

Fastighetsägaren.

Nyhetsbrev från Fastighetsägarna MittNord • Nummer 2 2026



I samband med årsmötet tog Rune Tegelstaden, vd Tegelstaden Bygg AB, emot utmärkelsen Årets fastighetsprofil 2025. MittNords vd Susanna Roback och ordförande Björn Åqvist överlämnade diplom och blommor.

Årsmöte med skarpt omvärldsfokus

45 förtroendevalda samlades på Arlanda för att delta vid Fastighetsägarna MittNords årsmöte den 28 april. Inbjuden gäst var Mark Vadasz från Säkerhetspolisen som berättade om den förändrade hotbilden mot Sverige. I anslutning till årsmötet uppmärksammades också Årets fastighetsprofil Tegelstaden Bygg AB.

Efter årsmötet tog programmet vid med inspiration från branschen. Rune Tegelstaden, vd Tegelstaden Bygg, fick ta emot utmärkelsen Årets fastighetsprofil 2025. Han delade med sig av sin resa – från tidiga erfarenheter till framtidsplaner. Tegelstaden har under lång tid varit en drivande kraft i utvecklingen av Katrineholm, med fokus på att bygga, förvalta och bidra till stadens tillväxt – med en tydligt hyresgästnära inriktning.

Avslutningsvis fick deltagarna ta del av ett högaktuellt och tankeväckande föredrag av Mark Vadasz från Säkerhetspolisen. Han gav en inblick i myndighetens uppdrag och arbete, och visade hur hotbilden mot Sverige har förändrats de senaste åren.

Genom konkreta exempel, statistik och beskrivningar av verkliga tillvägagångssätt belyste han hur spionage och otydlig informationsinhämtning kan gå till i praktiken.

Föredraget gav insikter i hur både privatpersoner och organisationer kan minska risken för att känslig information hamnar i fel händer. Det handlar bland annat om ökad medvetenhet, rutiner och förståelse för vilken information som kan vara av intresse för främmande makt.

Sammantaget blev det en uppskattad dag som kombinerade formella beslut, branschinspiration och ett viktigt omvärldsperspektiv – frågor som i allra högsta grad påverkar även fastighetsbranschen.



”Här finns möjligheter att skapa fler bostäder snabbt, billigt och långsiktigt hållbart”

Jens Pihlblad

Från pilot till ny platssamverkan

Tolv fastighetsägare medverkar i den fortsatta utvecklingen av Sollefteå stadskärna. Tillsammans med Sollefteå kommun och andra intressenter investerar de för att skapa mer attraktiva och levande mötesplatser i stadskärnan.

3

Elnätsavgifterna fortsätter att stiga

På tre år har elnätsavgifterna ökat med mer än fem gånger inflationen. Det visar Nils Holgersson-gruppens årliga kartläggning.

5

Nu är det god tid att planera för FNI

Den 1 januari 2027 införs krav på fastighetsnära insamling av förpackningar i Sverige. ”Det här är en av de större förändringarna i avfallssystemet på många år. Ansvarsfördelningen blir tydligare, men också annorlunda”, säger Jens Pihlblad, Fastighetsägarna.

10

7

”En studsmatta får inte medföra några risker för miljö eller hälsan för boende eller besökare”

Ulrika Odeblom



KRÖNIKA

Utan förändring fortsätter vi bygga nytt där det inte behövs

Sverige planerar sin bostadspolitik som om hela landet växer. Det gör det inte. Norra Sveriges industriinvesteringar pendlar mellan en fungerande samhällsomvandling och av akut bostadsbrist. Samtidigt står kommuner i andra delar av landet med tomma lägenheter, vikande befolkning och en bostadsmarknad som tappar fart. Det är två skilda verkligheter som vi fortsätter att behandla som en.

Det är inte bara ineffektivt. Det är direkt ansvarslost.

Vi har fastnat i en utväddad befolkningslogik där lösningen alltid varit att bygga mer. Men problemet i dag är större än så. Det handlar inte bara om volym utan också om träffsäkerhet. Vi bygger för ett Sverige som det såg ut förr.

Demografin har förändrats i snabb takt med minskat barnafödande, en åldrande befolkning och allt fler små hushåll. Ändå fortsätter vi att planera bostäder utifrån gamla normer om hur människor bor och lever.

Och medan nyproduktion diskuteras som om det vore den enda vägen framåt är det lätt att glömma den största outnyttjade resursen vi har – det befintliga beståndet.

Här finns möjligheter att skapa fler bostäder snabbt, billigt och långsiktigt hållbart. Kontor kan bli bostäder. Lokaler kan få nytt liv. Fastigheter kan byggas på och utvecklas. Dessvärre bromsas många av dessa idéer och projekt av regelverk som inte är anpassade för förändring.

Plan- och bygglagen är i praktiken utformad för ett samhälle där förändring sker långsamt och förutsägbart. Så ser inte verkligheten ut.

Vi behöver en bostadspolitik som klarar av rörelse, som vågar prioritera omställning och som inser att flexibilitet är en förutsättning. Utan förändring fortsätter vi att bygga nytt där det inte behövs och missar möjligheten att använda det vi redan har där det faktiskt efterfrågas.

Det har vi inte råd med.



Jens Pihlblad
Bostadspolitisk expert

Redaktion

Fastighetsägaren

Ansvarig utgivare: Susanna Roback, vd
Redaktion: Christian Fredriksson,
Karolina Veabråten, Jens Pihlblad,
Christina Friberg
Grafisk form: Christian Fredriksson
Tryck: Gävle Offset 2026



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

Du följer oss väl på LinkedIn?

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



Från pilot till nytt platssamverkansprojekt

Lokala fastighetsägare tar fortsatt ansvar för att fullfölja visionen och vara delaktiga i att vidareutveckla de två områden i Sollefteå stadskärna, som ingått i en pilot av platssamverkan (BID) med Sollefteå kommun och Fastighetsägarna MittNord.

Projektområdena omfattar Torgparken, som nu blir Mulleparken, och det nya Kulturstråket, som innefattar delar av gågatan, genom nya Atti gränd via Stadsparken och Orrtorget.

I den nya satsningen deltar tolv fastighetsägare och övriga intressenter, som står för 40 procent av investeringarna. Sollefteå kommun står för resterande 60 procent av investeringarna i aktuella områden.

Investeringarna genomförs i tre etapper under perioden 2026-2028 och omfattar totalt 1,5 miljoner kronor. Visionen är att utifrån ledorden hemtrevligt, naturligt och unikt, utveckla generationsöverskridande mötesplatser som ökar stadskärnans och



stadens attraktivitet.

– Tack vare att vi i tidigt skede kunnat påbörja förvandlingen av platserna genom ett antal installationer, har vi lyckats skapa ett långsiktigt engagemang. Det här visar på vilka möjligheter som fastighetsägare genom platssamverkan på frivillig grund har att

Etapp 1 – detta händer 2026

Torgparken:

- Identitetsbyggande belysning
- Storytelling i ljudinstallation och skyltning
- Förstärkt entré

Kulturstråket & Atti gränd:

- Identitet i symboler och skyltning av Kulturstråket
- Möblering och belysning på Orrtorget
- Kreativa bänkar och linspänd utsmyckning på gågatan

Medfinansiärer

Medfinansiärer som möjliggör fortsatt utveckling av det offentliga rummet i Sollefteå stadskärna:

ADR Citybostäder, M&M i Ådalén, Carlsson Fastigheter, NP3 Fastigheter, Nordixa Fastigheter, SP Fastigheter i Sundsvall, Quadratum Invest, Tornfast, Stadskronan Fastigheter, HSB Södra Norrland, Solatum, Fiskja Fastigheter och ADC media (intressent).

påverka investeringar i det offentliga gaturummet, säger Christina Friberg,

Fastighetsägarna MittNord fortsätter genom Christina Friberg att samordna processen för platssamverkan och Sollefteå kommun projektleder genomförandet av insatserna.

Lapp på luckan när "Byggsandra" gästföreläste för Building Women i Umeå



Fullsatt och engagerat var det när Building Women arrangerade nätverksträff i Umeå med inspirationsföreläsning av Sandra "Byggsandra" Mobaraki.

Stort engagemang för en mer inkluderande bransch

Den 20 april bjöd Fastighetsägarna genom nätverket Building Women in till en after work med inspirationsföreläsning av Sandra "Byggsandra" Mobaraki som delade med sig av sin personliga resa och hur hon arbetar för en mer jämställd och inkluderande bransch.

Det stora intresset medförde att evenemanget blev slutsålt och fyllde alla 55 platser.

– Det känns otroligt glädjande att vi tack vare ett gott samarbete med Byggföretagen och lokala branschföreträdare tillsammans har hittat ett format för att arbeta med mångfald och jämställdhet. Samtidigt som vi kan erbjuda en arena för alla i branschen där vi kan knyta kontakter, stötta och moti-

vera varandra, säger Christina Friberg, näringspolitiskt ansvarig, Fastighetsägarna MittNord.

Unik samverkan

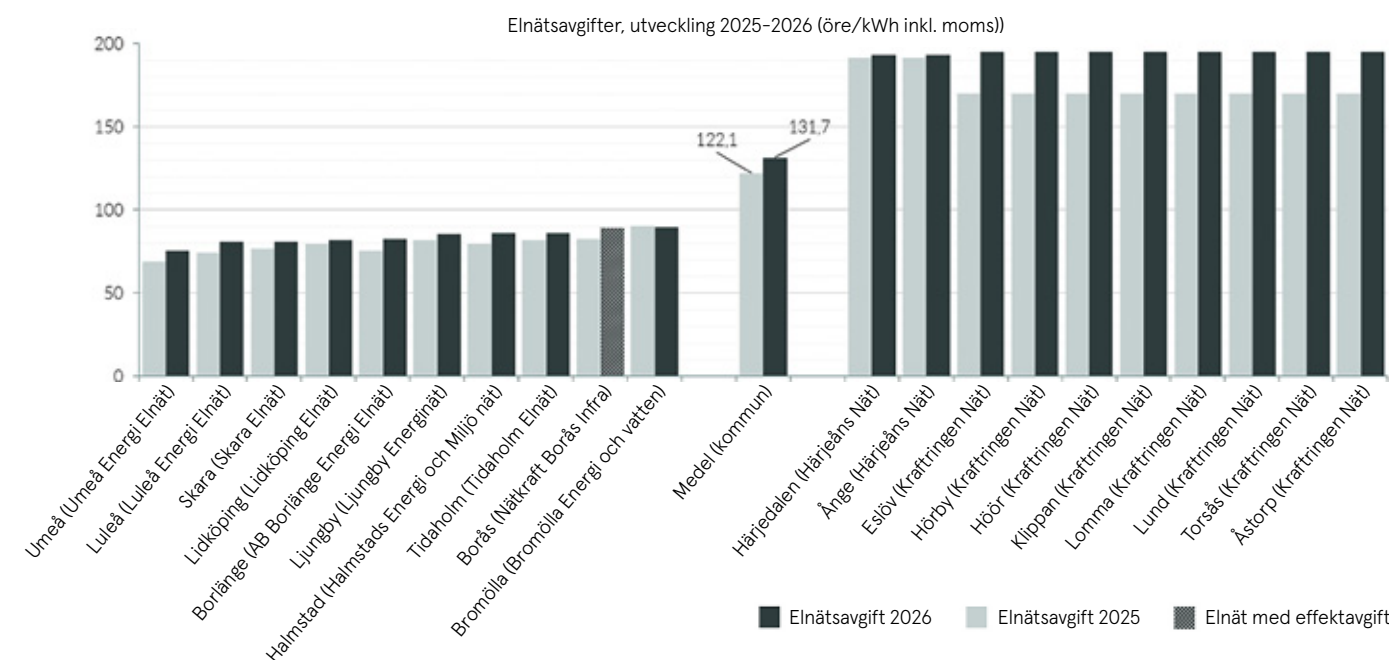
Building Women är ett nätverk för bygg- och fastighetsbranschen som syftar till att verka för en mer jämställd och inkluderande bransch genom att attrahera, stötta och behålla en mångfald inom bygg- och fastighetsbranschen. Nätverket är grundat i Umeå av Fastighetsägarna och Byggföretagen och är en unik samverkan för ett lokalt nätverk. Verksamheten bedrivs med stöd av en strategigrupp, som representeras av förtroendevalda från branschens aktörer, samt kommunen.

Utöver det strategiska arbetet bjuder nätverket två till tre gånger per år in till inspirationsföreläsningar och nätverkande, varav ett av dessa tillfällen riktar sig enbart till ledningsgrupper. Kostnader för aktiviteter och större evenemang möjliggörs genom ett partnerskap, idag åtta partners.



Lars Carlstedt, vd och koncernchef Balticgruppen, och Sandra "Byggsandra" Mobaraki.

Elnätsavgifterna fortsätter att stiga kraftigt i landet



Elnätsavgifterna fortsätter att öka kraftigt och stiger med i genomsnitt åtta procent. På tre år har elnätsavgifterna ökat med mer än fem gånger inflationen. De bolag som infört effektagifterna höjer elnätsavgifterna betydligt mer än övriga bolag, i flera fall med över 20 procent. Det visar Nils Holgersson-gruppens årliga kartläggning.

Energimarknadsinspektionen har inte kunnat göra en nationell sammanställning av elnätsavgifterna – så komplexa är de nya prismodellerna. Nu presenterar Nils Holgersson-gruppen den sammanställning som saknas. Kartläggningen visar att elnätsavgifterna fortsätter att öka i stora delar av landet. På tre år har de stigit med 26 procent, jämfört med inflationen som under samma period uppgick till fem procent.

– Elnätsavgifterna har stigit 500 procent mer än inflationen på tre år. De allra största höjningarna i år återfinns framför allt hos elnätsbolag som infört så kallade effekt-



Agnes Pransjö, näringspolitiskt ansvarig.

avgifter, säger Björn Berggren, ordförande Nils Holgerssongruppen.

Fyra av tio hushåll bor i en kommun där elnätsbolagen infört effektagifter. Bolag som har infört effektagifter höjer med i genomsnitt tio procent, att jämföra med fyra procent för de bolag som ännu inte infört modellen. I vissa fall uppgår höjningarna till över 20 procent.

I region MittNord sticker Mälarenergi, med nät i Västerås, Köping, Kungsör, Hallstahammar och Arboga, ut med den största höjningen på 29,5 procent.

– Höga taxor och avgifter pressar fastig-

hetsbolagen och påverkar utvecklingen i Västmanlands län negativt. Så kraftiga höjningar märks tydligt för många aktörer. Därför är det samtidigt välkommet att Mälarenergi valt att slopa effektagiften, säger Agnes Pransjö, näringspolitiskt ansvarig på Fastighetsägarna MittNord.

De högsta elnätsavgifterna finns fortsatt i södra delen av landet. Sju av de tio dyraste kommunerna återfinns i Skåne där Krafttriften är dyrast. På andra plats i pristoppen placerar sig Härjans Nät i Ånge kommun i Västernorrland och Härjedalen i Jämtland, med 193,3 öre/kWh.

De kraftiga höjningarna kommer efter att Energimarknadsinspektionen höjt intäktsramarna för elnätsföretagen för perioden 2024-2027, vilket gett bolagen större möjlighet att höja avgifterna. Samtidigt har både riksdagen och Energimarknadsinspektionen pekat på behovet av att se över regleringen för att säkerställa att elnätsbolagen inte överkompenserar på kundernas bekostnad.

– Politiken behöver arbeta aktivt för att hålla nere avgifterna och att öka förståelsen för kundernas situation. Ett sätt kan vara att skapa en taxedialog för att diskutera dels hur modellerna ser ut, dels hur det påverkar fastighetsägarnas situation, säger Agnes Pransjö.

Maxa ditt förmånsavtal

Prisvärt och enkelt elavtal

Som fastighetsägare kan du ge ännu mer än tak över huvudet. Nu har du chansen att erbjuda dina hyresgäster ett prisvärt och hållbart elavtal – en enkel gest som gör skillnad för både trivselen och miljön.

Vi på Fastighetsägarna är stolta över vårt långvariga samarbete med Eskilstuna Energi och Miljö (EEM) – ett partnerskap som sedan 2010 har gett fastighetsägare tillgång till trygga och förmånliga elavtal.

Nu har förmånsavtalet blivit ännu bättre. Du kan nu låta dina hyresgäster ta del av samma prisvärda erbjudande som EEM erbjuder dig som fastighetsägare.

Färdigt kommunikationsmaterial finns redo att dela ut eller mejla till dina hyresgäster. Tillsammans sprider vi ett erbjudande som gynnar både dig, dina hyresgäster.

- **Enkelt och tryggt:** Tydliga villkor, låga priser och inga dolda avgifter.
- **Hållbarhet i fokus:** All el från EEM är fossilfri – stärk ditt anseende som en fastighetsägare som prioriterar miljön.

► **Nöjdare hyresgäster:** Du visar omtanke för både ekonomi och hållbara val, vilket ökar trivselen och lojaliteten.

Gå in på eem.se/fa-mittnord eller skanna QR-koden
Användarnamn: **MittNord**
Lösenord: **MittNordFA07-10**

► **Tveka inte att höra av dig** till EEM om du har några frågor eller vill se över ditt eget elavtal, ring 016-10 66 32 eller mejla EEM: foretagsforsaljning@eem.se.

Så gör du

► Som medlem i Fastighetsägarna har du redan tillgång till ett förmånligt elavtal genom Eskilstuna Energi och Miljö. Nyheten är att även dina hyresgäster kan ta del av samma villkor – och vi har gjort det enkelt för dig att dela erbjudandet vidare.

- 1 Hämta material här eem.se/fa-mittnord
- 2 Mejla dina hyresgäster, sätt upp på anslagstavla eller lägg i brevlådan.
- 3 Hyresgästerna kontaktar EEM för att teckna avtalet.
- 4 Du är klar! Enklare blir det inte.



Fastighetsägarna i Almedalen

Almedalsveckan är en viktig arena för politiska samtal där Fastighetsägarna deltar i seminarier, debatter och personliga möten. Vi lyfter fastighetsbranschens prioriterade frågor för att bidra till en positiv samhällsutveckling.

Under Almedalsveckan 2026 medverkar våra experter i seminarier om bostadspolitik, hållbarhet, trygghet, beredskap, energi, infrastruktur och ny teknik.

På vår hemsida fastighetsagarna.se/aktuellt/almedalen har vi samlat de seminarier där Fastighetsägarna medverkar under veckan. Programmet omfattar bland annat EU:s bostadsplan, hyresmarknadens utveckling, återbruk i bygg- och fastighetssektorn, solenergi på stora tak, klimatanpassning, VA-investeringar och fastighetssektorns roll i Sveriges beredskap.

Välkomna som medlemmar!

Kathrin Kunze	Hedemora
LGHL Fastigheter AB	Östersund
Manzette AB	Uppsala
Marcus Nygren	Nordmaling
Bonnier Fastigheter AB	Stockholm
A Mänä AB	Mora
St Josef Arbetarens Katolska Församling	Luleå
CRP Utveckling AB	Stockholm
Anneli och Ulf Markström	Västerås
Joar Sandström	Umeå
Residensia Förvaltning AB	Stockholm
Linnebäck 425 AB	Karlskoga
Norrköping Lokatten 1 AB	Norrköping
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	Örebro
Fotbollen 22 AB	Piteå
Ljungårdens Fastigheter AB	Arboga
NWC Fastigheter AB	Boden
Nimo AB	Östersund
Press-Huset i Piteå AB	Piteå
Mema Bygg AB	Borlänge
Anders Öhman	Nyköping
Umedalens EI AB	Umeå
Holmström Kjell-Arne	Umeå
Serdar Ertekin	Örebro
Mannersons Nova AB	Norrköping
Hantverkshuset Svartvik Aktiebolag	Sundsvall
Marcus Karlsson	Bromma
Svenska Industristaden Uppsala AB	Uppsala
Norabostäder AB	Nora
Kulthammar By Fastighets AB	Ljusdal
Affärsfastigheter i Hammerdal AB	Östersund
Ares Fastigheter AB	Göteborg
Christineholm Förvaltnings AB	Nyköping
Hägglund Linda	Örnsköldsvik
Kent Vestermark	Skellefteå
Kungkarl Fastighets AB	Södertälje

Fråga experten



Ulrika Odeblom | Fastighetsjurist
ulrika.odeblom@fastighetsagarna.se

Studsmatta på gården? Det är upp till fastighetsägaren

FRÅGA Flera av mina hyresgäster har gemensamt köpt en studsmatta som de ställt på den gemensamma gården så att barnen ska kunna hoppa. Får de utan vidare göra det? Ingen har frågat mig som hyresvärd om lov.

► Under sommarhalvåret är det många hyresgäster som önskar ha studsmattor på gårdarna, men för att få ställa upp en studsmatta behöver hyresgästerna ha hyresvärdens tillstånd. Hyresgäster kan inte utan vidare ställa fram en studsmatta på den gemensamma gården och det är olyckligt att de köpt en innan de frågade om lov.

Det är hyresvärden som är ansvarig för att hålla fastigheten säker och en studsmatta får inte medföra några risker för miljö eller hälsan för boende eller besökare. En studsmatta kan vara en stor säkerhetsrisk och det är tyvärr hyresvärden som kan hållas ansvarig om olyckan är framme. Det är upp till varje hyresvärd om de vill godkänna studsmattor eller ej, men man ska vara medveten om att det är fastighetsägaren som är ytterst ansvarig för säkerheten på fastigheten. Många hyresvärdar har egna ordningsregler som förbjuder studsmattor på deras mark eftersom man inte är villig att ta risken.

”Man kan skriva avtal med hyresgästen där man reglerar vad som gäller angående studsmattan”

Skulle det vara en hyresgäst som vill ställa en studsmatta på sin egen uteplats som tillhör lägenheten skulle det kunna vara enklare att flytta över ansvaret på hyresgästen. Man kan skriva avtal med hyresgästen där man reglerar vad som gäller angående studsmattan. I ett sådant avtal bör man skriva att utrustningen och säkerheten är helt hyresgästens ansvar, det ska finnas krav på att utrustningen är hel och att skyddsnär finns, placeringen av studsmattan, en vuxen som håller uppsikt över hoppande barn och att hyresgästen i övrigt måste ta hänsyn till andra boende med tanke på risken för störningar som en studsmatta skulle kunna medföra.

När det gäller studsmatta på den gemensamma gården är det mycket svårare att reglera ansvaret genom avtal eftersom studsmattan är öppen för alla boende i området. Fastighetsägaren skulle få det tufft att hävda att ansvaret ligger på någon annan.

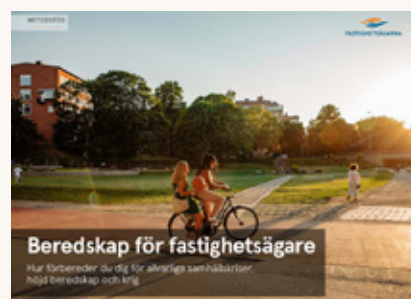
Till syvende och sist är det upp till fastighetsägaren att godkänna eller inte. Men kom ihåg att bara för att ni skriver ett avtal är det inte säkert att du som fastighetsägare inte blir ansvarig ändå om olyckan skulle vara framme.

eem.se/fa-mittnord **Fråga oss**

Eskilstuna Energi och Miljö AB | Kungsgatan 86, 631 86 Eskilstuna
eem.se/kundservice | 016-10 60 60 | kundservice@eem.se



Eskilstuna Energi & Miljö



Så stärker du beredskapen i dina fastigheter

■ Vad kan hyresvärdar och bostadsrättsföreningar göra för att stärka sin beredskap vid kris och höjd beredskap? Fastighetsägarnas guide ger konkreta råd med checklistor för att förebygga risker och hantera allvarliga störningar i fastigheter.

Fastighetsägare är, likt övriga näringslivet, en del av Sveriges totalförsvar. Fastighetsägare har en viktig roll när samhället utsätts för störningar. Det handlar om att säkerställa att fastigheter så långt som möjligt fungerar även vid allvarliga samhällsstörningar, till exempel höjd beredskap eller ytterst krig, som kan innebära långvariga avbrott i el-, värme- eller vattenförsörjningen. Med rätt förberedelser går det att minska konsekvenserna av störningar och skapa förutsättningar för att fastigheterna fungerar så normalt som möjligt.

Vår guide visar hur du kan arbeta strukturerat med beredskap i dina fastigheter. Den innehåller bland annat råd och checklistor för att:

- Planera för avbrott i el, värme och vatten
- Ta fram en kontinuitetsplan – en plan för hur fastigheten kan fungera vid driftstörningar
- Stärka fastighetens cybersäkerhet
- Se över skyddsrum och den fysiska säkerheten
- Utveckla samverkan med lokalhyresgäster, boende och grannar
 - Fastighetsägarna tar det säkerhetspolitiska läget på stort allvar. Vi hoppas att vår guide ska ge konkret hjälp till våra medlemmar att förbereda sig för allvarliga samhällsstörningar. Det är viktigt att planera, öva och utbilda, säger Marie Öhrström, chefsjurist Fastighetsägarna Sverige.

Du kan ladda ned guiden på vår hemsida www.fastighetsagarna.se



Johanna Moberg lämnar Fastighetsägarna MittNord för en tjänst som fastighetschef hos kommunägda Gavlefastigheter.

MittNords chefsjurist mot nya utmaningar

Efter sommaren väntar nya utmaningar för Fastighetsägarna MittNords chefsjurist Johanna Moberg. Efter 17 år lämnar hon organisationen för att ta sig an ett nytt och spännande uppdrag.

Vi börjar väl med att säga stort grattis till din nya tjänst! Men berätta mer, vad ska du göra?

– Jag kommer att börja som fastighetschef hos Gavlefastigheter, det kommunala bolaget i Gävle som tillhandahåller lokaler för kommunens verksamheter.

17 år är en lång tid. När du ser tillbaka på dina år hos Fastighetsägarna, vad tar du framför allt med dig?

– Alla fina människor jag lärt känna genom åren, både kollegor, medlemmar och andra kontakter, och de roliga konferenserna vi har haft. Men också de vardagliga samtalerna i fikarummet på Gävlekontoret.

Såväl branschen som organisationen har utvecklats under åren. Vad har varit mest utmanande – och vad har varit mest spännande?

– Det var en organisatorisk utmaning – men också spännande – när regionerna Mellansverige, Norr och Norrbygden gick

ihop till MittNord. Sedan har det också varit många utmanande juridiska ärenden som varit spännande. Jag har nästan slutat förvånas över hur hyresgäster ibland kan agera...

Kopplat till fastighetsjuridiken då, är det något särskilt du minns som har stuckit ut?

– Perspektivskiftet som skett nu de senaste åren där fokus har justerats från den enskilde hyresgästens starka besittningsskydd vid störningssituationer, till närboendes rätt till trygghet i sitt bostadsområde.

Att stärka medlemsnyttan har alltid varit en central del av vårt arbete. Hur ser du på Fastighetsägarnas roll och betydelse för branschen framåt?

– Vi är starka tillsammans och kan driva branschens viktiga frågor med en röst, det behövs för att möjliggöra tillväxt och utveckling i våra orter.

Vad kommer du sakna mest?

– Alla härliga kollegor såklart!

Johanna gör sin sista dag på Fastighetsägarna MittNord den 18 juni och tillträder sin nya tjänst den 10 augusti. Arbetet med att rekrytera hennes efterträdare som chefsjurist pågår. Vi riktar ett varmt tack till Johanna för hennes klokhet och viktiga insatser genom åren och önskar stort lycka till i framtiden.



Gallagher

Fastighetsägarnas egna försäkringar

Attraktiva försäkringar för dig som medlem.

Visste du att du har tillgång till flera förmånliga medlemsförsäkringar från Gallagher?



Fastighetsförsäkring

Vi har samlat de bästa delarna i en fastighetsförsäkring och anpassat den för dig som medlem i Fastighetsägarna. Den omfattar bland annat fullvärdesförsäkring och allriskförsäkring på byggnad och inventarier, ansvars- och rättsskyddsförsäkring, entreprenadförsäkring, tjänstereseförsäkring, olycksfallsförsäkring, förmögenhetsbrottsförsäkring, försäkring för förvaltning av egna fastigheter och skadedjursförsäkring inklusive sanering av lösöre.

Fordonsförsäkring

Attraktiv försäkring för företagsbilar med obegränsad körsträcka, fast pris och förmånliga villkor som standard där hyrbilsförsäkring, allrisk- och djurkollisionsskydd ingår. Försäkringen gäller för företagsägda fordon (inkl. enskild firma) av typen personbil, lätt lastbil och lätt släp.



Cyberförsäkring

Cyberattacker blir allt vanligare och drabbar både små och stora företag. Konsekvenserna kan bli att system stängs ner, viktig information raderas eller sprids, eller att någon tar kontroll över din dator och kräver lösen. Med FEF cyberförsäkring behöver du inte oroa dig för varken förlorade intäkter, kostnader för experter eller att du själv ska förstå dig på de tekniska bitarna.

Sjukvårdsförsäkring

Som medlem i Fastighetsägarna har du möjlighet att teckna en av marknadens mest prisvärda sjukvårdsförsäkringar för dig och dina anställda. Försäkringen ger snabb tillgång till privat specialistvård, sjukvårdsupplysning dygnet runt och digital e-vårdstjänst.



Råd och stöd när du behöver det

Som kund får du tillgång till kostnadsfri rådgivning från Gallaghers fastighetsteam som består av jurister, skadespecialister och förmedlare med lång erfarenhet av fastighetsförsäkring.

Kontakta oss

T: 0771-87 55 00

E: fefonline@ajg.com





Fjärrvärmekunder måste kunna få priser prövade

■ Energimarknadsinspektionen (EI) har lämnat förslag om stärkt kundskydd på fjärrvärmemarknaden. I sitt remiss-svar kräver Fastighetsägarna, med stöd av över 700 fastighetsägare, att kunder ska kunna få priser och avtalsvillkor prövade av en oberoende part.

– Varje dag utan möjlighet att få priser och villkor prövade riskerar att minska förtroendet för fjärrvärmen. Att ge kunder möjlighet att få tvister prövade är avgörande för fjärrvärmens långsiktiga legitimitet. Därför är en tvistelösningsfunktion där skälighet kan prövas den viktigaste åtgärd regeringen kan vidta för att stärka kundskyddet, säger Rikard Silverfur, chef utveckling och hållbarhet på Fastighetsägarna.

Många fjärrvärmekunder upplever att dagens system saknar verkliga möjligheter att påverka eller få tvister prövade. Det visar Fastighetsägarnas sammanställning av medlemmarnas erfarenheter av prissättningen på fjärrvärmemarknaden. Flera beskriver processer där utgången uppfattats som förutbestämd och där möjligheten till oberoende prövning saknas.

Fastighetsägarna välkomnar att Energimarknadsinspektionen föreslår en tvistelösningsfunktion, men anser att möjligheten att pröva avtalsvillkor och fjärrvärmepris bör införas direkt, i stället för att som EI föreslår utredas vidare medan en verkningslös Fjärrvärmenämnd används som övergångslösning.

Här hittar du våra remissvar

Fastighetsägarna besvarar cirka 50–60 remisser varje år. Du hittar alla våra remissyttranden från 2022 och framåt på fastighetsagarna.se/aktuellt/remisser.



Nu är det god tid att planera för FNI

Den 1 januari 2027 införs krav på fastighetsnära insamling av förpackningar i Sverige. Det innebär att boende och hyresgäster ska kunna sortera sitt förpackningsavfall i eller i anslutning till fastigheten, i stället för att använda återvinningsstationer.

För fastighetsägare innebär förändringen både ett tydligare ansvar och behov av framförhållning när avfallslösningarna ska ses över.

– Det här är en av de större förändringarna i avfallssystemet på många år. I praktiken handlar det om att säkerställa att sorteringen fungerar i vardagen och att fastighetens utrymmen är anpassade för det, säger Jens Pihlblad, bostadspolitik expert på Fastighetsägarna MittNord.

Kommunerna får helhetsansvar

En viktig förändring är att kommunerna från 2027 får det samlade ansvaret för insamlingen i stället för förpackningsindustrin. Hur insamlingen organiseras kommer att skilja sig mellan kommunerna vilket gör den lokala dialogen viktig för fastighetsägare.

– Ansvarsfördelningen blir tydligare, men också annorlunda. För fastighetsägare är dialogen med kommunen avgörande för att förstå hur den lokala insamlingen kommer

att organiseras då det skiljer runt om i landet, säger Jens Pihlblad.

De nya reglerna innebär att förpackningar ska sorteras i dessa fraktioner: papper, plast, metall, tidningar samt glas, både färgat och ofärgat. Mat- och restavfall hanteras fortsatt enligt nuvarande ordning genom kommunernas avfallsavdelning.

Samtidigt betonar Jens Pihlblad att lösningarna behöver anpassas efter varje fastighets förutsättningar.

– Det finns ingen modell som passar alla. Utformningen behöver ta hänsyn till fastighetens storlek, läge och den kommunala planeringen.

Utrymmen och logistik i fokus

För många fastigheter innebär kraven att befintliga avfallsutrymmen behöver ses över och i vissa fall byggas om.

– Det handlar om mer än att ställa ut fler kärl. Tillgänglighet, arbetsmiljö och logistik behöver fungera som en helhet, både för de boende och för dem som sköter insamlingen.

Större förpackningar, som exempelvis större kartonger kommer även framöver att lämnas på återvinningsstationer eller motsvarande samlingsplatser.

Regelverket träder i kraft den 1 januari 2027 och om man inte redan har fastighetsnära insamling på plats, är det hög tid att börja planera.

– Börja med att se över dina möjligheter och ta dialogen med kommunen – då står du bättre rustad när lagkraven träder i kraft, avslutar Jens Pihlblad.



Studieresa gav nya perspektiv på stadsutveckling och hyresmarknad

■ Hur kan långsiktig stadsplanering, tydliga spelregler och ett aktivt fastighetsägande bidra till både hållbara städer och fungerande hyresmarknader? Det var en av flera frågor som stod i centrum när Fastighetsägarna nyligen arrangerade en studieresa till Wien.

Under fem dagar fick våra medlemmar ta del av hur den österrikiska huvudstaden arbetar strategiskt med bostadsförsörjning, kommersiella lokaler och stadsutveckling.

Wien lyfts ofta fram internationellt för sin stabila bostadsmarknad och sitt långsiktiga synsätt.

Programmet omfattade flera av stadens mest uppmärksammade utvecklingsområden. I Sonnwendviertel och Quartier Belvedere, i

anslutning till Wiens centralstation, visades exempel på hur nya stadsdelar växer fram genom en kombination av bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik. Här är hållbarhet, blandstad och kvalitet genomgående teman. Ett särskilt starkt intryck gjorde besöket i Karl-Marx-Hof som är ett av världens mest kända sociala bostadsprojekt och som varit en central del av Wiens bostadsbestånd sedan 1920-talet. Besökets historiska perspektiv visade hur bostadspolitik och fastighetsägande kan forma städer över generationer.

Resan fortsatte sedan till Nordbahnhof och vidare till Aspern Seestadt, en helt ny stadsdel som växer fram på en tidigare flyg-

plats. När området står färdigt runt 2030 beräknas cirka 25 000 människor bo där, vilket gör projektet till ett av Europas största pågående stadsutvecklingsinitiativ.

Utöver studiebesöken höll våra fastighetsjurister Emanuel Sköld och Elin Westin en kurs om kommersiell hyra. Under kursen fick deltagarna lära sig om alla viktiga beståndsdelar i de kommersiella hyresförhållandena samt utbyta erfarenheter med varandra på området.

Studieresan till Wien blev därmed både en inspirationskälla och en kunskapsresa med tydliga kopplingar till samma utmaningar och möjligheter som även svensk fastighetsägare står inför.

Välkommet besked om blockhyra

■ Riksdagen har beslutat om nya regler för blockuthyrning, det vill säga uthyrning av flera bostadslägenheter som ska hyras ut för ett särskilt ändamål. Bland annat kommer blockhyra kunna användas för uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder, även kallat coliving. Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2026.

– Blockuthyrning är avgörande för att kommuner, företag och föreningar ska få tillgång till bostäder för anställda, studentbostäder och lägenheter för vård och omsorg. Det är därför positivt att reglerna moderniseras och bättre anpassas till dagens behov, säger Johan Kleveland, förbundsjurist på Fastighetsägarna och expert i utredningen.

Samtidigt anser Fastighetsägarna att det behövs en mer flexibel lagstiftning som bättre kan hantera nya boendeformer även i framtiden.

– Det är ett problem att nya bostadslösningar måste föregås av lagändringar. Det går att ha ett starkt konsumentskydd i kombination med en mer flexibel och framtidssäker lagstiftning, men det kräver ett större omtag, säger Johan Kleveland.

Beslutet innebär också att det blir lättare för en bostadsrättsinnehavare att hyra ut bostadsrätten i andra hand, även om den hyrts ut tidigare.

– Sedan 2014 är det möjligt att hyra ut i fler fall och idag är det egentligen bara om det saknas skäl utöver att tjäna pengar som en andrahandsuthyrning inte godkänns. Vi ser inget behov av att ändra lagen, säger Johan Kleveland.

– En ytterligare uppluckring av andrahandsuthyrningsreglerna riskerar att leda till spekulationsköp och ökad otrygghet för de övriga bostadsrättsinnehavarna i huset, säger Johan Kleveland.

Fakta

Blockhyra innebär att minst tre lägenheter hyrs ut till exempel till ett företag eller en kommun för som i sin tur ska hyra ut lägenheterna i andra hand. Vid blockhyra blir andra villkor tillåtna än i vanliga bostadshyresavtal men en förutsättning är att hyresnämnden godkänner blockuthyrningen.

Delningsbostäder (även kallad coliving) är boenden där flera hyresgäster delar på vissa ytor, som kök, vardagsrum eller badrum, men har egna sovrum.

Tre år med tvistlösning på hyresmarknaden:

Brister i lagen leder till många ärenden

En färsk rapport från Fastighetsägarna visar att tvistlösningsfunktionen – att låta en oberoende skiljeman avgöra låsta hyresförhandlingar – har använts i mycket stor omfattning sedan lagen infördes 2023.

Under 2023 registrerades 1 464 ärenden om utseende av skiljeman hos hyresnämnderna. År 2024 ökade antalet till 6 027 ärenden och under 2025 uppgick de till 4 852.

– Att systemet med skiljeman används i så stor utsträckning visar att det fyller en viktig funktion. Det gör att fler hyresgäster får besked om hyran i tid och slipper retroaktiva hyreshöjningar. Samtidigt är det beklagligt att parterna inte klarar av detta själva, säger Nathalie Brard, förhandlingschef, Fastighetsägarna Stockholm.

Brister i lagstiftningen

Fastighetsägarnas rapport visar att skälet till att parterna har svårt att komma överens, är en direkt följd av brister i lagstiftningen. Det gäller framför allt att:

- Det saknas tydliga kriterier för vad som ska ligga till grund för hyresjusteringen. Lagen anger att hyror ska justeras utifrån den ekonomiska utvecklingen, men det saknas tydliga kriterier för vilka faktorer som ska vägas in. Det innebär att både parterna och skiljemannen tvingas göra egna tolkningar av den ekonomiska utvecklingen, vilket försvårar förhandlingarna och gör besluten mindre förutsägbara.
- Skiljemännens beslut saknar motivering. Skiljemännens beslut innehåller ofta endast en procentsats för hyresjusteringen, utan någon tydlig förklaring till hur den har fastställts. Det gör det svårt för parterna att förstå besluten, vilket minskar transparensen och försvårar framtida förhandlingar.

Andra problem i lagstiftningen som lyfts fram i rapporten är följande:

- Alla hyresvärdar har inte tillgång till tvistlösning. Det beror på hur förhandlingsordningarna är utformade. För att kunna använda skiljeförfarande krävs att det finns en

överenskommelse i förhandlingsordningen mellan parterna, vilket innebär att möjligheten i praktiken kan blockeras.

- Kravet på tre månaders förhandlingar innan en skiljeman kan utses fördröjer beslut om hyror. Fastighetsägare och Hyresgästföreningen måste först förhandla i minst tre månader innan en tvist kan avgöras av en skiljeman. Därefter kan hand-

läggningen i hyresnämnden pågå under lika lång tid som förhandlingarna eller längre, vilket gör att beslut ofta kommer sent och i vissa fall blir retroaktiva.

Fastighetsägarnas förslag till förbättringar av tvistlösning på hyresmarknaden:

- Ge alla hyresvärdar tillgång till tvistlösning
- Korta tiden för hur länge förhandlingar måste pågå innan parterna kan vända sig till skiljeman från 3 månader till 6 veckor
- Inför tydliga kriterier för vilka faktorer som ska ligga till grund för hyresjusteringar
- Inför krav på att skiljemannen ska motivera sitt beslut
- Gör skiljemannens beslut direkt gällande
- Inför tydliga regler i lagen för hur skiljeförfarandet ska gå till, så att processen blir mer enhetlig och rättssäker.
- Tydliggör att skiljemannen som regel ska använda extern ekonomisk expertis.
- De här förändringarna skulle skapa förutsättningar för parterna att, inom rimlig tid, komma överens om hyresutvecklingen utan att behöva vända sig till skiljemannen. Det skulle öka förutsägbarheten och öka förhandlingssystemets legitimitet, säger Tomas Ernhagen, chefekonom Fastighetsägarna Sverige.

