



Månadsmagasin för ASPECT - Association for Chartered Surveying, Property Evolution and Transactions



**Välkommen till ASPECT –
större, starkare, stoltare!**

På kurs mot **framtiden**

I finanskrisens spår

Nu kommer **ägarlägenheterna**

Föreningen Aspects tidskrift utkommer med elva nummer per år.

ADRESS
PRENUMERATIONS-
ARENDE
Aspect
Vasagatan 52, 4 tr
111 20 Stockholm
Tel: 08-667 95 90
Fax: 08-24 54 64
e-post:
info@lantmatarna.se

REDAKTÖR
Barbro Larsson
Tel: 08-642 78 59
bar-
bro.larsson@noteramedia.se

REDAKTIONSKOMMITTÉ
Lars Arell
arell67@hotmail.com
Svante Astemo
svanteao@algonet.se
Marianne Carlbring
marian-
ne.carlbring@naisvefa.se
Torbjörn Cederholm
torbjorn.cederholm@sis.se
Thomas Dubois
thomas@kartotek.se
Åke Ekwall
ekwall.08800843@telia.com
Birgitta Hansson
hanssonbirgitta@yahoo.com
Ingegerd Hedmark
ingegegd.hedmark@
structor.se
Carl Johan Hjalme
cj.hj@alfa.telenordia.se
Helén Rost
helen@topeye.com

ANSVARIG UTGIVARE
Birgitta Hansson

GRAFISK FORM
Sylvia Åkerblom

ANNONSER
Frick Media AB
Box 2230
103 15 Stockholm
Tel: 08-21 95 85

Nr 2 utkommer den 25 februari. Sista materialdag för platsannonser är den 6 februari. Nr 3 utkommer den 25 mars. Sista materialdag är den 6 mars.

TRYCKERI
Grafiska punkten
Vaxjö
Tel: 0470-700 700

Omslagsbild:
Landadministratörer
Foto: Thomas Dubois

Så var vi äntligen där!

Efter många år av diskussioner och planering har vi nu nått fram till målet – en ny gemensam förening – ASPECT! Jag hoppas att ni ser fram emot denna händelse på samma sätt som alla vi andra som arbetat hårt med detta under de gångna åren.

Vi har nu fått den kritiska massa som krävs för att hålla ett kansli flytande, skapa intressanta programpunkter och erbjuda en bred nätverksmöjlighet. Med vår medlemsbas finns nu möjlighet att hålla aktiviteter och nätverksträffar på många orter runt om i Sverige, inte bara Stockholm. Förhoppningsvis finns det många medlemmar som nu ser en möjlighet med att engagera sig i föreningen och arrangera lokala aktiviteter/program. Malmö är igång på ett fantastiskt sätt, Göteborg är på gång, vi hoppas på Gävle och många fler. Den närmaste tiden kommer vi att ta upp dialogen med de lokala lantmäteriföreningarna för att få till ett lokalt samarbete och stöd med arrangemang.

Ni får inte missa den 11 februari när det är dags för födelsedagsparty i Stockholm. I Malmö kommer ett födelsedagsparty att hållas i början på februari, datum kommer den närmaste tiden. Jag hoppas att många har möjlighet att närvara och visa på föreningens bredd.

För att föreningen skall klara av att arrangera seminarier m m krävs ideellt engagemang inom många olika områden. För att klara framtiden kommer det att krävas fler som kan tänka sig ställa upp och sköta en fråga eller två. Hör av er till kansliet eller någon i styrelsen – vi uppskattar det väldigt mycket.

Till sist ett stort tack till de avgående styrelserna, alla som engagerat sig, Svante och Åke, kansliet m fl som möjliggjort bildandet av vår nya förening.

Vi ses under året på någon aktivitet!

Peter Wågström, ordförande

4 "Stockholm ska bli en riktig storstad"
Stadsbyggnadsborgarrådet Kristina Alvendal intervjuas.

7 Detta är ASPECT
En presentation och avsiktsförklaring.

8 Möt ASPECTs nya styrelse

11 Föreningsnytt

14 Ingen bostadsbubbla
Att realräntan sedan 1995 varit historiskt låg förklarar en stor del av prisuppgången på bostäder, men utgör ingen grund för att tala om en "bubbla".

16 På kurs mot framtiden
SIDA finansierar femveckorskurser för landadministratörer från södra Afrika.

20 "För Sverige i tiden"
I Norge, Tyskland, Frankrike m fl länder finns idag en växande insikt om att ett land - med olika medel - måste agera för att värna sin industriproduktion. Det måste vi inse också i Sverige. Därför är jag patriot, skriver Lennart Weiss, vd för NAI Svefa.

22 Ägarlägenheterna här
På riksdagens bord ligger nu ett förslag att det från och med den 1 maj 2009 ska bli möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus, s.k. ägarlägenhet.



Kristina Alvendal, stadsbyggnadsborgarråd i Stockholm:

"Vi ska bli en riktig storstad!"

År 2030 ska en miljon stockholmare promenera runt i en tät, grönskande, trygg stad som är fylld av liv och rörelse. Så ser Kristina Alvendals Stockholmsvision ut, men vägen dit kantas av segdragna planprocesser, finanskris och påfrestande omdaningar av infrastrukturen.

AV BARBRO LARSON FOTO PETER KNUTSON

 En Byggoffensiv och en Investeringsoffensiv är de verktyg Stockholms stad använder för att mildra finanskrisens effekter på bostadsbyggandet. Byggoffensiven innehåller tre steg: 1) sänkt tomträttsavgäld för nyproducerade hyresrätter, 2) sex miljoner extra till stadsbyggnadsnämnden och -kontoret för att snabba på planprocessen 3) skärpta krav för markanvisning – byggherren måste påbörja byggnationen inom två år, annars går marken tillbaka till staden.

– Det vi rör över från stadens sida är åtgärder för att höja effektiviteten, förklarar Kristina Alvendal. Sedan finns ju problematiken med PBL som möjliggör överklaganden i upp till sex instanser. Men regeringen håller ju på med en förändring av PBL på denna punkt.

Kristina Alvendal är sval, lugn och vänligt effektiv när hon tar emot en kort stund i sitt pampiga ämbetsrum i Stadshuset. Hennes hemsida är lika elegant och här kan man läsa det mesta om hennes stadsbyggnadsvisioner, som alla bottnar i en kärlek till Stockholm. Därför använder hon gärna ordet "vi" när hon talar om Stockholms invånare.

De många överklagandena är ett Stockholmsproblem, menar hon.

– Vi kan inte fatta ett planbeslut utan att det överklagas. Så extremt är det inte på andra platser.

Detta gör att det delvis behövs en annan sorts bostadspolitik i Stockholm och Kristina Alvendal menar att det bevisas i detaljplanerna.

– Vi har satt ett tufft mål med 15 000 nya bostäder under mandatperioden. Hittills har vi byggt drygt 9 000, men nu råder ju lågkonjunktur. Då gäller det att vi tillsammans med byggföretagen och privata fastighetsägare håller fast vid den höga ambitionsnivån.

– Därför har vi i dagarna beslutat att satsa 8 miljarder extra i en investeringsoffensiv. Vi tidigarelägger stora, redan beslutade investeringar i renoveringar av miljonprogramshusen och i infrastruktursatsningar. På så sätt håller vi igång byggmarknaden i Stockholm; byggbranschen har en viktig funktion för att mildra effekterna av lågkonjunkturen.

Kristina Alvendal poängterar betydelsen av ett samarbete mellan politiker, byggföretag och fastighetsägare. Detta sker i nätverket Stockholm Bygger, där man diskuterar ofta och regelbundet.

Samsyn

– Den stora utmaningen ligger i att få politikernas och företagens syn att stämma överens om hur Stockholm ska växa.

För växa ska den, det är ett uttalat mål. År 2030 ska stockholmarna vara

en miljon till antalet.

– Vi vill bli en riktig storstad! Därför ska vi bygga den täta, miljövänliga staden.

Kristina Alvendal ser för sig en stad där de olika delarna byggts samman och blivit tillgängliga, där man kan ta sig fram enkelt och tryggt. Promenadstaden har hon döpt den till.

– En viktig aspekt är att skapa levande bottenvåningar, som ger liv, rörelse och ljus åt staden under dygnets alla timmar. En annan käpphäst är att bevara stadens parker och vatten.

Blandad stad

Hon vill ta tillvara det som är innerstadens fördel – att bo och arbeta i samma område – och ersätta dagens förorter med den "blandade staden".

Däremot ser hon en annan användning av de stora otillgängliga grönområden utanför tullarna som inte används idag, t ex Årstafältet. Där ska bli en ny stadsdel, men en del av grönområdet sparas och "förädlas" till stadspark.

Mycket av utvecklingen sker i innerstaden – Nordvästra Kungsholmen, Värtan, Norra Station.

– Det är otroligt viktigt att staden har hög takt på planeringen så att vi kan sätta spaden i jorden så fort konjunkturen vänder. Vi sitter inte och väntar.

Finanskrisen har kraftigt minskat



Ge plats åt mindre aktörer

bankernas utlåning till byggföretagen och staden har inte för avsikt att öppna "en kommunal bank", ler Kristina Alvendal. Men företagen ska veta att detaljplanerna finns så att de är beredda den dag de får låna igen.

Dock, påpekar hon, finns det mindre aktörer med eget kapital och därför måste staden jobba också med mindre planer. Sabbatsbergsområdet är ett exempel där staden gett markanvisningar till flera mindre byggherrar.

Kall marknad

Marknaden för de omdiskuterade utförsäljningarna av kommunala bolag till privata fastighetsägare har kallnat avsevärt, berättar Kristina Alvendal. Staden tar heller inte emot fler intresseanmälningar för ombildningar i innerstaden. I ytterstaden, där bostadsrätterna är få, står erbjudandet kvar.

– Försäljning är ett sätt för bostadsbolagen att vara aktiva fastighetsägare. Vi har gett de kommunala bolagen uppdraget att sälja, köpa, byta men framförallt att renovera och bygga nytt! Men

de affärsmässiga övervägandena görs av bolagsledningarna.

– De åtta miljarderna i investeringsoffensiven kommer från försäljningar. Annars hade vi inte haft det kapitalet!

Stockholms revisorer har riktat hård kritik mot hur försäljningen har skötts. Ansvariga politiker har inte fått tillräcklig information och kommunen har köpt mäklartjänster i direktupphandlingar som strider mot lagen om offentlig upphandling.

Kristina Alvendal lägger ansvaret på sina företrädare och på fastighetskontoret. Upphandlingarna har gjorts på kontoret och inte i nämnden och Alvendal har bett kontoret rätta till detta. Informationen kan också förbättras medger hon.

Värnar om hyresrätten

Kristina Alvendal säger sig vara en varm förespråkare för hyresrätten, som hon kallar "en lysande boendeform".

– Sänkningen av tomträttsavgälden syftar bl a till att göra det lönsamt att bygga hyresrätter i attraktiva områden.

Hyresrätter ska finnas i en storstad – men marknaden måste fungera.

Så här säger Kristina Alvendal om framtiden:

Vi måste bygga mer och billigare. Det finns en stor utmaning i att skapa billigare boenden. Jag tror att det finns mycket att göra genom att skapa möjligheter för mindre aktörer att slå sig in på byggmarknaden. Det är en bransch som behöver mer konkurrens, mer variation och mer småskalighet. Allt kan dock inte marknaden lösa. En stor skuld till de höga byggkostnaderna har de politiker som sett till att byggande beskattas på samma nivå som alkohol.

Att vår stad ibland kallas nordens Venedig beror på hur staden möter vattnet. Det finns många platser kvar att bygga vidare och skapa nya möjligheter på. Jag vill ta tag i alla de norrvända stränderna, som till exempel Stadsgården och Söder Mälarstrand, som så länge behandlats som bakgårdar. I ett Stockholm som ska vara en miljonstad om drygt 20 år finns det mycket kvar att göra.



Kristina Alvendal

Ett ungt borgarråd, bara 36 år, men det politiska engagemanget väcktes tidigt i ungdomen och hon startade Moderat Skolungdom i sin gymnasieskola söder om Stockholm. Till den nuvarande posten kom hon närmast från ett läkemedelsföretag där hon var Manager Government Affairs. Hon är jurist och har arbetat som etableringschef och PR-konsult och tycker att erfarenheterna från näringslivet varit värdefulla i det politiska arbetet.

Detta är ASPECT

En stark, kompetent och respekterad förening som driver för medlemmarna viktiga frågor. Det är syftet med bildandet av ASPECT av förutvarande SLF, SFF och IREP.

AV SVANTE ASTERMO OCH ÅKE EKWALL

 Den 1 januari inledde den nya föreningen ASPECT sin verksamhet. SFF:s, SLF:s och IREP:s styrelser hade i december sina sista styrelsemöten under föreningarnas många verksamhetsår, för SLF:s del 100 år.

Den 18 december träffades ASPECT:s interimsstyrelse och gick igenom vilka åtgärder som nu måste genomföras.

Styrelsens första beslut gällde att utse vice ordförande. Eftersom Peter Wågström, som tidigare varit ordförande i SFF, redan utsetts till ordförande i ASPECT var det angeläget att posten som vice ordförande gick till en person med bakgrund i SLF. Anders Åberg, tidigare överlantmätare, numer knuten till Division Fastighetsbildnings stab i Lantmäteriet, valdes därför till vice ordförande. Föreningens kassör blir Jens Johansson från Real Competence Svenska AB. I övrigt presenteras styrelsen på annan plats i tidningen.

Vem ska göra vad?

Under det första styrelsemötet fick styrelsen ett förslag till arbetsordning och beslutsordning för synpunkter. Bägge handlingarna var ganska omfattande och bordlades till nästa sammanträde. Vi gick också igenom vilka som skall ingå i olika arbetsgrupper och vilka som skall representera ASPECT vid konferenser som är planerade till år 2009. Maria Ulfvarson Östlund och Svante Asterno utsågs till Nordiska ombudsmän för år 2009.

Vi ska satsa på de verksamhetsområden som gör ASPECT till gemensam plattform för alla inom samhällsbyggnadsområdet. Styrelsen kommer att arbeta för att tidigare medlemmar i de tre föreningarna SFF, SLF och IREP ska

känna sig hemma och välkomna i ASPECT. Styrelsen har ett stort ansvar för att så blir fallet.

Styrelsen har vidare beslutat att marknadsföra föreningen ordentligt. Vi kommer därför att inbjuda medlemmar och icke/blivande medlemmar till "födelsedagskalas" i Stockholm och Malmö. Vi planerar för ett motsvarande kalas i Göteborg och välkomnar förslag om fler platser. Vid dessa möten kommer några av våra medlemmar och även andra att redovisa några aktuella och viktiga frågor.

Lokalt samarbete

För att stärka kontakterna med de lokala lantmätareföreningar som finns i varje län, utom i Stockholm och Gotland, kommer vi särskilt att samverka med dem. Därför är det särskilt viktigt att även bjuda in dem till våra "födelsedagskalas". De lokala lantmätareföreningarna är egna juridiska personer och för ASPECT mycket viktiga samarbetspartners.

ASPECT vill utnyttja vår tidning i arbetet med att göra föreningen känd. Vi kommer därför att söka bredda innehållet i tidningen så att tidningen speglar de verksamheter som föreningens sju facksektioner och vår ungdomssektion är involverade i. Detta förutsätter att sektionerna engageras i tidningen. Vid det senaste styrelsemötet utsågs Birgitta Hansson till ansvarig utgivare för tidningen som fr.o.m. 2009 ges ut under namnet ASPECT.

Utåtriktad verksamhet

ASPECT kommer att följa upp tidigare verksamheter inom utbildningsområdet med Värderings- och Lantmäteridagar, utbildningsvecka samt semina-

rier/frukostmöten i viktiga ämnen.

ASPECT kommer i fortsättningen att svara för uppgiften att auktorisera kvalificerade fastighetsvärderare. Beredning och beslut om auktorisation kommer att fattas i styrelsen för Sektionen För Fastighetsvärdering (SFF) inom ASPECT. Den som blir auktoriserad kommer därför även fortsättningsvis att bli av SFF auktoriserad värderare. De beslut som SFF:s styrelse fattar ska regelbundet anmälas i ASPECT:s styrelse.

I marknadsföringen av ASPECT är det också viktigt att vi marknadsför vårt auktorisationsförfarande. Värderarsektionen har redan gjort ett omfattande förberedelsearbete med stöd av en marknadsföringskonsult.

Föreningarna har alltid haft en viktig roll som remissinstans inom våra verksamhetsområden. Det är viktigt att ASPECT fullföljer detta arbete och för fram medlemmarnas professionella synpunkter på förslag till nya lagar och förordningar. Det är ett sätt att göra föreningen känd och respekterad. Samtidigt kan det många gånger bli en balansgång vid utarbetandet av vårt yttrande, eftersom vi vill avge ett starkt och genomtänkt yttrande, samtidigt som föreningens medlemmar kan ha mycket olika uppfattning om vad föreningen skall uttala.

Ett exempel på svårigheter som kan uppstå är att föreningen har fått förslaget till ändringar i gällande expropriationslag på remiss. Det är viktigt för oss att vi klarar den balansgången. Förutläggningarna är goda eftersom vi har stor erfarenhet av att vara opartiska och att fokusera på professionella lösningar utifrån våra yrkeserfarenheter!

Här är ASPECTs nya styrelse!

Vi ställde tre frågor till ASPECTs nya styrelse:

1. Vem är Du?
2. Vad förväntar Du Dig av arbetet med ASPECT och på vilket sätt hoppas Du att Du kan bidra till ASPECT:s framgång?
3. Vad ser Du framför Dig det närmaste året när det gäller ASPECT?

Peter Wågström (ordförande)

Jag är 44 år, uppväxt i Uppsala, bor i Danderyd med fru och två barn, L86, Affärsområdeschef Housing inom NCC, arbetat inom fastighetsbolag sedan examen.

Fritid: golf, alpint, tennis, jakt, familj.

Jag hoppas få vara med och skapa en stark nätverksförening som bidrar till medlemmarnas dagliga verksamhet, kompetensutveckling och att man har kul när man är med. Jag vill bidra till att vi lyckas att bygga den nya strukturen och fylla den med ett innehåll som medlemmarna efterfrågar.

Under det närmaste året tror jag att vi får fler medlemmar, mer resurser till vårt kansli, intressanta seminarier, nätverksträffar, aktiviteter på många fler orter än vad vi klarat historiskt, samverkan med fler föreningar inom samhällsbyggnadsområdet och att vi skall ha kul.

Marianne Carlbring:

Affärsområdeschef Fastighetsrätt på NAI Svefa med ansvar för den fastighetsrättsliga delen på NAI Svefa med ca 70 konsulter inom affärsområdet. Bor i Vänersborg.

Jag hoppas på en nystart och ett större engagemang bland medlemmarna i och med ASPECTs bildande.

Jag har tidigare varit engagerad i

både SLF, fastighetsrättsliga kommittén och redaktionsrådet för tidningen Nya Lantmätaren och lite i SFF. I styrelsen hoppas jag bidra med mitt kontaktnät runt om i landet och min bredd både från värderarsidan och lantmätarsidan.

Utbildningsfrågor ligger mig varmt om hjärtat och jag vill gärna utveckla kontakterna med högskolorna vidare.

Det jag ser framför mig närmsta året är ett ökat engagemang bland medlemmarna.

Jens Johansson:

Fastighetsekonom från KTH och har tidigare bl a arbetat som auktoriserad fastighetsvärderare på Catella. Arbetar numera som VD för, och är en av grundarna till, Real Competence, som jobbar med konsulting och rekrytering inom fastighetsekonomi. Gift, tre barn, bor i Täby.

Jag förväntar mig att arbetet med ASPECT kommer att fortgå lika effektivt som det har gjort hittills. De viktigaste besluten är fattade och vi har en tydlig agenda för det kommande året. Jag ser fram emot att arbeta med alla trevliga människor i styrelsen för att uppnå våra mål! I många avseenden är arbetet med den nya föreningen som att driva och utveckla ett företag. Jag känner att jag efter snart nio år som företa-

ASPECTs styrelse 2009:

Peter Wågström, NCC, ordförande
Marie Adolfsson, Lantmäteriet
Marie Bucht, Newsec
Marianne Carlbring, NAI Svefa
Jens Johansson, Realcompetence, kassör
Börje Klingberg, Fastighetskontoret, Malmö stad
Magnus Fernqvist, Magne Estate AB
Anders Åberg, Lantmäteriet

Suppleanter:
Åke Ekwall, ASPECT
Monica Haapaniemi, Nacka Tingsrätt
Ebba Vallgård, Finansdepartementet
Louise Palm, Fastighets AB Briggen
Göran Räckle, Swedbank
PO Skoog, Forum Fastighetsekonomi

Ungdomsrådet:
Karin Löfving, KTH
Rebecka Hansson, KTH
Christian Tufvesson, LTH

gare kan bidra med en hel del nyttiga erfarenheter.

Arbetet i kommittéerna kommer att intensifieras. Våra uppskattade frukostseminarier första torsdagen varje månad kommer att bli ett stående inslag i våra medlemmars almanackor. Under året kommer styrelsen att fullfölja allt praktiskt som återstår kring sammanslagningen för att skapa en modern och slagkraftig förening. Personligen kommer jag i egenskap av kassör att jobba med ekonomin kring sammanslagningen, vilken innefattar fyra ideella föreningar, två aktiebolag och en fastighet i Åre.

Börje Klingberg:

Fastighetsdirektör i Malmö stad. Dessförinnan förrättningslantmätare, markchef i Kristianstads kommun, regionenhetschef för Specialförrättningar i Västsverige, Överlantmätare i Halland, Exploateringschef i Malmö stad. Gift, tre vuxna barn, bor i Halmstad där jag tillsammans med min fru och tre utflugna barn bott i många år.

Jag tror att bildandet av ASPECT kommer att ge oss en mer professionell förening för medlemsarbete och utåtriktat arbete. Samtidigt är det viktigt att vi bibehåller och utvecklar den sociala roll som våra tidigare föreningar har haft.

Inledningsvis kommer jag att engagera mig för att vi i Skåne ordnar fler seminarier inom alla våra sektioner. Målet är att ASPECT under året skall vara en känd och respekterad förening bland medlemmar och kolleger inom våra branscher i Skåne och närliggande län. Jag kommer också att arbeta för att vi inleder ett framgångsrikt samarbete med Skånes Lantmätareförening.

Magnus Fernqvist:

Fastighetsutvecklare, fastighetsförval-

tare och rådgivare vad gäller fastighetstransaktioner (registrerad fastighetsmäklare). Medlem i IREP (Fiabci) sedan 80-talet, och SFF sedan mitten av 90-talet.

Brinner för: transaktioner (affärer), projektutveckling och publika fastigheter.

Hoppas att min breda och långa erfarenhet från fastighetsmarknaden kan bidra med konstruktiva idéer för att skapa ett nytt, intressant och välansett nätverk inom fastighetsbranschen och "samhällsbyggnad". Jag hoppas att ASPECT skall vara det självklara valet för alla professionella aktörer verksamma i fastighetsbranschen oaktat yrkesinriktning eller befattning. Medlemmarna skall veta att det lönar sig att vara medlem. Våra regelbundna seminarier och sammankomster skall förhoppningsvis vara de bästa och billigaste. ASPECT skall ha högt i tak, våga föra kontroversiella diskussioner, och definitivt inte bli en trött organisation för särintressen.

Anders Åberg:

Jobbar med två projekt – samordning av registerverksamheten och ett samverkansprojekt mellan Lantmäteriet och motsvarande organisation i Indonesien.

Tidigare förrättningslantmätare på Stockholms Västra Lantmäteridistrikt, 1978 jobb i Tanzania för FN Habitat. Nästa arbetsgivare var bostadsdepartementet där jag var handläggare för Lantmäteriet. 1987 handläggare för skog och pappersbruksprojektet Bai Bang i Norra Vietnam, placerad på svenska ambassaden i Hanoi.

Överlantmätare i Stockholm i 13 år. När min hustru blev chef för ambassaden i Vientiane valde jag att följa med till Laos. Vi kom hem sommaren 2008.

En viktig uppgift för mig i ASPECT:s

styrelse är att göra föreningens verksamhet relevant och stimulerande för alla de som jobbar med traditionella lantmåterifrågor och tidigare var medlemmar i SLF. Hög prioritet på dagordningen är ASPECT:s långsiktiga överlevande. Det avgörande är att studerande och nyutexaminerade strömmar till som medlemmar i ASPECT.

De ökade resurser och breddningen som sammanslagningen medför, ger ASPECT en stark plattform för att bli en betydande aktör inom samhällsbyggnadssektorn. En utökat samverkan med andra aktörer t.ex. Väg- och Vattenbyggarna kan ge föreningen ytterligare attraktivitet och möjligheter att påverka.

Marie Adolfsson:

Jag jobbar sedan tre år på statliga Lantmäteriet i Östersund med samordning av geografisk information mellan Lantmäteriet och framförallt kommuner och länsstyrelser.

Jag hoppas kunna se till att föreningens ordnar aktiviteter utanför storstadsregionerna.

Vill bidra till att föreningens nya namn sprids och att det blir trevliga och intressanta föredrag.

Marie Bucht:

Jag är 41 år och VD på Newsec Advice AB, där jag har jobbat i 10 år.

Jag ser fram att jobba i ASPECT och driva och marknadsföra fastighetsrelaterade frågeställningar på bred front och över hela landet.

Det är viktigt att vi lyfter fram och förmedlar all kunskap som finns inom ASPECTS olika delar. 2009 kommer att vara ett väldigt krävande år för samtliga branscher även fastighetsbranschen så det är viktigt att vi fortsätter att bygga och driva verksamheten på en gedigen grund.



Nästa värderarkonferens i Visby 2009

Representanter för olika värderargrupper i länderna kring Östersjön har under många år träffats regelbundet på årliga konferenser. I år träffades man i Litauen. År 2010 har den tyska värderargruppen bjudit in till möte i Berlin.

Från svensk sida har vi varit representerade varje år. Vi har därför bestämt oss för att det är vår tur att vara värd för 2009-års konferens.

De som deltagit i konferenserna har i första hand kommit från länderna kring Östersjön d.v.s. från Danmark, Norge, Sverige och Finland. Vidare från de baltiska staterna samt även Polen och Tyskland.

Konferensen år 2009 kommer att äga rum i Visby den 17-19 september. Programutkast har påbörjats och vi vill

belysa två ämnesområden, miljö och ekonomi. Vi tror att samarbetet mellan dessa två områden är och kommer att vara högaktuellt i september 2009.

Arrangemanget genomförs i samråd med högskolan på Gotland. Högskolan kommer därför att få tillfälle att berätta om sin verksamhet och sin forskning inom områdena ekonomi och miljö.

Lördagen den 19:e har vi reserverat för redovisning av olika projekt med anknytning till de ämnesområden som vi behandlat under fredagens föredragningar.

Vi hoppas att konferensprogrammet ska bli så intressant att du vill komma till Visby i september!

Vi som planerar konferensen är:

Åke Ekwall, Fredrik Brunes, Anders Ejermark, Erik Persson, P.O. Skoog

Födelsedagar

50

Barbro Brännemo, Stockholm, 5 feb
Lars Gustafsson, Linköping, 17 feb
Göran Romhed, Karlstad, 26 feb

60

Rolf Ekström, Torsåker, 16 feb
Magnus Holmqvist, Helsingborg, 24 feb

80

Georg Palmgren, Luleå, 1 feb
Pentti Kaasila, Vaxholm, 15 feb

Nya medlemmar

Maria Nilsson, NAI Svefa, Malmö
Cecilia de Besche, KLP Fastigheter AB, Stockholm
Carl Johan Baatz, Örebro Bostäder AB
Lena Viklund, Värderingsinstitutet A Sundqvist AB, Eskilstuna
Sofia Sand, SBAB, Stockholm
Martina Berg, NCC Housing, Stockholm

Nytt jobb

Heléne Hill, Södertälje Kommun
Louise Palm, Fastighets AB Briggen, Malmö

Rune Rova in memoriam

Länslantmätaren Rune Rova avled i sitt hem i Nacka den 24 september 2008, i en ålder av 71 år.

Han inledde sin bana vid lantmäteridistriktet i Boden och anställdes därefter som biträdande distriktslantmätare vid lantmäteriet i Stockholm. De senare yrkesverksamma åren var han lantmäta-

re vid Arkivservice där han gjorde invecklade och svåra fastighetsrättsliga utredningar. Vi är många som saknar en fin människa och en skicklig yrkeskollega.

Gunnar Berg, tidigare stadsingenjör i Gävle

Anders Åberg, fd överlantmätare med tidigare medarbetare i Stockholm

Lantmätarstugan! Ledigt vintersäsongen 2009

Vecka 1	Söndag – Söndag	1 st 4-bäddshytt	Vecka 7	Söndag – Torsdag	Hela stugan
Vecka 2	Söndag – Söndag	Hela stugan	Vecka 10	Söndag – Söndag	3 st 4-bäddshytter
Vecka 3	Söndag – Torsdag	Hela stugan	Vecka 15	Söndag – Söndag	Hela stugan
Vecka 4	Söndag – Torsdag	Hela stugan	Vecka 17	Söndag – Söndag	4 st 2-bäddshytter
Vecka 5	Söndag – Torsdag	3 st 2-bäddshytter + 2 st 4-bäddshytter	Vecka 18	Söndag – Söndag	Hela stugan

2-4 February

Mainz, Germany
FIG Commission 3 Workshop on "Spatial Information for Sustainable Management of Urban Areas". Organised by FIG Commission 3.
Call for papers as .pdf-file
Web site: www.fig.net/commission3

5 februari

Frukostmöte Internationella sektionen

5-6 februari

Möte om samarbete inom lantmätarutbildningarna i de Nordiska länderna. KTH, Stockholm. Arrangör: De nordiska lantmätareföreningarna.

11 februari

ASPECTs födelsedagskalas
Plats och program se www.aspect.se

Vecka 10

Aspects utbildningsdagar World Trade Center + Nyhetsförmiddag ingående i kursveckan.
Sektionerna för fastighetsvärdering och fastighetsrätt.

2 april

Frukostmöten på sex olika platser i landet – Sektionen för fastighetsvärdering

29-30 april

The Boundary, seminarium om gränser, Bergen, Norge.
CLGE och NJKF, www.clge.org

3-8 maj

Eilat, Israel
Invitation to the FIG Working Week 2009 in Eilat, Israel, 3-8 May 2009. The FIG Working Week 2009 will be organised by FIG and the Association of Licensed Surveyors in Israel, ALSI in Eilat, Israel from 3rd to 8th May 2009. The theme of the Working Week is "Surveyors key role in accelerated development". The FIG General Assembly will be held in two sessions as normally. The dates for the General Assembly will be Monday 4 May and Friday 8 May 2009. Programme of the Working Week is available on the conference web site www.fig.net/fig2009. Registration has now been opened at:

https://www.ortra.com/fig/default-register_r.htm.

7 maj

Frukostmöte - Sektionen för fastighetsförvaltning

5-7 augusti

Nordisk Lantmätarekongress
Aalborg, Danmark
Se det utförlige program på:
<http://public.ida.dk/ddl/nl09/index.htm>

17-18 september

Baltic Valuation Conference
Visby, ASPECT värderarsektion
Program senare i denna tidning
www.aspect.se

19-22 October

Hanoi, Vietnam
7th FIG Regional Conference.

Vecka 43

Värderings- och Lantmåteridagar

2010 April

FIG kongress i Sydney, Australien



Fastighetskonsult Torkel Öste AB erbjuder konsulttjänster med fastighetsrättslig, fastighetsekonomisk och fastighetsteknisk inriktning.

Vi behöver förstärka oss med en kontorsansvarig i Stockholm. Följande arbetsuppgifter är centrala: att utveckla organisationen inom kontoret, att vara bollplank för övriga medarbetare och att bidra till att förbättra de administrativa rutinerna. Att ansvara för dokumentation av handlingar, kvalitetsarbete, inköp, anbudsgivning, fakturering mm
Vi förväntar oss också att du har en god kompetens inom det fastighetsjuridiska området och kan genomföra en del konsultuppdrag.

Arbetet kräver god ledar- och organisationsförmåga. Dessutom bör du ha erfarenhet av och intresse för att arbeta med administrativ utveckling.

Adress:
Årstaängsvägen 1C
117 43 Stockholm

Tfn: 08 556 300 60
E-post: fto@fto.se
Hemsida: www.fto.se



**Fastighetskonsult
Torkel Öste AB**

Prisnedgång men ingen bostadsbubbla

Att realräntan sedan 1995 varit historiskt låg förklarar en stor del av prisuppgången på bostäder, men utgör ingen grund för att tala om en "bubbla". När tiderna är goda, tenderar vi att tro att det ska fortsätta i evighet och är därför villiga att betala mer för ett hus, som vi ser som en säker investering.

AV LARS ARELL

I dessa dagar är intresset stort för hur mycket priserna på fastigheter i allmänhet och kanske bostäder i synnerhet kommer att sjunka. Ett bidrag till den debatten lämnades av Statens bostadskreditnämnd (BKN) i en rapport i december.

Rapporten bygger på data rörande småhuspriser, och slutsatserna är därför begränsade till dessa. Själva ansatsen är däremot giltig för alla typer av fast egendom.

Den fråga som rapporten försöker besvara är i vilken utsträckning de stora reala prisuppgångar vi sett sedan 1995 kan förklaras av olika makroekonomiska faktorer, och om det utöver detta finns en oförklarad del som kan sägas representera en "bubbla". Ett underliggande antagande är att huspriser på lång sikt inte förändras alls, i reala termer.

Konjunktorella avvikelser från det konstanta, långsiktiga jämviktspriset kan enligt den modell som presenteras bero på att räntor, inkomster, boendekostnader, skatter, förväntningar om framtida huspriser och synen på risk förändras. Att realräntan sedan 1995 varit historiskt låg förklarar en stor del av prisuppgången, men utgör med det

synsätt som anläggs i rapporten ingen grund för att tala om en "bubbla".

I rapporten beräknas en boendekostnad per satsad krona vid inköp. I beräkningen ingår uppmätta historiska värden för räntor, skatter och inflationsförväntningar. Dessutom ingår en förväntad kapitalvinst, baserad på reala förändringar i hyror, som i modellen ansätts till 1%, vilket är lägre än det faktiska värdet för beräkningsperioden 1986-2008. Slutligen används en schablon för driftskostnader, som också innefattar en antagen riskpremie. Den sista faktorn är svår att genomskåda, och återförs inte till några historiska data.

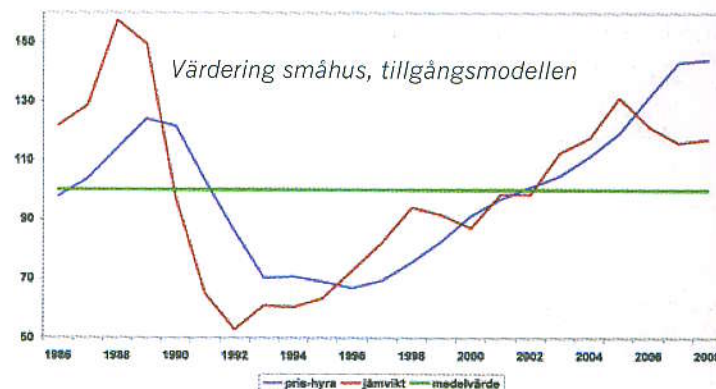
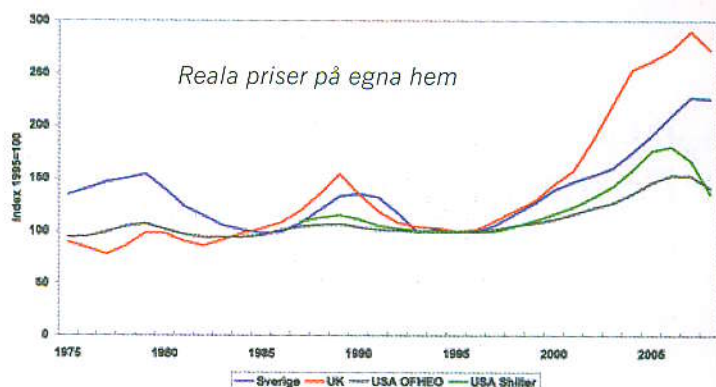
Den framräknade boendekostnaden jämförs i nästa led med utvecklingen för hyresindex, så som det ingår i KPI. Kostnaderna för att äga jämförts med att hyra bör följas åt över tiden. Som fram-

går av figuren ovan så överstiger kostnaderna för ägande hyreskostnaden med ca 20%, vilket givet de gjorda antagandena är den oförklarade "bubblan".

I rapporten görs ett försök att förklara hur det kan komma sig att hushållen vågar ta risken att betala "för mycket" för småhus. Ansatsen är att uppfattningen om vilken risk som en investering representerar präglas av hur stora förändringar man upplever i ekonomin i stort. Den ovanligt långa tidsperioden med ekonomisk tillväxt förklarar därmed att riskpremierna i samhället generellt har sjunkit.

Avslutningsvis påpekas i rapporten att en prisjustering nedåt med 20 %, jämfört med halvårsskiftet 2008, endast är ett mått på "bubblan". Alla prisjusteringar som följer av t.ex. höjd realränta tillkommer utöver detta.

Lars Arell, Statens bostadskreditnämnd





Värdering av fastighets- bolagens fastigheter

Sektionen för fastighetsvärdering inom ASPECT arrangerade före årsskiftet i samråd med IPD Norden ett ytterst välbesökt frukostmöte. Vid mötet behandlades ett högaktuellt ämne, nämligen värderingen av fastighetsbolagens fastighetsinnehav.

AV ÅKR EKWALL FOTO BARBRO LARSON

En fråga gällde hur fastighetsvärderarna skulle kunna bedöma fastigheternas marknadsvärden vid årsskiftet då i huvudsak inga transaktioner förekommer.

Bakgrunden till att vi inbjöd till frukostmötet i december var att det i olika sammanhang förts fram synpunkter på hur fastighetsbolagens fastigheter skulle komma att värderas. Den fråga som aktualiserats var hur stora de nedskärningar skulle bli som bolagen skulle tvingas göra vid årsskiftet. Enligt ett uttalande i Dagens Industri i december menade Stellan Lundström att fastighetsvärdena skulle komma att skrivas ned med 10-15 procent vid årsskiftet 2009-2010. Av hans uttalande framgick också att lika stora nedskrivningar kunde bli aktuella även vid årsskiftet 2010-2011.

Frukostmötet inleddes med att Bo Nordlund, redovisningsexpert på KPMG, klargjorde att de börsnoterade fastighetsbolagen enligt gällande regelsystem, IFRS, ska redovisa sina fastigheter till "fair value". Enligt svensk

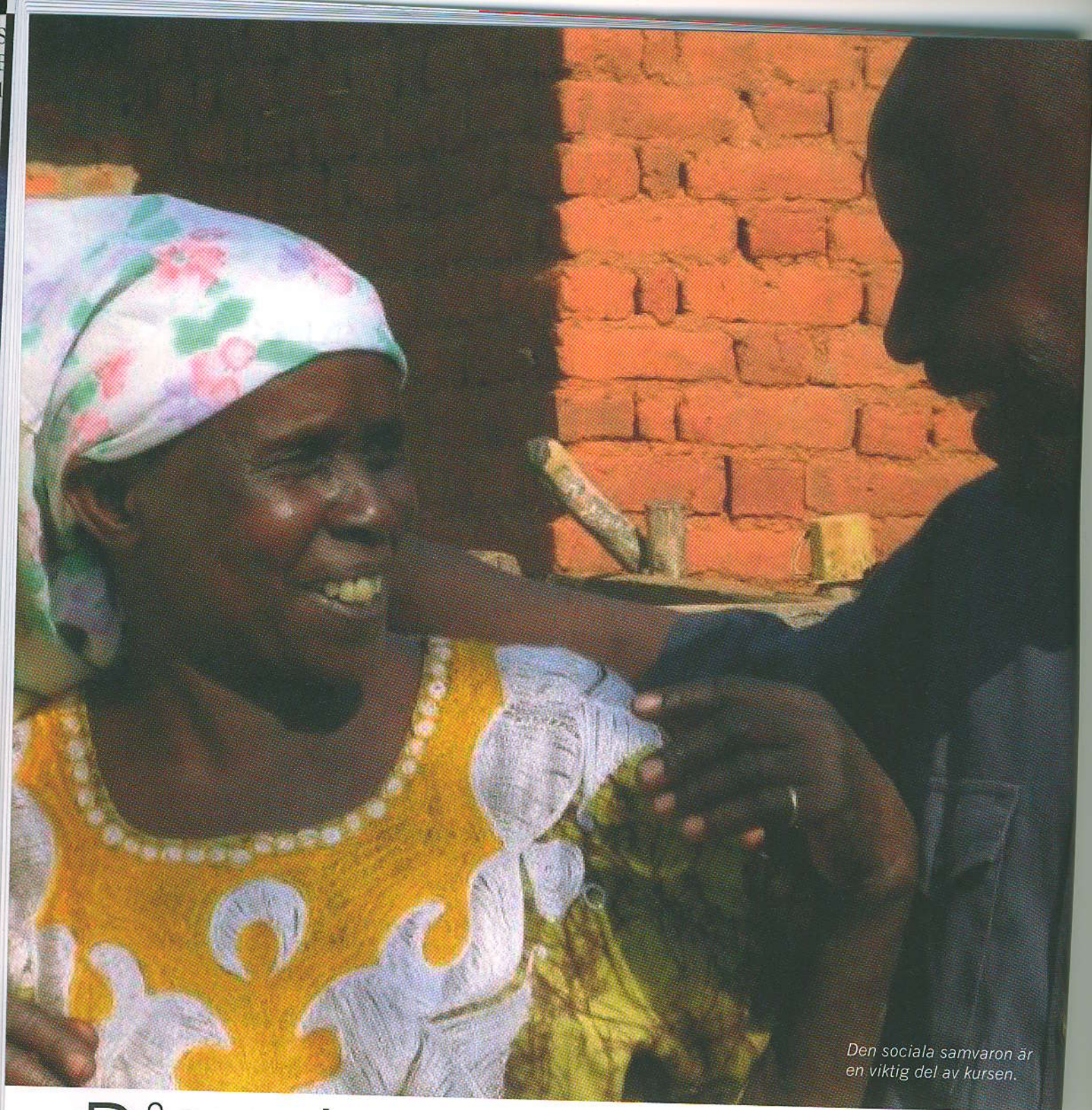
lagstiftning innebär detta "verkligt värde", vilket är det pris som en säljare skulle få i en transaktion mellan oberoende, kunniga och intresserade parter. Bo Nordlund konstaterade dock att det f.n. saknas ett långsiktigt avkastningsbaserat marknadsvärde.

P-O Skoog, av SFF auktoriserad fastighetsvärderare, menade att i rådande marknadsläge, med ett ytterst begränsat antal avslut får fastighetsvärderarna göra breda marknadssimuleringar och ta in samtliga aspekter på en fastighet för att kunna bedöma rätt värde. Det inkluderar både köparens och säljarens förväntningsbilder och kalkyler på en tänkt affär liksom vad en lånegivare skulle ha accepterat om affären blivit av. Även studier av börskursen för fastighetsbolagen kan vara till viss ledning, men bör användas med största försiktighet.

Christina Gustafsson, vd för IPD Norden, varnade dock värderarna för att dra för mycket slutsatser av börsen. Hon menade att sambandet börsnoterade fastighetsaktier och fastigheter

historiskt sett varit ganska svagt. Däremot nämnde hon att det finns ett tydligt samband mellan utvecklingen på den brittiska fastighetsmarknaden och den svenska. Sedan mitten av 2007 har den brittiska fastighetsmarknaden fallit med 23 procent och kommer att falla ytterligare fram till sommaren 2010. Christina Gustafsson trodde inte att den svenska fastighetsmarknaden skulle falla lika mycket men menade ändå att mönstret från Storbritannien troligen är det samma.

Vid frukostmötet medverkade också Anders Ahlberg, civilingenjör på Vasakronan och Leif Andersson, VD på Areim. Anders Ahlberg fick bl.a. frågan om han trodde att externa värderare och fastighetsbolagens egna värderare bedömde fastigheters värden olika. Ahlberg svarade att han inte bedömde att så var fallet. Beträffande marknadsläget ansåg Leif Andersson för sin del att med rådande ränteläge och marknadens krav på avkastning så torde flera fastighetsaffärer kunna bli av och tämligen bra.



På ny kurs mot **framtiden**

SIDA finansierar femveckorskurser för landadministratörer från södra Afrika, tillsammans med två svenska konsultföretag samt Blekinge tekniska högskola. En anda av gemensamt lärande och samvaro präglade den första omgången.

AV THOMAS DUBOIS

 Sedan februari 2008 finansierar SIDA en femveckorskurs kallad "Rural and Peri-Urban Land Administration in the SADC region". Den riktar sig till personer från södra Afrika som arbetar inom det vida begreppet "Land-administration". Kursdeltagarna är allt från jurister som arbetar med kvinnors rätt att ära mark, till mätningssingenjörer som skapar fastighetskartor. De två kurser som hittills startats har haft cirka 30 deltagare vardera. En fascinerande samling människor med en salig blandning av erfarenheter och syn på livet, som gett många oförglömliga erfarenheter och minnen.

Kursen har slutförts för den första gruppen och pågår nu för den andra. För genomförandet står Orgut Consulting AB och Hifab International AB, två svenska företag med fokus på internationella projekt och kurser, samt Blekinge Tekniska Högskola. Sex kurser är planerade, och det diskuteras om en fortsättning.

Uttrycket "rural and peri-urban"

innebär att landsbygden och förorter-na prioriteras, men att stadskärnorna hamnar utanför fokus för den här kursen. Annars är vanligen städerna privilegierade när det gäller både planering och resurser.

De som anmäler sig måste dessutom bo i ett av de 14 länder som ligger i den så kallade SADC-regionen (Southern African Development Community). Det är en samarbetsregion för länder i södra Afrika. Om man tänker sig en öst-västlig gränslinje genom norra Tanzania och tar med alla länder söder om denna så får man ett grepp om vilka länder det handlar om.

Många miljöer och kulturer

För att förstå hur stort detta område är, så räcker det med att titta på den nord-sydliga sträckningen för regionen. Samma sträcka söderut från Kiruna landar en bit in i Nordafrika.

Efter att ha träffat kursdeltagarna, inser man vilket brett spektrum av miljöer och kulturer som finns i regionen.

Deltagarna är allt ifrån stadsplanerare från moderna storstäder, som Dar es Salaam i Tanzania, till jurister, utstationerade på den nästan folktomma botswanska stäppen.

De fem kursveckorna är uppdelade mellan Sverige och SADC-länderna och utspridda under ett halvår. Detta för att deltagarna ska se både hur det fungerar i Sverige och i ett utvalt SADC-land. Kursen innehåller föredrag som behandlar så vitt skilda ämnen som planeringsprocesser, fastighetsfrågor, ny teknik (geografiska informationssystem, mätning), ekonomisk utveckling och könsrelaterade frågor - allt med landadministration som gemensam nämnare. Föredragen varvas med studiebesök på kommuner, planeringskontor, tillverkare av mätningssutrustning, myndigheter etc.

Utmärkande för kursen är också att varje deltagare driver ett eget projekt under kursens gång. Detta går under benämningen "change project" och är tänkt att innebära någon slags förändring på den arbetsplats eller institution där man är anställd.

Projekten kan innehålla ny teknik, förslag till omorganisationer, nya utbildningar och även känsligare ämnen som korruption och kvinnors rätt till mark. Både under och mellan kursveckorna får deltagarna handledning av organisatörerna i planering och innehåll.

Första veckan i Afrika

Kursen börjar med en vecka i ett SADC-land som hittills varit Tanzania, men Botswana är det land som står på tur nästa gång (i april i år). Den första veckan är tänkt som en introduktion där deltagarna bland annat lär sig hur man planerar och driver sina projekt, samt det nog så viktiga hur man förankrar projekten i sin organisation.

Några föredrag om grundläggande landadministration ingår också. En viktig bit är den sociala samvaron, där deltagarna lär känna både organisatörerna och varandra genom allt från middagar till grupparbeten. Många arbetar inom samma ämnesområden och kursen är därför också till för att skapa viktiga kontakter inför framtiden.



Kvinnors rätt att äga och ära mark finns med i kursinnehållet.



Kurserna bjuder på många kulturella möten.

Små grodorna på swahili

Under de cirka tre månader som går innan nästa fas är det tänkt att alla ska komma igång med sina projekt på hemmaplan. Ofta stöter de på patrull på något sätt i sitt upplägg, och en av deltagarna tyckte, när han ändrat sin inriktning för tredje gången, att rubriken "change project" var mycket passande!

När det är dags för två veckor i Sverige brukar de flesta ha ett ganska bra grepp om vad de vill göra, och har i de flesta fall också fått sin omgivning att tycka detsamma.

Under Sverigebesöket får gruppen gesig ut på ett antal studiebesök. Det innebär att de till exempel får besöka lantmäteriavdelningen på en kommun för att se fastighetsprocessen. De får lyssna på föredrag om fastighetsadministration i alla dess former, men också till exempel om HIV, miljöpåverkan och modern teknik för kartering.

Då denna resa kan bli deras enda i livet till Sverige så ordnas det också med lite turistande för att de ska hinna få en glimt av landet de kommit till. En vandring genom Gamla Stan var en upplevelse för många i den första gruppen, eftersom det är mycket ovanligt med gamla byggnader i södra Afrika. Björnarna på Skansen var också en favorit.

Det är spännande som arrangör att få höra vad folk från södra Afrika reagerar på

när de kommer till ett land i norra Europa. Den första gruppen var i Sverige i maj förra året, och då solen är uppe ungefär lika många timmar under hela året i deras länder tyckte flera i gruppen att det kändes mycket märkligt när solen gick upp mitt i natten! Vissa hade till och med svårt att sova när solen trängde sig på mitt i nattsömnen.

Roliga minnen

Förutom alla nya kontakter, har deltagarna bjudit på många roliga minnen. En middag hade titeln "cultural evening", och innebar att alla länder som var representerade skulle framföra en sång eller dans från sitt land. Bland många fantastiska uppträdanden var nog tanzanierna mest imponerande, som först sjöng en vacker stämsång.

När sedan de svenska representanterna framfört "små grodorna" frågade tanzanierna vad texten betydde. Efter en blixtnabb översättning fick vi sedan se "små grodorna" på swahili, med rätt melodi och allt!

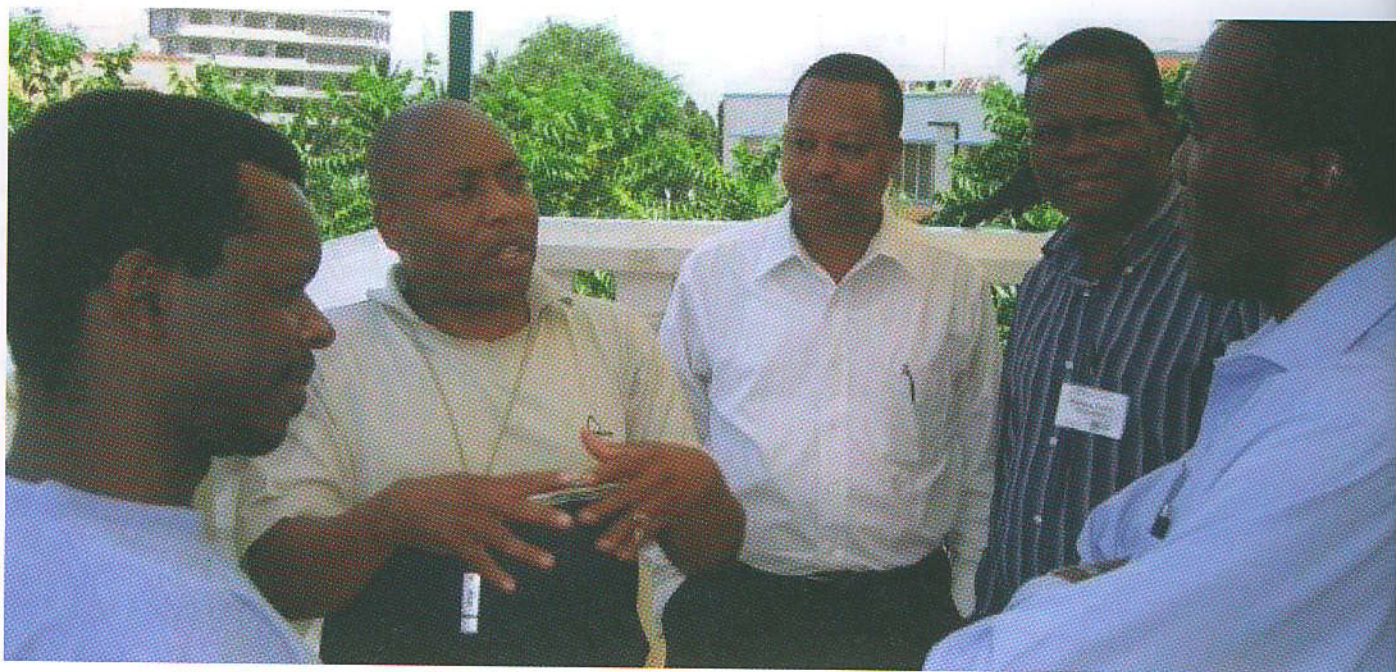
Några månader efter Sverigebesöket är det dags för sista fasen, som liksom den första genomförs i ett SADC-land. Här bjuds det också på föredrag och studiebesök, där första gruppen besökte en liten by på den tanzaniska landsbygden och fick se deras fastighetsregister. Det allra mes-

Southern African Development Community (SADC) är en organisation bildad 1980 som verkar för att främja samarbetet mellan länderna, främst när det gäller samarbete kring ekonomisk utveckling men även till exempel jämlikhet, miljö- och HIV/AIDS-frågor. Följande 15 länder ingår i organisationen: Angola, Botswana, Demokratiska Republiken Kongo, Lesotho, Madagaskar, Malawi, Mauritius, Mozambique, Namibia, Seychellerna, Sydafrika, Swaziland, Tanzania, Zambia och Zimbabwe

ta var handskrivet, men de verkade ha koll på vad de sysslade med.

Annars används mycket av tiden till att finslipa projekten, och kursen avslutas med att alla deltagarna presenterar sina projekt inför hela gruppen under två dagar.

I mitten av januari kommer den pågående kursens deltagare till Sverige. När de fick reda på att det ibland kan vara ner mot minus 20 grader denna årstid, blev flera deltagare lite bekymrade, då de allra flesta aldrig upplevt minusgrader. Om de uppmuntrande kommentarerna från organisationerna om treglasfönster, varma kläder och vackra snölandskap gick hem återstår att se.



Många studiebesök ska också hinnas med under kursveckorna.

"Sverige behöver en idé om Sverige"



Finanskrisen och globaliseringen visar att det behövs nya svar på hur jobb och välfärd ska värnas i Sverige. Det menar Lennart Weiss, Koncernchef för NAI Svefa som efterlyser en nationell agenda och ett fördjupat samarbete mellan näringslivet och samhället.

 Låt mig börja med att be om ursäkt för att jag i det första numret av denna tidning missbrukar mitt privilegium genom att bruka ett djupt föraktligt ord. Jag är patriot. Just det. Jag är visserligen VD i ett fastighetskonsultföretag, golfare, make, sommargotlänning och mycket annat hedervärt. Men patriot. Något så vederstyggligt vill väl knappast någon uttala idag?

I globaliseringens och EU-medborgarskapets tid har det snarast blivit norm att förneka att det finns något sådant som ett genuint svenskt intresse inom politik och ekonomi. Undantaget hittills har varit idrotten. Där har det varit okej att sjunga "du gamla du fria". Men kanske inte så länge till. Inom SvT och SR är sportjournalisterna numer instruerade att hålla en objektiv, journalistisk linje. Även "di svenske" ska granskas strikt neutralt. Usch och fy till allt som luktar unken nationalism. Vi som älskar idrott får hoppas att Lasse Granqvist inte är så lättstyrd.

Imponerad av Norge

Själv är jag lätt påverkad av att under sex år arbetat inom en norsk koncern.

Gång på gång har jag slagits av norrmännens förmåga till internationellt engagemang utan att för den skull tappa fokus på vad som gynnar genuint norska intressen.

Ibland tar man även svenskarna till hjälp som när man häromåret bad Wallenbergarna att köpa en kontrollpost i Aker Kvaerner, Norges dominerande industrikoncern, allt i syfte att blockera fientliga ägarintressen från att bryta in. (Även i Norge kommer "fi" från "öst".)

Mitt gamla företag Veidekke är intressant från en annan synvinkel. I ett läge när flertalet entreprenadföretag i Norge hade köpts upp av svenska storföretag valde OBOS (Norska HSB) att köpa en stor post i företaget, allt i syfte att säkerställa norska intressen på en viktig inhemsk marknad. Förutom OBOS som storägare (närmare 30 procent) har detta börsnoterade företag personalen som sin näst största ägare. Genom att årligen genomföra riktade nyemissioner – med 20 procents kursrabatt – till personalen är idag ca 50 procent av de 6.000 anställda ägare till närmare 16 procent av aktierna i bolaget. För att utöva sin makt effektivt är man samlade i en gemensam aktieägarkrets med möjlighet att uppträda gemensamt på bolagsstämman.

Därmed blockeras definitivt möjligheten till fientliga övertaganden. För att ta kontroll över ett företags kassa, krävs som bekant innehav av 90 procent av aktierna. Med personalen som stor delägare omöjliggörs pirataktioner mellan en köpare och större institutionella ägare som enbart räknar pengar.

Till detta kan jag gärna tillägga norrmännens reservationslösa beundran för den svenska industritraditionen. Visst, olja har man men trots den resursen är avunden i Norge utbredd över Sveriges förmåga att i över 100 år skapa den ena industrijätten efter den andra. Hade Volvo, ABB, Ericsson, Scania m fl varit norska företag kan vi vara helt säkra på att man agerat med större engagemang för sina intressen än vi svenskar gör.

Jämförelsen har stor betydelse i dessa dagar då finanskrisen och den globala ekonomins verkningskraft slår parallellt mot det som är basen i den svenska ekonomin. Aldrig förr har den-

na fundamentala bas för Svenska jobb och - i förlängningen – vårt gemensamma välbefinnande varit mer hotat.

Riskerna med att uttala sig från en "patriotisk" utgångspunkt blev tydliga när rektorn för Handelshögskolan i Göteborg tog bladet från munnen och krävde att staten, som en tillfällig nödåtgärd, skulle köpa loss Volvo PV, detta för Sverige så vitala industriföretag. (Inte för att äga det långsiktigt utan för att rekonstruera det och säkra jobb och know-how i Sverige.) Det skulle han inte ha gjort. Sällan har väl en debattör blivit så nedsablad, från "höger till vänster" på den politiska skalan.

Kritiker utan lösningar

Slående är att kritikerna saknar alternativa lösningar eller perspektiv på vad som är bra för just "AB Sverige". Jag tittade i exportstatistiken häromåret och kunde konstatera att tre industrikonglomerat har en alldeles avgörande betydelse för Sveriges exportinkomster; Ericsson, ABB och Volvo. De två första företagen räddades som bekant av Wallenbergarna när de var i gungning. Det ska vi vara glada för.

Att de skulle komma till Volvo:s (PV) och SAAB:s undsättning är helt orealistiskt, oavsett om de skulle vilja. Varför? Därför att de – liksom de andra större ägarkonstellationer – saknar de resurser som krävs att själva tillföra det kapital som krävs. De är för små.

När den akuta finanskrisen blåst över kommer det bli än tydligare att huvudkonkurrensen mot de för Sverige helt avgörande exportföretagen kommer från Asien. Länder där man med statens hjälp antingen pressar ned lönekostnaderna och/eller med statliga subventioner och beställningar gynnar sina egna företag. Lägg namnet Huawei på minnet. Detta av kinesiska staten uppbackade bolag är redan Ericssons viktigaste konkurrent. På sikt kanske ett dödligt hot.

Jag är i grunden tillskyndare av marknadsekonomi och privat ägande. Historien visar att staten som ägare inte bidrar med den aktiva ägarstyrning som konkurrenskraftiga företag kräver. Jag är också en varm anhängare av ett bra klimat för nyföretagande och gynnsamma villkor för privat aktieäggande. Men

stora och små företag betingar varandra.

Ett aldrig så bra klimat för nyföretagande har inga möjligheter att kompensera konsekvenserna av att bilindustrin och dess underleverantörer försvinner för gott från Sverige. Därför måste vi inse även en annan sak: Privata statligt/pensions-/löntagarägt kapital betingar också varandra, om vi långsiktigt ska kunna behålla en livskraftig, nationell industribas.

Tyvärr tror jag inte på något snart uppvaknande. För tioåret sedan hade vi ett ledande medicinskt företag i Sverige som hette Pharmacia. När staten sålde sin kontrollpost om 8 procent var detta inom forskningen ledande företag förlorat för Sverige. Uppsala har, trots många intressanta bioteknikföretag, ännu inte hämtat sig på detta område.

Skandia var Nordens ledande kapitalförvaltningsföretag, tills AP-fonderna valde att sälja sina kontrollposter till Sydafrikanska ägare. Idag ligger företags säte och därmed ett hundratal nyckelfunktioner i London. Så länge Wallenbergarna och AP-fonderna höll ihop runt Scania var det utsiktslöst för tyska VW att ta kontrollen över detta viktiga industriföretag. Men som bekant valde AP-fonderna att sälja när "priset var det rätta". Men om Scania på sikt försvinner från Sverige kan vi med rätta fråga oss om det var "värt priset" – för Sverige.

Vi blir perifera

Sverige är ett litet land med 9 miljoner invånare. Vårt unika välbefinnande är beroende av att vi kan sälja mer till utlandet än vi importerar. Den dagen Sverige förlorar sin position som industrination blir vi bara en perifer marknad för service- och underhållstjänster till den egna befolkningen. Värdet på de tjänsterna kommer aldrig att kunna finansiera våra anspråk på löner och välfärdstjänster.

I Norge, Tyskland, Frankrike m fl länder finns idag en växande insikt om att ett land – med olika medel – måste agera för att värna sin industriproduktion. Det måste vi inse också i Sverige. Därför är jag patriot.

Ägarlägenheterna är här



På riksdagens bord ligger nu ett förslag att det från och med den 1 maj 2009 ska bli möjligt att äga sin egen lägenhet i ett flerbostadshus, s.k. ägarlägenhet.

AV GÖRAN ERIKSSON

 Enligt förslaget (prop. 2008/09:91) ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet, som är avsedd att rymma endast en lägenhet, en ägarlägenhetsfastighet. Många välkomnar denna förändring i den fastighetsrättsliga lagstiftningen.

Den 1 januari 2004 infördes tredimensionell fastighetsbildning (3D), vilket betraktas som den största förändringen inom fastighetsrätten under de senaste 30 åren. Under 2004-2008 har 240 stycken 3D-fastigheter bildats. Trenden är att efterfrågan ökar något år från år. Lantmäteriet har nyligen utvärderat 3D-lagstiftningen och då gjort en samlad bedömning att bestämmelserna hittills har fungerat mycket väl.

Bostadspolitisk fråga

I 2004 års lagregler infördes en begränsning av dåvarande regering om att ägarlägenheter inte fick bildas. Det krävdes minst fem lägenheter för att en 3D-fastighet skulle kunna bildas för

hyresrätt eller bostadsrätt. Nuvarande regering har en annan politisk uppfattning och föreslår att det nu också ska bli möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter som består av en enda lägenhet. Regeringens förslag har i mycket byggts på utredningen "Att äga sin lägenhet", SOU 2002:21, och remissvaren på utredningen.

Syftet med lagstiftningen är att regeringen ser ett värde i mångfald och valfrihet i boendet. Idag finns boendeformerna hyresrätt, kooperativ hyresrätt samt bostadsrätt och nu tillkommer äganderätt. I jämförelse med hyresrätt och bostadsrätt blir det med äganderätt ett ökat boendeinflytande genom att det i princip inte finns några restriktioner. Den som köper en ägarlägenhetsfastighet kan söka lagfart enligt samma regler som gäller för andra fastigheter. Ägaren kan också inteckna och belåna sin fastighet. Ägaren kan självständigt förfoga över sin fastighet, genom att t.ex. hyra ut lägenheten utan krav på tillstånd för uthyrningen. Regeringens förhopp-

ning är att bostadsproduktionen ska öka och bedömer att det blir ett ökat utbud av lägenheter att hyra.

Lagutformning

Fastighetsbildningslagen, som gäller för bildande av 3D-fastigheter, föreslås gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Det innebär att en sådan fastighet bildas vid lantmäteriförrättning och att det är lantmäterimyndigheten som bedömer om de särskilda villkoren är uppfyllda.

Ett villkor för att en ägarlägenhetsfastighet ska kunna bildas är att det åstadkoms en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Gemensam egendom såsom yttertak, fasader, trapphus och förråd kommer normalt att ingå i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening, i vilken ägarna av fastigheterna är medlemmar.

Ett annat villkor är att ägarlägenheter tills vidare endast ska kunna bildas i samband med nyproduktion, dvs. inte i

redan befintligt flerbostadshus. En kontors- eller affärsfastighet ska dock kunna ombildas till ägarlägenhetsfastigheter under förutsättning att fastigheten inte använts som bostadshus under de senaste åtta åren. Även tillbyggnader av ägarlägenheter ovanpå befintliga hus blir möjliga att avstycka.

I 3 kap jordabalken införs regler som innebär att en lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar ska kunna föreläggas vid vite att upphöra med störningarna. Regeringen har också föreslagit att reglerna om taxering och beskattning av ägarlägenheter i sak ska vara lika som för småhus (prop. 2008/09:92). T ex ska en kommunal fastighetsavgift betalas per ägarlägenhetsfastighet med samma belopp som för ett småhus samt statlig stämpelskatt tas ut vid överlåtelse. Fastighetstaxeringen ska dock ske enligt värderingsmodellen för hyreshus och vid samma tidpunkt som allmän och förklarad taxering för dessa.

Hyresmarknad

Ägaren ska fritt kunna förfoga över sin ägarlägenhet på samma sätt som ett småhus och kan hyra ut den till vem som helst på villkor som han eller hon själv bestämmer. Förstahandsuthyrningen väntas öka när ägarlägenheter införs, men bruksvärdet sätter tak för hyrorna. I förslaget slås nämligen fast att bruksvärderegeln (55 § hyreslagen) ska tillämpas när det gäller bestämmande av hyrans storlek vid uthyrning av ägarlägenheter. Besittningsskyddet vid uthyrning av ägarlägenheter föreslås bli detsamma som vid uthyrning av småhus.

Intresse och omfattning

Intresset för de nya lagreglerna har de senaste åren varit stort hos bygg- och fastighetsbolag som ansett att nyproduktionen helt klart skulle öka, särskilt som byggandet av hyresrätter minskat. Vid den "hearing" som hölls i Rosenbad i juni med ett 30-tal olika intressenter var de flesta, med några få undantag, positiva till införandet av ägarlägenheter. Även finansiärer, inte minst från utländska bolag, har uttalat sig posi-

tivt. I Europa är det vanligt med ägarlägenheter i de flesta länder, eftersom bostadsrättsformen är ovanlig.

Hur omfattande kan då byggandet av ägarlägenheter förväntas bli? En bedömning, som gjordes i utredningen "Att äga sin lägenhet" är att det uppskattade antalet kan bli 3 000-5 000 ägarlägenheter per år. Det kan också bli ett mer dynamiskt stadsbyggande med en blandning mellan olika boendeformer.

Nuläge

Med tanke på rådande finanskris och lågkonjunktur som lett till en snabb försvagning på bostadsmarknaden kan det dock komma att bli en trög start för den nya lagen. Samtidigt kan det uppdämda behovet av att bilda ägarlägenheter bidra till att hålla uppe eller få igång byggandet igen under senare delen av 2009. Normalt brukar ca 35 000 bostäder byggas varje år, men Boverket har nyligen gjort en prognos att nybyggnationen år 2009 minskar till ca 16 000 bostäder på grund av krisen på finansmarknaden.

Internationellt perspektiv

Ägarlägenheter är ingen ny företeelse. Australien har länge haft ägarlägenheter, s.k. "strata titels", Japan och USA ("condominiums") likaså. I många länder i Europa, såsom Tyskland, Italien, Spanien och Ungern finns också olika former av ägda lägenheter. Inom FIG har en särskild arbetsgrupp inom kommissionerna 3 och 7 bildats

som arbetar med utvecklingen av 3D-fastighetsbildning och ägarlägenheter.

I Norden har vi några varianter av ägarlägenheter med direkt eller indirekt ägande. I Danmark finns s.k. ejerlejligheder, där man äger själva lägenheten medan mark och gemensam egendom innehas med samäganderätt. Den föreslagna svenska modellen liknar den danska. I Norge finns eierseksjoner, som innebär att själva flerbostadsfastigheten innehas med samäganderätt och att de skilda andelsägarna har en nyttjanderätt till en viss lägenhet i huset. Ett liknande system finns på Island. I Finland finns ett system med indirekt ägande av s.k. aktielägenheter och bostadsaktiebolag, men en utredning pågår om 3D-fastighetsbildning efter mönster från Sverige.

Vad händer nu?

Förslaget till ägarlägenheter kommer att behandlas i Civilutskottet den 27 januari. Under motionstiden har en motion kommit in från oppositionen (s, v, mp). Oppositionen yrkar att riksdagen ska avslå propositionen med hänvisning till att förslaget bland annat kan leda till orättvisor på bostadsmarknaden och bristande neutralitet mellan upplåtelseformerna på bekostnad av hyresrätten. Riksdagen kommer att behandla förslaget under våren. Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 maj 2009.

Göran Eriksson är lantmäterikonsult i Gävle.



Äganderätt ger ett ökat boendeinflytande genom att det i princip inte finns några restriktioner. Fast kanske inte så här långtgående, som i Kairo?

Kartsymboler – nytt standardiseringsinitiativ

När vi idag står inför en kraftig tillväxt av nya produkter som innehåller geodata, exempelvis informationstjänster med kartstöd på Internet, ser vi en brokig skara symboler och verktygsikoner. Det saknas standarder. Det försvårar för användare och fördyrar utvecklingsarbetet.

Ett nystartat projekt initierat av Stanli har nu som mål att åstadkomma lättillgängliga gemensamma symboler och ikoner till gagn för användare, upphandlare och leverantörer av kartor och kartapplikationer.

Ett första intressentmöte med företrädare för myndigheter, kommuner, universitet och företag inom GIS visade på stora behov av en gemensam lösning. Deltagarna menade att dagens situation med egenutvecklade symbolbibliotek och mjukvaror är ohållbar inför framtiden.

Många förslag och idéer kom fram, följande betonades särskilt:

- Nya symboler behövs, exempelvis inom miljö och turism.
- Användarvänligheten bör öka,

särskilt när kartstöd kopplas till allt fler tjänster som riktar sig till nya målgrupper som saknar förkunskap.

- Anpassning till den digitala världen krävs, pixelbegränsningar, skalproblematik och 3D-krav bör hanteras.

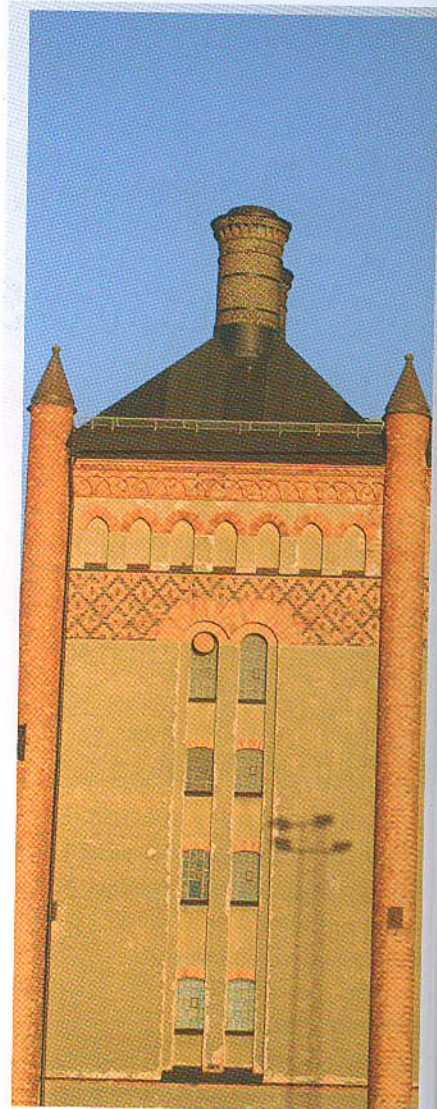
- Tillgänglighet är en förutsättning för verklig förändring, symbolerna bör finnas samlade i lättillgängliga kanaler och format.

- Det krävs en enhetlig terminologi i grunden.

- Utgå så långt som möjligt från det arbete som redan är gjort

- Tydliga avgränsningar krävs

Stanli, SIS projektområde för geodata har för avsikt att skapa en kommitté öppen för berörda organisationer. En startgrupp kommer i nästa steg planera verksamheten, specificera målen och presentera en tidsplan samt förslag till finansiering. Vill du vara med i projektet, har du idéer och synpunkter? Kontakta Henning Törner, projektledare på SIS, 08-555 521 64 eller henning.torner@sis.se



Fastighetsköpen rasar

Fastigheter för 30,1 miljarder kronor bytte ägare under fjolårets sista kvartal, vilket motsvarar en minskning med 40 procent jämfört med samma period 2007. Den bedömningen gör konsultföretaget Jones Lang Lasalle.

Under helåret uppgick transaktionsvolymen till 118,8 miljarder kronor, vilket är en minskning med drygt 20 procent jämfört med året före. Då är de extremt stora försäljningarna av Vasakronan och Sten & Ström borträknade.

Källa: Dagens Nyheter

Tidskrift med anor

Att lantmätarnas tidning hade gott anseende redan på 50-talet kan utläsas av brevet från sir Winston Churchill.

Winston Churchill tackar svensk lantmäteritidskrift med anledning av översänt särtryck ur nr 1/1950.

Western 1617.

28, HYDE PARK GATE,
LONDON, S. W. 7.

31 October 1950.

Dear Sir,

Mr Churchill has received, through Brigadier Killick, the Secretary of the Royal Institution of Chartered Surveyors in London, the translation which you have made of the Foreword he wrote for the Institution some years ago.

Mr Churchill wishes you to know how much he appreciates your kindness in sending him a copy of this article, and pleased to know that it has been published in Sweden.

Yours truly,
W. Thirdee.
Private Secretary

Mr. Erik Tobé.