FASTIGHETSÄGARNA

Verksamhetsberättelse 2011

Fastighetsägarna Sverige

Verksamhetsberättelse för Fastighetsägarna Sverige 2011

Fastighetsägarna Sverige är en sammanslutning av sex fastighetsägareföreningar och har till uppgift att tillvarata och främja fastighetsägarnas gemensamma intressen i branschfrågor. Fastighetsägarna Sverige och dess medlemsföreningar verkar för att medlemmarna får de bästa förutsättningarna för att bedriva en framgångsrik verksamhet och medverka till en positiv samhällsutveckling.

Fastighetsägarna Sverige har under året drivit en rad näringspolitiska frågor av vikt för organisationens medlemmar genom att medverka i statliga utredningar, genom lobbyarbete och olika former av opinionsbildning och genom att besvara ett fyrtiotal statliga remisser.

Genom medlemskap i European Property Federation, EPF, får organisationen del av aktuell information om vilka förslag, lagar och regler som behandlas i EU och som kan påverka fastighetsägarnas situation i Sverige. Påverkan i ett tidigt skede genom deltagande i expertgrupper eller framförande av synpunkter på föreslagna direktiv har blivit mer aktuell under senare år då fastighetssektorn anses ha en stor potential för att bidra till ett positivt klimat- och miljöarbetet. Ett antal förslag till direktiv som diskuteras inom EU idag kommer att ha en framtida påverkan i nationell lagstiftning som berör medlemmarna.

Nya spelregler på bostadshyresmarknaden

Den tidigare hyresregleringen, där de privata företagens hyror bestämdes av de kommunala bostadsföretagens hyressättning, har varit det mest omfattande politiska ingreppet på fastighetsmarknaden. Vårt näringspolitiska arbete har därför sedan många år i hög grad syftat till att få bort de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll. För att få en ändring av svensk lagstiftning har vi, genom European Property Federation, tidigare anmält den svenska staten till EU-kommissionen.

Anmälan blev ett tungt vägande skäl för att regeringen 2007 gav ett tilläggsdirektiv till den statliga utredningen om allmännyttans villkor att lägga fram förslag om ändringar i lagstiftningen så att den blir förenlig med EG-rätten.

Det intensiva samarbete som sedan skett mellan Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO och regeringskansliet ledde till att riksdagen i juni 2010 beslutade om en ny lag som innebär att de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll togs bort fr.o.m. den 1 januari 2011, att de kommunala bostadsbolagen ska drivas affärsmässigt och att det även i övrigt ska råda konkurrensneutralitet mellan kommunala och privata fastighetsföretag. Riksdagsbeslutet ledde också till att Fastighetsägarna drog tillbaka sin EU-anmälan.

Uppföljning av ny lagstiftning

För hyresförhandlingarna har lagen haft en direkt effekt genom att Hyresgästföreningen på flera håll i landet bedriver förhandlingar parallellt med privata hyresvärdar och kommunägda bolag. På vissa orter ligger de privata värdarna till och med före allmännyttan, medan Hyresgästföreningen på enskilda orter visar en ovilja att frångå traditionen att göra upp med allmännyttan först. Vad gäller de kommunägda bolagens förmåga att agera enligt affärsmässiga principer, lär det komma att krävas en övergångsperiod. Enskilda bolag är redan där medan andra, i synnerhet på svagare marknader, kommer att behöva flera år för att – om någonsin – nå dit.

Eftersom lagstiftningen lämnar stort tolkningsutrymme kring viktiga frågor har Fastighetsägarna under året bedrivit ett aktivt påverkansarbete för att undvika att tolkningsutrymmet tas över av dem som tolkar lagen på ett sätt som motverkar regeringens intentioner om ökad konkurrensneutralitet på bostadshyresmarknaden och bättre villkor för investeringar i hyresrätter. För att bidra till en kortare övergångsperiod har vi även enskilt och i samverkan med andra, bland andra Sveriges Kommuner och Landsting, SABO och tidningen Dagens Samhälle, arbetat med information och utbildning riktad till de kommunägda bostadsföretagen och deras ägare.

Effekterna av den nya lagstiftningen går inte att se efter ett år. Det är emellertid viktigt att de förändrade villkoren följs upp och det kommer att vara en fortsatt prioriterad näringspolitisk uppgift under kommande år.

Information till politiker

Fastighetsägarna har som ett led i sin näringspolitiska verksamhet under året haft löpande kontakter med politiker, myndigheter, andra organisationer och opinionsbildare – inklusive media – för att informera om Fastighetsägarnas frågor, öka kunskapen om branschens förutsättningar och villkor samt möjliggöra beslut som underlättar våra medlemmars verksamhet.

Fastighetsägarna har under året medverkat som utställare i samband med olika partiers kommun- och landstingsdagar runt om i Sverige. Syftet har varit att informera om fastighetsbranschens samhällsbetydelse, om effekterna av den nya lagstiftnigen och om hyresmarknadens behov av neutrala villkor på skattesidan. Fastighetsägarna arrangerade också seminarier och andra aktiviteter under politikerveckan i Almedalen. Trots stor konkurrens av seminarier, var Fastighetsägarnas arrangemang mycket välbesökta. ”Äldreboomens utmaningar och framtidens boende – kan offentliga och privata aktörer kroka arm?”, ”Ideologiska vattendelare i framtidens bostadsdebatt” och ”Lokal initiativkraft – väg till fler bostäder” var seminariernas huvudrubriker. Flera namnkunniga talare medverkade, inklusive representanter från regeringen. Tillsammans med SABO och Hyresgästföreningen arrangerade vi också på Almedalens bästa läge ett gemensamt café som med hundratals besökare utgjorde ett värdefullt forum för samtal om hyresrättens fördelar och villkor. Representanter från Fastighetsägarna deltog också som talare eller experter i ett drygt tiotal seminarier som arrangerades av andra aktörer.

Stärkt äganderätt

Den privata äganderätten är grunden för en väl fungerande fastighetsmarknad. Arbetet med att förstärka den privata äganderätten genomförs i samarbete med andra näringslivsorganisationer inom Ägarfrämjandet, som gör utredningar, publicerar rapporter och driver opinionsbildning. Under året genomfördes en satsning på ökad kommunikation runt det privata ägandets betydelse. I skriften ”Äga eller ägd”, som gavs ut under året, listades de största hoten mot äganderätten. Inte minst mängden av byråkratiska regler pekades ut som en bromskloss för framgångsrikt företagande.

Etiska nämnden

Etiska Nämnden höll fyra sammanträden under året. Vid dessa behandlades bland annat ett antal överklaganden av beslut från föreningarnas ansvarsnämnder. Under hösten planerade nämnden för ett etikseminarium i februari 2012 med deltagande från Fastighetsägarnas ansvarsnämnder och externa föredragshållare.

Konjunktur- och ränterapporter

Fastighetsägarna Sverige bevakar och prognostiserar fortlöpande den makroekonomiska utvecklingen och dess betydelse för fastighetsmarknaden. Arbetet sker bland annat i form av ett antal olika rapporter, fortlöpande kommentarer i media och på Fastighetsägarnas blogg samt genom föreläsningar och medverkan i paneler.

Under året gavs två konjunkturrapporter ut som behandlade den makroekonomiska utvecklingen i Sverige och vår omvärld. Med den rapport som publicerades i februari intog Fastighetsägarna en betydligt mer pessimistisk syn på konjunkturutvecklingen än övriga bedömare. Skälet var främst att den samtida åtstramningen hos många länder i och utanför eurozonen, skulle försvaga tillväxten och därmed förvärra den statsfinansiella situationen i många länder. Denna utveckling blev tydlig under sommaren, vilket resulterade i att flera bedömare kraftigt reviderade ned sina prognoser över den ekonomiska tillväxten de kommande åren i vår omvärld och därmed även i Sverige.

I Fastighetsägarnas återkommande ränteanalyser ligger fokus på utvecklingen på bolånemarknaden. I dessa rapporter analyseras såväl penningpolitiken som bankenas marginaler. Under året har den dämpade konjunkturen, den mycket låga underliggande inflationen och fortsatt höga arbetslösheten talat för att Riksbankscheferna förr eller senare måste överge sina

relativt offensiva höjningsplaner. Det talar för lägre räntor framöver. I motsatt riktning talar det faktum att bankerna under året har ökat sina marginaler ordentligt. Bankerna hänvisar till ökade finansieringskostnader. Fastighetsägarnas ränteanalyser visar dock att marginalerna har ökat betydligt mer än finansieringskostnaderna.

Fastighetsägarna följer fortlöpande utvecklingen på den kommersiella fastighetsmarknaden. Den viktigaste produkten i det sammanhanget är Sverigebarometern som presenteras två gånger per år. Den tas fram i samarbete mellan Fastighetsägarnas regionföreningar. Barometern utgörs av en enkät som riktar sig till cirka 500 större fastighetsägare i 28 svenska städer. Svaren speglar företagens uppfattning om nuläge och förväntningar avseende vakanser, hyror, direktavkastning, priser, planerade köp, anställningsbehov samt den övergripande nationella och regionala ekonomin. Barometrarna under 2011 visade att fastighetsägarna hade en relativt ljus syn på utvecklingen i den egna branschen, trots den oroliga utvecklingen i vår omvärld.

Finansiella frågor på EU-nivå

Fastighetsägarna har under året lyft frågan om en låg moms på bostadshyror i remissyttranden som lämnats till såväl regeringen som EU avseende EU:s ”Green paper on the future of VAT”.

Från EU aviseras och beslutas om allt fler finansiella regleringar som också riskerar att drabba svenska fastighetsbranschen. Fastighetsägarna inledde under året ett arbete med att kartlägga hur regleringarna kan komma att påverka fastighetsföretag och hur man bäst kan skapa förståelse hos beslutsfattarna för att undanta fastighetsföretagen från dessa regleringar.

Fastighetsägarna har under året återigen begärt hos regeringen om en förenkling av regelsystemet om frivillig moms på lokaler.

Fastighetsägarna Sveriges storföretagsråd

Rådet, som består av företagsledarna från de ca 25 största fastighetsbolagen har under året haft fyra sammanträden. På agendan har funnits frågor rörande Lokalmarknadskommittén, aktuella företagsskattefrågor och inte minst Europaperspektivet på fastighetsägandet. Det senare temat följdes upp med en resa till Bryssel i september där frågeställningarna belystes på plats och där rådet också fick en genomgång av de finansiella direktiv som beslutats i EU och som har bäring på fastighetsfonder och kanske också vissa fastighetsbolag.

Utvecklingsfrågor med fokus på energi

Fastighetsägarnas Energiakademi är en portal på Fastighetsägarnas hemsida där fastighetsägare kan få råd och objektiv information kring åtgärder som bidrar till att minska byggnaders energianvändning och klimatpåverkan. Utvecklingsarbetet av portalen slutfördes under 2011. Regionföreningarna i Stockholm, Göteborg och Mellansverige har åtagit sig att förvalta och vidareutveckla Energiakademin.

Sveby-programmet (Standardisera och verifiera energiprestanda för byggnader), där Fastighetsägarna är engagerade, är ett branschöverskridande projekt som tar fram hjälpmedel för överenskommelser om energianvändning. I Sveby-programmet blev två delrapporter klara under 2011. Under året genomfördes också en tävling där man i förväg skulle beräkna energiprestanda i en bostadsbyggnad. Värdena jämfördes sedan med den verkliga byggnadens prestanda. Tre vinnare korades under Energimyndighetens Energiutblick i Göteborg i mars 2011.

Fastighetsägarnas engagemang i Green Building-programmet avslutades den 31 maj 2010 och togs i stället över av Sweden Green Building Council, SGBC, som Fastighetsägarna var med och grundade 2009. SGBC:s mål är att utveckla miljö- och hållbarhetsarbetet inom bygg- och fastighetsbranschen. I slutet av 2011 hade SGBC 141 medlemsföretag, representerande alla branscher inom den byggda miljön. Fastighetsägarna Sverige är representerade i styrelsen för SGBC.

Plan- och bygglagstiftningen

Den nya Plan- och bygglagstiftningen, PBL, trädde i kraft i maj 2011. Viktiga förändringar som berör fastighetsägarna är att kontrollen av byggandet stärks, miljöhänsynen i planeringsarbetet tydliggörs, tillgången till grönområden för boende säkerställs och tillgängligheten till byggnader förbättras för personer med nedsatt rörelseförmåga. Nya tillämpningsföreskrifter till PBL träder ikraft 1 januari 2012 och omarbetade ändringsföreskrifter börjar gälla från 2013. Fastighetsägarna har svarat på ett flertal remisser i anslutning till Boverkets arbete med tillämpningsföreskrifter och även framfört sypunkter i Boverkets byggråd.

Egenkontroller och tillsynsavgifter enligt Miljöbalken

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningar genomför i ökad utsträckning kontroll av fastighetsägarnas egenkontroller och debiterar tillsynsavgifter i anslutning till kontrollerna. Fastighetsägarna anser att många av frågeställningarna redan regleras av andra bestämmelser och ifrågasätter dessutom nyttan med tillsyn av egenkontroller. Fastighetsägarna har uppmärksammat frågan genom debattartiklar men också prövning av ett ärende som avgjordes i Miljödomstolen under 2011 men är överklagat till Miljööverdomstolen genom Fastighetsägarna Stockholm i syfte att få till stånd en prövning av lagligheten i tillsynsavgifter.

Reviderat direktiv om byggnaders energiprestanda och nära noll energibyggnader

Fastighetsägarna har lämnat synpunkter på förslag till ändringar av lagen om energideklarationer. Fastighetsägarna efterlyser i sitt remissvar förenkling och förtydligande av regelverket och avslår förslaget om obligatorisk besiktning på plats i samband med energideklaration. Direktivet kräver också att respektive medlemsland definierar nära noll energibyggnader och tillämpar föreskrifterna på alla nya byggnader senast 31 december 2020 och på offentlig ägda byggnader senast 31 december 2018. Regeringens proposition om ändringarna i energideklaration planeras under våren 2012.

Gröna hyresavtal

Fastighetsägarna har under år 2011 utvecklat en standardmall för gröna hyresavtal för kontorslokaler. Avtalet kommer att lanseras under våren 2012 och ingå i Fastighetsägarnas avtalssamling i Fastighetsägarna Dokument. Syftet med gröna hyresavtal är att skapa en plattform för samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst i en gemensam strävan att minska lokalens miljöpåverkan. Avtalsförslaget är utvecklat av en arbetsgrupp där både hyresvärdar och hyresgäster ingått.

Energi- och miljökommitté inom EPF

Genom EPF:s Energi- och miljökommitté har Fastighetsägarna arbetat och bidragit med olika förslag för att påverka direktivens innehåll och samtidigt ta tillvara fastighetsägarnas intresse i ett

tidigt skede. De förslag till direktiv som är aktuella för närvarande och varav en del som kommer att förhandlas under 2012 är bl.a. förslag till direktiv om energieffektivitet, förslag till direktiv om byggnaders vattenanvändning, förslag till miljöklassning av byggnader. Förslaget om energieffektivitet som presenterades under 2011 har omfattande förslag till åtgärder i byggnader. Ett antal medlemsstater är mycket kritiska till förslaget av principiella skäl och ifrågasätter EU-reglering, bland annat kravet på mätning och debitering av energianvändning i både nya och befintliga byggnader.

Samverkan i en rad externa arbetsgrupper

Under året har Fastighetsägarna samverkat i en rad externa arbetsgrupper, bland annat i den Nationella grannsamverkansgruppen där vi deltagit i planeringen av en nationell konferens om Grannsamverkan januari 2012. Vi är också representerade i projektet Hållbart Samhällsbyggande i Världsklass. Vi har vidare deltagit i både Boverkets och Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps, MSB, referensgrupper kring brandskydd kring planeringen inför 2012 års seminarieserie om brandskydd i flerfamiljshus

Stor uppmärksamhet för Nils Holgerssonrapporten

För 16:e året i rad genomfördes den s.k. Nils Holgerssonundersökningen, där fastighetsägarnas kostnader för värme, el, VA och avfall undersöks i landets samtliga kommuner. I stället för att presentera hela undersökningen samlad, presenterades varje nyttighet separat var för sig, vilket ledde till en kraftigt ökad medial publicitet under längre tid. Sammanlagt uppmärksammades resultaten i ca 500 artiklar i press och på webben, jämfört med knappt 400 artiklar 2010.

Årets Nils Holgersson lyfte inte minst fram de kraftiga höjningarna av elnätspriser. Problemen på elnätsmarknaden fick stor medial uppmärksamhen. Fastighetsägarna kommer att fortsätta att driva frågan om reglering och övervakning av elnätsleverantörerna. Under året gjordes också en specialstudie, där sambandet mellan energibesparing och sänkta kostnader jämfördes. Studien visade att incitamenten för att spara energi av kostnadsskäl är små. En 25-procentig energibesparing gav i många kommuner bara några få procents kostnadsbesparing, framförallt beroende på att de fasta avgifterna ofta är höga och alltså inte påverkas av energibesparingar.

Normer och standarder för stabila förutsättningar

För att skapa stabila förutsättningar och undvika onödiga tvister, arbetar Fastighetsägarna för att ta fram normer och standarder på områden som är viktiga för medlemmarna, till exempel enhetliga avtalsformulär.

Arbetet med att ta fram riktlinjer vid in- och utflyttningar i flerbostadshus har fortgått under året och beräknas vara klart under våren 2012. Hyresgästföreningen, Sabo och Konsumentverket/KO deltar i arbetet.

Samarbetet med Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare, SHR, för att ta fram ett nytt hyreskontrakt för hotell har fortgått under året och beräknas vara klar våren 2012.

Under 2011 inleddes ett arbete med att ta fram ett nytt system för att fr.o.m. den 1 januari 2012 i egen regi kunna tillhandahålla Fastighetsägarnas formulär elektroniskt. I och med det avslutas det nuvarande avtalet med DokumentConcept (det s.k. Itkett-systemet). Fastighetsägarna Dokument är det nya namnet för Fastighetsägarnas formulärsamling. I samband med införandet av

Fastighetsägarna Dokument har flertalet formulär gåtts igenom och fått en enhetlig utformning samtidigt som vissa sakliga och redaktionella ändringar gjorts. Arbetet med Fastighetsägarna Dokument har drivits i nära samarbete med såväl medlemmar som med fastighetssystemleverantörer, vilket bidragit till en ny användarvänlig tjänst som lanserades skarpt vid årsskiftet 2011/2012.

Arbete har också påbörjats med att ta fram en gemensam webbshop för hela organisationens trycksaker och förlagsprodukter. Webbshopen kommer att lanseras i början av 2012.

Särskilt råd för bostadsrättsfrågor

Under 2011 bildades ett nationellt BRF-råd som är organisationens referensgrupp för bostadsrättsfrågor. Genom etableringen av BRF-rådet har Fastighetsägarna tagit ett samlat grepp om BRF-frågor på nationell nivå. Avsikten med rådet är att det ska bidra till en ökad kunskapsdelning och samverkan inom organisationen och stärka medlemsnyttan för bostadsrätter nationellt. Rådet, som består av brf-experter från organisationens alla regioner, har träffats ett flertal gånger under året. Arbetet med att ta fram ett brett informationsmaterial för brf-styrelser har inletts och i första hand produceras en övergripande skrift som tar upp det viktigaste som medlemmarna i en brf-styrelse bör ha kunskap om.

Ökat samarbete kring utbildningsfrågor

Samarbetet i organisationen kring utbildningsfrågor har stärkts under året. Ett nytt samverkansavtal har upprättats där det tydliggjorts att ambitionen är att skapa ett enhetligt grundutbud kring föreningarnas kurser. Bolagets engagemang i Fastighetsägarna Utbildning har stärkts under året genom att vi numer innehar ordförandeposten i nationella utbildningsgruppen och avser att utvidga vårt bidrag till utbildningsverksamheten genom att kansliets experter i högre utsträckning ska delta som lärare i olika kurser samt genom att den nationella utbildningskoordinatorn placeras i bolaget

Under året inledde vi också ett samarbete med Estate Media kring konferensen Fastighetsdagarna 2012 som hålls i Åre i januari 2012 med fokus på de viktigaste frågorna och möjligheterna på fastighetsmarknaden, inte minst den del som utgörs av kontor och handel.

Satsning på välfärdsfrågor

I maj lanserade vi boken ”Välfärd att hyra - 13 röster om äldreboomen och hyresrättens möjligheter”.

I tretton nytänkande debattinlägg av professorer, välfärdsekonomer, författare, arkitekter, omsorgsföretagare och fastighetsägare belyste de hyresrättens outnyttjade potential. Genom att presentera olika perspektiv på hyresrättens möjligheter pekar vi på de hinder som nuvarande hyreslagstiftning skapar. Boken fick ett mycket gott mottagande och har bidragit till att gjuta nytt liv i debatten om framtidens boende för äldre.

Entreprenörer kan skapa välfärd

Hjälpmedelsinstitutets avdelning Bo bra på äldre dar beviljade under sommaren stöd till Fastighetsägarna för att tillsammans med Sveriges Byggindustrier och Almega hemserviceföretagen visa hur privata aktörer kan bidra till att utveckla och driva bra bostäder och

boendemiljö för äldre. Boendefrågor för äldre har av tradition varit kommunernas och de kommunala bostadsbolagens angelägenhet. Genom denna ansökan vill Fastighetsägarna skapa bättre förutsättningar för privata företag att utveckla nya erbjudanden för äldre och stimulera till mer samverkan mellan privata och offentligt ägda aktörer. Projektet påbörjas under 2011 och ska vara slutfört den 25 maj 2012.

Projektet återkopplar till det uttalanden som barn- och äldreministern gjorde på ett av Fastighetsägarnas seminarier i Almedalen. Maria Larsson efterlyste en mångfald av boenden för äldre och fler aktörer på marknaden. Hon ansåg att det måste införas långsiktiga spelregler för byggmarknaden och att det stränga regelverket ses över. Hon flaggade också för att äldres boende kan lösas med offentlig och privat samverkan.

Mässor och priser

Under året deltog Fastighetsägarna med både monter och föredragshållare på det stora fastighetsarrangemanget Business Arena i Stockholm i september. Vi deltog också på Easy Fairs Fastighetsmässa i mars 2011, där Fastighetsägarna var medarrangör och Fastighetstidningen officiell mässtidning. För 17:e året genomförde Fastighetsägarna tillsammans med CFI Group den årliga undersökningen Fastighetsbarometern, som mäter hur nöjda lokalhyresgästerna är med sin hyresvärd. Högst Nöjd-Kund-Index hade Norrporten som tog emot sitt pris vid ett lunchseminarium. Fastighetstidningens pris, Årets Fastighetsägare, gick 2011 till Anders Bodin, en privat fastighetsägare i Stockholm, som tog emot sitt pris i samband med Fastighetsägarnas fullmäktigemiddag.

Utvecklad webbnärvaro

Fastighetsägarna har under året utvecklat sin webbnärvaro och utöver den egna webbplatsen adderat kanaler som Facebook, Flickr, Youtube och Linkedin, vid sidan av Twitter där vi redan sedan tidigare var närvarande.

Fastighetstidningen – ny hemsida och nyhetsbrev

Fastighetstidningen kom under året ut med 10 nummer och producerades av Intellecta. Under året producerades också de redaktionella bilagorna Deklaration, Energi/miljö/teknik och IT & Fastighet. Tidningen lanserade under året en ny hemsida och också ett elektroniskt nyhetsbrev som kommer ut fyra dagar i veckan med nyheter från fastighetsbranschen. Under året har vi också tagit fram en bok med en sammanställning över de senaste årens ”Tips och råd”.

Kongressen avskaffas

Vid årets fullmäktigemöte i oktober, beslutades att avskaffa Fastighetsägarna Sveriges kongress. Kongressen, som tidigare sammanträtt minst var femte år, har varit Fastighetsägarna Sveriges högsta representativa organ. Kongressens viktigaste uppgift har varit att utfärda rekommendationer för verksamhetens långsiktiga inriktning och mål. Detta kommer framöver i stället att göras av Fastighetsägarna Sveriges fullmäktige.