

### Specialreglerade hyror kan ge fler hyresrätter

Ända sedan den 1 juli 2006 har det varit möjligt att förhandla fram speciella hyror med Hyresgästföreningen vid nyproduktion, så kallade presumtionshyror. Det innebär att hyresnivån kan bli högre än vad bruksvärdessystemet möjliggör i närliggande fastigheter. Halmstads Fastighets AB är ett av de företag som använder sig av presumtionshyror, bland annat för 58 lägenheter som håller på att uppföras i Söndrums Kyrkby.

– Denna form av nyproduktionshyror är ett sätt för oss att skapa hyresrätter på en marknad i behov av fler bostäder, säger Terje Johansson, vd för HFAB.

Halmstadsbolaget tillhör dock undantagen då presumtionshyror sällan utnyttjas vid nybyggnation idag, vilket bekymrar branschorganisationen Sabo, Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag.

– Det är förvånande att inte fler fastighetsägare använder sig av den här möjligheten, säger Sophia Mattsson-Linnala, chef för ekonomi och finans på Sabo.

### Fallande siffror för nordiskt byggande

Siffror från Sveriges Byggindustrier (BI) över bygginvesteringar i Norden under 2009 är ingen munter läsning. Investeringarna föll med 14 procent vilket kan jämföras med en nedgång på 4 procent under förra året. Prognosen är dock ett nollresultat för 2010 vilket innebär att en svag återhämtning kan skönjas.

Den svenska byggmarknaden har enligt BI kommit lindrigast undan, främst tack vare en gynnsam utveckling inom anläggningssektorn. Inom bostadsinvesteringar ligger dock Sverige sämst till, långt efter både Norge och Finland som är i topp.

– Nästa år påbörjas kanske 19 000 bostäder i Sverige, men det är ändå 3 000 färre än i Norge som har ungefär hälften så stor befolkning, säger Johan Deremar, nationalekonom på BI.

### Nytt bostadsbolag satsar stort på hyresrätter

En serie affärer ligger till grund för skapandet av ett nytt bostadsfastighetsbolag och ett bostadsutvecklingsbolag med siktet inställt på nyproduktion av hyresrätter.

Bostadsfastighetsbolaget, Tornet, kommer att ägas till 45 procent vardera av Fabege och Peab, medan resterande 10 procent kontrolleras av Brinova. De tre företagen apportionerar in fastigheter till ett värde om 600, 440 och 607 miljoner kronor i det nya bolaget.

Bostadsutvecklingsbolaget, Tornet Bostadsproduktion AB, kommer att ägas till 62 procent av Tornet medan det övriga ägandet delas mellan Folksam och Riksbyggen. Siktet är inställt på nyproduktion av 500 till 750 attraktiva hyresrätter per år i Stockholm och Göteborg samt i Mälardals- och Öresundsregionen.

– Ett uppdämt behov av hyresrätter i kombination med en tillfällig överkapacitet i byggsektorn, gynnsamt ränteläge och att regeringen beslutat att införa kreditgarantier för att stimulera bostadsbyggande, gör att vi tror på en växande efterfrågan framöver, säger Göran Wendel som blir vd för de båda bolagen.



[Till Svenska Bostadsfondens hemsida](#)



[Sista likviddag för aktuell emission  
22 januari 2010](#)



[Senaste förvärvade fastighet](#)



[Aktuella dokument](#)



[Kontakta oss](#)

## Transaktionsmarknaden börjar tina upp

Efter att ha sålt tre fastigheter i Skåne för totalt 112,5 miljoner kronor, vilket överstiger en extern marknadsvärdering från förra årsskiftet med 20 miljoner, konstaterar Wihlborgs att transaktionsmarknaden i Öresundsregionen börjat komma igång ordentligt.

– Det finns köpare på marknaden och försäljningspriset visar att nivåerna har börjat stiga, säger Anders Jarl, vd för Wihlborgs Fastigheter AB.

De tre fastigheterna som sålts är en bostadsfastighet i centrala Malmö, en kontorsfastighet i centrala Helsingborg samt en obebyggd tomt i Svedala med en total yta om 6 000 kvadratmeter.

## HSB köper bostadshus av ByggVesta

HSB Stockholm har köpt en hyresfastighet i Hammarby Sjöstad som omfattar 75 hyresrätter med 1-3 rum och kök av ByggVesta för 150 miljoner kronor.

– Köpet är en del i vår långsiktiga strategi att kunna erbjuda attraktiva hyresrätter i centrala delar av Stockholm, säger Charlotte Axelsson, vd för HSB Stockholm.

Catella Corporate Finance har varit ByggVestas rådgivare i anslutning till affären.

## Acta har ombildat för en halv miljard i Haninge

Med ombildningen av fastigheten Söderbymalm 7:51 som såldes av Actabolaget Hyresbostäder i Sverige II AB till BRF Soluret för 179,7 miljoner kronor har Acta ombildat totalt tre fastigheter i Haninge i år till ett värde om 550 miljoner. Köpeskillingen för den senaste affären motsvarade ett kvadratmeterpris om 11 200 kronor. Tenzing och Kilpatrick har varit företagets rådgivare vid samtliga affärer.

## Öbo säljer stort kommunalt bestånd

Det kommunala bostadsbolaget Öbo är i begrepp att sälja 1 000-1 500 lägenheter och har givit uppdraget till Catella. Genom att sälja av bestånd där man är för dominant och växa i områden där man är svagare hoppas Öbo kunna jämna ut sitt bestånd. Företaget planerar dessutom att bygga 700 nya bostäder.

– Öbo står inför en mycket spännande och omdanande process. Vi har aldrig sålt fastigheter i större skala tidigare och inte heller haft så många byggplaner på gång som vi har under de närmaste åren, säger Ulf Rohlén, vd på Öbo.

## 371 lägenheter säljs av allmännyttan i Gävle

Det kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna är på väg att sälja 371 lägenheter i området Brynäs och förhandlar med flera intressenter. Företaget förväntar sig att affären kommer att ge omkring 60-100 miljoner kronor och vara klar sommaren 2010. Gavlegårdarna sålde tidigare i år 239 lägenheter belägna i området Sättra.

## Svenska Bostäder sålde för halv miljard

Svenska Bostäder har sålt fastigheten Designationen 2, 3 och 4 på Södermalm i Stockholm för 504 miljoner kronor. Fastigheten, som rymmer 236 lägenheter om totalt 19 235 kvadratmeter, köptes av en bostadsrättsförening som bildats av de boende. Kvadratmeterpriset var 22 800 kronor.

## Hyresgästföreningen nöjd över regeringsbesked

Hyresgästföreningen i region Stockholm är mycket nöjda över det nya förslag till spelregler för de allmännyttiga fastighetsbolagen som regeringen presenterade den 13 november förra året. I ett nyhetsbrev skriver Hyresgästföreningen att tidigare förslag om marknadshyror hade varit "en katastrof" om de infördes, och att det nya förslaget innebär en fortsatt förhandling om hyresnivån enligt svensk modell.

## Om Svenska Bostadsfonden

Svenska Bostadsfonden är en oberoende aktör som erbjuder ett direkt deläggande i svenska bostadshyresfastigheter. Verksamheten i Svenska Bostadsfonden startade 2003 men erfarenheten hos initiativtagarna och styrelsemedlemmar samt rådgivare sträcker sig väsentligt längre bakåt i tiden. För ytterligare information; [www.svenskabostadsfonden.se](http://www.svenskabostadsfonden.se).



LAIKA CONSULTING

Nyhetsbrevet produceras av Laika Consulting på uppdrag av Svenska Bostadsfonden Management. Registrering eller avregistrering av nyhetsbrevet sker via epost till [info@lkc.se](mailto:info@lkc.se).

## Är du fastighetsägare eller mäklare?

Svenska Bostadsfonden söker bostadshyreshus i Skåne, Småland och Östergötland.

I övriga regioner söker vi större bestånd på 500 lägenheter eller fler.

Kontakta oss för mer information:

David Olsson, 070-925 34 55, [don@svenskabostadsfonden.se](mailto:don@svenskabostadsfonden.se)  
Ebba Swahn, 070-713 34 77, [esn@svenskabostadsfonden.se](mailto:esn@svenskabostadsfonden.se)  
[www.svenskabostadsfonden.se](http://www.svenskabostadsfonden.se)



**Lars Vigerland**, medlem av Svenska Bostadsfondens Advisory Board, Ekon. Dr. och Lektor i företagsekonomi med inriktning mot fastighetsekonomi. Idag verksam vid Stockholms Universitet och Södertörns Högskola.

## Vigerland – därför enades parterna om ett nytt system

Nu är äntligen det första steget i processen mot ett förändrat hyressättningsystem genomfört. Onsdagen den 13 januari 2010 gick nämligen tidsfristen ut för den departementspromemoria som behandlar de nya villkor för allmännyttan och grunddragen för de förslag till framtida regelverk för hyressättningen

i Sverige som Mats Odell presenterade den 13 november förra året. Innan en ny hyressättningsprincip börjar gälla krävs dock en gemensam lagrådsremiss, en gemensam proposition och slutligen en ny lag som är tänkt att träda i kraft den 1 januari nästa år.

Det är mycket intressant att ta del av en presskonferens som finns ute på nätet<sup>1</sup> där Mats Odell, SABO:s vd Kurt Eliasson, Hyresgästföreningens ordförande Barbro Engman och Fastighetsägarnas vd Reinhold Lennebo alla är rörande överens om att Sverige behöver en ny hyressättningsprincip och uttrycker sin tillfredsställelse över den preliminära uppgörelsen. Det skyttegravskrig som tidigare präglat debatten tycks ha ersatts av konkreta fredsförhandlingar.

Varför är då de tidigare fienderna plötligt så eniga i denna fråga? Svaret är att de var mer eller mindre tvungna att komma överens! Riskerna fanns nämligen att EU i och med en rättslig prövning skulle beslutat om en förändring utan att parterna haft någon möjlighet att påverka processen. I det ljuset var det betydligt bättre att nå en kompromiss sinsemellan. Tilläggs bör att Hyresgästföreningen, som tidigare förespråkade det gamla systemet, var i visst underläge då

indicer tydde på att EU eventuellt skulle kunnat underkänna systemet som stridande mot EU:s konkurrensregler. Det var också Fastighetsägarna som var den tidigare missnöjda parten och som lämnat in en anmälan om det svenska bruksvärdessystemet för rättslig prövning i Bryssel.

Kritik har riktats mot den senaste uppgörelsen av bland andra Björn Wellhagen vid Sveriges Byggindustrier<sup>2</sup> och andra kritiker som riktar in sig på behovet av en ännu mer avreglerad hyressättningsprincip än den som nu presenterats. De värsta kritikerna menar att det nya förslaget är alltifrån en cementering av hyresregleringen istället för att vara en uppmjukning av regelsystemet till kritik från motsatt håll om en öppning för marknadshyror.

Styrkan i det nya förslaget är trots allt den breda uppgörelsen, som garanterar dess långsiktiga överlevnad. Därmed inte sagt att denna uppgörelse är den bästa eller den sista, men det är definitivt det mest optimala utifrån de givna förutsättningar som för tillfället står oss alla (befintliga hyresgäster, framtida hyresgäster, byggindustri, samhälle och fastighetsägare) till buds. Uppgårelsen är också i den anda som brukar anses vara den typiskt svenska med korporatism och konsensus som vägledande principer. Detta framgår med all önskvärd tydlighet vid den filmade presskonferensen.

Stockholm i januari 2010

Lars Vigerland

<sup>1</sup> Regeringskansliet, Presskonferens om allmännyttans villkor, <http://www.sweden.gov.se/sb/d/3209/a/135367>

<sup>2</sup> Dagens industri, Avskaffa hyresregleringen, den 8 januari 2010