

[PRISER | TRENDER | INREDNING]

Boende

KONTAKT
Redaktör
Stefan Holmström
09-1253 245
stefan.holmstrom
@hbl.fi

”Varje morgon kändes det som om jag steg upp ur graven. Tio timmars nattsömn räckte inte.”

Marja Askolin berättar i Birka 3/2007 om de symptom hon fick av mögelskadorna i familjens nya hem.

De bor på hyra – och köper

Maija och Kim Kuusi tänker annorlunda. De sålde sin bostad för att bo på hyra. Sitt kapital och sina bostadslån har de bundit till flera enrummare som de hyr ut. Det lönar sig, säger paret.

– Man behöver inte räkna mycket med tabellräkningsprogrammet Excel för att inse detta.

– Det handlar om vad pengarna egentligen ska räkna till.

Med dagens bostadspriser kan det enligt paret Kuusi vara alldeles förnuftigt att uppgradera sitt boende genom att flytta ut från en ägarbostad och bo på hyra. Med pengar och lån investerade i flera små bostäder, med god hyresavkastning, växer kapitalet precis så samma sätt som då man har ett bolån för den lägenhet man bor i.

Pengarna från sin förra ägarbostad har paret Kuusi investerat i sju ettor i Helsingfors.

– Jag ser det här som en form av pensionstrygghet, säger **Maija Kuusi**.

Att hitta och köpa en likadan bostad som de nu hyr skulle ha varit svårt. Från sin balkong, högt över Skeppsbrogatan i Helsingfors, har de utsikt både mot Observatoriebacken och ut över Kronbergssjärden. Sommartid har de sol från morgon till kväll.

Men det var inte bara den ypperliga lägenheten som fick dem att tänka om. För över tio år sedan bodde de i ett enfamiljshus i Bobäck i Kyrkslätt. De ville flytta, men en lokal tvist om en danspaviljong som planerades nära deras hus krånglade till det hela.

– Det skulle ha varit omöjligt att sälja huset så länge besvärprocessen pågick, säger **Kim Kuusi**.

De två beslöt i stället hyra ut sitt hus och själva hyra en lägenhet i Helsingfors. Därför var tröskeln att bo på hyra igen låg.

Lägger ut besväret

Paret Kuusi hör till den växande grupp människor som helt lägger ut besväret med att finna en lämplig bostad samt hitta en hyresgäst till ett företag.

– Om vi kan slippa besväret att springa och titta på bostäder på veckosluten och sedan hitta hyresgäster är det värt det, säger Maija Kuusi.

Dessutom är det inte lätt att som lekman hinna kal-

kylera alla faktorer – inköpspris, skick och potentiell hyresavkastning – för att veta om de är så optimala som möjligt, särskilt då det är många som tävlar om utbudet.

– Det är som att ligga och lurpassa som gäddan i vassen, säger Kim Kuusi.

Svinn på marknaden

Det goda ekonomiska läget och den låga räntan har sett till att många unga i stället för att hyra en bostad tar steget fullt ut och köper sig en. Under de senaste sex-sju åren har uppskattningsvis 20 000 hyresbostäder i huvudstadsregionen ”köpts bort” från hyresmarknaden.

Bland de fritt finansierade bostäderna har det skett ett klart bortfall. Både i Helsingfors och Vanda har antalet fritt finansierade hyresbostäder faktiskt minskat under perioden 1999–2005 med 2 160. I Esbo har antalet förvisso ökat med 400, men i relation till inflyttningen är också det en droppe i havet.

– Det finns tecken på att läget på marknaden är på väg att skärpas, säger generalsekreterare **Anne Viita** på Hyresgästernas centralförbund.

Statistiskt sett är läget ”utgårdligt”, men de som har en lön under genomsnittet applåderar nog inte, säger Viita. En otäck indikator är att kvinnor igen allt oftare erbjuds betala hyran in natura.

– Det här var väldigt ovanligt bara för några år sedan, men har nu kommit igen, säger Viita.

De höga priserna innebär å sin sida att de som köper en bostad för att hyra ut den måste få en stor avkastning – vilket höjer hyrorna.

Verksamhetsledare **Virpi Hienonen** på föreningen för hyresvärdar, Suomen Vuokranantajat, anser att det råder ”en hyfsad balans” på hyresmarknaden.

– Hyresgäster behöver inte ta det första bästa som kommer emot.

Tänker annorlunda

Hienonen räknar dock med att högre räntor minskar intresset för att köpa bostäder



HYRD IDYLL. Det kan vara förnuftigare att hyra än att köpa om man vill uppgradera nivån på sitt boende, säger Maija och Kim Kuusi i sin vindsvåning på Skeppsbrogatan.

KOM IHÅG ATT UTNYTTJA AVDRAGEN

• **Hyresinkomsten** är skattepliktig inkomst. Till hyresinkomsten räknas hyran samt övriga avgifter hyresgästen betalar, såsom vattenavgift.

• **Från hyresinkomsten** kan man i beskattningen dra av alla kostnader för hyresinkomstens förvärvande: bolagsvederlag, vatten, el, värme, fastighetsskatt, försäkringspre-

mier och kostnader för årlig reparation.

• **Om den uthydda** bostaden är möblerad, kan man dra av ytterligare 30 euro/månad för en etta och 45 euro för en större bostad.

• **Räntorna** på en skuld som tas för köpet av en lägenhet som ska hyras ut kan dras av som räntor på lån för inkomstens förvärvande.

och i stället ökar suget efter hyresbostäder.

– Många av dem som hyr en bostad av oss skulle ha råd att köpa den, säger **Ilkka Hikipää**, vd för Vuokratuura, som förmedlar hyresbostäder och sköter köp av investeringsbostäder.

Hikipää tror att många unga inte ser en nytta i att köpa en bostad då de går från visstidsanställning till visstidsanställning, ofta på olika orter. I stället räknar de med att det är förnufti-

gare på lång sikt att nu bo på hyra och i stället söka en långsiktig avkastning från en placeringsbostad, säger han.

Det att hyrorna stiger långsammare än bostadspriserna gör det tuffare att finna bostäder där avkastningen är så god som möjlig. Det är en allt större utmaning, medger Hikipää.

– Hyrorna steg i föl med 2 procent, men något mindre i Helsingfors. Å andra sidan är hyresnivån från tidigare

Bristfälliga elinstallationer oroväckande vanliga

Många bor i hus där elinstallationerna inte uppfyller kraven, avslöjar en kartläggning som har gjorts av säkerhetsteknikcentralen Tukes. Av de i södra Finland undersökta småhusen fanns det allvarliga brister i vart fjärde.

Ett typiskt problem var bristfälliga ibruktagningsbesiktningar. Uppenbarligen vet många att deras installationer är bristfälliga. Var tredje husägare vägrade nämligen släppa in elinspektörerna i sina hem. HBL

TIPSET Dinosauriernas träd fås som exklusiv krukväxt

År 1994 fann **David Noble** besynnerliga barrträdsplanter för allt som gång. Han tog en gren till botaniska trädgården i Sydney, där man konstaterade att trädet, *Wollemia Pine*, hade antagits varit utdött i 65 miljoner år. Australierna beslöt ta vara på Wolle-

mian och sälja odlade planter för att finansiera artens bevarande.

Wollemian har nu nått Sverige. Blomsterlandet-kejian säljer krukväxten som ett exklusivt paket i trälåda med numrerade certifikat, dvd-skiva och skötselbeskrivning. TT SPEKTRA



i stället hyresettor



NIKLAS RAUTIO

god i Helsingfors.

Sätter att bo är förknippat med starka attityder: först kan man bo på hyra, men målet är att i slutändan äga sitt hem, är en vedertagen sanning.

Maija och Kim Kuusi ser det inte på det viset. De upplever inte heller att det är otryggare att bo på hyra.

– Vi är nog egentligen-ganska trygghetsörstande, därför investerar vi exempelvis inte i aktier, säger Kim Kuusi.

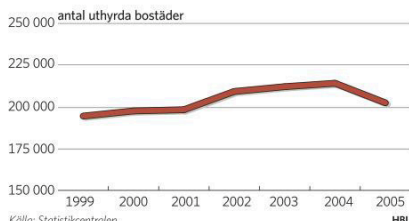
Någon oro för hyresgästerna har de inte, trots att de har tvingats vräka två. Med många små bostäder är också de ekonomiska riskerna spridda; om något händer kan paret alltid sälja en. Just nu är de på väg att sälja en etta för att hitta en ny, denna gång kanske i Träskända eller Kyrkslätt.

– Det hela är nog mycket enklare än vad man tror, säger Maija Kuusi.

STEFAN HOLMSTRÖM

09-1253 245, stefan.holmstrom@hbl.fi

Antal hyresbostäder i huvudstadsregionen



Källa: Statistiska centralbyrån

HBL



AIME MUST

UNDER YTAN. Små otätheter i tätskiktet är allt som krävs för att gipsskivorna ska börja suga vatten.

Gipsskivor är en mögelfälla

Under de senaste 30 åren har fuktiga gipsskivor i badrum orsakat stora problem med mögel. Men trots att forskarna i dag vet att gipsskivor är olämpliga i våtrum fortsätter stora delar av byggbranschen som om ingenting hänt.

– Det är uppseendeväckande att man fortfarande använder gipsskivor med papper i våtrum. De har ingenting där att göra, säger **Aime Must**, mikrobiolog och byggnadsmykolog.

Bilder på svartmögliga badrumsväggar rullar över Mustrs dataskärm. Hon är mikrobiolog och byggnadsmykolog med över 25 års erfarenhet av fukt och mögelskador på byggnader. Enligt henne och hennes forskarkolleger är gipsskivor i badrum ett av de större problemen.

Gips är ett sugande material som drar åt sig och håller fukt, och tillsammans med pappersytan på gipsskivorna är det ingen bra kombination i ett badrum. Papperet får snabbt en mögeltillväxt, säger hon.

Mögelpåväxten är inte alltid synlig för ögat, men under mikroskopet blir den tydlig. I hennes laboratorium hänger gipsskivor från olika leverantörer just nu i fukt-kammare, för att undersöka mögelsbenägenheten.

Gips är ett bra byggnadsmaterial i torra konstruktioner. Men i ett badrum eller andra miljöer där det kan utsättas för fukt är det direkt olämpligt, säger Must.

Murat bättre

Gips i badrumsväggar har man använt i 30 år. Innan dess murades väggarna

upp, eller byggdes med prefabricerade betongelement, konstruktioner som är betydligt mindre fukt känsliga. Läckage i en murad vägg eller i en betongvägg ger inga stora problem, till skillnad från en gipsvägg där även mycket små fukt mängder kan orsaka mögel. Det kan räcka med små hål för duschblandaren eller toalettpappershållaren, säger Aime Must.

Dessutom har senare undersökningar visat att tätskiktet sällan är så tät som man tidigare trott. Ofta finns små, små porer i tätskiktet där fukten tränger igenom. Om materialet bakom tätskiktet dessutom suger fukt blir det lätt en fukt-skada bakom kaklet, eftersom fogarna i kakelväggen inte är vattentäta.

Det finns också en utspridd uppfattning om att gips torkar. Men det torrar inte tillräckligt fort.

Högt pH-värde

Det finns andra alternativ att använda i dag, såsom cementbaserade skivor. Material med cement har ett högt pH-värde som gör det betydligt svårare för mögel att växa. Dessutom suger dessa material inte åt sig fukt på samma sätt som gips. Nackdelen är att de är dyrare, tyngre och besvärligare att arbeta med. Man skär inte lika lätt till en cementbaserad skiva som en gipsskiva, säger Aime Must.

I byggbranschen handlar det ofta mycket om att det ska vara billigt och då väljer man gips. Det högre priset bör dock ses i ett längre perspektiv. Fukt-skador kostar samhället stora summor.

ANNA LEFVERT
TT SPEKTRA

anna.lefvert@ttspektra.se