor i trapphuset och i vissa fall tända små ljus. En del ställde barnvagnar i porten och förr stod det både skor och tidningspåsar utanför många lägenhetsdörrar. – Dörrarna till innergårdarna hade tidigare kodlös och låsvred. Det har vi tagit bort nu och ersatt med sensorer. Det underlättar också utrymning. Och samtidigt har det blivit lättare att komma in med prylar.

Är det svårt att upprätthålla ordningen?

– Nej, det tycker jag inte. Vi har en del kommersiella lokaler men det har fungerat bra även med dem. Restaurangen genererar mycket sopor men vi har hittat några hörn där de kan ställa soporna. Och däckfirman förvarar inga däck i garaget. Det skulle kunna orsaka katastrof om det skulle börja brinna.

Har du några tips till andra?

– Brandskydd ska vara nåt som föreningen betalar. Det är alla eller ingen, så att man vet att det finns överallt. Är det någon som av ekonomiska skäl inte vill vara med har du förstört skyddet.

HENRIK LUNDSTRÖM

ANSVAR FÖR BRANDSKYDDET

Enkelt uttryckt ansvarar fastighetsägaren för det övergripande brandskyddet i byggnaden och dess fasta inredning medan den boende har ansvar för att använda lägenheten ansvarsfullt. Eventuella undantag regleras lämpligen i hyresavtal eller liknande. Ett avtal kan också innehålla uppgifter om vad som får, och inte får, förvaras i allmänna utrymmen och förråd samt i vilken mån det är tillåtet med så kallade heta arbeten, exempelvis svetsning – ett ämne som ofta tas upp i fastighetsförsäkringen.

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

Fastighetsägaren är skyldig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete (se vidare allmänt råd, SRVFS 2004:3). Det räcker inte att tillgodose byggnadens tekniska brandskydd. Enligt lag ska du också införa rutiner för hur skyddet upprätthålls och underhålls, utbilda personal och inte minst informera de boende om vilka regler som gäller.

– Nyinflyttade får veta allt om källarför-

ÖKA HUSETS BRANDSKYDD

Med en kombination av teknik, information och regelbundna kontroller ser du till att fastigheten har ett gott brandskydd. I grafiken visas ett urval av åtgärder, både lagkrav och rekommendationer.

Samlingslokal. Informera alltid hyresgäst om brandskyddet. Checklista finns i MSB:s broschyr Information om brandskydd vid tillfällig uthyrning av samlingslokaler.

Garage. En tankad bil med reservdunk är ok, men inga andra brandfarliga ämnen får förvaras här.

Förråd. Inga brandfarliga varor, exempelvis T-Röd, gasol eller tändvätska, får förvaras i källare eller vind.

Container. Tillfälligt uppställda container bör placeras så att eventuell brand inte kan spridas till byggnader och så att den inte hindrar räddningsvägar.

Utrymningsvägar. Se regelbundet över att exempelvis dörrar lätt går upp, att nödöppningsbeslag fungerar och att nödbelysning fungerar.

Sotning tar bland annat bort brännbara beläggningar från spisfläkt och minskar brandrisk även för fastigheter som inte längre har oljepanna.

Brandceller. Se till att brandcellsgränser upprätthålls, exempelvis att vinds- och källardörrar sluter tätt samt att genomföringar av rör är tätade.

Brandvarnare. Ska finnas en per sextio kvadratmeter.

Pulversläckare samt brandfilt bör finnas i varje lägenhet, råder Brandskyddsföreningen.

Spisen. De flesta bostadsbränder startar här. Det finns system som stänger av spisen innan en brandfarlig situation uppstår. Ett alternativ är timer.

Soprum. Håll dörrar stängda och låsta. Placera sopkärl så att en brand inte kan spridas till närliggande byggnader.

Dörrar till allmänna utrymmen bör hållas stängda och låsta. De flesta anlagda bränder startar i källare, soprum, trapphus eller vind.

råd och öppettider i tvättstugan. Det är rimligt att de också informeras om husets brandskydd, exempelvis hur lägenheten utryms i händelse av brand, säger **Hans Andersson**, brandingenjör på Brandskyddsföreningen.

Regelbundna kontroller är nödvändigt för det systematiska brandskyddsarbetet (en checklista finns på MSB:s hemsida). Är utrymningsvägarna fria och utrymningsdörrar lätta att öppna? Fungerar eventuella rökluckor och fläktar, som i händelse av brand ska leda ut röken från trapphuset? Räddningsvägar måste vara framkomliga för utryckningsfordon. En gång per år, för-

slagsvis inför första advent, bör de boende påminnas om att kontrollera sina brandvarnare.

ORDNING OCH REDA

Ordningen i allmänna utrymmen är viktig. I trapphuset får det inte stå barnvagnar, påsar med tidningspapper eller annat brännbart. De boende och brandkår måste kunna ta sig fram vid en eventuell brand – risken finns att trapphuset är både rökfyllt och mörkt. Stängda dörrar till vind och källare hindrar branden från att spridas – detta är särskilt viktigt när allmänna utrymmen sträcker sig över mer än ett trapphus.

SKRIFTLIG REDOGÖRELSE

För vissa verksamheter, med särskilda behov av eller krav på brandsäkerhet, krävs en skriftlig redogörelse av hur brandskyddet är ordnat. Det gäller exempelvis om fastigheten har en samlingslokal med plats för fler än 150 personer. Kravet gäller också en del lokalhyresgäster, exempelvis restauranger i gatuplan med plats för fler än femtio personer och alkoholtillstånd. Den som driver verksamheten är skyldig att lämna uppgifter till fastighetsägaren och det är fastighetsägarens ansvar att anmäla redogörelsen till kommunen. ● ➤

Offerta.se
GÖR DET ENKELT FÖR DIG

**fasadrenovering fastighetsskötsel trapphusstädning
löpande stambyte takläggning lägenhetsrenovering**

Offerta.se ger dig gratis kostnadsförslag på alla tjänster ni behöver till er fastighet.

Över 7500 tjänsteföretag landet över väntar på att få utföra just ditt uppdrag. www.offerta.se | 08-5000 53 10

Många bränder är anlagda

Anlagda bränder är vanligare än man tror. Näst efter spis är anlagd brand den nästa vanligaste brandorsaken i flerbostadshus. Låsta dörrar och välstädade utrymmen minimerar risken.

- **OFTA HANDLAR DET** om skadegörelse. Det är ovanligt att branden anläggs för att dölja brott eller att det rör sig om mordbrand, säger **Anders Lundberg** på Myndigheten för säkerhet och beredskap, MSB.

Nästan var sjunde brand i flerbostadshus är anlagd. Merparten av de anlagda bränderna startar i fastighetens allmänna utrymmen, framförallt i trapphus men också i vinds- och källarutrymmen och soprum.

Att hålla allmänna utrymmen, även källargångar, fria från brännbart material är ett viktigt sätt att förhindra att bränder överhuvudtaget kan

uppstå. Som fastighetsägare bör du dessutom se till att hålla dörrar stängda och låsta, exempelvis till soprummen, säger **Hans Andersson**, brandingenjör på Brandskyddsföreningen.

- Syftet är att hålla obehöriga ute. Det är egentligen samma principer som gäller för inbrottskydd, säger Hans Andersson.

Mellan 1996 och 2009 inträffade i flerbostadshus totalt 41 000 bränder som krävde insats av räddningstjänst. Det motsvarar åtta uttryckningar per dag. Sen tillkommer minst lika många tillbud som inte kräver uttryckning, men som ändå

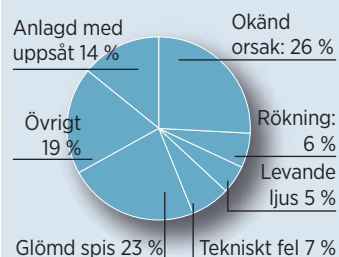
Glömd spis är en vanlig orsak till lägenhetsbränder.

blir ett försäkringsärende. Fördelas statistiken över ett dygn eller en vecka blir det tydligt att de allra flesta bränder har en grund i mänsklig aktivitet, konstaterar Anders Lundberg på MSB.

- Bränder uppstår oftare under veckoslut och oftare under sen eftermiddag och kväll. Antalet bränder ökar fram till klockan 22-23. De avtar under natten och sen ser vi en puckel igen på morgonen, säger Anders Lundberg. ●



FAKTA



Källa: MSB:s statistik 1996-2009

Ta kommandot över förvaltningsprocesserna med marknadens mest heltäckande fastighetssystem

www.lebsystem.se

 **L.E.B System**

Är du trött på inbrott skadegörelse & nedskräpning?

Kontakta oss så berättar vi hur du kan spara tid och pengar genom att använda kameror i era fastigheter.

www.ipas.se
info@ipas.se
08 - 558 037 30



IPAS
Vi kan kameraövervakning.

LÄS MER



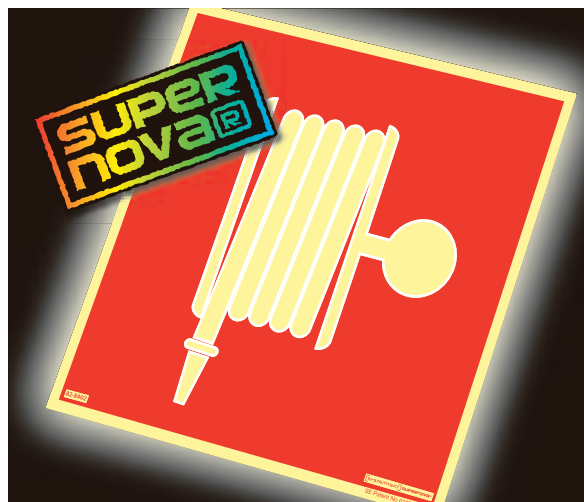
Tre bra dokument att börja med: Broschyren Brandsäkerhet i flerbostadshus, trapphusanslaget Skydda dig och dina grannar mot brand samt Skydda ditt hem mot bränder, ett informationsblad att dela ut till boende. www.msb.se/sv/Forebyggande/Brandskydd

Hos Fastighetsägarna Göteborg finns broschyren Systematiskt brandskyddsarbete och Skydda ditt hem, ett faktablad för hyresgäster. www.fastighetsagarna.se

Brandskyddsföreningen www.brandskyddsforeningen.se ger ut tidningen Brandsäkert www.brandsakert.se.



Tänker du på **skyltning** inom nöd, brand och säkerhet?



Vi ställer ut på SKYDD-mässan i Stockholm 14-17 sept. Kom till **monter A30:01** för att diskutera rätt skyltning och se våra nyheter! Kontakta oss för fribiljetter på tel 0770-1130 00 eller på www.systemtext.se!

SKYDD 
Säkerhet • Brand & Räddning

SYSTEMTEXT
signs & graphics

Äntligen! Bibeln för alla brandskyddsansvariga.

Nu har vi gjort det lätt för dig.

Förr tittade brandkåren till brandskyddet. Så är det inte längre. Nu måste varje företag och organisation utse någon som ser till att brandskyddet fungerar. Så säger lagen. Men hur kontrollerar du då på bästa sätt?

Svaret är enkelt. Du läser Egenkontroll av brandskydd och följer råden. Bättre och enklare kan det inte bli.

Boken tar upp allt viktigt. Lättlästa, instruktiva kapitel tar dig med på en komplett kontrollrunda – för att förhindra brand – för att säkra utrymningsvägar – för att hindra att branden sprids, om den till äventyrs skulle uppstå – för att byggnaden inte ska rasa ihop vid brand – för att släckningen ska fungera när den måste fungera, och så vidare.

Här får du goda råd och idéer till kontrollsystem för alla tänkbara byggnader och lokaler, till exempel hotell och pensionat, skolor, vård- och omsorgslokaler, samlingslokaler, industrilokaler och flerbostadshus.

Trygghet skapas först när det inbyggda brandskyddet kontrolleras systematiskt och löpande. Med den här boken har allt blivit mycket lättare. Köp den får du se.

Pris: 495 kr exklusive moms

Du kan även beställa boken på www.brandskyddsforeningen.se, via tel 08-588 475 00 och fax 08-662 35 07.



Brandskyddsföreningen

axema

PRESENTERAR

ETT HELT NYTT WEBBASERAT
PASSERSYSTEM

- EXTREMT ENKELT ATT BYGGA UT!
- INSTICKSMODULER FÖR
MOTORLÅSSTYRNING,
PORTTELEFON, MM.
- BERÖRINGSFRI LÄSARE MED INBYGGD
HÖGTALARE & MIKROFON!

KONTAKTA OSS FÖR VIDARE INFORMATION!



axema

BYÅNGSGRÄND 22 • 120 40 ÅRSTA
TEL. 08-722 34 40 • INFO@AXEMA.SE • WWW.AXEMA.SE

BESÖK OSS GÄRNA PÅ "SKYDD 2010" I MONTER A10:40

Prylar & produkter

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

Ny teknik och spännande innovationer är alltid roligt. Här är tre prylar som hjälper till att underlätta vardagen.



Låt roboten sköta städningen

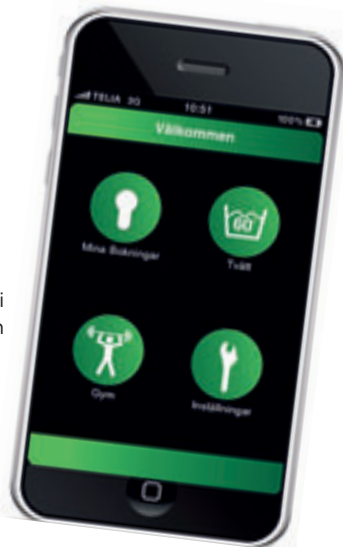
Trött på dammsugningen? Samsungs självgående dammsugare Navibot kan nu göra jobbet åt dig. Genom en kamera kan robotdammsugaren "se" var bord, bokhyllor och stolar är placerade för att på så sätt räkna ut den bästa dammsugar-rutten. Navibot tar sig enkelt över trösklar, sladdar och mattkanter. Du kan också avgränsa städytan genom att placera ut en virtuell vägg med hjälp av en ir-sändare. När Navibot känner att batterierna behöver laddas återvänder den bara till sin laddstation.

www.samsung.com

Boka tvättstugan via din iPhone

Aptus är först ut med en app för tvättstugebokning. Kan du redan idag boka tvättstugan via Aptus web-bokningssystem så är det bara att ladda ner kostnadsfritt på iTunes appstore. Om det finns i bokningssystemet så går det även att boka bastun, övernattningslägenheten, solariet och så vidare via iPhone eller iPod Touch.

www.aptus.se



Skydda dina fönster mot inbrott

Stocksundet Byggsystem lanserar ett helt nytt system för isolering och enklare inbrottskydd i traditionella kopplade 2-glasfönster och fönsterdörrar. Systemet går ut på att montera en tunn glasklar plastskiva i

spalten mellan fönsterbågarna. Önskar man främst ha energibesparing fäster man plastskivan på insidan av den övre fönsterbågen och låter den hänga löst som en "osynlig gardin". För bästa inbrottskyddseffekt bör skivan också fästas med skruv. Monteringen lämnar samtliga originalglas och snickerier helt opåverkade och leder inte till någon försämring av ljusinsläppet. www.stocksundet.se

HOGIA KAN FASTIGHETSSYSTEM

Nyhet!

E-avisering i Hogia Fastighet



En leverantör för din fastighetsadministration

Vill du ha ett användarvänligt system med smarta betalningsflöden?

Välkommen på en lunchvisning i vår!

Låt oss visa dig som är intresserad av att byta system vad Hogia Fastighet kan göra för din verksamhet. Visningen är kostnadsfri och vi bjuder på lunch. Föranmälan krävs. Vi besöker följande orter:

STOCKHOLM
GÖTEBORG
MALMÖ
KALMAR
KARLSKRONA
SUNDSVALL

ÖRNSKÖLDSVIK
LULEÅ
PITEÅ
BORÅS
STRÖMSTAD
TROLLHÄTTAN

Tid: Kl 11.30 - 14.00

För anmälan och mer info, läs mer på:

www.hogia.se/fastighetssystem

Microsoft
GOLD CERTIFIED
Partner



Hogia har tilldelats trippel-A för högsta kreditvärdighet.



Samarbetspartner till



HOGIA FASTIGHETSSYSTEM AB

Hakenäs 444 28 Stenungsund
Tel 0303-688 20

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

Fall från Hyresnämnden

Runt om i landet avgörs mängder av fall dagligen i våra hyresnämnder. Möt här några av dem. En hyresvärd kämpar för att få ordning på bråk mellan grannarna i ett hus som pågått under flera år. En annan är oense med sin hyresgäst om ett lägenhetsbyte.

TEXT **KARIN RUTSTRÖM** ILLUSTRATION **DENNIS ERIKSSON**



VITTNEN SKRÄMDA TILL TYSTNAD

■ En hyresvärd i Malmö har under flera år fått klagomål från hyresgäster i ett hus. Klagomålen gäller en äldre kvinnlig hyresgäst och hennes barnbarn som ofta besöker henne. Det är ständiga högljudda bråk och skrik från lägenheten såväl dag som natt. Kvinnan har flera gånger hamnat i bråk och varit hotfull mot andra hyresgäster. Bråken kulminerar när kvinnans barnbarn skjuter raketer på en av grannarna som är ute med sin hund. Hyresvärderna som skickat flera varningsbrev till kvinnan har slutligen sagt upp hyreskontraktet. Eftersom kvinnan vägrar att acceptera uppsägningen hamnar ärendet i Hyresnämnden. Vid sammanträdet vittnar flera hyresgäster om störningarna. De bor alla på samma gård men ingen av dem bor i samma trappuppgång som kvinnan. Enligt vittnesmålen är grannarna som bor i

samma trappuppgång rädda för kvinnan och hennes familj och vågar därför inte vittna. Kvinnan hörs under ed och menar att klagomålen är överdrivna.

Eftersom det saknas vittnesmål eller skriftliga redogörelser från de grannar som är mest störda avslår Hyresnämnden hyresvärdens ansökan. Hyresnämnden skriver i domen att om störningarna är så allvarliga som de beskrivs borde de grannar som är mest störda ge sig till känna.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNAS

”Det här är besvärliga fall. Det är vanligtvis svårt att få grannar att vittna särskilt om det förekommit hotelser och bråk. En möjlighet kan vara att kräva att motparten lämnar sammanträdesrummet när vittnet ska höras. Men om de är mycket rädda är det inte säkert att det räcker. Det kan också hjälpa till

om det finns ordentliga anteckningar med tider och datum för störningarna, att hyresgästerna för en logg som sedan kan användas som bevismaterial”

Chefsjurist, Rune Thomsson

SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

Enligt 25 § i hyreslagen (12 kapitlet i jordabalken) är hyresvärderna skyldiga att ingripa om han får klagomål på störningar som är befogade. Den störande ska först kontaktas och informeras om vilka regler som gäller. Fortsätter störningarna ska hyresvärderna skriftligen kräva rättelse. Slutligen kan hyresgästen sägas upp för avflyttning på grund av förverkande. Om ärendet hamnar i Hyresnämnden måste hyresvärderna bevisa att det förekommit störningar som varit så allvarliga att det finns grund för uppsägning.

FYRA KILOMETER RÄCKTE INTE

■ En hyresgäst i Göteborg ansöker i hyresnämnden om att få tillstånd till ett lägenhetsbyte. Han vill flytta ihop med sin flickvän och därför byta sin lägenhet på 35 kvadratmeter till en större på 55 kvadratmeter. Lägenheten han vill byta till ligger i närheten av den nuvarande bostaden. Fastighetsbolaget som är hyresvärd vill inte godkänna bytet eftersom de redan har erbjudit hyresgästen en större lägenhet i ett annat bostadsområde som ligger 4,6 km längre bort. Hyresgästen har tackat nej och svarat att den lägenhet hyresvärderna erbjuder honom ligger för långt från centrala Göteborg.

Hyresnämnden avslår hyresgästens bytesansökan. De anser att den lägenhet hyresvärderna erbjudit är likvärdig den som hyresgästen önskar byta till. Avståndet mellan de två lägenheterna är för litet för att det ska ha någon betydelse.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNAS

”Här är Hyresnämndens dom tydlig. Att hyresgästen behöver en större lägenhet är visserligen ett beaktansvärt skäl. Men eftersom hyresvärderna redan erbjudit

dem en större lägenhet så har det ingen betydelse. Skälet att den andra lägenheten skulle ligga mer centralt räknas inte som beaktansvärt.”

Chefsjurist, Rune Thomsson

SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

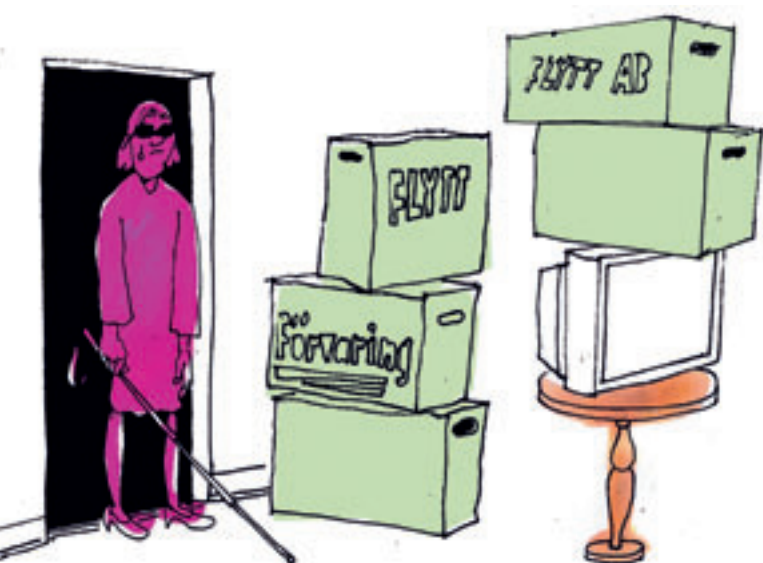
Enligt 35 § i hyreslagen (12 kapitlet i jordabalken) måste en hyresgäst ha beaktansvärda (trovärdiga) skäl för att Hyresnämnden ska ge tillstånd till ett lägenhetsbyte.

Beaktansvärda skäl är exempelvis:

- Ändrade familjeförhållanden som innebär behov av en större, mindre eller billigare bostad.
- Väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden som innebär behov av en lägre hyra.
- Ändrade förhållanden på grund av studier eller arbetsplatsens läge.
- Om hyresgästen genom bytet kan få en väsentligt förbättrad bostadsstandard, exempelvis en större och/eller nyrenoverad lägenhet.

Läs mer i broschyren Riktlinjer för lägenhetsbyten, den finns på <http://www.fastighetsagarna.se>





FÖRRÅD ELLER FRITIDSBOENDE

■ En kvinna som är sambo med en man hyr ytterligare en lägenhet i samma hus. Enligt hyresvärden hyr kvinnan lägenheten för att förvara möbler som inte får plats i parets lägenhet. I kontraktet har hyresvärden därför lagt in en klausul där det står att lägenheten enbart hyrs ut för fritidsboende. Kvinnan har inte uppfattat att hon inte får bo i lägenheten permanent. I takt med att relationen till sambon försämrats har hon spenderat mer och mer tid i lägenheten. Hyresvärden anser att kvinnan brutit mot deras överenskommelse. Trots att lägenheten är en hyresrätt och ligger i ett flerfamiljshus vill han inte hyra ut den som permanentbostad eftersom den har stora renoveringsbehov. Hyresgästen som vill bo kvar säger att hon var ovetande om att hon inte fick bo i lägenheten. Efter att hon är synskadad såg hon inte heller tillägget i kontraktet när hon skrev under.

Hyresnämnden avslår hyresvärdens begäran. De behöver inte pröva frågan om rätten att hyra lägenheten förverkats. Hyresvärden har inte skickat någon skriftlig uppmaning till hyresgästen att vidta rättelse och kan därför inte säga upp hyresavtalet. Hyresnämnden skriver också i domen att den ombyggnad hyresvärden angett som skäl till att lägenheten inte kan hyras ut som permanentbostad, endast gäller normala underhållsåtgärder och har därför

ingen betydelse. De skriver också att de inte kan pröva frågan om lägenheten hyrts ut som förvaringsplats, då det är en fråga om ett lokalhyresavtal och inte ett bostadshyresavtal.

KOMMENTAR FASTIGHETSÄGARNAS

"Här har nämnden fattat ett korrekt beslut. Ärendet faller redan inledningsvis på att hyresvärden inte meddelat hyresgästen om att hon ska vidta rättelse. Om han hade gjort det så hade man ändå haft ett problem eftersom han hävdar att lägenheten hyrts ut som förråd men skrivit i kontraktet att den hyrs ut till fritidsändamål. Ett kontrakt ska vara utformat så att det tydligt framgår vad avtalet avser. Det är också viktigt att hyresgästen verkligen förstår vad hyresförhållandet innebär".

Chefsjurist, Rune Thomsson

SÅ HÄR STÅR DET I HYRESLAGEN

Enligt 23 § i hyreslagen (12 kapitlet i jordabalken). Ett hyresavtal kan upphöra att gälla om bostaden används till något annat än vad som avtalats. För att avtalet ska anses ha upphört krävs att hyresvärden enligt 42§, första stycket, först skriftligen uppmanat hyresgästen att vidta rättelse. Sker inte det kan hyresvärden därefter säga upp avtalet.

SWEDSIGN

FLEXIBLA ENTRÉ- OCH SKYLTLÖSNINGAR

Entrétak

Swedsign erbjuder marknadens bredaste sortiment av entrétak, fastighetsboxar och skyltar. Vi producerar och marknadsför entré & skyltlösningar för inom och utomhusmiljöer till alla typer av fastigheter.



Lightline

Lightline är ett stilrent entrétak i många olika utföranden. Den attraktiva serien av Lightline produkter skyddar inte bara din entré utan höjer även intrycket.



City 90 Entré

City 90 Entré är ett klassiskt entrétak, den luftiga designen känns både modern och tidlös.

Fastighetsboxar

SweBox erbjuder ett av marknadens bredaste sortiment av fastighetsboxar och tidningshållare. Våra modeller gör det möjligt att finna en lösning som passar alla fastigheter.



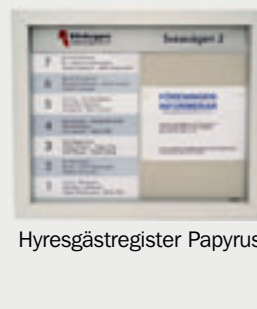
Swebox

HBV
AVTAL

Certifikat:
47 94 01

Skyltar

- Utomhusskyltar
- Fastighetsregister
- Anslagstavlor
- Lägenhetsskyltar
- Kompletta skyltsystem



Hyresgästregister Papyrus

SWEDSIGN AB, TÄBY, Tel 08-505 230 30
info@swedsign.se www.swedsign.se

Fråga experterna

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



Charlotte Andersson
Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Göteborg
Första Regionen



Per Forsling
Energispecialist,
Fastighetsägarna
Stockholm



Emma Henriksson
Utredningschef,
Fastighetsägarna
Sverige



Christian Senyk
Bostadsrätts-
expert,
Fastighetsägarna
Stockholm



Rune Thomsson
Chefsjurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Ulla Werkell
Skattejurist,
Fastighetsägarna
Sverige



Bengt Wånggren
Utvecklingschef,
Fastighetsägarna
Sverige

JAG VILL GREENBUILDINGMÄRKA MIN FASTIGHET, MEN HUR?

FRÅGA Jag har en kontorsfastighet som jag tror uppfyller kriterierna för GreenBuilding-märkning. Men vad jag förstår kan man inte längre vända sig till Fastighetsägarna för att få hjälp. Så, vem ska jag kontakta?

SVAR Den 1 juni 2010 övertog organisationen Sweden Green Building Council rollen att vara svensk representant för det europeiska energieffektiviseringsprogrammet GreenBuilding. Fastighetsägarna har varit svensk representant i sex år och har i samarbete med högskolor och energimyndigheter i andra europeiska länder byggt upp regelverk, hjälpmedel och bedömningssystem för programmet.

SWEDEN Green Building Council har bildats just för att tillhandahålla certifierings- och klassningssystem för byggnader i Sverige. Fastighetsägarna är initiativtagare och en av grundarna till organisationen. Ansökningar om att bli GreenBuilding Partner eller GreenBuilding Stödande Företag ska numera sändas till Sweden Green Building Council. Regler och ansökningsblanketter finns på hemsidan www.sgbc.se i stället för på Fastighetsägarnas hemsida.



ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG

Ansökningar kan i fortsättningen bara göras av medlemmar i Sweden Green Building Council, vilket innebär att för fastighetsföretag som idag inte är medlemmar uppkommer en kostnad. Men den kan undvikas om man vill bli GreenBuilding Partner för

befintlig byggnad som energieffektiviserats.

Då kan ansökan sändas direkt till EU och då är det även i fortsättningen gratis.

BENGT WÅNGGREN
bengt.wanggren
@fastighetsagarna.se

MIN HYRA HÖJS MED 400 PROCENT

FRÅGA Jag hyr en källarlocal på 70 kvadratmeter av en bostadsrättsförening. Hyresavtalet löper på ett år i taget och innevarande kontraktstid går ut den sista april 2011. Hyran för innevarande kontraktstid är 100 kronor per kvadratmeter och år. Nu har föreningen sagt upp kontraktet. För nästkommande period begär föreningen en hyra på 400 kronor per kvadratmeter och år. Lokalen ska inte åtgärdas eller förbättras i något avseende. Den begärda höjningen innebär alltså en fyra gånger högre hyra. Min fråga är helt enkelt om föreningen får göra så?

SVAR En hyresvärd har rätt att begära marknadshyra. Med marknadshyra avses en hyra som bestäms med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Hur stor en begärd höjning är i förhållande till utgående hyra är utan betydelse. Det är alltså den begärda nivån i förhållande till hyran för andra liknande lokaler som är avgörande. Om du tycker att den begärda hyran inte är skälig med hänsyn till hyresnivån för liknande källarlokaler ska du vända dig till hyresnämnden och begära medling.

RUNE THOMSSON
rune.thomsson
@fastighetsagarna.se



ILLUSTRATION: ULRIKA HELLBERG

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

Aktuella remisser

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

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Energimarknadsinspektionens PM "Förslag till ändring i kapitel 5 a samt i kapitel 5, 20 och 215§ ellagen. Slutdatum 2 september (yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

NÄRINGSDEPARTEMENTET: Betänkandet "Tredje inre marknadspaketet för el och naturgas. Fortsatt europeisk harmonisering". Slutdatum 3 september (yogesh.kumar@fastighetsagarna.se).

BOKFÖRINGSNÄMNDEN: Förslag till nytt råd med tillhörande vägledning. Slutdatum 30 september (ulla.werkell@fastighetsagarna.se).

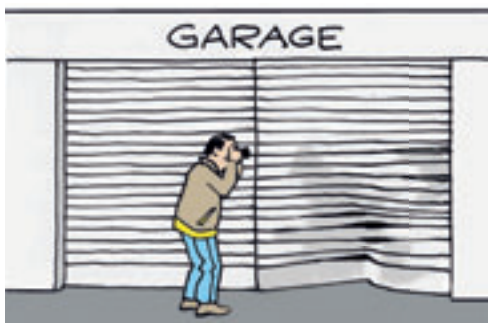
JUSTITIEDEPARTEMENTET: Förslag till förordning om behandling av personuppgifter i Lantmäteriets databas för arkiverade handlingar. Slutdatum 30 september (rune.thomsson@fastighetsagarna.se).

BOVERKET: Ändringar av Boverkets regler om brandskydd. Slutdatum 1 oktober (yogesh.kumar@fastighetsagarna.se)

INTEGRATIONS- OCH JÄMSTÄLLDHETSDEPARTEMENTET: Bortom fagert tal - om bristande tillgänglighet som diskriminering. Slutdatum 19 november (bengt.wanggren@fastighetsagarna.se).

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

Var hamnar kostnader för trafikskador i ert företag?



Stannar de på företaget som löpande underhåll?

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

Slå en signal så ordnar vi resten!



www.trafikskadetjanst.se

E-post: help@trafikskadetjanst.se

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

 Stockholmsmässan

NORDENS STÖRSTA SÄKERHETSMÄSSA!



Se lösningarna som ökar säkerheten i våra fastigheter

På Skydd 2010 är specialistföretagen på plats för att visa dig tekniken, systemen och de smarta lösningarna som förebygger och ökar säkerheten och skapar ökad trygghet i våra fastigheter och lokaler. Välkommen!

SKYDD

Säkerhet • Brand & Räddning

14 – 17 september 2010

Stockholmsmässan

Nordens viktigaste mötesplats för skydd och säkerhet

- Över 250 av branschens ledande leverantörer är på plats för att visa dig säkerhetsnyheterna.
- Se alla nya tekniska innovationer och smarta framtidslösningar avancerade säkerhets- och övervaknings-system.
- Sofistikerad IT-säkerhet med bl.a. öppna seminarier.
- Konferensprogram se: www.skydd.net/konferens

För fri entré – registrera dig på:

www.skydd.net

Ange kod: 430

Huvudsponsor:

 **SOS Alarm**[®]
För ett tryggare samhälle

WWW.SKYDD.NET

Årets fastighetsägare



FOTO: JONAS FORSBERG

Ragnhild Backman fick utmärkelsen för 2009 "för ett aktivt och själfullt fastighetsföretagande med sikte på framtiden och dess möjligheter".

Hon blev Årets fastighetsägare 2009 Vem blir det i år?

Nominera din kandidat till Årets fastighetsägare 2010 på www.fastighets-tidningen.se

Årets Fastighetsägare är Fastighetstidningens pris som går till den fastighetsägare, liten eller stor, som har en tydlig och bärkraftig affärsidé, kommersiell framgång, god kundkontakt och god miljö.

Sista nomineringsdag är den 15 september.

Prisutdelningen, den fjortonde i ordningen, sker i Stockholm den 27 oktober i samband med Fastighetsägarnas fullmäktigemöte. Prisets syfte är att lyfta fram fastighetsbranschen och dess aktörers viktiga roll i samhället. Det ska också fästa uppmärksamhet på privatvärdarnas betydelse för utvecklingen för sin ort och det faktum att privat fastighetsägande handlar om små och medelstora företag.

” Prisets syfte är att lyfta fram fastighetsbranschen och dess aktörers viktiga roll i samhället.”

Jag nominerar (person eller företag)

Som nås på (tel/fax/e-post)

Motivering

Jag själv heter

Jag nås på (tel/fax/e-post)

Fyll i kupongen, eller skriv på ett löst papper, och skicka till Fastighetstidningen, Intellecta Publicisterna, Box 19063, 104 32 Stockholm. Det går också bra att e-posta till redaktionen@fastighetstidningen.se. Allra enklast nominerar du din kandidat på www.fastighetstidningen.se. Sista nomineringsdag är den **15 september**.



DV Compact – en snabb installation



Enkelhet när den är som bäst

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

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

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

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

DV Compact finns med roterande värmeåtervinning eller plattvärmeväxlare och finns i storlekar för flödena 1,2-7 m³/s.



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

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

 **Systemair**

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

Nytt från din förening

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



Dags att flytta hemifrån?

NÄR DET ÄR dags att söka sin första egna lägenhet kan det vara en god idé att läsa igenom Fastighetsägarnas nya skrift "En dag är det dags".

Skriften är tänkt att användas som läromedel på gymnasienivå och ger praktisk och matnyttig information om vad man behöver veta när man ska flytta hemifrån. Skriften kommer att distribueras via Utbudet där svenska skolor och lärare kan beställa skriften.

Optimism på kontorshyresmarknaden

FASTIGHETSÄGARE SOM hyr ut kontor är mer optimistiska i dag än för ett år sedan visar en ny rapport från Fastighetsägarna Mellansverige. Dock brottas vissa kommuner fortfarande med höga vakanser. Rapporten bygger på en enkätundersökning bland fastighetsägare i de sex kommunerna Uppsala, Västerås, Örebro, Norrköping, Gävle och Eskilstuna. I flera kommuner har hyrorna i attraktiva lägen stigit sedan förra året – i vissa fall med 20 procent. Hyrorna är högst i Uppsala, vakanserna störst i Norrköping. I varje kommun besvarade mellan sju och tolv respondenter enkäten. De svarar för mellan 54 och 83 procent av respektive kontorshyresmarknad.

Gullmarsplan tråkigast i Stockholm

GULLMARSPLAN HAR röstats fram av stockholmarna som Stockholms tråkigaste plats. Omröstningen gjordes i tidningen *Metro*. I samarbete med Fastighetsägarna Stockholm och fyra arkitektbyråer valde tidningen ut fyra tråkiga platser. Sedan var det upp till läsarna att välja ut den plats som var i mest behov av förnyelse.

Och allra tråkigaste platsen ansåg läsarna att Gullmarsplan är.

Nu jobbar de fyra arkitektbyråerna på förslag hur de vill förnya platsen, bästa förslaget röstas fram av Metros läsare i höst. Den 30 september presenteras vinnaren under ett seminarium arrangerat av Fastighetsägarna Stockholm på fastighetsmässan Business Arena.

Ladda ner nya energirapporter

DAGENS BEBYGGELSE står för en stor del av samhällets energiförbrukning och medför därför en stor påverkan på miljön.

Som fastighetsägare blir det allt viktigare att försöka bidra till ett mer hållbart samhälle genom att minska miljö- och klimatpåverkan.

Under 2009 och i början av 2010 har Fastighetsägarna låtit genomföra ett antal utredningar för att identifiera vad det är som hindrar fastighetsägare att

genomföra åtgärder. Fastighetsägarna har också utrett hur stor potential av lönsamma energisparåtgärder som finns. Utredningarna har nu lett till ett antal rapporter och målsättningar som Fastighetsägarnas medlemmar kan ta del av.

Några av rapporterna som kan laddas ner från Fastighetsägarnas hemsida är: *Så når vi de nationella miljömålen*, *Frågor om energi som fastighetsägare vill ha svar på*, *Incitament för energi-effektivisering – eller hur betalar vi för vår energi och Fastighetsägarnas energieffektiviseringsarbete 1995–2008*.

DINA FÖRMÅNER

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



AVTAL MED PREEM I GÖTEBORG

FASTIGHETSÄGARNNA GÖTEBORG Första Regionen har tecknat ett avtal med Preem som ger medlemmarna mycket förmånliga rabatter. Medlemmarna får alltid 35 öre rabatt på E85 och bensin och 65 öre rabatt på diesel. På alla biltillbehör ges även 10 procent rabatt. Liknande avtal finns även hos andra regioner, gå in på www.fastighetsagarna.se och läs om just din regions förmånsavtal.

RABATTERAD EL I MELLANSVERIGE

FASTIGHETSÄGARNNA MELLANSVERIGE har tecknat ett ramavtal med Eskilstuna Energi och Miljö. Medlemmar erbjuds köpa rabatterad el enligt tre olika prismodeller. Beroende på kundens val av modell sker ett påslag på elbörpriserna på mellan 1,7 till 2,1 öre per kWh. Avtalet började gälla från och med den första juli i år.

Läs mer på Fastighetsägarna Mellansveriges webbsida, www.fastighetsagarna.se

SAMARBETSAVTAL OM ÖPPNA NÄT

FASTIGHETSÄGARNNA STOCKHOLM har slutit ett femårigt samarbetsavtal med iTux, ett företag inom Com Hem-koncernen. Avtalet ger möjlighet till öppna nät genom att tillföra en parallell infrastruktur där hyresgäster kan välja nya tjänster inom TV, bredband och telefoni som ett komplement till det utbud som finns i dag. Genom samarbetsavtalet kan medlemmarna bli rekommenderade ett företag med en teknisk lösning på sin bredbandsanslutning, som lever upp till de krav som Fastighetsägarna i Stockholm ställer.

Mer information finns på Fastighetsägarna Stockholms webbsida www.fastighetsagarna.se

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

Nytt från din förening



Här presenterar vi nyheter och aktuella evenemang från din förening. Kontaktuppgifter till din förening och ditt lokalkontor hittar du nederst på sidan.

FASTIGHETSÄGARNNA MELLANSVERIGE

Fastighetsträff i Katrineholm

Den 9-10 september anordnar Fastighetsägarna Mellansverige konferensen Fastighetsträffen. Konferensen riktar sig till medlemsföretagen och deras anställda och är ett ypperligt tillfälle att träffa branschkollegor, utbyta erfarenhet och lära sig nya saker. Mer information finns på Fastighetsägarna Mellansveriges hemsida www.fastighetsagarna.se

FASTIGHETSÄGARNNA NORR

Norr satsar på ortsträffar

Fastighetsägarna Norr har börjat arrangera lokala ortsträffar för att fånga upp medlemmarnas önskemål och krav. Tanken är att samtidigt också kunna informera om till exempel organisationens tjänster, förmånsavtal och opinionsbildande arbete. De privata fastighetsägarna får vid träffarna möjlighet att träffa representanter från kommunen. Först ut var några orter runt Örnköldsvik och Umeå där

träffarna var välbesökta. Efter sommaren fortsätter nu träffarna i resten av regionen.

FASTIGHETSÄGARNNA STOCKHOLM

Ny chef för förvaltningsutveckling

Per Forsling

började den 1 juli som chef för förvaltningsutveckling hos Fastighetsägarna Stockholm.

Han efterträder Ronny Bergens, som har gått i pension. Per har arbetat hos Fastighetsägarna Stockholm sedan 2005, främst med energifrågor. Per är utbildad civilingenjör från KTH och har mer än tio års erfarenhet av fastighetsbranschen.



Per Forsling

Nytt förmånskort

Nu har Fastighetsägarna Stockholms Förmånskort skickats ut till alla medlemmar. Förmånskortet ger medlemmarna i Fastighetsägarna Stockholm en rad attraktiva medlemsförmåner. Bland annat rabatt på tapet och färg, kök och bad, spisar,

kylskåp och andra vitvaror. Förmånskortet kostar ingenting att beställa och är helt utan förpliktelser eller åtaganden av något slag. www.fastighetsagarna.se/formanskortet

FASTIGHETSÄGARNNA SYD

Nya kurser i Syd

Fastighetsägarna Syd erbjuder sina medlemmar ett digert utbildningsprogram för hösten. Det handlar både om efterfrågade utbildningar och helt nya. Bland nyheterna finns en halvdags kurs om egenkontroll, en kvällskurs i Malmö för bostadsrättsföreningar som ska starta underhålls- och ombyggnadsprojekt och en halv dags energiskola. För mer information: info@syd.fastighetsagarna.se eller tel 040-35 01 70.

Ny fastighetsjurist i Helsingborg

Marie Blohmé

Enhörning börjar som fastighetsjurist på Fastighetsägarna Syds kontor i Helsingborg den 1 september. Närmast



Marie Blohmé Enhörning

kommer hon från Swedbanks Juristbyrå. Hon ska vikariera för Karin Gjörtler som är föräldraledig.

FASTIGHETSÄGARNNA GÖTEBORG FÖRSTA REGIONEN

Entreprenadjuridik för hyresvärdar

Den 7-8 oktober erbjuder Fastighetsägarna Göteborg kursen Entreprenadjuridik för hyresvärdar på avkopplande Stenungsbaden. Kursdeltagarna får en grundläggande genomgång av entreprenadjuridik och hur man fyller i kontraktsformulär. Föreläsningar blandas med gruppövningar. En av kursledarna är Fastighetsägarna Göteborgs fastighetsjurist Emma Gullmarstrand, som är expert på entreprenadsrätt.

FASTIGHETSÄGARNNA UTBILDNING

FASTIGHETSÄGARNAS UTBILDNINGAR

hålls av egna experter. Dessa arbetar dagligen med hyresrättsliga frågor, förhandling, fastighetsekonomi och energifrågor med mera.

På hemsidan www.fastighetsagarna.se kan du läsa mer om Fastighetsägarnas utbildningar.

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 Norrbygden

vd Monika Lundberg
Post/besök Södra Järnvägs-
gatan 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 Kungs-
gatan 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 Drottninggatan 19, 602 24 Norrköping
Tel 011 19 39 70 Fax 011 12 50 89
kontorschef Peter Sörman
Post Box 3042, 750 03 Uppsala

Besök Väder-
kvarngatan 30
Tel 018 12 80 37
Fax 018 13 34 81
kontorschef Cecilia
Hamenius

Post/besök Kristina-
gatan 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 08 617 76 80
www.fastighetsagarna.se
info@stofast.se
Avdelningskontor Visby
Tel 0498 21 01 80

5. Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

vd Lennart Alexan-
dersson
Tel 031 755 33 01,
0709 55 60 01
Massmediekontakt
Andreas Jarud
Tel 031 755 33 43,
0709 55 60 43
Fax 031 755 33 39
Post Box 53081,
400 14 Göteborg
Besök Vasagatan 45
Tel 031 755 33 00
Fax 031 755 33 39
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarnagfr.se
Post Box 401, 503 12 Borås
Besök Österlånggatan 33
Tel 033 23 30 60
Fax 033 23 30 69

Post/besök
Karl X:s väg 33,
302 36 Halmstad
Tel 035 17 68 60 Fax 035 17 68 69
Post/besök Kapellgatan 5B,
553 17 Jönköping
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 Agatan 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 Engelbrektsgatan 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 Lööf

Säkra och trygga nyheter!

ELS Vision™

Tvättstugebokning/Infotavla



PA-59

Porttelefon



PROX-66

Vandalläsare



Säkerhet för hela fastigheten

Här presenterar vi de senaste nyheterna för en säker fastighet. Nu tar vi ytterligare ett steg i utvecklingen genom helt nya porttelefoner, ny vandalläsare som tål hårda tag som slag, sparkar samt eld med öppen låga. Ny tvättstugebokning och infopanel som säljs och marknadsförs av Electrolux Laundry Systems Sweden AB.

VISION är marknadens mest överskådliga tvättstugebokning/infotavla med en skärm på hela 15,5 tum. Den stora fördelen är att produkten kan fungera som tvättbokning eller infotavla eller

både och. Genom den stora skärmen så får man en god överblick samt ett enkelt handhavande. Som Infopanel fungerar den som namntavla och kan innehålla allmän och personlig information. Allt administreras från vår programvara M5.

Med RCOs helintegrerade säkerhetssystem ingår allt för att få en nyckelfri fastighet. I det integrerade systemet ingår kortläsare, tvättstugebokning, infopanel, larmsystem, porttelefon, kameraövervakning samt elektroniska lås för lägenheter.

Låter det intressant, för mer info, gå in på www.rco.se

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



Claes Hedlund
Telefon:
040-35 25 25



Ulf Ö Andersson
Telefon:
08-762 69 65



Christer Wejderot
Telefon:
040-35 25 37

Almegas huvudkontor:
Postadress:
Box 55545, 102 04 Stockholm
Besöksadress:
Sturegatan 11
Tel: 08-762 69 00 **Fax:** 08-762 69 48
Telefonjour: 08-762 69 90
Förlag: 026-24 90 27
almega.epost@almega.se
www.almega.se

DIALOG MED MEDARBETARNA CENTRALT I LOKAL LÖNEBILDNING

NÄSTAN ALLA tjänsteföretag på den privata marknaden har numera möjlighet till lönerrevision genom lokal lönebildning. Lokal lönebildning är inte ett projekt utan en långsiktig process. När lönepolicy och kriterier är färdiga och lönesamtalen är genomförda sätter man igång nästa varv. Vad var bra, vad kan utvecklas och behöver speciella stödinsatser? Vad tycker chefer och medarbetare?

Det spelar ingen roll hur bra lönepolicy och kriterier är, om cheferna inte är med på taget händer det inte så mycket. Med en engagerad företagsledning är hälften vunnet, då förstår alla i företaget att lokal lönebildning är



prioriterad och viktig för företaget. Kärnan i processen är lönesättande chefs dialog med medarbetaren (målsamtal, lönesamtal eller vad man nu kallar dem).

De lönesättande cheferna måste känna till företagets ekonomiska förutsättningar och mål, kunna kommunicera dem och veta hur människor fungerar.

DET GÅR INTE att kopiera en modell från ett annat företag och tro att det fungerar i det egna. En lönepolicy måste byggas på varje företags unika förutsättningar. Här tydliggör företagsledningen sina värderingar, vad medarbetaren kan förvänta sig. Då är det självklart att det inte ser likadant ut i alla företag.

I lönesamtalen skall medarbetaren få förklarar varför hon får den lön hon får och få veta vad hon skall göra för att kunna förbättra

sin löneutveckling. Chefen skall då få en möjlighet att värdera och bekräfta hur överenskomna mål uppnåtts. Lön ska sättas på medarbetarens egna meriter, inte på vad någon annan åstadkommit (efter lönestatistik) eller efter konsumentprisindex (kompensation för kostnadsökning).

Det är lika viktigt att driva processen i dåliga tider som i goda. Kanske ännu viktigare i dåliga tider eftersom företaget då måste hushålla med knappa resurser och alla medarbetare måste förstå det. Även det lilla företaget skall tillämpa processen, men här är personkännedom självklar och lönesättande chef oftast företagens själv.

Lokal lönebildning handlar inte bara om pengar. Det är ett sätt för ledningen att styra verksamheten. Och så garanterar det att alla chefer har strukturerade samtal med sina medarbetare där de utvärderar året och ser vilka förändringar som behövs. Detta är inte minst viktigt och en kvalitetshöjande faktor i företagets personalpolitik.

Om ni kör fast har Almega experter i sin lönebildningsenhet.

CHRISTER WEJDEROT
christer.wejderot@almega.se

SÅ HÅLLS LÖNEPROCESSEN IGÅNG:

1. Vad vill vi belöna? Koppla prestationer till affärsidén. Hur ska vi göra bedömningen? Ställ rimliga krav, men se till att skalan ger utrymme för förbättringar – det ska vara svårt att få en femma!
2. Innan lönesamtalen: Förbered! Lönen grundar sig på prestationen under hela året, gör löpande anteckningar. Företagsledningen måste informera och få alla att förstå hur mycket löneutrymme som finns och varför.
3. Ta hänsyn till fackliga avtal. Eventuellt har kollektivavtalet en angiven procent-sats eller ett belopp för minimihöjning. Utvärdera efter varje lönerrevision – hur gick det, vad kan vi göra bättre?

ALMEGA SVARAR

FRÅGA Vad gäller för semesterlön vid sparad semester?

SVAR Från 1 april i år finns ingen särskild regel för semesterlön vid sparad semester. Samtliga sparade semesterdagar som läggs ut ska betraktas som intjänade under det närmast föregående intjänandeåret.

Radon syns hörs luktar inte

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

- Vi hjälper dig att bekämpa radon genom:
- mätningar och besiktningar för att klarlägga typ och omfattning av radon
 - åtgärder mot såväl bygg- som markradon

Super- och
Gasellföretag

**Hem
komfort**
RadonSpecialisten

Fastighetsfolk

Anders Eklund har anställts som projektchef på **Skolfastigheter i Stockholm AB**. Han kommer senast från **Unibail-Rodamco**.



Inger Olsson blir vd för **Swedish Hospital Partners**. Inger Olsson har en lång bakgrund inom **Skanska**.



Johan Carlberg tillträder som ny fastighetschef för **G&K Blanks Fastigheter**. Han kommer närmast från **Skövdebestäder**.

Susanne Finér tillträder som ekonomischef på **AMF Fastigheter** och kommer att ingå i ledningsgruppen.



Kerstin Gillsbro har utsetts till ny VD i **Jernhusen AB**. Hon kommer närmast från befattningen som vd i **NCC Bostäder Sverige**.



Marcus Tärnåsen blir ny projektchef på **HEBA Fastighets AB**. Närmast kommer han från **DTZ Sweden AB**.

Bert-Ove Johansson blir ny transaktionschef för **Newsec** samt vd för **Newsec Corporate Finance AB**.

Anders Tägt har anställts som finanschef på **Sagax**. Han kommer närmast från **Doughty Hanson Real Estate**.

Björn Andersson blir ny vd för **Vallonbygden AB**. Han kommer

närmast från **Danske Bank** i Finspång där han varit bankdirektör.

Pernilla Wigren har anställts som ny vd för **Kopparstaden AB**. Hon har tidigare varit vd för **Falu Rödfärg**.

Sveafastigheter har rekryterat nya medarbetare inom transaktion, controlling, finansiering och administration, till kontoret i Helsingfors. **Jonas Ahlblad**, Director, kommer närmast från Leimdorfer. **Robert Landtman**, Investment Manager, kommer närmast från Veronis Suhler Stevenson i London. **Nina Cainberg**, Associate, har tidigare jobbat som analytiker på Sveafastigheter i Stockholm. **Robert Laurent**, Business Controller, kommer närmast från Ejendomsinvest. **Matti-Pekka Sävelkoski**, Senior Associate Finance, har tidigare jobbat på Aareal Bank som vice president. **Hannele Saaristo-Pouta**, Office Manager, har tidigare jobbat som sekreterare på Sjaelso och Castrén & Snellman.

Savills har anställt **Karin Zakariasson** som ny värderingschef för den svenska marknaden. Hon kommer närmast från Newsec. Nuvarande värderingschef, **Lars Rickardson**, har utnämnts till ansvarig för konsultverksamheten.

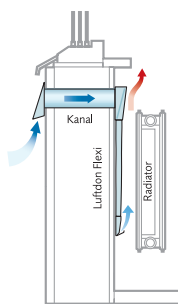
Aspelin-Ramm Fastigheter AB har anställt **Carina Ziser** som ny marknadskoordinator.

Bostadsstiftelsen Signalisten i Solna har rekryterat **Catarina Johansson Nyman** som ny vd.

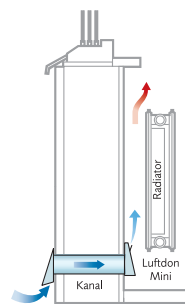


Ny luft i gamla hus

Luftdonet Easy-Vent ROT monteras i anslutning till befintlig radiator och tillför bostaden skönt tempererad friskluft. Med våra smarta modeller behöver varken radiator eller fönsterbänk demonteras. Enklare kan det inte bli att installera effektiv och dragfri ventilation i äldre bostäder.



Böjbara Flexi förs enkelt ned bakom radiatören. Uteluften filtreras och förväms effektivt innan den strömmar in i rummet.



Mini används då kanalen passar bäst under radiatören. Den ger samma sköna luftflöde och är lika lätt att montera som Flexi.

ACTICON
smartare ventilation

Tel. 036-37 07 90
www.acticon.se

Grattis ni som löste sommarkrysset!

Rätt lösning till sommarkrysset i föregående nummer är författaren **Gunnar Björling** och diktens namn som vi efterlyste är **Förstad**. Grattis till Ulf Carlsson, Göteborg, Ingrid Nilsson, Varberg, Ingrid Fries, Vretstorp, Sven Arne Thornell, Stockholm, Hans Kalla, Bromma, Bengt Svensson, Kullavik, Gunilla Christensen, Landskrona, Bengt Svensson, Göteborg, Solveig Dolk, Gamleby och Inger Gustafsson i Huskvarna.

Ni får alla den prisade äventyrsromanen *Ängels lek* av Carlos Ruiz Zafón.



Rätt gjort.

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

Nedan finner du leverantörer som aktivt stödjer kvalitetssystemet Auktoriserat Golvföretag.

”Vi rekommenderar ett Auktoriserat Golvföretag vid installation av våra material.”



AUKTORISERAT GOLVFÖRETAG

KOMPETENS \ KVALITET \ GARANTI

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

Kalendariet

Redaktör: redaktionen@fastighetstidningen.se

Trä 2010 Virserum 9-19 september

Utställning med infallsvinklar kring klimatsmart byggande och industriella lösningar.
www.virserumskonsthall.com

Jordbävningsförstärkning av fastighet Stockholm

t.o.m. 19 september
Statens fastighetsverk visar hur man jordbävningsförstärkte det svenska generalkonsulatet i Istanbul under det gångna året. Ingår i sommarutställningen Istanbul - Konstantinopel - fotograf **G Berggren** med foton tagna 1866-1920.
www.medelhavsmuseet.se

Grinden - drömmen om den hemliga trädgården Borås t.o.m. 3 oktober

Borås konstmuseums utställning av designade grindar i Ramnaparken.
www.boras.se/konstmuseum

Skydd 2010 Stockholm 14-17 september

Mässa och konferens för skydd, säkerhet, brand och räddning på Stockholmsmässan i Älvsjö.
www.skydd.net

Facility at your service Stockholm 14-17 september

En mässa och mötesplats om service och tjänster på Stockholmsmässan i Älvsjö.
www.facilityfair.se

Moms i fastighetsbranschen Stockholm 15 september Göteborg 16 september

Halvdagskurs kring grunderna för den komplicerade fastighetsmomsen.
www.seminardesign.se

Värdeskapande fastighetsutveckling Stockholm 16-17 september

Kurs som behandlar fastighetsprojektens komplexa delar som tillsammans leder fram till värdeökning av ett utvecklingsprojekt. Kursen involverar projekt som kan gälla nybyggnation, förtätning, ombildning eller tillbyggnad av bostads- eller kommersiella fastigheter.
www.ibceuroforum.se

Fastighetsbranschens energidag

Stockholm 23 september

Årligt branschmöte kring energieffektivisering och miljöfrågor. Talare från bland annat Vasakronan, Svensk Fjärrvärme, Sweden Green, Building Council, Svenska Bostäder och Svensk energi.
www.seminardesign.se

Hem 2010 Stockholm 7-10 oktober

Inrednings- och designmässa på Stockholmsmässan i Älvsjö. Årets tema är "Hitta hem"
www.hemmassan.se

Fastighet & Hiss 2010 Stockholm 7 oktober Malmö 14 oktober

Seminarier som vänder sig till dig som antingen äger fastigheter eller ansvarar för förvaltning och drift och vill lära dig mer om regelverket och ansvarsfrågan. Speciellt fokus ligger på området hissar.
www.inspecta.se

BostadsrättsMässan 2010 Göteborg 14-16 oktober

Träffa investeringsstarka bostadsrättsföreningsstyrelser, fastighetsförvaltare, beslutsfattare samt organisationer som har bostadsrättsmarknaden som sitt arbetsområde. Mässdagarna, som hålls på Svenska Mässan, bjuder på många möjligheter att förkovra sig i de flesta tänkbara frågor kring bostadsrätt. Utöver det hålls också intressanta seminarier.
www.bostadsmassan.se

Värderings- och lantmäteridagarna Stockholm 20-21 oktober

Träffpunkt för bland annat fastighetsvärderare, fastighetsekonomer och lantmätare. Dagarna innehåller gemensamma pass samt däremellan totalt mer än 30 seminarier som genomförs i upp till fem parallella spår. www.vld.se

Samhällsbyggardagen Stockholm 26 oktober

Samhällsbyggardagen är samhällsbyggnadssektorns stora gemensamma årliga arrangemang med seminarier och en stor branschfest på Münchenbryggeriet i Stockholm.
www.samhallsbyggardagen.se



UTGIFTER, UTGIFTER, UTGIFTER! NU SLIPPER MAN BETALA FÖR GRANNENS ELRÄKNING.

Som fastighetsägare kan det vara svårt att hålla koll på energiåtgången. När man med GAROs system G-mät både kan spara pengar och gynna miljön blir det riktigt intressant. GARO har tagit fram ett unikt och enkelt system för individuell mätning av energiåtgången för exempelvis lägenheter och stugområden.

Systemet som enkelt monteras i en vanlig elcentral behöver ingen extra kabeldragning utan kommunicerar över det befintliga elnätet. Alla data samlas upp och blir till ett fakturaunderlag per lägenhet. Som en extra bonus kan systemet också skicka information i andra riktningen. T ex kan en droppande kran snabbt lokaliseras till rätt lägenhet och åtgärdas. Så bra blir det bara när riktigt smarta idéer och nytänkande företag går hand i hand.

Läs även mer om våra produkter på www.garo.se



GARO®

ENERGIEFFEKTIVITET

Bauer – chemical free water treatment



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 JÄRFÄLLA
Tel: 08-580 380 66 | Fax: 08-580 380 67 | www.bauer-wl.com | email: info@bauer-wl.se

FASTIGHETS RÄTT

FOYEN
ADVOKATFIRMA

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

www.foyen.se

FASTIGHETSSYSTEM



Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300

Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNÄ**

**HALVERA
ENERGIKOSTNADEN!**

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

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



08-708 75 00
www.vivarmersverige.se
Rådgivning – Installation – Service

**ADVOKATFIRMAN
STEINMANN**

**Fastighetsrätt
Hyresrätt, lokaler - bostäder
Bostadsrätt, Arrenderätt
Utbildning**

Harry Steinmann Agneta Gothenby
Niklas Lidquist Maria Liljebblad
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

**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

säkervatten.se



Folk som kan sin sak

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

BRANSCHENS SÄKER VATTENINSTALLATION • BRANSCHENS SÄKER VATTENINSTALLATION

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

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



STRIFAST
SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

FÖNSTER

Fastighetsägare, byt inte fönster!

Det smarta alternativet.

GRUNDELS

FÖNSTERSYSTEM

www.grundels.se



UNDERHÅLLSFRIA FÖNSTER
Nordens lägsta priser, även med montage!

Prisexempel inkl. moms

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

Montage från 650:-/kv.m

Mer info & prislista på hemsidan
Kontakta oss för offert!

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



PVC-FÖNSTER

Byt till beskyrnersfrihet!

Testade av:

Sveriges
Tekniska
Forskningsinstitut



BRATEX BYGGVAROR AB

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



7/09



8/09



9/09



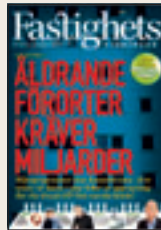
10/09



11/09



1/10



2/10



3/10



4/10



5/10



6/10

ELVA
SKÅL ATT
PRENUME-
RERA

Porto
betalt

Fastighets
TIDNINGEN

Fastighetsägarna

Svarspost

Kundnummer 110 599 100

110 09 Stockholm

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

Jag beställer följande
nummer à 60 kr:

Företag

Namn

Adress

Postadress:

Vill du inte klippa i tidningen? Mejla katja.kaida@fastig-
hetsagarna.se eller gå in på www.fastighetstidningen.se

I nästa nummer – ute den 27 september



FOTO: ERIK MARTENSSON

Ett år tillsammans med **PETER I SÄFFLE**

**SÅ SKA FLER UNGA
FÅ EGEN BOSTAD**

TIPS OCH RÅD:
tak och underhåll



Taktila skyltar - ett lagkrav

Allmänna platser och offentliga miljöer, såväl gamla som nya, ska vara tillgängliga för alla, oavsett funktionsnedsättning.

Vårt sortiment av taktila skyltar uppfyller gällande regler och rekommendationer!

**Vi hjälper dig att
uppfylla lagkravet!**

0770-11 30 00
www.systemtext.se

[SYSTEMTEXT]
signs & graphics

Träffa oss på

SKYDD

Säkerhet • Brand & Räddning
14-17 September 2010

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

Tel 08-506 286 00 Fax 08-506 287 20

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

Postadress Fastighetstidningen, Intellecta Corporate,
Box 19063, 104 32 Stockholm

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

Fastighetstidningen är sedan 1910 organ för landets privata fastighetsägare. Utgivare är Fastighetsägarna Sverige, en del av branschorganisationen Fastighetsägarna (se nedan). Fastighetstidningens redaktionella innehåll lagras/publiceras elektroniskt och publiceras på www.fastighetstidningen.se. Förbehåll mot detta accepteras ej. För insänt obeställt material ansvarar ej.

Redaktionschef



David Grossman

08-506 288 88, 0708-88 45 65

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktions-
sekreterare



Erik Hörnkvist

08-506 288 43, 070-649 63 41

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director



Malin Age

08-506 288 92, 073-411 77 66

malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör
(inkl. webb)



Malin Larshammar

08-506 286 25, 0708-12 94 8

malin.larshammar@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare



Hans Öhman

08-613 57 33, 0736-26 90 58

hans.ohman@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Kerstin Davis, 090-71 18 51
Irene Fällström, 08-613 57 30
Christina Lindström Olsson,
08-617 75 00
Arne Skoglund, 018-51 65 43
Clara Winblad, 040-35 01 78
Hans Öhman, 08-613 57 33

Prenumeration

Katja Kalda, 08-613 57 81
prenumeration@fastighetsagarna.se
Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53112-9
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
Tryck Sörmlands Grafiska AB
Katrineholm 2010



**SVERIGES
TIDSKRIFTER**



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter
TS-kontrollerad upplaga 2009: 19 800
ISSN 0348-5552

FASTIGHETSÄGARNAS

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Organisationen har nära 20 000 medlemmar som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se. Läs mer om EPF på www.epf-fepi.com



40%

Fastigheter står för **40%** av energiförbrukningen. Små åtgärder kan ge **stora besparingar!**

Inom fastigheter är potentialen för energieffektivisering enorm. Effektiva åtgärder som snabbt blir lönsamma kan utföras genom byggnadens tekniska lösningar. Dock krävs det bred teknisk kompetens och en helhetssyn för att hitta lämpliga sådana åtgärder.

TotalTeknisk Service

kan sänka energiförbrukningen i din byggnad med 15%

Kontakta oss helt utan förpliktelser – skicka ett e-postmeddelande till tts@gk.se så ringer vi upp dig

Med **TotalTeknisk Service** får du en rådgivare och diskussionspartner med bred, teknisk kompetens på många områden. Mätningar, analyser och tekniska helhetsbedömningar ger dig en god översikt och bedömning av lönsamma möjligheter.

TotalTeknisk Service kan ta ansvar för driften av all teknik i byggnaden. Regelbunden service och underhåll ger bästa möjliga värme- och klimateffekt, minskar energiförbrukningen och förlänger systemets och komponenternas livslängd. I regel sparar du tack vare detta in mer än tillräckligt för att betala för serviceavtalet. Dessutom slipper du alla bekymmer och får effektivare medarbetare – fördelarna går inte att ta miste på.

Gunnar Karlsen Sverige AB är en TotalTeknisk entreprenör- och servicepartner: Vi erbjuder kompetent rådgivning baserad på utmärkt produktkännedom och decenniers erfarenhet, ledande teknik samt ett stort antal smarta lösningar som bidrar till stora energi- och miljövinster i kombination med optimal komfort för byggnadens användare. Vi arbetar med egen personal och kan leverera samtliga tjänster inom teknisk service i fastigheter. Vi har specialiserat oss inom entreprenad och service. Vi finns lokalt i hela Norge, Sverige och Danmark och vi har fördelen av en bred stödapparat med teknisk kompetens på högsta nivå. www.gk.se



**Gunnar Karlsen
Sverige AB**

Adressändring

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

Beställ något som du aldrig kommer att använda.



Men som ger dig gladare hyresgäster.

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

TELE2

Born to be cheap