

Fastighetsägaren.

Nyhetsbrev från Fastighetsägarna MittNord • Nummer 4 2022



**FLER HYRESRÄTTER
MED RIMLIGA HYROR**

**FLER BOSTÄDER I TRÄ OCH MED
HÖG KLIMAT- OCH MILJÖSTANDARD**

**PRESSA BYGGPRISERNA OCH
UNDVIK LOKALA SÄRKRAV
SOM FÖRDRYRAR BYGGANDET**

**FÖRENKLAD BYGGLOVSPROCESSER FÖR
BYGGANDE AV BOSTÄDER OCH INDUSTRIER**

**VÅRA BOSTADSOMRÅDEN
MÅSTE ÅTER BLI TRYGGA
ATT LEVA OCH VERKA I**

Så vill partierna styra den lokala bostadspolitiken

2

Vad kan vara av större politiskt intresse än väljarnas möjligheter att ha ett trivsamt boende och en säker arbetsmiljö i trygga städer?

Lisa Hjelm



KRÖNIKA

Förvånansvärt stor enighet kring bostadspolitiken

Under sommaren frågade vi lokalpolitiker från de största kommunerna i vår region om deras syn på de bostadspolitiska frågorna. Av svaren kan vi utläsa att de flesta är förvånansvärt eniga, från högerkant till vänsterkant.

”Byggnande måste öka, för alla boendeformer”, ja, det skriver vi under på.

”Vi behöver flexibla detaljplaner och snabbare bygglovsprocesser”, ja, det tycker vi också.

”En hållbar och trygghetsskapande bostadsstrategi”, absolut!

”Inför modellen ’Bostad först’ i hela Sverige”, det förslaget ställer vi oss också bakom.

Man tycks alltså vara ganska överens. Kanhända är det därför som det sägs i fastighetsbranschen att bostadspolitik aldrig blir centrala diskussionspunkter i en valrörelse? För att diskussionerna inte blir tillräckligt spänstiga, fett valfläsk eller ger braskande rubriker? Men, vad kan vara av större politiskt intresse än väljarnas möjligheter att ha ett trivsamt boende och en säker arbetsmiljö i trygga städer? Fastigheten är en grundpelare i vårt samhällsbygge och behöver få sättas i fokus.

Vi lever i en tid då delningsekonomin bara blir större och tjänstesektorn ständigt växer. Vilken boendeform är då bättre än hyresrätten? Ingen. Låt innovation och nya upplåtelseformer främjas så att hyresrätten kan utvecklas till ett modernt boende med hög service.

Inom kort har väljarna gjort sitt val 2022 och jag kan bara hoppas att enigheten kring bostadspolitiken står sig när de styrande inom kort sätter sig med nya beslut, oavsett om det sker i en kommun i inre Norrland eller i Rosenbad.

På Fastighetsägarna fortsätter vi att jobba för en hållbar och fungerande fastighetsmarknad, att förbättra villkoren för fastighetsföretagande i hela landet och förutsättningar för tillväxt och livsrum för framtiden.



Lisa Hjelm
Chef medlem, marknad & näringspolitik

Redaktion

Fastighetsägaren

Ansvarig utgivare: Susanna Roback, vd
Redaktion: Christian Fredriksson, Lisa Hjelm, Karolina Veabråten, Christina Friberg
Grafisk form: Christian Fredriksson
Tryck: Gävle Offset 2022



Fastighetsägarna MittNord
Bruksgatan 16, 632 17 Eskilstuna
info.mittnord@fastighetsagarna.se
www.fastighetsagarna.se

Du följer oss väl på LinkedIn?

Vill du veta vad som är på gång och vad som skrivs om oss i media? Följ oss på LinkedIn för att ta del av våra nyheter.





Tips för tryggare laddning inomhus

Från telefoner till skruvdragare och elcyklar. Den explosionsartade användningen av litiumjonbatterier innebär nya brandrisker i bostäder. Här ger vi några värdefulla tips som du som hyresvärd kan sprida till dina hyresgäster för att förebygga brand.

Allt fler produkter i vår vardag drivs av uppladdningsbara litiumjonbatterier. Som konsument utnyttjar man dem dagligen i allt från telefoner och läsplattor till handhållna elverktyg och mer effektkrävande produkter som elcyklar och elsparkcyklar. Fördelarna med litiumjonbatterier är att de har lång livslängd, kan lagra mycket energi och att de är förhållandevis skonsamma för miljön. På minuskontot finns risken för brand och explosion.

– Det senare har belysts i samband med bränder i bland annat elbilar och mobiltelefoner. Incidenterna är dock fortfarande få och risken för brand liten. Men när det väl händer kan konsekvenserna bli allvarliga, säger Ulf Konradsson på Brandexperten.

Ur ett säkerhetsperspektiv innebär all laddning av batterier en risk för brand. Men

följderna blir generellt allvarigare om större batterier, som till elcyklar och elsparkcyklar, börjar brinna. Är sådana placerade inomhus nära något lättantändligt kan en brand snabbt sprida sig i till exempel en lägenhet.

Kritiskt moment

Det finns flera orsaker till att batterier kan fatta eld. Slag och stötar liksom återkommande djupurladdning eller överladdning kan göra ett batteri instabilt vilket kan ge upphov till en termisk rusning, det vill säga en accelererande temperaturhöjning.

– Laddningen är ett kritiskt moment då batteriet kan bli överhettat och i ett värsta scenario självantända. Allra säkrast är det förstås att ladda utomhus och under viss bevakning. Men alla har inte den möjligheten och samtidigt är batterierna stöldbegärliga, därför laddar de flesta inomhus. Då är det extra viktigt att tänka på att ladda rätt och säkert. Det vill säga under uppsikt, att använda avsedd laddare och koppla ur den efter laddning. Ladda på ett säkert underlag och undvik att ha brandfarliga material och föremål i närheten, säger Ulf Konradsson.

Vid termisk rusning frigörs giftiga gaser i batteriet som förutom hälsopåverkan också kan leda till självantändning eller förvärra brandförloppet.

– Vanliga brandsläckare är inte effektiva vid litiumbränder. Har man möjlighet att

snabbt släcka branden själv bör man använda rikligt med vatten eller helst en speciell litiumbrandsläckare. Är branden för stor ska man utrymma snabbt och larma 112, säger Ulf Konradsson.

7 tips för tryggare laddning

1. Använd alltid originalladdare och CE-märkta produkter.
2. Se till att laddaren och sladden är hela. Kassera produkten så fort den går sönder.
3. Ladda på hårt underlag – inte i sängen eller soffan och avlägsna föremål intill som kan börja brinna.
4. Undvik att ladda på natten. Ladda under uppsikt, antingen att du själv är i rummet eller att du har en fungerande brandvarnare.
5. Ladda enheten innan batteriet når 0 procent och ladda inte mer än 80 procent.
6. Undvik snabbbladdning då lång laddningstid är skonsammare.
7. Dra ur kontakten när du har laddat klart.

Källa: Brandskyddsföreningen

Rabatt på brandskydds- och säkerhetsprodukter

Som medlem i Fastighetsägarna MittNord har du tio procent rabatt på Brandexpertens utbud av brandskydds- och säkerhetsprodukter, första hjälpen samt brandskyddsinventering. Läs mer på fastighetsagarna.se/rabatter



Ulf Konradsson, Brandexperten.

Sjukvård, skola, lag och ordning är frågor som kan fälla avgörandet när svenska folket om bara några dagar samlas kring valurnorna. Bostadsfrågorna har däremot lyst med sin fränvaro i valrörelsen. Så vad tycker då partierna i bostadspolitiken och vilka bostadspolitiska frågor är viktigast? Det har vi frågat partiföreträdare runt om i MittNord-regionen.



Vänsterpartiet



Anna-Maria Romlid
Oppositionsråd
Västerås



Socialdemokraterna



Ann-Sofie Wågström
Ordförande
kommunfullmäktige
Eskilstuna



Miljöpartiet



Maj Ardesjö
Ordförande/språkrör
Falun



Centerpartiet



Carola Lidén
Gruppledare
Luleå

1 Det har byggts för lite i Västerås under lång tid, även om bostadsbyggandet har ökat något de senare åren. Men det som byggs är för dyrt. Vi behöver fler miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror, bostäder som marknaden inte klarar av att bygga. Trots att det är de som behövs mest. Det har också byggts på fel ställen.

Vänsterpartiet vill:

- Bygga fler hyresrätter med rimliga hyror.
- Bygga fler lägenheter för ungdomar, ensamstående och äldre
- Korta bostadskön.
- Ge våldsutsatta kvinnor förtur i bostadskön.
- Se större utbud av boendeformer.

2 Bygga fler billiga hyresrätter och motverka bostadssegregationen.

3 • Stärka allmännyttan.
• Stoppa utförsäljningen av allmännyttan.

- Se ett tioårigt moratorium för ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter.
- Se ett slut på renoveringar.
- Skriva under FN-initiativet The Shift.
- Bygga hyresrätter med rimliga hyror i områden där det finns få hyresrätter.
- Ställa krav på alla byggaktörer att delar av nyproduktionen ska gå till social förtur.
- Öronmärka mark till aktörer som bygger med rimliga hyror.
- Införa en gemensam bostadsförmedling för allmännyttan och privata hyresvärdar.

1 Genom att bygga nya hyresrätter och rusta det gamla beståndet.

2 Att minska segregationen.

3 Med sociala insatser och boendestödjare.

”Vi behöver fler miljövänliga hyresrätter med rimliga hyror, bostäder som marknaden inte klarar av att bygga”
Anna-Maria Romlid (V)

”För Miljöpartiet är det självklart att alla människor ska ha rätt till, och ha råd med, en bostad”
Maj Ardesjö (MP)

1 Vi vill att kommunen tilldelar mark på ett sätt som bättre gynnar mindre byggföretag, exempelvis genom att dela upp större detaljplaner i flera etapper och ge markanvisningar av mindre områden. Kommunen måste ha långsiktiga planer för sitt bostadsbyggande och ta sitt ansvar för bostadsförsörjningen över tid. På så vis kan byggprojekt också genomföras i lågkonjunktur då mindre byggföretag annars är särskilt sårbara.

2 Hållbar samhällsplanering med bostäder nära kollektivtrafik, arbeten och samhällsservice. Fler bostäder ska byggas i trä och ha hög klimat- och miljöstandard. Det behövs billiga hyresrätter för studenter och de som har låg inkomst. Befintliga fastigheter behöver energieffektiviseras och förses med solenergilösningar för att minska driftskostnader och klimat- och miljöpåverkan.

3 För Miljöpartiet är det självklart att alla människor ska ha rätt till, och ha råd med, en bostad. Hemlöshet ska bekämpas oavsett orsak och oavsett varifrån den som lever i hemlöshet kommer. Vi vill ha ett förbud mot att barnfamiljer kan vräkas till hemlöshet och upprätta en nationell hemlöshetsstrategi. Vi vill höja bostadsbidraget och bostadstillägget så att fler kan få en bostad på egen hand samt införa ett startlån för det första bostadsköpet med förmånliga skattevillkor.

1 Det måste finnas en helhetssyn på byggande och boende i hela kommunen. En hållbar utveckling för Luleå innebär att hela kommunens resurser, både i staden och på landsbygden, tas tillvara. Vi vill förenkla bygglovsprocesserna för byggande av bostäder och industrier och skapa mer industrimark. Tillsammans med Bodens kommun och näringslivet vill vi ta fram ett inflyttningspaket för icke Luleå- och Bodenbor som vill etablera sig.

2 Det ska vara möjligt att bygga, bo, arbeta och driva företag i hela kommunen. Vi vill ändra fördelningen mellan boende i staden och boende på landsbygden till 70/30 från dagens 80/20. Vi vill dessutom att hundra boenden för äldre byggs i byarna. Vi vill att alla bostadsområden och stadsdelar ska hållas levande, trygga och trivsamma. Vi vill arbeta på flera nivåer, allt från att i detaljplaner ta hänsyn till trygghet, trivsel och hälsa till att låta medborgarna få vara med i utveckling och förändring i sin boendemiljö.

3 Med ett blandat bostadsbestånd i hela kommunen så kommer det att finnas hyresrätter till rimlig hyra både i centrala Luleå och på landsbygden. Det är viktigt att både allmännyttan och privata fastighetsägare tar sitt ansvar. Vi vill genom att ändra i ägardirektivet i det kommunala bolaget Lulebo att bolaget ska få ett större ansvar att bygga hyresrätter ute på landsbygden.

1

Hur kan politiken bidra till en väl fungerande bostadsmarknad lokalt, där du är verksam?

2

Vilken är den viktigaste bostadspolitiska frågan i din kommun?

3

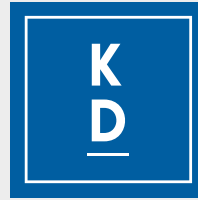
Hur bör man, på bästa sätt, stötta de i samhället som har svårt att få och/eller behålla sin bostad?



Liberalerna



Moderaterna



Kristdemokraterna



Sverigedemokraterna



Helene Åkerlind
Kommunalråd
och vice ordf.
Gävle



Therез Almerfors
Kommunalråd
Uppsala



Liza-Maria Norlin
Gruppledare
Sundsvall



Mattias Eriksson Falk
Oppositionsråd
Gävle

1 Se över kösystemet till allmännyttan för att styra mot behov än bara kötid. Pressa bygghänsynerna om möjligt och undvika lokala särkrav som fördyrar byggandet.

2 Att få ned bygghänsynerna.

3 Genom nära samarbete mellan socialtjänst och allmännyttan och eventuella privata fastighetsägare för att få till en lösning som fungerar för den enskilde. Med tanke på de stigande kostnaderna behöver bostadsbidraget ses över.

”Med tanke på de stigande kostnaderna behöver bostadsbidraget ses över”

Helene Åkerlind (L)

”Hyresmarknaden som den ser ut i dag fungerar inte väl och skulle behöva reformeras”

Therез Almerfors (M)

1 Politiken behöver ha ett helhetsgrepp kring stadsplaneringen med fokus på trygga miljöer. Där vi tar höjd för att det finns en god planberedskap, att kommunens processer är effektiva och håller hög kvalitet. Att servicen för bygglov och detaljplaner är god så att det är lätt att göra rätt. Vi behöver även se till att förenkla byggprocesserna, korta handläggningstiderna och minska byråkratin.

2 Diskussionerna i Uppsala kretsar främst kring utbyggnaden av nya områden och vilka boendeformer som ska prioriteras. Uppsala har ett stort behov av bostäder då vi ökar med ett antal tusen invånare varje år. Viktigaste frågan blir således hur vi kan bygga tillräckligt mycket på ett sätt som prioriterar trivsel och trygghet framför täthet.

3 Varje situation är unik, men det politiken kan göra är att se till att det finns ett brett utbud av alla boendeformer och underlätta för byggande. Hyresmarknaden som den ser ut i dag fungerar inte väl och skulle behöva reformeras.

Den moderata politiken har som ambition att det är bättre att de som jobbar blir fler än att de som redan jobbar betalar mer. Är du som individ i behov av stöd – för att klara hyran eller andra utgifter – så ska stödet gå till individen i behov, inte genom generella subventioner till byggföretag som inte efterfrågat dem.

1 Se till att det finns väl fungerande flyttkedjor genom att det finns boende för olika tider och skeenden i livet. En viktig förutsättning för detta är att planera för mark och skapa förutsättningar för byggnation av attraktiva trygghetsboenden. När äldre väljer att flytta så frigörs småhusen till familjer som önskar bo i hus. Planlägga mark för småhus för både privatpersoner och byggföretag som vill bygga småhus.

2 Att planlägga mark för aktörer att bygga trygghetsboenden och serviceboenden samt skapa goda förutsättningar för dessa aktörer genom att avsätta investeringsmedel och pengar till drift. I Sundsvall är det många som vill bygga hus men det finns knappt några attraktiva tomter att bygga på. Här har kommunen en viktig uppgift att planlägga mark för det. Utöver detta är den kommunala servicen, ärendehantering och bemötande nyckelfaktorer för de som bygger bostäder.

3 Genom att utgå från metoden ”Bostad först”. Den utgår från att en egen bostad är en grundläggande mänsklig rättighet och att människor med ett tryggt eget boende själva kan ta makten över sina liv. Samspel mellan olika aktörer är också avgörande för att livet ska hålla även när det blir tufft – kommunen som ger stöd och ställer krav, civilsamhället, hyresvärdar och ibland värden.

1 Genom att stödja planering så att bostadsområden utformas i traditionell byggnadsstil på ett hemtrevligt, barnvänligt och tryggt sätt. Verka för avskaffande av anvisningslagen och EBO-lagen. Öppna upp för de mindre byggbolagen, för ökad konkurrens.

2 Antalet otrygga områden i Gävle ökar, bostadsområden blir allt mer trångboddade och segregationen breder ut sig. Den utvecklingen måste brytas, våra bostadsområden måste åter bli trygga att leva och verka i.

3 Genom att återupprätta välfärden. Med bra politik som sätter medborgarna främst får samhället större möjligheter att stötta dem med behov av hjälp. Många gånger handlar det om psykisk ohälsa och/eller missbruk, där har såväl regionen som kommunen mycket att arbeta med, för att fler ska få ett så bra liv som möjligt och ha en rimlig chans på bostadsmarknaden. För dem med främst ekonomiska bekymmer behöver möjligheten till bostadsbidrag ses över.

”Våra bostadsområden måste åter bli trygga att leva och verka i”

Mattias Eriksson Falk (SD)

Hyresgästundersökning ledde till nöjdare hyresgäster och effektivare organisation

Höjde serviceindex 10,8 procent

I samarbete med AktivBo utförde Hyreshuset Katrineholm 2018 sin första hyresgästundersökning och fick då svar på hur hyresgästerna upplever förvaltningskvalitet och service. Fyra år senare nominerades Hyreshuset till Kundkristallen i kategorin Årets lyft.

Efter att beståndet dubblerades åren 2014-2016 äger och förvaltar 50-årsjubilerande Hyreshuset i dag drygt 1 000 lägenheter och 90 lokaler i Katrineholm. Att bolaget växte så mycket under kort tid innebar nya möjligheter men också utmaningar.

– På några år gick vi från ett litet familjeföretag till ett större bolag och för att göra en så smidig transformation som möjligt tog vi hjälp utifrån, av en konsult som hjälpte oss att sätta visioner och kanalisera vad vi

ville uppnå. Vi strävar hela tiden efter att skapa boenden som gör skillnad; för hyresgästerna, för våra anställda och för Katrineholm. Det genomsyrar allt vi gör, säger Fredrik Ydevall, marknadschef.

Sedan hyresgästundersökningen 2018 har Hyreshuset arbetet med dedikerat fokus och tydliga förbättringsplaner och det har gett resultat; serviceindex har höjts med hela 10,8 procentenheter. Men förbättringarna har inte bara genererat nöjdare hyresgäster, det har också gett en effektivare organisation som arbetar proaktivt och på så sätt sparar tid i sitt arbete. Och det märks att omsorgen sitter i detaljerna där många mindre förändringar skapar en stor helhet.

– Vi har i hög grad digitaliserat standard-saker och lägger istället tid där vi kan göra skillnad. Till exempel uppmanar vi våra hyresgäster att lägga in felanmälan på “Mina sidor” vilket gör att vi snabbare och enklare kan lösa problemet, säger Fredrik Ydevall.

Flera frågor som hyresgästerna har kan

förekommas med information. Det sparar tid för organisationen och gör hyresgästerna

nöjdare. Hyreshuset Katrineholm arbetar brett för att vara så effektiv i sin kommunikation som möjligt.

– Helt avgörande för att lyfta sig är att skapa engagemang hos medarbetarna i hela processen. Diskutera fram och tillbaka från ledning och medarbetare och skapa gemensamma mål. Förankra värdeord och implementera dem i vardagen för att skapa en attraktiv kultur och stolthet i organisationen. Avsätt tid för att bygga team och prata mycket.



Fredrik Ydevall.

Hyresgästundersökning till förmånligt pris

Det finns bara ett sätt att ta reda på kvaliteten i din förvaltning – att fråga dina hyresgäster. Som medlem i Fastighetsägarna kan du till förmånligt pris ta hjälp av företaget AktivBo för att göra kundundersökningar. Läs om hur du tar del av förmånen på www.fastighetsagarna.se/aktivbo.

Därför fortsätter elpriserna stiga

Med oron i omvärlden och en minst lika orolig elmarknad förväntas elpriserna fortsätta att stiga även i höst och vinter. Här kan du läsa Eskilstuna Energi och Miljös analys av läget på elmarknaden och varför elpriserna stiger så snabbt och kraftfullt.

Vad beror det höga elpriset på?

Det är många olika faktorer som styr elpriset. Tillgång, efterfrågan och sådant som händer här i Sverige men även runt om i Europa. En av de tydligaste faktorerna som påverkar elpriset är oron kring naturgasen. Höga priser och snabba svängningar på naturgasmarknaden har i sin tur gett höga priser och snabba svängningar på elmarknaden.

Elmarknaderna i Europa är kopplade till varandra. Höga priser i Tyskland och

Frankrike gör att när de nordiska länderna exporterar och importerar kraft på de kabelförbindelser som finns så får vi högre priser. Priserna nere i Europa smittar av sig på de nordiska. Det kostar mer att producera el med gas och kol, som är vanliga kraftkällor i Europa, än att producera el med hjälp av vind, vatten- och kärnkraft, som vi vanligtvis har stor tillgång till här i Norden. Kriget i Ukraina och sanktionerna mot Ryssland har stor påverkan på naturgaspriset.

Andra faktorer som driver upp elpriserna:

- Lite blåst och nederbörd och därmed minskad produktion i vindkraftverken och lite vatten i de norska vattenmagasinen.
- Problem med att transportera kol på floder i Europa på grund av torkan.
- Ökande elanvändning.
- Kraftsystemet innehåller flaskhalsar som gör att kraften inte kan föras dit den behövs. Tydligast är problemen med att få kraft från norra till södra Sverige.

Hur länge kommer elpriset vara högt?

– Det finns inget som tyder på att elpriserna kommer sjunka till den låga nivå vi kunde se förra året. Ju närmare vintern vi kommer desto mer kommer elpriserna istället att öka. Du behöver därför vara förberedd på att elen kommer vara dyr under en lång tid framåt. Vår bedömning är att prisnivån i vinter kommer att ligga på 200-500 öre/kWh exklusive nätavgifter, moms och energiskatt.

Ska du teckna om ditt elavtal? EEM hjälper dig!

Det kan kännas svårt att veta vilket elavtal man ska välja när elmarknaden är orolig och elpriserna höga. Hos Eskilstuna Energi och Miljö får du en personlig rådgivare och ett förmånligt elavtal med ett av de lägsta priserna i Sverige. Se EEM:s elpris och fyll i en offertförfrågan genom att logga in på www.eem.se/fa-mittnord

Användarnamn: MittNord
Lösenord: FA07-10

Rätt till hyresändringar för viss nyproduktion

I ett vägledande beslut har Svea hovrätt nyligen bestämt hur hyran får ändras för nyproducerade lägenheter när förhandlingsöverenskommelse träffats om att hyran inte ska ändras under 15 år. Bara begränsade höjningar tillåts i förhållande till den allmänna hyresutvecklingen. I podden Rättsfallet inifrån berättar Fastighetsägarna MittNords förhandlingschef Benny Axelsson, som var ombud i det aktuella fallet i Umeå, om vilka risker han ser med hovrättens avgörande. Poddavsnittet hittar du på soundcloud.com/blendowlexnova/35-analys-av-hovrattens-hyrestak-for-nyproduktion.



Förhandlingschef Benny Axelsson.

Nya medarbetare



Hanna Eriksson är ny fastighetskonsult på vårt kontor i Luleå. Hanna har tidigare jobbat som fastighetscontroller på Luleå kommuns stadsbyggnadsförvaltning.



Den 15 augusti tillträdde Gunilla Fredriksson tjänsten som hyresadministratör på Eskilstuna-kontoret. Gunilla har tidigare arbetat på Victoriahem med uthyrning av bostäder och lokaler samt andra administrativa uppgifter.

Välkomna som medlemmar!

Patetsos Fastigheter AB	Enskede Dalen
Pressaren 8 AB	Strängnäs
Fastighetskompaniet Norr AB	Luleå
Beryllium Properties AB	Lerum
Johans Fastigheter i Mälardalen AB	Eskilstuna
Briske AB	Länna
Ejerås Andreas	Alnö
Cewa Fastigheter AB	Söderköping
Arti Enver Bygg AB	Lindesberg
MW Säker & Säljkonsult AB	Örebro
Andersson Birgitta	Eskilstuna
Brf Sätergläntan	Gävle
Småmyra Fastigheter AB	Ramnäs
Stinita AB	Edsbyn
Eskilstuna Traversen 17 AB	Eskilstuna
Theilins Mark & Anläggning AB	Mellösa
Sundberg Madelene	Sollefteå
Lindholm Andrea	Kvissleby
Anna Jonsson Holding AB	Borlänge
Bjursele Uthyrning AB	Norsjö
Sjöberg Louise	Sollefteå
Lövudden Bostad AB	Norköping
VreFast Sten Sture 12 och 13 Fastighets AB	Stockholm
Närkes Boförvaltning AB	Örebro
Alfredsson Robert	
Storsolen Fastigheter AB	Östersund
Fastiva AB	Frösön

Fråga experten



Joanna Larsson | Fastighetsjurist
joanna.larsson@fastighetsagarna.se

Ett husdjurs beteende kan utgöra en störning i hyreslagens mening

FRÅGA En av våra hyresgäster har flertalet katter i sin lägenhet. Katterna utträttar sina behov i rabatterna på gården, slåss och jamar högt under nattetid och lägger sig för att vila i grannarnas balkongmöbler. Några av våra andra hyresgäster har klagat över detta och nu har även flertalet grannar reagerat på otrevlig lukt från lägenheten. Det gör att vi börjar misstänka att hyresgästen inte håller efter i lägenheten. Vad kan vi göra?

Svar: Hyreslagen har inga särskilda bestämmelser avseende katter eller övriga husdjur i lägenhet. Det finns heller ingen generell rätt för en hyresvärd att förbjuda husdjur i lägenhet, utan ett sådant förbud är endast bindande om ni som hyresvärd har sakliga skäl för förbudet. Det kan till exempel handla om att fastigheten är särskilt anpassad för allergiker.

Däremot kan ett husdjurs beteende utgöra en störning i hyreslagens mening. Detta innebär att man som hyresgäst är tvungen att se till att grannar inte blir störda. Som hyresgäst är man givetvis också skyldig att sköta om lägenheten och hålla den städad, men också se till att fastigheten inte riskerar att bli skadad av exempelvis katturin.

I ett sådant här fall kan man som hyresvärd börja med att skicka ett varningsbrev (även kallad anmodan). Det är viktigt att ett sådant brev är formellt rätt utformat. Om störningarna fortsätter efter att varningsbrevet har skickats kan det finnas grund för att säga upp hyresgästen.

”Om katterna orsakar skada kan det även uppstå ett skadeståndsansvar för hyresgästen”

Angående misstanken om att lägenheten kan vara utsatt för vanvård av hyresgästen rekommenderar jag att ni skickar ett varningsbrev också avseende detta, men även med en begäran om tillträde för att genomföra en besiktning. Skicka alltid varningsbrev som rekommenderat brev och behåll kvittot från posten i syfte att kunna bevisa att tillsägelsen har skett.

Om katterna orsakar skada kan det även uppstå ett skadeståndsansvar för hyresgästen. För katter föreligger inte strikt skadeståndsansvar så som för hundar i enlighet med lag om tillsyn av hundar och katter, utan bestämmelserna i skadeståndslagen tillämpas. Det är den som påstår att en skada har skett som har bevisbördan. Därtill måste skadan ha varit direkt förutsägbar utifrån till exempel bristande tillsyn. Det är därför viktigt att man kan bevisa både skicket på lägenheten vid inflyttning (alternativt renovering under hyrestiden) och skicket på lägenheten efter skadan, exempelvis genom besiktningsprotokoll och fakturor på återställande.

Klimatanpassning av fastigheter

Häftigare regn, mer snö och samtidigt ett torrare, varmare klimat gör att fastighetsägare behöver jobba aktivt med att skydda sina hus mot översvämningar, värme, stormar och ras. Fastighetsägarna har därför tagit fram en guide för hur du kan klimatsäkra dina byggnader.



Det blir allt vanligare med häftigare regn, översvämningar och intensiva snöfall. Samtidigt blir klimatet också torrare och varmare. Försäkringsbolag kommer inte ersätta skador för förväntade händelser. Fastighetsägare behöver därför jobba aktivt med klimatanpassning och själv vidta förebyggande åtgärder för att säkra husen mot översvämningar, värme, stormar, och ras, som kan få stora konsekvenser och som vi redan nu vet blir vanligare.

– Klimatförändringar är en risk och ett



Rikard Silverfur.

reellt hot mot fastighetsföretagandets långsiktighet. Fastighetsföretag behöver därför arbeta förebyggande, långsiktigt och strategiskt med sitt klimatarbete, säger Rikard Silverfur, chef utveckling och hållbarhet på Fastighetsägarna.

Fastighetsägare har ett ansvar skydda sina fastigheter och vidta förebyggande åtgärder. Därför behöver fastighetsägare:

- Bygga rätt från början.
- Kartlägga och arbeta systematiskt med klimatanpassning.

• Ha som regel att identifiera och genomföra klimatanpassningsåtgärder vid renovering, underhåll, energieffektivisering och ombyggnation.

För att underlätta för fastighetsägare att genomföra klimatanpassning av sina fastigheter har Fastighetsägarna tagit fram en guide som beskriver hur klimatet förändras, hur det förändrade klimatet påverkar fastighetsägare och hur man kan arbeta systematiskt för att klimatsäkra byggnaderna. Du laddar ned den på fastighetsagarna.se/fakta/broschyrer-och-faktablad/ovrigt/klimatsakra-din-fastighet/.

Nya elföreskrifter och råd införs

Elsäkerhetsverket inför nya föreskrifter och allmänna råd för starkströmsanläggningar. För fastighetsägare är den viktigaste förändringen med de nya reglerna att ha rutiner på plats för den fortlöpande kontrollen av elanläggningar i fastigheter och lägenheter.

Elsäkerhetsverket har tagit fram nya föreskrifter för starkströmsanläggningar som träder i kraft den 1 december 2022. För fastighetsägare är den viktigaste förändringen att de nya reglerna kräver att du har en dokumenterad rutin för löpande kontroll av starkströmsanläggningar i fastigheter och enskilda lägenheter och lokaler.

– Regelverket kring elsäkerhet tar utgångs-

punkt i att det är innehavaren som ansvarar för att elanläggningen är säker. Det som är nytt är att fastighetsägare behöver ha en fastställd och dokumenterad rutin för hur den löpande kontrollen ska utföras, säger Anna Thureson, näringspolitisk expert på Fastighetsägarna.

Starkströmsanläggningar inräknas all fast dragnings av el i bostäder och lokaler. Till anläggningen hör all fast installerad elmateriel, alltså sådant som behövs för att man ska kunna använda elen, till exempel elledningar och vägguttag.

Som fastighetsägare räknas du som innehavare av en starkströmsanläggning när det finns el draget till fastigheten. Anläggningen omfattar både fastighetselinstallationer som installationer i enskilda bostäder och lokaler. Som innehavare av en elanläggning är du ansvarig för att anläggningen är säker enligt 6 § elsäkerhetslagen.

Det som blir nytt med de ändrade reglerna är att du som fastighetsägare och innehavare

av starkströmsanläggningen ska ta fram rutiner för hur den fortlöpande kontrollen ska genomföras. Rutinerna ska baseras på en riskbedömning utifrån anläggningens och den elektriska utrustningens utförande, ålder, omgivande miljö och användning. Att utföra en riskbedömning innebär oftast att man lär sig mer om den egna anläggningen och därmed kan utföra kontrollerna på ett bra sätt. Rutinerna för hur den fortlöpande kontrollen ska dokumenteras.

I rutinen bör det enligt Elsäkerhetsverkets allmänna råd framgå kontrollernas omfattning och intervall, vilka kontrollmetoder som ska användas, hur resultatet dokumenteras och hur brister som upptäcks ska omhändertas samt vilka som har i uppgift att genomföra kontrollerna och vilken typ av kompetens som krävs för kontrollerna.

Elsäkerhetsverkets handbok för innehavare av elanläggningar kan användas som utgångspunkt för att skapa en rutin för kontroll. Du hittar den på Elsäkerhetsverkets hemsida.