

# OBEBYGGDA SMÅHUSFASTIGHETER

- FINNS DET ETT DOLT ORTSPRISMATERIAL I RIVNING-NYBYGGNADSKÖP?

**T**änk att Lunds kommun planerar bygga en cykelväg längs en delsträcka av Kaprifolievägen som medför markinträng i ett par bebyggda småhusfastigheter. I syfte att uppskatta fastigheternas markvärde gör du som värderare en ortsprissökning bland försäljningar av obebyggda småhusfastigheter. Sökningen resulterar i noll försäljningar inom området de senaste 10 åren. Hur går du rent praktiskt tillväga för att bestämma marknadsvärdet för obebyggda småhusfastigheter i ett område utan ortsprismaterial?

Ortsprismaterial för obebyggda småhusfastigheter är ofta begränsat inom tätorten eftersom merparten av fastigheterna redan är bebyggda. Det ortsprismaterial som finns att tillgå omfattar därför normalt endast nyexploaterade områden i städernas utkanter. Denna typ av exploatering sker ofta genom att fastigheter överläts med avtal om att exploatören även ska uppföra en småhusbyggnad. Gränsen mellan vilka värdehöjande åtgärder som ska tilldelas den obebyggda småhusfastigheten kontra småhusbyggnaden blir i praktiken svår att bestämma. Ortsprismaterialet för bebyggda småhusfastigheter är vanskligt att använda för obebyggda småhusfastigheter då proportionerna mellan mark, småhusbyggnad och tomtanläggningar är svåra att fastställa.

**F**örsäljningar av bebyggda småhusfastigheter där köparen river befintlig småhusbyggnad för att sedan bygga en ny kommer i ortsprismaterialet att kategoriseras som ett köp av en bebyggd småhusfastighet, eftersom allt går efter

taxeringskoden. Dessa rivning-nybyggnadsköp sker ofta i befintliga bostadsområden och kan under vissa omständigheter liknas vid köp av obebyggda småhusfastigheter.

Saneringsbyggnaden i fallet rivning-nybyggnadsköp medför kostnader i form av rivningslov och rivning, men samtidigt är kostnadsposter som VA, gatukostnader, fastighetsbildning och stämpelskatt för inteckningar ofta redan erlagda. Vidare går vissa tomtanläggningar, såsom träd, staket och uthus, ofta att bevara efter rivningen.



Figur 1. Karta över Lund och inzoomning av Lund Lavendeln 2:s närområde

Försäljningen 2011 av Lund Lavendeln 2, som ligger inom värderingsområdet för markinträng för en cykelväg, se figur 1, är ett exempel på rivning-nybyggnadsköp. Fastigheten såldes för 2 600 000 kr och enligt riktvärdesangivelser för småhustaxeringen 2012 är tomtmarkens marknadsvärde cirka 2 300 000 kr. I samband med förvärvet sökte köparen rivningslov för den befintliga småhusbyggnaden och bygglov för att uppföra ett nytt småhus. Bild 1-3 nedan visar processen rivning och nybyggnation för Lund Lavendeln 2.



Bild 1. Lavendeln 2 innan rivning



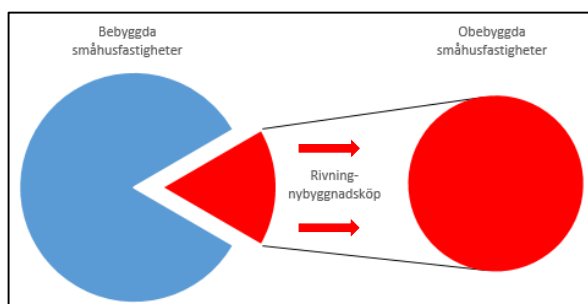
Bild 2. Lavendeln 2 efter rivning



Bild 3. Lavendeln 2 efter nybyggnation

Frågan är om rivning-nybyggnadsköp av denna typ kan komplettera det befintliga ortsprismaterialet av obebyggda småhusfastigheter. Exempel på situationer där information om tomtvärden behövs är friköp av tomträtter, fastställande av tomträttsavgifter, fördelning av byggnads- och markvärde vid fastighetstaxering samt andra typer av markintrång såsom ledningsdragning eller tomtbildning.

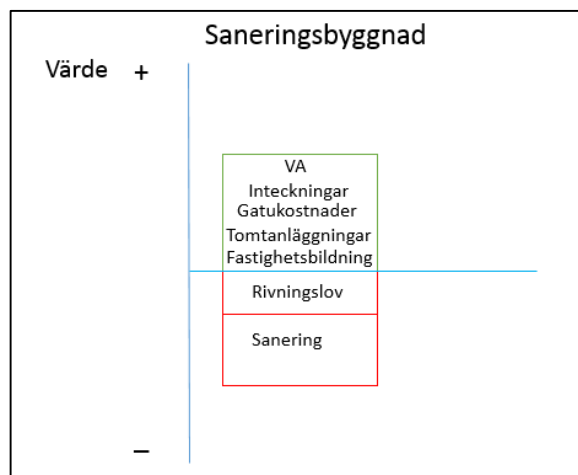
Tanken är alltså att förflytta rivning-nybyggnadsköp från ortsprismaterialet av bebyggda småhusfastigheter till ortsprismaterialet för obebyggda småhusfastigheter och undersöka om försäljningarna kan utgöra ett gemensamt ortsprismaterial för obebyggda småhusfastigheter, se figur 2.



Figur 2. Förflyttning av rivning-nybyggnadsköp mellan ortsprismaterialen

För att identifiera rivning-nybyggnadsköp har inledningsvis kopplingar mellan beviljade bygg- och rivningslov studerats. Därefter har kopplingarna analyserats gentemot lagfartstidpunkter ur ortsprismaterialet för bebyggda småhusfastigheter. Fastigheter där både bygg- och rivningslov söktes i samband med en försäljning är potentiella rivning-nybyggnadsköp.

För att sedan kunna påvisa en kompatibilitet mellan rivning-nybyggnadsköpen och det befintliga ortsprismaterialet av obebyggda småhusfastigheter har en multipel regressionsanalys genomförts. Utgångspunkten är att skillnaden i kostnadsposter mellan en obebyggd småhusfastighet och en fastighet med saneringsbyggnad, som beskrivs tidigare i artikeln, i relation till det totala värdet inte får vara betydande. För att undersöka denna kostnadsskillnad införs en egenskapsvariabel för förekomsten av saneringsbyggnad. Kostnadsposterna verkar som krafter inuti variabeln och drar värdet åt olika håll, se figur 3.



Figur 3. Kostnadsposter som kan skilja sig åt mellan en obebyggd småhusfastighet och en fastighet med saneringsbyggnad.

Erlagda kostnadsposter kan skilja sig åt beroende på exempelvis kommuners policy kring uttag av gatukostnader och anslutningsavgift för VA. En grundläggande tanke är också att rivning-nybyggnadsköp sker i mer centrala lägen, vilket utökar variabeln för saneringsbyggnad till att även utgöra lägesvariabel.

Höllviken-Ljunghusen är ett av de områden som undersökts och resulterade i flest potentiella rivning-nybyggnadsköp, samtidigt som både materialet för obebyggda småhusfastigheter och rivning-nybyggnadsköpen uppvisade bra lägesspridning, vilket styrker tillförlitligheten i undersökningen. Resultatet från regressionsanalysen ger att rivning-nybyggnadsköpen kan användas för att komplettera det befintliga ortsprismaterialet av obebyggda småhusfastigheter i området.

För att återgå till exemplet med cykelvägen längs Kaprifolievägen kan enligt oss rivning-nybyggnadsköp, liknande Lund Lavendeln 2, vara ytterst användbara för att fånga upp rätt lägesfaktor i områden som saknar befintligt ortsprismaterial.

#### Examensarbete, LTH 2015

**Titel:** Obebyggda småhusfastigheter

- Finns det ett dolt ortsprismaterial i rivning-nybyggnadsköp?

**Författare:** Christoffer Göransson och Anton Stampe

**Kontakt:** christoffergoransson@hotmail.com och anton.stampe@hotmail.com

**Handledare:** Fredrik Warnquist (LTH)

**Institution:** Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och Samhälle, Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet