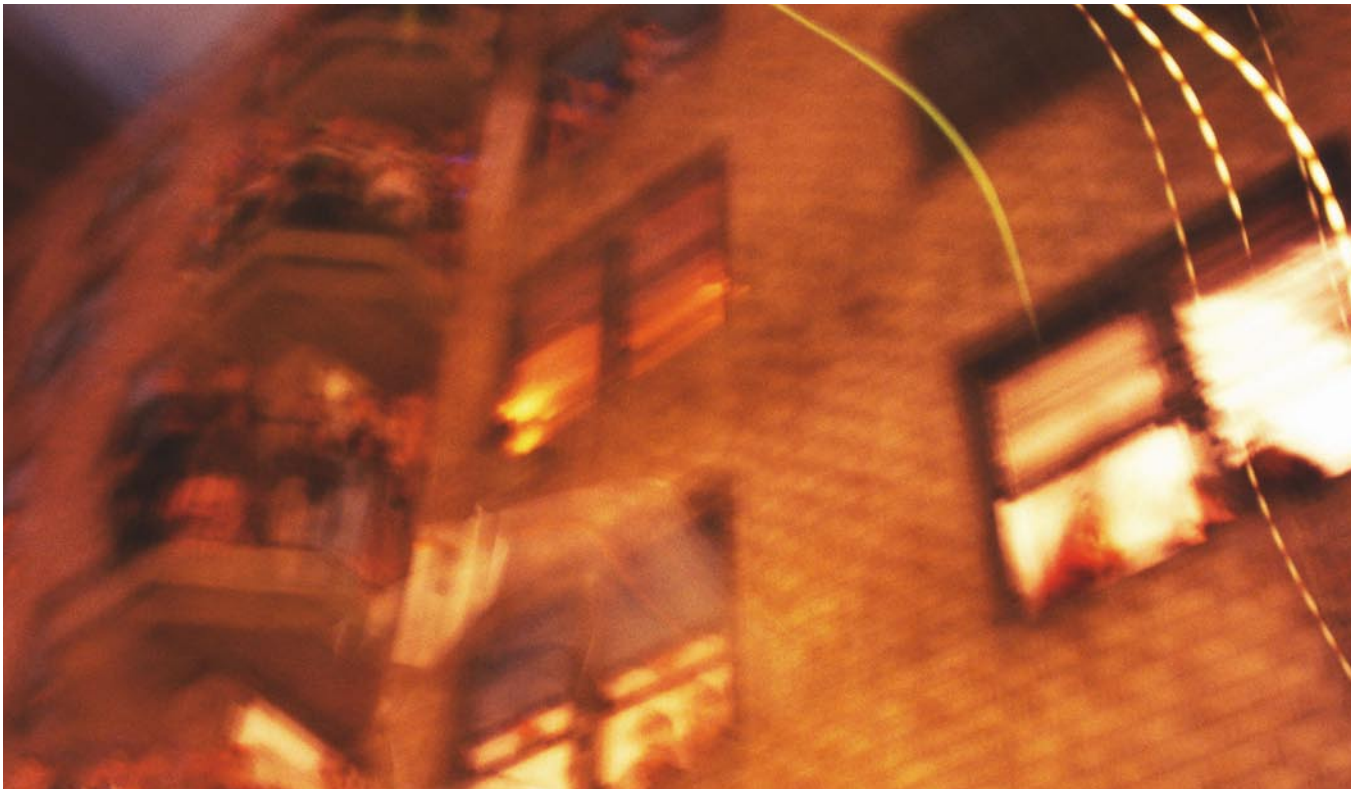
Fastighetsägaren

Nyhetsbrev för Fastighetsägarna Norr. Nr 3. Oktober 2002.



Hyressättning på lika villkor

FÖR ATT FÅ GENOMSLAG för de frågor vi driver näringspolitiskt är det viktigt att kunna presentera ett sakligt och väl underbyggt bakgrundsmaterial som belyser vår problemställning. En viktig fråga för de privata fastighetsägarna är att inom nuvarande hyreslagstiftning få tillstånd en konkurrens neutral situation på varje lokal bostadsmarknad.

Genom att undersöka hur hyressättning och konkurrens fungerar på de lokala bostadsmarknaderna vill vi belysa några problem med reglerna kring bruksvärdeshyran. Eftersom de kommunala bostadsföretagen är hyresnormerande, är det viktigt att deras hyror är korrekta för att få en fungerande bostadsmarknad på orten. Om kommunen ger bostadsbolaget bidrag i någon form snedvrids konkurrensen gentemot de privata fastighetsägarna.

Vi arbetar nu med att granska de kommunala bostadsföretagen och deras hyressättning, förekomsten av direkta och indirekta bidrag samt dess påverkan på den lokala bostadsmarknaden. Vi kommer att ta fram fem rapporter som behandlar Luleå, Umeå, Sundsvall, Östersund och Örnsköldsvik. Förutom att dessa rapporter kommer att användas i det näringspolitiska arbetet i region Norr, så ingår de i ett riksomfattande projekt, liknande rapporter tas fram för alla orter i Sverige med fler än 50 000 invånare.

Men indirekta subventioner avses borgensåtagande med för låg eller ingen avgift, kommunala lån med förmånlig ränta, för låg avskrivningstakt och för låga eller inga avkastningskrav på eget kapital. Förutom total subvention så redovisas subvention per kvm, d.v.s. hur mycket det kommunala bostadsföretaget skulle behöva höja hyrorna för att konkurrensneutralitet ska uppnås.

Rapporterna kommer att presenteras och diskuteras i lokalstyrelserna under hösten innan vi går vidare till det kommunala bostadsföretaget och sedan till berörda politiker.

Dessutom kommer vi att genomföra en enklare granskning av bostadsmarknaden på följande orter: Härnösand, Lycksele, Kramfors/Sollefteå, Vännäs, Boden, Gällivare, Haparanda, Kalix och Kiruna. Även dessa rapporter kommer att presenteras och diskuteras i lokalstyrelserna. Samtliga rapporter kommer att kunna nås från hemsidan.

Susanne Durnell
susanne.durnell@norr.fastighetsagarna.se

FASTIGHETSÄGARNA

Vd har ordet

Goda förutsättningar för framgångsrikt arbete

Den största delen av det planerade förändringsarbetet inom den nya Norrlandsregionen Fastighetsägarna Norr är nu genomfört. I princip samtliga nyrekryteringar är klara, några presenterades i förra numret och i detta nummer har vi nöjet att presentera Anna Näslund som ny platsansvarig för Örnsköldsvikskontoret. Jag känner redan nu att med den samlade kompetensen och det 100%-iga engagemanget som skapas gemensamt av såväl de medarbetare som sedan tidigare finns i vår organisation tillsammans med de nyanställda, bildar mycket goda förutsättningar för ett framgångsrikt arbete i de privata fastighetsägarnas tjänst.

Som ni förhoppningsvis redan märkt så är även rent praktiska frågor som gemensam växel och datalösning nu på plats. På förstasidan i detta nummer av Fastighetsägaren beskriver vi ett av de projekt som startats och som är en del av vår ambition att bedriva ett aktivare arbete i de näringspolitiska frågorna. Vi räknar med att före årsskiftet färdigställa de beskrivningar av Lokala Bostadsmarknader som där presenteras. I övrigt fortsätter vår satsning på de prioriterade områdena Medlemsutbildning och Förmånsavtal. Glädjande nog har vi haft mycket god uppslutning på de hittills genomförda kurserna. Med vår ökade medlemsnytta i ryggen planerar vi en medlemsrekryteringskampanj under hösten och vintern. I det sammanhanget vill jag även vädja till er som medlemmar, och våra bästa ambassadörer, att prata med era kollegor och värva de som ännu inte är medlemmar. Material för att ”sälja in” vår organisation finns att få från våra kontor. Ju fler vi är desto starkare väger våra argument.

Under hösten genomförs eller har genomförts medlemsmöten på 12 olika platser inom regionen i syfte att vi skall vara nära våra medlemmar. Vi hoppas även att vi skall kunna bilda ytterligare några lokalavdelningar som kan börja verka under 2003. Förslaget om vilka dessa blir skall föreläggas Regionfullmäktiges höstmöte den 23 november.

Bo Tjälldén
bo.tjallden@norr.fastighetsagarna.se

Fastighetsägaren ansvarar för halkskyddet

Göta hovrätt har i en dom klarlagt vem som ansvarar för halkbekämpningen på t ex en trottoar utanför huset. Trots att ett företag (som hyrde huset) i avtal åtagit sig att sanda på trottoaren utanför huset, kunde dess VD inte ställas till ansvar för en halkolycka. Ansvaret vilar tydligen på fastighetsägaren, utan apell. Det rättsfall i vilken ansvarsfrågan klarlades kan i korthet beskrivas på följande sätt.

GreenShots. Fotograf: Peo Quick

Ett bolag som hyrde ett konserthus hade i avtal med fastighetsägaren åtagit sig ansvaret för sandning av trottoaren utanför konserthuset. En dag i november 1998 halkade en person på en isfläck som var täckt av tunt lager av snö. Verkställande direktören för bolaget som hyrde konserthuset åtalades och dömdes i tingsrätten till 30 dagsböter á 290 kronor för brott mot 19 och 24 §§ renhållningslagen (1979: 596), numera 3 och 14 §§ lagen (1998: 814) med särskilda föreskrifter om gaturenhållning och skyltning, och föreskrifter om gångbanerenhållning i kommunen.

Domen överklagades till Göta hovrätt, som ändrade tingsrättens dom och ogillade åtalet. Som skäl anförde hovrätten att enligt 24 § tredje stycket renhållningslagen kan endast den som är fastighetsinnehavare straffas för underlåtenhet att fullgöra skyldigheter enligt 19 § samma lag. Med fastighetsägare avses enligt 1 § tredje stycket renhållningslagen den som äger fastigheter eller den som enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen skall anses som fastighetsägare. En hyresgäst anses inte som fastighetsägare enligt 1 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen. På grund därav ogillades åtalet.

Så långt domen, som alltså handlade om en hyresgästs underlåtenhet att göra det han hade lovat. Frågan är då hur ansvarsbilden ser ut om en fastighetsägare anlitar en förvaltningsentreprenör som ska sköta halkbekämpningen. Enligt Kommunförbundets jurister vilar det straffrättsliga ansvaret även i detta fall på fastighetsägaren. Det straffrättsliga ansvar går inte avtala bort, fastighetsägaren har således att kontrollera att hans entreprenörer eller andra avtalsparter gör vad de har lovat.

Skulle det emellertid bli fråga om skadestånd, kan mycket väl fastighetsägaren föra regresstalan mot sin fastighetsentreprenör som alltså då riskerar att hamna med betalningsansvaret för själva skadeståndet.

Artikel publicerad i Aff Nyheter 4/2002-10-16.
Källa: Göta hovrätts dom 2002-02-08, mål nr B 617-00 (Kommunförbundet, Juridik-nytt nr. 1-2002).

Halkbekämpning kontra snöskottning

Kraven på snöröjning, halkbekämpning m m på trottoarer o d på allmän mark inom detaljplan åvilar kommunen, enligt 2 § Lagen med särskilda bestämmelser om gaturenhållning och skyltning (SFS 1998:14. Ligger däremot trottoaren på kvartersmark är det fastighetsägaren som är ansvarig.

Men! Kommunen kan enligt 3 § i samma lag i en lokal renhållningsstadga e d skriva över detta ansvar på fastighetsägaren. Finns en lokal stadga med sådant innehåll ligger det straffrättsliga ansvaret helt och hållet på fastighetsägaren. Enligt Göta hovrätts dom, som refereras i artikeln här intill, kan fastighetsägaren inte avtala bort detta ansvar på någon annan. Skulle en skada inträffa är det inte orimligt att domen också kommer att innehålla krav på skadestånd till en som halkar omkull och slår sig. Detta skadestånd kan troligen återkrävas vid regresstalan på den part som via avtal skulle ha gjort jobbet. Men böterna, som följer av det straffrättsliga ansvaret, drabbar fastighetsägaren.

Snöskottning från tak regleras i Ordningslagen (SFS 1993:1617), i 3 kap. 3 § i denna lag där det står: ”snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på allmän plats (t ex en trottoar) skall utan oskäligt dröjsmål avlägsnas från tak. Detta skall ske på ett sådant sätt att det inte därigenom uppkommer risk för personer eller egendom kommer att skadas.

Detta ansvar åvilar enligt samma paragraf fastighetsägaren. Men! Enligt sista stycket i samma paragraf kan ansvaret flyttas till ”den som till följd av nyttjanderättsavtalet eller på någon annan grund är i ägarens ställe”. Det betyder således att en hyresgäst eller en förvaltningsentreprenör som via ett avtal eller ett kontrakt (väl formulerat) har åtagit sig att skotta bort snö och is från taket har både det straffrättsliga och det civilrättsliga ansvaret. Han får således betala både böter och skadestånd.

Källa: Aff Nyheter 4/2002

Förmånsavtal

Vi kan nu presentera ytterligare förmånsavtal.

Elavtal

För medlemmar i Västerbottens och Norbottens län

Ett nytt avtal har framförhandlats med Umeå Energi Elhandel. Detta gäller fr o m 02-10-01. Kontaktperson på Umeå Energi är Tony Granvik som kan nås på tel. 090-16 39 86, mobil 070-327 85 13 alt. e-post till tony.granvik@umeaenergi.se

Information om aktuella priser samt övriga villkor finns också på kontoren i Umeå och Luleå.

För medlemmar i Västernorrlands och Jämtlands län

Sedan tidigare gäller ett avtal tecknat med Vattenfall. Vattenfalls säljare nås på telefon 020-82 10 00, alt. e-post till foretagskundservice@vattenfall.com

Prisinformation samt möjlighet att teckna avtal kan också ske via vår hemsida, flik "Förmånsavtal", "Region Norr" under el. Tryck på "Klicka här" därefter tryck på ruta längst ner till vänster "Teckna avtal" och följ de olika stegen. Avtalsbekräftelse kommer med posten. Under steg 2, finner du aktuell prisinformation.

Även kontoren i Sundsvall, Örnsköldsvik samt Östersund har aktuell prisinformation.

Vitvaruavtal med Electrolux

Ett nytt ramavtal för hela regionen har tecknats med Electrolux. Avtalet avser produktsortimenten Electrolux, Huskvarna samt Electrohelios. All produktinformation finns på hemsidan www.electrolux.se

Ramavtalet ger en rabatt på 15–20 % räknat på nettoprislistan, och med er egen förhandlingsskicklighet bör rabatten bli attraktiv. En aktuell lista över återförsäljare kommer senare att finnas på vår hemsida men tills vidare finns den tillsammans med aktuella prislistor på våra fem kontor.

Köp bil med kraftig rabatt

Föreningens medlemmar erbjuds nu att köpa ny bil till rabatterade priser. Detta är möjligt genom att föreningen ingått ett samarbetsavtal med Fastighetsägarna Stockholm, som i sin tur tecknat ramavtal med de flesta ledande billeverantörer.

- Audi, Volkswagen
- BMW
- Ford
- Mazda, Suzuki
- Mercedes (A-C-E-M klass)
- Nissan
- Peugeot*
- Saab, Opel, GM
- Skoda*
- Seat*
- Skoda*
- Toyota
- Volvo, Renault*

Rabattsatserna varierar mellan 5–10 % med något undantag. Ev. inbytesbil värderas enligt aktuell MRF inköpslista.

Gör så här vid köp av ny bil

Kontakta din närmaste auktoriserade återförsäljare för aktuellt bilmärke. Tala om att du är medlem i Fastighetsägarna och önskar utnyttja ramavtalet.

Ring Fastighetsägarna i Stockholm, Jan Lundgren, tel. 08-617 77 17 för att erhålla en skriftlig bekräftelse på ditt medlemskap. Denna måste finnas hos bilföretaget innan leverans kan ske.

Bilmärken som ovan är markerade med * kan tills vidare endast köpas i Stockholm, hos speciell återförsäljare. Men inget hindrar att bilmodellen ses ut på närmare håll, varefter beställning och avhämtning sker i Stockholm. Ytterligare upplysning lämnas av Jan Lundgren på tel. enl. ovan alt. fax 08-653 35 25.

Anders Nilsson
anders.nilsson@norr.fastighetsagarna.se

Hyresförhandlingar Umeå

Avtalet om hyresförhandling enligt "Poängen" har nyligen sagts upp. Skäl till detta är att "Bostaden" i kommande hyresförhandlingar vill se en ny och mycket förenklad hyressättningsmodell, vilket även vi önskar uppnå. Därför ser vi uppsägningen som ett tillfälle att återuppta de s k trepartsöverläggningarna, som bl a syftar till att parterna blir överens om en ur hyresgästsynpunkt rättvis hyresstruktur i Umeå.

Anders Nilsson
anders.nilsson@norr.fastighetsagarna.se

Presentation av ledamot i Regionstyrelsen

Thommy Nyberg, 50 år. Med bakgrund inom entreprenad- och sedan riskkapitalmarknaden kom Thommy i kontakt med problemfastigheter hos banken där han var lokal styrelseledamot.

Nyfikenheten på en ny bransch blev stor. Via eget bolag köptes ett antal s.k. krisfastigheter på ett antal orter i Norrbotten med tonvikt på Luleå och Piteå. Dessa har sedan kompletterats med ett företag som förvaltar och utvecklar industrifastigheter i Luleå.

Styrelseledamot i "gamla" Norrbottensföreningen sedan mitten på 90-talet. Utan inbördes rangordning ska tiden utöver arbetet med de egna företagen fördelas mellan familj, sommarhus, golf, jakt och goda vänner.

Ny medarbetare

Platsansvarig, Örnsköldsvik

Anna Näslund har anställts som platsansvarig för Örnsköldsvikskontoret. Anna tillträder sin tjänst den 9 december och kommer att ansvara för vår verksamheten inom Örnsköldsvik, Kramfors och Sollefteå kommuner. Anna kommer närmast från en tjänst som chef för uthyrningsavdelningen på Drott Bostad Väst AB där hon bl. a. ansvarat för hyresförhandlingar, marknadsfrågor och kundkontakter avseende ett bestånd omfattande ca 5000 lägenheter i Göteborg med omnejd, och har sedan 1994 arbetat inom fastighetsbranschen.

Anna, som har sitt ursprung i Örnsköldsvik, flyttar nu tillsammans med sin sambo och två barn tillbaka till sin hemstad.

Nya medlemmar

Vi välkomnar...

- Linkra Egendomar AB, Storuman
- Åsa Linderudt, Luleå
- Captura AB, Umeå
- Brf Tigern, Luleå
- Verkstads Ab Eric Erlandsson, Luleå
- Jaana Pasma & Klas-Göran Isaksson, Gällivare
- Roger & Åsa Dannberg, Mellansel
- Sören & Mattias Blomberg, Ås
- Brobacken Fastighets AB, Gnarp

Kalendarium 2002

NOVEMBER

4/11	Medlemsmöte i Örnsköldsvik
5/11	Hyresjuridikkurs, bostäder – Luleå
6/11	Medlemsmöte i Kiruna
7/11	Medlemsmöte i Gällivare
7/11	Hyresjuridikkurs, lokaler – Umeå
14/11	Möte med fastighetsägare i Lycksele
19/11	Medlemsmöte i Kalix
20/11	Medlemsmöte i Luleå
23/11	100-års jubileum i Umeå
23/11	Regionstyrelsemöte
23/11	Regionfullmäktiges höstmöte
26/11	Hyresjuridikkurs, lokaler – Luleå
27/11	Fastighetsägarens dag i Östersund
27/11	Medlemsmöte i Östersund

Regionfullmäktiges höstmöte

Lördag den 23 november klockan 10.30 genomförs Regionfullmäktiges höstmöte. För att spara restid och kostnader kopplar vi upp fem orter inom regionen via telebildkonferens.

Följande orter och lokaler gäller:

- Sundsvall, Skeppargatan. 3, Öskaret
- Örnsköldsvik, Strandgatan 21, Arken Plan 2A
- Östersund, Kyrkgatan 60
- Umeå, Formvägen 5, Ersboda
- Luleå, Kungsgatan 31, Panorama

Vi kommer att bjuda på fika i anslutning till mötet. Anmälan via fax 060-17 65 86 eller telefon 060-64 69 90. Samtliga medlemmar är välkomna. Separat kallelse kommer att skickas till valda ledamöter i fullmäktige.

Mager budget för fastighetsägarna

Höjda energiskatter och avfallsskatt

Årets budgetproposition innehåller inga glädjande nyheter för fastighetsägare. I propositionen föreslås en höjning av energiskatten på el med totalt 2,5 öre/kWh i södra Sverige och med totalt 2,4 öre/kWh i norra Sverige samt en höjning av skatten på eldningsolja med 335 kr/m^3.

Regeringen föreslår vidare att skatten på avfall som deponeras höjs från 288 till 370 kr per ton avfall.

Sänkt byggmoms

Regeringen föreslår också insatser för att nå de 120.000 nybyggda bostäder som man bedömer behövs fram till 2006. För åren 2002-2006 satsar regeringen bl a 2,5 miljarder kronor i investeringsbidrag för byggande av hyresbostäder.

När det gäller den sänkning av byggmomsen som aviserades i regeringsförklaringen, sägs i budgetpropositionen att en sänkning av mervärdesskattekostnaden bör prövas för studentbostäder och äldrebostäder samt för mindre hyreslägenheter. Åtgärden bör enligt regeringen vara tidsbegränsad och gälla projekt som påbörjas före utgången av år 2006. Något färdigt förslag finns dock ännu inte.

Skattereduktion för utgifter för s k bredbandsanslutningar

Den möjlighet att få skattereduktion för utgifter för vissa anslutningar för tele- och datakommunikation som infördes den 1 januari 2001 och som avser utgifter för anslutning som tas i bruk 2001 eller 2002, förlängs till att avse även anslutningar som tagits i bruk under 2003.

Villkoren för att kunna få skattereduktion – denna uppgår till 50 procent av den del av utgiften som överstiger 8 000 kr/lägenhet, dock högst 5 000 kr – är sådana att endast ett fåtal ansökningar kommit in och det är knappast troligt att det kommer att ske någon stor ökning av antalet ansökningar eftersom villkoren i övrigt är oförändrade.

Fastighetstaxering

Fastighetsägarna kan publicera de preliminära omräkningstal som finns för 2003. Omräkningstalen utgår från de prisutvecklingsområden som fastställdes vid omräkningen för bostäder och lokaler i hyreshus för år 2002, men samtliga köp är ännu inte medräknade. Observera alltså att både omräkningstal och prisutvecklingsområden kan komma att förändras när RSV:s styrelse fattar beslut om omräkningen. Område 4 och 6 berör vårt geografiska område i norrland.

Område 4: Bostäder 1,32 - lokaler 1,15
Tätorterna Eskilstuna, Linköping, Växjö, Helsingborg, Halmstad, Karlstad, Örebro, Västerås och Umeå

Område 6: Bostäder 1,01 - lokaler 0,98
Riket i övrigt.

Vinnaren i golfkampen

Den 6 september avgjordes årets fastighetsägaregolf i Jämtland. 16 tappra golfare kämpade tappert i sol och regn. Den som lyckades bäst av alla och som erhöll certifiering som ”Värdsmästare i golf 2002” var Widar Thand. På andra plats placerade sig Bengt Magnusson och god trea var Krister Högqvist. Banketten gick av stapeln på Gamla Teatern, Östersund. Vi tackar deltagarna för en trevlig dag och kväll.

Widar Thand gratuleras av Ulrik Rydstedt.

MED OVAN NÄMDA FÖRETAG HAR FASTIGHETSÄGARNA NORR TECKNAT REGIONALA FÖRMÅNSAVTAL.

Fastighetsägaren

Ansvarig utgivare: Bo Tjälldén
Tel. 060-64 69 91, 070-633 80 10

FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSÄGARNA NORR
Vd Bo Tjälldén.
Tel. 060-64 69 91, 070-633 80 10
info@norr.fastighetsagarna.se
www.fastighetsagarna.se

Stationsgatan 72, 972 34 LULEÅ
Tel. 0920-24 41 60. Fax 0920-22 55 66

Skolgatan 37, 903 25 UMEÅ
Tel. 090-71 18 50. Fax 090-14 19 05

Storgatan 21, 891 34 ÖRNSKÖLDSVIK
Tel. 0660-132 50. Fax 0660-817 38

Box 119, 851 03 SUNDSVALL
Tel. 060-64 69 90. Fax 060-17 65 86

Öneslingan 11, Hus D, 832 51 FRÖSÖN
Tel. 063-57 66 90. Fax 063-10 43 50

WIKNER KOMMUNIKATION. DAUS TRYCK & MEDIA. TRYCKT PÅ SVANENMÄRKT MILJÖVÄNLIGT PAPPER, 10-2002.