

maj/juni nr 4/08

# capitex informerar

- en kundtidning från **capitex**

## En riktigt skön sommar

önskar vi alla våra kunder och partners!

Nyheter i  
Säljstöd 4.9

Sidan 3, 4-5

Ny sjukförsäkring

Sidan 11

Capitex skatteexpert  
utbildar Fastighetsbyrån

Sidan 6-7

# maj/juni

Marknadsplatspresentation ...	3
Förbättrad prestanda i 4.9..	4-5
Skatteutbildning .....	6-7
Stärkt samarbete .....	8
Tips & Trix .....	9
Notiser .....	10
Ny sjukförsäkring .....	11
Budgivning internet.....	12-13
Frågor och svar.....	14
Fastighetsdagar.....	15
Användarträffar.....	16

## Bra bransch för återseenden

Under mina år som redaktör på Capitex har jag fått förmånen att uppleva många intressanta möten med er kunder. Så när jag nu packar kappsäcken är den full av minnen.

En känd profil i fastighetsmäklarkretsar gjorde mig uppmärksam på att de allra flesta bostadsbyten beror på så kallade socialrelaterade händelser. Ett fint ord för att vi blir kära och flyttar ihop eller skiljer oss eller får trillingar och bor i en tvåa. Det intressanta i sammanhanget är att de där grejorna ju inte går att planera, ändå roar vi människor oss med att försöka. Och visst är det så. Föreställ dig själv om tio år. Jag slår vad om att du får en bild av hur ditt liv ser ut då.

Oavsett om min tioårsplan slår in eller ej så kommer jag förr eller senare att behöva "se om mitt hus". Så helt släpper jag inte kontakten, varken med Capitex eller med er kunder. På så sätt har du valt en bra bransch! Bra bransch för återseenden. Med största sannolikhet kommer jag att byta boende någon gång i framtiden, så en boendekalkyl eller två från Capitex ur mäklarens hand kan det nog bli. Min privatekonomi, försäkringar, fonder, pensionssparande, kommer heller inte att sköta sig själv (även om min man ibland vasst undrar om jag tror det).

Så när jag nu "loggar ut" från Capitex för sista gången säger jag inte *Hej då* utan ***På återseende och trevlig sommar!***

*asa.holm@capitex.se*



## capitex informerar

Svensknabbevägen 25, Box 751, 391 27 Kalmar  
Telefon 0480-44 74 00, fax 0480-44 74 01  
[www.capitex.se](http://www.capitex.se)

### Redaktör:

Åsa Holm  
[asa.holm@capitex.se](mailto:asa.holm@capitex.se)  
Telefon 0480-44 74 24, fax 0480-44 74 51

### Ansvarig utgivare:

Göran Pettersson  
[goran.pettersson@capitex.se](mailto:goran.pettersson@capitex.se)  
Telefon 08-720 36 50, fax 08-720 36 30

### Upplaga:

4 500 exemplar

### Tryck:

G-tryck AB

Alla Capitex kunder som har serviceavtal får Capitex Informerar. Om du inte får tidningen eller vill ha ett personligt exemplar är du välkommen att kontakta Capitex Kundservice på [kundservice@capitex.se](mailto:kundservice@capitex.se). Citera gärna ur tidningen - men ange källa.

### Capitex affärsidé:

Baserat på egen verksamhetskunskap utvecklar och förvaltar Capitex IT-lösningar tillsammans med professionella aktörer inom Fastighet, Finans och Försäkring.

Ny version av Säljstöd Fastighet ger nya möjligheter

# Annonsera lediga lokaler på rätt marknadsplatser

I förra numret av Capitex Informerar berättade vi om möjligheten att göra direktöverföringar till flera marknadsplatser via Capitex Säljstöd Fastighet. Detta är en av nyheterna i version 4.9. I det här numret hjälper vi dig att välja rätt marknadsplats genom att presentera de olika marknadsplatserna lite närmare.

Med möjligheten att överföra lediga lokaler från Capitex Säljstöd Fastighet till flera marknadsplatser på internet får du stora valmöjligheter när det gäller att annonsera rätt objekt på rätt marknadsplats. En annan fördel är att arbetet blir enklare för till exempel fastighetsbolagen eftersom en kanal in ger flera kanaler ut.

Säljstöd Fastighet erbjuder också fullständig statistik på varje

objekt och marknadsplats. Det ger dig en perfekt uppföljning på din annonsering och om objektet var rätt för den marknadsplatsen.

## INTRESSERAD?

Vill du kunna annonsera på flera marknadsplatser? För mer information och priser är du välkommen att kontakta Capitex Fastighetssupport. Där finns Fredrik Barkevall och Magnus Nilsson till hands för dig som använder Capitex Säljstöd Fastighet. Fastighetssupporten når du på telefon 0480-44 74 46 vardagar mellan kl 08.00 och 16.30 eller via e-post support@capitex.se. ■

## objektvision.se

Objektvision.se är Sveriges största marknadsplats på internet för lediga lokaler och fastigheter till salu. Här kan du annonsera allt från kontors- och butikslokaler till industrimark eller fastigheter.

## bovision.se

Bovision.se är en av landets mest välbesökta marknadsplatser när det gäller boende. Här kan du annonsera villor, bostadsrätter, hyresrätter, fritidshus, lantbruk, utlandsobjekt m m.

## LedigaLokaler.com

LedigaLokaler.com är en rikstäckande portal som fungerat sedan 1996 och fokuserar på förmedling av verksamhetslokaler. Portalen kompletteras av tidningen Lediga Lokaler som utges 9 gånger/år i Stockholmsregionen med en upplaga av 50 000 exemplar.

## blocket.se

Med en lokalannons på blocket.se når du över 3 miljoner besökare varje vecka på Sveriges största köp- och säljmarknad.

## lokalnytt.se

För flertalet av Sveriges lokalsökande företag är lokalnytt.se det självklara valet. En högt trafikerad hemsida och ett ledande månadsmagasin ger LokalNytt en kraftfull position på marknaden.

## di.se

Marknadsplats i samarbete med lokalnytt.se för lokaler i hela Sverige.

## Sverigelokaler.se

Smidiga lösningar för dig som snabbt vill hitta nya hyresgäster eller köpare. Sverigelokaler.se är landets snabbast växande mötesplats för företag i rörelse.

Höjd prestanda i nya versionen av Capitex Säljstöd

# Kreativa problemlösare bakom förbättringarna

Utvecklarna i Capitex plattformsgrupp syns oftast inte utåt. Men de är på många sätt hjärtat i företagets verksamhet. Eller rättare sagt hjärnan...

– Vi ansvarar för programmering och tekniska förbättringar i plattformen. Vårt utvecklingsarbete kommer alla till godo samtidigt som vi håller i intern support och utbildning, säger Nicklas Petersson, ansvarig systemarkitekt på Capitex.

– Här i plattformsgruppen möter vi behoven hos applikationsutvecklarna på företagets affärsområden, så våra medarbetare är faktiskt våra närmaste kunder.

## NY VERSION AV CAPITEX SÄLJSTÖD

Nu när Säljstöds senaste version, 4.9, släpptes för några veckor sedan vill många förstås veta vilka de stora förändringarna i programmet är. Hur kommer de att påverka mitt arbete? Vilka nyheter måste jag lära mig? Hur ändras arbetsrutinerna?

– Svaret är att förbättringarna inte syns så tydligt för användaren. Det är främst på prestandanivå vi har gjort de stora förändringarna. I praktiken kommer det att resultera i snabbare flöde för dem med stora databaser, förklarar Nicklas.

– Det är otroligt viktigt att programmeringen är bra för att kunna möta den tekniska utvecklingen. Vi har bland annat förändrat hur data lagras och det kan ge 30 procent förbättring på serversidan. När servern blir avlastad ger det bättre respons över hela linjen.

## EGEN TESTAVDELNING

Om nu någon trodde att det här med programmering är en enkel process är det bara att tänka om. För det är snarare regel än undantag att något behöver justeras i programmen. Plattformsgruppen testar en hel del själva först och det är en viktig process. CapiteX har dessutom en egen testavdelning som kör programmen med stora datamängder där man försöker efterlikna kundens scenario för att hitta tänkbara fel. En svårighet är dock att simulera hur programmet reagerar i ett nätverk med 700 användare.

– Där fanns några småsaker som vi inte hade justerat, men de är redan åtgärdade i version 4.91.

Nicklas berättar vidare att det görs två stora versioner om året och ofta ett mindre släpp varje månad. Den senaste stora versionen arbetade man med i ungefär fyra månader.

## RÄCKER DET MED BARA FYRA MÅNADER?

– Ja, det kanske inte låter som så lång tid. Men vi är många som jobbar intensivt med det. För oss är det ganska lång tid.

## HUR JOBBAR NI I PLATTFORMSGRUPPEN?

– Här handlar det både om enskild fokusering och samarbete i grupp. Det är viktigt att vi är en hel grupp som är insatta i arbetet. Jag kan till exempel fundera ut en bra lösning på egen hand, men sedan tar vi upp det på ett gemensamt möte. Eftersom vi har lite olika synsätt kan de andra se både brister och ytterligare utvecklingsmöjligheter av idén. Vi har många bra möten som verkligen ger en skjuts framåt i arbetet. Det är en härlig känsla.

## VAD TYCKER DU ÄR STÖRSTA FÖRDELEN MED DITT JOBB?

– Jag gillar att få vara kreativ och att arbetet är intellektuellt utmanande. Efter en dag på jobbet kan jag vara mentalt slut. Jag gissar att man får samma känsla efter att ha spelat ett parti schack i åtta timmar. Det bästa jag kan göra då är att ge mig ut och springa för att få en fysisk trötthet som kan balansera upp den mentala utmattningen. Efter det kan både kroppen och hjärnan vila på ett bra sätt.

## SÅ JOBBET HANDLAR MYCKET OM PROBLEMLÖSNING?

– Ja, det kan man säga. Och det är precis det som är tjusningen. Jag tror att alla här i plattformsgänget är ganska lika i det avseendet. Därför är det ibland svårt att släppa jobbet när man går härifrån. Många gånger har de bästa idéerna kommit när jag kör över Ölandsbron och är på väg hem.

– Myntet har ju två sidor, men jag ser det som en fördel att vara fokuserad. Även om det har hänt att min fru frågat mig något och inte fått svar förrän fem minuter senare. Ha ha...

– Jag tycker att jag klarar att ha många bollar i luften men jag fokuserar på en i taget. Självklart kan jag växla fokus men erkänner att det kan ta lite tid ibland.

## NI JOBBAR LITE I DET DOLDA. HUR KÄNNS DET?

– Som i så många andra branscher blir det ofta mycket fokus på säljprestationer. Men vi är trygga i vår yrkesroll och vet hur mycket kunskap och arbete som ligger bakom. Vi är stolta över det vi gör och det är avgörande för att man ska trivas på jobbet.

– Eller som vi brukar säga. Riktigt bra program säljer sig själva! ■

*Caroline Möllesand*

## Läs om alla nyheter i din senaste version av Säljstöd!

Nyhetsbrevet hittar du, liksom mycket annan information, i Capitex Säljstöd under menyn "Länkar". Välj "Dokumentation" och "Nyhetsbrev". Trevlig läsning!



*Utsläppta i solskenet. Här är några av killarna som annars lite skämtsamt sagt "sitter gömda" i plattformgruppen. Bakre raden fr v: Henrik Johansson, Hasse Engstrand och Johan Johnsson. Främre raden fr v: Nicklas Petersson, Patrik Järbrink och Magnus Björk.*



# Capitex skatteexpert utbildar Fastighetsbyrån

Capitex skatteexpert Birgitta Graffner har under februari, mars och april utbildat ca 370 st av Fastighetsbyråns medarbetare i skattefrågor. Framför allt är det de nya skattereglerna som trädde i kraft 1 januari 2008 som har varit utbildningens innehåll. Men det har också handlat om uppskavsregler, kapitalvinstbeskattning och fastighets-skatt.

Fastighetsbyrån använder i dagsläget inte Capitex Säljstöd men köper gärna utbildningar och föreläsningar av Capitex ämnesexperter.

– Det har varit otroligt trevliga utbildningsdagar i Malmö, Göteborg, Stockholm och Jönköping med positiva och

kunskapsförstärkande deltagare från Fastighetsbyråns kontor runt om i landet, berättar Birgitta.

Utbildningsdagarnas upplägg är att Birgitta föreläser under förmiddagen och på eftermiddagen arbetar deltagarna i grupper med Birgitta som handledare.

– På eftermiddagen finns det utrymme för deltagarna till erfarenhetsutbyte. Eftersom samtliga deltagare på denna utbildning tillhör samma kedja så har de ett behov av att träffas, diskutera och lära av varandras arbetsätt, fortsätter Birgitta.

## NÖJD DELTAGARE

Johan Ullgren arbetar som jurist på Fastighetsbyrån och var en av deltagarna på utbildningen i Stockholm.

– Utbildningen var mycket bra med föreläsning på för-

middagen och grupparbeten på eftermiddagen som gav möjlighet till intressanta diskussioner i mindre grupper, säger Johan.

Han poängterar också att innehållet var väl anpassat och intressant för Fastighetsbyråns fastighetsmäklare.

– Birgitta är en duktig och kunnig skattejurist. Hon har lång erfarenhet av skattefrågor som berör fastighetsmäklare. Därför passar den här typen av skraddarsydda utbildningar väldigt bra för vår kedja, avslutar Johan.

#### INTRESSERAD AV SKATTEUTBILDNING?

Är du intresserad av att ha en skatteutbildning för ditt före-

tag med Capitex skatteexpert Birgitta Graffner? Välkommen att kontakta Birgitta på 0480-44 74 00 eller skicka ett e-post till [birgitta.graffner@capitex.se](mailto:birgitta.graffner@capitex.se).

I höst, närmare bestämt torsdagen den 23 oktober kommer Birgitta att ha en skatteutbildning i Stockholm som du är välkommen att anmäla dig till, ensam eller flera från ditt företag.

Mer information om anmälan, tid och plats kommer i septembernumret av Capitex Informerar. Se också vår hemsida [www.capitex.se](http://www.capitex.se). ■

*Anna Lejerhed Emrin*

## Några av de matnyttiga skattenyheter från utbildningen

### FÖRÄNDRAD BESKATTNING AV BOSTÄDER

Fastighetsskatten ersätts av en kommunal avgift på 6 000 kronor för varje småhus, dock högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhuset med tillhörande tomtmark.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Beskattningen ändrades från och med den 1 januari 2008, men märks först i 2009 års deklaration.

En ytterligare nyhet är att den kommunala fastighetsskatten ska betalas för hela kalenderåret av den som vid ingången av kalenderåret är ägare till fastigheten.

En motsvarande anpassning har gjorts när det gäller fastighetsskatt, vilket innebär att även fastighetsskatt ska betalas för hela kalenderåret av den som är ägare vid kalenderårets ingång. Exempel på fastigheter för vilka det även fortsättningsvis ska betalas fastighetsskatt, är obebyggda tomter, arrendetomter, hyreshus som är lokaler, industrifastigheter m m.

Fastighetsskatten för bostäder utomlands avskaffas utan att ersättas av någon svensk kommunal avgift. Det betyder att det i deklarationen 2008 är sista gången fastighetsskatt ska betalas för utländska bostäder.

### FÖRSÄLJNING AV BOSTAD

Den första januari 2008 ändrades även skatteregler vid försäljning av bostäder.

Den skattepliktiga delen av vinsten höjs från 2/3 till 22/30 vilket innebär att skatteuttaget på en vinst höjs från 20 % till 22 %.

För en förlust gäller som tidigare att avdragsgill del uppgår till 50 %, vilket innebär att en förlust kompenseras skattemässigt med 15 %.

De ändrade reglerna trädde i kraft 1 januari 2008 och tillämpas första gången vid 2009 års deklaration.

### UPPSKOV MED VINSTEN

Uppskovsreglerna vid avyttring av privatbostad ändras ock-

så. För avyttringar som sker från och med den 1 januari 2008 gäller följande. Möjligheten att få uppskov med vinsten för den som köper en ny bostad begränsas till maximalt 1,6 miljoner kronor per bostad. Finns flera ägare fördelas uppskovsbeloppet med hänsyn till delägarnas andel i bostaden. Taket på 1,6 miljoner gäller inte för redan beviljade uppskov.

Om ersättningsbostaden är billigare än ursprungsbostaden ska dessutom det belopp för vilket uppskov inte medges beräknas på ett annat sätt. Om kontraktet vid en bostadsöverlåtelse är skrivet före 1 januari 2008 gäller inte ovannämnda ändringar, i sådana fall gäller de gamla uppskovsreglerna.

### RÄNTA PÅ UPPSKOV

Från och med 2009 års taxering (som märks i deklarationen 2009) införs en ränta på 0,5 procent av uppskovsbeloppet på såväl nya som gamla uppskov. Det sker genom att en schablonintäkt tas upp i kapital med 1,67 % av uppskovsbeloppets storlek den 1 januari under beskattningsårets ingång. Första gången som detta sker blir på uppskovsbeloppets storlek den 1 januari 2008.

Dessutom gäller med verkan från 2009 års deklaration att uppskovsbelopp ska beskattas om en bostad övergår till ny ägare genom arv, gåva, testamente eller bodelning. Undantag gäller arv eller testamente till make, sambo eller hemmavarande barn under 18 år, eller bodelning vid äktenskapsskillnad eller att samboförhållande upphör, eller makes eller sambos död.

### ÅTERFÖRA UPPSKOV

Den som vill kan återföra hela eller delar av sitt uppskov i deklarationen 2008. Den återförda kapitalvinsten beskattas då till den gamla skattesatsen (20 %). Räntan på 0,5 procent tas inte heller ut på det återförda uppskovsbeloppet. ■

*birgitta.graffner@capitex.se*



# Stärkt samarbete mellan Skatteverket och Lantmäteriet

Inför 2009 års småhustaxering pågår nu en provvärdering i Gävle. Lantmäteriet har på uppdrag av Skatteverket fått ansvar för denna provvärdering. Värderingskonsulter och representanter från Skatteverket går tillsammans igenom föreslagna värdenivåer inför 2009 års taxering av småhus.

Jämförelse görs med priser på sålda fastigheter mellan 2005 och 2007. Nivåläggning sker så att det taxerade värdet i genomsnitt blir 75 procent av marknadsvärdet.

## FÖRBEREDELSE OCH KÄNSLA FÖR MARKNADEN ÄR NÖDVÄNDIGT

Provvärderingen föregås av omfattande förberedelser i form av bland annat analyser av fastighetsmarknaden och ortspriser, översyn av modeller och konstruktion av tabeller.

Värderarens kännedom och känsla för marknaden är mycket nödvändig.

I höst skickas taxeringsförslag ut till alla småhusägare. Fastighetsdeklarationen ska vara hos Skatteverket senast den 1 november 2008.

Den nya taxeringen gäller från den 1 januari 2009 men Skatteverket har ända till 15 juni 2009 på sig att fatta beslut om det nya taxerade värdet.

Sverige delas in i värdeområden där en del är stora till ytan och en del är små som exempelvis stadsdelar och strandområden.

Småhustaxeringen 2009 är en förenklad fastighetstaxering och styrs av fastighetstaxeringslagen och fastighetstaxeringsförordningen. En småhusfastighets taxeringsvärde fördelas på ett tomtmarksvärde och ett byggnadsvärde.

Den 15 maj lämnar Lantmäteriet över en redovisning av resultatet från provvärderingen till Skatteverket. ■

*Källa: [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)  
[marielouise.bergqvist@capitex.se](mailto:marielouise.bergqvist@capitex.se)*

# Samla dina e-postbrev i kundens journal i Capitex Säljstöd

För att samla dina e-postbrev i kundernas journal skickar du lämpligast dina e-postbrev direkt ifrån Capitex Säljstöd. Dessa kommer då att läggas i journalen direkt.

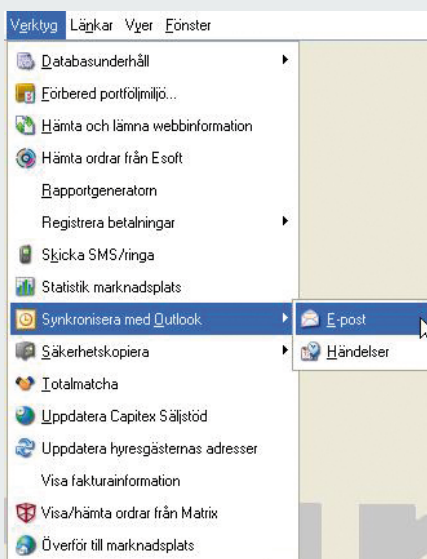
Hur gör du då för att få in dina mottagna e-postbrev till kundens journal? Det finns två sätt.

1. Du kan importera ett eller flera e-postbrev på en gång och få dessa sparade på rätt person/företag utifrån e-postadressen.
2. Du kan importera ett eller flera e-postbrev till en markerad person/företag direkt utan hänsyn till e-postadressen.

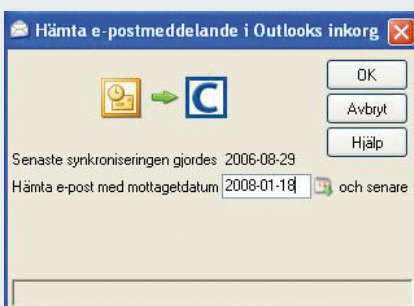
## ALTERNATIV 1

Att importera e-postbrev till flera personer på en gång.

1. Välj Synkronisera Outlook i menyn Verktyg.



2. Ange det datum som du vill ha fram e-post från.

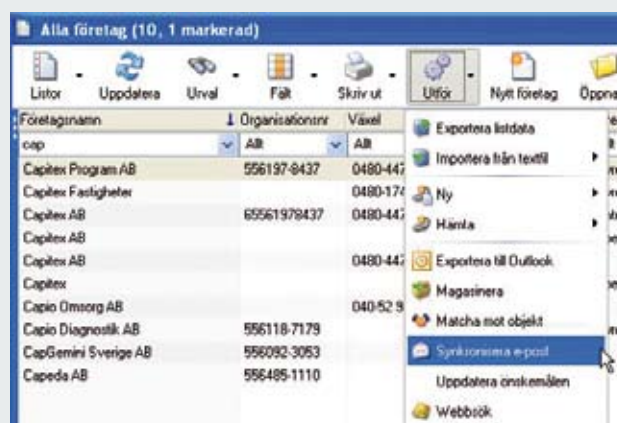


3. Du får fram en lista över alla dina e-postbrev som du har i inkorgen i Outlook och kan sedan markera de e-postmeddelanden som du vill ha in i Capitex Säljstöd. Du trycker sedan på synkronisera längst ner till höger i guiden. De e-postbrev som saknar passande e-postadresser kommer att läggas i listan E-post som du finner i Säljstöd under menyvalen Listor > Övriga listor.

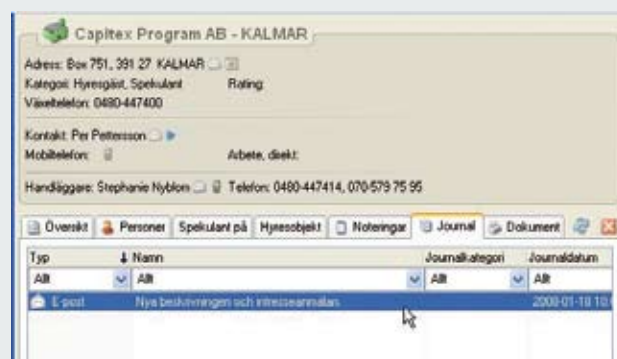
## ALTERNATIV 2

Att koppla flera e-postbrev till en viss person/företag.

1. Utgå från en lista över personer eller företag och markera den person/företag som ska ha e-postbrevet/en i sin journal. Välj Utför och menyvalet Synkronisera E-post.



2. Här gör du sedan på samma sätt som vid alternativ 1.
3. Du hittar e-postbrevet/en i företagets journal. ■



stephanie.nyblom@capitex.se

## Lantmäteriet tar över inskrivningen

Från den 1 juni 2008 blir Lantmäteriverket inskrivningsmyndighet med huvudmannskapet för inskrivningsverksamheten enligt jordabalken, i stället för Domstolsverket. Lantmäteriet får alltså bestämma hur verksamheten ska vara organiserad och hur den ska ledas. Förvaltningslagens förfaranderegler blir tillämpliga vid handläggningen hos Lantmäteriverket. Förvaltningslagen ska kompletteras med regler som blir inskrivningsmyndighetens möjlighet att ansöka om bevisupptagning och editionsföreläggande hos domstol. Beslut i inskrivningsärenden ska kunna överklagas till allmän domstol och prövningstillstånd ska krävas vid överklagande till hovrätten. ■

*Källa: [www.regeringen.se](http://www.regeringen.se)  
[marielouise.bergqvist@capitex.se](mailto:marielouise.bergqvist@capitex.se)*

## Ny e-tjänst Ansökan i fastighetsärende

Lantmäteriet har lanserat en ny tjänst som heter Ansökan i fastighetsärende. Den nya tjänsten som är en e-tjänst gör det möjligt att med hjälp av e-legitimation få fram uppgifter om fastigheten med automatik.

Du begär typ av fastighetsåtgärd t ex avstyckning av tomt för bostadsändamål, fastighetsreglering av mark, bildande av gemensamhetsanläggning, lagfart och inteckning.

Ansökningsblanketten skriver du sedan ut och skickar med vanlig post eller lämnar till respektive myndighet. ■

*Källa: [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)  
[marielouise.bergqvist@capitex.se](mailto:marielouise.bergqvist@capitex.se)*



## Allt fler e-deklarerar

Fram till och med den 28 april, hade cirka 2,1 miljoner deklarerat elektroniskt. Det är en ökning med cirka 400 000 jämfört med förra året.

– I år är det möjligt för 7,3 av cirka 7,4 miljoner deklareranter att deklarerat elektroniskt, säger Kay Kojer, verksamhetsutvecklare på Skatteverkets huvudkontor.

– Ett av våra viktigaste övergripande mål är att göra det enklare för människor och företag att deklarerat.

Det enda man behöver göra är att kontrollera uppgifterna och bekräfta med sin signatur. I år går det att deklarerat försäljning av småhus och bostadsrätter elektroniskt. Även näringsidkare kan deklarerat elektroniskt via den nya näringsbilagan (NE).

– Det är enklare att deklarerat på nätet eftersom fler uppgifter är förtryckta än i pappersvarianten som vi numera skämtsamt kallar "retro-varianten", avslutar Kay Kojer. ■

*Källa: Pressmeddelande från Skatteverket (2008-04-28)*

## svenskfast.se - Bäst i Test

Svensk Fastighetsförmedling har över 130 000 unika besökare på sin hemsida varje dag och är därmed en av Sveriges mest besökta hemsidor. Enligt Internetworlds stora genomgång av Sveriges sex största mäklarsajter är Svensk Fastighetsförmedlings hemsida numera även Bäst i Test.

Bland annat uppskattades objektsbeskrivningarnas olika funktioner, som att tidigare sökningar och besökta bostäder automatiskt sparas för att underlätta sökandet och att man kan få dem skickade till mobilen. Att dela med sig av bostadsinformationen på till exempel Facebook är även möjligt. Även sidospalternas lägesbeskrivning om vad som finns i området, som skolor, mataffärer och bad och information om vilka som bor i området uppskattades.

[www.svenskfast.se](http://www.svenskfast.se) var ensam att tilldelas 9 av 10 poäng och ytterst nära att få full pott. ■

*Källa: Pressmeddelande Svensk Fastighetsförmedling (2008-04-04)*

## Nytt ansikte på Capitex

Jörgen Lindholm, systemutvecklare

Jag arbetar som systemutvecklare inom affärsområdet Fastighetsmäklare där mina huvudsakliga arbetsuppgifter består av kundanpassningar och förbättringar av Säljstöd. Jag har tidigare arbetat som systemutvecklare inom internetannonsering.

Ett av mina stora fritidsintressen är att spela irländsk folkmusik på fiol och gitarr. ■



# Ny sjukförsäkring den 1 juli 2008

Regeringen har föreslagit att en ny sjukförsäkring ska börja gälla från den 1 juli 2008. Beslut om detta beräknas tas i Riksdagen i sommar.

Förslaget innebär att sjukpenning som regel endast ska betalas ut under ett år. Om arbetsförmågan efter ett års sjukskrivning är fortsatt nedsatt kan förlängd sjukpenning betalas ut. Regeringen föreslår att sjukpenning med 80 % av den sjukpenninggrundande inkomsten (SGI) i regel endast ska utbetalas under 364 dagar. Regeringen föreslår också att personer som uppburit sjukpenning med 80 % av SGI under 364 dagar efter skriftlig ansökan ska kunna erhålla så kallad förlängd sjukpenning, vilken utgör 75 % av SGI:n. Förlängd sjukpenning ska kunna betalas ut för 550 dagar.

## TIDSBEGRÄNSAD SJUKERSÄTTNING FÖRSVINNER

Regeringen föreslår också att sjukersättning i fortsättningen endast ska komma i fråga om den försäkrades arbetsförmåga är

stadigvarande nedsatt. Förslaget innebär att det inte längre blir möjligt att bevilja tidsbegränsad sjukersättning.

De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2008, med därtill hörande övergångsbestämmelser.

## CAPITEXPROGRAMMEN ÄNDRAS

Beräkningarna i CapiteXprogrammen kommer att ändras i enlighet med lagändringen.

Detta innebär att efter 12 månader kommer inte någon sjukersättning att redovisas vare sig från den allmänna försäkringen eller från de planenliga tjänstepensionerna. Vi kommer dock att lägga in en text om att "Sjukpenning och sjukförmåner från planenlig tjänstepension upphör normalt efter 1 år. I de fall förlängd sjukpenning utges sänks nivån på denna förmån från 80 % till 75 % av underlaget."

Försäkringar som matas in i programmet kan dock ha ett "knä" vid 12 månader. ■

*bo.johansson@capitex.se*



# Budgivning internet ger kunden snabbare service

Budgivning internet gör ditt jobb lite enklare. Det är en tjänst som låter dina spekulanter själva aktivt delta i budgivningen. De hjälper dig och du ger snabbare service.

Med Budgivning internet förenklas ditt arbete med budgivningar. Du låter dina spekulanter hjälpa dig men du har alltid full kontroll. Det är ett enkelt sätt att ta hand om din budgivning, både från Säljstöd och via webben.

Du startar och administrerar tjänsten från Capitek Säljstöd Fastighetsmäklare och du har möjlighet att välja hur du vill arbeta. Antingen med automatisk budgivning eller bud via "karantän", det vill säga att du godkänner buden. Alla budgivarens uppgifter kan importeras till Säljstöd och du kan på så sätt vidarebearbeta all information.

## ETT ENKLARE ARBETSSÄTT

Från din objektbeskrivning kan spekulanten klicka sig vidare

till din budgivningssida. Här kan de skapa ett eget konto och logga in för att delta i en budgivning. Första gången hamnar de i "karantän" så att du kan kontakta dem för att sedan godkänna budet. Budgivningssidan ger inte bara möjlighet att lägga bud. Här finns också aktuell information t ex budhistorik för den aktuella bostaden, dina kontaktuppgifter och avslutade budgivningar.

## HÅLL KOLL I SÄLJSTÖD

I Säljstöd gör du alla inställningar, administrerar budgivning- en och anger vilka regler som ska gälla för ett visst objekt. Om du av någon anledning skulle vilja sköta och övervaka budgivningen direkt på webben fungerar det lika bra.

När du startar budgivningen skapas automatiskt en länk från din objektbeskrivning till din budgivningssida. Det går alltså snabbt att komma igång. Har du redan budgivare i Säljstöd kommer programmet att hjälpa dig föra över dessa

till Budgivning internet. I Säljstöd kan du hela tiden också följa utvecklingen i budgivningen.

#### SNABBA BUD

När ett bud kommer in skickas sms automatiskt till övriga som är med i budgivningen. De kan då lägga ett högre bud genom att svara på sms:et. Eftersom buden godkänns automatiskt sparar både du och budgivaren tid. Du kan ändå ha full kontroll via sms eller Säljstöd.

När budgivningen är slut eller närmar sig slutet kan du avsluta budgivningen på nätet. Bud och budgivare tankas då över till Capitem Säljstöd så att du kan arbeta vidare med dem där. ■

#### DET HÄR VINNAR DU

- Låt spekulanterna sköta administrationen men behåll kontrollen.
- Effektivisera budgivningen - spara tid!
- Nå fram till avslut snabbare.

#### VILL DU VETA MER OM BUDGIVNING INTERNET?

Kontakta våra säljare på telefon 0480-44 74 00 eller skicka ett e-post till säljassistent mia.engstrand@capitem.se.

## Budgivning på internet gör jobbet enklare



Jorma Kerki

Jorma Kerki på Nethem i Örebro är en av flera fastighetsmäklare som upptäckt fördelarna med Capitem tjänst Budgivning internet. Med mer än 20 års erfarenhet som fastighetsmäklare driver han i dag Nethem tillsammans med Mattias Kärki och Fredrik Jaeger. Deras mäklartjänster är moderna och lockar dagens husköpare från internetgenerationen.

– Dagens kunder efterfrågar mer och mer självtjänster på internet. De bokar tågbiljetter, gör bankärenden och nummer också husaffärer via nätet, berättar Jorma.

Nethem som varit kunder hos Capitem sedan 1987 tycker att den nya tjänsten med budgivning på internet passar in i mönstret av nytänkande tjänster som Nethem har. De har använt sig av tjänsten i ett par år.

– Våra kunder kan följa budgivningen från en dator eller mobilen var som helst och själva välja om de vill delta eller avstå, säger Jorma.

#### JOBBET BLIR ENKLARE

Jorma poängterar också att tjänsten gör jobbet enklare för fastighetsmäklarna.

– Marknaden har varit tuff ett tag. Objekten är eftertraktade och det är många som deltar i budgivningarna. Nu behöver jag inte lägga tid på att ringa runt till alla och förmedla buden utan nu sköter kunderna det själva, säger Jorma.

På frågan om kunderna bara är positiva till tjänsten

svarar Jorma att det så klart bara finns en vinnare i varje budgivning och de andra blir förlorare.

– Visst har det hänt att vi har fått e-post från budgivare som hävdar att tjänsten inte har fungerat. Sedan finns det de som sitter och väntar till minuterna innan det klockslag då budgivningen avslutas och kastar in ett bud precis i sista minuten. Hinner det sen inte bli registrerat så skickar de ett e-post om att de visst hade det högsta budet, säger Jorma.

– Men genom Capitem Säljstöd kan vi ju presentera listor och journaler som visar precis antalet tryckningar i budgivningen både för säljaren och köparen. Det underlättar för oss mäklare.

#### TJÄNSTEN UPPSKATTAS AV SÄLJARNA

Jorma berättar att det framför allt är säljarna som uppskattar tjänsten. De vill ofta ha ut så mycket som möjligt för sitt hus eller bostadsrätt och vill ha så många intressenter som möjligt med i budgivningen.

– Det finns till och med de som valt vår mäklarfirma just för att vi har denna tjänsten, förklarar Jorma.

– En annan fördel är att alla kan inte ringa in och lägga bud samtidigt. Det finns bara en telefonlinje till mäklaren. Men med internet så kan alla lägga bud och de registreras efter hur snabb man är på tangenterna.

– Det kan ju i och för sig vara en nackdel för de lite äldre som inte är så datavana. Men vi tycker att tjänsten bara är till en fördel för oss och våra kunder, avslutar Jorma. ■

Anna Lejerhed Emrin

Marie-Louise Bergqvist  
marielouise.bergqvist@capitex.se

Jurist och sakkunnig  
inom boendefinansiering



# Varför stämmer inte fastighets- skatten i likvidavräkningen?

Vi har fått många samtal från våra kunder avseende det uträknade beloppet av kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt som visas i likvidavräkningen.

Vid införandet av reglerna om förändrad beskattning av bostäder som trädde i kraft 1 januari 2008 bestämdes bland annat att den nyinförda kommunala fastighetsavgiften ska betalas av den som är ägare vid ingången av kalenderåret för hela året. Detsamma gäller fastigheter för vilka det även fortsättningsvis ska betalas fastighetsskatt till exempel för tomter och lokaler.

Skatteverket har uppgett att man bedömer vem som är ägare utifrån det förvärvsdatum som noterats i fastighetsregistret, vilket innebär att köpebrevsdagen i de allra flesta fall är avgörande. Om äganderättsövergången skett just den 1 januari ett år ska dock köparen enligt lagens förarbeten anses vara ägare vid ingången av året.

Som tidigare gäller att kostnaden för avgiften/skatten ska fördelas mellan parterna i förhållande till hur stor del av kalenderåret respektive part har förfogat över fastigheten.

## FASTIGHETSSKATTEN REGLERAS AV PARTERNA SJÄLVA

Det nya är att Skatteverket, som tidigare var behjälplig med att fördela den dåvarande fastighetsskatten med utgångspunkt från parternas deklaraionsuppgifter, nu i stället överlämnar till parterna själva att göra detta genom en reglering sinsemellan i samband med överlåtelsen.

Kompensationen beräknas till det antal kalenderdagar som belöper på tiden från och med tillträdesdagen till och med den 31/12, multiplicerat med den för fast-

igheten aktuella avgiften/skatten. Glöm inte att beakta att innevarande år är skottår med 366 kalenderdagar.

## MÄKLARPROGRAMMEN UPPDATERADE

De nya reglerna uppdaterades runt vecka 4 i våra mäklarprogram. För de ärenden som du lagt upp innan denna uppdatering är det viktigt att du öppnar upp ekonomikortet så att programmet kan "uppdatera" till nya regler. Om du inte markerar ekonomikortet så ligger de gamla siffrorna kvar och likvidavräkningen blir fel.

Denna information har gått ut i samband med uppdateringen men har inte observerats av alla.

## VIKTIGA PUNKTER

En annan viktig punkt är att kontrollera att tillträdesdatum är korrekt ifyllt i kortet Kontrakt/tillträde.

För nya ärenden behöver du inte tänka på att öppna upp ekonomikortet.

Tänk på att samma regler gäller som tidigare till exempel halv kommunal avgift om huset är 5-10 år gammalt och ingen avgift om det är nybyggt.

Reglering i likvidavräkningen ska göras även för lokaler, tomter, storhus och lantbruk.

En viktig sak avseende storhus är att för varje bostadsbyggnad måste antal lägenheter anges. Dessa finns inte i Lantmäteriets utdrag.

För lantbruk finns det en uppdateringsfunktion om du högerklickar på objektet och väljer Utför/uppdatera taxeringsinformation. På så sätt får du in de nya beräkningarna. ■

Capitex Fastighetsdagar presenterade

# Nyheter och visioner



*Stephanie Nyblom Gunnarsson*

Produktansvarig



*Mikael Georgsson*

Affärsområdeschef

Årets Fastighetsdagar lockade ca 100 deltagare i Malmö, Göteborg och Stockholm i slutet av april. Capitex affärsområdeschef Mikael Georgsson och produktansvarig Stephanie Nyblom Gunnarsson visade nyheterna i Capitex Säljstöd Fastighet.

– Det är alltid lika spännande och presentera nyheter, tankar och visioner på våra fastighetsdagar. Att möta den blandade målgruppen av fastighetsbolag och konsulter som ska se Capitex Säljstöd Fastighet som sitt verktyg hela dagen är alltid en utmaning, säger Mikael Georgsson.

Nyheterna mottogs väl av de intresserade deltagarna. En av nyheterna som visades var bland annat serviceanmälan från webben direkt in i Säljstöd.

– I år känner jag att vi satte ner foten på rätt tuva. Det är väldigt aktuellt att värna om befintliga kunder och behålla dem. Engagemanget var mycket högt när vi presenterade hyresgästens egen sida där den dynamiska serviceanmälan är ett ledord i jakten på en bättre dialog med hyresgästen, fortsätter Mikael.

– Det nya digitala Fastighetskortet som ska finnas på fastighetsbolagens intranät för att förbättra den interna kommunikationen och förståelsen var väldigt uppskattad, liksom möjligheten att spara ner hela företaget in i systemet med vår Soliditetkoppling, berättar Stephanie. Hon visade också nyheterna kreditupplysning direkt in i Säljstöd och överföring till flera marknadsplatser via Säljstöd.

## FASTIGHETSDAGARNA ÅTERKOMMER

Tips & Trix var den avslutande, men också enligt flera deltagare, den intressantaste programpunkten på Fastighetsdagarna.

– Som alltid är det trevligt och nyttigt att träffa våra kunder och ta del av synpunkter och idéer. Nu får vi arbeta vidare och hoppas att vi ses igen på Fastighetsdagarna nästa år, avslutar Stephanie. ■

*Anna Lejerhed Emrin*

## Sommartider på Capitex

### Öppettider för växeln

	mån - fre
2/6 - 19/6	8.00 - 16.30
23/6 - 15/8	8.00 - 16.00
18/8 - 29/8	8.00 - 16.30

Lunchstängning kan förekomma under juli. Produktansvariga/sakkunniga har minskad bemanning under sommaren.

### Öppettider för support

Capitex support håller öppet hela sommaren. Öppettiderna följer i stort växelns öppettider under sommaren. Lunchstängt under juli.

Boka redan nu höstens

# Användarträffar

Lär dig mer om Capitex Säljstöd Fastighetsmäklare!

Välkommen på frukost, träffa kollegor och låt dig inspireras! Kenneth Fehrm och Marie-Louise Bergqvist från CapiteX har packat resväskorna fulla med information och inspiration för dig som arbetar i CapiteX Säljstöd. Under ett par givande timmar bjuds du på en ordentlig genomgång av Säljstöd Fastighetsmäklare, med betoning på de senaste funktionerna. Dessutom – se nyheterna i höstens kommande programversion först av alla!

Träffen är kostnadsfri - **har du råd att låta bli?**



**Kenneth Fehrm**

Projektledare, produktansvarig  
och f d fastighetsmäklare



**Marie-Louise Bergqvist**

Produktansvarig och  
expert på boendekalkyl

*Träffa oss här!*

**24/9 MALMÖ** • Scandic Segevång  
**25/9 GÖTEBORG** • Scandic Europa  
**2/10 STOCKHOLM** • Scandic Järva Krog

I Malmö och Göteborg finns frukost uppdukad från kl 8.00.  
Därefter inspirerande föreläsning från kl 8.30 och en timme framåt.  
I Stockholm serveras förmiddagsfika från kl 9.30, föreläsningen pågår kl 10.00-11.00.  
På eftermiddagen serveras fika från kl 13.00, föreläsning kl 13.30-14.30.

**Välkommen med din anmälan** till [event@capitex.se](mailto:event@capitex.se), telefon 0480-44 74 00 eller besök [www.capitex.se](http://www.capitex.se).

Träffen är kostnadsfri men ej avbokad utebliven deltagare debiteras 150 kr.

Observera att det är begränsat antal platser!

**capitex**

[www.capitex.se](http://www.capitex.se) • 0480-44 74 00