

Fastighets

TIDNINGEN

Medlems- och
branschtidningen
för Fastighetsägarna
Nr 6 - september 2012
Pris: 60 kronor

HYR UT I STÄLLET FÖR ATT SÄLJA

Nya bostadsrättslägenheter
görs om till hyresrätter

GÖTEBORG PÅ EFTERKÄLKEN

Fler hyreshus
byggs i Stockholm



SNÄLL SKA MAN INTE VARA

Att vänta och se är ingen
bra metod när hyran är sen

I SAMMA KLASS

**MÖT BOLAGEN SOM KÖPER ALLT
FLER SAMHÄLLSFÄSTIGHETER**



UT UR RAMPLJUSET

Efter elva år som vd på
Svensk Handel går **Dag
Klackenberg** i pension.

DAGS ATT NOMINERA

Vem vill du ska bli Årets
fastighetsägare? Skicka in
din kandidat. **Se sidan 14.**

DU RISKERAR STRAFF

Håll isär ekonomierna. Läs
Monica Holmbergs råd till
ledamöter i föreningen.



LÄS ENERGIBILAGAN

Så får du ut mest av din
fjärrvärme. Tekniken.
Avtalen. Kostnaden.



Fastighetsförvaltaren som slapp välja.

Vi gör tvättmaskiner som underlättar din vardag. Våra proffstvättmaskiner finns i tre olika storlekar. De har låg energiförbrukning, är enkla att använda, skonsamma mot tvätten och kan anslutas till elektroniska bokningssystem.

Sedan är det ju ingen nackdel att vi vet var som gäller i svenska tvättstugor när det kommer till installation och användning av tvättmaskiner. Dessutom har vi 40 servicetekniker redo att rycka ut om något skulle hända. Vilket troligtvis aldrig kommer ske eftersom vi gör maskiner som bara går och går. År efter år.

För att göra valet av rätt proffstvättmaskin lätt har vi tagit fram tre olika modeller. PT 3140 ser enkel ut, men är otroligt effektiv och har ett attraktivt pris. PT 4140 kan du ansluta till bokningssystemet, menyer på 25 språk, låg energiförbrukning och skonsam mot tvätten. PT 6150 har allt som PT 4140 har, fast med en större trumma.

Tre maskiner som underlättar din och hyresgästens vardag. Men vilken ska du välja? Vilken maskin passar dig bäst? Ring oss på 0771-51 10 00, vi hjälper dig att välja rätt.



Cylinda
år efter år

En leverantör för din fastighetsadministration

Hogia Fastighetssystem har en bredd av produkter som få leverantörer i branschen. Efter 20 års egen erfarenhet av fastighetsförvaltning utvecklar vi anpassade system som täcker fastighetsbranschens behov. Tillsammans med partners, branschangepasad support och med möjligheter att låta oss drifva hela din IT-miljö med vår tjänst Hogia Cloud behöver du bara en leverantör!

Lönesystem

Personalsystem

Elektronisk
fakturahantering

Kvalitetsanalys

Bokslut

Beslutsstöd

Skatt

Ekonomisystem

Anläggningsredovisning

Koncernredovisning

Hogia Fastighetssystem Pro

Webbrapporter

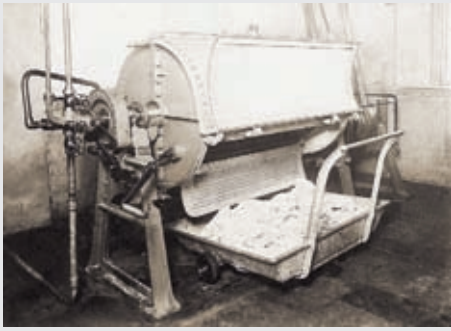
Hogia Cloud



Ladda ner vår app

Beräkna rätt lokalhyra direkt
i telefonen.

Electrolux Professional



Det har hänt en hel del sedan Electrolux allra första tvättmaskin såg dagens ljus 1902 i Ljungby, Småland – 110 år sedan!

Idag leder vi utvecklingen av kundanpassade textilvårdsprodukter – och vi finns fortfarande i Ljungby, Småland!



Nu firar vi våra 110 år med en riktig smålänning!

**Med vår jubileumsmaskin
W475H/LE får du hela
10 liter extra trumvolym!**

- **Compass™**
- **Automatic Saving System™**

Dessa unika funktioner är några utmärkta exempel på vårt 110-åriga utvecklingsarbete, som idag ger våra kunder stora besparingar i sin textilvård.

- ▶ 38% reduktion av vattenförbrukningen
- ▶ 50% reduktion av energiförbrukningen

Tillsammans med den riktigt stora trumman hos vår jubileumsmaskin W475H/LE, får du en mycket flexibel maskin som klarar **all typ av tvätt** från 1 till 7,5 kilo med bibehållen låg förbrukning!

**Spara tid och pengar med W475H/LE
– en riktig smålänning med 110 år av
utveckling och innovationer!**





NR 6 SEPTEMBER 2012

FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON



FÄRDIGFÖRHANDLAT

Nästa år går Svensk handels vd Dag Klackenberg i pension. Förhållandet till fastighetsägarna har länge präglats av en viss frostighet. Men tydligare avtalsmallar har tinat upp läget, menar den före detta diplomaten.

FOTO: VICTORIA GULLBERG



SYNLIGARE DEKLARATION
Nu ska energideklaration finnas med i lägenhetsannonser.

FOTO: ERIK HÖRNKVIST



HET ALMEDALSVECKA
Fastighetsägarnas mingel, ett inslag som drog storpublik.

6 Ledare: Ordets makt över tanken

10 Bostadsrätt blir hyresrätt på en trög marknad

32 Höstmöde för fastighetsfolk



DE SKA FÖREBYGGA VRÅKNINGAR
Tina Häggmark, Lars Bodin och Anna Wiberg på Kronofogdemyndigheten.

FALL FRÅN RÄTTEN
Golvvärmen fungerade inte efter renovering.

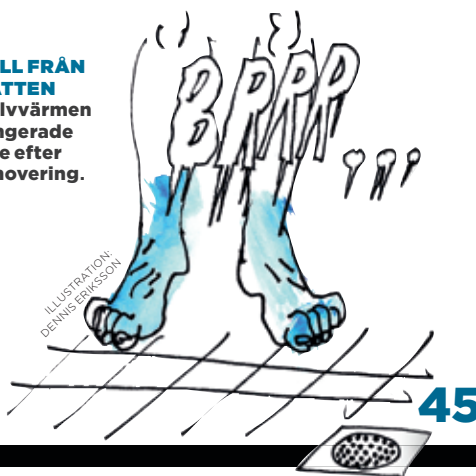


ILLUSTRATION:
DENNIS PERIKSSON

Avdelningar

Ledare	6
Nyheter	8
Ekonomi & marknad	27
Barometern: Kalmar	28
Nya produkter	32
Fall från rätten	45
Tips & råd: Fjärrvärme	52
Bostadsrätt	55
Fråga experterna	57
Fråga Almega	59
Nytt från din förening	61

Ordets makt över tanken – om hyresreglering och mar

Det är väl känt att vi inom Fastighetsägarna anser att hyresmarknaden för bostäder dras med strukturella problem. En del av problematiken berör hur prisbildningen fungerar, med långtgående konsekvenser på en mängd områden, alltifrån hyresgästers möjligheter att påverka sitt boende till samhällets möjligheter att generera tillväxt och arbetstillfällen. Prisbildningsproblematiken hotar redan på kort sikt tillgången på hyresrätter där efterfrågan är som störst.

Fastighetsägarna är inte ensamma om analysen att den svenska modellen för hyressättning är problematisk ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. EU-kommissionen, OECD och Internationella valutafonden fick under våren sällskap av statens egen myndighet, Statens bostadskreditnämnd, som i en marknadsrapport slog fast att den jämförelsevis hårt reglerade hyresmarknaden i Sverige gör att bostadsbeståndet utnyttjas dåligt.

Lägg till dessa Sveriges främsta nationalekonomer som återkommande under åren belyst systemets tillkortakommanden. När nestorn själv, Assar Lind-

beck, nu publicerar sina memoarer återkommer han till vad som förlorats genom att envist hålla fast vid tingens ordning.

LISTAN KAN naturligtvis göras längre, men är fullt tillräckligt för att illustrera att vår systemkritik handlar om något större än snävt egenintresse.

För att möta de samlade utmaningarna på bostadsmarknaden krävs avsevärt mer än förändringar av hyressättningssystemet. I de delar vi och våra medlemsföretag kan, är Fastighetsägarna också aktiva för att bidra till att de nödvändiga förändringarna genomförs och blir bra.

Att vi parallellt fortsätter verka för en bättre fungerande prisbildning tycks dock vara besvärande på sina håll. Jag tolkar de lite besynnerliga försöken att föra en metadiskussion om ordet hyresreglering som ett av flera uttryck för det.

”Den formella hyresregleringen avskaffades på 1970-talet så sluta säga hyresreglering”, lyder den lite naiva uppmaningen till alla kritiker. Det är dock få som låter sig övertygas och skälet är enkelt. Hur en spade används och fungerar spelar ofta större roll än

” Någon diskussion om varför ordet marknadshyror används så ofta och vad som i dag avses med begreppet har jag inte hört någon efterlysa, allra minst de som oroas så över bruket av hyresreglering.”

FÖR ÖVRIGT ...

...**VAR DET TREVLIGT** att se hur många fastighetsföretag som nu hittat till Almedalen.

...**HOPPAS JAG** det leder till att fler branschföreträdare vill delta i samhällsdebatten.

...**ERBJUDER** Assar Lindbecks memoarer ”Ekonomi är att välja” lärorik nutidshistoria som borde vara obligatorisk läsning hos dagens politiska makthavare.



Fastighetsägarna i fokus



Men ökad pessimism i Malmö.

Stadiga i en orolig omvärld

”Fastighetsbranschen står stadigt i en orolig omvärld” – med de orden inleds årets första Sverigebarometer. Enligt rapporten har svenska fastighetsägare trots instabilitet i omvärlden och en svensk konjunkturavmattning haft ett starkt halvår. Endast tre procent är missnöjda med lönsamheten och 65 procent av fastighetsägarna uppger att lönsamheten har varit bra eller till och med mycket bra.

– På ett övergripande plan är situationen mycket stabil. Pessimismen har dock tilltagit i Malmö. Nästan hälften av stadens fastighetsägare uppger att kontorsvakanserna ökat och cirka 35 procent uppger att priserna på kontorsfastigheter fallit, säger Fastighetsägarna Sveriges chefekonom Tomas Ernhagen.

Sverigebarometern är en rapport som tas fram två gånger om året av Fastighetsägarnas regionföreningar. Underlaget utgörs av en webbaserad enkät som riktar sig till cirka 500 fastighetsföretag i 28 svenska städer.

Framtiden ligger i förorten

Hur skapar man bra och trygga boendemiljöer där hyresgästerna kan trivas? I Fastighetsägarnas nya skrift ”Levande boende” visar olika personer på hur det är möjligt att ett bostadssocialt ansvar. Syftet är att lyfta medlemmarnas engagemang för att skapa attraktiva boendemiljöer.

– I ett område med dåligt rykte måste fastighetsägaren uppträda på ett annat sätt än i områden som är attraktiva. Det krävs ett större samhällsengagemang, säger Mikael Granath, vd för bostadsbolaget Willhem, i skriften.

Skriften ska också synliggöra den potential till utveckling som bubblar under ytan i många förorter. I boken får man möta åtta olika personer och deras erfarenhet av bostadssocialt arbete – allt från vd:ar för fastighetsbolag till Dogge Doggelito.

– Stockholm city är färdigbyggt, det är i förorterna utvecklingen kommer att ske. Förorten andas framtid, inleder Dogge Doggelito, rappartist, skådespelare och barnboksförfattare, sin text.



Följ Fastighetstidningen på internet!



Följ Fastighetstidningen på Facebook och Twitter och håll dig uppdaterad med de senaste nyheterna om fastigheter, transaktioner, hyressättningar och fastighetsägare. Glöm inte att också kolla in din egen lokala förening!

Marknadshyror

hur den benämns. Och om dagens hyressättnings-system genererar effekter som vid en formell prisreglering förvånar det inte att reglering är en term som används.

MED DET SAGT är det inte ointressant att fundera över hur ordval påverkar. Visst förstår jag dem som oroas över att ordet hyresreglering väcker negativa associationer eller menar att slarvig användning av ord kan bidra till en begreppsförvirring som riskerar att stå i vägen för en mer konstruktiv diskussion om vad som kan förbättras. Så har det ju fungerat med ordet marknadshyror i flera år.

Marknadshyror används – tydligare än i fallet med hyresreglering – alltjämt för att skapa och illustrera en polarisering i diskussionen om hur marknaden skulle kunna fungera annorlunda. På ena sidan kommandoekonomi, på den andra rå kapitalism.

Jag brukar spontant fråga alla som använder begreppet – vare sig som något eftersträvansvärt eller som något hotfullt – om vad de avser med marknadshyror. Svaren varierar från avslöjande tystnad till delvis verklighetsfrämmande utläggningar hämtade från universitetets grundkurs i nationalekonomi. Men vanligast är det med förklaringar som bygger på förenklad skräckpropaganda med några decennier på nacken, utan koppling till vare sig svensk tradition av konsumentskydd eller basal förståelse för hur långsiktig lönsamhet säkras på en marknad.

Svar av den karaktären är alls inte förbehållen någon politisk vänster. Trots möjligheten att efter många år frigöra sina tankar från det semantiska rasster som ordet marknadshyror utgör tycks ordet ännu lika laddat över hela det politiska spektrat.

Någon diskussion om varför ordet marknadshyror används så ofta och vad som i dag avses med begreppet har jag dock inte hört någon efterlysa, allra minst de som oroas så över bruket av hyresreglering. Men än är inte undrens tid förbi.



Martin Lindvall,
Näringspolitisk chef,
Fastighetsägarna Sverige

SKICKA ARTIKELN

Kommentera, dela eller skicka artikeln vidare. Läs hur du gör på sidan 9.





ILLUSTRATION: WHITE

De nya studentbostäderna i Örebro.

Sveriges attraktivaste studentlyor

57 SMÅ YTEFFEKTIVA lägenheter ska bli Sveriges mesta attraktiva studentbostäder menar White arkitekter som ritat fastigheten på Skolgatan (passande namn) i Örebro. Lägenheterna ska ha förvaringsutrymmen med skjutväggar. Enkla, robusta och vackra material som skapar rum för att plugga, sova, umgås, festa och reparera cykeln, lovar byggherren Asplunds fastigheter.

På takterrassen byggs det gemensamhetslokaler där gäster kan övernatta eller gå på yoga eller akvarellkurs.

29%

fler rättsaneringar har gjorts i Stockholm det första halvåret i år. Totalt 5 509 stycken.
Källa: DN

De ska jaga kompetens i fastighetsbranschen

ÄNNU ETT REKRYTERINGSFÖRETAG i fastighetsbranschen har etablerat sig. Kyrin Fastighetsrekrytering ska försöka hitta kompetens i en bransch med dåligt tillflöde av nytt folk.

– Byggladare är ju inte helt lätt att hitta, konstaterar Cecilia Carlstedt, försäljningschef för Kyrin Fastighetsrekrytering.

Hon är fastighetsekonom från KTH och har tidigare arbetat bland annat som försäljningschef på Erik Olsson Fastighetsförmedling. Närmast kommer hon från en anställning på Vasakronan.

Fortfarande få sålda ägarlägenheter

C-FAST I KRISTIANSTAD var bland de första som byggde ägarlägenheter. Men under tre år har bara 10 av 92 lägenheter sålts. Enligt mäklaren Fastighetsbyrån beror trögheten på att folk inte förstår skillnaden på bostadsrätter och ägarlägenheter.

Köparna ska nu e

”Det tar tid innan det får

Nu ska fastighetens energiprestanda stå i annonser om försäljning och uthyrning av lägenheter. Det är en av de skärpningarna av energideklarationerna som genomfördes i somras.

Den 1 juli 2012 ändrades lagen om energideklarationer för byggnader. Förändringarna innebär bland annat att energideklarationen alltid ska finnas med och överlämnas vid försäljning eller uthyrning av lägenheter.

– Det blir en hjälp för den miljömedvetne som vill bo i ett hus med låg energianvändning. Man ser också om det genomförts radonmätning och om det finns en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Det hjälper dig att bedöma om man underhåller huset bra eller inte, säger **Paul Silfwerberg**, jurist på Boverket.

ÄNNU HAR förändringen inte hunnit få något större genombrott. Hittills har lägenhetens energiprestanda syns i ett fåtal annonser och få köpare känner till ändringarna.

– Jag har inte fått någon fråga från köpare än. De flesta vet nog inte om att det existerar energideklarationer. Det har knappt ens kommit information till oss fastighetsmäklare, säger **Carina Norrbom**, på Skandiamäklarna.

SKICKA ARTIKEL

Kommentera, dela eller skicka artikel vidare. Läs hur du gör på sidan 9.



Webbfrågan

HAR DU LÄMNAT IN EN ENERGIDEKLARATION?

Svara på www.fastighetstidningen.se. Resultatet redovisas i nästa nummer.

Carina Norrbom tycker att förändringarna i nuläget bara inneburit merarbete. Få bostadsrättsföreningar har informationen på sina hemsidor och föreningarnas ordförande har inte informationen.

– Vi har förberett oss så att uppgifter om lägenhetens energiprestanda finns med i våra mäklares säljstöd. Vi välkomnar lagen men det kommer ta ett tag innan den får verkligt genomslag. Jag ser också ett visst praktiskt problem

med att få plats med uppgifterna i den mindre typen av annonser, säger **Andreas Mühllich**, marknadschef på Skandiamäklarna.

FÖRÄNDRINGARNA

GÄLLER inte enbart försäljning av bostadsrätt. En spekulant på en kommersiell lokal ska kunna ta del av energideklarationen, likaså en blivande hyresgäst.

För att underlätta har Boverket gjort det möjligt att söka information om gjorda energideklarationer på Boverkets webb. Hela energideklarationen går inte att se, men information om bland annat energiprestanda och utförd OVK. Via en länk går det att beställa energideklarationen i sin helhet.

Till ändringarna i lagen hör också att besiktning, med vissa undantag, ska ske på plats när en byggnad energideklarerar.

Dessutom har tillsynen flyttats över från kommunerna till Boverket, som kan meddela ett föreläggande förenat med vite om energideklaration saknas.

Enligt Boverkets senaste statistik har 210 132 av 378 700 fastigheter deklarerats, nästan 45 procent saknar alltså fortfarande en energideklaration.

ERIK HÖRNKVIST, VICTORIA GILLBERG



Cirkuskonst invigde boutställningen i Annedal

HELA 22 BYGGHERRAR har samsats om att bygga bostadsområdet Annedal i Stockholm/Sundbyberg som ska rymma 5 000 invånare. Eftersom det samtidigt även är en boutställning som ska inspirera, har friheten varit stor för alla inblandade, vilket märks efter en rundvandring.

– Det har höjt ambitionsgraden hos såväl byggherrar som arkitekter. Man vill visa upp något att vara stolt över, säger Mats Egelius från arkitektbyrån White.

En hel del av fastigheterna som tidigare var tänkt som bostadsrätter har blivit hyreshus, bland annat har HEBA och Stockholms hem tagit över projekt.

TEXT OCH FOTO: DAVID GROSSMAN

energiinformerar genomslag i branschen”

”

**Jag har inte fått
någon fråga
från köpare än.”**

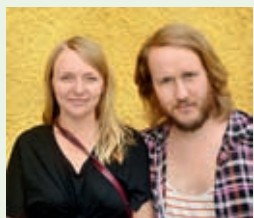
**CARINA NORRBOM,
FASTIGHETSMÄKLARE PÅ
SKANDIAMÄKLARNA.**



FOTO: VICTORIA GILLBERG

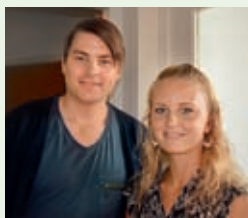
Köparna tycker inte att lägenhetens energiprestanda är viktiga

Känner spekulanter på bostadsrätter till energideklarationen och har den någon betydelse? Fastighetstidningen gick på en visning av en bostadsrätt i Gröndal och ställde frågan.



Helena Iselius och Magnus Berg

- Nej, jag har ingen koll på det alls, säger Magnus Berg.
- Inte jag heller. Jag är helt ointresserad av det. Det viktiga är att lägenheten har goda kommunikationer, bra förvaringsmöjligheter och planering, säger Helena Iselius.



Oskar Östergaard och Elin Väreahag

- Nej, och det känns inte särskilt relevant, säger Oskar Östergaard.
- Jag har hört talas om det och tittar om det sitter i trappuppgången men det är inte så viktigt, säger Elin Väreahag.

Så använder du QR-koden

På flera ställen i tidningen ser du QR-koder. Har du en smartphone kan du sikta på QR-koden, så får du den digitala versionen av artikeln. Så här gör du:

1. Ladda ner en QR-läsare. Finns gratis på App Store eller Android Market.

2. Rikta mobilens kamera mot QR-koden, så tar appen hand om resten.

3. I appens meny hittar du olika alternativ för att dela informationen, skicka som sms eller mejl.



Redaktören

Vad skönt, inget har ju hänt

ÄRTVÅ veckor på Landsort, sista utposten i Stockholms skärgård innan det öppna havet tar över. En ö med medioker 3G-mottagning. Därefter OS i London. Resultat: nästan en hel månad bortkopplad från infoströmmen. Ingen koll på läget i Syrien, på börskurser eller eventuella skandaler i kungahuset. Väderleksrapporter och lite Facebookuppdateringar får räcka som kontakt med omvärlden.

Och så kommer dagen när man kopplar på radarn igen och konstaterar att allt ändå är som förut. De slåss fortfarande i Syrien, euron skakar och prinsen är i slagsmål i Cannes. Hissen är också som vanligt sönder på kontoret och kaffet så där lagom blaskigt.

Vad skönt, inget har ju hänt!

NU SKA JAG INTE orda så mycket om tidens infostress och krav på ständiga uppdateringar, men det kan ibland vara skönt att inte låta sig dras med i drevet. Slippa de tvära kasten mellan undergång och förhoppning som så ofta präglar diskussionen beroende på vilken dag, eller för den delen timme, man tar del av mediaflödet. Precis som med fastigheter borde vår syn på tillvaron vara lite mer långsiktig.

FASTIGHETSÄGARE som just nu tänker oerhört långsiktigt är bolagen som investerar i samhällsfastigheter (*sidorna 18-25*). Ingen hög avkastning men social service kommer vi att behöva vara sig det är upp eller ner på börsen eller oroligt i Mellanöstern.

David Grossman
David Grossman
redaktionschef



david.grossman@fastighetstidningen.se

HALLÅ DÄR...

...**Christer Berglund**, vd på HSB Mitt som köpt fastighetsbolaget Nordeken i Sundsvall med totalt 1 000 hyreslägenheter.

Hyreshus. Ska inte HSB syssla med bostadsrätter?

– Jo, men vi har gjort det i för hög grad mot vad våra medlemmar efterfrågar just nu. 5 000 av 19 000 medlemmar bor inte i bostadsrätter och de vill också ha något för sina medlemskap. Vi har även i våra ägarkrav att anskaffa hyresrätter.



Christer Berglund

Har ni satsat fel tidigare?

– Nej, vi har letat efter fler hyresrätter sedan fem år tillbaka – dock utan framgång. Och det är billigare att köpa än att bygga själv – särskilt här i norra Sverige.

Blir det fler köp?

– Ja, vi vill ha fler hyreshus, gärna i Örnsköldsvik och Östersund. Men det måste vara rätt objekt som inte är för dyra.

Varför ska man bospara i HSB om man ska bo i en hyresrätt?

– Medlemmar kan använda bospartiden för att få en hyresrätt också. Man får se sparandet som ett kösystem också vid sidan av sparandet till en framtida insats.

Kan ni förvalta hyresrätter?

– Vi har stor erfarenhet av att sköta fastigheter men är dåliga på hyresfrågorna som in- och utflyttning. Därför tar vi över en del personal från Nordeken.

Hur bor du själv?

– I bostadsrätt, i HSB självklart sedan 25 år.

DAVID GROSSMAN

Bosparare i HSB ska erbjudas hyreslägenhet.



Svårsålda bostadsrätter i Malmö blir hyreslägenheter

Seg bostadsrättsmarknad i Malmö gör att HSB hyr ut sina tomma lägenheter. – Utbudet av bostadsrätter är ruskigt stort, säger Matias Lindberg på HSB.

Många byggbolag rapporterar en trögare marknad för nyproducerade bostadsrätter i lågkonjunktursen. Sämst går det i Malmö.

– I Malmö är utbudet ruskigt stort och till det har de danska köparna delvis försvunnit från marknaden säger **Matias Lindberg**, vd HSB Projektpartner.

För HSB innebar det att ett bostadsrättshus vid Bulltofta konverterats om till hyresrätter och sålts till det egna bolaget Sunds fastigheter. Dessutom lanserar man nu hyrköp i några av objekten – en möjlighet för en presumtiv köpare att först hyra (max 23 månader) innan köp.

– Intresset är än så länge rätt litet. Vi får avvakta och se. Fungerar det inte hyr vi ut med vanliga kontrakt, säger Matias Lindberg.

Byggbolagen som hyr ut blir då juridisk person som köper lägenheten av föreningen och sedan gör en andrahandsuthyrning.



FOTO:HSB

På grund av dålig efterfrågan testar HSB hyrköp i en brf-försäljning i Limhamn i Malmö.

Hos Riksbyggen planerar man än så länge ingen uthyrning av svårsålda bostadsrätter.

– Vi försöker med andra åtgärder, som att bjuda på några månaders avgiftsfrihet. Dessutom jobbar vi hårdare med säljaktiviteter, säger **Roger Pohjanen**, produktionschef på Riksbyggen.

DAVID GROSSMAN

Återvinning med monopol

Utredare vill att kommunerna tar över

Kommunerna återtar ansvaret för avfallsåtervinningen. Det är vad avfallsutredaren Lars Ekecrantz inom kort kommer att föreslå regeringen.

I dag ligger ansvaret för insamling av hushållsavfall på kommunerna, medan insamlingen av tidningar och förpackningar av papper, glas och metall sköts av de företag som producerar varorna.

Att ha två olika huvudmän har inte fungerat, menar utredaren **Lars Ekecrantz**, och föreslår därför att kommunerna ska ta hela ansvaret.

Enligt huvudförslaget ska fastighetsnära insamling vara huvudalternativet i områden med flerbostadshus. Idag kan fastighetsägare, som erbjuder denna tjänst, välja entreprenör för hämtning. Det skulle försvinna med kommunen som insamlare.

– Det kommer att ge fastighetsägare ökade kostnader och medborgarna riskerar att betala för hämtning både via hyresavin och via påslag

vid köp av förpackningarna, säger **Per Forsling**, chef förvaltningsutveckling på Fastighetsägarna Stockholm.

Lars Ekecrantz tror att det kan innebära ökade kostnader på vissa håll.

– Men det ska egentligen inte behöva bli dyrare. På samma sätt som förpacknings-

avgifterna finansierar dagens insamling, ska den finansiera kommunernas insamling.

Per Forsling är inte främmande för ett ökat kommunalt ansvar, men menar att det nödvändigtvis inte måste betyda att kommunen ska sköta all insamling i ett eget bolag eller via en entreprenör med monopol.

– Det är mycket olyckligt att utredaren i sitt huvudförslag vill monopolisera hämtningen. Det kommunala ansvaret bör istället användas för att möjliggöra för fastighetsägare att välja hämtningsentreprenör. Det ger bättre förutsättningar för tjänsteutveckling och seriösa aktörer, säger Per Forsling.

ERIK HÖRNKVIST



Det kommer att ge fastighetsägare ökade kostnader.”

PER FORSLING,
CHEF FÖRVALTNINGSUTVECKLING,
FASTIGHETSÄGARNA STOCKHOLM

Fastighetsförvaltaren som slutade skarva.

Det finns en diskmaskin som gör hyresgästen, miljön och budgetkalkylen glad och nöjd. Den heter Sverigedisken. Den är tyst, snygg, lättanvänd. Den sparar tid och höjer komforten för dina hyresgäster. Och eftersom den är energieffektiv är den både skonsam mot miljön och håller ner siffrorna på din varmvattenfaktura.

Sverigedisken sätter standarden när det kommer till diskmaskiner. Anledningen till att den har blivit en storsäljare är just att den är anpassad för svenska förhållanden. Den är robust, stabil och den bara går och går.

Våra maskiner levereras alltid komplett med alla slangar, sladdar och kopplingar som behövs för att installera den. Installationen går snabbare än hyresgästen hinner säga "dubbla inloppsventiler".

Det är så vi valt att jobba. För att slippa skarva, ring 0771-5110 00.



Cylinda
år efter år

Silo i Nyköping blir bostäder



40 lägenheter blir det i silon.

EN NERLAGD silo i Nyköpings hamn ska bli bostadshus med cirka 40 bostadsrätter. Silon som byggdes 1960 stängdes 2006 och fastigheten ägs nu av Peab.

– En idé var att riva allt och bygga ett högt torn, men läget nära medeltidsslottet Nyköpingshus är känsligt och området är både natur- och kulturskyddat, säger Annika Palmborg, arkitekt på konsultföretaget Sweco.

Antagligen hade inte byggherren fått bygglov för att bygga högt och därför var alternativet att bygga om silon den enda möjligheten, trots att kostnaden är högre än att bygga nytt.

Huset ska stå klart 2013.

Personalen får yrsel i lutande huset

PERSONALEN PÅ Havs- och vattenmyndigheten i Göteborg står inte stadigt. Hela huset lutar vilket har lett till att många får problem med yrsel och smärta i leder.

– Jag märker av det genom att jag får ont i axeln och ont i ryggen, när jag sitter snett och arbetar, säger Lena Pettersson som jobbar med fiskerikontroll till Västekot.

Eventuellt ska golven gjutas om för att kompensera husets lutning.

”Fastighetsägare måste rusta upp sina fastigheter i miljonprogrammet eller sälja till någon som har råd och då sänka priset.”

Bostadsminister **Stefan Attefall** i Dagens Industri.

Stiltje i Spanien och Italien

I ITALIEN OCH Spanien vill just nu ingen investera i kommersiella fastigheter. Enligt Financial Times har det i år i Spanien bara gjorts tre affärer under andra kvartalet med priser över 60 miljoner kronor. Andrakvartalet förra år var det 58 affärer. I Italien är bilden likadan.

Emporia får första Applebutiken

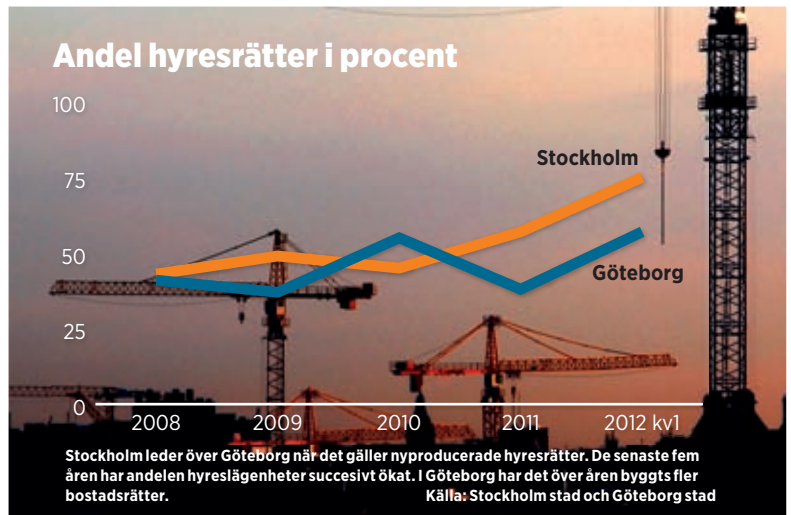
DET BLIR KÖPCENTRAT Emporia i Malmö som får Nordens första officiella Applebutik – en prestigefylld etablering som gläder fastighetsägaren Steen & Ström. Enligt Dagens Industri ska Apples butik ta upp 400 kvadratmeter av totalt 78 000 kvadratmeter shoppingyta. Apple planerar även att öppna en egen butik i Stockholm.



Snart öppnar Nordens första Applebutik.

Tillfälle för samtal – stor branschträff i Stenungsund

I SEPTEMBER arrangeras konferensen Bygg- och fastighetsutvecklingsdagarna i Stenungsund. Konferensen arrangeras av Estate Media. Fastighetsägarna är en av flera samarbetspartner och Fastighetstidningen är mediapartner. Dagarnas fokus är synergier mellan bygg- och fastighetsområdet.



Göteborg sackar efter

Fler hyreshus byggs i Stockholm

Hyresrätterna tar över allt mer i nybyggandet – i alla fall i Stockholm. Men i Göteborg det fortfarande svårare att få igång hyreshusprojekt.

– Får vi bara mark så bygger vi, säger **Thomas Dahl**, vice vd på Wallenstam i Göteborg.

Statistik som Fastighetstidningen tagit fram visar att byggandet av hyresrätter i Stockholm, som tappat mark gentemot bostadsrätterna i princip under hela 2000-talet, under fem års succesivt knaprat in marknadsandelar. Hitills i år har 75 procent av alla nybyggda lägenheter i Stockholms stad varit en hyresrätt.

– Ökningen beror i första hand på att bostadsrättsmarknaden kylts av på grund av osäkerheten i ekonomin. Men vi har också ett långsiktigt direktiv att hålla hälften av allt som byggs som hyresrätter, säger **Krister Schultz**, direktör för exploateringskontoret i Stockholms stad.

Han konstaterar att alliansstyret i Stockholm blivit allt mer intresserade av hyresrätter och att det nu finns en samsyn över partigränserna. Dessutom har privata aktörer fått fler attraktiva tomträtter.

GÖTEBORGS KOMMUN har tidigare satt målet att 25 procent av det

nybyggda ska vara hyresrätter men nu höjt ribban till 50 procent.

– Man ska betänka att Göteborg ändå har stor andel hyresrätter (65 procent av alla bostäder, i Stockholms stad är andelen hyresrätter 46 procent), säger **Mats Arnsmar** (S), ordförande i byggnadsnämnden i Göteborgs stad.

Hos Wallenstam anser man att kommunen är allt för njuugga med mark, inte minst till privata aktörer.

– De kommunalägda bolagen har fått de flesta anvisningar och det är ett fåtal av dem som startat. Vi har däremot byggt på all mark vi fått. Och vi har kapacitet att bygga mer, upp till 500 lägenheter per år, säger Thomas Dahl.

Tack vare effektiv produktion lyckas Wallenstam få lönsamhet i hyreshusprojekten. Avkastningen är 7 procent och det borgar för en fortsättning.

Mats Arnsmar tycker inte att kommunen är snål med mark.

– Vi ger gärna förutsättningar till nya projekt, sedan ska man komma ihåg att byggbolagen gör en marknadsbedömning. Vi har planer för 7 000 lägenheter men det byggs bara för det man får avsättning för. Och då är det konjunkturer som styr byggandet.

DAVID GROSSMAN

Värme efter verkligt behov!

EnReduce®

har en unik förmåga att beräkna hur mycket energi som finns inlagrad i huskroppen.

Processen pågår 24 timmar om dygnet som ger ett jämnt och behagligt inomhusklimat och en minskad energiförbrukning.



UC

Vem vill du ska bli Årets fastighetsägare 2012?

Anders Bodin blev det 2011.
Vem blir det i år?
Det bestämmer du! Dags att nominera Årets fastighetsägare.

Utmärkelsen som delas ut av Fastighetstidningen ska gå till en fastighetsägare som har:

- En bärkraftig affärsidé
- Kommersiell framgång
- God kundkontakt
- God miljö
- Ska vara medlem i Fastighetsägarna

Sista nomineringsdag är 10 september

Prisets syfte är att lyfta fram den privata fastighetsbranschen och dess aktörers viktiga roll i samhället, inte minst privatvärdarnas betydelse för utvecklingen på sin ort. Prisutdelningen sker i Stockholm den 24 oktober i samband med Fastighetsägarnas fullmäktigemöte.



Anders Bodin, Årets fastighetsägare 2011

DE HAR REDAN FÅTT UTMÄRKELSEN:

Åke Johansson 2010, Ragnhild Backman 2009, Gunnar Nordfeldt 2008, Magentus 2007, Vasakronan 2006, Jovan och Lenard Markolj 2005, Byggnadsfirman Ernst Rosén 2004, Tommy Ohlsson 2003, Einar Mattssons 2002, Hans Eliasson 2001, Gunnar och Gösta Nilsson 2000, Arne Lorentzon 1999, Fredrik Lundberg 1998, Hans Kjellberg 1997.

**Nominera på
www.fastighetstidningen.se**

Jag nominerar (person eller företag)

Som nås på (tel/e-post)

Motivering

Jag själv heter

Jag nås på (tel/e-post)

Fyll i kupongen, eller skriv på ett löst papper, och skicka till Fastighetstidningen, Intellecta Publicisterna, Box 19063, 104 32 Stockholm. Eller e-posta till redaktionen@fastighetstidningen.se. Allra enklast nominerar du din kandidat på www.fastighetstidningen.se. Sista nomineringsdag är 10 september.

Tre kommunala bolag in i Fastighetsägarna Stockholm ”En styrka för hyresrätten”

Svenska bostäder och Stockholmshem med totalt 53 000 bostäder blir formellt medlemmar hos Fastighetsägarna Stockholm den 28 september. Med största sannolikhet gäller det även Familjebostäder.

När de formella ansökningarna inkommer är det Fastighetsägarnas styrelse som tar beslutet att godkänna medlemskapet. **Christer Jansson**, vd Fastighetsägarna Stockholm, ser inte att det finns några hinder och att det därför bara blir en formalitet.

Om alla de tre bolagen går med kommer Fastighetsägarna Stockholm inom sin organisation representera ägare med runt 90 procent av alla hyreslägenheter i Stockholms stad.

– Det ger oss en styrka i arbetet för att hyresrätten ska få rimliga villkor för att överleva, säger Christer Jansson.

TERJE GUNNARSSON, ordförande för Hyresgästföreningen i Region Stockholm tycker det är märkligt att Stockholmsbolagen väljer att gå med i Fastighetsägarna.

– Som de andra allmännyttiga bolagen hör de hemma i Sabo. Det här en signal att man har mer gemensamt med de privata bolagen än de övriga allmännyttiga.

Spelar det någon roll vilken organisation man är med i nu när det är samma spelregler för alla bostadsbolag?

– Där har vi en annan uppfattning. Privata bolag sätter affärsmässigheten i främsta ledet. Allmännyttiga bolagen ska i första hand se

till bostadsförsörjningen. Den nya lagen förändrar inget i den frågan, enda skillnaden är att allmännyttan inte längre ska vara hyresledande.

Pelle Björklund, vd på Svenska bostäder anser inte att Hyresgästföreningen ska lägga sig i vilken organisation bolagen ska tillhöra.

– Det smakar lite illa i munnen. Vi är samma företag oberoende av vilken organisation vi tillhör. Med nya lagstiftningar har vi samma förutsättningar som de privata. Och det gör att uppdelningen mellan allmännytta och privat inte är nödvändig längre. Tidigare var det olika regelverk men det har vi inte idag.

Det är för att få del av information och kunna påverka som Svenska bostäder går med i Fastighetsägarna. Hyresförhandlingarna kommer de inte föra över till Fastighetsägarna.

Har ni samma syn som Fastighetsägarna i alla frågor?

– Det finns väl frågor av näringspolitisk art som Fastighetsägarna uttalar sig om och som vi som bolag inte har åsikter om. Men jag har inte sett något i stadgarna som inte är förenligt med Svenska bostäders mål och målsättningar.

Christer Jansson och Pelle Björklund hoppas att medlemskapet inte rivs upp om det blir regimskifte i Stockholms stadshus efter nästa val.

– Det är synd att det blivit politik av frågan även om jag inte är förvånad. Men det vore olyckligt om vi ska behöva byta organisation vart fjärde år, då blir det ingen kontinuitet, säger Pelle Björklund.

DAVID GROSSMAN

Några röster om medlemskapet:

STEFAN RÅNK, VD, EINAR MATTSSON

– Det är glädjande då det stärker Fastighetsägarna som organisation och dess legitimitet. Jag ser inte att det skulle ske på bekostnad av oss privata medlemmar utan tycker att det är bra med fler stora medlemmar.

NILS PERS, VD, STENA FASTIGHETER STOCKHOLM

– Det är positivt. De kommunala bolagen och de privata fastighetsägarna borde tillhöra samma organisation så att vi tillsammans kan fortsätta att utveckla hyresrätten och se till att det byggs mer.

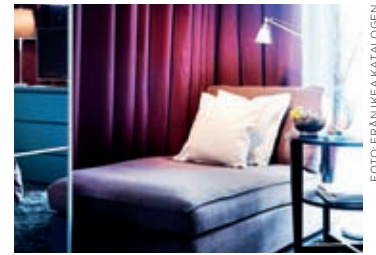


FOTO: FRÅN IKEA KATALOGEN

Framtida hotellrum?

Snart kan man bo på IKEA-hotell

IKEA MED SIN gigantiska kassa blir allt mer intresserad av fastigheter. Enligt Financial Times satsar man nu på att bygga 100 lågprishotell i Europa. Länder som är aktuella är bland annat Storbritannien, Polen och Holland. Det ska även finnas planer på att bygga studentlägenheter.

3 av 4

markanvisningar i år i Stockholms stad är för hyresätter.

Många vill ombilda

STATISTIK FRÅN Hittabrif.se visar på ett fortsatt stort intresse för utbildningar. Under årets andra kvartal har 27 procent fler bostadsrättsföreningar registrerats i syfte att ombildas mot årets första kvartal. Av de föreningar som registrerats för utbildning återfinns 18 i Stockholms kommun, 6 i Göteborgs kommun följt av 3 i Järfälla kommun.

LED-lampor får nya ekodesignkrav

NU FÅR ÄVEN LED- och reflektorlampor ekodesignkrav på sig. Flera av de lampor som idag finns på marknaden har visat varierande kvalitet och bland annat stört annan elektrisk utrustning.

– Nu försvinner de sämsta produkterna från marknaden. Beslutet är viktigt eftersom risken annars är stor att konsumenterna blir besvikna på den nya LED-tekniken, säger Peter Ben-nich på Energimyndigheten.



Att Eurovent-certifiera sig innebär att man vågar visa upp sin identitet. Det är en fråga om rent spel och öppna kort. Vågar du vara med?



Vissa märken sviker aldrig

Camfil • Exhausto • Fläkt Woods • IV Produkt • Lindab • Vokes Air • Swegon • Systemair

Bullerskydd ger solvärme

LERUMS KOMMUN ska bygga 400 meter bullerskydd som dessutom kan producera solvärme.

– Det här har aldrig gjorts tidigare. På det här sättet åtgärdar vi ett problem, buller, och får samtidigt ut ytterligare en nytta, att producera värme, säger Henrik Bengtsson, projektledare i Lerums kommun.

Kostnaden beräknas till cirka 14 miljoner kronor och om allt går enligt planerna ska det vara klart i slutet av nästa år.

Boverket och BKN slås snart ihop

DEN 1 OKTOBER slås myndigheterna Boverket och Statens Bostadskreditnämnd (BKN) samman. Syftet med sammanslagningen är att förstärka och utveckla de bostadsanalyser som idag görs av båda myndigheterna. I övrigt är myndighetsuppdragen oförändrade.

Namnet blir Boverket med huvudkontor i Karlskrona. Utöver det så kommer man också ha ett Stockholmskontor i de lokaler där BKN tidigare huserade.

KPI

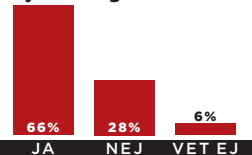
313,23 **+1,0%**
Juli 2012
(1980=100) Förändring (jämfört med motsvarande period föregående år)

Boräntor

Lägsta boräntorna:
3 mån: 3,89 %
2 år: 3,53 %
5 år: 3,72 %
Källa: www.compricer.se
2012-08-17

Webbsvaret

Tror du på en fortsatt prisuppgång för hyresfastigheter?



Så löd webbfrågan i förra numret. Så här tyckte de läsare som svarade.

”Rör inte hyresnämnderna”

Fastighetsägarna och hyresgästerna vill ha dem kvar

Det är inte så ofta Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har samma ståndpunkt, men när det handlar om hyresnämndernas framtid är man rörande eniga: de fungerar bra som de är.

Regeringen har i flera omgångar utrett hur landets hyresnämnder ska organiseras och ännu en utredning ska lämna sitt betänkande vid årsskiftet.

– Vi har inte fått de effektiveringsvinster vi hoppades på efter omorganisationen 2006. Man trodde att tingsrätterna skulle kunna dra nytta av stordriftsfördelar men det blev inte så, vi vet inte varför. Det ska utredningen titta på, säger **Per Lennerbrant**, departementsråd och enhetschef på Justitiedepartementet.

EN MÖJLIGHET ÄR att lösa upp hyresnämnderna helt och föra över alla ärenden till tingsrätterna. Det är egentligen hemvisten eftersom man tillhör domstolsverket. Fördelen är även att ärenden som idag behandlas i såväl hyresnämnd som tingsrätt, till exempel skadeståndskrav efter en uppsägning, kan samlas i samma ärende.

Mikael Gulliksson, chefsjurist Fastighetsägarna Sverige, tycker att nämnderna fungerar bra som de är.

– De har en specialuppgift, och för att kunna

det har man särskild kompetens, de är obyråkratiska och agerar snabbt jämfört med processer i tingsrätt. Det finns en oro att för att det ska bli mer byråkratiskt och tidsödande

om nämnderna blir som övriga domstolar.



Barbro Engman



Hyresärenden kan drunkna i den större apparaten om de förs över till tingsrätterna.”

BARBRO ENGMAN,
ORDFÖRANDE HYRESGÄSTFÖRENINGEN

ÄVEN BARBRO ENGMAN, ordförande på Hyresgästföreningen, vill ha kvar en nämnd som agerar enkelt snabbt och där det inte ska finnas kostnader för parterna.

– Jag är rädd för att hyresärenden kan drunkna i den större apparaten om de förs in i en vanlig tingsrätt. Risken finns även att folk upplever tröskeln

som högre om man ska få det prövat i en tingsrätt mot dagens hyresnämnd, säger Barbro Engman.

DAVID GROSSMAN

Åtta hyresnämnder kvar i landet

Det finns åtta hyres- och arrendenämnder. I Stockholm, Göteborg och Malmö är det egna enheter. I Västerås, Linköping, Jönköping, Sundsvall och Umeå är de knutna till tingsrätten. På dessa orter är tingsrättslagmannen chef. År 2010 prövade nämnderna 27 000 ärenden, hälften rörde sig om avstående från besittningsskydd för bostad och lokal som man söker vid andrahandsboende.

Politikerna vill bygga högt

Majoriteten av landets politiker vill att det byggs fler höga profilbyggnader i städerna. Allra mest positiva är allianspolitikerna.

Under maj månad svarade 339 av landets riksdagsmän och kommunstyrelseordföranden på Fastighetsägarna GFRs enkät om stadsutveckling.

– Kanske får vi räkna med fler spektakulära profilbyggnader i framtiden. Hela 67 procent av dem som svarat anser att det skulle vara positivt för den egna staden, konstaterar **Rudolf Antoni**, biträdande näringspolitisk chef Fastighetsägarna GFR.

Av allianspolitikerna håller 64 procent med om påståendet ”Städer som växer bör bygga höga hus i centrala lägen”, medan bara 50 procent av de rödgröna är lika positiva.

Undersökningen visar också att merparten är positiva till att begränsa handläggningstiden vid ett överklagande av ett bygglov, hela 93 procent anser detta vara ett mycket bra eller bra förslag. Dock är frågan om man ska ta bort en instans för överklagande av bygglov mer ideologisk – 74 procent av allianspolitikerna instämmer, men bara hälften av de rödgröna.

– Undersökningen sätter inte bara siffror på vad man tycker, det mest intressanta är att man nu faktiskt har börjat se stadsutveckling som en viktig politisk fråga. Modern stadsutveckling ett ganska ungt kunskapsområde, och kunskapsnivån har tidigare varit spretig och ojämn, säger **Tomas Kruth**, projektledare för stadsutveckling hos Fastighetsägarna GFR.

ERIK HÖRNKVIST

KL: 14.40 DEN 10 JULI **KARLAPLAN 17, STOCKHOLM**

Hampus Arenlid från Svensk Arbetsklättring tvättar bort gammal färg på en balkong inför ett målningsarbete.

– Det är skönt att börja dagen med lite utsikt, det är nog det jag gillar mest, säger han med ett leende.

Svindel finns inte i hans vokabulär.

– Det spelar ingen roll om jag hänger från en bro på 300 meter. Det känns likadant som när det är tio meter högt.

Många fastighetsägare anlitar Hampus och hans klättrande kollegor för mindre underhåll och reparationer där det inte krävs ställningar.

FOTO: NATHAN GROSSMAN



En marknad på väg upp

Bolagen som köper samhällsfastigheter jagar hela tiden nya objekt, och kommuner med pengabrist säljer gärna. En trygg investering i osäkra ekonomiska tider menar aktörerna, men experter varnar för lite väl överoptimistiska kalkyler.

TEXT: ERIK HÖRNKVIST FOTO: JOHAN BERGMARK

”**VÅGA PRATA** om psykisk ohälsa” löd budskapet på de 150 röda ballonger som svävade upp i skyn för att fira byggstarten av Psykiatrins hus i Uppsala. En satsning som ska ge en stor vinst för den enskilda patienten, men det kostar – dryga 900 miljoner kronor närmare bestämt. Och det är bara en bråkdel av de kostnader som Uppsala läns landsting står inför, upprustningar av Akademiska sjukhuset och flera investeringar i kollektivtrafiken måste också till.

– Landstinget har bra likviditet, men det kommer inte att räcka. Vi måste även fundera på om det finns andra tillgångar som kan tas i anspråk, konstaterar **Robert Sundström**.

Han är fastighetsdirektör i Uppsala läns landsting och på hans bord ligger nu beslutsunderlag för en eventuell försäljning av ett cirka 100 000 kvadratmeter stort blandat fastighetsbestånd med ett bundet kapital på cirka 1–1,5 miljarder kronor. Det är en del av detta ska betala Psykiatrins hus.

Liksom ett flertal kommuner och landsting har Uppsala redan sålt delar av sitt bestånd. Och köparna står på kö. Robert Sundström för redan

diskussioner med ett par stycken. Vilka kan han så klart inte säga, men att minst en av herrarna här intill har lämnat sitt visittkort är knappast någon högoddsare. De är alla med och slåss om godbitarna på en marknad som växer allt mer.

Samhällsfastigheter, eller publika fastigheter som det också kallas, har traditionellt enbart funnits som en post i de kommunala budgeterna, ofta utan att värdena varit synliggjorda.

– Det är först efter 2005 som vi talar om någon egentlig marknad. Innan dess såg man inget marknadsvärde i samhällsfastigheter eftersom det med den tidens synsätt inte fanns någon alternativt ägare till denna typ av fastigheter, säger **Åsa Henninge**, analyschef på NAI Svefa.

Marknaden är relativt sett fortfarande liten, men blir större och större. Förra året var ett rekordår. Enligt siffror från NAI Svefa omsattes samhällsfastigheter för drygt 10 miljarder kronor under 2011. Året innan var det cirka tre miljarder.

Att marknaden för samhällsfastigheter kunnat expandera aggressivt, samtidigt som det skett en



Åsa Henninge

SKICKA ARTIKELN

Kommentera, dela eller skicka artikeln vidare. Läs hur du gör på sidan 9.





- Det är en ny och rätt omogen marknad, som drivs av avreglering av friskolor och så vidare. En marknad som är rätt spännande att vara på, säger Hemsös vd Per Berggren. Här flankerad av Rikshems vice vd Ilija Batljan (till vänster), och Hemfosas vd Jens Engwall (till höger).



Psykiatrins hus är bara en av många nyinvesteringar i Uppsala läns landsting som får fastighetsdirektör Robert Sundström att överväga försäljning av fastigheter.

”Landstinget har bra likviditet, men det kommer inte att räcka. Vi måste även fundera på om det finns andra tillgångar som kan tas i anspråk.”

Robert Sundström, fastighetsdirektör i Uppsala läns landsting, om varför man säljer stora delar av landstingets fastigheter.

- inbromsning på fastighetsmarknaden i stort, beror på att investerare i osäkra tider söker säkra placeringar. Och säkrare placering än offentlig verksamhet finns knappast i tider som dessa.

FÖRUTOM DE reala fastighetsvärdena är de hyresavtal som Uppsala läns landsting kan tänka sig att teckna med en eventuell ny ägare minst lika värdefulla.

Liknande diskussioner för nu i Region Skåne och fler lär följa.

– För närvarande har 18 av 21 landsting ekonomiska problem, och genom fastighetsförsäljningar frigörs kapital till mer angelägna behov. Markna-

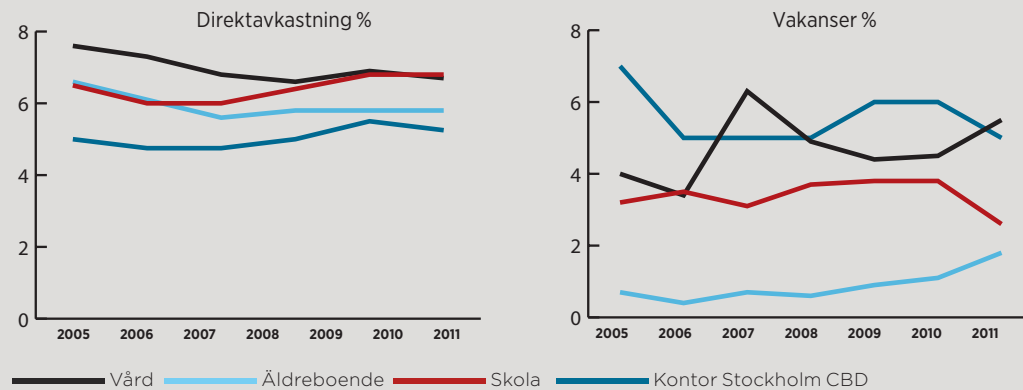
den kommer därför fortsätta att växa, säger Åsa Henninge.

Valet står ofta mellan en fungerande kärnverksamhet eller att komma ikapp ett eftersatt fastighetsunderhåll.

– Men jag tror att det till lika stor del handlar om att kommunerna vill fokusera mer på att fylla fastigheterna med innehåll än att äga själva kåken. Det är en större drivkraft än behovet av ett kapital, säger **Per Berggren**, vd på Hemsö, den största aktören i branschen.

Så även i Uppsala. Att sälja enbart för att täcka ett kapitalunderskott är enligt Robert Sundström inte aktuellt.

Hög direktavkastning och låg vakansgrad gör samhällsfastigheter attraktiva



Direktavkastningskraven har fortsatt att sjunka, vilket inneburit stigande fastighetsvärden. Vid försäljning av samhällsfastigheter (vård, skola) med långa hyresavtal (10-25 år) utanför storstadsregionerna bedöms direktavkastningen variera mellan 6,5- 8,0 procent.

Hänvisning: Siffrorna i diagrammen är hämtade ur NAI Svefas rapport "Svensk Fastighetsmarknad - Fokus 24 orter" med tema samhällsfastigheter som släpps i samband med Business Arena den 19 september.

– Det handlar också om sådana saker som att primärvården numera befinner sig på en konkurrensutsatt marknad och därmed har ett allt större behov av att kunna anpassa sina lokaler.

Rent teoretiskt kan det vara rationellt för en kommun att sälja och hyra tillbaka då den privata fastighetsägaren kan förvalta till en lägre kostnad. Hyran kan ge en vinst till ägaren och ändå lägre kostnader för kommunen. Förespråkarna menar också att den privata ägaren är mer flexibel i att finna lösningar på hur lokalerna bättre kan utnyttjas. Om teori och verklighet går hand i hand vet vi först om ett par år när marknaden hunnit sätta sig.

ILIJA BATLJAN, vice vd på Rikshem, spår att hälften av de samhällsfastigheter som finns kvar hos kommuner och landsting kommer att säljas till privata ägare inom tio år. Det är i runda tal fastigheter till ett värde av 250 miljarder kronor.

Långa avtal, stabila kassaflöden med en direktavkastning runt åtta procent, låg omsättning och små kostnader vid omställning är några av de faktorer som lockar investerarna.

– Det är också större transparens i affären. Om hyresgästen vill förändra verksamheten får det stor offentlighet i god tid innan. Det är något som de flesta svenska banker köper. Det är viktigt just nu när man får jobba mycket med skuldsidan, säger **Jens Engwall**, vd på Hemfosa.

Men är det en lika bra affär för säljaren?

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi, KTH, är inte helt övertygad.

– Nationalekonomernas första tes brukar vara att äga är bättre än att hyra, då har man en annan kontroll över verksamheten. Därför tror jag att dessa försäljningar blir en ganska begränsad verksamhet.

Han menar också att det råder viss tveksamhet

kring hur lagen om offentlig upphandling (LOU) tillämpas.

– Å ena sidan ska man sälja till högstbjudande och å andra sidan vill man ha en pålitlig långsiktig motpart. Börjar man driva LOU hårdare tror jag fler affärer blir problematiska.

Åsa Henninge tror som sagt att det blir svårt för ➤

FAKTA/ SAMHÄLLS- FASTIGHETER

Det finns ingen vedertagen definition av begreppet samhällsfastigheter. Men den generella förklaringen är "fastigheter där samhällsservice bedrivs, som finansieras av kommun, landsting och stat". Det handlar alltså om skolor, vårdcentraler, äldreboenden, polisstationer och andra fastigheter i offentlig drift.

Det svårt att säga exakt hur stor del av kommunernas, landstingens och statens samhällsfastighetsbestånd som sålts. Anledningen är att samhällsfastigheter inte är en egen kategori i statistiken utan ligger under den gemensamma benämningen specialfastigheter.



Härnösand sålde nästan allt ti

Härnösands kommun sålde sina fastigheter och är numera skuldfri. Man har även gjort sig av med lokaler som man inte längre hade behov av.

Frid och fröjd kan man tycka, men kommunstyrelsens ordförande bekymras över förlorad kontroll.

Kommunens ekonomi var i rejäl obalans. Fullmäktige fattade beslut om ett balanspaket 2003 och senast 2010 skulle ekonomin vara i balans. Att få in en rejäl slant till kassan var med andra ord brått.

Och pengarna kom när kommunen 2007 skrev kontrakt med Kungsleden (numera Hemsö). Genom att sälja merparten av det kommunala bolagets publika fastighetsbestånd skulle ekonomin räddas och ett antal framtids-satsningar säkras. Med en köpeskilling på 880 miljoner kronor blev Kungsleden ägare av i princip hela det publika beståndet – 43 fastigheter, sammanlagt 154 000 kvadratmeter innehållande skolor, äldreboenden, kök, kontor med mera. Simhallen, ishallen och rådhuset var det enda som blev kvar i kommunal ägo.

En affär helt rätt i tiden, enligt kommunens näringslivschef **Uno Jonsson**.

Huvuddelen av pengarna användes till låneamorteringar, med överskottet har kommunen också kunnat renovera simhallen, bygga ut fjärrvärmen med mera. Men minst lika viktigt är att man kunnat lämna förhyrningar av lokaler, vilket inte varit möjligt om man suttit med fastigheterna i kommunkoncernen.

– Men jag tror att de verkligt stora effekterna får vi när de långa hyresavtalen löper ut. Då finns det stora möjligheter för oss att titta på hur mycket man egentligen behöver hyra, säger Uno Jonsson.

HEMSÖ spelar numera en central roll i Härnösands utvecklingsarbete. **Åke Kaur**, regionchef Norr på Hemsö, nämner Ärlandsgården som ett lyckat exempel. Ett utdömt äldreboende någon mil utanför centralorten som stod tomt när Hemsö tillträdde.

– Kommunen hade behov av fler demensboenden. Vi satsade en hel del

pengar och byggde om så att det blev 18 demensplatser. Det tror jag inte att kommunen klarat att utveckla själva. Nu är det toppmodernt med bland annat ett passersystem som gör att de boende kan

röra sig väldigt fritt, säger Åke Kaur.

Nyckeln för att kunna hantera hela fastighetsbeståndet är att finnas på plats, menar Åke Kaur. Hemsö har ett lokalkontor med två förvaltare och en assistent. Det var kommunen som själv ställde villkoren i avtal och gränsdragningslistor, bland det ganska ovanliga förfarandet att fastighetsägaren skulle

stå för städning i de förhyrda lokalerna.

– Det var lite knepigt i början innan alla förstod villkoren. Beställs ett jobb ute i de olika verksamheterna så kostar det nu pengar. Tidigare var det väl något svart hål i kommunens kassa som betalade det. Men det upplever jag inte som ett problem längre, säger Åke Kaur.



Det är bekymmersamt att en kommun har så lite kontroll.”

FRED NILSSON, KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE



Marknaden för skolor och andra typer av samhällsfastigheter spås omsätta allt mer kulor.

- kommuner och landsting att stå emot marknadens lockelser när man skadat botten på skattekistan. Men till skillnad från Hans Lind ser hon det inte som att det är säljaren som riskerar att sitta med svartet Petter.
 - När hyresavtalen löper ut finns en risk att

lokalerna tomställs och därmed på nytt behöver totalanpassas för en ny hyresgäst, att hyran förhandlas ner då hyresgästen anser att värdet av specialanpassningen har minskat eller att hyresgästen kräver förnyade och kostsamma hyresgäst Anpassningar för att hyresnivån ska bestå, säger Åsa Henninge.

Åsa Henninge spår en utveckling åt två håll. Antingen säljer det offentliga till riktigt stora aktörer med kompetens inom ett särskilt område – vård, skola och så vidare. Eller så väljer man att sälja till lokala aktörer som kan erbjuda service med anledning av sin närhet.

– JAG VÄLKOMNAR ÄNNU fler köpare. Att det blir en mångfald av stora och seriösa aktörer är en förutsättning för att denna marknad ska växa. Först då uppstår det en rimlig konkurrenssituation där kommunerna får valmöjligheter, säger Jens Engwall.

Men kanske är det inte en marknad för vem som helst. Kommuner och landsting är försiktiga med vilka man ger sig in affärer med. Sex av de åtta bolag som agerar på den svenska marknaden gör det med kapital från de olika AP-fonderna.

– Det är delvis en annan typ av affär än när man köper den vanliga kåken. Ofta rätt komplexa bytes-

Hemsö

Både den dåvarande borgerliga majoriteten och oppositionen var överens om villkoren, med undantag för Vänsterpartiet. Men kommunstyrelsens nuvarande ordförande, socialdemokraten **Fred Nilsson**, är inte helt nöjd med affären som han fått ärva.

– Ur ett kortsiktigt perspektiv gav det ju kickar till att göra vissa investeringar, det är naturligtvis bra. Men ur ett mer långsiktigt perspektiv är det bekymmersamt att en kommun har så lite kontroll över den sortens infrastruktur som det innebär att ha lokaler.

Exempelvis kan det bli problematiskt, menar Fred Nilsson, om det startar en ny friskola i kommunen som man inte kan neka skolpeng.

– Då står vi med dubbel uppsättning skola mot vad vi behöver och vi är bundna till långa avtal.

ATT I SÅ HÖG utsträckning vara beroende av ett fastighetsbolag med höga avkastningskrav, i alla fall högre än kommunens, är det som oroar Fred Nilsson mest.

– Då vet man ju att det regleras av hur man sköter sina fastigheter.



FOTO: HÄRNÖSANDS KOMMUN

I stort sett hela Härnösands bestånd, 43 fastigheter runt om kommunen, såldes till Hemsö.

Men han betonar samtidigt att relationerna till Hemsö på intet sätt är dåliga.

– Det är så klart samtidigt positivt

att få in ett stort nytt företag på scenen, som med sin energi kan bidra med annan typ av utveckling i kommunen. ●

affärer som bygger på relationer och förtroende mellan parterna. Det är inte fråga om att tjäna pengar på ett ökat fastighetsvärde. Det är stabila kassaflöden vi ska tjäna pengar på, säger Jens Engwall.

Men är det verkligen den bästa placeringen av pensionskapitalet?

– Absolut, men det inget för den som vill köpa och sälja på kort sikt. Pensionspengar är långsiktiga och det är bra att en del av dem placeras i trygga objekt. Därför är det här en win-win situation där man säkrar en infrastruktur som samhället behöver, samtidigt som man använder pensionspengarna på ett tryggt och säkert sätt, säger Ilija Batljan.

”EN STABIL OCH LÖNSAM affär” enligt **Victoria Ödmark** på institutionen för fastigheter och bygginge på KTH. Hon la i våras fram sitt examensarbete ”Samhällsfastigheter som investeringstrend”.

– Visst är det högre totalavkastning på en kontorsfastighet i storstadsregioner, men där måste man hantera en större hyresgästsrisk.

Men efter en nära studie av tre stora transaktio-



Victoria Ödmark

ner drar hon samtidigt slutsatsen att helt riskfria är samhällsfastigheterna trots allt inte.

Framför allt menar hon att det finns en stor restvärdesrisk då dessa fastigheter ofta är specialanpassade och svåra att konvertera till annan verksamhet. Något som Jens Engwall är väl medveten om.

– Jag garderar mig alltid med ett långt hyresavtal eller möjlighet till flexibel användning av lokalerna.

För att undvika restvärdesrisken agerar flera av bolagen enbart i tillväxtorter.

– Vi är inte i avfolkningsbygd där det är svårt att göra en värdering om man måste sälja. Vi jobbar i stort sätt mot att aldrig behöva sälja, säger Ilija Batljan.

Per Berggren menar att kunddialogen är viktig för att inte bli sittandes med en fastighet utan restvärde.

– Kundens behov under den här resan kommer inte att vara konstant och likformigt. Du måste anpassa och bygga till.

Som i Norrtälje där Hemsö fick signaler om att ett äldreboende var för litet för att kunna drivas effektivt.

– Vi hade redan ordnat byggrätten och bygde ➤



Man har varit väl överoptimistisk när det gäller att värdera riskerna med samhällsfastigheter.”

VICTORIA ÖDMARK,
FORSKARE



Nya smarta Oras Vienda



Nya smarta
tvättställsblandaren
Oras Vienda
Oras nr. 1714F
Design av: Kirsi Svärd
Rek. Pris 1990 sek
inkl. moms

Oras Smarta blandare sparar pengar och är enkla att använda. Till exempel så ger dig nya Oras Vienda alltid rätt mängd vatten med önskad temperatur utan att du behöver röra vid blandaren. Enkelt, hygieniskt och blandaren håller sig ren. Det är så Oras definierar användarvänlighet och toppdesign.

Du hittar mer information om våra smarta blandare om du scannar QR-koden.



www.oras.com

AKTÖR	ÄGARE	FASTIGHETS VÄRDE (MKR)	YTA (TKVM)	ANTAL FASTIGHETER
Hemsö	50 procent vardera AP3 och Kungsleden	21 000 (varav 90 procent fastigheter för samhällsservice)	1 500 plus Tyskland	320 i Sverige, 20 i Tyskland
Rikshem (Dombron)	50 procent vardera AP4 och AMF	14 500 (varav cirka 40 procent är fastigheter för samhällsservice)	1 200	250
Willhem	100 procent AP1	7 400	850	220
Hemfosa	15 procent AP4, Kåpan Ikano, Folksam	16 000 (varav cirka 10 procent är fastigheter för samhällsservice)	1 350	217
Norrporten	50 procent vardera AP2 och AP6	25 000 (varav endast en bråkdel är fastigheter för samhällsservice)	1 100	127
Lönbacken	AI Pension, Alecta skola Sv kyrkans pensionskassa	1 600 (100 procent äldreboende, vårdcentral med mera)	85	15
Senectus	Jikell AB	Liten aktör, men 100 procent fastigheter för samhällsservice	35	8
Vasakronan	25 procent vardera AP1, AP2, AP3, AP4	80 500 (varav endast en bråkdel är fastigheter för samhällsservice)	2 800	219

► till en våning på taket. Om vi inte varit aktiva tidigt så hade kommunen förmodligen lämnat. Men vi hade redan en färdig lösning när behovet uppstod, säger Per Berggren.

Det kan också dyka upp nya myndighetskrav som innebär omfattande ombyggnadskostnader för fastighetsägaren. En risk som går att hantera genom att i kontraktet lägga över en större del av det periodiska underhållet på hyresgästen. Vilket Åsa Henninge inte ser som helt oproblematiskt.

– När valet står mellan att skapa en fungerande kärnverksamhet eller att underhålla lokalerna prioriteras fastighetsunderhållet ofta bort.

FÖRSÄLJNING AV offentlig egendom är nu inte helt okontroversiell. Västra Götalandsregionen sålde det stort bestånd 2005 som i efterhand granskades av **Stellan Lundström**, professor i fastighetsekonomi på KTH. I rapporten skriver han:

”Kungsleden har troligen gjort en bra affär [...] men om affären i någon mening är bra för Västra Götalandsregionen är det svårare att uttala sig om.”

Göteborgsposten skrev om bolag som ”drar nytta av landstingens och kommunernas dåliga ekonomi där fastighetsförsäljningar blir allt vanligare”. Men någon stor debatt blev det inte. Som Stellan Lundström konstaterar:

– Det blir sällan debatt om så ”tekniska saker”.

Det tror inte heller kollegan Hans Lind att det kommer att bli.

– Men det kan bli en backlash när man analyserar kostnaden på långsikt. Risken är att en kommun fastnar i långa indexerade kontrakt och behov av tilläggsbeställningar när verksamheter ändras. Man blir väldigt beroende av fastighetsägaren. Går det dåligt för denne är det stor risk att de säljer vidare till ett oseriöst företag.

Att marknaden för samhällsfastigheter skulle

ifrågasättas, i stil med debatten om utförsäljning av sjukvårdsverksamhet, är inget som oroar Ilija Batljan.

– Det är stor skillnad. Fastighetsmarknaden har otroligt duktiga värderingsföretag, transaktionsrådgivare och tillgång till mycket kompetens. Dessutom har den här typen av fastigheter alltid varit utsatt för konkurrens när det gäller byggande och förvaltning, det enda som inte varit konkurrensutsatt är ägandet.

Fast på det lokala planet kan försäljningarna väcka ont blod. Vänsterpartisten **Lars-Gunnar Hultin** är ordförande i skolnämnden i Härnösand. Han menar att skoleleverna nu får betala för kommunledningens, i hans tycke ideologiska, affär (se artikel sidan 20)

– En fullständigt kassaskåpssäker affär för Kungsleden. Hyresnivåerna innebär inga problem, det är istället alla kostnader som kommer till, allt från toalettmaterial som tidigare ingick från vårt kommunala bolag till ombyggnationer av alla slag.

Affären genomfördes av det då borgerliga styret, med stöd av socialdemokraterna. Men även om nuvarande kommunalrådet inte är helt nöjd med situationen så har det inte varit förstasidesstoff i de lokala medierna. Som Lars-Gunnar Hultin lakoniskt uttrycker det:

– Att en vänsterpartist drev en fråga hårt och fick rätt är ingen kioskvältare.

I ett försök att provocera ett lödigt uttalande föreslår jag Ilija Batljan (före detta socialdemokratiskt kommunal- och landstingsråd) rubriken ”Socialdemokraten som köpte folkhemmet”?

– Nja, det är snarare tvärtom. Framförallt om man kan frigöra kapital för att bygga bostäder. Då är det snarare en samhällsinsats än bara en affär i detta. ●



Simhallen, ishallen och rådhuset var det enda som blev kvar i kommunal ägo i Härnösand.

FOTO: HÄRNÖSANDS KOMMUN

Bli husets kung.



Så blir du husets kung

1. Inse att fastighetsadministration är en ledningsfråga.
2. Skaffa dig en helhetssyn över företagets fastigheter.
3. Styr arbetsflöden så att människor och system samverkar på bästa sätt.
4. Njut av en bättre lönsamhet, medarbetare som trivs och känslan av att allt flyter.
5. Eftersom du inte har möjlighet att göra allting själv, ta kontakt med oss på L.E.B System och låt oss göra jobbet i stället.
6. Koncentrera dig på punkt 4.

Fastigheter i bästa läge ger högre avkastning än obligationer

Samtidigt som Spanien och Italien kämpar med att finansiera sig med tioåriga statsobligationsräntor på 5–7 procent kan länder med högsta kreditbetyg, som Tyskland, Sverige och Finland, finansiera sig för mellan 1–2 procent. Det gäller även för stora globala företag, som Disney, IBM och McDonald's, vilka under den senaste tiden har ställt ut företagsobligationer till mycket låga räntor. Under sommaren emitterade exempelvis IBM en tioårig obligation med en kupong under 2 procent – betydligt lägre än statsobligationsräntorna i de flesta länder.

På en fungerande finansmarknad är låga realräntor ett tecken på låg framtida tillväxt i ekonomin. Det innebär att det finns få lönsamma projekt att investera i samtidigt som viljan att spara är hög.

Nu är det egentligen inte så illa ställt med tillväxtpotentialen i världsekonomin som de obefintliga, och i vissa fall negativa, realräntorna indikerar. Att realräntorna har haft en sjunkande trend sedan mitten av 1980-talet är naturligt då servicesektorn samtidigt har ökat sin andel av världsekonomin. I och med att tjänster och service kräver mindre investeringar än den övriga ekonomin, har investeringsandelen som andel av världsekonomin också sjunkit – vilket i kombination med oförändrad sparbenägenhet innebär sjunkande realräntor.

DAGENS REALRÄNTA är dock onaturligt låg även när den här utvecklingen beaktas. En förklaring är de senaste årens ovilja att ta risk, där en ökande riskpremie hos investerare har pressat ner de räntor som betecknas som riskfria. Dessutom stimuleras banker och försäkringsbolag att köpa statspapper genom nya regelverk, vilket ytterligare pressar ner statsobligationsräntorna. En slutsats är att stats- och företagsobligationer med låg risk är överprissatta i relation till underliggande fundamenta, vilket innebär att räntenivån är onaturligt låg och förr eller senare kommer att stiga.

Den lågräntemiljö vi befinner oss i har även satt tydliga avtryck på den svenska fastighetsmarknaden. Den svenska ekonomin ses som en säker hamn och medan den makroekonomiska oron under det senaste året ökat, har transaktions-

volymen på den svenska fastighetsmarknaden varit stabil. Årets volym under det första halvåret var till och med drygt 15 procent högre än motsvarande period 2011.

KONTRASTEN MELLAN olika delmarknader är dock stor. Marknaden fortsätter att domineras av kapitalstarka svenska institutionella investerare och det är framförallt fastigheter av hög kvalitet i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö som efterfrågas. Samtidigt som direktavkastningskraven ligger kvar på 2009 års höga nivåer i många sekundära lägen har de sjunkit

till nivåer strax över rekordåret 2007 för kontorsfastigheter i bästa läge i Stockholm, och befinner sig i dagsläget på runt 4,5 procent.

Även om de senaste årens skuldkris har varit omtumlande har den haft en ganska liten inverkan på den faktiska

produktionskapaciteten i världsekonomin – det vill säga realkapital, utbildad arbetskraft och tillgången till råvaror. Så länge dessa är intakta och medborgarna i västvärlden kräver förbättrade ekonomiska villkor av sina politiker kommer tillväxten att återvända – och med den riskviljan hos investerarna. När det sker kommer realräntan och inflationen att stiga, och därmed den nominella räntenivån. I och med att räntenivån helt och hållet styr obligationspriserna, medan fastighetspriserna även påverkas av faktorer som hyres- och vakansutvecklingen, kommer högkvalitativa fastigheter i bra läge klara en ränteuppgång bättre än lågriskobligationer. Trots låga direktavkastningskrav förväntas därför avkastningen för fastigheter i bästa läge bli klart bättre än för obligationer i motsvarande riskklass, vilket gör fastigheter till ett fortsatt konkurrenskraftigt investeringsalternativ.

”Högkvalitativa fastigheter i bra läge klarar en ränteuppgång bättre än obligationer med låg risk.”



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



ENOMIC FÖNSTER I ÖREBRO AB • Tel: 019-603 24 40



Fönsterbyte för bostadsrättsföreningar och fastighetsägare - snabbt, smidigt och enkelt.

Vi är den ledande totalentreprenören för fönsterbyten i Sverige. Besök gärna vår hemsida för referensobjekt: www.enomicfonster.se

enomic
SVENSKA FÖNSTER

Universitetsflytt kan leda

Bra arbetsmarknad och ökande befolkning gör Kalmar till lockande kommun. På kontorsmarknaden kan en flytt av Linnéuniversitetet leda till ökade vakanser och konvertering av lokaler.

NÄRINGS-LIV

Kalmar, den tredje största staden i Småland, är en av de äldsta i Sverige. Fler personer pendlar in än ut från kommunen för att arbeta, drygt 2 000 personer netto. Kommunikatio- nerna är goda med bland annat bra vägförbindelser till Malmö, Norrköping, Växjö, Halmstad samt Ölandsbron.

De flesta företagen i kommunen är små eller medelstora och i dagslä- get finns det cirka 7 000 arbetsställen. Arbets- lösheten i länet var vid årsskiftet 2010/2011 – 6,5 procent – den femte lägsta arbetslösheten i hela riket.

INVESTERAR- MARKNA DEN

Den största fastighets- ägaren är Kalmar kom-

mun, där flertalet av fastigheterna återfinns i dotterbolagen Kifab respektive Kalmarhem. Störst på den privata sidan är CA Gruppen – Claesson & Anderzén.

Under hela 2011 och första halvåret av 2012 har det inte gjorts så många stora transaktioner. I november 2011 skedde en bostadsrättsombildning i övriga innerstaden, när en bostadsrättsförening köpte Furan 7 med 6 100 kvm, av Bremerlyckans Fastighets AB. Priset var 110 miljoner kr, vilket mot- svarar 18 000 kr per kvm.

I december 2011 sålde PG Living till LW Fastig- heter en portfölj innehåll- ande 400 bostadslägen- heter, motsvarande 24 500 kvm, samt 14 500 kvm lokaler. Fastigheterna

återfinns i Berga, Norr- liden, Lindsdal, Smedby och Rinkabyholm. I Berga Centrum som ingick i affären, totalförstördes en av byggnaderna i en brand i oktober 2011. Pri- set uppgick till omkring 250 miljoner kr, motsva- rande 6 400 kr per kvm. Direktavkastningen bedöms till 6,5 procent.

BOSTÄDER

Det bor cirka 63 000 invånare i kommunen och staden har haft en positiv befolkningsutveckling de senaste 5 åren med i genomsnitt 0,5 procent ökning. En prognos som Kalmar kommun har gjort förutspår en ökning även under perioden 2010– 2020 med 0,5 procent per år. De senaste fem åren har antalet bostadslägen- heter ökat med runt 200 per år.

Västra Malmen är ett område som som kom- munen vill utveckla. Det diskuteras olika typer av bebyggelse, bland annat



Kalmar har klarat sig relativt bra under lågkonjunkturen och hade årsskiftet 2010/2011 femte lägsta arbetslösheten i landet.



Bostadshus i Kalmars innerstad såldes till brf för 18 000 kr/kvm. Direktavkast- ningen beräknad till 3 procent.



Berga Centrum är en del av portföljen som LW Fastigheter köpte december 2011. Totalt pris 250 miljoner kronor.

planerar Riksbyggen för 100 nya bostadsrätts- lägenheter. Ett annat utvecklingsområde är norra Kvarnholmen, där 140 bostadslägenheter planeras.

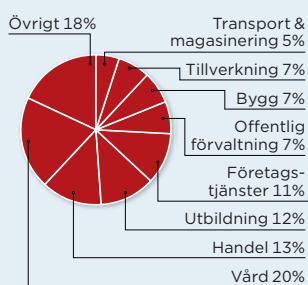
Vakansgraden för bostäder i centrala Kal- mar ligger på mellan 0,0 och 0,5 procent, medan den i övriga tätorten ligger något högre. Under kommande år förväntas vakansgraden fortsätta att ligga på en låg nivå efter- som efterfrågan beräknas

som större än utbudet. Direktavkastningen har sedan 2005 legat på en förhållandevis stabil och jämn nivå och i bästa läge i centrum bedöms den i dagsläget till 4,5 procent.

Notera att delar av Kalmarhems bestånd – sju äldreboenden samt 300 bostadslägenheter på omkring 60 000 kvm totalt – är i slutfasen av en försäljningsprocess. Kommunens mål är att kapitalet delvis skall finansiera nybyggnation.

Kalmar i siffror

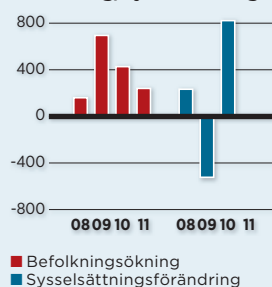
Verksamheter



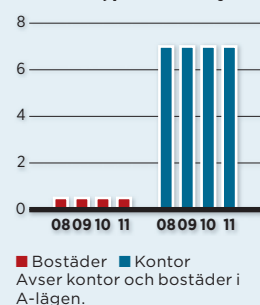
Största fastighetsägarna

Ägare	Taxerad bostadsyta (kvm)
Kalmar kommun	460 113
Claesson & Anderzén AB	94 946
Aevis Kapitalförvaltning AB	63 361
Hsb Sydost Ek För	62 408
Alecta Pensionsförsäkring, Ömsesidigt	48 045
Kalmar Lantmän Ek För	43 667
Dagon AB	41 549
Peter Glebe mfl AB	40 172
Pg Living AB	37 994
Incita Förvaltning AB	37 062

Befolkning/sysselsättning



Vakanser, procent av ytan



till fler vakanser

Fastighetsägare i Kalmar

Klövern Kalmar letar bostadsobjekt

I dagsläget är omsättningen på kommersiella fastigheter låg i Kalmar. Tack vare att marknaden har många aktörer hålls prisnivån stabil. Många ser nu möjligheter att expandera in på bostadsmarknaden menar Björn Åfors på Klöver.

På en marknad med få objekt till försäljning och många aktörer hålls prisnivån uppe men transaktionsvolymen är låg. Istället väljer många fastighetsbolag med inriktning på kommersiella fastigheter nu att bredda sin verksamhet.



Björn Åfors

– De flesta försöker nu ta sig in på bostadsmarknaden eftersom det finns en stor efterfrågan på bostäder. Det är något vi hoppas kunna göra här också, säger **Björn Åfors**, enhetschef på Klöver i Kalmar.

KLÖVERN KALMAR hette tidigare Dagon men köptes i år upp av Klöver. I nuläget pågår en sammanslagning av de två företagen vilket också har bidragit till få förvärv. I Klöverns totala bestånd på 60 000 kvadratmeter kommersiella fastigheter finns inga vakanser. Under hösten 2011 var trycket på lediga lokaler högt och även om det mattas av under våren ser Björn Åfors positivt på framtiden.

I dagsläget har Klöver i Kalmar inga planerade förvärv eller projekt.

VICTORIA GILLBERG

Barometern publiceras i samarbete med



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



Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen med över 500 medarbetare i sex länder. www.newsec.se, tel 08-454 40 00.

HENRIK JÖNSSON OCH NICHLAS SARLIN, NEWSEC ADVICE

LOKALER

I stadskärnan i främst gatulägen finns det en del vakanta butiksytor och i centrala Kvarnholmen bedöms vakansgraden till 6 procent. Kalmars kontorsmarknad bedöms vara relativt stabil. I början av 2000-talet utvecklades det nya kontorsbyggnader på Varvsholmen, men i dagsläget är nybyggnation i stort sett obefintlig på grund av hyresnivåer som inte är tillräckligt höga för att nå lönsamhet. Marknaden avvaktar ett slutgiltigt beslut om att flytta Linnéuniversitetet från dagens

lokaler vid Brofästet, samt norra och södra Malmen till Fredriksskans och Ölandshamnen. I dag hyr universitetet cirka 40 000 kvm av Kifab och Akademiska Hus. Vid en omlokalisering kommer troligtvis vakansgraderna att öka och fler konverteringar att ske. Kallhyra på kontorslokaler i A-läge på Kvarnholmen ligger på mellan 850 och 1 250 kr per kvm, där genomsnittet bedöms till 1 050 kr. Direktavkastningen för kontorsfastigheter av hög kvalitet i bästa läge ligger för närvarande på runt 6,5 procent.

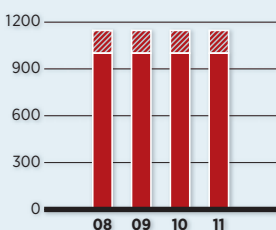
SLUTSATS

Bostadsmarknaden har låga vakansgrader, vilket vi bedömer kommer att fortsätta. Utvecklingen för kontorsmarknaden beror på Linnéuniversitetets framtida lokaliseringsplaner.

Skulle flytten genomföras står Kalmar inför en stor utmaning.

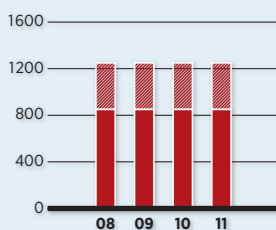
På nedsidan finns ökande vakansgrader som i sin tur sannolikt medför konverteringar.

Bostadshyror, kr/kvm och år



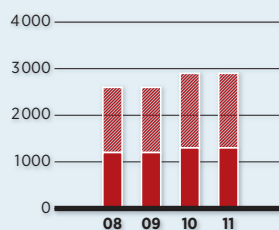
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, kallhyra exklusive fastighetsskatt. Bostäder byggda från 1986-1990.

Kontorshyror, kr/kvm och år



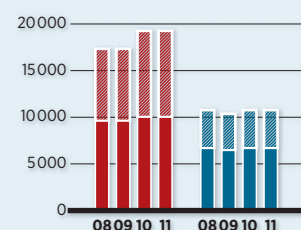
Normalt spridningsintervall Avser A-läge, kallhyra exklusive fastighetsskatt.

Butikshyror, kr/kvm och år



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

Fastighetspriser kr/kvm



■ Bostäder ■ Kontor
Normalt spridningsintervall Avser A-läge. Bostäder byggda från 1986-1990.

KALMAR: FASTIGHETSSTATISTIK FRÅN NEWSEC.

AFFÄRER I KORTHET

1,5 MILJARDER

Vasakronan Niam förvärvar 17 fastigheter i Helsingforsområdet från isländska konkursdrabbade företaget **Samson Properties** och **The Royal Bank of Scotland**.

441 MILJONER

Vasakronan säljer nu handelsfastigheten Städet 1 i Sollentuna för **441 miljoner kronor**. Köper gör **Ancore Fastigheter**. Idag är Ica Maxi och Elgiganten de största hyresgästerna.

277 MILJONER

Sveafastigheter säljer 937 lägenheter i Sundsvall till **HSB Mitt**. Lägenheterna är fördelade på 21 fastigheter och köpeskillingen uppgår till **277 miljoner kronor**.

224 MILJONER

En logistikanläggning i Göteborgs hamn köps upp av fastighetsfonden **M&G European Property Fund** för **224 miljoner kronor**. Totalt omfattar byggnaden cirka 26 000 kvadratmeter.

183 MILJONER

Söderåsen bostadsförvaltning köper fem fastigheter av **Brinova** för ett totalt värde på **183 miljoner kronor**. Fastigheternas totala yta uppgår till 27 337 kvadratmeter.

125 MILJONER

Fastighetsfonden **Mengus** säljer fastigheten Järnplåten i central Stockholm. Köparen är **Kjell Ericsson & Partner** och totalt uppgår köpeskillingen till **125 miljoner kronor**.

50 MILJONER

Citycon säljer en fastighet med totalt 3 600 kvadratmeter uthyrbar yta i Tumba. De 47 lägenheterna köps av en **bostadsrättsförening** för **50 miljoner kronor**.

Litografen 1, 2 och 3 på Adolfsbergsvägen 2-6.



Fastigheter:

Bleckslagaren 1, Distributören 7, Elektrikern 3, Kontrollanten 12, Litografen 1, 2 och 3

Area: 65 000 kvm

Köpeskillning: 299 miljoner kronor

Hyresgäster:

Elektroskandia, Axfood Sverige, Bring Express

Lång väntan ledde till snabb affär i Örebro

Efter många års väntan låg Alectas industrifastigheter i Örebro ute till försäljning. Alecta ville ha en snabb affär och på Aspholmens Fastigheter tvekade man inte länge. 65 000 kvadratmeter bytte ägare och nu planeras bostadsbyggande. TEXT: VICTORIA GILLBERG

► **SÄLJARE** Trots många år av god avkastning och ett expansivt läge blev till slut de fem industrifastigheterna i Örebro alltför förvaltningsintensiva för Alecta.

– Vi är egentligen inte riggade för den typen av förvaltningsobjekt. Det är för små enheter för oss på Alecta och man behöver ha en stark lokal närvaro för att klara förvaltningen effektivt, säger Fredrik Palm, chef för direktägda fastigheter på **Alecta**.

NEWSEC HAR SKÖTT förvaltningen åt Alecta och när det gäller fastigheterna i Örebro har ytterligare en lokal förvaltare varit involverad. När Alecta var redo för försäljning fanns många spekulanter och man visste att Aspholmen var mycket intresserade av fastigheterna.

– Affären gick snabbt och smidigt, det känns positivt att hitta en bra köpare i dessa tider så vi är väldigt nöjda.

NU SATSAR ALECTA istället på att få upp snittvolymen i sin fastighetsportfölj genom att minska antalet små fastigheter och fokusera på större enheter som är effektivare att förvalta.

– Vi letar alltid efter nya investeringar och fokus ligger just nu på lite större investeringar i Sveriges tillväxtorter.



Fredrik Palm

► **KÖPARE** I tio år har Aspholmens Fastigheter tittat med intresse på Alectas industrifastigheter i Aspholmen och Pilängen.

– Vi har ett stort bestånd med 21 fastigheter i Aspholmen och är intresserade av området Pilängen där vi också har fastigheter, så Alectas fastigheter passar oss jättebra, säger **Niklas Aronsson**, fastighetschef på Aspholmens fastigheter i Örebro.

Företaget har kontinuerlig kontakt med mäklare och när de här fastigheterna kom ut till försäljning nappade man direkt. Alecta ville avsluta affären innan årsskiftet och för Aspholmens Fastigheter var det bara positivt.

– Det blev en väldigt snabb affär om man tänker på att det rör sig om 65 000 kvadratmeter. Det har varit intensivt men har fungerat väldigt bra mellan oss och Alecta.

ÄVEN PRISET är Niklas Aronsson nöjd med och i de fem fastigheterna finns en del vakanser. Nu sätter de igång med uthyrningen av de tomma lokalerna samt utvecklingsarbete med fastigheten Litografen som har byggrätter på 20 000 kvadratmeter.

– Där planerar vi att bygga hus och här vill vi verkligen investera. Vi har en lista med intresserade hyresgäster, säger Aronsson.



Niklas Aronsson

Gör en viktig luftaffär!
Välj miljösmarta Noxite®



Med Mono Noxite får du en trygg taklösning som dessutom bidrar till renare luft.

Läs mer på www.noxite.se.



FASTIGHETSÄGARNA



NY KURS! GRÖNA HYRES- AVTAL

GÖR DITT HYRESAVTAL GRÖNARE

Gå Fastighetsägarnas nya kurs om hur du tecknar Gröna Hyresavtal. Vi går igenom hur du praktiskt kan gå tillväga för att minska dina lokalers miljöpåverkan.

Läs mer och anmäl dig på www.fastighetsagarna.se/utbildning

Ett av Fastighetsägarnas mål är att höja kompetensen inom fastighetsbranschen. Fastighetsägarna Utbildning erbjuder ett brett utbud av aktuella kurser till branschen. Eftersom våra kursledare är experter inom sina områden kan vi garantera hög kvalitet och hög-aktuell kunskap.

Nya produkter Möt hösten

Vem har sagt att funktion och mode inte går ihop? Nu är det dags att skaffa senaste plaggen och accessoarerna från höstens kollektion för fastighetsskötare. Fastighetstidningens trendtips: Våga testa nya material och färger.

Redaktör: Victoria Gillberg, victoria.gillberg@fastighetstidningen.se

Ergonomi och minimalism

Design, funktionalitet och innovation i ett litet vertygsbälte. I bältet från Snickers Workwear får du plats med allt du behöver och har det alltid med dig. Hängslena fördelar vikten över kroppen jämt och förhindrar förslitningsskador.

www.snickersworkwear.com



Vattentäta långkalsonger

Ett regnskydd behöver inte alltid sitta ytterst. Nu har det kommit en ny vattentät innebyxa att ha under sina vanliga arbetsbyxor. Byxan ska sitta närmast kroppen och är fodrad med fleece för extra komfort.

www.skydda.se
www.lbrador.com

Byx-revolution

Här kommer höstens måste. En helt ny arbetsbyxa från L.Brador med kevlarstretch på knäna för ökad rörlighet och smidigare passform. Finns i flera färger.

www.skydda.se
www.lbrador.com



För rygg och stil

Tröttnat på en tung verktygslåda? Nu finns det en lösning: Verktögsryggsäcken från CLC rymmer alla verktyg i 48 smarta fickor. Med justerbara axelremmar kan du ställa in så att den passar din rygg.

www.tradeport.se



Trendkänsliga fötter

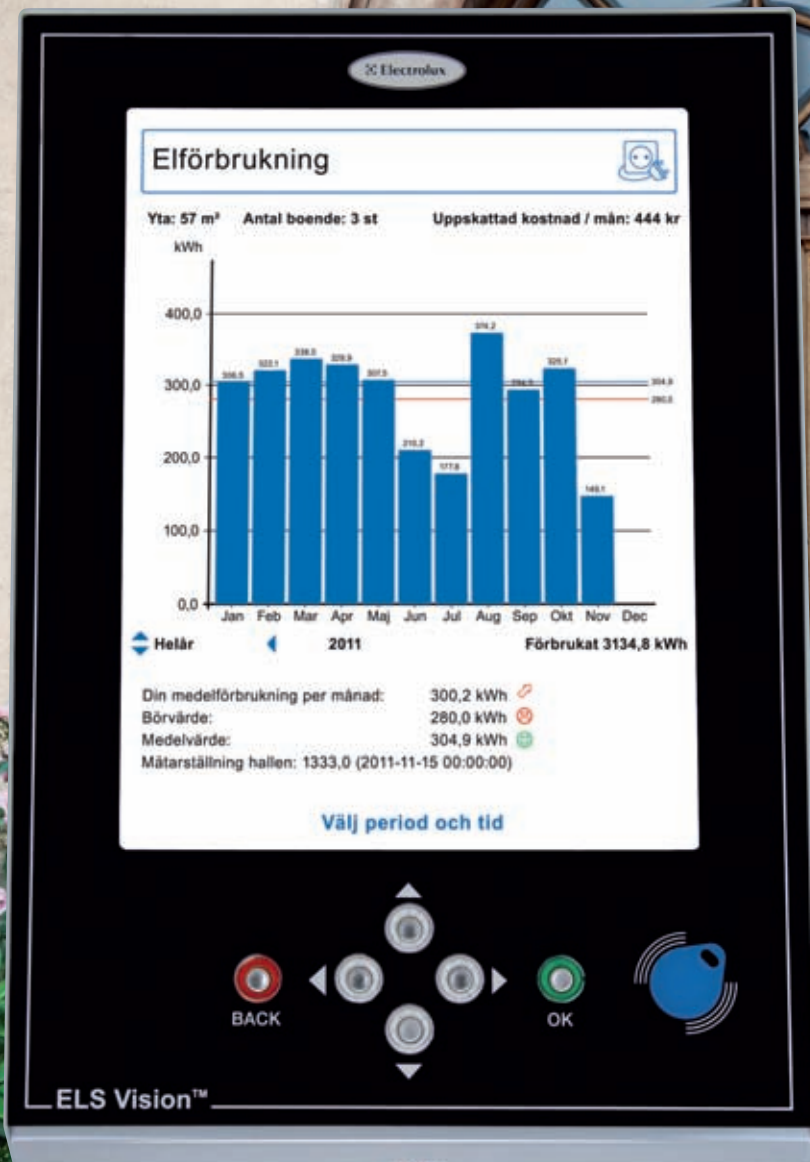
Inte en sandal, sko eller toffel. Bushido Glove är en hybrid där du får allt i en och samma produkt. Från Solid Gear kommer den senaste modellen inom arbetskor. Med mjukt spiktrampskydd och aluminiumhätta är du både skyddad och trendig. www.tradeport.se



tel: 036- 13 22 45, hemsida: www.induf.se

NOXYDE®
Bestående vattenburet
rostskydd - för alla plåtytor.

Här kan de boende se sin energiförbrukning



Med ELS VISION™ från Electrolux Laundry Systems AB kan man få personlig avläsning per lägenhet med egen behörighet via tagg.

Det man kan avläsa är elförbrukning, varm och kallvatten samt temperatur.

Man kan även få personlig info från områdeskontor, boka tvättstuga, få allmän information, göra felanmälningar.

I detta system kan man sedan ansluta läsare, porttelefoner vid dörrar, portar.

Mätutrustningen levereras från Infometric AB och passagesystemet från RCO Security AB.

Systemet är helintegrerat. Vilket innebär minimal installationskostnad.

Befintliga kunder kan självklart uppgradera sina system med ELS VISION™.



RCO Security AB

Tel: +46 (0)8 546 560 10
Fax: +46(0)8 546 560 99
E-mail: info@rco.se
www.rco.se



Infometric AB

Tel: +46 (0)8 594 775 40
Fax: +46(0)8 585 790 10
E-mail: marknad@infometric.se
www.infometric.se

Dag Klackenberg vänder nytt blad

Efter elva år som vd på Svensk Handel går Dag Klackenberg nästa år i pension. Men den före detta politikern, diplomaten och dubbelagenten lär inte gå sysslolös. När tillfälle ges dras han in i nya engagemang. Och finns det tid över är han på lagret i egna bokhandeln.

TEXT: DAVID GROSSMAN FOTO: KRISTOFER SAMUELSSON

Man ska vara gripbar vid rätt tillfälle, säger Dag Klackenberg om sin brokiga karriär. Han tror inte att vi kan planera våra liv och i förväg bestämma vilka stolar man ska sitta på eller för den delen vilka vänner eller kärleksrelationer man får.

Och betraktar man Dag Klackenbergs yrkesverkssamma liv i det perspektivet blir det mer begripligt att karln inte har mycket till röd tråd: politiker i ungdomen, UD-byråkrat, bokhandlare, vd och styrelseproffs. Dessutom under kalla krigets dagar på 70-talet dubbelspion med uppdrag av både KGB och Säpo.

Någon gemensam nämnare?

– Det skulle väl vara min otålighet och nyfikenhet, samt stora intresset för människor, säger han när vi ses en dag i början av sommaren.

Dag Klackenbergs pappa var barnpsykiater och hans mor psykolog och han växte upp i en miljö där man värderade akademisk kunskap högt.

– Jag hade nog blivit en jåkligt bra barnläkare.

Och jag hade tankar på att bli en advokat. Då hade jag haft en titel i alla fall. Vad är en direktör egentligen, säger Dag lite sarkastiskt.

NU SKA MAN INTE tolka tonläget som att Dag Klackenberg är bitter när han summerar sitt yrkesliv några månader innan pension och då tjänsten som vd på Svensk Handel tar sitt slut. Ironin är en del av hans person och det är med humor han bearbetar sina motgångar. Som den dagen för fyra år sedan då han blev rikskänd syndabock. Näringsminister Maud Olofsson gav Dag Klackenberg sparken från ordförandeposten på Vattenfall för att ha pantsatt svenska staten vid en eventuell kärnkraftsolycka i Tyskland.

– Det var svagt att näringsministern inte vågade ta det samtalet själv utan lät en skamsen departementssekreterare hålla i bilan. Det var ett av de märkligaste samtal jag varit med om. Han gick som katten runt het gröt och jag var till sist tvungen att fråga honom om jag fått sparken. Dessutom ville han att jag skulle tycka synd om honom, säger Dag och skratrar åt minnet. ▶

SKICKA ARTIKELN

Kommentera, dela eller skicka artikeln vidare. Läs hur du gör på sidan 9.





CKER & PAPPER

MARI LUNG SVEDT
DEN SISTA ANTEN

okomottiv
ej mött



Vi skulle vilja ventilera några idéer om dina lokaler

Möt oss på
Business Arena
19-20 sept!

Att Riksbyggen utvecklar, förvaltar och förbättrar moderna bostäder visste du säkert. Men vi är också en ledande aktör på marknaden för förvaltning av kommersiella och offentliga lokaler. Vi har lösningar som gör att du kan luta dig tillbaka och fokusera på kärnverksamheten. Vårt erbjudande är att du kan köpa såväl teknisk och ekonomisk förvaltning som fastighetservice från en och samma partner med ett långsiktigt perspektiv på dina behov. Om du är nyfiken på våra idéer om hur vi kan ta hand om dina fastigheter och lokaler på ett bättre sätt, ska du kontakta någon av oss via vår hemsida.

Välkommen till riksbyggen.se redan i dag!



Dottern Anna (i mitten) har jobbat extra i butiken sen hon var 14 år. Pappa Dag håller mest till på kontoret eller lagret när han är i affären.



KFem i Vällingby som inte borde ha byggts enligt Klackenberg.

► Vi sitter i ett litet fikarum på Klackenberg's bokhandel i Vällingby. Miljön är fjärran från tjugiga styrelserum eller salarna i Arvfurstens palats som är miljöer Dag Klackenberg mest verkat i. Men det märks att han även trivs här i skymundan bland pärmar och kartonger. Familjens butikskedja med nu fem affärer i är i första hand hans frus verksamhet, men efter jobbet på Svensk Handel i city tar han ofta tunnelbanan ut till Vällingby. Fast ute i butiken och säljer är han dock sällan.

– Det är för att pappa är kundskygg, förklarar dottern **Anna** som står bakom kassan. Han läser knappt några böcker och vet inte vad han ska svara om han får frågor. Men han är rätt kunnig på historia i alla fall och definitivt politik. Han sitter alltid med näsan i Svenska Dagbladet på morgonen, berättar dottern.

Dag Klackenberg gick tidigt med i Moderaterna och har en marknadsorienterad grundsyn men det tycks som han trivs bättre med socialdemokrater. Före detta S-ministrarna Per Nuder (de sitter tillsammans i Sundbyberg Stadshus AB) och Mats Hellström tillhör hans närmaste krets.

– Man brukar kalla mig för kryptososse, säger Dag Klackenberg glatt. Min kärlek för Moderaterna är i alla fall helt obesvarad. Under alla år på Svensk Handel har inte en enda arbetsmarknadsminister i den borgerliga regeringen tagit kontakt med oss för att diskutera läget, och vi är ju ingen obetydlig arbetsgivare. När Socialdemokraterna satt vid makten träffade vi en minister varje kvartal. Men det är väl ett tecken på att näringslivet är ett särintresse, som Reinfeldt uttryck, säger Dag med lite sarkastisk ton.

I DAG KLACKENBERGS tämligen slumpaktiga liv var det hans engagemang i studentrörelsen som ledde fram till att han grundade Akademibokhandeln som då ägdes av studentkåren. En bokhandel

10 FRÅGOR/DAG KLACKENBERG

Vacker byggnad?

Öresundsbron.

Borde inte ha byggts?

KFem i Vällingby.

Reser gärna till?

Vietnam.

Underskattad stad i Sverige?

Borås.

Maträtt jag gärna gör?

Stor engelsk frukost för familjen.

Senast lästa bok?

Anthony Reinholds biografi om Leonard Cohen.

Politiker jag beundrar?

De amerikanska grundlagsfäderna.

Det handlar jag på

H&M? Det dottern Anna säger till mig.

Bästa egen-

skap?

Klok och omdömesgill.

Sämsta

egenskap?

Svårt att säga nej.



som snabbt växte och tog 20 procent av marknaden. Det var så han fick smak för handel och bokbranschen. Till vd-posten på Svensk Handel kom han för elva år sedan. Men den största delen av hans yrkesverksamma liv var på UD, från 1974 fram till 2001 då Dag Klackenberg nått högsta posten för en icke-politiskt tillsatt tjänst: expeditionschef. Enligt Dag var sedan dörrarna öppna för att bli ambassadör i något trevligt land; med residens, egen chaufför och butler. Låter som en oerhört eftertraktad tillvaro och folk i Dags Klackenberg's närmaste omgivning trodde han var tokig som valde att hoppa av den karriären och istället hålla på med "simpla" handlare.

Elaka tungor säger att han valde pengarna.

– Jo, jag fick mer betalt än på UD men pengarna var inte avgörande. Jag hade då redan arvode från ordförandeposten i Vattenfall (cirka en halv miljon per år). Skälet, säger Dag, var att jag hade gjort mitt på UD, dessutom fick jag barn sent i livet och såg inte en utlandstjänst som något attraktivt för familjen.

ÄREN PÅ UD säger han var oerhört lärarika med mentorer som Jan Eliasson (nu vice generalsekretärer i FN), Frank Belfrage och Leif Leifland. De lärde honom att väga ords valörer och inte minst att förhandla med en motpart utan att skapa konflikter.

– De betonade att man aldrig ska formulera ett påstående som kan uppfattas som en anklagelse i en förhandling. Det har jag tagit med mig till Svensk Handel när vi möter facket i avtalsrörelsen. Stämningen är därför så mycket bättre kring vårt förhandlingsbord än det är i mer machoinriktade kulturer som till exempel byggbranschen, säger Dag Klackenberg.

Baksidan av det diplomatiska sättet är att han blivit kritiserad för att vara konfliktobenägen och inte "säga några sanningens ord" när det hettar till. ►



” Jag har lärt barnen att man aldrig får ljuga om något som går att kontrollera.”

- – Jag förstår inte den typen av argument. Det är väl bättre att man får bort konflikten än att man senare måste lösa den. Avgörande är hur man bemöter det första påståendet så att motparten inte känner sig förnärmad och slår tillbaka.

Inom politiken, konstaterar Dag Klackenbergs, är det precis tvärtom. Scenens aktörer söker anledningar till konfrontation även om man i grund och botten är rätt ense i många frågor.

– Man gör karriär på att vara oense och så får man i bästa fall epitetet idépolitiker. Jag passade

inte i den rollen. Visst, jag kan vara giftig, men att leta efter frågor som man ska dänga folk i huvudet med passar inte mig.

Sina diplomatiska färdigheter har han inte minst fått nytta av i Svensk Handel som när han tillträdde var en organisation med fyra företagskulturer (köpmän, grossister, företagare och arbetsgivare) med rätt olika intressen som skulle smälta samman till en enda röst för handeln. Så här efteråt är han stolt över det som åstadkommits.

– Vi är en framgångsrik påtryckar- och arbets-

givarorganisation i ett och samma skal. Jag gläds också över att hela handelssektorn professioniserats under dessa år. När jag började fanns inte många börsnoterade handelsföretag och man var skeptisk till att anställa akademiker. Nu har vi tack vare IT-utvecklingen och avskaffad valutareglering starka svenska handelsföretag som etablerat sig över hela världen, och utländska som kommit hit.

Samtidigt som Svensk Handel vuxit har även verksamheten centraliserats allt mer, säger kritiker Fastighetstidningen talat med. Många lokalkontor har lagts ner och mindre butiks- och fastighetsägare anser att Svensk Handel mest är de stora kedjornas organ. Dag Klackenberg avvisar kategoriskt den bilden.

– Från de stora medlemmarna får jag höra att vi satsar för mycket på frågor som de mindre handlarna har mest nytta av; som hyresfrågor, konsumenträtt och rånskydd – områden som de stora bolagen har egen kompetens att lösa. Jag hävdar att de små medlemmarna får ut mer än vad de betalar för, säger Dag.

Handlarnas syn på fastighetsägare anser Dag Klackenberg har präglas allt för mycket av misstro, och det med all rätt anser han.

– Varor kan man skaffa med ett telefonsamtal och en orderbekräftelse. Personalavtalet ryms på ett A4, men ett hyreskontrakt är på 100 sidor. Varför då? Har fastighetsägarna blivit lurade ett flertal gånger så att de måste täcka upp alla eventuella situationer? Eller vet de att de har en motpart som inte är så bra på att läsa det finstilta och att det är en affärsidé i det? Jag har tänkt på det och har inget bra svar, säger Dag Klackenberg.

VÄRST ÄR DET, anser han, med de ansiktslösa ägarna, fastighetsbolagen som drivs av fonder i utlandet och som har en lokal förvaltare på plats – ofta utan mandat att fatta beslut.

– Man ska betänka att det ett jättestort beslut för en handlare att skriva kontrakt på en lokal, för ett fastighetsbolag är det en dag på jobbet. Den här skillnaden i syn tror jag inte fastighetsägarna så ofta reflekterar över.

Men många av era medlemmar är ju stora kedjor som kan diktera villkor även i förhandlingar med köpcentrum?

– De är inte så många. Man ska komma ihåg att även kedjor som Din Sko eller Pressbyrån är små aktörer med bara några anställda i varje butik.

Ett stort steg på vägen för bättre relationer mellan fastighetsägare och handlare menar Dag Klackenberg är den nya mallen som Fastighetsägarna och Svensk Handel tagit fram om kostnader för drift och skötsel av allmänna och gemensamma utrymmen i köpcentrum – ett ämne som ofta skapat irritation i kontakten mellan parterna.

– Man kanske inte ska tala i fackliga termer, men det är som ett kollektivavtal. Ett tydligt klagörande punkt för punkt vad som ingår i hyran och man betalar för, som väktartjänster, marknadsföring. Vår förhoppning är nu att de stora bolagen är positiva och att detta blir den standard man använder.

Från sin egen bokhandlarhorisont i Vällingby



kan han konstatera att det är svårt att nå lönsamhet. Bokhandeln har till stor del flyttat ut på nätet och runt hörnet väntar e-boken som gör all fysisk handel onödig. Pappersprodukter och i framtiden kanske mer kringutrustning till datorer ska bredda intäkterna till butikerna. På övervakningen i Vällingby har Klackenbergs öppnat en affär med kläder och utrustning till småbarn.

– När e-handeln växer måste vi som har butiks-försäljning anpassa oss. Det är ingen idé att gnälla och säga att det var bättre förr, eller som vissa gör tala vackert om den romantiska kvartersbutiken på hörnet samtidigt som man själv gör sina inköp på en väl sorterad affär ute på ett köpcentrum.

Marknaden har aldrig fel anser Dag Klackenberg och handlare som inte klarar av en hög hyra får lägga ner eller flytta på sig. Han anser också att fastighetsägare måste förbereda sig på att handeln i framtiden kommer behöva mindre ytor.

– Husen byggdes för butiker vid gatan men det är ju inte ristat i sten att det så ska förbli. Man kan göra om till kontor eller annan verksamhet. Fast butikslokaler i bra lägen kommer det alltid finnas behov av, inte minst för servicehandeln som kommer att öka.

DAG KLACKENBERG har insikt i fastighetsbranschen inte bara från sitt handlarperspektiv. Sedan ett år sitter han som ordförande i Atrium Ljungberg, ett av Sveriges mer framgångsrika fastighetsbolag inom handelssektorn, och dessutom hyresvärd till många av hans medlemmar. Ett trovärdighetsproblem?

– Nej, jag är ju inte ensam i så fall med denna tvåstols-sits. Atriums största hyresgäst är Coop och den största ägaren är KF med två personer i styrelsen sedan länge. Jag tror nog att jag bidragit till att Atrium har så få konflikter med sina hyresgäster. Bolaget har en policy att försöka hitta schyssta lösningar eller hjälpa till att avveckla om rörelsen inte går ihop. ▶

FAKTA/DAG KLACKENBERG

Född: 5 januari 1948 på Södermalm, Stockholm.

Studier: Civilekonom Handelshögskolan, diplomatutbildning Sandöskolan, jur. kand Stockholms universitet.

Karriär: Grundare av Akademibolks-handeln. På Utrikesdepartementet från 1974 till 2001. Före detta ordförande Vattenfall, ordförande i bland annat Atrium Ljungberg och Nyréns. Vd på Svensk Handel.

Bor: I Kista med frun Madeleine och barnen Anna, 21 år och sonen Gunnar, 19 år.

Bakom fasaden Dag Klackenberg



Fastighetsägarna i dåliga handelslägen måste anpassa sig och hyra ut till andra verksamheter, menar Dag Klackenberg.

Han anser att situationen var knepigare när han satt i styrelsen för Handelsbanken Stockholm och när man skulle diskutera krediter hos vissa av Svensk Handels medlemmar. Eller när folk från Vattenfall kom upp och skulle ta lån – då gick Dag Klackenberg ut ur styrelserummet.

VID SIDAN AV ATRIUM sitter han i 29 andra styrelser och i ett otal olika stiftelser och föreningar – de

flesta är dock inom Svensk Handel och mer av kategorin skriva-under-protokoll-uppdrag.

Ett av de mer udda uppdragen är för Säpo där han är rådgivare till chefen, fram till april i år Anders Danielsson. Dag ska vara ett bollplank i frågor som är kontroversiella, exempelvis frågan om FRA. Säkerhetspolisen är nu ingen ny miljö. I början av 70-talet när han var på UD försökte KGB värva honom som agent. En handelssekreterare på Sovjetiska ambassaden tog den första kontakten och Dag insåg att man försökte knyta upp honom som informatör inifrån UD. Ryssarna förstod att det var en man som skulle ta sig upp i hierarkin. Men de missbedömde hans lojalitet och Dag kontaktade Säpo som snabbt gav honom uppgiften att spela med och ta reda på så mycket som möjligt.

- MIN UPPGIFT var att kartlägga hur ryssarna arbetade när de höll kontakt med sina svenska agenter. Kunde man byta kontaktställe i sista stund, kunde man säga att man vill ha annan konjak eller andra cigaretter än de som bjöds ut? Kunde jag ta kvittot på krogen, vilka frågor ställde dom? Det gällde att ha bra minne, att kunna ljuga trovärdigt och visa ett poker-face. Jag tyckte det var spännande. Att jobba som bokhandlare och dubbelagent var ju roligt för en ung man, skrockar Dag. Han påpekar att han är en bra "skådis" och duktig på att ljuga om så krävs.

– Fast jag har lärt barnen att man aldrig får ljuga om något som går att kontrollera.

När det stod klart att han vidarebefordrat uppgifter om spionen Stig Bergling till Säpo tog agentkarriären snabbt slut. Historiebeskrivningen är inte alla överens om men Tore Forsberg, tidigare chef för Säpos kontraspionage, anser att Dag Klackenberg var bidragande till att man till sist avslöjade Bergling.

VILKA UPPDRAG som väntar efter pensionen för mångsysslare Klackenberg är en öppen fråga. Mer tid till bokhandeln blir det säkert och kanske mer tid till att läsa alla böcker som står olästa i hyllorna. Men eftersom han då också är gripbar lär Dag Klackenberg inte försvinna in i skuggan på ett boklager i Vällingby. Det vore inte likt honom. ●



FASTIGHETSÄGARNA

**GÖR DITT
HYRESAVTAL
GRÖNARE**

Minska dina lokalers miljöpåverkan. Teckna Grönt Hyresavtal på www.fastighetsagarna.dokument.se





Tvättad
med
omtanke



Energisnål eller vattensnål?
Effektiv eller skonsam?
Driftsäker eller ergonomisk?
Nu finns det äntligen en tvättmaskin
som har allt. Nya ProLine™ HX 65 från PODAB tvättar med extra
omtanke om ekonomin, miljön, tvätten och användaren. Samtidigt.

PODAB och ProLine™ HX 65 är just nu ute på Sverigeturné, gå in på
podab.se för att se när vi kommer till dina trakter!



Ekonomivägen 9 436 33 Askim
Tel: 031-752 01 00 Fax: 031-752 01 50

Specialister på professionell tvättstugeutrustning sedan 1945.



Dörrar som skyddar dig mot oljud

Secor säljer och monterar
 snygga, klassade säkerhets-
dörrar från Daloc.
Dörrar som även skyddar
mot inbrott och brand.



Professionell montering

Secor är en erfaren och rikstäck-
ande montage- och säljkedja för
Dalocs klassade säkerhetsdörrar.
Vi utför professionella dörrbyten
och utgår från dina behov oavsett
om du vill ha en dörr eller ett
enhetligt och snyggt trapphus.
Våra certifierade montörer garanterar
att dörren blir korrekt monterad.
Att våra kunder blir nöjda är viktigt
för oss.

Trygga och
trivsamma trapphus



www.secor.se 020-440 450



Carina Ohlson, riksdagsledamot, S, och Stefan Attefall, bostadsminister, KD, diskuterade miljöcertifiering av byggnader.



Stolarna räckte inte till på Fastighetsägarnas seminarium om stadskamp och regionutveckling.

Debatthetta i Visby

Närmare 150 seminarier på temat bostad arrangerades. I år tog fastighetsbranschen rejält med plats under Almedalsveckan.

TEXT OCH FOTO: ERIK HÖRNKVIST

UNDER ONSDAGEN kulminerade utbudet av seminarier och debatter som rörde fastighetsbranschen. Skulle man inleda en hektisk dag med ett seminarium om städer som tillväxtmotor, eller kanske ett föredrag om solkraft?

De som valde Fastighetsägarna och Sveriges Bygginstrumenters seminarium om hyresreglering gjorde ett lyckat val. Den tuffa debatten blev lite av en snackis efteråt. En tuff fajt som fick moderatorn **Sakine Madon** att utbrista i ett spontant "Puh" när panelen lämnade scenen.

Visbys stadsmur stod sig slätt i jämförelse med den vägg som restes mellan **Sonny**

Modig, vd MKB, och **Barbro Engman**, ordförande Hyresgästföreningen, när de diskuterade bruksvärdessystemet.

Jan Jörnmark, docent i ekonomisk historia vid Chalmers och Handelshögskolan i Göteborg, inledde hårt.

– Att bomba en stad är ett säkert sätt att förstöra den. Att införa en hyresreglering är ett ännu säkrare sätt, sa han.

Han visade siffror på hur produktionen av hyreslägenheter halverats vart tjugonde år sedan införandet av den reglerade hyresmarknaden. Detta samtidigt som Sverige har haft en kraftig befolkningsutveckling.

– Bruksvärdesregleringen är fullständigt omöjlig. Jag brukar säga att den som förstår den får nobelpriset i ekonomi. Den är oerhört svår att hantera och skapar en enorm tröghet på bostadsmarknaden, sa Jan Jörnmark.

MEN ATT bostadsunderskottet skulle vara en effekt av bruksvärdessystemet menade Hyresgästföreningens Barbro Engman var befängt. Tillgång till mark och höga byggmaterialkostnader ligger bakom menade hon och passade på att ge MKB:s vd **Sonny Modig** en rejäl känga för att han enligt henne gett upp striden för lägre byggkost-

Varför är du i Almedalen?

Ilija Batljan, vice vd Rikshem:

– Vi är landets största aktör när det gäller att skapa nya äldreboenden i tillväxtområden. Som sådan har vi ett ansvar att berätta om vad vi gör. Det är fantastiskt kul att fastighetsbranschen nu har hittat hit. Det är en viktig del i att göra branschen mer synlig. Inte minst viktigt eftersom det finns ett stort behov att rekrytera nytt folk till branschen.



nader till förmån för högre hyror.

Sonny Modig var inte sen i repliken.

– Så länge vi har en underprissättning för en del av bostadsbeståndet så får vi inte en fungerande marknad. Det är konsekvensen av hyresregleringen. Du ser inte sambanden.

– Inte du heller, röt Barbro Engman tillbaks.

Och så fortsatte det.

– Syftet med systemet är att skydda de svaga, just de som Barbro värnar om. Men problemet är att de inte ens kommer in på marknaden. Då borde man vara beredd att prova något annat, sa **Sonny Modig**.

Varför är du i Almedalen?

Maria Delombre, kommunikations- och marknadschef på Willhem:

– Vi har bara funnits något år så det är viktigt att träffa och skapa kontakter med kommuner där vi är intresserade av att växa. Många är nyfikna på vilka vi är. Att vi kom hit med vår egen båt gav bra möjligheter att ha individuella möten. Det här är definitivt en arena vi kommer att återvända till.





Nadine Jones Pioud, Svensk Handel, och Fastighetsägarnas Rudolf Antoni i samtal med riksdagsmannen Hans Rothenberg (M).



Jan Jörnmark baddade för het debatt.

Han fick visst medhåll från den tidigare socialdemokratiska riksdagsmannen **Widar Andersson**, ledarskribent på Folkbladet i Norrköping.

– Det är uppenbart att det är en konstig marknad som måste omprövas. Men om utvecklingen går mer och mer mot marknadshyror, vilket är naturligt att den gör, så är det bra om hon gör motstånd. Då tror jag att vi till slut landar i något bra.

En minnesvärd match även om argumenten var gamla.

KANSKE SKULLE ett seminarium om gröna byggnader skapa nyheter? **Bengt Wångren**, vd Sweden Green Building Council, lovade att pressa bostadsminister **Stefan Attefall**.

– Precis som att staten har en miljöbilspolicy, varför kan inte staten ta ett policybeslut att miljöcertifiera sina byggnader? frågade Bengt Wångren.

Stefan Attefall försäkrade att frågan ligger på agendan, men att det kanske är lite mer problematiskt när det gäller statens byggnader som kan ha kulturhistoriska värden och andra faktorer som försvårar.

Han fortsatte med ett mer allmänt resonemang om statens ambitioner kring energieffektivisering av byggnadsbeståndet, där man fått en del kritik för att inte formulera tillräckligt tuffa krav.

– Man måste komma ihåg att det bara är sju till åtta procent av fastighetssektorns energiförbrukning som är klimatpåverkande. Vi ska kanske inte jaga den sista kilowatt-timmen fjärrvärme, utan de fossilbaserade bränslena, sa Attefall.

Å ena sidan, å andra sidan... det var en del av den varan i Almedalen.

Men som de flesta påpekade: det är samtalen som är det viktiga här. ●

LÄS MER
Rudolf Antonis rapport från Almedalen.
Se sidan 61.

Varför är du i Almedalen?

Martin Lindvall, näringspolitisk chef Fastighetsägarna Sverige

– Främst för de snabba och oväntade mötena som uppstår. Det är också en möjlighet att sprida kunskap om oss och de frågor som är viktiga för våra medlemmar. Det gör vi bland annat genom att anordna seminarier och utnyttja de unika möjligheterna för spontana samtal. Det är lite som en skolavslutning – arbetsåret utvärderas och nya möten planeras in inför hösten. Fastighetsbranschen har aldrig varit så synlig här som i år. Det är viktigt, och kan förstås utvecklas ytterligare.



PROLOC

Säkerhetsdörrar och portar



Säkerhetsdörr med installation från 12.400 kr inkl moms

- Inbrottskydd klass 3, (klass 4 mot tillägg)
- Brandklass EI30, Ljuddämpning Rw 35-40 dB
- Pulverlack/ Träimitation
- Mottura flerpunktslås med 3 nycklar
- Assa 565 cylinderlås med 3 nycklar
- Vredsats, Handtag, Ringklocka, Dörrkikare
- Installation inkl. bortforsling av gammal dörr
- 5 års fabriksgaranti + 10 års inbrottsgaranti



1 dörr 13.900 kr / dörr

20 dörrar 12.400 kr /dörr

Proloc säkerhetsdörrar ger rätt till 41% högre hyrestillägg än andra fabrikat.

Kontakta oss så berättar vi mer!

Tel. 08-26 48 10
info@proloc.se

Antonio Carraro

Över 100-års erfarenhet! • Marknadens bredaste utbud!

SP 4400

- Midjestyrd
- 38 hk



Rondõ

- Midjestyrd
- 22 alt. 30 hk
- Båge alt. hytt



TRH 9800

- RGS™ system
(Vändbar förarplats)
- 95 hk



TRH 9800

TTR 4400

- RGS™ system
(Vändbar förarplats)
- 38 hk

SRX

- RGS™ system
(Vändbar förarplats)
- Midjestyrd
- 70-95 hk



Lindströms

Inne på utemiljöer

Hemsida: www.lindstromslomma.se

Telefon: 040-41 96 90



TEXT: KARIN RUTSTRÖM ILLUSTRATION: DENNIS ERIKSSON

FEL PART KOM TILL MÅLET I HOVRÄTTEN

■ En 20-årig hyresgäst avlider. Mannen har sedan han var 10 år gammal haft ett hyresavtal på en lägenhet, men hans mamma betalade räkningarna. Hon har även i perioder bott i lägenheten. Under fem år efter sonens bortgång fortsätter mamman att bo i lägenheten och betala hyran. Fastigheten säljs till en bostadsrättsförening och hyresavtalet sägs upp, men mamman accepterar inte uppsägningen med motiveringen att hon är den egentliga hyresgästen.

Ärendet behandlas i hyresnämnden och fastighetsägaren vinner tvisten.

Nämnden anser att sonen varit ensam hyresgäst samt att dödsboet (mamman) inte ansökt om att hyresavtalet ska överlåtas. Mamman överklagar till Svea hovrätt och yrkar att hovrätten ska avslå hyresvärdens talan. Hovrätten avslår överklagandet.

Dödsboet vänder sig då till Högsta domstolen (HD) och klagar över domvilla. De menar att det begåtts ett grovt rättegångsfel eftersom hovrättens beslut riktats till fel part. Då beslut togs var fastigheten redan såld till bostadsrättsföreningen. Det var föreningen och inte den tidigare fastighetsägaren som var motpart. Vid handläggningen av överklagandet kontaktade hovrätten bostadsrättsföreningens ordförande. Denne svarade att fören-

SÅ HÄR SÄGER LAGEN:

Enligt 59 kap. 1 § första stycket 4 och 4 § rättegångsbalken kan en dom undanröjas på grund av domvilla om det i rättegången förekommit ett grovt rättegångsfel som kan antas ha inverkat på målets utgång.

ingen inte tänkte uppträda som motpart och hänvisade i stället till föregående ägare och det var ett ombud för den tidigare fastighetsägaren som deltog vid sammanträdet i hovrätten. Ombudet förklarade i HD att det blivit ett missförstånd och att avsikten varit att bostadsrättsföreningen skulle ha uppträtt som part. HD ansåg på samma sätt som kvinnan hävdade att hovrätten begått ett grovt rättegångsfel. De skulle, enligt HD ha sett till att rätt part, det vill säga bostadsrättsföreningen, trätt in i målet. HD ansåg också att det också fanns skäl att anta att felet haft betydelse för målets utgång vid överklagandet i hovrätten. HD undanröjde hovrättens beslut på grund av domvilla och återvisade målet till hovrätten för ny handläggning.

KOMMENTAR FRÅN FASTIGHETSÄGARNAS

Vad HD prövat är en fråga som gäller för farandet vid hovrätten, inte rätten att ta över lägenheten.



Det handlar om ifall ärendet prövats mot rätt part.

I det här fallet anser HD att hovrätten skulle ha bytt motpart och riktat beslutet mot den nya ägaren, det vill säga bostadsrättsföreningen. Det är viktigt att både

parterna och domstolen är tydliga och reder ut vem som är rätt part i ett mål för att de beslut som fattas ska vara giltiga.

**Mikael Gulliksson, chefsjurist
Fastighetsägarna Sverige**

MEDLING MISSLYCKADES OCH GOLVVÄRME FICK ÅTERSTÄLLAS

■ I samband med ett stambyte i en fastighet får en hyresgäst som har golvvärme i sitt badrum ett löfte av hyresvärdens att golvvärmen ska fungera även efter renoveringen. Men när renoveringen är klar fungerar inte golvvärmen längre. Hyresgästen kräver då att hyresvärdens ska åtgärda felet.

Hyresvärdens menar då att värmen i badrummet är fullt tillräcklig för att godtagbar standard ska vara uppnådd, vilket inte hyresgästen bestrider.

Värden anser inte heller att det finns någon anledning att sänka hyran trots standardsänkningen. Hyresgästen driver då ärendet vidare till hyresnämnden och ansöker om ett åtgärdsförelä-



gande. Hyresnämnden lämnar ett medlingsbud och föreslår att hyran ska sänkas med 100 kronor per månad. Hyresgästen accepterar budet men hyresvärdens säger nej.

Domen faller och hyresnämnden beslutar att hyresvärdens ska åtgärda golvet och återställa golvvärmen inom sex månader.

KOMMENTAR FRÅN FASTIGHETSÄGARNAS

Hyresnämnden beslutade om ett åtgärdsföreläggande trots att parterna var överens om att lägenheten var fullt brukbar utan golvvärme.

Men golvvärmen ingick i ett avtal mellan parterna och detta hade betydelse för hyres-sättningen. När golvvärmen inte längre fungerade fanns det en brist som ansågs innebära hinder och men. Hyresnämndens medlingsförslag att hyran

skulle sänkas med 100 kronor per månad, får anses som rimligt. Hyresgästen godtog dessutom förslaget. Men sedan valde fastighetsägaren att inte ta budet. Följden blev istället att hyresnämnden beslutade om ett åtgärdsföreläggande.

**Mikael Gulliksson, chefsjurist
Fastighetsägarna Sverige**

SÅ HÄR SÄGER LAGEN:

Enligt 12 kap. 15 § i jordabalken ska en lägenhet vara i sådant skick att den allmänt anses helt brukbar. Parterna kan också avtala att deska ha en högre standard. Om det uppstår en brist som hyresgästen inte orsakat kan denne enligt 16 § ansöka om att hyresvärdens ska åläggas att avhjälpa bristen, eftersom hyresvärdens är skyldig att underhålla lägenheten och reparera de brister som uppstår.

Agera snabbt och var tuff

En vräkning kostar samhället och fastighetsägaren runt 100 000 kronor. För att inte hamna i den situationen är det viktigt att agera snabbt innan skulden blir allt för stor och omöjlig att hantera. Att vara ”snäll” är sällan rätt metod.

TEXT: DAVID GROSSMAN ILLUSTRATION: KJELL THORSSON

När hyresgästerna börjar slarva med hyran finns det två vägar att gå – låta det fortsätta till det blir dags för vräkning och sedan hyra ut till en förhoppningsvis ordentligare hyresgäst. Eller förebygga en vräkning. På Kronofogdemyndigheten förordar man det senare alternativet inte minst för att det sparar tid och pengar för både fastighetsägare och myndigheter. En beräkning som gjorts av fastighetsbolaget Hyresbostäder i Norrköping slutar på en kostnad mellan 100 000 – 150 000 kronor för varje vräkning där fastighetsägarens del är runt 60 000 kronor. Till det kommer förstås mänskliga värden som inte kan mätas i pengar.

Kronofogden satsar nu på att nå ut till fastighetsägarna med kampanjen: Tidig kunskap – så kan fler bo kvar.

– Vi märker med den sämre ekonomin att allt fler unga inte klarar sitt boende. Och tyvärr saknas det en del kunskap. Det är därför viktigt att hyresgäster får rätt information vid rätt tid, säger **Tina Häggmark**, kommunikatör på Kronofogden i Umeå.

I en studie Kronofogden gjorde förra året fram-



Tina Häggmark, Lars Bodin och Anna Wiberg på Kronofogdemyndigheten arbetar med att förebygga vräkningar.

träder det som oftast ligger bakom sena betalningar: arbetslöshet, separationer och sjukdomar. Vanligt är även att problem med hyran uppstår i glappet mellan inkomster från arbete, a-kassa eller försäkringskassa.

De flesta tillfrågade i undersökningen vet att hyran har högsta prioritet när man ska betala sina räkningar men i intervjuerna framkommer också att många stoppar huvudet i sanden när avierna

SKICKA ARTIKELN

Kommentera, dela eller skicka artikeln vidare. Läs hur du gör på sidan 9.





”Många ungdomar är ganska konflikt-rädda och vågar inte ringa upp en hyresvärd när man missat hyran.”

Tina Häggmark, Kronofogden i Umeå

dimper ner i brevlådan. Man orkar inte öppna breven och skjuter problemen på framtiden i förhoppning om att det blir pengar nästa månad. En del väljer att prioritera andra lägre skulder för att bli av med sitt skuldberg. Den höga hyran får vänta.

TINA HÄGGMARK och hennes kollegor **Lars Bodin** och **Anna Wiberg** anser att det ligger på fastighetsägarnas ansvar att agera tidigt och att inte vänta på att den skuldsatta själv ska ta kontakt.

– Många ungdomar är konflikträdda och vågar

inte ringa upp en hyresvärd när man missat hyran. Det gäller därför att skapa en relation redan vid kontraktsskrivningen. Så man vet vem som ska kontaktas. Och vid första missade hyra ska hyresgästen bli uppringd av värden. Då är man mest mottaglig för den informationen, säger Tina Häggmark.

Anna Wiberg, även hon informatör på Kronofogden i Umeå, menar att begrepp som inkasso, autogiro, avhysning med mera inte är självklarheter för ungdomar som får problem med betalningar.

– Man kan tro att det är bortskämda ungdomar



IDENTITET
OKÄND

Den som är Eurovent-certifierad kan inte mörka något om sina produkter, kunden ska veta precis allt den får. Att Eurovent-certifiera sig innebär att man vågar visa upp sin identitet. Det är en fråga om rent spel och öppna kort. Vågar du vara med?



**EUROVENT
CERTIFIED
PERFORMANCE**
www.eurovent-certification.com

Vissa märken sviker aldrig



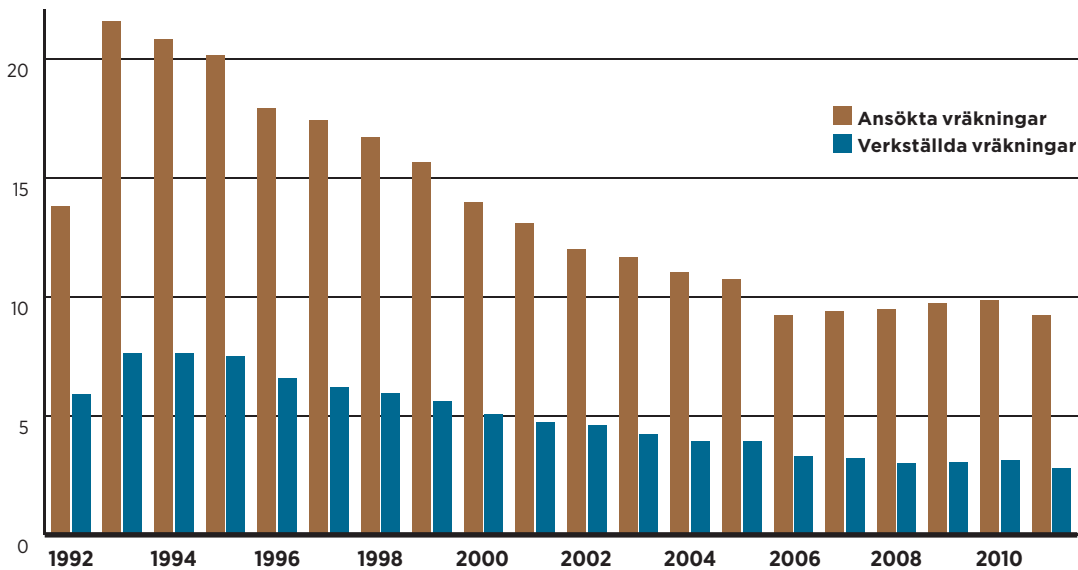
ÄNTLIGEN KAN DU FÅ BOXER I DIN FASTIGHET

Om du bor i en förening med utgående eller löpande TV-avtal är det bara att gratulera. Det är nu ni har chansen att digitalisera TV-nätet, sänka kostnaderna och samtidigt ge dig och dina grannar en rad fördelar som flexiblare kanalval och möjlighet att ta med TV-abonnemanget till sommarstuga, båt eller husvagn. Kontakta fastighet@boxer.se eller Erik Ekdahl på 0733-35 70 26. **Lämna dina uppgifter på Boxer.se, så återkommer vi med ett erbjudande inom 48 timmar.**



 **BOXER**

Avhysningsstatistik (I tusental)



Antalet vräkningar har succesivt minskat sedan mitten av 90-talet. Det tyder på att folk är mer noga med att betala sina hyror men det kan också vara ett tecken på att hyresvärdarna arbetar mer förebyggande.
Källa: Kronofogdemyndigheten

FAKTA/ VRÄKNING

De flesta som vräks, närmare 85 procent, gör det på grund av bristande hyresbetalning. De har ofta relativt små skulder, undersökningar pekar på att drygt 70 procent av de vräkte hushållen hade en hyresskuld på 20 000 – 25 000 kr. Cirka 5 procent vräks för att de haft ett störande beteende och resten för att de har betalat hyran för sent vid ett flertal tillfällen.

Källa: Kronofogdemyndigheten

► som inte bryr sig, men så är det inte. Många har en historik med dåliga relationer och lågt förtroende till vuxna. Ge dem en extra kvart i tid och förklara, är hennes råd till fastighetsägare.

OM KRONOFOGDEN ser allt fler yngre med problem så har i alla fall antalet vräkningar totalt minskat markant sedan mitten av 90-talet (se diagram ovan). Det finns olika teorier om varför. Fastighetsägare talar gärna om att folk numera vet hur viktigt det är att betala hyran i tid och att man arbetar mer förebyggande. Men det kan också vara att värdarna numera ställer högre ekonomiska krav på vilka som får ett kontrakt, och att bostadsbristen gör folk mer benägna att hålla kvar sin lägenhet till vilket pris som helst.



Ulric Höij

FOTO: STEFAN NILSSON

Ulric Höij, jurist på Fastighetsägarna Stockholm har stor erfarenhet av ärenden som går vidare till hyresnämnden.

– Vanligast skälet till uppsägning i de fallen som prövas är att man inte bor i lägenheten. Hyresgästerna har ett annat boende och behöver inte den aktuella lägenheten. Sedan kommer sena och obetalda hyror, och där känner man att samhället har blivit tuffare – den typen av problem har ökat på grund av utförsäkrade som till sist inte kan betala hyran.

”Fastighetsägaren måste bestämma sig om man vill ha kvar hyresgästen eller inte.”

ULRIC HÖIJ

Ulric Höij tycker inte att fastighetsägarna i alla lägen ska ringa upp hyresgäster som är efter med hyran.

– Det kan vara lite magstarkt att göra ett stort nummer om det bara är några gånger hyresgästen är sen med hyran. Sedan måste förstås fastighetsägaren också bestämma sig för om man vill ha kvar hyresgästen eller inte. Är det återkommande problem kan en uppsägning på grund av sena hyror vara rätt lösning för fastighetsägaren.

Situationen är också väsensskild för en fastighetsägare i bra läge som garanterat hittar en ny hyresgäst på nolltid mot den som sitter i avfolk- ►

Värden Bengt förlorade 80 000 kronor:

”Jag skulle ha gått till hyresnämnden tidigare”

FASTIGHETSÄGAREN BENGT säger att han gjorde precis det man inte ska – vänta.

Hyresgästen, en 30-årig man, hade slarvat med hyran i princip varje månad och slutade helt betala hyran i augusti 2011. Men Bengt agerade inte förrän i oktober och sade då upp kontraktet per den 1 februari i år då ärendet även gick till hyresnämnden.

– Jag skulle varit rappare och gått till hyresnämnden redan när han låg två månader efter. Men man hoppas att det ska hända något, säger Bengt när Fastighetstidningen ringer upp. Han vill vara anonym för att inte hamna i konflikt med den tidigare hyresgästen.

Mannen dök aldrig upp vid förhandlingarna i nämnden som hölls i maj i år och en vräkning vann därmed laga kraft. Kostnaden för Bengt lär hamna på cirka 80 000 kronor för obetalda hyror. Dessutom räknar han med kostnader för att

fixa till lägenheten så att den kan hyras ut igen. Bengt har själv inte talat med hyresgästen.

– Jag har skickat massor med påminnelser. Vill man ha en avbetalningsplan så ska hyresgästen ta kontakt tycker jag.

Han tar alltid kreditupplysningar innan kontrakt skrivs och ibland referenser – fast det är ingen garanti.

– En av de värsta hyresgästerna jag haft kom med de bästa rekommendationerna. Jag tror mer på kreditupplysningar.

Han har 250 hyresgäster och skickar cirka tio påminnelser per månad.

– Det är ofta samma personer. Sex av dem betalar rätt snabbt. Sen är det trögare med de övriga.

Men läxan har han lärt sig.

– Vid årsskiftet hade jag en hyresgäst som jag sade upp efter sex veckor. Agegrade snabbare den gången. Man lär sig trots att jag hållit på länge som fastighetsägare.

forts. från sidan 49.

ningsbygd och kanske står med tom lägenhet under lång tid. I det senare fallet är säkert toleransen större för sena hyror.

Ulric Höij påpekar att det inte är säkert att man löser problemet med att vräka folk.

– I områden med många socialt utsatta är det ganska vanligt att folk ligger efter med hyran och det skulle bli oerhört kostsamt att säga upp alla. Det är ju inte heller säkert att nästa hyresgäst klarar det bättre och så blir det samma visa igen. Acceptansen blir då större, menar Ulric Höij.

MEN PÅ MKB i Malmö med många fastigheter i miljonprogrammet, bland annat Rosengård, har man trots det lyckats hålla nere de sena hyrorna, och det med en tuff linje. Man skickar till exempel inte påminnelser när första hyran är obetald utan ärendet går direkt till inkasso efter fem dagars sen hyra.

– Det har vi rätt att göra enligt hyreslagen. Vår strategi är att få kunderna reagera tidigt så att man kan fånga upp dem innan skulderna blivit för stora. Har man sju åtta sena hyror är det svårt att komma ikapp. Därför är vi också hårda med anstånd när kunderna ringer, säger **Yvonne af Ekenstam**, chefkredit- och bosocial grupp på MKB.

2011 hade MKB cirka 400 inkassokrav per månad, av 23 000 lägenheter, alltså drygt två procent.

Av dessa blir det runt 50 betalningsförelägganden per månad.

– Har hyresgästen inte betalt efter betalningsföreläggande är hyresrätten förverkad. Men är det en hyresgäst som tidigare skött sig rätt bra ger vi ofta en ny chans ända fram till sista sekund, säger Yvonne af Ekenstam. ●

Hellre tydlig och rak än snäll i Norrköping

Hyresbostäder i Norrköping satte för några år sedan en nollvision för sina vräkningar. Ett högt uppsatt mål som förstås är svårt att nå, antagligen omöjligt. Men man har lyckats att minska antalet avhysningar från 28 till 21 per år de senaste tre åren.

– Grunden i vårt arbete är att inte vara ”snälla”, förklarar **Torbjörn Lennström**, bostadskonulent på Hyresbostäder.

Att vara snäll i hans värld är inte att se mellan fingrarna när det blir sena hyror.

– Vill man vara snäll är det bättre att vara det när frågan om vräkning kommer upp. Fastighetsägaren har ju möjligheten att ge anstånd ända fram tills den dagen vräkningen ska verkställas, påpekar Torbjörn Lennström.

HYRESBOSTÄDER och kommunens personal söker upp folk som får problem med betalningarna, och det arbetet startar tidigt.

– Dagen en hyresgäst får beskedet om vräkning då rämnar marken, och det är ju inget gyllene tillfälle för dialog. Man måste nå folk tidigare, säger Torbjörn Lennström

I samarbete med Intrum Justitia, som sköter inkassoärenden, har Hyresbostäder byggt upp en portal där man gemensamt kan följa ären-

den. Dokumentation samlas och ger en bra bild av hur hyresgästerna tidigare skött sina hyror.

– Ser vi problem ringer vi upp och föreslår kanske att frysa nästa hyra för att ”lätta på trycket”. Det brukar förvåna den skuldsatta men självklart lägger vi samtidigt upp en rimlig avbetalningsplan (se exemplet med Marie nedan).

Strategin är att inte släppa greppet, utan att köra ända in i kaklet – det vill säga den dagen då inget annat alternativ än vräkning återstår. Hyresbostäder gör hembesök och försöker övertala folk att göra ”snygga avslut”.

BOLAGET HAR 11 000 lägenheter och runt fem procent är sena med hyran vilket är rätt högt. Men Norrköping har också stora sociala problem och i vissa av Hyresbostädernas områden är så många som 40 procent av hyresgästerna utan arbete, inte minst ungdomar.

Hur kan man jobba vidare?

– Jag tror att de på kommunen som arbetar med uppsökande verksamhet behöver mer resurser. Vi ger de gärna listor med namn på de som har svårt med hyran. Man kan skriva hundra brev, men vissa betalar inte i alla fall. Man måste träffa folk och det kräver resurser, säger Torbjörn Lennström. ●



Torbjörn Lennström



Dagen en hyresgäst får beskedet om vräkning då rämnar marken, och det är ju inget gyllene tillfälle för dialog.”

Hyresgästen Marie löste skulden på avbetalning: ”Skönt att få det ur världen”

MARIE OCH ROBERT, hyresgäster hos Hyresbostäder, fick problem med hyran för två år sedan. De kom efter med betalningarna och det blev allt svårare att få ekonomin att gå ihop när alla barnen bodde hemma. Nu har två av de fyra barnen som är mellan 16 och 22 år flyttat hemifrån och det har förbättrat ekonomin.

– De hade ju dessutom sina pojk- och flickvänner här ofta. Och jag var dumt nog generös även med cigaretter och snus, säger Marie som vill vara anonym.

Hyran på lägenheten är 8 900 kronor och skulden växte till 33 000 kronor inklusive kostnad för räntor och avgifter till inkassobolag. Marie och Robert tog tidigt kontakt med fastighetsägaren för att hitta någon lösning.

– Vi kunde ha stoppat huvudet i sanden som många gör i den situationen. Men vi hade en bra dialog med värden och var aldrig oroliga, säger Marie.

FÖR ATT UNDVIKA en vräkning arbetade man gemensamt fram en avbetalningsplan där familjen får ett påslag med tusen kronor per månad. Sista skuldbeloppet betalades in innan sommaren

– Det var jätteskönt att få det ur världen och nu är vi noga med att betala hyra och el, säger Marie.

Hennes man har en fast inkomst, Marie har varit sjukskriven och får nu aktivitetsbidrag.

– Tyvärr är det nu sänkt med tusen kronor så jag får ut bara runt 5 000 kronor per månad.

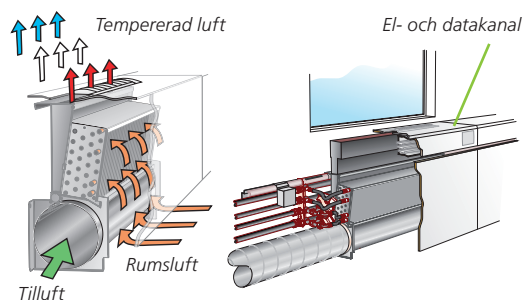


Dags att byta ventilationssystem?

Vi har lösningen! Ett ventilationssystem måste vara flexibelt – speciellt vid renovering eller anpassning till nya hyresgäster. Fasadsystemet PRIMO med stor kyl-, värme- och lufteffekt passar lika bra att montera i nya som i befintliga ventilationssystem vilket gör det till det självklara valet vid renovering eller utbyte av gamla system. Systemet skapar trots sitt minimala utrymmebehov maximal komfort – utan buller och drag och med individuell rumsstyrning. PRIMO är energieffektivt och sparar pengar genom en enkel installation och lågt servicebehov.

- Komplett installation samt integrerad elkanalisation
- Komfortabelt och flexibelt inomhusklimat med individuell rumsstyrning
- Energieffektivt
- Flexibelt
- Enkelt och snabbt att installera
- Låga servicekostnader

Vill du veta mer om PRIMO och våra andra produkter och system?
Prata med Europas största leverantör av helhetslösningar!



Så här håller du centralen i trim

För att få ut mesta möjliga av en fjärrvärmecentral bör den få översyn ett par gånger om året. Vissa saker kan man som normalhändig fastighetsägare själv kontrollera.

TEXT BJÖRN ÅSLUND, ERIK HÖRNKVIST ILLUSTRATION: JOHAN JARNESTAD

Det går att köpa på sig en massa prylar för att få en effektivare fjärrvärmecentral. Men innan plånboken halas fram bör man se till att befintlig utrustning går optimalt. Med vardagligt "gnetande" går det ofta att uppnå en rejäl energibesparing.

– En enkel funktionskontroll kan de flesta göra själv. Men kommer det till tekniska åtgärder efter kontrollen, så ska man avstå om man inte är kunnig och behörig, säger **Annette Sverlinger** vid Armatec AB som tillverkar fjärrvärmecentraler.

Särskilt varnar hon för försiktighet med inställningar i reglerdelen.

– Det är okej att titta och justera börvärden på värmekurvan, men jag vill varna för att göra stora ändringar om man inte är kunnig.

Vid en mer djupgående funktionskontroll så ska fjärrvärmecentralen i samverkan med huset radiatorsystem granskas. Radiatorsystemet kan behöva injusteras för att funktionen och värmefördelningen ska bli optimal.

ETT BRA STYRSYSTEM underlättar och gör fastighetsförvaltningen effektiv. Men det finns anledning att tänka efter både en och två gånger innan man investerar i ny teknisk lösning.

Ett byte av styrsystem sker ofta i samband med andra åtgärder – slitna växlare, pumpar, ventiler byts och hela systemet trimmas in – därför är det ofta svårt att veta hur stor del av besparingen som bör tillgodoräknas det nya styrsystemet.

Men för att uppnå de riktigt stora besparingarna på 20 – 30 procent enbart med bättre styrning krävs det nog att ➤

Inga kärvande ventiler

👁 Granska styrventilerna, så att de är lättroliga vid manuell drift. Drag/vrid på handmanövreringen från ändläge till ändläge. Rörelsen ska gå utan motstånd. Ta inte till största rörtången om de fastnat, utan ring på service.

Rensa filtren

👉 Koll av filter på primär- och sekundärsida bör göras regelbundet. De kan vara delvis igensatta och behöva rengöras. Sätts de ofta igen kan det vare ett tecken på att radiatorsystemet börjar rosta sönder.

Pumptransplantation?

👉 Cirkulationspumpen kan bytas efter 10-15 års drift. En modern pump drar mindre ström, dels genom en effektivare motor, dels genom att den är tryckstyrd och känner av belastningen. Detta kan även spara värme.

👁 *Åtgärder som du själv kan utföra.*

👉 *Åtgärder där du bör ta hjälp av en yrkesman.*

Tryckmätare. Här kollar man så att systemet håller önskat tryck.

Cirkulationspump, för att reglera hur fort varmvattnet ska cirkulera i byggnaden.

Smutsfilter, som fångar partiklar finns för både inkommande fjärrvärme, och för husets radiator-system.

Expansionskärl, fångar upp vatten som expanderat på grund av temperaturförändringar.

Håll koll på trycket

- 👁️ Kolla att värmesystemet har rätt drifttryck.
- 👁️ Kolla tryckfall över filter på primär- och sekundärsidan. Vanligen finns manometer som visar tryckfallet. Högt tryckfall tyder på igensatt filter.

Låg returtemperatur

- 🔧 Returtemperaturen till fjärrvärmen ska inte vara för hög. I såna fall arbetar värmesystemet inte effektivt.

Finlira styrningen

- 🔧 Kontroll av inställningarna för reglerfunktionen behöver ofta göras vid olika utetemperaturer för att hitta rätt styrkurva för huset. Temperaturgivarnas funktion är viktig så att är- och börvärden i regleringen blir lika.

Reglercentral, här ställer man in värmen och värmekurvan. Vanligast är en utomhusgivare och en framledninggivare för att bestämma framledningstemperatur till radiatorsystemet.

Reglerventiler, för att justera temperatur på varmvatten och värmen till radiatorsystemet. Ett byte till moderna ventiler som reglerar bättre kan löna sig. Troligen kan även storleken minskas om värmeunderlaget minskat.

Ställdon som manövrerar reglerventilerna. Styrs från reglercentralen.

Värmeväxlare, en för värmen, en för tappvarmvatten. Vattnet från fjärrvärmen är färgat, för att man ska kunna upptäcka läckor.

Håll växlarna rena

- 🔧 Efter att ha varit i drift länge kan värmeväxlarna få beläggningar och tappa i effektivitet.

Spana efter läckor

- 👁️ Kolla att säkerhetsventilen fungerar. Vrid eller lyft på ventilen.
- 👁️ Undersök att inga läckage förekommer.

Påfyllningsventil. Om trycket sjunker kan vatten behöva fyllas på. Krävs påfyllning ofta kan det finnas läckor. Kan även användas vid luftning av systemet.

AVGASNING

Hög syrehalt i radiatorsystemet orsakar energiförluster, korrosion och ljudproblem. Vid en funktionskontroll kan syrehalten i systemvätskan mätas. Tidigare, när fastigheten hade egen panna och ett öppet system, kunde man vid behov öka värmen och koka bort syret ur systemet. Nu får man antingen ta dit en firma som gör en så kallad snabbavgasning, eller installera en temporär avgasare.

SKICKA ARTIKELN

Kommentera, dela eller skicka artikeln vidare. Läs hur du gör på sidan 9.



Tips och råd Fjärrvärme

forts. från sidan 53.

► utgångsläget varit rejält dåligt. Vad som än utlovas i reklamen så finns det en gräns för hur effektivt ett styrsystem kan vara, sen sätter fysikens lagar stopp. Vill man ha till exempel 21 grader i lägenheterna måste det tillföras en viss mängd värme. Vill man minska sin energitillförsel mer än så får man göra något åt husets klimatskal.

– Det som framförallt händer när man sätter in ett nytt styrsystem är att det blir lättare att få återkoppling på hur byggnaden beter sig. Styrsystemet är inte alltid lösningen, men kan skapa förutsättningar. Ett bra styrsystem ger bra information och tydliggör brister och fel i byggnaden. Det kräver i sin tur att man i förvaltningen har kompetens och är intresserad av att jobba med dessa frågor, säger **Jan Thorsson**, energiexpert på Fastighetsägarna GFR.

Rent reglermässigt fungerar nya styrsystem egentligen inte annorlunda. Det

man uppnår är en mer automatiserad funktion och möjlighet till övervakning. Samma besparingseffekt går i många fall att uppnå med den utrustning man redan har.

”**Styrsystemet är inte alltid lösningen, men kan skapa förutsättningar.**”

Har man detta i bakhuvudet så blir nog kalkylen mer rättvisande.

OM MAN FÖRVÄNTAR sig att energikostnaderna ska kapas rejält om man satsar på prognosstyrning lär man bli besviken. En stor del av värmekostnaderna består av tappvarmvatten, vilket inte påverkas. Men det kan vara en hjälp att hålla en jämnare temperatur, vilket egentligen är en kom-

Vid en eventuell upphandling bör man ta reda på vilka kostnader, utöver själva investeringen, man binder upp sig för. I ett system med finessen att kunna övervakas centralt så ska också någon ha betalt för tjänsten att sitta och göra just det. Bygger styrningen på väderprognoser är prenumerationen på dessa inte gratis.

forthöjning. Jan Thorsson är tveksam:

– Jag tycker att tekniken kan vara intressant. Men affärsmodellerna är uppbyggda så att kunden blir beroende av ett företag som man ska betala för abonnemanget. Man spar främst under ett antal veckor under vår och höst när det är stora temperaturväxlingar, men prenumerationen kostar hela året.



Jan Thorsson

VI SER EN TEKNIKUTVECKLING mot allt mer automatiserade produkter. En teknik som kommer är att reglera med hjälp av innegivare (så kallad återkopplande reglerteknik) istället för utegivare. Fördelen med innegivare i huset är att man kan undvika att styrsystemet ”panikhöjer” värmen vid en köldknäpp. Innegivarna känner av hur mycket värme som finns lagrad i huset så att värmeförsel i stället kan ske successivt. En del leverantörer låter påskina att man i sina system har en unik formel för att beräkna husets förmåga att lagra energi, fast det egentligen är ren grundläggande fysik. ●

Stora nyheter, oändliga valmöjligheter.

I din fastighet är värmepump den enklaste vägen till lägre värmekostnader. Men det krävs mer: intelligent styrning, smarta tankar och möjligheten att kombinera olika värmekällor.

CTC introducerar ett brett program för större fastigheter. Produkter som trivs ihop och med egenskaper du inte hittar någon annanstans.

Börja med att besöka ctcvarme.se.

Nya fastighets-sortimentet!



ctcvarme.se

MEMBER I SVEP
SVEP.INFO.SE

ctc

Enertech Group

Håll isär din och föreningens ekonomi

För drygt två år sedan blev jag uppringd av en styrelseledamot. Det märktes att hon fortfarande var i ett smärre chocktillstånd och ganska skärrad. Det hade framkommit att ordförande i föreningen inte betalat sin avgift under mer än ett års tid. Här var det inte bara en styrelsemedlem som gravt missbrukat ett stort förtroende, utan en granne som varje gång de hälsat på varandra dolt en allt större skuld till föreningen.

Hur hade detta kunnat ske, och inte minst vad borde föreningen ha gjort för att undvika detta?

Det hör till ovanligheterna att det förekommer oegentligheter av den här typen i bostadsrättsföreningar, men när det händer är katastrofen desto större. Därför bör det finnas en beredskap. Det är viktigt att ha i beaktande att

det är ett förtroendeuppdrag att bli invald i en bostadsrättsförenings styrelse och företräda föreningen.

EXEMPEL PÅ oegentligheter kan vara att beslut fattats på felaktigt sätt eller att en styrelseledamot deltagit i ett beslut där det föreligger jäv för denne att delta. En styrelseledamot får inte vara med och handlägga en fråga som rör avtal mellan honom/henne och föreningen. Styrelseledamoten får inte heller handlägga avtal mellan föreningen och tredje man om denne har ett väsentligt intresse i frågan som kan vara stridande mot föreningens intresse. Exempel på detta kan vara avtal med en närstående till en styrelseledamot, eller med ledamotens företag eller dylikt.

Det förekommer även att pengar förskingras i bostadsrättsföreningar även om det är ovanligt. Det kan innebära att en styrelseledamot gjort privata beställningar och föreningen har fått stå för kostnaderna.

För det första är det viktigt att hela styrelsen är aktiv och har insyn i vad som är på gång och vilka kostnader föreningen har. I fallet ovan med ordföranden var det han som hade styrt hela föreningen och skött allt. Med tanke på det ansvar man tar på sig som styrelseledamot så gäller det att ta aktiv del av styrelsearbetet. Att kommunicera inom styrelsen är A och O.

Det är även viktigt att dokumentera vad som händer och det gäller både att ha ordning på styrelseprotokollen samt övrig

dokumentation som förekommer i arbetet. Och förstås att man har en bra rutin för attestering av fakturor. Det är lämpligt att två styrelseledamöter attesterar allt för att minimera riskerna för förskingring.

DET ÄR REVISORN, vald av föreningsstämman, som ska kontrollera om det förekommer några oegentligheter. Det finns inte något krav att det måste vara en extern eller auktoriserad revisor, men det har sina fördelar att det är en utomstående med erforderlig kunskap som granskar föreningens verksamhet och som kan slå larm om något inte stämmer.

Om man som styrelseledamot ertappas med att ha gjort något oegentligt riskerar man att inte beviljas ansvarsfrihet för det

räkenskapsåret. Föreningen kan även väcka talan mot den styrelseledamoten inom ett år efter stäm-mobeslutet. Man är även skyldig att ersätta skadan man orsakat föreningen. Det kan också bli fråga om böter och till och med fängelse.

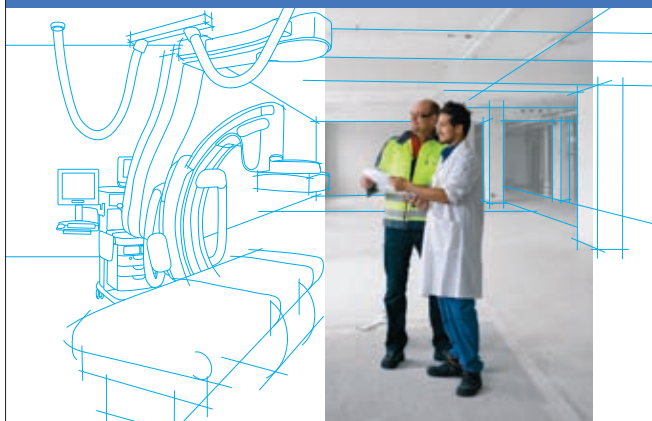
”Man är skyldig att ersätta skadan man orsakat föreningen.”

I exemplen ovan är det tydligt att gränsen för vad som är tillåtet passerats. Men det händer att styrelseledamöter av ren obehållsamhet begår en oegentlighet, utan ett egentligt uppsåt. Att be en hantverkare som utför arbete åt föreningen att fixa till i min lägenhet när han ändå är på plats kan tyckas både praktiskt och smidigt. Men det gäller att vara vaksam på i vilken egenskap man agerar, som styrelseledamot eller medlem? Annars riskerar man att hamna i en mutsituation bara för att man inte tänkt sig för.

Och ordföranden som inte betalt avgifterna? Han avsattes med omedelbar verkan, skulden reglerades och han flyttade.

Monica Holmberg

Monica Holmberg, fastighetsjurist
Fastighetsägarna Syd
monica.holmberg@syd.fastighetsagarna.se



Vi är det enda fastighetsbolag som konsulterar läkare innan vi bygger

Varje år står Locum bakom investeringar och underhållsåtgärder för 2 miljarder kronor. Det gör oss till ett av Sveriges största fastighetsbolag.

Läs mer om oss och våra pågående projekt på www.locum.se

locum.
VÄRDEN FÖR VÄRDEN



5-7 grönvaror per hem.

För att sänka energiförbrukningen rekommenderar Bosch ingenjörer att gamla vitvaror byts ut mot nya grönvaror.



I Sverige står hushållsapparater för 45% av hushållens elanvändning (om man räknar bort eluppvärmningen). Du kan mer än halvera dina elkostnader om du exempelvis byter ut din gamla kylfrys mot en ny grönvara från Bosch, byggda på egen Green Technology inside. Hela sortimentet har design och prestation i världsklass och överträffar ofta kriterier för effektiva energiklasser. Läs mer om våra grönvaror och utnyttja energikalkylatorn på www.bosch-home.se



BOSCH
Invented for life

Kriterier för Bosch grönvaror, vårt produkturval med Green Technology inside:
Tvättmaskiner: energiklass A+++.
Torktumlare: minst 40% bättre än energiklass A.
Kyl och frys: energiklass A++ eller bättre.
Diskmaskiner: energiklass A++ eller bättre.
Fläktkåpor: med kolfiltret CleanAir Module.
Ugnar: 30% bättre än energiklass A.
Dammsugare: med kompressor-teknologi.

SKYDD

Säkerhet • Brand & Räddning
18-21 september 2012

Nordens största säkerhetsmessa mer action-packad än någonsin.



Årets största och roligaste branschhändelse närmar sig. Fyra dagar som helt tillägnas dig och dina branschkollegor och det livsviktiga arbete ni utför. Med den senaste kunskapen inom säkerhet, brand och räddning står du rustad inför morgondagens utmaningar.

Miss inte hundratals utställare och ett högklassigt konferensprogram som berör.

Hit kommer alla du vill träffa och här finns allt du vill se. Förhandsregistrera dig och få fri entré redan idag på

www.skydd.net



Innovationer

Sofistikerad IT-säkerhet

Skyddsutrustning

Brandskydd

Avancerade säkerhets-
och övervakningssystem

Smarta framtidslösningar

Spektakulära uppvisningar

Dramatiska
räddningsaktioner



iPhone



Android

 Stockholmsmässan

KAN MAN FÖRBJUDA HUNDAR I ETT KATEGORIBOENDE?

? Sedan mer än 20 år tillbaka har vi följande infört i hyresöverenskommelsen i vår fastighet: Inga hundar eller andra husdjur tillåts i lägenheterna. Ej heller temporära besök. Vidare är rökning förbjudet – detta på grund av den ständigt ökade allergibenägenheten. Nu har en ensamstående dam börjat träffa en vän med hund. Hunden har vistats i huset ett flertal gånger. Vi kommer att säga upp henne baserat bland annat på ovanstående. Vad krävs för att få kalla sina lägenheter för "kategoriboende"?

Arne Jansson,
Hudiksvall



ILLUSTRATION: ANDREAS OLOFSSON

! **KATEGORIBOENDE** är en vardaglig benämning på det som egentligen kallas för särskilda boendeformer, som regleras i socialtjänstlagen. Särskilda boendeformer finns för äldre, funktionshindrade, studenter och ungdomar. Andra typer av profilerat boende, som rökfria lägenheter, brukar därför inte kategoriseras som en särskild boendeform.

Av 25 § hyreslagen följer bland annat att en hyresgäst ska göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Lagens föreskrifter kan kompletteras av särskilda

ordningsbestämmelser i det enskilda hyresavtalet, som exempelvis djur- eller rökförbud. Som i det aktuella fallet.

NORMALT LEDER ett brott mot ett sådant förbud inte till att hyresavtalet upphör. Det anses nämligen allmänt sett tillåtet för en hyresgäst att ha husdjur i lägenheten under förutsättning att det inte uppstått olägenheter inom fastigheten, till exempel att djuren förorenar, väl-lar dålig lukt eller stör grannar genom oljud. Det-samma gäller för exempel-

vis rökning i lägenheten och för lekande barn, som normalt får accepteras av både grannar och hyresvärd.

I VISSA FALL kan dock ett djurförbud i avtalet upprätthållas, till exempel om värden hyr ut möblerade lägenheter till anställda, där omflyttningen är stor. Huruvida brott mot ett djurförbud i hyresavtalet medför att avtalet upphör avgörs av domstol eller hyresnämnd i varje enskilt fall.

MIKAEL GULLIKSSON

SKA FÖRENINGEN TA MARKNADSHYRA FÖR PARKERINGSPLATSER?

? Vår förening ser för närvarande över de extra förråd och p-platser som hyrs av medlemmar. Vi är inte eniga om vilken hyra vi bör ta för parkeringen. Vad gäller för betalning? Och hur får föreningen överhuvudtaget ta betalt för olika saker?

! Föreningen får inte ta "extra" betalt för sådant som ska finansieras enligt lag. Det vill säga för den löpande verksamheten (räntor, värme, städning och så vidare), undantaget överlåtelse och pantsättningsavgifter. Dessa utgifter finansieras i enlighet med fördelningen i stadgarna (andelstal, insats eller hur det står skrivet i just era stadgar). Ofta står det dessutom i stadgarna att föreningen får ta betalt för sådant som el och vatten efter förbrukning.

Föreningen får däremot ta extra betalt för annan verksamhet, exempelvis en bastu eller ett gym. Likabehandlingsprincipen gäller då och innebär att alla ska kunna nyttja om de vill och till samma villkor. Inga särskilda regleringar finns gällande prissättning.

Vad gäller extra förråd, garage och p-platser brukar medlemmarna få teckna särskilda avtal. Då gäller hyreslagen och arrendelagen i stället. Föreningen kan då om man önskar hyra till marknadsmässiga priser. Ofta sätter föreningarna något lägre priser, men det blir fel mot övriga om uthyrningen ska subventioneras via de vanliga avgifterna.

Det är inte ovanligt att konflikter uppkommer i föreningen på grund av avgiftsuttagen. Vissa medlemmar vill kanske ha billiga förråd eller p-platser och anser att det ligger i linje med föreningens ändamål att gynna sina medlemmar. Andra, som inte har förråd eller p-plats, kanske tycker att marknadspriser ska råda. Jag vill råda styrelsen att i lugn och ro ha en principiell diskussion om hur man ser på saken. Kanske jämföra priserna med andra föreningar i området. Vill styrelsen kan den sedan fråga stämman till råds om principen.

När det gäller sådant som alla kan nyttja, som exempelvis bastu eller gym, ser jag däremot inga problem med att ha subventionerade priser.

OVE SCHRAMM



Mikael Gulliksson
Chefsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Line Zandén
Fastighetsjurist
Fastighetsägarna
Sverige

Ove Schramm
Fastighetsjurist (brf)
Fastighetsägarna
Stockholm

Ulla Werkell
Skattejurist
Fastighetsägarna
Sverige

Per Forsling
Energispecialist
Fastighetsägarna
Stockholm

Rikard Silverfur
Näringspolitisk expert
Fastighetsägarna
Sverige

Ställ din fråga till Fråga experterna, Fastighetsägarna, Box 16132 103 23 Stockholm eller mejla info@fastighetsagarna.se Märk mejlet med "Fråga experterna".



Låt modedefärgerna verkligen komma till sin rätt OSRAM POWERBALL HCI® Plus.

Nyhet: premiumlösning för din butiksbelysning – med extra effektivitet.

Kompromissa inte med butiksbelysningen. Satsa på vårt bästa val: OSRAM POWERBALL HCI® Plus. Du får livslängd och energieffektivitet i toppklass. I hela färgspektrat döljer sig dessutom ett extra mervärde – helt enkelt briljant. Mer information hittar du på: www.osram.se/hciplus



SE VÄRLDEN I ETT NYTT LJUS

OSRAM



ALKOHOLPROBLEM PÅ JOBBET - DET SVÅRASTE AV SVÅRA SAMTAL

UNGEFÄR var tionde person i arbetslivet har uttalade problem med alkohol eller andra droger och är i behov av omedelbar vård. Missbruk i arbetslivet kostar. Arbetsgivarens direkta kostnader för medarbetare som missbrukar alkohol består av sjuklön och semesterförmåner som tjänas in under frånvaron. Dessutom tillkommer kostnader för personaladministration, vikarier och övertidsarbete. Kvaliteten på det arbete som faktiskt utförs samt produktiviteten riskerar förstås också att försämrans.

Alkoholärenden på arbetsplatsen är jobbiga att hantera. Av de svåra samtal som arbetsgivaren har att genomföra med sin personal är ofta samtalen om misstänkta alkoholproblem de allra svåraste. Arbetsgivaren måste söka inträde i medarbetarens privata sfär och hantera frågor som i regel upplevs vara integritetskränkande. Det är vanligt att arbetsgivare därför undviker problemet och in i det längsta drar sig för att genomföra samtalet.

OM ANSTÄLLDA på företaget ser tecken på missbruk hos en kollega är det lämpligt att föra detta vidare till chefen som tar upp frågan med den berörde. Ett mjukt sätt är att närma sig problemet är att chefen säger sig ha noterat avvikelser i beteendet under en period. Chefens går igenom avvikelserna utan att ta upp alkoholfrågan såvida inte medarbetaren själv gör det. Vid det samtalet kan



ILLUSTRATION: ANDREAS OLOFSSON

flera personer från företaget delta. Försök reda ut anledningen till beteendeförändringarna och det otillfredsställande arbetsresultatet.

Bestäm tidpunkt för en ny träff. Om det första samtalet inte leder till ett förändrat beteende måste chefen i det andra samtalet konfrontera medarbetaren med misstanken om alkoholmissbruk samt ställa krav på åtgärder.

Om personen inte medger problem eller missbruk måste chefen i förväg ha bestämt vilka åtgärder som ska vidtas. I en aktivitetsplan kan arbetsgivaren beskriva vad som ska hända, vem som är ansvarig, när åtgärderna ska utföras. Aktivitetsplanen bör innehålla detaljerade uppgifter för det närmaste året.

De åtgärder som i första hand är aktuella är första

dagsintyg, alkotester och behandling.

Gör klart vad företaget kräver av den anställda. Ställ ingen diagnos utan låt experter göra det. Kontakta läkare eller specialister på missbruk.

ALNA ägs av arbetsmarknadens parter och är specialister på missbruksfrågor.

ALNA hjälper företag att hantera frågor om missbruk på ett professionellt sätt. De arbetar nära företagen och löser problem, ger stöd och genomför förebyggande insatser.

FÖRBEREDELSE inför samtalen:

- Ta fram en lista över konkreta avvikande händelser och beteendeförändringar.
- Tänk igenom syfte och mål med samtalet.
- Ta fram en aktivitetsplan.

- Behöver du hjälp av någon?

EN PERSON som ställs inför frågor om alkohol kan reagera på olika sätt. Därför är det viktigt att den som för samtalet förbereder sig på hur man hanterar ilska, tystnad, tårar, förklaringar, hot eller oavbrutet pratande. Som chef bör du under samtalet visa att du är orolig över utvecklingen och att du vill hjälpa medarbetaren.

Erfarenheterna visar att omgivningen visar att omgivningen ofta förringar misstankar om alkoholmissbruk och därför dröjer alltför länge med att sätta in behandling. Chefer har ett juridiskt arbetsmiljöansvar medan arbetskamrater har ett moraliskt ansvar att ingripa i tid.

PETER LINDGREN
peter.lindgren@almega.se

SEX MÅNADER ÄR FÖR LITE

? Vi måste anställa en fastighets-skötare men tycker att en provanställning om sex månader är för kort tid för att kunna bedöma om personen är lämplig. Vad gör vi?

! Prövotiden får enligt anställnings-skyddslagen och kollektivavtalen inom fastighets-branschen inte vara längre än sex månader. Provanställningen får inte heller förlängas utom i alldeles speciella fall till exempel då någon egentlig prövning av arbetstagaren aldrig kommit till stånd på grund av sjukdom eller olycksfall.

Om arbetsgivaren – i slutet av provperioden – inte känner sig säker på att den anställda verkligen är rätt person så är det antagligen ett tecken på att provanställningen ska avbrytas.

Är man osäker på om det är rätt person så är det ofta bättre att ta en omväg, bryta provanställningen och försöka med annan person.



Peter Lindgren
Arbetsrättsjurist
08-762 69 93

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

Almegas huvudkontor:

Postadress: Box 55545, 102 04 Stockholm

Besöksadress: Sturegatan 11 **Telefon:** 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

Energibesparing i fastigheter

Att ha rätt inomhusklimat är positivt för människor, maskiner och miljö. Dina medarbetare blir effektivare, kunderna nöjdare och teknisk utrustning mår bättre när temperaturen är konstant. Dagens värmepumpar och luftkonditioneringar har mycket hög verkningsgrad och är vänliga mot miljön.

Vuab har arbetat i över 38 år med energibesparing till industrier, kommersiella fastigheter, butiker och bostäder. Det har gett oss en gedigen erfarenhet och ovärderlig kunskap om teknik, projektering, installation och service.

Vår kunskap – din trygghet!

- Rikstäckande organisation
- Lång och bred erfarenhet
- Egna installatörer
- Kvalitetsprodukter från Toshiba och Nibe
- Helhetsansvar från information till installation
- Brett sortiment: Luft/luft, luft/vatten, bergvärme, frånluft, LED



**Vi hjälper dig hela vägen från start till mål,
från information till installation!**

**LÖSNINGAR FÖR
FASTIGHETER OCH LOKALER**

Behöver du
hjälp med
finansiering?
Hör av dig!

ilhallen butiksloka- teknikrumm
eptionen lä gen si
set fri- smallen p
uktions- varacentralen utbildningslokale
nferensrummet tandläkarpraktiken kontorsloka
tru- kalen laboratoriet teknikrum
ngen sjukhuset frisersalong
llen produktionslokalen var
gslokalen konferensrummet to



www.vuab.se
100 orter – ett nummer
0200-25 33 25



STOCKHOLM 08-630 30 00 JÖNKÖPING 036-61 000 MALMÖ 040-49 57 50 GÖTEBORG 031-340 07 40 UDDEVALLA 0522-132 60



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Unik tidsbesparande helhetslösning för fastighetsägare och bostadsrättsföreningar.

- Fastighetssystem
- Teknisk förvaltning
- Bostadsrätt
- Felanmälan via internet
- Intresseanmälan via internet
- Portal styrelse & hyresgäst
- dinafastigheter i Molnet
- Koppling till Visma Administration & Visma Business 

■ Mobil info

Nyhet!

All information från fastighetssystemet direkt i mobilen.



**Boka en presentation via
internet/personligt besök!**



Fastighet & IT Kompetens Sverige AB
Boråsvägen 5, 435 31 Mölnlycke
www.dinafastigheter.se
031-160 300

Förmånsleverantör till:





FOTO: ENIK HÖRNKVIST

Ett av många arrangemang under Almedalsveckan där Fastighetsägarna deltog. Här diskuterar panelen hur man kan marknadsföra en stad.

Unik arena för politik och idéer – en betraktelse från Almedalen

VISBY, SOM UTSETTS till årets stadskärna år 2012, är med sitt läge, sitt klimat och sin vackra och välbevarade historiska miljö en unik destination i Sverige.

Under Almedalsveckan förvandlas den medeltida staden till en unik destination i världen. Ingen annanstans finns en sådan öppen och tillgänglig arena för politik, kunskap och idéer. Årets Almedalsvecka med över 1800 olika event och seminarier slog som väntat alla tidigare rekord. Att politikerveckan på Gotland blir allt större är en trend vi har kunnat följa de senaste åren.

Under årets Almedalsvecka blev det även tydligt att fastighetsbranschen nu tar allt mer plats i samhällsdebatten. För mig personligen var det sjätte året i rad jag besökte Visby under Almedalsveckan och jag har aldrig tidigare sett våra frågor så högt upp på den politiska dagordningen. I årets program kunde vi notera närmare hundrafemtio intressanta seminarier inom områden som bostadsbyg-

gande, hyressättning, energi och miljö samt stadsutveckling. Det visar att de ämnen som rör fastighetsbranschen får allt mer utrymme.

Ett ännu tydligare tecken på att våra branschfrågor har fått en mer framskjuten position fick jag på våra egna arrangemang och de många seminarier i andras regi som jag och mina kollegor medverkade i. De var nämligen i princip samtliga så välbesökta de kunde vara. Med andra ord är intresset för de frågor som rör branschen stort. Även om bruset blir allt högre under det politiska årets mest intensiva vecka så tränger fastighetsbranschens frågor igenom.



Rudolf Antoni i Visby.

RUDOLF ANTONI,
FASTIGHETSÄGARNA GFR

Handslag för Örebro ska stärka hyresrätten

FASTIGHETSÄGARNA OCH KOMMUNALA bostadsbolaget ÖrebroBostäder har tillsammans tagit fram en handlingsplan för bostäder i staden.

ÖrebroBostäder är medlemmar i Fastighetsägarna och med planen inleds ett unikt samarbete där privata och kommunala fastighetsägare tar ett gemensamt ansvar för en väl fungerande bostads- och lokalhyresmarknad.

Samarbetet "Handslag för Örebro" handlar om att parterna tillsammans har kommit över-

ens om åtta olika områden där de vill förändra. Det handlar bland annat om att säkerställa framtida behov av studentbostäder, skapa samarbetsformer för att minska bostadslösheten hos örebroare som har svårt att hävda sig på den öppna bostadsmarknaden, gemensamt genomföra kampanjer för att stärka hyresrättens ställning, ta fram en gemensam energistrategisk plan och arbeta fram handlingsplaner för att bidra till social integration och motverka etnisk diskriminering.

Nya regler för radonmätning i Stockholm

NU KOMMER MILJÖFÖRVALTNINGEN i Stockholm arbeta på ett nytt sätt med radontillsyn. Fastighetsägare kommer att få en uppmaning om att mäta radon samt informationsmaterial om hur det ska utföras och vilka åtgärder som ska vidtas vid för höga värden, om hur man rapporterar till miljöförvaltningen, om hur kontroller av radonmätningar sker, om kontrollmätningar efter åtgärder och information till de boende.

Läs Fastighetsägarna Stockholms remissvar på www.fastighetsagarna.se/Stockholm

Lär dig något nytt i höst

SOMMAREN BÖRJAR LIDA

mot sitt slut och de flesta är tillbaka på arbetet. Ta tillfället i akt och lär dig något nytt under hösten. Fastighetsägarna Syd erbjuder förutom kursklassiker som Grundläggande hyresrätt och Avflyttningsbesked i år också ett par nya kurser. Studera reglerna som gäller vid frivillig skattskyldighet för uthyrning av verksamhetslokal, grundläggande momsregler och mycket annat på kursen Moms. I kursen Bolagsstyrning och ansvar i fastighetsbolag får du grundläggande kunskap i bolagsstyrning och konkreta verktyg att använda i vanliga fastighetsrelaterade ärenden.

Den 1 juni lanserade Fastighetsägarna Grönt Hyresavtal och i kursen Gröna Hyresavtal går man igenom avtalet och diskuterar hur det praktiskt kan användas.

Läs mer på www.fastighetsagarna.se/syd

Ny kurs i stadsutveckling

NU KAN DU lära dig mer om hur man kommersiellt utvecklar fastigheter i en orts- eller stadskärna. På Fastighetsägarna GFR:s nya kurs om stadsutveckling diskuteras stråkbildningar i staden, hur en fastighet drar nytta av sitt läge, lönsamhet i olika satsningar i stadsmiljö. Kursen är den 22 november. Läs mer på www.fastighetsagarna.se/gfr



Få Fastighets-tidningens nyhetsbrev direkt i mailen!

Visste du att du kan få Fastighetstidningens nyhetsbrev gratis via mail fyra gånger i veckan? Håll dig uppdaterad om vad som händer i fastighetsvärlden – gå in på www.fastighetstidningen.se och anmäl dig nu!

VITEC FASTIGHET

FRAMTIDENS FASTIGHETSSYSTEM



-  HYRA
-  UTHYRNING
-  KUNDSERVICE
-  ENERGIUPPFÖLJNING
-  VERKSAMHETSANALYS
-  TEKNISK FÖRVALTNING

LANSERAS PÅ VITECDAGARNA 13-14 SEPTEMBER 2012

 **VITEC**
FASTIGHETSSYSTEM



Det blev en fartfylld dag när nätverket Unga Fastighetsägare hade sin senaste sammankomst. De körde nämligen gokart. På första plats kom Joacim Fredriksson, JNF Förvaltning. Där efter följde Patrik Granlund, Gransjö Fastigheter och Maria Ottosson, Älvsbacka Fastigheter.

Fartfylld träff i Skellefteå för unga fastighetsägare i Norrbygden

NÄR NÄTVERKET UNGA FASTIGHETSÄGARE träffades den första juni var det inte bara fastigheter på schemat – utan även go-kartrace, middag och brandskyddsinformation. Eftermiddagen inleddes med information om brand och brandskydd, med tonvikt på Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA), vilket innebär att man på ett organiserat sätt planerar, utbildar, övar, dokumenterar, kontrollerar och följer upp brandskyddsarbetet i en byggnad eller verksamhet.

Informationen hölls av Aptum som arbetar med allt inom brandskydd, första hjälpen, fallskydd och skydd mot olyckor.

Efter informationen fortsatte nätverksträffen utomhus med gokartrace. Vinnaren blev Joachim Fredriksson JNF Fastigheter i Skellefteå och därefter avslutades kvällen med en gemensam middag.

Nätverket för Unga Fastighetsägare arrangeras av Fastighetsägarna Norrbygden. Är du under 50 år, medlem eller anställd i ett medlemsföretag så är du välkommen att delta. För mer information gå in på www.fastighetsagarna.se/norrbygden och för mer information om brand och brandskydd gå in på www.aptum.se.

Fokus på stadsutveckling

TOMAS KRUTH OCH RUDOLF ANTONI från Fastighetsägarna GFR ingår nu i ledningsgruppen för organisationen Svenska Stads kärnor. I och med detta utökar man det samarbete som finns mellan organisationerna.

– Med en stark samarbetspartner som Fastighetsägarna får vi extra tyngd och kan sätta stadsutveckling på den politiska dagordningen på ett ännu bättre sätt, säger Björn Bergman, vd för Svenska Stads kärnor.

Tomas Kruth, projektledare för stadsutveckling, och Rudolf Antoni, biträdande näringspolitisk chef och utredare hos Fastighetsägarna GFR, kommer förutom att vara en del av ledningsgruppen också vara delaktiga i flera förtroendeuppdrag. Kruth kommer exempelvis att bli ny representant i valberedningen samt ansvarig för Svenska Stads kärnors utbildningsprogram. Antoni blir ansvarig för organisationens forskningsråd som bildats alldeles nyligen.

– De är kloka människor med en stor förståelse för frågor som rör stadsutveckling. Fastighetsföretag är en viktig samhällsbyggare, och med en tydlig och stark branschorganisation som samarbetspartner kommer våra frågor att bli mer synliga, konstaterar Björn Bergman.



Rudolf Antoni, Björn Bergman och Tomas Kruth.

Stor kampanj på tv och på bio

FASTIGHETSÄGARNAs MITTNORD

ska under hösten göra en ny satsning för att höja hyresbostadens status. Kampanjen "Jag hyr min bostad!" kommer att genomföras via kanalerna TV4, SF Bio och affischering på stan.

– Hyresvärdar som vill vara med och finansiera kampanjen kommer också få möjligheten att sprida budskapet till sina hyresgäster, säger Andreas Sjöberg, marknadsansvarig på Fastighetsägarna MittNord.

Kampanjen lyfter fram service, trygghet och frihet som tre värdeord sammankopplade med hyresrätten.

– Tryggheten finns i besittningsskyddet men också i tryggheten i form av grannar eller att plötsliga räntehöjningar inte påverkar hyresnivån. Dessutom är det flexibelt med tre månaders uppsägningstid. Servicegraden är ju optimal för hyresgästen, säger Björn Söderholm.

Kampanjen kommer att gå i Uppsala, Västerås, Örebro, Norrköping, Eskilstuna, Gävle, Falun och Nyköping. Nästan 45 företag har varit med och finansierat kampanjen, varav flera stora kommunala bolag.



Följ Fastighetstidningen på internet!



Följ Fastighetstidningen på Facebook och Twitter och håll dig uppdaterad med de senaste nyheterna om fastigheter, transaktioner, hyresättningar och fastighetsägare. Glöm inte att också kolla in din egen lokala förening!



SBL Företagsledning för bygg och fastighet

Ett företagsledningsprogram med fokus på utmaningar inom bygg- och fastighetssektorn. Programmet ger dig ett helhetsperspektiv på företaget samt din chefs- och ledarroll. Efter programmets slut skall du ha fördjupat din kompetens inom affärsutveckling samt fått en djupare insikt i dina egna drivkrafter, mål och visioner och hur du påverkar andra människor.

Programmet har genomförts sedan 1980 och över 750 högre chefer i bygg- och fastighetsbranschen har hittills genomgått programmet.

Nästa programstart är 21 januari 2013.

Välkommen att kontakta
Kerstin Granelund, 08-586 175 66,
kerstin.granelund@ifl.se eller läs
mer på ifl.se/sbl

ifl.se



IFL EXECUTIVE EDUCATION



Varsam, kostnadseffektiv stamförnyelse
av landets ledande reliningföretag.

Kan man ha kompisar hemma?

Klart man kan ha kompisarna hemma när vi förnyar stammar och avlopp. Vår teknik och våra erfarna montörer möjliggör en hänsynsfull renovering som dessutom bara tar några dagar i anspråk.

Ha det bra!



AARSLEFF
RÖRTEKNIK

Ring oss! 08-594 76 400. www.aarsleffpipe.se

Aktuella remisser

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

Näringsdepartementet

Förslag till ändring i ellagen avseende definition av avbrott.

Slutdatum 7 september.

(per.forsling@fastighetsagarna.se)

Boverket

Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och andra motordrivna anordningar, BFS 2011:12.

Slutdatum 7 september.

(yogesh.kumar@fastighetsagarna.se)

Näringsdepartementet

Elområden i Sverige - analys av utvecklingen och konsekvenserna på marknaden. Slutdatum 14 september.

(per.forsling@fastighetsagarna.se)

Näringsdepartementet

Systemet med anvisad elhandlare - översyn och förslag till åtgärder (EI R2012:7). Slutdatum 14 september.

(per.forsling@fastighetsagarna.se)

Näringsdepartementet

Förhandsprövning av naturgasföretagens intäkter. Slutdatum 1 oktober.

(per.forsling@fastighetsagarna.se)

Kulturdepartementet

Kulturmiljöutredningens betänkande Kulturmiljöarbete i en ny tid (SOU 2012:37).

Slutdatum 5 oktober.

(mikael.gulliksson@fastighetsagarna.se)

Boverket

Ändring av Boverkets byggregler.

Slutdatum 15 oktober.

(yogesh.kumar@fastighetsagarna.se)

Besvarade remisser finns på

www.fastighetsagarna.se under

Aktuellt & opinion - Remissyttranden.

Dina förmåner



Byt bilen i höst

Fastighetsägarna Stockholm har förhandlat fram avtal med en rad olika bilförsäljare, till exempel Jaguar, BMW och Volkswagen. De förmånliga avtalen är tillgängliga för medlemmar runt om i landet. Gå in på din förenings hemsida för mer information.



Billigare el

Fastighetsägarna MittNord har tecknat ett nytt förmånsavtal med Eskilstuna Energi & Miljö gällande elhandel. Avtalet gäller samtliga medlemmar i nya MittNord och är en av flera möjligheter att handla el till konkurrenskraftiga priser. För mer information gå in på www.eem.se/mittnord

Förmåner direkt i mobilen

Visste du att du som medlem i Fastighetsägarna Stockholm kan få dina medlemsrabatter och erbjudande direkt i mobilen? Samtliga medlemsförmåner i Förmånskortet finns också i appen. Ladda ner den från App store och första gången du använder applikationen måste du logga in med användarnamn och lösenord. Läs mer på www.fastighetsagarna.se/Stockholm

Dags för en ny dörr?

Fastighetsägarna Syd har slutit ett förmånsavtal med Next-Door. Företaget är en del av den världsledande



dörrkoncernen Jeld-Wen, i Sverige mest känt som Swedoor. Nu kan du som medlem få förmånliga priser vid utbyte av entré-, säkerhets- och lägenhetsdörrar.

Läs mer på: www.next-door.se/

Planera inför vintern

Än är det långt kvar men det kan vara bra att börja förbereda redan nu. Fastighetsägarna Norrbygden erbjuder dig som medlem förmånligt pris på is- och snörasvarnaren ISAK från Linjedon. Läs mer på www.linjedon.se

Här hittar du oss

Fastighetsägarna Sverige

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

1. Fastighetsägarna MittNord

vd Björn Söderholm
Post/besök Kungsgatan 6-8,
3 tr, 632 20 Eskilstuna
Tel 016 17 22 50
www.fastighetsagarna.se
info@mittnord.fastighetsagarna.se

Post/besök Åsgatan 41,
791 71 Falun Tel 023 280 65

Post 803 20 Gävle
Besök Norra Slottsgatan 6, 4 tr
Tel 026 54 66 30

Post/besök Storgatan 35,
972 32 Luleå Tel 0920 24 41 60

Post/besök Drottninggatan 19,
602 24 Norrköping Tel 011 19 39 70

Post Box 602, 851 08 Sundsvall
Besök Esplanaden 25
Tel 060 64 69 90

Post/besök Renmarkstorget 10,
903 26 Umeå Tel 090 71 18 50

Post/besök Väderkvarnsgatan 30
753 29 Uppsala Tel 018 12 80 37

Post/besök Kristinagatan 14,
724 61 Västerås Tel 021 41 04 35

Post/besök Fabriksgatan 8, 5tr, 702 10 Örebro
Tel 019 13 05 40

Post/besök Stora Torget 2,
891 33 Örnsköldsvik
Tel 0660 132 50

Post/besök Pedagogens väg 2,
831 40 Östersund
Tel 063 57 66 90

2. Fastighetsägarna Norrbygden

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

3. Fastighetsägarna Stockholm

vd Christer Jansson
Fastighetsägarna Service
vd Christina
Lindström Olsson
Post Box 12871
112 98 Stockholm
Besök Fastighetsägarnas hus,
Alströmergatan 14
Tel 08 617 75 00
www.fastighetsagarna.se/stockholm
stockholm@fastighetsagarna.se

4. Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen

vd Lennart
Alexandersson
Tel 031 755 33 01
Massmediekontakt
Magnus Ersmann
Tel 031 755 33 48
Post Box 53081,
400 14 Göteborg
Besök Vasagatan 45

Tel 031 755
33 00
www.fastighetsagarna.se
info@fastighetsagarna.se

Post/besök
Källegatan 14,
503 38 Borås
Tel 033 23 30 60

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

Post/besök
Kapellgatan 5B,
553 17 Jönköping
Tel 036 30 49 80

Post Box 295,
391 23 Kalmar
Besök Fiskaregatan 44 A
Tel 0480 44 47 40

Post/besök Drottninggatan 21,
652 25 Karlstad
Tel 054 13 75 50

Post/besök Ågatan 43,
582 22 Linköping

Tel 013 24 86 60

Post Box 194,
541 24 Skövde
Besök Skolgatan 22
Tel 0500 46 69 40
Post/besök Riverside,
Museigatan 2,
451 50 Uddevalla
Tel 0522 64 55 60

5. Fastighetsägarna Syd

vd Stefan Lindvall
Post Box 4077, 203 11 Malmö
Besök Engelbrektsgatan 7
Tel 040 35 01 70
www.fastighetsagarna.se
info@syd.fastighetsagarna.se

Post/besök Hamnorget 5,
252 21 Helsingborg
Tel 042 26 92 30

Post/besök Östra
Vittusgatan 36,
371 32 Karlskrona
Tel 0455 190 70

Post Box 411, 351 06 Växjö
Besök Linnégatan 27
Tel 0470 130 25





Specialerbjudande

TILL FASTIGHETSTIDNINGENS LÄSARE!



Prenumerera på Elinstallatören i höst till halva priset! (100:- + moms för 5 nr)

Gå in på www.prens-service.se och ange internetkod: 141-141118 så får du en proffsig ledlampa

Elinstallatören - för dig som vill läsa om det senaste inom belysning, elsäkerhet, energieffektivisering och elteknik.

ei
INSTALLATÖREN

**HALVA!
PRISET!**

Fastighetsfolk

redaktionen@fastighetstidningen.se

Den första november tillträder **Ann Lindell Saeby** som ny kommunikationsdirektör på **NCC**. Tidigare kommer Saeby från **Fortum** där hon ansvarat för externkommunikation och varumärke för koncernen.



Ann Lindell Saeby

Leif Linde blir ny verkställande direktör i **Riksbyggen**. Tidigare vd:n **Sten-Åke Karlsson** lämnar den 30 november sin befattning med pension. Leif Linde är idag förbundsdirektör i **Kooperativa förbundet** och har tidigare bland annat varit generaldirektör i **Ungdomsstyrelsen** samt chef för **Arbetarnas bildningsförbund**.

Anders Larsson har valts till ny vd för **Vellingebostäder**. Larsson är i grunden civilingenjör och har jobbat flera år i **Skanska** och varit vd i det av Skanska och Ikea samägda bolaget **Boklok AB**. Den första november tillträder han sin post.

Peab får en ny chef för Strategi och Affärsstöd. **Niclas Winkvist**, som tidigare arbetat som CFO för Peab Industri, tillträde tjänsten i juli. I sin nya roll behåller Winkvist ansvaret för förvärv och investeringar och tar det samlade ansvaret för koncernens strategiarbete. Winkvist kommer även att sitta som ledamot i koncernledningen.



Niclas Winkvist

Kati Stork blir ny lease manager på **Eurocommercial**. Stork kommer närmast från **Atrium Ljungberg** där hon arbetat med detaljhandelfastigheter. På Eurocommercial kommer hon att arbeta med omförhandlingar och uthyrning av köpcentrum i Sverige.

Marie Selin blir ny vd på **Mitthem** från och med den 1 oktober 2012 då bolagets nuvarande vd **Hans Selling** slutar. Marie Selin är i grunden ekonom och arbetar i nuläget på **Vattenfall** som Director for Finance & Accounting Services.

Byggpartner rekryterar **Mats Krogh** från **Peab**. Krogh har arbetat med olika frågor under 14 år inom Peab-koncernen. På Byggpartner ska Mats Krogh tillträda den nyinrättade tjänsten inköps- och kalkylchef.

SABO:s vd **Kurt Eliasson** har, som första svensk, valts till ordförande för den europeiska bostadsorganisationen **CECOD-HAS Housing Europe**. Nu ska Eliasson leda arbetet med att säkra bostadssektorns positiva påverkan på Europas ekonomiska utveckling.

Staffan Tall blir ny pressansvarig på **Hemnet**. Närmast kommer Tall från PR-byrån **Wenderfalck** där han under sex år arbetat som kundansvarig och projektledare. Tall tillträder sin nya tjänst i augusti.



Kurt Eliasson



Staffan Tall

Henrik Granström tillträdde den 1 juli tjänsten som vd för **Newsec** och ersätter därmed **Urban Edenström**. Granström är sedan tidigare vd för **Stronghold** och kommer att fortsätta parallellt med sin nya tjänst. Granström har arbetat inom Stronghold-koncernen sedan 2002 och innan det som konsult hos **McKinsey**.

Henrik Krantz är utsedd till ny vd för **AF Bostäder** i Lund. Krantz är utbildad jurist och kommer närmast från uppdraget som fastighetschef på **HSB** Malmö. Han har också en bakgrund på **Fastighetsägarna Syd**. Den första november tillträder Krantz tjänsten efter att tidigare vd:n **Rolf Svensson** avgår.



Henrik Krantz

Rolf Thorsen, vd på **NCC Property Development** i Norge, har utsetts till en av **Nordic Builts** ambassadörer. Nordic Built är ett program som syftar till att påskynda utvecklingen av hållbara byggtekniker i Norden.

Kalendariet

redaktionen@fastighetstidningen.se

Lunchseminarium: Hur kan vi öka nyproduktionen av hyresrätter i Stockholmsregionen?

Stockholm, 5 september
Under seminariet presenteras rapporten "Nyproduktion av hyresrätter i Stockholmsregionen" som tagits fram av Fastighetsägarna. Därefter kommer representanter från Socialdepartementet, kommuner och fastighetsbolag diskutera kring hur man kan öka byggproduktion av hyresrätter.
www.fastighetsagarna.se/stockholm

Bostadsrättsmässan

Göteborg, 20-22 september
Malmö, 15-17 november
Tre dagar i bostadsrätts tecken. För femtonde gången arrangeras Bostadsrättsmässan i Göteborg och Malmö.
www.bostadsmassan.se

Business Arena

Stockholm, 19-20 september
Årets tema för Business Arena är "Tillväxt och sysselsättning" och "Fastighetsägande

och omvandling?". Under två dagar kan du gå på seminarium, träffa ledningspersoner i fastighetsbranschen och åka på studiebesök.
www.businessarena.se

Tillgänglighetsinventering av bostäder - vilka verktyg finns?

Göteborg, 26 september
Under 2012 är självständigt boende och boendemiljöer ett prioriterat område för europeiska äldrerådet. Därför arrangerar FoU och Bo bra på äldre dagar en nationell konferens för fastighetsägare, bostadsbolag, tillgänglighetsrådgivare med flera. Under dagen kommer fokus vara på verktyg för inventering av tillgänglighet och användbarhet.

Staden är utvecklingskapitalet

Motala, 28 september
Nu är det dags för årets upplaga av Motala Forum som i år fokuserar på vikten av ett regionalt samarbete för att utvecklas.

5

Starka skäl för



1. Förlängd livslängd på rörsystemen
2. Sänkt underhållskostnad
3. Minskad energiförbrukning
4. Klart bättre vatten
5. Naturligtvis utan kemikalier

bauer[®]
watertechnology

Bauer Watertechnology AB
Box 243, 177 24 Järfälla
Tel. 08-580 380 66
www.bauer-wt.com
email: info@bauer-wt.se

PVC-FÖNSTER

**SÄNKER DINA
UNDERHÅLLSKOSTNADER!**

Vi kvalitetstestar
våra fönster hos:



BRATEX BYGGVAROR AB
BOX 40
662 21 ÅMÅL
TEL. 0532-121 20
www.brutexab.se

ADVOKATFIRMAN STEINMANN

- när det gäller fastigheter -

Fullservicebyrå inom
fastighetsrätt



Hyresrätt | Bostadsrätt | Arrenderätt
Utbildning | Fastighetstransaktioner

www.steinmann.se

PROLINE

Nya stammar utan stambyte



DET INTELLIGENTA SÄTTET ATT BYGGA NYA RÖR

www.proline.se

K KAERRMAN



*“Energibesparande underhållsfria fönster,
med eller utan montage,
till marknadens kanske bästa totalpris”*

Kontakta oss för en offert!

KAERRMAN AB
Hörle Station
331 92 VÄRNAMO
Tele 0370-18300
Fax 0370-18330
info@kaerrman.se

www.kaerrman.se

FOYEN

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

www.foyen.se

Auktoriserad Installatör SACPIPE® connection system

BÄTTRE ÄN STAMBYTE

Sacpipe Connection System ger er ett
nytt rörsystem, fritt från skarvar, från
början till slut, via alla förgreningar.

- | FLEXIBELT SÖMLÖST FODER
- | NYA SJÄLVBÄRANDE RÖR
- | FÖRUTBESTÄMD GODSTJOCKLEK
- | SKARVLÖST RÖRSYSTEM
- | HÅLLBARHET MOTSVARANDE NYA PP-RÖR

AUKTORISERADE INSTALLATÖRER:
www.sacpipe.se/installatorer

Super Space!

Att addera ett energiglas till befintlig 2-glas-
konstruktion är det mest kostnadseffektiva
sättet att bygga om fönster i förhållande till
energibesparing och investeringens storlek.

U-värdet går från 2,8 till 1,4 vilket innebär en årlig reduktion
av värmeläckaget om ca 200 kWh/kvm ombyggt glasyta

iwa21

Tel 08-21 36 21
www.iwa21.se info@iwa21.se

LAW SOLUTION Din affärsjurist

Vad kan vi hjälpa
dig med?

- Hyresjuridik
- Bostadsrättsjuridik
- Arrende och servitut
- Fastighetsöverlåtelse
- Entreprenadjuridik

Kontakta oss på
031-730 74 00
08-563 054 80
info@lawsolution.se



Göteborg | Stockholm
www.lawsolution.se

Kontaktuppgifter till beslutsfattare i
samtliga svenska bostadsrättsföreningar.
Totalt 160.000 kontakter i drygt 20.000
bostadsrättsföreningar.

www.brfadresser.se

brfadresser.se

FASTIGHETSSYSTEM



dinafastigheter.se
FASTIGHETSSYSTEM

Helhetslösningen

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

www.dinafastigheter.se 031-160300



Förmånsleverantör till **FASTIGHETSÄGARNNA**

ENERGIEFFEKTIVISERING

5

Starka skäl för



1. Förlängd livslängd på rörsystemen
2. Sänkt underhållskostnad
3. Minskad energiförbrukning
4. Klart bättre vatten
5. Naturligtvis utan kemikalier

bauer
watertechnology

Bauer Watertechnology AB
Box 243, 177 24 Järfälla
Tel. 08-580 380 66
www.bauer-wt.com
email: info@bauer-wt.se



Prenumerera!

Med en prenumeration på Fastighets-tidningen har du alltid full koll på **vad** som händer inom fastighetsbranschen och **hur** det påverkar dig som fastighetsägare. Fastighetstidningen ger dig **alltid** de senaste nyheterna inom politik, ekonomi och juridik. Vilka politiska förändringar är på gång, vilka nya lagar måste jag som fastighetsägare känna till och hur påverkar det ekonomiska läget? Allt detta och mer därtill kan du läsa om i Fastighetstidningen. Dessutom får du handfasta tips och råd om fastighetsförvaltning och hur du kan sänka dina driftkostnader.

Teckna en prenumeration redan idag, så riskerar du inte att missa någonting av det som händer i fastighetsbranschen.

Sveriges modernaste fastighetssystem fyller 20 år!

Vill du veta mer, gå in på www.realgood.se



REAL
good

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

Nyckeln till effektivare vatten

- Reducerar energiförbrukningen
- Förhindrar avlagringar
- Fullt korrosionskydd
- Avlägsnar löst syre
- Hindrar bakterietillväxt

EnwaMatic

Vattenbehandling för vattenburna värme- och kylanläggningar



ENWA
VATTENBEHANDLING

031-742 92 50
www.enwa.se
info@enwa.se

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



STRIFAST®

SYSTEM FÖR FASTIGHETSADMINISTRATION

Hjälp oss att rädda dig.

Vi är en ideell förening utan bidrag från staten. Ditt stöd behövs för att vi ska kunna rädda liv till sjöss. Ge ett bidrag eller bli medlem på sjoraddning.se. Du kan också ringa 077-579 00 90.



SJÖRÄDDNINGSSÄLLSKAPET

Porto betalt	Fastighets TIDNINGEN	Svarspost Kundnummer 110 599 100 110 09 Stockholm	
	Fastighetsägarna		
<input type="checkbox"/> Jag vill prenumerera helår. -470 kr inkl moms (studerande 50 procent rabatt)	Företag	Namn	Postadress
<input type="checkbox"/> Jag beställer följande nummer à 60 kr:		Adress	

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

I nästa nummer – ute den 24 september

FOTO: ANNASIGGE



PORTRÄTT:

Bertil Lindström, Brittgården Fastigheter i Tibro, gjorde skamfläcken till ett smycke.

KULTURKAMPEN

För att locka de kreativa och högt utbildade satsar städerna på mer kultur. Läs vårt tema.



TIPS OCH RÅD

Hiss: Du tjänar på att se över skötselavtalen.

Kontakt EIO: 08-7652 75 00



BUTIKENS MÄSTARE.

Det här är Jan-Anders. Med hjälp av riktigt smart eleffektivisering har han sparat 800 000 kronor i en enda fastighet. Hittills.



Träffa mästaren och läs om hur han gjorde på elrätt.se



Din elektriker. Framtidens teknik.

Fastighets TIDNINGEN

SVENSK FASTIGHETSTIDNING

www.fastighetstidningen.se

Telefon redaktionen 010-212 20 43 **Fax** 010-212 28 16

E-post redaktionen@fastighetstidningen.se

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

Besöksadress Birger Jarlsgatan 57 B, Stockholm

Prenumerationsfrågor Katja Kalda, 08-613 57 81

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

Redaktionschef



David Grossman

010-212 20 42

david.grossman@fastighetstidningen.se

Redaktions- sekreterare



Erik Hörnkvist

010-212 20 43

erik.hornkvist@fastighetstidningen.se

Art Director



Malin Age

010-212 20 28

malin.age@fastighetstidningen.se

Redaktör (inkl. webb)



Victoria Gillberg

010-212 20 81

victoria.gillberg@fastighetstidningen.se

Ansvarig utgivare



Martin Lindvall

08-613 57 32, 070-829 57 32

martin.lindvall@fastighetsagarna.se

Redaktionsråd

Ragnhild Backman,

0660-185 75

Christina Lindström Olsson,

08-617 75 00

Martin Lindvall, 08-613 57 32

Arne Skoglund, 018-51 65 43

Johanna Starckenberg Fröjd

031-755 33 36

Clara Winblad, 040-35 01 78

Tidningsproduktion

Intellecta Publicisterna

Prenumeration

Katja Kalda, 08-613 57 81

prenumeration@fastighetsagarna.se

Bankgiro: 562-9662, Postgiro: 53112-9

Abonnemang helår 10 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

Niklas Nilsson, 08-50573819

niklas.nilsson@newsfactory.se

Repro Turbin

Tryck Sörmlands Grafiska AB Katrineholm 2012



SVERIGES
TIDSKRIFTER



Miljömärkt trycksak (Svanen), Medlem av Sveriges Tidskrifter
TS-kontrollerad upplaga 2011: 20 200

ISSN 0348-5552



FASTIGHETSÄGARNA

Box 16132, 103 23 Stockholm

Telefon 08 613 57 00, **Fax** 08 613 57 01

www.fastighetsagarna.se info@fastighetsagarna.se

Fastighetsägarna är en intresse- och branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra fem regionala fastighetsägareföreningar har tillsammans drygt 17 000 medlemmar, som är ägare av lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar. Organisationen tillhör grundarna av och är medlem i European Property Federation, EPF, med säte i Bryssel. Mer information om Fastighetsägarna finns på www.fastighetsagarna.se.



2013 **ELMIA**
FASTIGHET

50 000
000 000

SKÄL ATT VARA MED PÅ NORDENS STÖRSTA FASTIGHETSMÄSSA!

Enligt IVA måste alla hus byggda innan 1975 renoveras före 2050. Enligt Sveriges Riksdag måste bostädernas energianvändning minska med 50 % till samma år. Det innebär investeringar på upp till 50 miljarder kronor per år från och med nu.

Därför är det självklart att Elmia Fastighet, Nordens största fastighetsmessa, fokuserar på energieffektivisering och renovering. Här träffas branschens alla aktörer och visar nyheter, produkter och tjänster som ser till att de uppsatta målen kan nås.

VÄLKOMMEN TILL JÖNKÖPING
24 – 26 SEPTEMBER 2013!

 **Elmia**
www.elmia.se



Den som är Eurovent-certifierad kan inte mörka något om sina produkter, kunden ska veta precis allt den får.

Att Eurovent-certifiera sig innebär att man vågar visa upp sin identitet. Det är en fråga om rent spel och öppna kort. Vågar du vara med?



Vissa märken sviker aldrig



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.

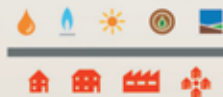
Fastighetsvärmepumpar från Viessmann – effektiva, pålitliga och extremt tysta!

Viessmanns fastighetsvärmepumpar är uppbyggda med den senaste tekniken vilken ger mycket höga verkningsgrader och en väldigt låg ljudeffektnivå, < 44 dB(A), tack vare ett unikt 3D-koncept. Värmepumparna kan sammankopplas i effekter upp till 428 kW och med framledningstemperatur upp till hela 72°C för effektiv varmvattenproduktion.

Genom att använda Viessmanns värmepumpar spar man både på miljön och får en bra ekonomi.

www.viessmann.se

Individuella lösningar med effektiva system för alla energislag och användningsområden.



Effektivitet Plus



Master/Slavelösning

Vitocal 300-G med master / slave principen med en sammankoppling upp till 10 maskiner med 42,8kW per enhet.



Värmepumpar Solvärmesystem Pellets-, ved- och flispannor Gaspannor-kondenserande Oljepannor

VIESSMANN

climate of innovation