

# **Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus**

- Förekommer det och varför?

Joel Jonsson  
Emil Persson

Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

Copyright © Joel Jonsson och Emil Persson 2019

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/19/5439 SE

## **Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?**

Undeveloped building rights for apartment buildings -  
Does it occur and why?

---

### **Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Joel Jonsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH  
Emil Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

### **Handledare/Supervisor:**

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

### **Examinator/Examiner:**

Klas Ernard Borges, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

### **Opponent/Opponents:**

Albin Eriksson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet  
Christian Olsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet  
Louise Wind, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

### **Nyckelord:**

Byggrätter, outnyttjad mark, detaljplan, fastighet, exploatering, genomförandetid

### **Keywords:**

Building rights, undeveloped land, detailed plan, real estate unit, property  
development, implementation time

Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

## Abstract

In the public report, *Ett snabbare bostadsbyggande*, a research was made to find out how the utilization of undeveloped building rights could be made more efficient. However, the material on which the research was based was found insufficient, which created the idea for this report. To what extent do undeveloped building rights occur and what are the reasons?

The purpose of this report is to examine if undeveloped building rights regarding apartment buildings exists and to identify what the reasons may be. Furthermore, proposals will be discussed on how municipalities can work to try to prevent this.

The focus of this report is on the Skåne region and the municipalities studied are Malmö, Lund, Helsingborg, Kristianstad, Landskrona, Staffanstorps, Ystad and Eslöv. To achieve the purpose, a number of questions have been formulated. These are examined in the report through a theoretical and an empirical part. The theoretical part mainly consists of literature studies. The empirical survey consists of mapping and reporting the existence of undeveloped building rights within the municipalities. This is followed up by a qualitative interview study made with property owners and municipalities.

The result of this report shows that undeveloped building rights exists to some extent. On the other hand, the result implies that this is not perceived as a problem in the same extent to which it is described in *Ett snabbare bostadsbyggande*. This is confirmed by the surveyed municipalities, who do not consider undeveloped building rights being a major problem. In addition, the data material clarifies that it is a minor proportion of building rights which have expired implementation time.

Explanations can be found to why some building rights have remained undeveloped for a long time. In some cases, these properties are being used for alternative purposes, for example in the form of parking area, garden etc. This mainly applies to smaller building rights with private persons as owners. Major building rights are essentially owned by construction companies or municipalities, and the reason for these properties remaining undeveloped is largely due to the fact that the market is not as solid as needed. Another reason can be that the building right is part of an ongoing larger development. Construction companies are planning to constantly have a continuous flow in production, giving an opportunity to keep the employees busy.

In some cases, measures may be required for building rights to be utilized. Some possible measures against undeveloped building rights are to increase the cost of owning them and gather information regarding the extent of undeveloped building rights. However, since undeveloped building rights is not considered a big problem, the most reasonable solution is probably just to await a more solid market.

Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

## Sammanfattning

I den statliga utredningen, *Ett snabbare bostadsbyggande*, undersöktes hur utnyttjandet av byggrätter kunde effektiviseras. Underlaget var dock tämligen begränsat, vilket skapade idén till den här rapporten. I vilken utsträckning förekommer outnyttjade byggrätter och varför utnyttjas de isåfall inte?

Syftet med denna rapport är att utreda om det finns outnyttjade byggrätter med ändamål flerbostadshus samt identifiera vad det kan bero på. Vidare ska förslag diskuteras på hur kommuner kan arbeta för att försöka motverka att detta förekommer.

Rapporten har lagt fokus på Skåne och de kommuner som undersökts är Malmö, Lund, Helsingborg, Kristianstad, Landskrona, Staffanstorps, Ystad och Eslöv. För att uppnå syftet har ett antal frågeställningar formulerats. Dessa utreds i rapporten genom en teoretisk och en empirisk del. Den teoretiska delen utgörs främst av litteraturstudier. Den empiriska undersökningen består i att kartlägga och redovisa förekomsten av outnyttjade byggrätter inom åtta utvalda kommuner. Detta följs sedan upp av en kvalitativ intervjustudie med fastighetsägare och kommuner.

Ur resultatet av undersökningen framgår att det visserligen förekommer en del byggrätter som inte utnyttjas. Däremot visar resultatet att det inte upplevs som ett problem i den utsträckning som *Ett snabbare bostadsbyggande* beskriver. Detta bekräftas av tillfrågade kommuner, vilka inte anser att outnyttjade byggrätter är ett stort problem i dagsläget. Dessutom visar datamaterialet att det inte är en speciellt stor andel av byggrätterna som har utgången genomförandetid.

Det finns förklaringar till att vissa byggrätter förblivit outnyttjade under längre tid. I en del fall nyttjas dessa fastigheter för alternativ användning, exempelvis för parkering, trädgård m.m. Detta gäller framförallt mindre byggrätter som ägs av privatpersoner. Större byggrätter ägs främst av byggbolag eller kommuner och anledningen till utebliven byggnation gällande dessa beror till stor del på att marknaden inte är tillräckligt stark. Det kan även bero på att byggrätten är en del av en etapputbyggnad. Byggbolag planerar för att hela tiden ha ett kontinuerligt flöde i produktionen och ha möjlighet att sysselsätta företagets anställda.

I en del fall kan det vara aktuellt med åtgärder för att byggrätter ska utnyttjas. Några tänkbara åtgärder mot outnyttjade byggrätter är att öka kostnaden för att äga dessa samt kartlägga omfattningen av outnyttjade byggrätter. Den mest triviala lösningen borde trots allt rimligtvis vara att invänta marknaden då outnyttjade byggrätter inte är att anse som ett stort problem.

Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?



## Förord

Med detta arbete avslutar vi våra studier på civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet omfattar 30 högskolepoäng och skrevs för institutionen för Fastighetsvetenskap på LTH under vårterminen 2019.

Vi vill tacka vår handledare Ingemar Bengtsson för värdefulla samtal och tips. Vi vill även tacka våra opponenter Albin Eriksson, Christian Olsson och Louise Wind samt vår examinator Klas Ernald Borges. Därutöver vill vi rikta ett stort tack till alla fastighetsägare och kommunanställda som ställt upp på intervjuer och varit hjälpsamma med att både svara på frågor och tillhandahålla material som varit nödvändigt för rapporten.

Vidare vill vi tacka samtliga lärare och personal som vi kommit i kontakt med under utbildningen. Ert engagemang har verkligen bidragit till att göra Lantmäteriprogrammet intressant och utvecklande.

Slutligen vill vi rikta ett stort tack till alla i klass L14 som har gjort dessa fem år till en fantastisk upplevelse.

Lund maj 2019



Joel Jonsson



Emil Persson

## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning</b>	<b>14</b>
1.1 Bakgrund	14
1.2 Syfte	15
1.3 Metod	15
1.4 Avgränsningar	16
1.5 Felkällor	16
<b>2 Litteraturstudie</b>	<b>18</b>
2.1 Vad är en byggrätt?	18
2.1.1 Begreppet byggrätt	18
2.1.2 Taxering av byggrätter	18
2.2 Bostadsbrist	18
2.2.1 Definition av bostadsbrist	18
2.2.2 Bostadsbrist i Sverige	19
2.3 Detaljplan	20
2.3.1 Vad är en detaljplan?	20
2.3.2 Detaljplanekrav	21
2.3.3 Innehåll och regleringar	21
2.3.4 Genomförandetid	23
2.3.5 Detaljplaneprocessen	24
2.4 Genomförandeavtal	26
2.4.1 Bakgrund	26
2.4.2 Markanvisningsavtal	26
2.4.3 Exploateringsavtal	28
2.5 Hinder mot bebyggelse	29
2.5.1 Höga kostnader att bygga	29
2.5.2 Svårtolkade detaljplaner	30
2.5.3 Strategisk avvaktan	31
2.6 Mark som investering	31
2.6.1 Mark som option	31
2.6.2 Samband mellan fastighetsutveckling och risk	32
2.7 Byggrätters värde	35

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

2.7.1	Värdeutveckling i exploateringsprocessen	35
2.7.2	Prisutveckling av mark med byggrätt och produktionskostnader	36
2.8	Tobin's Q	40
<b>3</b>	<b>Empiri</b>	<b>42</b>
3.1	Val av kommuner	42
3.2	Datainsamling	43
3.2.1	Typ av ägare	43
3.2.2	Storlek på byggrätt	44
3.2.3	Detaljplaner och genomförandetid	44
3.2.4	Geografisk placering	44
3.2.5	Klassificering av påträffade byggrätter	45
3.3	Resultat	45
3.3.1	Malmö	45
3.3.2	Lund	48
3.3.3	Helsingborg	51
3.3.4	Kristianstad	54
3.3.5	Mindre kommuner (Eslöv, Landskrona, Staffanstorp, Ystad)	57
3.4	Ålder och storlek på outnyttjade byggrätter	59
<b>4</b>	<b>Intervjustudie med fastighetsägare och kommuner</b>	<b>61</b>
4.1	Privatpersoner och bolag	61
4.1.1	Fastighetsägares perspektiv	62
4.2	Kommunernas arbete med outnyttjade byggrätter	63
4.2.1	Malmö	63
4.2.2	Lund	64
4.2.3	Helsingborg	64
4.2.4	Kristianstad	65
<b>5</b>	<b>Analys</b>	<b>66</b>
5.1	Förekomst av outnyttjade byggrätter	66
5.2	Ägarstruktur av byggrätter	66
5.3	Geografisk placering av outnyttjade byggrätter	67

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

5.4 Varför utnyttjas inte alla byggrätter?	67
5.5 Konsekvenser av att byggrätter inte utnyttjas	68
5.6 Tänkbara åtgärder mot outnyttjade byggrätter	69
<b>6 Slutsats</b>	<b>73</b>
6.1 Vidare studier	74
<b>7 Referenser</b>	<b>75</b>
Litteratur	75
Rapporter	75
Offentligt tryck	76
Rättsfall	76
Internet	77
Powerpointpresentationer	79
Personlig kommunikation	79
<b>Bilagor</b>	<b>80</b>
Bilaga 1	80
Bilaga 2	81

## Förkortningar

BOA	Bostadsarea
BRF	Bostadsrättsförening
BTA	Bruttototalarea. Begränsas av omgivande ytterväggar och är summan av alla våningsplans area.
MB	Miljöbalken (SFS 1998:808)
PBL	Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)
SOU	Statens offentliga utredningar
ÄPBL	Äldre plan- och bygglagen (SFS 1987:10)

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

2018 kom en statlig utredning, *Ett snabbare bostadsbyggande*,<sup>1</sup> kortfattat benämnt som *Byggrättsutredningen*. Denna avhandlade hur utnyttjandet av byggrätter ska kunna effektiviseras. Uppdraget innefattade att se över kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter används och inte förblir outnyttjade. Kommunernas verktyg analyseras och de områden som behöver förbättras genom förändrad lagstiftning identifieras. Några förslag i utredningen var att genomförandetiden för en detaljplan ändras till 3-15 år istället för dagens 5-15 år och att exploatörsbestämmelserna återinförs. Vidare föreslås en lagändring så att exploateringsavtal ska få innehålla bestämmelser om att byggherren ska finansiera byggnader för vård, utbildning eller omsorg. Dessutom lyfts det fram att Boverket bör ges i uppdrag att årligen samla in uppgifter om hur många bostäder det finns i lagakraftvunna detaljplaner för att ge en ökad kännedom om byggrätters nyttjande på kommunal nivå.

Syftet med den statliga utredningen var att undersöka kommunernas möjlighet att påverka att redan skapade byggrätter tas i anspråk utan onödigt dröjsmål. Utredningen hänvisar till tidigare studier som anger att det förekommer outnyttjade byggrätter för bostadsändamål. Vidare påpekas dock att underlaget är begränsat och dessutom har de tidigare studierna använt sig av olika definitioner och metoder för att kartlägga förekomsten av byggrätter som inte är utnyttjade. Med anledning av detta är det svårt att få en uppfattning om hur många byggrätter det rör sig om och ytterligare utredningar kring detta är därför nödvändigt för att få en djupare inblick och kunna dra relevanta slutsatser.

Exjobbet *“Varför omsätts och bebyggs inte gammal tomtmark i kommuner med bostadsbrist?”* skrivet 2013 av Mattias Borgström och Jesper Schreiter vid LTH, avhandlar om det finns obebyggd tomtmark i kommuner med bostadsbrist. Rapporten är avgränsad till att behandla fastigheter för permanent småhusbebyggelse. Resultatet visade att en stor del av det undersökta materialet inte var obebyggd tomtmark. Lösningförslagen var att väcka intresse till försäljning samt minska betydelsen av äldre planers restriktioner gällande byggnation.

Kommunen har i egenskap av myndighetsutövare, med planmonopolet som ett centralt instrument, en avgörande roll för att möjliggöra att ny bebyggelse kommer till stånd. Det är viktigt att detaljplaner upprättas med tydliga och inte alltför långtgående bestämmelser så att fastighetsägare, såväl privata som bolag, är medvetna om vilken byggrätt som detaljplanen medför och att de inte hämmas av dess bestämmelser. Risken finns annars att exploatering försvåras eller i värsta fall uteblir vilket då resulterar i att byggrätterna inte utnyttjas.

---

<sup>1</sup> SOU 2018:67 - *Ett snabbare bostadsbyggande*

## 1.2 Syfte

Syftet med rapporten är att utreda om det finns outnyttjade byggrätter med ändamål flerbostadshus samt identifiera vad det kan bero på. Vidare presenteras hur kommuner kan arbeta för att försöka motverka att detta förekommer.

## 1.3 Metod

För att uppnå syftet med arbetet har följande frågeställningar formulerats:

- Förekommer outnyttjade byggrätter för flerbostadshus?
- Varför har dessa förblivit outnyttjade?
- Hur kan outnyttjade byggrätter undvikas?
- Vad är konsekvensen av att byggrätter inte utnyttjas?
- Var är de outnyttjade byggrätterna belägna och varför?

Rapporten består av en teoretisk och en empirisk del. I teoridelen ges grundläggande information om det som är relevant för arbetet, nämligen begreppet byggrätt, detaljplaneprocessen, hinder mot bebyggelse, mark som investering, värdeutveckling i exploateringsprojekt etc. För att studien ska vara så informativ som möjligt krävs det en grundläggande förståelse inom området. Relevant information till teorin hämtades från litteratur, tidigare studier, dokument och rapporter.

Den empiriska delen består i att undersöka och redovisa hur byggrätter för flerbostadshus utnyttjas inom fyra större kommuner och fyra lite mindre kommuner i Skåne. För att få fram relevant material gjordes en genomsökning med hjälp av uppgifter från fastighetsregistret, där alla fastigheter taxerade som 310 (hyreshusenhet, tomtmark) identifierades. Därefter undersöktes de detaljplaner som berör aktuella fastigheter. Bebyggda, feltaxerade och andra ointressanta fastigheter gallrades bort. Fastigheter med byggrätter som avviker från detaljplanelagd byggrätt justerades, vilket både berör fastigheter där det inte finns någon byggrätt samt byggrätter taxerade som exempelvis byggrätt för lokaler. Hur gammal byggrätten är noterades som en viktig parameter i materialet. För att få någon uppfattning om vilka byggrätter som har varit outnyttjade ett tag och där det inte är någon byggnation på gång inom snar framtid registrerades vilken genomförandetid detaljplanen för respektive byggrätt har. Ytterligare undersökningar gjordes därefter på byggrätterna med utgången genomförandetid, för att få en ungefärlig uppskattning om gruppen "outnyttjade byggrätter". Rent teoretiskt är ju dock alla byggrätter som inte blivit bebyggda outnyttjade. Trots detta förekommer det rimligtvis en viss fördröjning från att detaljplanen vinner laga kraft till att byggnation sker. Hur lång tid som passerar varierar beroende på administrationstid för handläggning av bygglov, projektering,

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

upphandlingar etc. Av denna anledning har detaljplaner antagna efter år 2016 inte inkluderats i materialet.

När datainsamlingen av byggrättsmarknaden var klar gjordes intervjuer med ett visst urval av aktörer i branschen. Intervjuerna inriktades mot både kommunernas exploateringsenhet samt de aktörer i fastighetsbranschen som äger byggrätter med utgången genomförandetid, d.v.s. de byggrätter som förblivit outnyttjade. För att säkerställa korrekta och ärliga svar tillämpades anonymitet på de som deltog i granskningen. För att utreda vissa oklarheter angående en del fastigheters utnyttjande gjordes fältundersökningar där det var nödvändigt.

Slutligen mynnade rapporten ut i en avslutande del där resultatet från undersökningarna presenterades och analyserades. Sammantaget resulterade detta i en slutsats.

### 1.4 Avgränsningar

Fokus i rapporten ligger på byggrätter för bostadsändamål, flerbostadshus. Taxeringen av mark för bostadsändamål med byggrätt har typkod 310, vilket ändras till 320 och 321 (eventuellt 325) när byggrätten är utnyttjad. Rapporten kartlägger inte byggrätter för småhus (typkod 210). Anledningen till detta är att lyfta fram byggrättsmarknaden där främst större investerare är representerade.

Ett antal kommuner (Malmö, Lund, Helsingborg, Kristianstad och några befolkningsmässigt mindre kommuner) i Skåne kommer att analyseras. Kommunerna har valts utifrån befolkningsmängd, attraktivitet och geografisk placering. Anledningen till att endast Skåne valts som underlag för studien är att det ges möjlighet att göra fältundersökningar och intervjuer på plats. Att kunna göra undersökningar på plats är viktigt för att kunna reda ut eventuella oklarheter. Det kan t.ex. vara så att ortofoton inte är tillräckligt aktuella och fastighetsägare inte går att få tag på av olika skäl. Då är en fältundersökning nödvändig för att kunna säkerställa fastighetens utnyttjande. Detta medför att resultatet ger en mer rättvisande bild av den faktiska situationen. Urvalet är gjort för att på ett vetenskapligt sätt besvara frågeställningarna. Genom att undersöka både större och mindre kommuner fås en bild över situationen i kommuner där befolkningen är stor och trycket på bostäder är högt, exempelvis Malmö och Lund. Dessutom ges en inblick i förhållandena för kommuner med lägre befolkning med ett lågt bostadstryck. Anledningarna till eventuell utebliven byggnation kan rimligtvis vara någorlunda likartat i Sveriges alla län. Resultatet som erhålls från Skåne antas därför i stora drag vara representativt även på nationell nivå.

### 1.5 Felkällor

Materialet som använts är av naturliga skäl begränsat då det är ett tidsödande arbete att granska varje kommun. Hade fler kommuner undersökts hade det naturligtvis lett fram till ett bättre underlag som hade varit mer representativt för landet som helhet.



## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

Ett annat problem i den empiriska undersökningen är svårigheten att uppskatta om och hur stora delar av byggrätterna som är utnyttjade. Information från olika källor är inte alltid uppdaterad, vilket leder till att data måste analyseras från flera källor för att kunna skapa en tillräckligt träffsäker helhetsbild som krävs för att kunna dra slutsatser. Mycket data utgår från taxerade uppgifter. Det är värt att nämna att fastighetsregistret kan ändras och en del fastigheter taxerades om under arbetets gång. Rapporten har tagit hänsyn till detta i största möjliga mån genom att justera datamaterialet kontinuerligt fram t.o.m. 1 februari 2019.

Fastighetsregistret har stor betydelse för resultatet i rapporten eftersom endast taxerade byggrätter framgår i analysen. Det kan konstateras att registret inte är fullt tillförlitligt och att byggrätter som existerar i verkligheten helt enkelt är feltaxerade och därför inte syns i fastighetsregistret. Därav följer att dessa således inte inkluderas i datamaterialet. Samma problem föreligger även åt motsatt håll. Alltså att en del fastigheter är taxerade som om det finns en byggrätt på dessa när det i själva verket inte existerar någon byggrätt på fastigheten. År 2016 skedde senaste taxeringen, vilket innebär att fastighetsregistret inte helt uppdaterat. Rapporten har inte tagit hänsyn till delvis outnyttjade byggrätter, exempelvis om man kan bygga till en våning på befintlig byggnad. Fokus har endast varit på fastigheter med typkod 310.

För vissa fastigheter gäller att dessa endast undersökts med ortofoton som utgång vilket innebär att dessa fastigheter kan vara under byggnation, trots att detta inte syns på några foton. Det är som ortofotona är tagna varierar vilket kan medföra en viss felmarginal. Använda karttjänster är Bing, Blom, Eniro, Google maps, Hitta och Lantmäteriet.

## 2 Litteraturstudie

### 2.1 Vad är en byggrätt?

#### 2.1.1 Begreppet byggrätt

En byggrätt innebär att det i en detaljplan framgår vad och hur mycket som får byggas på en fastighet. Utan särskilda skäl får denna rätt inte tas ifrån fastighetsägaren.<sup>2</sup> Byggrätten definieras som antal kvadratmeter bruttototalarea (BTA) ovanför mark. Med ovanför mark åsyftas att våningen ovanför bottenvåningen är minst 1,5 meter ovanför den omgivande marken.<sup>3</sup>

#### 2.1.2 Taxering av byggrätter

Taxeringsuppgifterna för en fastighet med byggrätt bör i fastighetsregistret bestämmas med utgångspunkt av storleken av byggrätten som medges i detaljplanen. Skulle detaljplan saknas ska uppgifter inhämtas från ett beviljat bygglov eller förhandsbesked. Saknas även detta kan byggrätten uppskattas med hjälp av den exploateringsgrad som är sannolik i värdeområdet.<sup>4</sup> För en bebyggd fastighet som saknar uppgifter om byggrätt i fastighetsregistret är en ledning att uppskatta BTA:n med hjälp av bostadsarean (BOA), vilken multipliceras med faktorn 1,25 för att ge en kvalificerad uppskattning. När BTA:n uppskattas med hjälp av lokalarean (LOA) används faktorn 1,2.<sup>5</sup>

Vart tredje år deklarerar hyreshusenheter (300-serien) i en allmän eller förenklad fastighetstaxering. Utöver detta kan fastigheter taxeras vid en särskild fastighetstaxering. År 2019 är det dags för allmän fastighetstaxering för hyreshusenheter, vilket innebär att det skedde en förenklad fastighetstaxering under 2016.<sup>6</sup> Obebyggd mark klassificeras som tomtmark om den omfattas av aktuell detaljplan, har ett giltigt bygglov/förhandsbesked eller om den under de två senaste åren fastighetsbildats för bebyggelseändamål.<sup>7</sup> Tomtmark för flerbostadshus har typkod 310.

## 2.2 Bostadsbrist

### 2.2.1 Definition av bostadsbrist

Begreppet bostadsbrist är inte helt lätt att definiera då det kan grunda sig i varierande utgångspunkter och i många avseenden vara godtyckligt. En vanlig tolkning är att befolkningens storlek sätts i relation till tillgången på bostäder. Hur tillgången på

---

<sup>2</sup> Gustafsson, Annika. *Bygglovsboken*. Upplaga 2. Lund: Studentlitteratur, 2017. s. 46 - 47.

<sup>3</sup> Skatteverket. *Vägledningsstart*. 2019.

<sup>4</sup> Skatteverket. *Vägledningsstart*. 2019.

<sup>5</sup> Samuelsson, Peter. *Fastighetstaxering och fastighetskatt*. 2013. s. 8.

<sup>6</sup> Skatteverket. *Deklarera hyreshus*. 2019.

<sup>7</sup> Samuelsson. 2013. s. 5.

bostäder ser ut beror i sin tur till stor del på boendetätheten. I Sverige har boendetätheten varierat en hel del från andra halvan av 1900-talet fram till idag. Generellt har den minskat och tros göra så även framöver. Om man då tänker sig att bostadsbristen definieras utifrån hur många bostäder som måste skapas för att varje län ska ha samma boendetäthet som sina respektive genomsnitt, medför det problem. Att ett långsiktigt bostadsbyggande ska ha sin grund i att boendetätheten ska hållas konstant kan vara ganska osäkert eftersom det är svårt att sja om hur boendetätheten kommer att förändras.<sup>8</sup> En annan tolkning av bostadsbrist är att det blivit dyrt att bo, vilket resulterar i att man väljer att inte flytta hemifrån i lika stor utsträckning som tidigare. Det kan också bidra till att man avstår från att byta till en större bostad från en mindre.<sup>9</sup>

Boverket definierar bostadsbrist som att bostadsstocken inte hinner öka i samma takt som befolkningstillväxten, vilket sedermera leder till att bostadspriserna ökar. För att undvika ökade priser innebär det alltså att bostadsbyggandet måste ske i sådan takt att det motsvarar befolkningstillväxten och behovet.

### 2.2.2 Bostadsbrist i Sverige

Boverket har i sin rapport utgått från 2000-talet i sina beräkningar och använt sig av 2003 som jämviktsår. Anledningen till att just 2003 valts är för att då var bostadsmarknaden i balans i Sverige. För att kunna beräkna bostadsbristen krävs som utgångspunkt att marknaden är i balans.<sup>10</sup> För Sverige gäller att nyproduktionen av bostäder under de kommande åren är historiskt högt, bl.a. med anledning av den förväntat höga befolkningstillväxten.<sup>11</sup> Som prognoserna ser ut i dagsläget förväntas Sveriges befolkning öka framöver. Folkmängden beräknas öka med omkring en miljon de närmaste tio åren, vilket medför att befolkningen passerar 11 miljoner år 2028. Anledningen till den höga befolkningsökningen beror till viss del på att medellivslängden sedan länge har ökat, men den stora förklaringen är framförallt nettomigrationen.<sup>12</sup>

Under perioden 2018 - 2025 beräknas behovet av nya bostäder vara i genomsnitt 66 900. Befolkningsökningen varierar under samma period vilket medför att behovet är ojämnt fördelat. Boverket gör därför bedömningen att 93 000 nya bostäder per år behöver tillkomma t.o.m. år 2020 och under resterande period behöver ungefär 51 000 bostäder årligen tillkomma. Att siffrorna är så pass höga beror till stor del på den förväntade befolkningstillväxten men även på grund av att byggandet inte ökat tillräckligt för att motsvara behoven under de senaste åren.<sup>13</sup> Från 2012 till 2017 färdigställdes 225 100 nya bostäder samtidigt som befolkningen samtidigt ökade med

---

<sup>8</sup> Boverket. *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv, Rapport 2012:18*. Upplaga 1. 2012. s. 10.

<sup>9</sup> Boverket. 2012. s. 11.

<sup>10</sup> Boverket. 2012. s. 11-12.

<sup>11</sup> Boverket. *Behov av nya bostäder 2018 - 2025, Rapport 2018:24*. Upplaga 1. 2018a. s. 23.

<sup>12</sup> Boverket. 2018a. s. 15 -16.

<sup>13</sup> Boverket. 2018a. s. 5.

637 400 personer.<sup>14</sup> Detta ger en kvot på cirka 0,35 bostäder per capita. Totalt finns i Sverige cirka 10,2 miljoner invånare<sup>15</sup> och cirka 4,8 miljoner bostäder,<sup>16</sup> vilket ger en kvot på cirka 0,47 bostäder per capita. Rimligtvis innebär detta att det inte byggs i samma utsträckning som existerande bostadsstock.

Att behovet av nya bostäder är högt i Sverige bekräftas av resultatet från Boverkets Bostadsmarknadsenkät från 2018. Där anger 243 kommuner att de har underskott på bostäder, och dessutom förväntar sig 193 kommuner ha underskott på bostäder inom tre år.<sup>17</sup> Om bostadsbyggandet inte håller jämna steg med befolkningsutvecklingen blir konsekvensen bl.a. att bostadsbrist uppstår.<sup>18</sup> Sett till Boverkets definition av bostadsbrist och aktuella data får det alltså sammantaget anses att bostadsbrist förekommer i Sverige.

Om bostadsbristen ska kunna förhindras i största möjliga mån framöver krävs det trots allt inte endast en kontinuerlig nyproduktion av bostäder. Både nya och befintliga bostäder måste anpassas för att kunna motsvara dels behov och dels efterfrågan hos befolkningen. I en del avseenden råder det inte generell bostadsbrist utan brist på bostäder som kan efterfrågas av betalningssvaga hushåll. För denna typ av hushåll gäller att de i allt större utsträckning endast kan efterfråga billiga bostäder och är således betydligt mer begränsade i sina valmöjligheter än hushåll med god betalningskapacitet.<sup>19</sup>

## 2.3 Detaljplan

### 2.3.1 Vad är en detaljplan?

Regleringen för huruvida ett mark- eller vattenområde är lämpligt för bebyggelse eller inte görs genom upprättande av detaljplan.<sup>20</sup> Det finns två huvudsyften för en detaljplan, att reglera förändring av markanvändning och bebyggelse samt reglera bevarande eller förnyelse av befintliga bebyggelseområden.<sup>21</sup> En detaljplan innehåller bestämmelser som endast rör ett mindre område i kommunen. Den ger en helhetssyn på markanvändningen och hur miljön är tänkt att bevaras eller ändras för området. Det område som planen reglerar får inte vara större än vad som krävs med hänsyn till syftet med planen och dess genomförandetid.<sup>22</sup>

---

<sup>14</sup> Boverket. (2018a). s. 19.

<sup>15</sup> SCB. *Sveriges Befolkning*. (2018a).

<sup>16</sup> SCB. *Drygt 4,8 miljoner bostäder i Sverige*. (2018b).

<sup>17</sup> Boverket. *Bostadsmarknadsenkäten*. (2018b).

<sup>18</sup> Boverket. 2018a. s. 27.

<sup>19</sup> Malmö stad. *Handlingsplan för bostadsförsörjning*. Stadsbyggnadskontoret. 2018. s. 21.

<sup>20</sup> 4 Kap. 1 § PBL.

<sup>21</sup> Adolfsson, Kristina och Boberg, Sven. *Detaljplanehandboken - Handbok för detaljplanering enligt Plan- och bygglagen, PBL*. Upplaga 2. Stockholm: Norstedts Juridik, 2015. s. 27.

<sup>22</sup> Julstad, Barbro. *Fastighetsindelning och markanvändning*. Upplaga 6, Stockholm: Norstedts Juridik, 2018. s. 58.

Detaljplanen är ett viktigt verktyg för kommunen och genom den ges möjligheter för kommunen att realisera den lokala bebyggelsepolitiken och de sociala ambitionerna. Kommunerna har en stor frihet att utveckla den lokala bebyggelsepolitiken via detaljplaneringen. Emellertid måste hänsyn tas till de nationella målen i 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. MB. Genom att hänsyn tas till dessa allmänna intressen prövas därmed lämpligheten av att bygga i överensstämmelse med detaljplanen och planen ger på så sätt byggrätt.<sup>23</sup>

Det kommunala planmonopolet innebär att det är kommunen som ansvarar för upprättandet av en detaljplan. De bestämmer således var, när och hur en detaljplan ska upprättas.<sup>24</sup> Detta innebär att en fastighetsägare inte har möjlighet att kräva att en detaljplan upprättas. Fastighetsägaren får därför istället lägga ett önskemål om att planläggning påbörjas för ett visst område, vilket kommunen sedan får ta beslut om och meddela i ett planbesked.<sup>25</sup> Detta beslut tydliggör om kommunen har för avsikt att inleda ett planarbete och kan inte överklagas.<sup>26</sup>

### 2.3.2 Detaljplanekrav

För vissa situationer förekommer det krav på att detaljplan upprättas för att ny bebyggelse ska kunna komma till stånd eller för att förändringar i befintlig bebyggelse ska tillåtas.

Dessa situationer är:<sup>27</sup>

- När en ny sammanhållen bebyggelse ska upprättas och det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk.
- När en bebyggelse ska ändras eller bevaras och regleringen behöver göras i ett sammanhang med avseende på den fysiska miljön för området.
- När en ny byggnad eller anläggning som kräver bygglov ska uppföras och dess användning medför stor inverkan på området eller det är i ett område där stor efterfrågan på mark råder.

### 2.3.3 Innehåll och regleringar

Vad en detaljplan måste innehålla regleras i 4 kap. PBL, där det anges vilka obligatoriska bestämmelser som måste finnas i en detaljplan. Utöver detta finns en rad bestämmelser som är frivilliga vilket innebär att möjligheten finns att utvidga innehållet i detaljplanen. De obligatoriska bestämmelserna är ganska begränsade medan de

---

<sup>23</sup> Boverket. *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*. Upplaga 4, Kalmar: Lenanders Grafiska AB, 2009. s. 11.

<sup>24</sup> 1 Kap. 2 § PBL.

<sup>25</sup> 5 Kap. 2 § PBL.

<sup>26</sup> Kalbro, Thomas och Lindgren, Eidar. *Markexploatering*. Upplaga 6, Stockholm: Norstedts Juridik, 2018. s. 35.

<sup>27</sup> 4 Kap. 2 § PBL.

frivilliga är betydligt mer omfattande, vilket får till följd att graden av reglering därför kan variera relativt mycket mellan olika detaljplaner.<sup>28</sup>

De obligatoriska bestämmelserna finns angivna i 4 kap. 5 § PBL och ska tydligt framgå av plankarta och planbestämmelser. Dessa bestämmelser innebär att kommunen måste ange gränser för allmänna platser såsom vägar, gator, torg och parker. Normalfallet innebär att kommunen är huvudman och därmed ansvarar för iordningställandet samt drift av allmänna platser. I så fall måste även användningen och utformningen anges för dessa platser.<sup>29</sup> Kommunen har dock möjlighet, om särskilda skäl förekommer, att bestämma att huvudmannskapet istället ska vara enskilt. Detta måste då tydligt framgå av planen.<sup>30</sup> Vidare ska det i planen fastställas gränserna och användningen för kvartermark, t.ex. bostäder, kontor, handel, industri, parkering och centrum. För eventuella vattenområden gäller också att planen ska redovisa gränserna och hur dessa områden ska användas för exempelvis badplatser, bryggor och båthamnar.<sup>31</sup> Samtliga detaljplaner måste innehålla en bestämmelse om hur lång genomförandetid som ska gälla för planen. Tiden får vara högst 15 år och som lägst 5 år,<sup>32</sup> se vidare avsnitt 2.3.4.

Utöver de obligatoriska bestämmelserna finns det även i 4 kap. PBL angivet en rad frivilliga bestämmelser som kommunen har möjlighet att applicera på en plan. De frivilliga bestämmelserna kan användas för att precisera markanvändning, bebyggelsens utformning, placering, omfattning och utförande samt mark- och genomförandefrågor.<sup>33</sup> Det frivilliga innehållet framgår av 4 kap. 6 - 19 §§ PBL och dessutom av 4 kap. 26 - 29 §§ PBL, som anger hur tillfällig användning av mark eller byggnader får regleras i planen. Möjligheten finns att använda sig av en eller flera av de frivilliga bestämmelserna. Detta medför att regleringen av markanvändningen och bebyggelsen kan bli relativt långtgående i en detaljplan där flera av dessa möjligheter utnyttjas. En sådan plan skiljer sig gentemot en plan som endast innehåller de obligatoriska bestämmelserna och som därmed blir tämligen flexibel.<sup>34</sup> Det är däremot inte möjligt att reglera i alltför stor utsträckning utan det finns två viktiga begränsningar för regleringens omfattning. Den första innebär att detaljplanen inte får vara mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte.<sup>35</sup> För det andra gäller att planen måste ta skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan ha en påverkan på planens genomförande.<sup>36</sup>

---

<sup>28</sup> Julstad, 2018. s. 59.

<sup>29</sup> *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt - Fastighetsnomenklatur*. Upplaga 12. Stockholm: Norstedts Juridik. 2015. s. 88 - 89.

<sup>30</sup> 4 Kap. 7 § PBL.

<sup>31</sup> *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt - Fastighetsnomenklatur*. s. 89.

<sup>32</sup> 4 Kap. 21 § PBL.

<sup>33</sup> Kalbro & Lindgren, 2018. s. 39.

<sup>34</sup> Julstad, 2018. s. 61.

<sup>35</sup> 4 Kap. 32 § PBL.

<sup>36</sup> 4 Kap. 36 § PBL.

### 2.3.4 Genomförandetid

Bestämmelsen om genomförandetid i detaljplan uppstod i samband med antagandet av den äldre plan- och bygglagen, år 1987. I likhet med nuvarande bestämmelse angavs att genomförandetiden skulle fastställas till minst 5 och högst 15 år.<sup>37</sup>

Motiven som angavs till införandet var att förekommandet av äldre planer försvårar utnyttjandet av byggrätter. Genom samhällsutvecklingen har dessa planer blivit inaktuella. Som en följd av detta har många byggrätter som är orealistiska eller inte stämmer överens med lämplig samhällsutveckling efterhand tillkommit. Detta medför i sin tur hinder för att utveckla samhället med hänsyn till aktuella preferenser och miljöförhållanden. Resultatet av långvariga byggnadsförbud är att områden till viss del förfaller och oklara förhållanden uppstår för fastighetsägare. Av denna anledning bör detaljplanen ha en nära sammankoppling till det aktuella byggandet och exploateringsrätten bör därför tidsbegränsas. Planen ska fortsätta gälla efter genomförandetidens utgång men ändring ska då vara möjlig utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.<sup>38</sup> Utöver detta har bestämmelsen om genomförandetid även betydelse i flera andra avseenden. Till exempel måste kommunen i en del fall väcka talan om inlösen inom viss tid efter genomförandetidens utgång.<sup>39</sup> Detta framgår av bestämmelserna i 15 Kap. 3 § ÄPBL, vilka motsvarar bestämmelserna i 15 Kap. 3 - 4 §§ PBL.

Under genomförandetiden är markägaren garanterad att få utnyttja planens byggrätter d.v.s. att få uppföra byggnader eller anläggningar som är i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen. Eftersom lämpligheten för bebyggelse redan har testats i samband med framtagandet av planen har kommunen således en skyldighet att medge bygglov för åtgärder som överensstämmer med planen.<sup>40</sup>

Genomförandetiden ska bestämmas till att vara minst 5 och högst 15 år, räknat från dagen då planen vinner laga kraft, och under denna tid ska det finnas en rimlig möjlighet att genomföra planen.<sup>41</sup> Skulle det saknas uppgifter om genomförandetid sätts den automatiskt till 15 år.<sup>42</sup> Genomförandetiden kan variera för olika delar av planen och tiden kan dessutom förlängas med 5 år i taget, för hela eller delar av planen.<sup>43</sup>

Under tiden som genomförandetiden gäller får detaljplanen som grundregel inte ändras eller upphävas mot en fastighetsägares vilja. Trots det finns det möjlighet att göra ändringar om det föreligger aktuella förhållanden som inte kunnat förutses när planen

---

<sup>37</sup> 5 Kap. 5 § ÄPBL.

<sup>38</sup> Regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag. s. 157 – 158.

<sup>39</sup> Didón m.fl. Zeteo, 2010. Lagkommentar till 5 Kap. 5 § ÄPBL.

<sup>40</sup> Julstad, 2018. s. 61.

<sup>41</sup> 4 Kap. 21 § PBL.

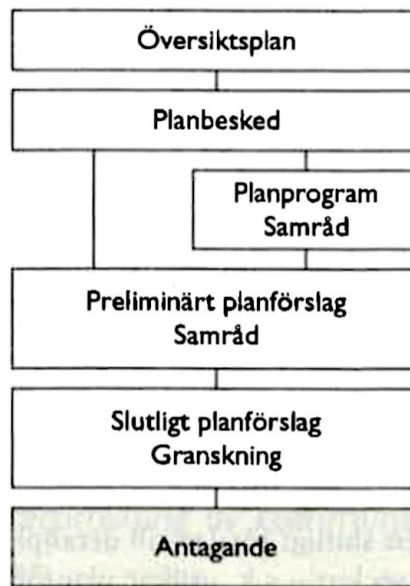
<sup>42</sup> 4 Kap. 23 § PBL.

<sup>43</sup> 4 Kap. 24 § PBL.

togs fram. Dessa förhållanden ska dessutom vara av stor allmän vikt.<sup>44</sup> Skulle fallet vara att planen ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada som denne lider, t.ex. att en byggrätt går förlorad.<sup>45</sup> När väl genomförandetiden har gått ut fortsätter planen visserligen att gälla men då finns möjlighet för kommunen att ändra eller upphäva densamma utan att hänsyn behöver tas till de restriktioner som gällde under genomförandetiden. Rätten för en fastighetsägare att få ersättning om en plan ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång finns i stort sett inte kvar.<sup>46</sup>

### 2.3.5 Detaljplaneprocessen

Initiativet till prövning för detaljplan kan tas av kommunen själv, enskilda byggherrar och exploatörer samt enskilda personer. Det är inte helt ovanligt att enskilda tar initiativ till planläggning. Det kan t.ex. röra sig om en fastighetsägare eller byggherre som önskar vidta åtgärder som kräver att en detaljplan upprättas.<sup>47</sup> Som tidigare nämnts är kommunen skyldiga att ta ställning till en sådan begäran och avge sitt utlåtande i ett planbesked. Detta besked måste lämnas inom fyra månader, såvida kommunen och den som söker inte kommit överens om annat.<sup>48</sup> Förfarandet vid upprättande av en detaljplan illustreras i figur 1.



Figur 1. Upprättande av en detaljplan.<sup>49</sup>

<sup>44</sup> 4 Kap. 39 § PBL.

<sup>45</sup> 14 Kap. 9 § PBL.

<sup>46</sup> Kalbro & Lindgren, 2018. s. 39.

<sup>47</sup> Adolfsson & Boberg, 2015. s. 43.

<sup>48</sup> 5 Kap. 2 - 4 §§ PBL.

<sup>49</sup> Kalbro & Lindgren, 2018. s. 44.



Nästa steg i processen är inledandet av det egentliga planarbetet. Kommunen har då möjlighet att i ett planprogram ange förutsättningar och mål för planen, om de anser att det behövs för att underlätta arbetet.<sup>50</sup> Innehållet i ett planprogram kan exempelvis vara en beskrivning av bakgrunden och syftet för planläggningen. Det kan även innehålla information om hur planarbetet är tänkt att bedrivas och en tidplan för planeringsprocessen. I vissa fall kan översiktsplanen i princip fylla samma funktion som ett program. Detta gäller särskilt om det har upprättats en fördjupad översiktsplan för ett visst område.<sup>51</sup> Om en plan är komplicerad och berör många intressenter så kan ett planprogram vara ett effektivt verktyg för att underlätta planarbetet genom att i ett tidigt skede få till stånd en dialog mellan kommunen och sakägare. Kunskapsutbytet mellan parter som berörs av planen ger goda förutsättningar för att processen blir effektivare och smidigare.<sup>52</sup>

När väl förslaget till en detaljplan upprättats är kommunen skyldig att samråda med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och med kommuner som berörs av planförslaget. Kommunen ska dessutom ge möjlighet till samråd för de fastighetsägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av planen. Detta gäller också för andra myndigheter, sammanslutningar och övriga enskilda som har ett väsentligt intresse av detaljplanen.<sup>53</sup> Syftet med samrådet är att kommunen kan få tillgång till intressant information från fastighetsägare och andra om området som detaljplanen berör. Dessutom är det ett bra tillfälle för kommunen att ge information till de som berörs av planen. Kommunen ska ta ställning till de synpunkter som har kommit fram under samrådet och sammanställa detta i en samrådsredogörelse.<sup>54</sup>

Det slutgiltiga planförslaget ska därefter finnas tillgängligt för granskning under minst tre veckor om planen faller inom ramarna för ett utökat planförfarande. I vissa fall finns dock möjligheten att granskningstiden görs kortare om alla berörda är överens om det.<sup>55</sup> Under granskningstiden ska alla relevanta handlingar vara tillgängliga, vilket innebär att planförslaget innehållande grundkarta och fastighetsförteckning ska presenteras. Utöver detta ska samrådsredogörelsen, eventuellt program och övrigt underlag som har betydelse för förslaget tillgängliggöras.<sup>56</sup> Det är också under granskningstiden som det finns möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Exempelvis om det finns någon som har invändningar mot förslaget ska dessa synpunkter lämnas skriftligen till kommunen, innan granskningstidens utgång.<sup>57</sup> Kommunen ska sedan sammanställa alla synpunkter i ett granskningsutlåtande som också ska skickas till de som inte fått gensvar för deras inlämnade synpunkter. Är det så att kommunen efter granskningen

---

<sup>50</sup> 5 kap. 10 § PBL.

<sup>51</sup> Kalbro & Lindgren, 2018. s. 44.

<sup>52</sup> Adolfsson & Boberg, 2015. s. 46.

<sup>53</sup> 5 Kap. 11 § PBL.

<sup>54</sup> 5 Kap. 11 - 17 §§ PBL.

<sup>55</sup> 5 Kap. 18 § PBL.

<sup>56</sup> Adolfsson & Boberg, 2015. s. 54 - 55.

<sup>57</sup> 13 kap. 11 § PBL.

skulle ändra planförslaget väsentligt ska förslaget på nytt tillgängliggöras och granskas.<sup>58</sup>

När detaljplanen är färdig ska den antas av kommunfullmäktige. I vissa fall kan emellertid kommunfullmäktige överlåta ansvaret att antaga en plan till kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Ett sådant överlåtande är dock endast möjligt om det rör sig om planer som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse.<sup>59</sup>

## 2.4 Genomförandeavtal

### 2.4.1 Bakgrund

När ett markområde som detaljplaneläggs ska bebyggas är det i princip uteslutande att det skrivs genomförandeavtal mellan kommunen och exploitören (byggherren). Ett sådant avtal kopplas till ett särskilt innehåll i detaljplanen och syftar till att reglera detaljplanens genomförande. Ett genomförandeavtal innehåller ofta regleringar om utförande angående anläggningar, såsom när och hur dessa ska verkställas samt hur finansiering av desamma ska ske. I avtalet regleras även frågor kring överlåtande av mark och huruvida upplåtelse av eventuella rättigheter ska hanteras. Genom avtalet kan ett enklare och effektivare genomförande av planen uppnås eftersom genomförandefrågorna stadgas direkt i avtalet. Detta medför att ekonomiska förpliktelser kan lösas på ett smidigt sätt och det finns dessutom möjlighet till samordningsvinster gällande anläggningsarbeten. Sammantaget innebär alltså genomförandeavtal fördelar för både kommun och exploitör.<sup>60</sup>

Det finns två typer av genomförandeavtal, vilka benämns exploateringsavtal respektive markanvisningsavtal. Det som avgör vilket av avtalen som används har att göra med om kommunen eller exploitören äger marken.<sup>61</sup>

### 2.4.2 Markanvisningsavtal

När kommunen äger mark som är avsedd att exploateras av byggherre upprättas ofta ett markanvisningsavtal mellan dessa båda parter. Begreppet markanvisning används ofta i samband med att kommunen säljer mark till en byggherre. Detta är dock inte helt korrekt eftersom en markanvisning normalt inte innebär att mark överförs. Det är först när förhandlingarna mellan kommun och byggherre är klara och en detaljplan upprättats som själva marköverföringen sker.<sup>62</sup>

---

<sup>58</sup> 5 Kap. 23 - 25 §§ PBL.

<sup>59</sup> 5 Kap. 27 § PBL.

<sup>60</sup> Lantmäteriet. *Lantmäterimyndighetens roll i Planeringsprocessen – Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL*. 2016. s. 16.

<sup>61</sup> Lantmäteriet. 2016. s. 16.

<sup>62</sup> Caesar, Carl. Kalbro, Thomas. Lind, Hans. Regeringskansliet, Finansdepartementet. *Bäste herren på täppan? : En ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar*

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

Markanvisning definieras i lagen som:<sup>63</sup>

*”Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.”*

Definitionen innebär alltså snarare en option som ger byggherren ensamrätt att under viss tid och förutbestämda villkor förhandla med kommunen om förutsättningarna för genomförandet av ett exploateringsprojekt på kommunägd mark. Vanligtvis upprättas markanvisningsavtal i de situationer där byggherren utses tidigt i detaljplaneprocessen och därefter medverkar i densamma.<sup>64</sup> Genom att byggherren ges ensamrätt att förhandla med kommunen om ny bebyggelse innebär det att det finns incitament från byggherrens sida att lägga ner tid och resurser på ett projekt eftersom kommunen är angelägna att projektet genomförs. Samtidigt elimineras risken att de förhandlar med någon annan under tiden.<sup>65</sup>

Tanken med en markanvisning är att den ska resultera i att en detaljplan upprättas och att marken sedermera överförs. Förhandlingarna avser alltså att projektet utformas på så vis att både byggherren och kommunen är nöjda med resultatet samt att byggherren är beredd att betala det pris som kommunen begär. Vad som ingår i förhandlingarna beror på när i detaljplaneprocessen som markanvisningen sker, ju tidigare i processen desto mer förhandlingar är nödvändigt.<sup>66</sup> Om syftet med markanvisningen uppfylls genom förhandlingarna erhåller byggherren då rätt att förvärva marken. Med anledning av detta tecknas ett slutligt avtal mellan parterna som innehåller bestämmelser om marköverlåtelsen och plangenomförandet.<sup>67</sup>

En markanvisning är vanligtvis tidsbegränsad till två år, i enlighet med bestämmelserna i Jordabalken som anger att ett avtal om köp av mark inte är giltigt längre än två år.<sup>68</sup> Möjlighet finns dock att förlänga tiden om något oförutsett inträffar som försenar projektet och byggherren och kommunen är överens och de har ett fungerande samarbete. Kommunen har möjlighet att genomföra en ny markanvisning efter att tiden gått ut eftersom de då inte längre är bundna till byggherren.<sup>69</sup>

---

(Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi ; 2013:1). Stockholm: Elanders Sverige AB, 2012. s. 35.

<sup>63</sup> Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, 1§.

<sup>64</sup> Lantmäteriet. 2016. s. 17.

<sup>65</sup> Caesar, Kalbro, Lind. 2012. s. 36.

<sup>66</sup> Caesar, Kalbro, Lind. 2012. s. 36 - 37.

<sup>67</sup> Lantmäteriet. 2016. s. 17.

<sup>68</sup> 4 Kap. 4 § JB.

<sup>69</sup> Caesar, Kalbro, Lind. 2012. s. 37.

Ett markanvisningsavtal innebär inte någon formell skyldighet för någon av parterna att fullfölja avtalet. Om byggherren av någon anledning inte vill slutföra avtalet finns möjlighet att återlämna markanvisningen. Vanligtvis kan detta ske utan att någon ersättning eller skadestånd behöver erläggas till kommunen. Däremot kan kommunen i markanvisningsavtalet bestämma att en markanvisningsavgift tas ut som ska täcka kommunens kostnader under tiden som marken är obebyggd och låst. För kommunen gäller samma förutsättningar, nämligen att de inte heller har någon formell skyldighet att fullfölja markanvisningen. Det finns dock ett intresse från kommunens sida att projektet slutförs då det är kommunen som beslutat om markanvisningen.<sup>70</sup>

### 2.4.3 Exploateringsavtal

Grundläggande för exploateringsavtal är att det vid upprättande av sådana avtal rör sig om genomförande av en detaljplan på mark som inte är kommunägd.<sup>71</sup>

Definitionen i lagen är:<sup>72</sup>

*“Ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen, dock inte avtal mellan en kommun och staten om utbyggnad av statlig transportinfrastruktur.”*

Exploateringsavtal är alltså en vanlig benämning på de avtal som nyttjas när det är byggherren som äger marken vid påbörjandet av ett byggprojekt. Vid ingående av exploateringsavtal har kommunen att nyttja det kommunala planmonopolet som fördel i förhandlingen, nämligen att de bestämmer var, hur och när upprättande av detaljplan ska ske. Av detta följer att avtalen alltid tecknas innan antagande av detaljplanen, och det normala förfarandet är att avtalet ingås strax innan planantagandet med förutsättningen att planen vinner laga kraft för att avtalet ska vara giltigt.<sup>73</sup>

Genom exploateringsavtalet får kommunen möjlighet att påverka genomförandet av en detaljplan och de blir garanterade att exploateringen sker i enlighet med deras avsikter. Avtalet är en överenskommelse mellan byggherren och kommunen angående hur exploateringen ska genomföras och klargör bl.a. vem som ska ansvara för utförande av olika åtgärder och vem som ska bekosta dessa.<sup>74</sup> Hur innehållet i avtalet ser ut beror på exploateringssituationen. Det kan vara allt ifrån några enstaka punkter i enklare fall till väldigt omfattande dokument då det rör sig om stora byggprojekt.<sup>75</sup>

---

<sup>70</sup> Caesar, Kalbro, Lind. 2012. s. 37.

<sup>71</sup> SKL, *Nya regler om exploateringsavtal, markanvisningar och kommunala särkrav på byggandet*. 2014. s. 2.

<sup>72</sup> 1 Kap. 4 § PBL.

<sup>73</sup> Kalbro & Lindgren, 2018. s. 139.

<sup>74</sup> *Fastighetsekonomi och fastighetsrätt - Fastighetsnomenklatur*. s. 212.

<sup>75</sup> Kalbro & Lindgren, 2018. s. 139.

I PBL finns reglerat gällande innehållet i exploateringsavtalen och hur pass omfattande ansvarsfördelningen får lov att vara. Avtalen får reglera skyldighet för byggherren att utföra eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser, va-anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. En viktig förutsättning för dessa åtgärder är att de ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras, och att åtgärderna står i rimligt förhållande till byggherrens nytta av planen.<sup>76</sup> Ytterligare en begränsning är att byggherren inte får åläggas att bekosta byggnader eller anläggningar för vård, utbildning, eller omsorg som kommunen är skyldiga att tillhandahålla enligt lag.<sup>77</sup>

Reglerna har betydelse för vilken ersättning som ska utgå för mark och rättigheter som ska användas för allmänna platser, gång- och cykelvägar m.m. Det kan uppstå fall där byggherren blir skyldig att avstå mark utan att någon ersättning utgår, på grund av att det är nödvändigt för att detaljplanen ska kunna genomföras.<sup>78</sup>

Exploateringsavtalet ger alltså kommunen möjlighet att ställa krav för att säkerställa genomförandet av detaljplanen och innebär ett alternativt sätt att reglera åtgärder som har lagstöd, så länge villkoren är inom lagens ramar. Syftet med avtalet är att på bästa sätt säkerställa att planen genomförs på så vis att byggprojektet utförs på ett effektivt sätt och att gällande lagstiftning tillgodoses.<sup>79</sup>

## 2.5 Hinder mot bebyggelse

### 2.5.1 Höga kostnader att bygga

Nybyggnation är förenat med olika kostnader som grovt kan delas in i markkostnad och byggnadskostnad, vilket sammantaget resulterar i den totala produktionskostnaden.<sup>80</sup> Det som ingår i markkostnad är kostnader för fastighet, exploatering och planering. I byggnadskostnad ingår kostnader för själva uppförandet av byggnaden samt administrativa kostnader kopplade till detta.<sup>81</sup> En djupare analys av prisutvecklingen för mark, byggnadskostnader och total produktionskostnad görs i avsnitt 2.7.2.

Hur förutsättningarna ser ut för exploatering av nya bostäder beror mycket på vem som är fastighetsägare. Beroende på om det är bolag eller privatperson som äger kan det skilja mycket i intresset för nybyggnation och hur pass investeringskänslig man är.

---

<sup>76</sup> 6 Kap. 40 § PBL.

<sup>77</sup> 6 Kap. 41 § PBL.

<sup>78</sup> Sjödin, Eije, m.fl. *Markåtkomst och ersättning*. Upplaga 4, Stockholm: Norstedts Juridik, 2016. s. 116.

<sup>79</sup> Boverket. *Förutsättningar för genomförande*. 2015a.

<sup>80</sup> Boverket. *Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse - Rapport 2014:14*. Upplaga 1, 2014 s. 16.

<sup>81</sup> Sveriges Byggindustrier, *Byggmarknad - Kostnader*.

### 2.5.2 Svårtolkade detaljplaner

Kommunen har som tidigare nämnts möjlighet att reglera bebyggelsens utformning, omfattning m.m. Med denna rätt följer också att kommunen ansvarar för att bestämmelserna i detaljplanen inte är mer omfattande än vad som är tillåtet och att regleringarna följer tydlighetskravet i PBL.<sup>82</sup> Av denna anledning är det därför olämpligt att i en detaljplan använda uttryck som är otydliga och som gör att bestämmelserna kan vara svårtolkade. Exempel på otydliga uttryck är sådana som innehåller kan, bör eller liknande.<sup>83</sup>

För fastighetsägare, byggbolag m.fl. kan det vara svårt att veta om detaljplanebestämmelser har lagligt stöd eller de faller utanför ramarna om vad som är tillåtet. Problemet som uppstår då en detaljplan som innehåller felaktiga eller otydliga bestämmelser vinner laga kraft är att det kan få till följd att nämnda aktörer tror att de måste följa bestämmelser som saknar lagstöd och därmed inte behöver följas.<sup>84</sup>

Bestämmelser som är otydliga eller vaga kan t.ex. vara att:<sup>85</sup>

*“Särskild omsorg bör ägnas fasadernas material, form och färg med hänsyn till planområdets strategiska stadsläge och omgivande bebyggelse och miljö.”*

*“Ny byggnad ska ges en utformning som väl anpassas till den kulturhistoriska miljön.”*

Exempel på bestämmelser som är felaktiga och saknar lagstöd:<sup>86</sup>

*“Geoteknisk och byggnadsteknisk undersökning skall genomföras innan byggnation för att säkerställa konstruktion och bärrighet.”*

Att kommunen, i egenskap av planmyndighet, använder sig av exemplifierade bestämmelser är ett problem som kan få små eller stora konsekvenser för den aktör som blir drabbad.<sup>87</sup> Det är därför viktigt att kommunen anger tydliga bestämmelser i detaljplaner för att undvika missförstånd hos fastighetsägare som i sin tur annars kan leda till att byggnation försvåras eller i värsta fall uteblir.

---

<sup>82</sup> 4 Kap. 32 § PBL.

<sup>83</sup> Boverket. *Planbestämmelser som saknar lagstöd*. 2015b.

<sup>84</sup> Boverket. *PM om bestämmelser i detaljplan - Vad är möjligt och lämpligt att reglera*. 2006. s. 9.

<sup>85</sup> Caesar, Carl. & Lindgren, Eidar. *Kommunernas detaljplanebestämmelser: Lagstöd? Tydlighet?* Stockholm: KTH. 2009. s. 21.

<sup>86</sup> Caesar & Lindgren. 2009. s. 18.

<sup>87</sup> Caesar & Lindgren. 2009. s. 1.

### 2.5.3 Strategisk avvaktan

Boverket menar att i rådande lågränteklimat uppfylls förutsättningarna för att avvakta med byggnation trots att byggkostnaden understiger det färdigutvecklade fastighetsvärdet, eftersom kostnaden att ha kapital bundet i mark är liten. Det kan också råda oklarhet i vilken typ av byggnation marknaden efterfrågar. Fastighetspriserna kan vidare hållas uppe genom att hålla nere utbudet, framförallt när det inte finns konkurrens på marknaden. Det lyfts också fram att förväntningar om högre priser är en bidragande orsak att avvakta med att bygga. Att avvakta fördelaktig byggnation endast på grund av detta framstår dock som en aningen tveksam strategi. Det speglar dessutom bara aktörer som har för avsikt att sälja den färdigutvecklade fastigheten. Om den behålls för egen förvaltning kommer värdeökningen ändå att profiteras.<sup>88</sup>

## 2.6 Mark som investering

### 2.6.1 Mark som option

Definitionen av en option är att man har en rätt, utan någon skyldighet, att köpa eller sälja en tillgång till ett förutbestämt pris. Innehavaren av rätten blir ägare av optionen. Optionen har en underliggande tillgång, vilket följaktligen gör att värdet på optionen korrelerar med tillgångens värde.

Optioner kan vara både finansiella optioner och reala optioner. Ett exempel på en finansiell option är en klassisk köpoption på aktiemarknaden. Optionsägaren har då rätt att exempelvis förvärva en aktie till ett förutbestämt pris på eller innan ett visst datum. Reala optioner har istället en real (fysisk) underliggande tillgång. Detta kan vara en fastighet. På en oexploaterad fastighet med byggrätt har fastighetsägaren en valmöjlighet att exploatera fastigheten. Denne kan uppföra en byggnad som inbringar intäkter. Kostnaden att utnyttja optionen blir byggkostnaden av att utveckla fastigheten. Optionens värde kan därmed likställas med värdet på marken och byggrätten.<sup>89</sup>

Det finns en viktig skillnad mellan finansiella och reala optioner. En real option som utnyttjas kommer att mynna ut i en tillgång på utbudssidan, vilket gör att mer kapital introduceras på marknaden. En finansiell option påverkar inte den underliggande tillgången eftersom försäljningen inte skapar något nytt kapital. Tillgången som köps m.h.a. den finansiella optionen kommer någon annan att sälja. Kapitalet på den underliggande marknaden kommer därför att vara lika mycket före som efter transaktionen.<sup>90</sup>

---

<sup>88</sup> Netzell, Olle. *Markpriser, markbrist och byggande. Marknadsrapport, mars 2015.* Karlskrona: Boverket. 2015. s. 22.

<sup>89</sup> Geltner, David m.fl. *Commercial Real Estate Investment and Analysis.* Upplaga 3e. Mason, Ohio, 2014. s. 707.

<sup>90</sup> Geltner m. fl. 2014. s.727.

Effekten av reala optioner är att de beror av och påverkar varandra. Utnyttjandet av en real option ökar utbudet vilket ger en negativ påverkan på befintliga tillgångars värde. Värdet på en real option kommer därför upphöra när andra exploatörer utvecklat tillräckligt för att möta marknadens efterfrågan på nyproduktion i området. Slutdagen på den reala optionen är okänt och beror på andra aktörers beslut. Exploatörer använder naturligtvis det här fenomenet för att utkonkurrera varandra, men att pressa sina konkurrenter kan leda till att marknaden blir mättad med överflödiga byggnader.<sup>91</sup>

Ju kortare tid till slutdag optionen har, desto lägre blir optionsvärdet och sannolikheten att inlösen av optionen blir optimal ur ett vinstmaximeringsperspektiv. Rationellt kanske det är mest optimalt att exploatera en fastighet några år framåt i tiden, men om optionen har en slutdag kommer exploatören att utnyttja optionen när det blir lönsamt. Följaktligen blir resultatet att aktörer på en konkurrensutsatt marknad omedelbart kommer att bygga (utnyttja optionen), när värdet av den färdigutvecklade fastigheten överstiger byggkostnaden. Då är inte markvärdet inräknat, eftersom markvärdet är en "sunk-cost" som inte kommer återfås om optionen löper ut.<sup>92</sup> Exploatören kan inte veta om marknaden kommer mattas av framöver, men om detta skulle ske skulle den outnyttjade optionen bli snudd på värdelös. Ett teoretiskt värde kommer dock kvarstå då det kan finnas förväntningar om att byggnation blir lönsamt i framtiden.

### 2.6.2 Samband mellan fastighetsutveckling och risk

Det finns två typer av situationer vid fastighetsutveckling. Det ena alternativet är "*plats som letar efter användning*" och det andra är "*användning som letar efter plats*". Den första situationen uppmuntrar exploatörer att köpa på sig mark och byggrätter när det är billigt för att sedan kunna ha ett "lager" med byggbar mark kontinuerligt.<sup>93</sup>

I figur 2 illustreras hur risken i ett fastighetsutvecklingsprojekt förändras över tid. Den streckade linjen symboliserar risken i att projektet misslyckas finansiellt. Den heldragna linjen symboliserar hur mycket investering projektet kräver vid varje tidpunkt. Risken kommer att avta ju närmare den färdigutvecklade fastigheten kommer. Noterbart är att lutningen på linjen avtar under förloppet, vilket kan förklaras med att det finns mer kunskap och kännedom om hur fastigheten kommer att vara i sitt färdigutvecklade skick. Kapitalet som krävs kommer istället att växa när risken avtar, alternativt att risken avtar just på grund av det växande insatta kapitalet.

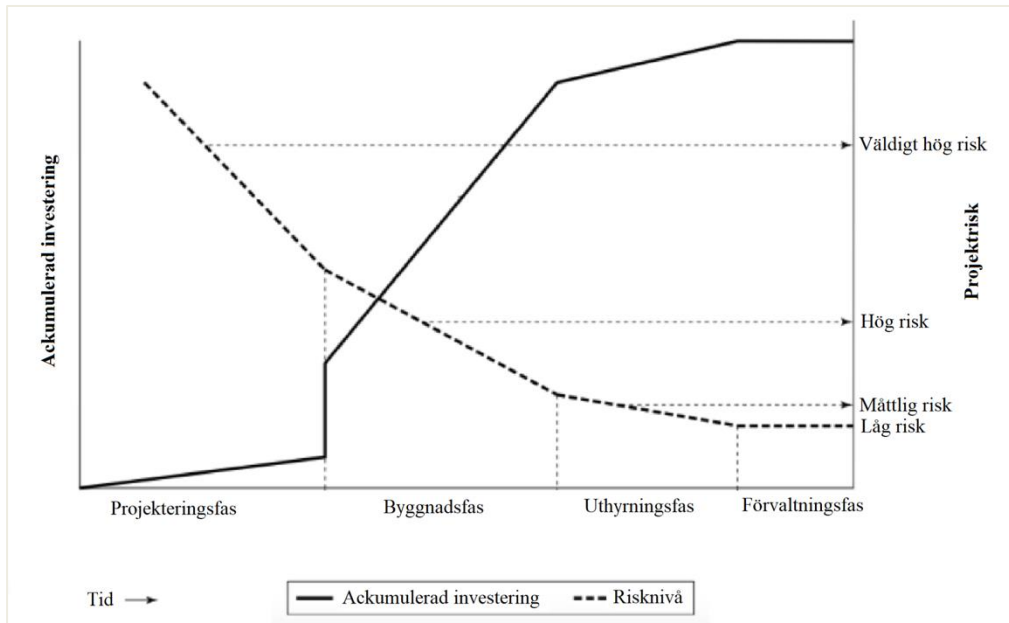
---

<sup>91</sup> Geltner m. fl. 2014. s.728.

<sup>92</sup> Geltner m. fl. 2014 s.728.

<sup>93</sup> Geltner m. fl. 2014. s.733.





**Figur 2.** Hur risken i ett fastighetsutvecklingsprojekt förändras i takt med investerat kapital.<sup>94</sup>

Den inledande fasen, projekteringsfasen, består av kreativa idéer över hur fastigheten kan utvecklas och är inte sällan beroende av eller kräver samarbete med olika myndigheter. Det kan exempelvis vara att få bygglov för att kunna fortsätta processen.<sup>95</sup> Under projekteringsfasen är relativt lite kapital investerat. I slutet av fasen genomförs köpet av fastigheten, eller på andra sätt tillhandahålls fastigheten med medföljande byggrätt. Vid den här tidpunkten är investeringen inte längre markspekulation utan avsedd till ett visst projekt. Fastigheten kan vid den inledande fasen ägas av både aktörer som vill utveckla den, men även av aktörer som spekulerar i marken.<sup>96</sup>

Nästa fas är byggnadsfasen. Fasen är fortfarande riskfylld, om än inte lika mycket som projekteringsfasen. Byggnadsinvesteringar är riskfyllda av främst två anledningar. En risk är om byggnationen sker på spekulering är det okänt när byggnaden är uthyrd och vilken hyresnivå som då erhålls. Konkluderat kan detta benämnas som uthyrningsrisk. Den andra risken är hävstångseffekten som skapas av byggnationen. Även om det inte finns någon uthyrningsrisk eller finansiell hävstång (det är uteslutet finansierat med eget kapital) kommer kostnaderna att vara fasta, gentemot osäkerheten i de framtida intäkterna. Detta innebär att kostnaderna i byggnadsfasen kommer att finnas oavsett vilket värde som erhålls när byggnationen är klar. Se exempel efter nästkommande stycke.

<sup>94</sup> Geltner m. fl. 2014. s.734

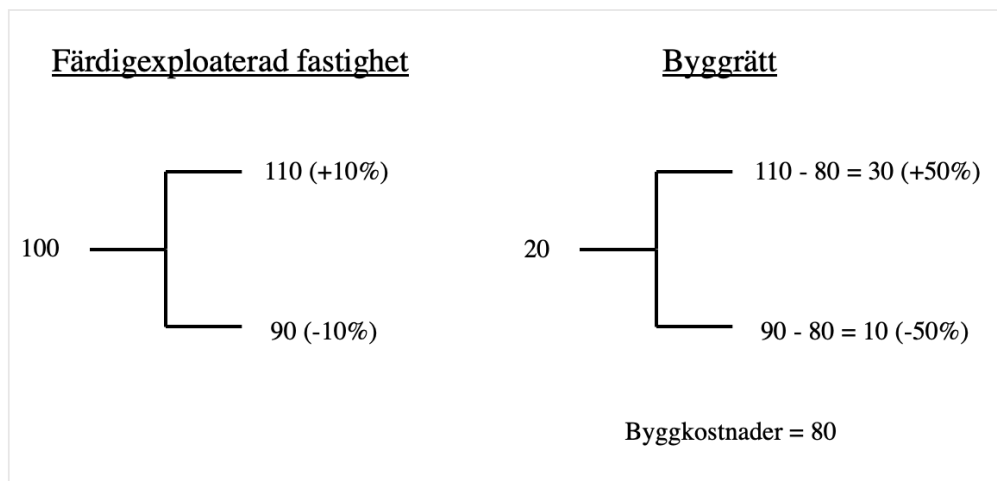
<sup>95</sup> Vem som helst kan söka bygglov på en fastighet. Det behöver inte vara knutet till fastighetsägaren.

<sup>96</sup> Geltner m. fl. 2014. s.735-736.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

Den efterkommande fasen är uthyrningsfasen. Den här fasen består av att iordningställa byggnaden invändigt med eventuella hyresgäst Anpassningar. Fasen kommer involvera mindre kapital och risk än byggnadsfasen, vilket leder till lägre avkastningskrav. Avslutande fas är förvaltningsfasen. Vid den här tidpunkten är projektet klart och ofta rekaptaliseras projektet, där exempelvis byggnadskreditiv ersätts med fastighetslån.<sup>97</sup>

Hävstångseffekten, eller operativ hävstång, kan förklaras med ett kort exempel: Pondera att värdet av en fastighet med byggrätt är 20 miljoner, byggkostnaden är 80 miljoner och förväntat värde efter byggnation är 100 miljoner. Om värdet för den färdigexploaterade fastigheten ökar med 10 procent, blir fastighetens värde 110 miljoner. Den initiala investeringen på 20 miljoner av marken kommer vid exploaterings slut att vara värd 30 miljoner ( $110 - 80 = 30$ ). Detta ger en avkastning på 50 procent. Skulle den färdigexploaterade fastighetens marknadsvärde istället minska med 10 % skulle den vara värd 90 miljoner. Effekten på byggrättens värde är då att den är värd 10 miljoner ( $90 - 80 = 10$ ), vilket är en minskning med 50 %. Den operativa hävstångseffekten kan ses i figur 3.

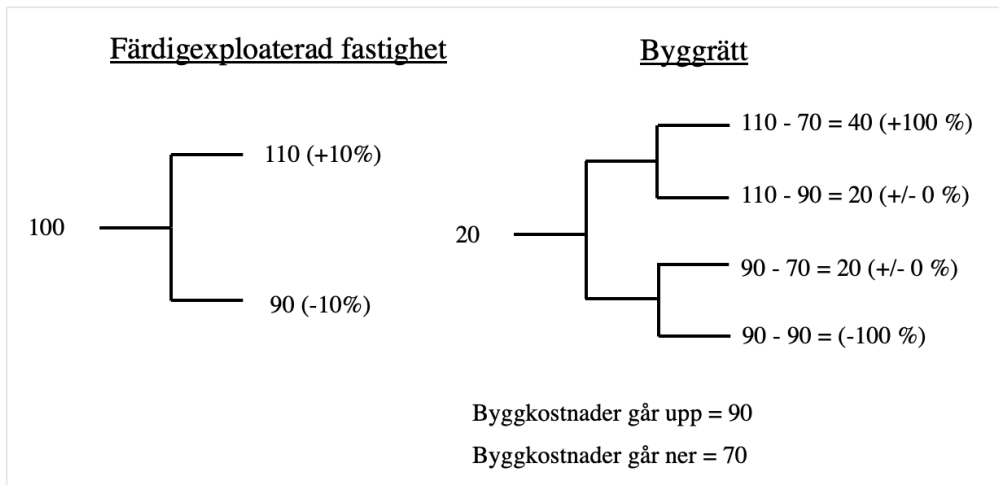


**Figur 3.** Skillnad i värde för färdigexploaterad fastighet kontra byggrätt vid förändrad fastighetsmarknad.<sup>98</sup>

Ytterligare en dimension kan analyseras om man dessutom låter byggkostnaderna vara osäkra. I figur 4 illustreras ett exempel liknande det i figur 3, men med hänsyn till osäkra byggkostnader. Byggrättens värde påverkas dels av fastighetens värde efter exploateringen och dels av priset för byggkostnaden. Det innebär att bara en liten fluktuation i fastighetsvärde och byggkostnader kan ha en väldigt stor påverkan på byggrättens avkastning.

<sup>97</sup> Geltner m. fl. 2014 s. 738.

<sup>98</sup> Andersson, Patrik och Bergqvist, Daniel. *Från markplätt till byggrätt - Vem prickar rätt?* LTH. 2016. s. 34



**Figur 4.** Skillnad i värde för färdigexploaterad fastighet kontra byggrätt vid förändrad fastighetsmarknad och byggkostnader.<sup>99</sup>

## 2.7 Byggrätters värde

### 2.7.1 Värdeutveckling i exploateringsprocessen

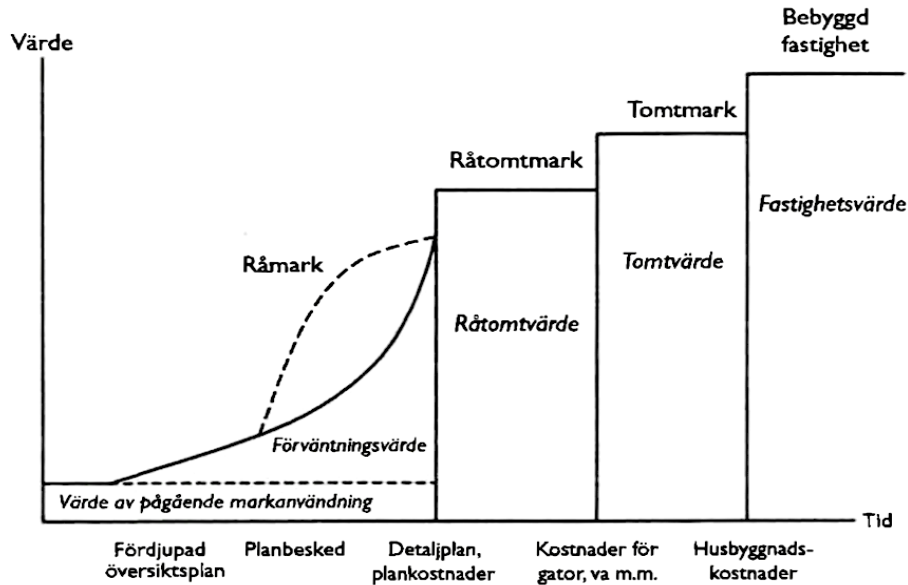
En fastighets värde avgörs av den pågående markanvändningen om det saknas intentioner på en förändrad markanvändning. Finns idéer om förändrad markanvändning kommer förväntningsvärden att uppstå. Detta illustreras i figur 5. Det innebär att värdet avgörs av en förväntning om att fastigheten i framtiden kommer vara bebyggd. Om marken inte är detaljplanelagd, men där det finns förväntningar att bygga, benämns den som råmark. Förväntningsvärden kan bl.a. byggas upp genom fördjupade översiktsplaner, planbesked eller kommunala uttalanden där osäkerheten varierar. En diskussion kan föras huruvida det är den heldragna eller streckade linjen som förklarar förväntningsvärdet på det mest korrekta sättet.<sup>100</sup>

När en detaljplan vinner laga kraft övergår råmarken till råtomtmark och en värdeökning uppstår. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft behöver ofta investeringar göras och avgifter erläggas i infrastruktur som t.ex. gator och VA-anläggningar, vilket påverkar fastighetsvärdet. När detta har skett är marken redo för byggnation och därmed byggklar tomtmark. Den avslutande värdenivån är när bygglov är godkända och fastigheten är bebyggd.<sup>101</sup>

<sup>99</sup> Andersson och Bergqvist. *Från markplätt till byggrätt - Vem prickar rätt?* LTH. 2016. s. 35

<sup>100</sup> Kalbro & Lindgren, 2018. s. 154.

<sup>101</sup> Kalbro & Lindgren, 2018. s. 154 - 155.



**Figur 5.** Värdeutveckling i exploateringsprocessen.<sup>102</sup>

Ur strategisk ekonomisk synpunkt bör därför byggherrar förvärva mark vid rätt tidpunkt före detaljplanens antagande. Tidpunkten påverkas av flertalet faktorer. Köpeskilling, räntekostnader, eventuella intäkter innan exploateringen samt värdet efter exploateringen är av stor betydelse. Ovanstående gäller för kvartersmark med enskilt ändamål. För mark som ska användas som exempelvis allmän plats är det inte omöjligt att förväntningsvärdet minskar eftersom allmän platsmark i praktiken blir värdelös efter detaljplanens antagande.<sup>103</sup>

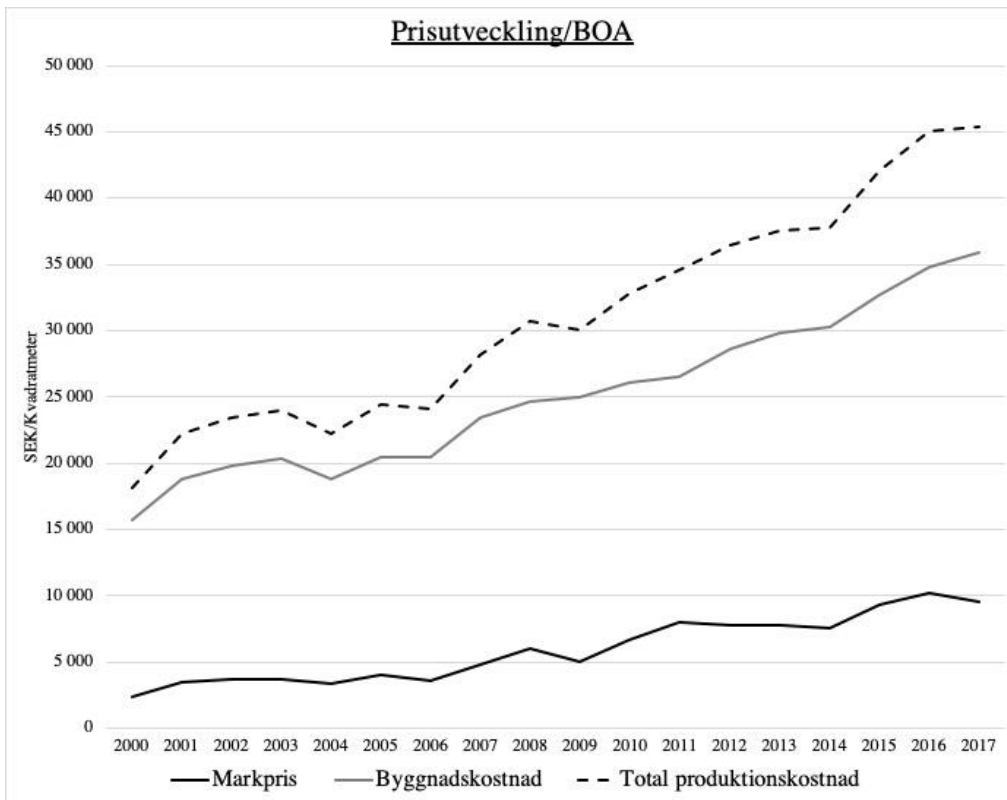
### 2.7.2 Prisutveckling av mark med byggrätt och produktionskostnader

I figur 6 illustreras prisutvecklingen för mark, byggnadskostnader och total produktionskostnad avseende flerbostadshus i Sverige. Graferna visar att markpriset är en relativt liten del av den totala produktionskostnaden. En intressant notering är att byggkostnaden i nominella tal har ökat betydligt mer än vad markpriset har gjort motsvarande period.

<sup>102</sup> Kalbro & Lindgren, 2015. s. 157.

<sup>103</sup> Kalbro & Lindgren, 2018. s. 155.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?



**Figur 6.** Prisutveckling för mark, byggnadskostnader och total produktionskostnad per kvadratmeter BOA i hela Sverige. Kostnader avser bruttokostnader.<sup>104</sup>

Byggnadskostnaden är den post som utgör störst del av produktionskostnaden, runt 77 procent år 2017, och det är främst denna kostnad som har haft effekt på utvecklingen. Anledningen till att byggnadskostnaden ökat under denna period är framförallt stigande materialpriser. Dock är det så att markkostnaderna relativt sett ökat mer än byggnadskostnaden, vilket medför att påverkan på produktionskostnaden blivit högre.<sup>105</sup>

Det finns en viktig skillnad mellan markpriset och byggnadskostnaden. Markens pris beror på hur den värdesätts framför annan mark av människor. Mark är en begränsad resurs, och det är således endast betalningsviljan som avgör värdet av marken. Priset på byggnadskostnaden kan alltså pressas, utan att få ner det färdigutvecklade fastighetsvärdet i eftertraktade lägen. Sammantaget ger detta att ett högt markpris snarare betyder att det är här bostäder värdesätts och att det är här byggnation ska ske.<sup>106</sup>

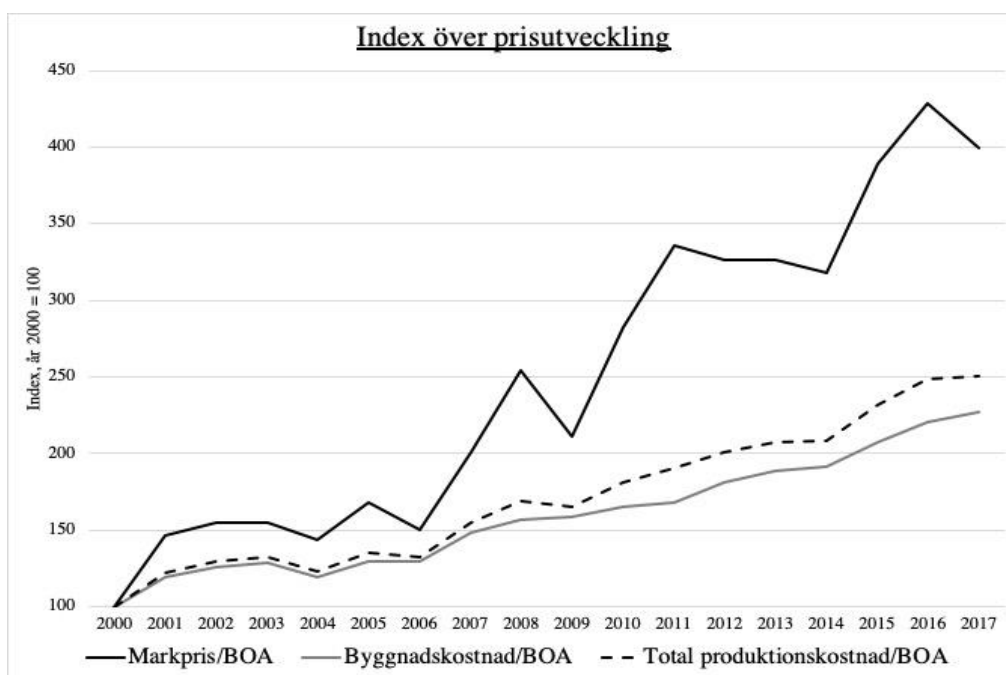
<sup>104</sup> Siffror är hämtade från SCB, (2018c).

<sup>105</sup> Boverket, 2014, s. 41.

<sup>106</sup> Netzell. 2015. s. 23.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

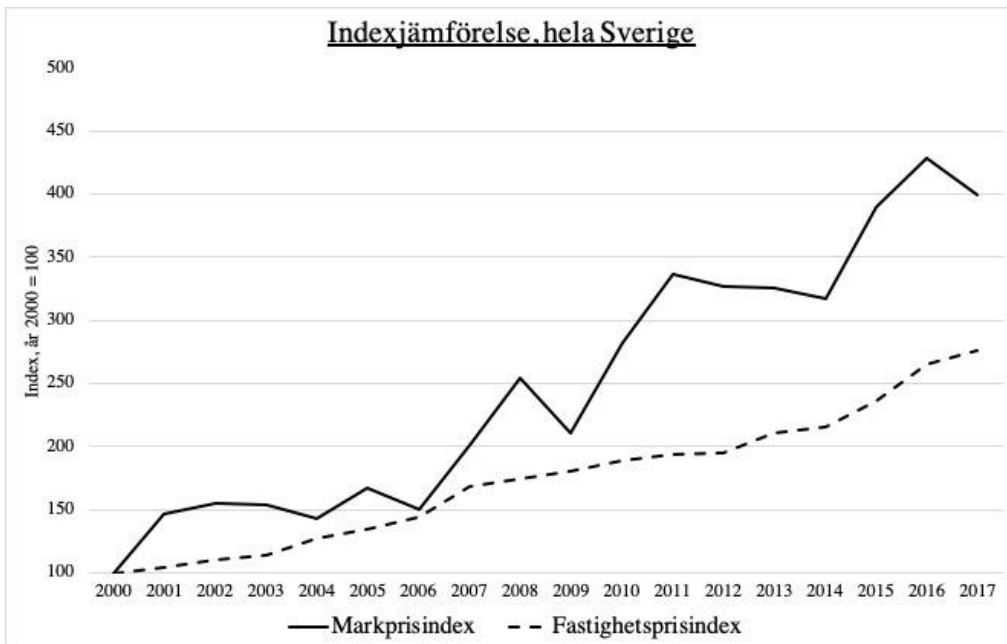
Om istället samma siffror studeras fast omgjorda som index blir det väldigt tydligt att det är markpriset som har haft kraftigast prisutveckling i procent. Prisutvecklingen kan ses i figur 7. Indexen är skapade med år 2000 som startår för att kunna göra en relevant jämförelse. Noterbart är att även om markpriset har stigit mest procentuellt, så har byggnadskostnaden i nominella tal ökat mer än markpriset gjort. Det är alltså byggnadskostnadernas prisökning som har bidragit mest till ökningen av den totala produktionskostnaden.



Figur 7. Index över prisutveckling i hela Sverige.<sup>107</sup>

Indexet för markpris, pris/kvadratmeter BOA kan jämföras med priset på byggrätter. Priset för en byggrätt sätts ofta i kr/BTA. SCB saknar dock data för BTA. Ett bra riktmärke är dock att BTA motsvarar  $1,25 * BOA$ , se avsnitt 2.1.2. Det här sätts i jämförelse med ett generellt fastighetsprisindex i figur 8. Det kan utläsas ur diagrammet att priset på mark (fastigheter med byggrätt) har haft en betydligt kraftigare prisutveckling än färdigexploaterade fastigheter. Båda tillgångarna har dock stigit, vilket troligtvis samverkar med befolkningsökningen och att priset på kapital blivit billigare de senaste åren.

<sup>107</sup> Index är skapat utifrån SCB, (2018c).



**Figur 8.** Indexjämförelse mellan markpris/(kvadratmeter BOA) och fastighetsprisindex.<sup>108</sup>

En aspekt som dock inte får förringas är att en exploaterad fastighet ofta har ett kassaflöde. En oexploaterad fastighet har sällan ett kassaflöde på samma sätt. I grafen ovan ges intrycket att oexploaterade fastigheter (mark) har varit en mycket bättre investering.

I figur 9 beräknas hur mycket bättre markindex har varit i snitt sedan år 2000 fram till 2017. Det som kan utläsas ur ekvationen är att markpriset har haft en värdeökning på 2,2 procent mer än fastighetsprisindex varje år. Detta innebär att en direktavkastning på mer än 2,2 procent varje år under tidsperioden, gör färdigutvecklade fastigheter (fastighetsprisindex) till en bättre investering. Förutsättningen är att marken inte gett något kassaflöde. Ur ekonomisk synpunkt är det därför inte orimligt att redan exploaterade fastigheter generellt sett varit en bättre investering under tidsperioden än vad investering i mark med byggrätt varit. Vilket talar för att fastighetsägare med ett rationellt tänkande bör utnyttja sina byggrätter.

Standardavvikelsen är 103,4 % för markprisindex och 53,9% för fastighetsprisindex. Med standardavvikelsen som en form av riskmått kan det fastslås att investeringar i mark med byggrätt har varit mer riskfyllda än investeringar i fullt exploaterade fastigheter.

<sup>108</sup> Index är skapat utifrån SCB, (2018c) samt SCB, (2018d).

**Index 2017**

$$\begin{aligned} \text{Markindex} &= 399,39 \\ \text{Fastighetsprisindex} &= 276,19 \\ \text{Kvot mellan dessa index: } &\frac{399,39}{276,19} = 1,446 \\ \text{17:e-roten ur kvoten: } &\sqrt[17]{1,446} = 1,022 \\ 1,022 - 1 &= 0,022 = 2,2\% \end{aligned}$$

**Figur 9.** Beräkning av procentuell skillnad för markindex och fastighetsprisindex.

Sharpekvot mäter avkastning (utöver riskfri ränta) i förhållande till den risk man har tagit. Generellt vill man ha så hög avkastning som möjligt till så låg risk som möjligt. Ju högre kvoten är, desto bättre är den riskjusterade avkastningen. Sharpekvoten ställs upp enligt följande:<sup>109</sup>

$$\text{Sharpekvot} = \frac{\text{Avkastning} - \text{Riskfri ränta}}{\text{Standardavvikelse}}$$

Sharpekvoten för markprisindex är 2,90 med antagandet att den riskfria räntan är 0 under hela perioden. Samma antagande för fastighetsprisindex ger en sharpekvot på 3,27. Vid ett antagande om genomsnittlig riskfri ränta på 1 % varje år under hela perioden ges en sharpekvot för markprisindex på 2,72 och för fastighetsprisindex 2,93. Fullt exploaterade fastigheter har alltså haft en bättre riskjusterad avkastning än vad mark med byggrätt har haft.

## 2.8 Tobin's Q

Tobin's Q är kvoten mellan marknadsvärdet och återanskaffningskostnaden och är uppkallat efter nationalekonomen James Tobin. För fastighetsmarknaden är detta ett intressant mått att analysera. Kvoten kan förväntas vara 1 på en perfekt marknad utan transaktionskostnader. Skulle kvoten överstiga 1 är det lönsamt att bygga eftersom marknadsvärdet överstiger byggkostnaden, vilket följaktligen leder till att utbudet ökar. Med ett ökande utbud kommer priset att falla tills dess att kvoten återigen är 1.<sup>110</sup>

$$\text{Tobin's } Q = \frac{\text{Marknadsvärdet}}{\text{Återanskaffningskostnaden}}$$

---

<sup>109</sup> Nordnet. *Vad är sharpekvot?*

<sup>110</sup> Bengtsson, Ingemar. *Fastighetsvärdering - om värdeteori och värderingsmetoder*. Upplaga 1. Lund: Studentlitteratur. 2018. s. 175.



## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

I verkligheten är dock marknaden inte perfekt eller utan transaktionskostnader. Ifall kvoten hamnar under 1 tar det mycket lång tid innan den återhämtat sig. Det här beror på fastighetsmarknadens brist på rörlighet och husens varaktighet. Med avskrivningstider på 50-100 år kommer endast 1-2 % av utbudet minska, utan nybyggnation. Att Tobin's Q skulle ligga under 1 kan också bero på s.k. nybyggnadspremier. Med en jämförelse till bilmarknaden, där bilens värde inte sällan minskar 10 % samma dag den lämnar bilaffären, kan samma resonemang hänföras till fastighetsmarknaden. Att köpa en nästintill ny bil, utan att få göra alla val själv kräver rimligen en rabatt gentemot att göra alla val själv.<sup>111</sup>

Kvoter över 1 under en längre tid är inte en omöjlighet och har naturliga förklaringar. Byggnation är en process som tar tid, och om tillgången på fastigheter med byggrätt är liten, krävs troligen nya detaljplaner för att frambringa en påtaglig utbudseffekt. En annan påverkande faktor är att exploaterer troligtvis bedömer nyproduktion som riskfyllt, och således kräver en riskpremie för att bygga. I det här fallet kommer obebyggd mark att värderas med ett högre avkastningskrav än en bebyggd fastighet, vilket leder till en lägre värdering. Att nyproduktion anses mer riskfyllt borde inte vara några större frågetecken, och att då Tobin's Q ligger något över 1 är något man får räkna med.<sup>112</sup> Det är inte helt enkelt att mäta Tobin's Q i praktiken. Detta gör att kvoter som är väldigt höga och extremt mycket över 1 förekommer. En förklaring är att det isåfall troligen handlar om felmätning. Det skulle kunna vara att tomtvärdet för bebyggda tomter undervärderas, ofta på grund av att observerade tomtförsäljningar ligger i exploateringsområden och inte centralt i staden. Det skulle också kunna bero på att nyproduktionskostnaden av motsvarande hus undervärderas. Förklaringen här skulle kunna vara om man bland de befintliga husen har många äldre och arkitektoniskt värdefulla hus. Det innebär att om man skulle använda kostnaden för det genomsnittliga nyproducerade huset skulle denna underskattas.<sup>113</sup>

Med Tobin's Q följer också arbitragemöjligheter. En arbitragemöjlighet är en riskfri vinstmöjlighet, som uppkommer genom prisskillnader på olika marknader. Om Tobin's Q är 1,4 och man investerar i och bebygger en tomt till produktionskostnaden som sedan säljs på den öppna marknaden, kan man i teorin räkna hem en vinst på 40 %. Det är dock betydligt svårare att genomföra arbitrageaffärer på fastighetsmarknaden (med fysiska fastigheter) än exempelvis obligationsmarknaden. Fastighetstransaktioner kan inte genomföras tillräckligt snabbt, eller med tillräckligt jämförelsematerial, för att en helt riskfri arbitragemöjlighet ska uppstå. Trots detta borde arbitragevinster kunna göras om Tobin's Q väsentligen överstiger 1. Dessa fall tyder dock på att vinsten inte kan utnyttjas på grund av att det föreligger någon form av hinder på marknaden.<sup>114</sup>

---

<sup>111</sup> Bengtsson. 2018. s. 175.

<sup>112</sup> Bengtsson. 2018. s. 177.

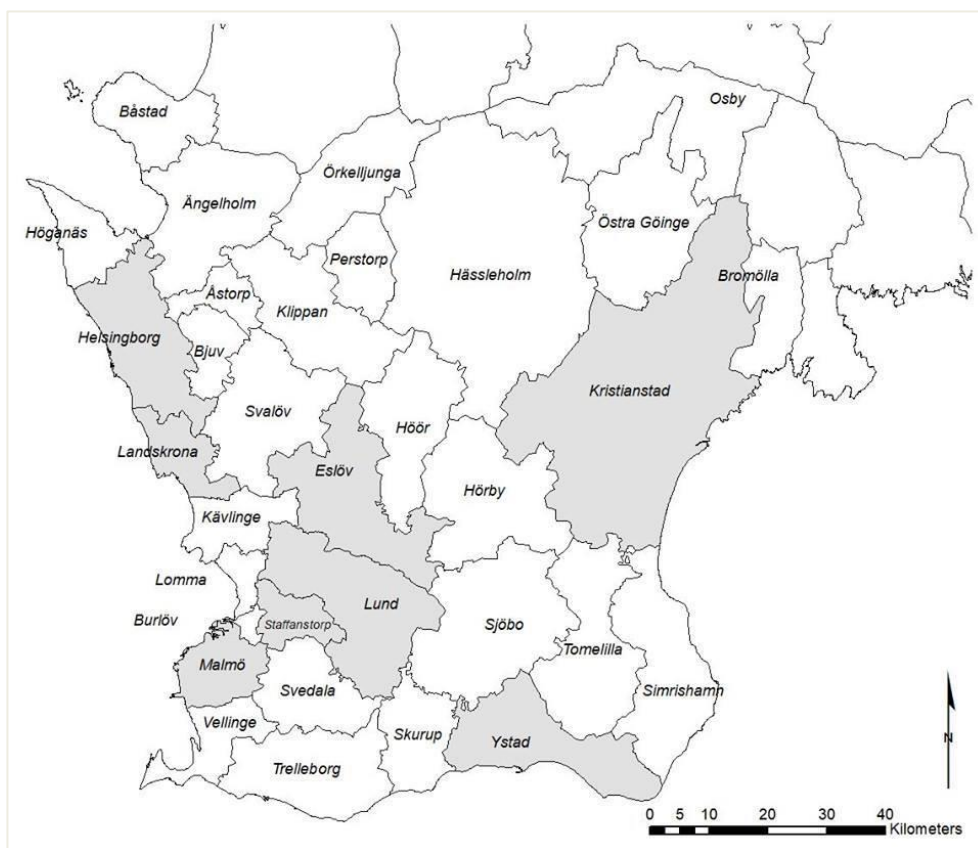
<sup>113</sup> Bengtsson. 2018. s. 177-178.

<sup>114</sup> Elmeskär, Erik och Alsenfelt Pamp, Jonas. *Bygga nytt - Var lönar det sig?* LTH. 2016. s. 43-44.

## 3 Empiri

### 3.1 Val av kommuner

I den empiriska studien undersöktes ett antal kommuner i Skåne län. Se de gråmarkerade kommunerna i figur 10. De kommunerna som valdes för att ingå i undersökningen är Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad. Dessa valdes på grund av faktorer som befolkning, befolkningsutveckling, attraktivitet och geografisk placering. Även ett antal befolkningsmässigt mindre kommuner analyserades och utgör en egen analysenhet för att få bättre spridning på datamaterialet. De mindre kommunerna som valdes är Eslöv, Landskrona, Staffanstorp och Ystad.



**Figur 10.** Geografisk placering av undersökta kommuner i Skåne län.

Skåne län har under de senaste 20 åren haft ett stort antal inflyttade personer och i förhållande till hela landet hamnar länet på tredje plats, då endast Stockholms- och Västra Götalands län har fler antal inflyttade personer.<sup>115</sup> Under samma period har

<sup>115</sup> SCB. *Inflyttningar efter region, kön och år*. (2018e).

dessutom flyttnettot varit positivt för Skåne län,<sup>116</sup> vilket innebär att det krävs ett ökat bostadsbyggande för att tillgodose det ökade behovet. Detta gör Skåne till ett intressant område att studera och genom att avgränsningen görs till att endast omfatta Skåne ges dessutom möjlighet till att göra fältundersökningar för att ytterligare kunna kontrollera byggrätter vars utnyttjande av någon anledning är oklart samt ges möjlighet att genomföra bl.a. intervjuer på plats. Fältundersökningar gjordes i två av kommunerna, nämligen Lund och Malmö. I Malmö skedde även en intervju på plats med en kommunanställd. Gällande övriga kommuner kunde eventuella oklarheter redas ut och intervjuer ske genom mailkonversation med ansvariga inom kommunen eller via direktkontakt med fastighetsägare.

### 3.2 Datainsamling

Datainsamlingen är gjord med hjälp av fastighetssök i Datscha och är uppdaterad fram till och med 1 februari 2019. För varje kommun gjordes en sökning med typkoden 310 som ingående parameter för att erhålla en lista på de fastigheter som är av intresse för den empiriska undersökningen. De ointressanta fastigheterna, som exempelvis gatufastigheter, idrottsanläggningar, parker eller fastigheter med väldigt små byggrätter (under 100 kvadratmeter) klassificerades direkt som ointressanta och togs bort ur datamaterialet. För samtliga kommuner återfanns totalt 451 fastigheter med byggrätt, av dessa gallrades totalt 347 fastigheter bort. Utförligare information ges i avsnitten för respektive kommun.

De fastigheter som kvarstod efter utsortering har någon form av byggrätt registrerad i fastighetsregistret. För respektive kommun kontrollerades sedan varje fastighet var för sig och uppgifter som var nödvändiga registrerades därmed. Med hjälp av denna informationen kunde därefter materialet klassificeras efter ett antal olika kategorier.

#### 3.2.1 Typ av ägare

Fastigheterna delades in i olika kategorier beroende på vilken ägartyp de har. För att göra detta valdes fem kategorier:

- **Privat** - Omfattar fastigheter som ägs av en eller flera privatpersoner.
- **Bolag** - Avser fastigheter där bolag av varierande form står som registrerad ägare.
- **Kommun** - Omfattar fastigheter ägda av kommunen samt kommunägda bolag.
- **Bostadsrättsförening** - Inkluderar fastigheter vilka ägs av en bostadsrättsförening.
- **Övrigt** - Ägarslag inom denna kategori är exempelvis ekonomisk förening, stiftelse m.m.

---

<sup>116</sup> SCB. *Inrikes flyttnetto, andel av ingående folkmängd, procent efter region, variabel och år.* (2018f).

### 3.2.2 Storlek på byggrätt

För varje fastighet noterades hur stor byggrätten är, mätt i kvadratmeter BTA. Uppgifterna som använts angående byggrätternas storlek är de som finns angivna i fastighetsregistret. För att undersöka om uppgifterna är riktiga har kontroll gjorts mot gällande detaljplan där areal för byggrätten uppskattats med hjälp av information om byggnadshöjd, antal våningar och exploateringsgrad.

Att veta storleken på byggrätten är intressant ur undersökningssynpunkt eftersom slutsatser då kan dras angående hur mycket BTA som är outnyttjat, om det är mest små eller stora byggrätter som förblir outnyttjade och hur storleken på byggrätten förhåller sig geografiskt till kommunen. Som nämnts tidigare användes även uppgifterna till att gallra bort fastigheter vars byggrätt understeg 100 kvm. Detta gjordes eftersom de anses vara för små för att representera en undersökning innefattande flerbostadshus.

### 3.2.3 Detaljplaner och genomförandetid

De aktuella fastigheterna granskades med hjälp av tillgängliga detaljplaner för att kontrollera om den taxerade byggrätten verkligen existerade och var i enlighet med vad som medges i respektive detaljplaner. I vissa fall upptäcktes det att fastigheter hade registrerats med byggrätt för bostäder medan detaljplanen endast medger byggnation för lokaler, och likaså förekom det omvända förhållandet att byggrätt för lokaler fanns enligt registret men detaljplanen tillåter bostadsbebyggelse. De fastigheter som föll inom ramarna för det första fallet gallrades bort eftersom byggrätt för lokaler inte är intressant för undersökningen. För fastigheter motsvarande andra fallet gjordes en uppskattning av byggrättens storlek vilken sedan registrerades som outnyttjad byggrätt för bostäder.

Klassificering till byggrätter med utgången genomförandetid är gjord för att kunna få en uppfattning om det är en helt ny uppkommen byggrätt, eller om det är en byggrätt som funnits ett tag. Genomförandetiden speglar också den tid som kommunen inte får göra ändringar i detaljplanen. Mer om detta kan läsas i avsnitt 2.3.4.

### 3.2.4 Geografisk placering

För att få en överblick över var de aktuella fastigheterna är placerade inom kommunen antecknades adresserna för desamma. Med denna information som underlag kan slutsatser dras om outnyttjade byggrätter är vanligast förekommande i centrala delar eller i utkanten av de större städerna och även om det förekommer i de mindre tätorterna inom kommunen.

För de fyra större kommunerna illustreras, i de senare kapitlen för respektive kommun, grovt hur de byggrätter som har utgången genomförandetid är geografiskt placerade och inom vilket storleksintervall de ligger.

### 3.2.5 Klassificering av påträffade byggrätter

För de fastigheter där byggrätt fanns enligt registret och som överensstämmer med detaljplanen kontrollerades därefter om byggrätten var utnyttjad eller förblivit outnyttjad. Detta gjordes med hjälp av ortofoton från flertalet kartleverantörer. Dessa är Bing, Blom, Eniro, Google maps, Hitta och Lantmäteriet. Platsbesök var nödvändigt i Malmö och Lund för att utreda de fastigheter som inte hade tillräckligt aktuella ortofoton. I övrigt har kontakt med fastighetsägare och kommuner varit en viktig informationskälla.

När fastigheterna väl var kontrollerade skedde en klassificering utefter deras utnyttjande, vilket visar om de är relevanta för undersökningen eller inte. Feltaxerade fastigheter gallrades bort. Detta avser fastigheter som redan är bebyggda, och därmed fullt utnyttjade, men som ändå har byggrätt enligt fastighetsregistret. Detsamma gäller för fastigheter där byggrätt för bostäder inte existerar trots att fastighetsregistret medger det. Resterande fastigheter, vilka alltså är relevanta, indelades därefter i två kategorier beroende på om den utnyttjade byggrätten var inom gränsen för motsvarande detaljplans genomförandetid eller om den var utgången.

## 3.3 Resultat

### 3.3.1 Malmö

Malmö kommun är beläget i sydvästra Skåne. Befolkningen uppgår till 339 313 personer, vilket är det tredje högsta i Sverige. Befolkningsutvecklingen de senaste tre åren har varit 5,2 %. För hela Sverige är genomsnittet en befolkningsökning på 3,8 %.<sup>117</sup>

I Malmö kommun fanns det 195 fastigheter med taxerad byggrätt 1 februari 2019. Av dessa blev 166 stycken bortgallrade, vilket motsvarar cirka 85 % av det ursprungliga materialet.

Gallringskriterier:

- Feltaxerade (byggrätt är utnyttjad)
- Detaljplanelagda efter 2016
- Byggrätt med annat ändamål än bostad
- I övrigt ointressanta för undersökningen (exempelvis gatufastigheter)

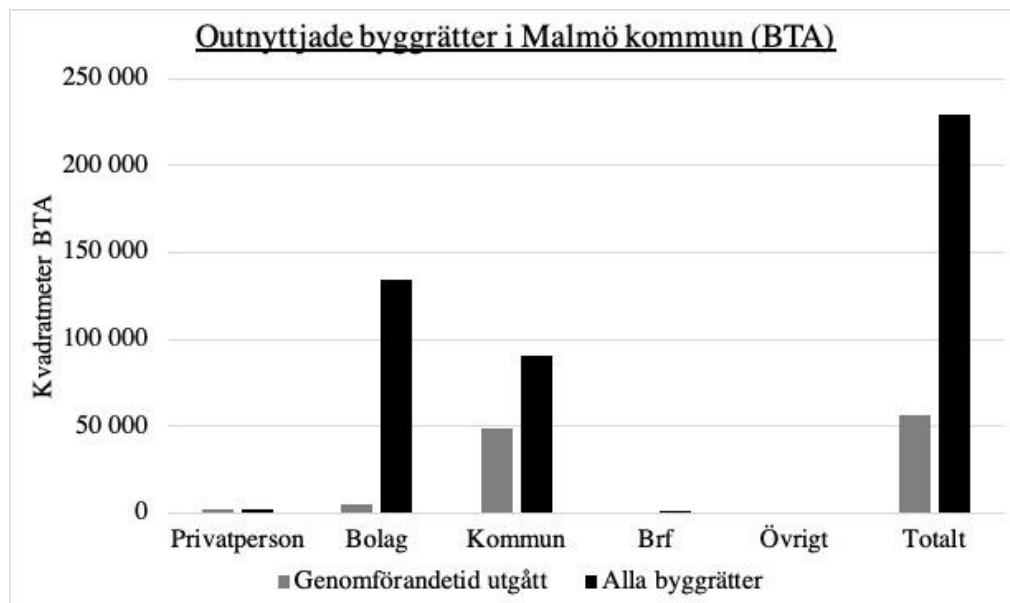
---

<sup>117</sup> Ekonomifakta. *Din kommun i siffror*. 2018.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

I Malmö innehas majoriteten av byggrätterna (mätt i BTA) av bolag och kommunen, vilket kan ses i figur 11. Vidare visar diagrammet att nästan hälften av den BTA som ägs av kommunen har utgången genomförandetid. En förklaring till detta kan vara att bolag är affärsmässiga. Bolagen äger en stor del av byggrätterna i kommunen, men det är ytterst sällan dessa förblir outnyttjade under längre tid (klassificerat som utgången genomförandetid). Följaktligen visar detta att om bolag väljer att investera i mark så finns det en tanke på att utveckla och utnyttja denna. Att investera i byggrätter som inte utnyttjas kan inte betraktas rationellt. Totalt finns det cirka 57 000 kvadratmeter BTA med utgången genomförandetid i kommunen. Utslaget på befolkningens mängden blir detta cirka 0,17 kvadratmeter BTA per capita.

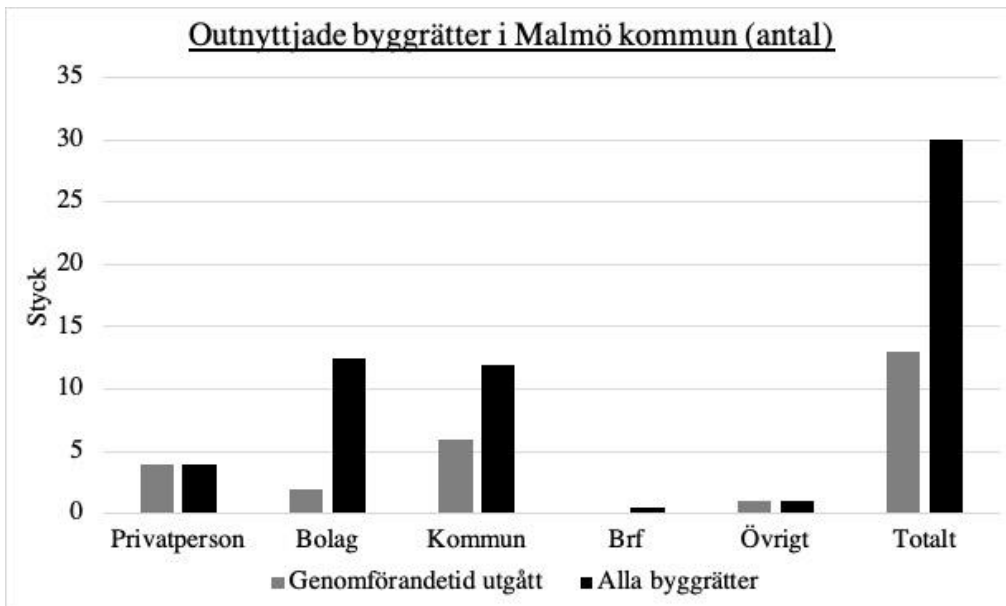
Vid en första anblick av diagrammet skulle man kunna tro att kommunen detaljplanerar mark för bostäder utan att ha en exploatör fastställd, för att hela tiden kunna ha byggklar mark till försäljning för exploatörer. Detta är dock inte speciellt troligt och tillbakavisas av kommunen själva. Mer troligt är snarare att genomförandetiden precis är utgången och att byggnation ännu inte hunnit ske. Detaljplanen har utgången genomförandetid men processen att få till byggnation har inte avstannat.



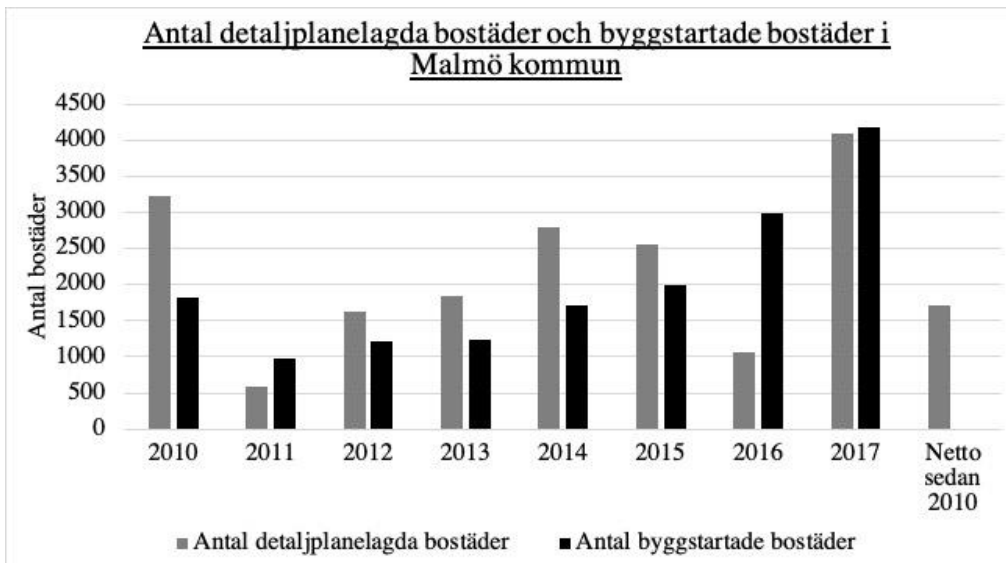
Figur 11. Outnyttjad BTA i Malmö kommun.

Ser man till antalet outnyttjade byggrätter i Malmö kommun har drygt hälften av dessa utgången genomförandetid, vilket kan utläsas ur figur 12. En intressant punkt att analysera är att alla de byggrätter som ägs av privatpersoner har utgången genomförandetid. Mer om ägarstrukturen av byggrätter återfinns i avsnitt 5.2.

Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?



Figur 12. Antal outnyttjade byggrätter i Malmö kommun.



Figur 13. Hur byggrättsmarknaden har förändrats i Malmö kommun sedan 2010. Grunddata är från Malmö kommuns presentation från 2018.<sup>118</sup>

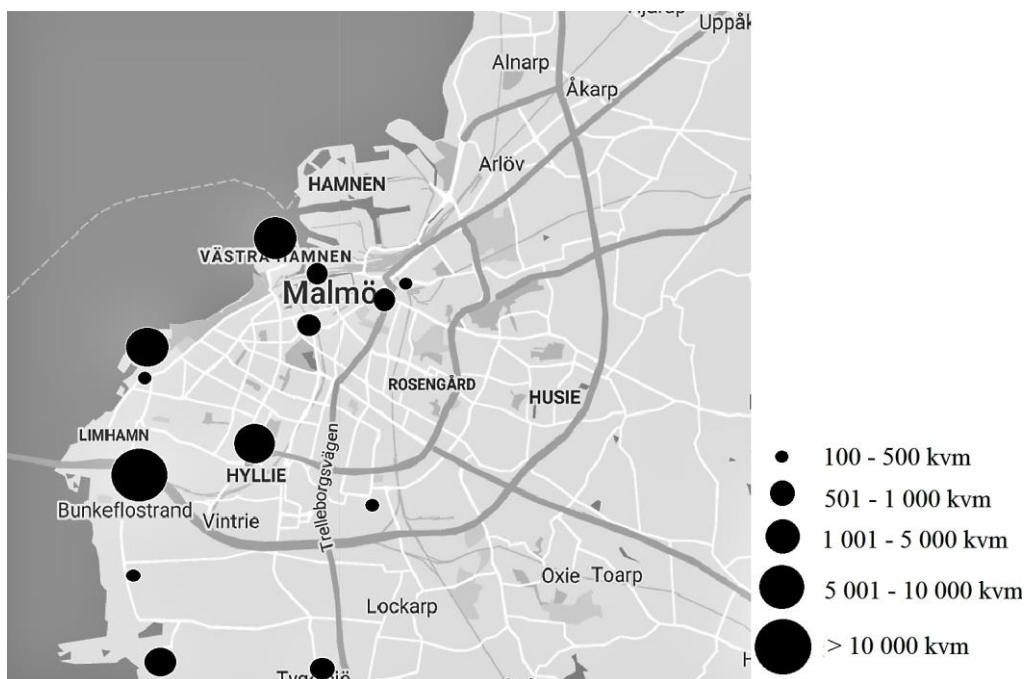
Figur 13 påvisar att det finns byggrätter som inte utnyttjas, eftersom det ur diagrammet går att utläsa att det tillkommit fler byggrätter, mätt som antal bostäder, än vad som byggstartats. Resultatet är dock fullt rimligt, eftersom det är osannolikt att en byggrätt byggstartas samma år som den uppkommer. Det kommer alltid att finnas en fördröjning

<sup>118</sup> Malmö kommun. 2018. *Bostadsplanering och byggande i Malmö*.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

av byggrätter som detaljplanelagts gentemot vad som byggstartas. I figuren kan det noteras att det tillkommit cirka 1 700 bostäder (netto) sedan år 2010. I relation till hur många bostäder som detaljplanelagts under motsvarande period (17 800 stycken), är detta cirka 10 %. Stocken för byggrätter med ändamål bostäder har alltså ökat med cirka 10 %.

I figur 14 klargörs den geografiska placeringen av byggrätter med utgången genomförandetid i Malmö kommun. Noterbart är att de större byggrätterna tenderar vara belägna i områden som är föremål för exploatering. Exempelvis återfinns de större byggrätterna med utgången genomförandetid i Hyllie, Västra Hamnen och Sibbarp. Det är troligt att byggrätterna därför inte blivit "bortglömda" utan att det finns en tanke på att utnyttja dessa, men att det inte har hunnits med ännu. Några av de mindre byggrätterna med utgången genomförandetid är istället placerade mer centralt där omgivningen varit färdigexploaterad under lång tid. Vidare undersökning av sambandet mellan byggrättens ålder och storlek diskuteras i avsnitt 3.4.



**Figur 14.** Geografisk placering av byggrätter med utgången genomförandetid i Malmö kommun.

### 3.3.2 Lund

Lunds kommun är beläget sydväst om de centrala delarna av Skåne. Befolkningen uppgår till 122 948 personer. Befolkningsutvecklingen de senaste tre åren har varit 5,2 %. För hela Sverige är genomsnittet en befolkningsökning på 3,8 %.<sup>119</sup>

<sup>119</sup> Ekonomifakta. 2018.



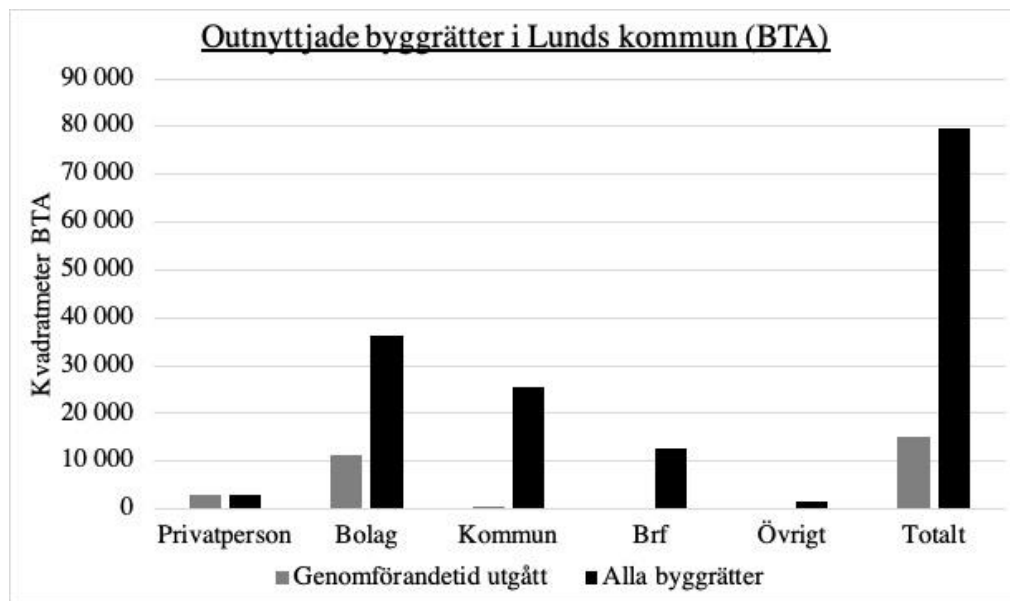
## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

I Lunds kommun fanns det 72 fastigheter med taxerad byggrätt 1 februari 2019. Av dessa blev 44 stycken bortgallrade, vilket motsvarar cirka 61 % av det ursprungliga materialet.

Gallringskriterier:

- Feltaxerade (byggrätt är utnyttjad)
- Detaljplanelagda efter 2016
- Byggrätt med annat ändamål än bostad
- I övrigt ointressanta för undersökningen (exempelvis gatufastigheter)

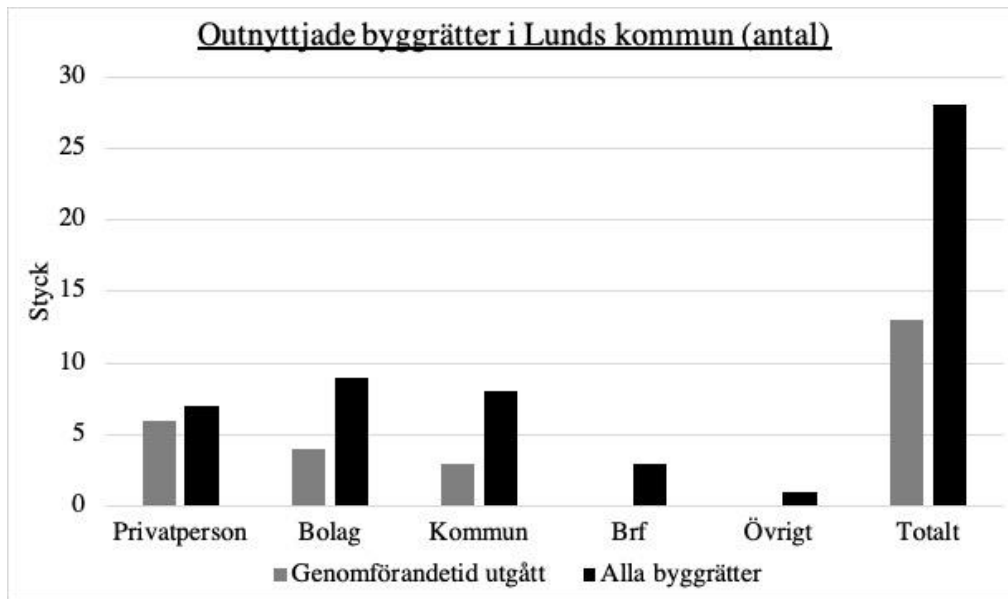
Byggrättsstatistiken över Lund liknar till stor del den för Malmö. Drygt en femtedel av all outnyttjad BTA har utgången genomförandetid, vilket motsvarar cirka 0,12 kvadratmeter per capita. Det kan däremot konstateras att kommunen i princip inte äger någon BTA med utgången genomförandetid, se figur 15. Ur kommunperspektiv kan det tolkas positivt att resurser inte allokeras på att detaljplanera mark och projekt som inte blir av. Det kan också tyda på att kommunen avyttrar mark i god tid vid detaljplaneringen och undviker att vara i besittning av mark som ingen har för avsikt att exploatera. En mer drastisk tolkning är att det finns en väldigt stor efterfrågan på mark för flerbostadshus i Lund, d.v.s. att mark som detaljplaneläggs utan problem kan säljas till marknaden.



Figur 15. Outnyttjad BTA i Lunds kommun.

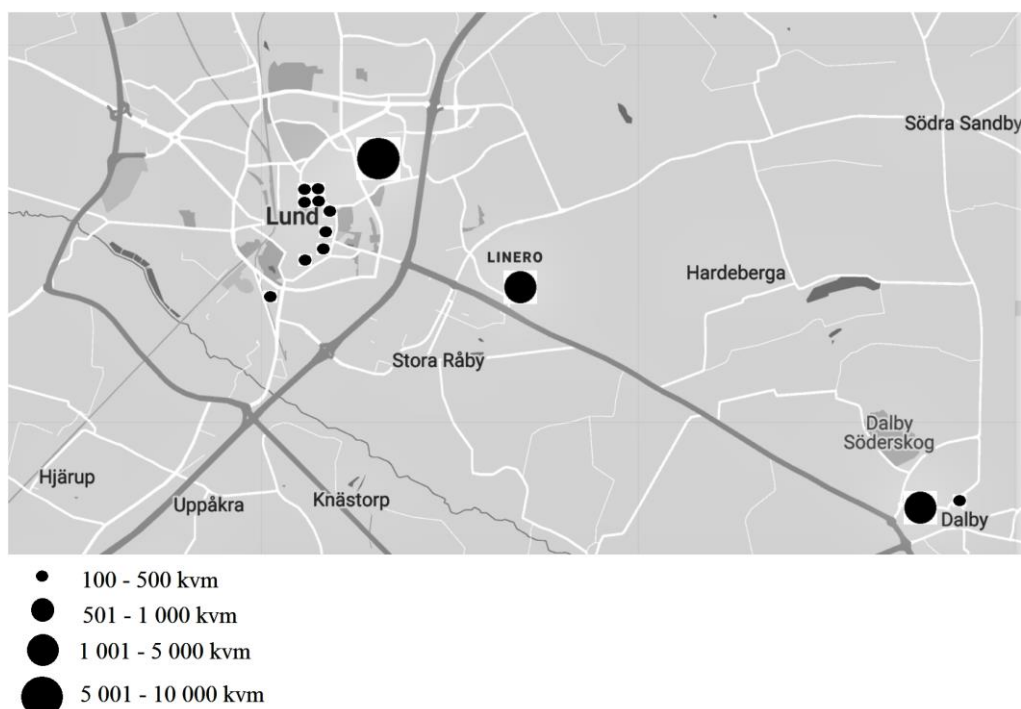
## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

Analyseras istället antal outnyttjade byggrätter kan det återigen konstateras att en stor del byggrätter med utgången genomförandetid ägs av privatpersoner, se figur 16. Detta diskuteras ytterligare i avsnitt 5.2. För hela datamaterialet i Lunds kommun ligger andelen byggrätter med utgången genomförandetid på högre nivå om man mäter i antal byggrätter än om man mäter i kvadratmeter BTA. Detta pekar på att det finns många outnyttjade byggrätter i kommunen som är relativt små. Även om antalet byggrätter med utgången genomförandetid motsvarar nästan hälften av det totala antalet utgör alltså dessa byggrätter bara en liten andel sett till totalt outnyttjad BTA.



**Figur 16.** Antal outnyttjade byggrätter i Lunds kommun.

Den geografiska placeringen av byggrätterna med utgången genomförandetid kan ses i figur 17. Placering av små byggrätter med utgången genomförandetid är centralt i Lund. De större byggrätterna är belägna något utanför citykärnan. Ett stort och aktuellt exploateringsområde i Lund är Brunnsberg. Noterbart är att det inte finns någon byggrätt med utgången genomförandetid i det området. Byggrätterna där har antingen utnyttjats eller är så pass nya att de är på gång att bebyggas och därmed knappast kan upplevas som ett problem och kallas outnyttjade.



**Figur 17.** Geografisk placering av byggrätter med utgången genomförandetid i Lunds kommun.

### 3.3.3 Helsingborg

Helsingborgs kommun är beläget i nordvästra Skåne. Befolkningen uppgår till 145 415 personer, vilket gör kommunen till den åttonde största i Sverige. Befolkningsutvecklingen de senaste tre åren har varit 5,4 %. För hela Sverige är genomsnittet en befolkningsökning på 3,8 %.<sup>120</sup>

I Helsingborgs kommun fanns det 90 fastigheter med taxerad byggrätt 1 februari 2019. Av dessa blev 66 stycken bortgallrade, vilket motsvarar cirka 73 % av det ursprungliga materialet.

Gallringskriterier:

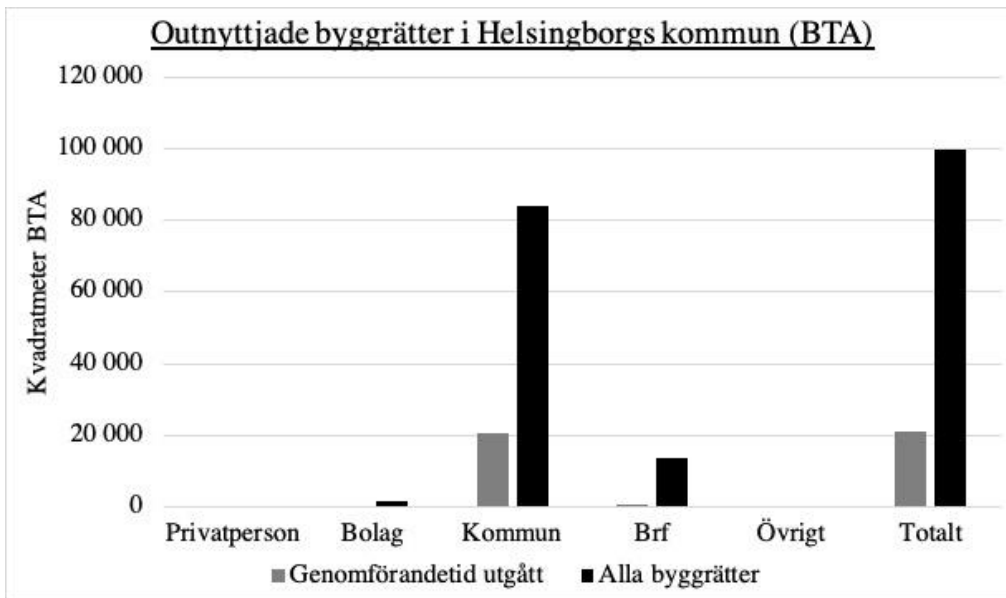
- Feltaxerade (byggrätt är utnyttjad)
- Detaljplanelagda efter 2016
- Byggrätt med annat ändamål än bostad
- I övrigt ointressanta för undersökningen (exempelvis gatufastigheter)

I likhet med Malmö och Lund är det en relativt liten del av byggrätterna i Helsingborg som har utgången genomförandetid, sett till outnyttjad BTA. Detta redovisas i figur 18. I relation till befolkningsmängden är outnyttjad BTA med utgången genomförandetid cirka 0,15 kvadratmeter BTA per capita. Även denna siffra är i linje med Lund och

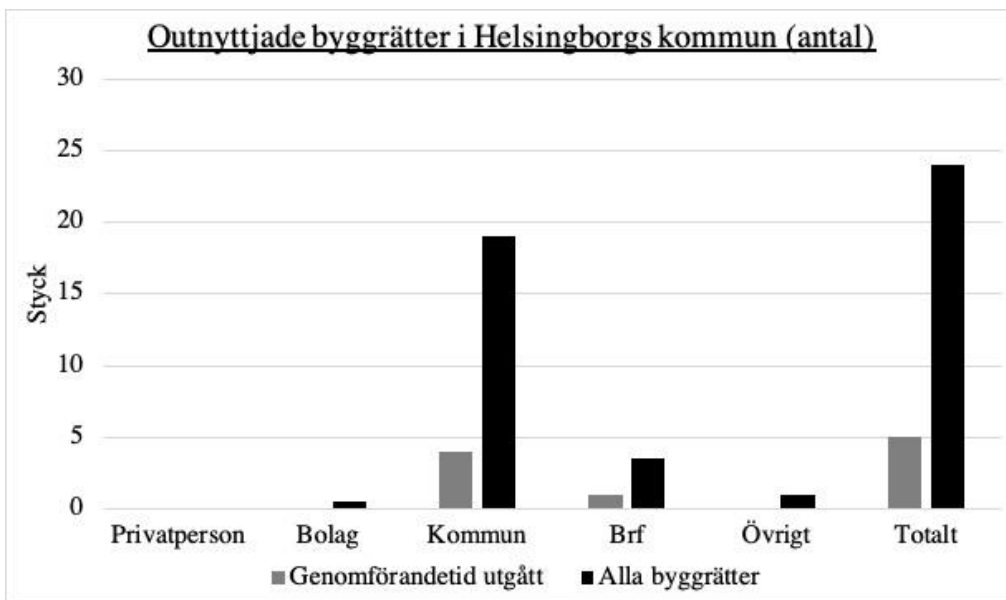
<sup>120</sup> Ekonomifakta. 2018.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

Malmö. Resultatet för Helsingborgs kommun skiljer sig däremot åt i några avseenden. En aspekt är att antalet outnyttjade byggrätter med utgången genomförandetid är betydligt färre, se figur 19. Dessutom ägs i stort sett alla dessa av kommunen. Sammantaget tyder detta på att det finns en god omsättning av byggrätter i kommunen.



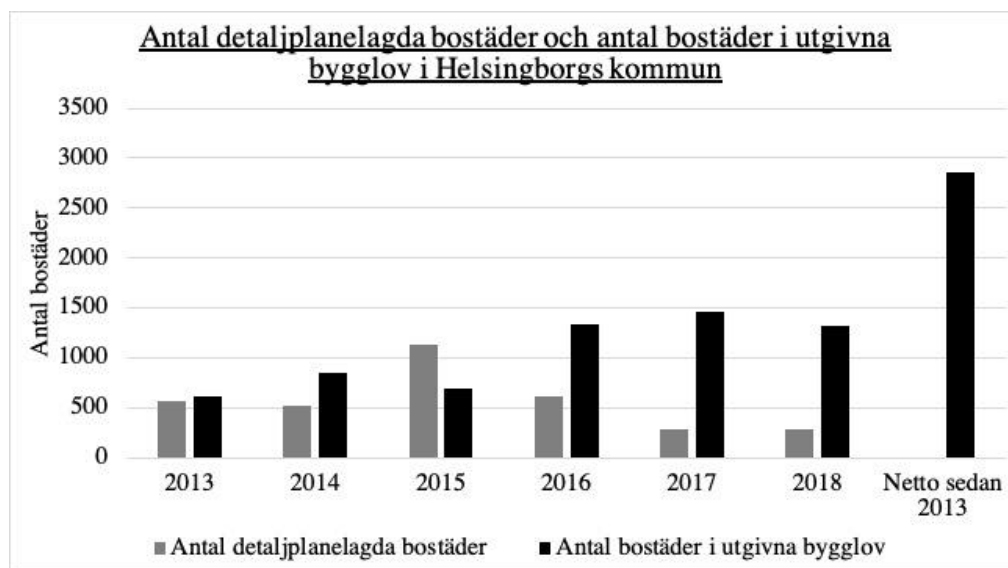
Figur 18. Outnyttjad BTA i Helsingborgs kommun.



Figur 19. Antal outnyttjade byggrätter i Helsingborgs kommun.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

Möjligt finns det ett samband mellan de få outnyttjade byggrätterna och nedanstående diagram i figur 20. Där framhålls att det varit betydligt fler bostäder som erhållits i bygglov, än vad som detaljplanlagts sedan 2013. Det innebär att "stocken" av byggrätter har minskat under motsvarande tidsperiod. Relativt få av byggrätterna i kommunen har utgången genomförandetid vilket torde vara en konsekvens av att det försvunnit mer byggrätter än vad som tillkommit de senaste åren.



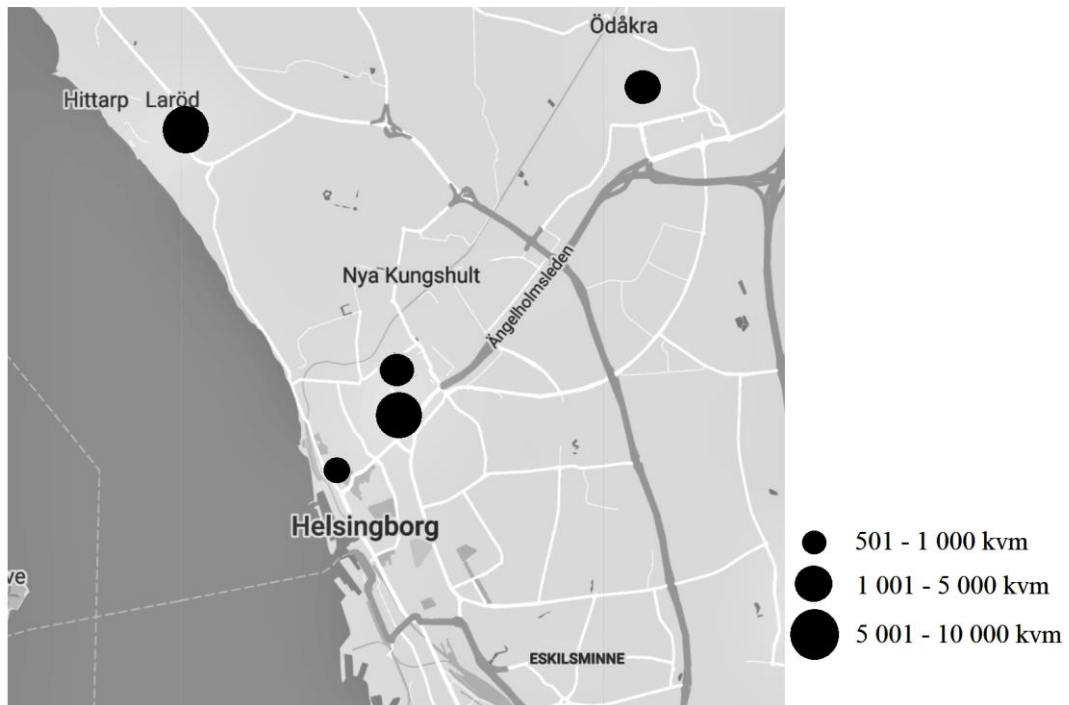
**Figur 20.** Hur många bostäder som detaljplanlagts och hur många bostäder som fått bygglov för flerbostadshus i Helsingborgs kommun. Siffror kommer ifrån Helsingborgs kommun.<sup>121</sup>

Förklaringen till nedgången av detaljplanlagda bostäder efter 2016 är att kommunen fram till dess hade större markområden som detaljplanerades och genererade många bostäder. Detaljplanerna lokaliserades bl.a. till Mariastaden, Rydebäck och Husensjö. Större områden för exploatering har inte förekommit under 2017 och 2018 men framöver finns det förslag till en liknande större exploatering. Den har tidigare inte varit aktuell på grund av ianspråktagandet av åkermark. En ökning av detaljplanlagda bostäder är däremot inte omöjligt framöver eftersom man har många projekt på gång. Kommunen vill även förtäta staden, framförallt genom att bygga på höjden.<sup>122</sup>

Den geografiska placeringen av de få byggrätter med utgången genomförandetid i Helsingborgs kommun kan noteras i figur 21. I likhet med föregående kommuner återfinns de större byggrätterna utanför de centrala delarna. De är placerade dels i utkanten av tätorten och dels i mindre orter. Då dessa byggrätter är så pass få till antalet är det svårt att dra någon konkret slutsats till varför den geografiska placeringen ser ut som den gör. Det tyder trots allt på att mark inom de centrala delarna är attraktiv och utnyttjas väl.

<sup>121</sup> Kommunanställd Helsingborgs kommun. 2019. Email. 2019-02-20

<sup>122</sup> Kommunanställd Helsingborgs kommun. 2019. Email. 2019-03-22



**Figur 21.** Geografisk placering av byggrätter med utgången genomförandetid i Helsingborgs kommun.

### 3.3.4 Kristianstad

Kristianstad kommun är beläget i östra Skåne. Befolkningen uppgår till 84 908 personer. Befolkningsutvecklingen de senaste tre åren har varit 2,9 %. För hela Sverige är genomsnittet en befolkningsökning på 3,8 %.<sup>123</sup>

I Kristianstads kommun fanns det 40 fastigheter med taxerad byggrätt 1 februari 2019. Av dessa blev 34 stycken bortgallrade, vilket motsvarar 85 % av det ursprungliga materialet.

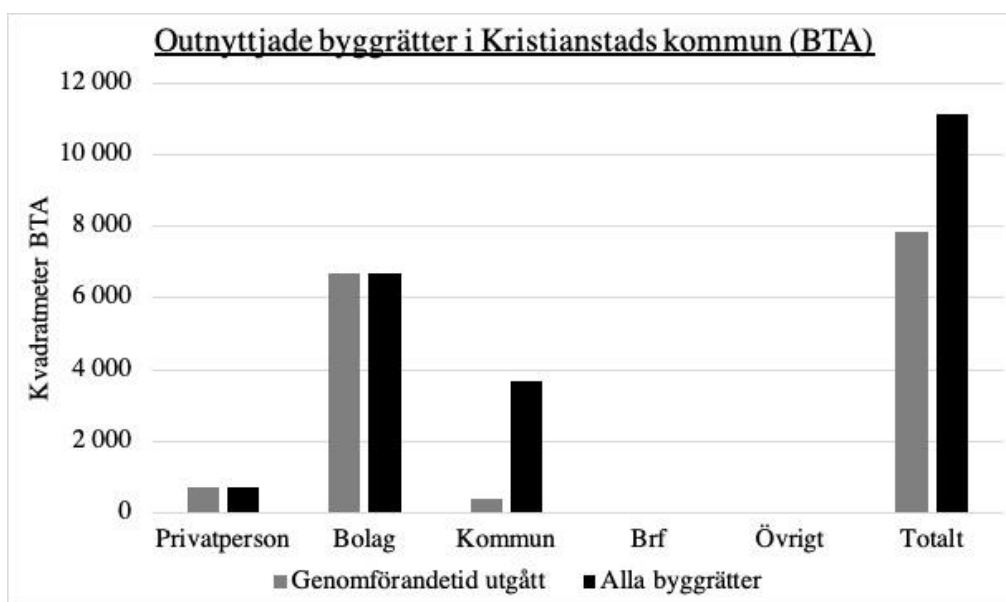
Gallringskriterier:

- Feltaxerade (byggrätt är utnyttjad)
- Detaljplanelagda efter 2016
- Byggrätt med annat ändamål än bostad
- I övrigt ointressanta för undersökningen (exempelvis gatufastigheter)

<sup>123</sup> Ekonomifakta. 2018.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

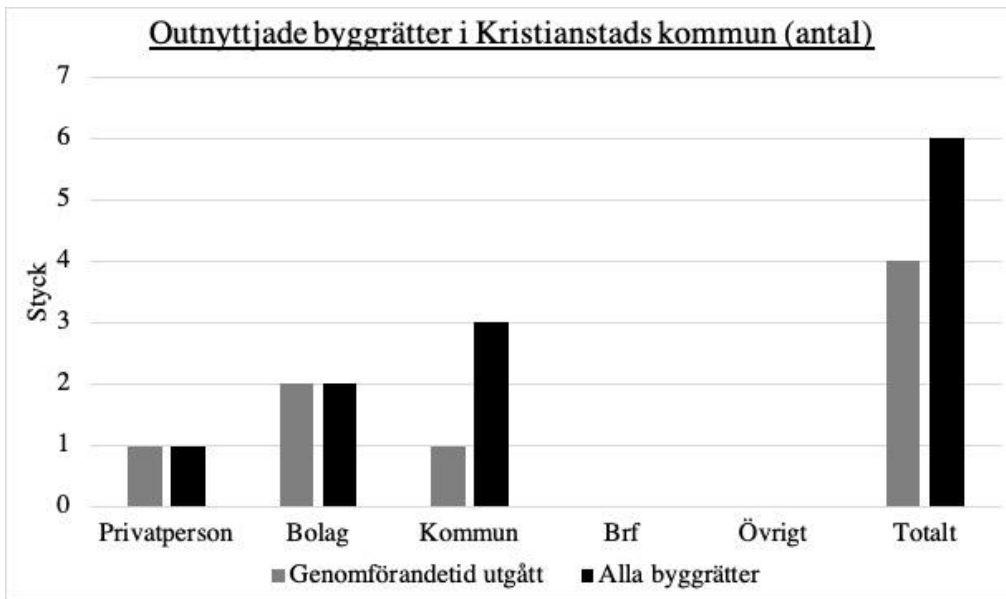
För Kristianstad gäller att materialet skiljer sig en hel del åt i jämförelse med tidigare observerade kommuner. Sett till outnyttjade byggrätter mätt i BTA är detta betydligt mindre i Kristianstad, vilket kan ses i figur 22. Detsamma gäller även för antalet byggrätter, se figur 23, som också är avsevärt färre för kommunen. Av de outnyttjade byggrätter som återfanns har en stor del av dessa utgången genomförandetid. Det bör dock påpekas att kommunen är betydligt mindre än ovanstående kommuner, och att även materialet med outnyttjade byggrätter är i ringare omfattning. Sålunda medger varje outnyttjad byggrätt en stor effekt för statistiken över kommunen. I Kristianstad finns det exempelvis en outnyttjad byggrätt på 6 000 kvadratmeter BTA som ägs av ett bolag. Den här ger väldigt stor effekt på resultatet. I en större kommun hade påverkan varit betydligt mindre. Om man jämför Kristianstads befolkningens mängd och outnyttjad BTA med utgången genomförandetid, noteras att det finns cirka 0,09 kvadratmeter BTA med utgången genomförandetid per capita. Detta är något under motsvarande siffror för Malmö, Lund och Helsingborg.



Figur 22. Outnyttjad BTA i Kristianstad kommun.

Att kunna dra en större slutsats för hur byggrätter nyttjas i Sverige generellt, med endast statistik från en kommun av Kristianstads storlek, blir vagt. Statistiken kan dock tillsammans med övriga kommuner bidra till en rimlig helhetsbild.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?



**Figur 23.** Antal outnyttjade byggrätter i Kristianstad kommun.

I Kristianstad återfinns endast ett få antal byggrätter med utgången genomförandetid, vilka kan ses i figur 24. Den geografiska placeringen av dessa liknar till stor del den för tidigare undersökta kommuner. Aktuella byggrätter, sånär som på en, är belägna antingen i utkanten av tätorten eller i mindre närliggande orter.



**Figur 24.** Geografisk placering av byggrätter med utgången genomförandetid i Kristianstad kommun.



### 3.3.5 Mindre kommuner (Eslöv, Landskrona, Staffanstorps, Ystad)

För att kunna få spridning och ta hänsyn till alla sorter av kommuner i materialet, samt för att kunna jämföra stora kommuner med små, har statistik tagits fram för några mindre kommuner. Att även inkludera dessa mindre kommuner i undersökningen gör att materialet blir mer övergripande då det inte enbart grundar sig på större kommuner där trycket för ny bebyggelse ofta är högre. Det är intressant att få en inblick i huruvida det förekommer outnyttjade byggrätter eller inte i kommuner som befolkningsmässigt är något mindre. Siffrorna redovisas tillsammans som kategorin "mindre kommuner".

Eslövs kommun är beläget något väster om centrala Skåne. Befolkningsmängden för Eslöv uppgår till 33 557 personer och befolkningsutvecklingen har för de tre senaste åren varit 3,4 %.<sup>124</sup>

Landskrona kommun har en befolkning på 45 775 personer. Kommunen är belägen i den västra delen av Skåne. Befolkningsutvecklingen i Landskrona har varit 4,1 % de tre senaste åren.<sup>125</sup>

Staffanstorps kommun har sitt läge i den sydvästra delen av Skåne, mellan Lund och Malmö. Befolkningsmängden uppgår till 24 724 personer med en befolkningsutveckling som motsvarar 6,9 % de senaste tre åren.<sup>126</sup>

Ystad kommun är beläget i Skånes sydöstra delar. Ystad har en befolkningsmängd på 30 226 personer och befolkningsutvecklingen har för kommunen varit 4,3 % de senaste tre åren.<sup>127</sup>

I de mindre kommunerna (Eslöv, Landskrona, Staffanstorps och Ystad) fanns det totalt 54 fastigheter med taxerad byggrätt 1 februari 2019. Av dessa blev 37 stycken bortgallrade, vilket motsvarar cirka 69 % av det ursprungliga materialet.

Gallringskriterier:

- Feltaxerade (byggrätt är utnyttjad)
- Detaljplanelagda efter 2016
- Byggrätt med annat ändamål än bostad
- I övrigt ointressanta för undersökningen (exempelvis gatufastigheter)

För de här kommunerna har drygt hälften av alla byggrätter utgången genomförandetid presenterat i både antal byggrätter och BTA, vilket kan ses i figur 25 och 26. För dessa byggrätter står kommunerna för den största delen av ägandet, följt av bolag som har en något mindre del av ägandet. De övriga kategorierna är mycket blygsamt representerade och ingen av dessa kategorier står för ägandet av byggrätter med utgången genomförandetid.

---

<sup>124</sup> Ekonomifakta. 2018.

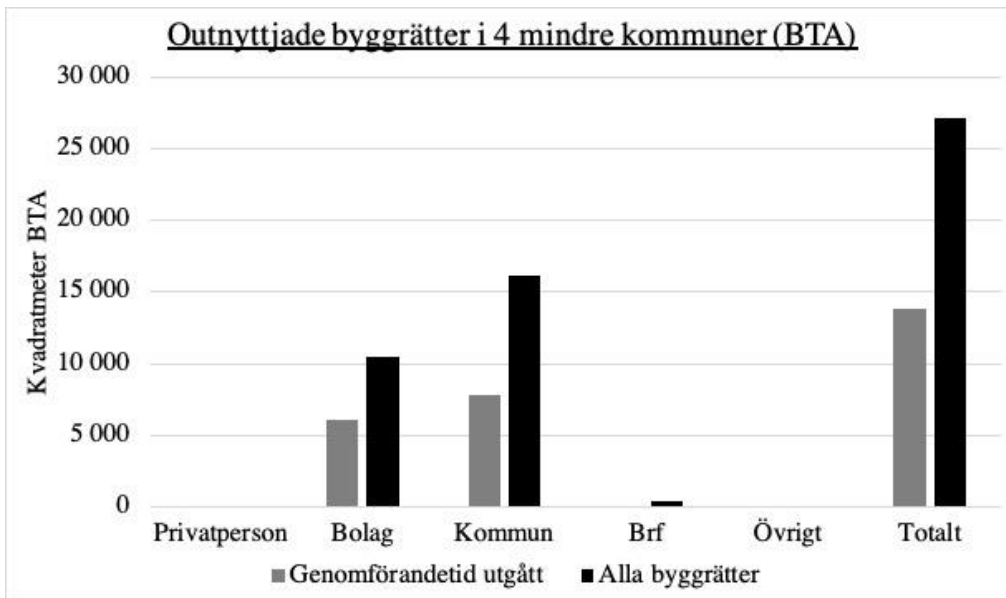
<sup>125</sup> Ekonomifakta. 2018.

<sup>126</sup> Ekonomifakta. 2018.

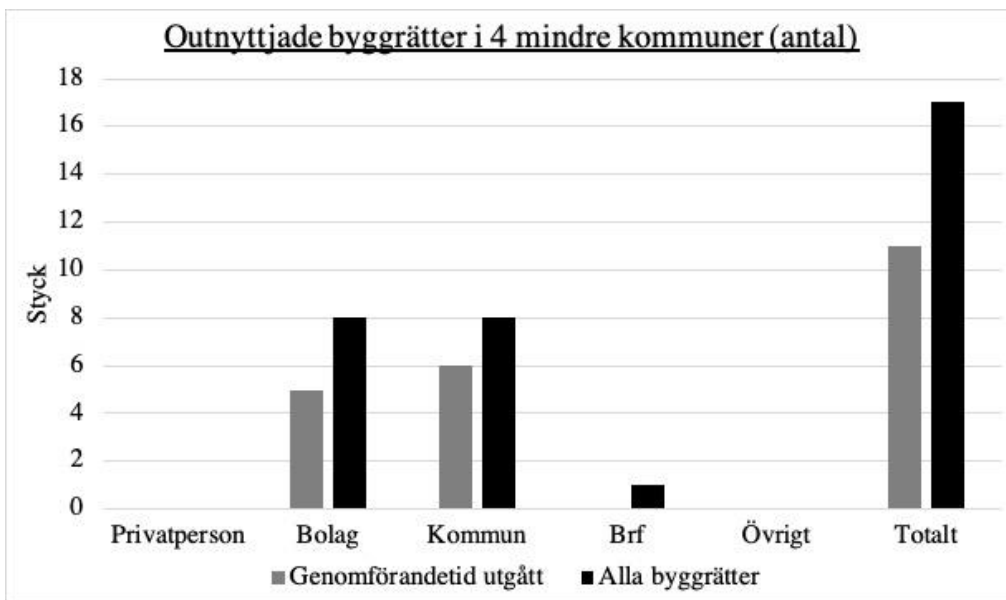
<sup>127</sup> Ekonomifakta. 2018.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

Andelen byggrätter med utgången genomförandetid utgör ungefär lika stor del för både bolag och kommunerna, vilket motsvarar drygt hälften mätt i BTA. Sett till antalet byggrätter utgör de något större andel för kommunerna än för bolag, där de utgör strax över hälften.



Figur 25. Outnyttjad BTA i mindre kommuner.



Figur 26. Antal outnyttjade byggrätter i mindre kommuner.

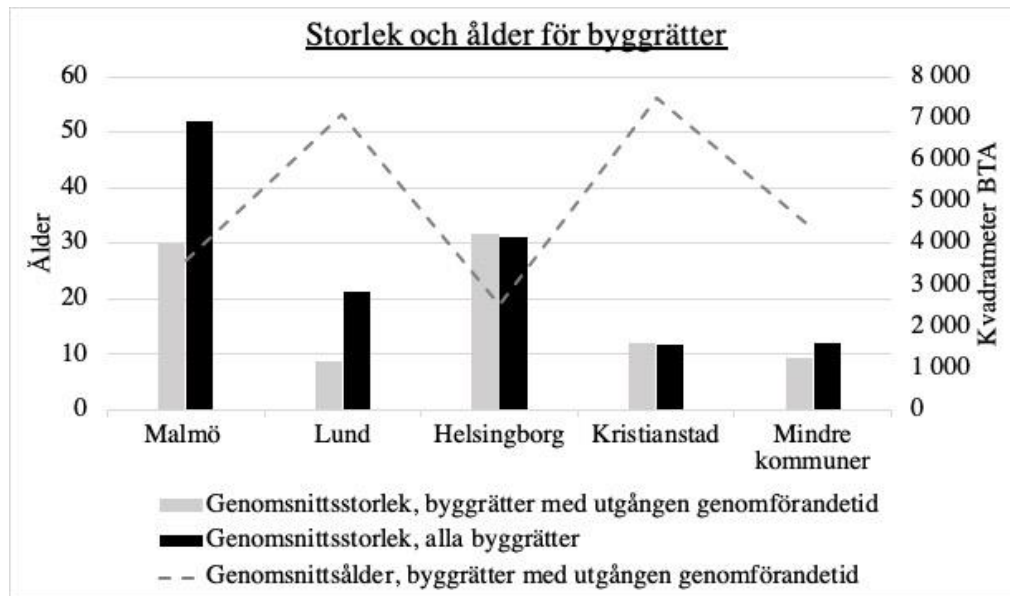
## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

De mindre kommunerna och Kristianstad har betydligt större andel av byggrätter som kan anses vara outnyttjade (utgången genomförandetid). Det är i dessa kommuner inte troligt med större exploateringsprojekt, som kräver samma etapputbyggnadsmetodik som används i de större städerna. Det blir svårare att finna naturliga förklaringar till att byggrätterna inte utnyttjats i just dessa kommuner, mer än att marknaden troligtvis är svagare och att samma tryck på bostäder inte råder.

### 3.4 Ålder och storlek på outnyttjade byggrätter

För större kommuner finns det ett tydligt samband mellan byggrätternas storlek och dess ålder. Ju äldre byggrätten är, desto mindre tenderar den att vara. Malmö och Helsingborg, som innehar de största byggrätterna i genomsnitt, har även lägst genomsnittsålder. Lund och Kristianstad har högst genomsnittsålder på byggrätterna, med utgången genomförandetid, och har relativt små byggrätter i genomsnitt.

I både Malmö och Lund är outnyttjade byggrätter med utgången genomförandetid betydligt mindre än genomsnittet för alla byggrätter, se figur 27. I kolumnen alla byggrätter återfinns byggrätter av nyare karaktär som troligen är på gång att utvecklas framöver. Övriga kommuner har ungefär lika stora byggrätter med utgången genomförandetid som de som är inom genomförandetiden. Att ägare av stora byggrätter ser till att utnyttja dessa i större utsträckning än ägare av mindre byggrätter finns det flera möjliga förklaringar till. Det troligaste är att det finns ett samband mellan byggrättens storlek och dess värde. Om större byggrätter är dyrare, kan det finnas incitament att utnyttja dessa så fort som möjligt eftersom det kan betraktas som en kostnad att ha mycket kapital uppbundet i en tillgång som inte ger något kassaflöde.



Figur 27. Medelålder och medelstorlek på outnyttjade byggrätter.

### Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

En annan aspekt, som kan utläsas ur figur 27, är att det finns ett samband mellan kommunens storlek och storleken på byggrätterna. Ju större kommunen är (befolkningsmässigt), desto större tenderar byggrätten i genomsnitt att vara. Malmö har den största genomsnittliga byggrätten, följt av Helsingborg och Lund.

I figur 27 kan noteras att det är en ganska hög genomsnittsålder för datamaterialet. En anledning till detta är att ålder på byggrätterna inte har begränsats uppåt. Detta medför att en del byggrätter som kräver ny detaljplan innan byggnation finns med i materialet. I praktiken är därför genomsnittsåldern lägre för byggrätter som skulle kunna utnyttjas i dagsläget.

## 4 Intervjustudie med fastighetsägare och kommuner

För att få en djupare förståelse för vilka anledningar det finns till att en del byggrätter inte utnyttjas har en intervjustudie genomförts med ägare av fastigheter med byggrätter som har utgången genomförandetid. Syftet med denna studie är att kunna lokalisera faktorer som påverkar fastighetsägarnas val att inte bebygga deras fastigheter och därmed inte utnyttja de exploateringsmöjligheter som ligger till hands. Den erhållna informationen från deltagande parter ligger sedermera till grund för djupare analys för att kunna besvara rapportens frågeställningar.

Bortsett från en fastighet var det endast tre ägarkategorier som hade fastigheter med utgången genomförandetid i sin besittning, nämligen privatpersoner, bolag och kommun. Av naturlig anledning var det därför som nämnda kategorier valdes för en utvecklande undersökning.

Tillvägagångssättet och frågorna skiljde sig åt något beroende på vilken typ av fastighetsägare det är. Till privatpersoner sändes det ut brev innehållande frågorna och svarskuvert, till bolagen mailades frågor ut till de som hade mailadress som var möjliga att finna och övriga bolag kontaktades via telefon. Kommunerna kontaktades först via mail med en förfrågan om att kunna genomföra en fysisk intervju där frågorna kunde besvaras och diskuteras på plats. Detta var dock inte möjligt för alla kommuner eftersom de av olika anledningar hade svårt att få till ett möte och ansåg att det var bättre att frågorna istället mailades. Anledningen till detta var för att kunna besvara frågorna på ett bättre och mer övergripande sätt än om en intervju gjorts på plats med en representant från kommunen som kanske inte hade kunnat ge svar på samtliga frågor.

### 4.1 Privatpersoner och bolag

Till de fastighetsägare som är privata eller juridiska i form av bolag sändes samma frågor, vilka kan ses i bilaga 1. Att det var identiska frågor till båda dessa typer av ägare beror på att de ur fastighetssynpunkt representerar ägarsidan och kan därmed i grova drag likställas. Även om man visserligen kan tänka sig att bolag är mer ekonomiskt rationella i sitt tänkande och överlag är mer intresserade av att faktiskt bebygga sina fastigheter och få in kapital via försäljning eller uthyrning av bostäder. Privatpersoner å andra sidan kan antas ha andra anledningar till att deras fastigheter inte bebyggs, som är av mer personlig karaktär och samtidigt är de kanske inte lika insatta i vad detaljplanerna medger i form av byggrätt.

Oavsett vilka anledningarna är till att byggrätterna inte utnyttjas och hur de båda ägarlagan resonerar, är tanken att detta ska fångas upp av frågorna som är ställda. Genom frågornas utformning finns möjlighet till att ge utvecklande svar där resonemang kan föras.

#### 4.1.1 Fastighetsägares perspektiv

Inom samtliga åtta kommuner var det totalt 24 fastigheter som har byggrätt med utgången genomförandetid och ägs av privatpersoner eller bolag. Av dessa är elva fastigheter ägda av privatpersoner och 13 bolagsägda. En del av dessa fastigheter har samma ägare, vilket resulterade i att brev skickades till sju privatpersoner och nio bolag kontaktades via mail eller telefon. Av privatpersonerna var det fyra som svarade och av bolagen var det sex, resterande tre bolag angav att de av olika skäl inte ville medverka. Sammanlagt erhöles alltså svar från tio fastighetsägare.

I stort sett alla fastighetsägare som kontaktades om fastigheter som har byggrätt med utgången genomförandetid meddelade att dessa mycket riktigt inte var bebyggda. Det var endast två fastigheter som var bebyggda med friggebod respektive skjul. Det var inte heller någon tvekan om att fastighetsägarna var medvetna om att fastigheten innehar byggrätt, då samtliga ägare visste om detta.

Anledningarna till att byggrätterna inte utnyttjats varierar en del. Det är inte ovanligt att fastigheterna har en alternativ användning och att de därmed faktiskt har en nytta. Ett bolag framhöll att bolaget ägde många fastigheter i närheten av aktuell fastighet. Förklaringen till att fastigheten inte bebyggs är att den nyttjas som parkeringsplats åt befintliga hyresgäster. Kommunen har nu byggt parkeringshus i närheten och utveckling av fastigheten ska därför påbörjas. Ett annat bolag angav att fastigheten nyttjas som parkering åt kunder och personal för en affärslokal på intilliggande fastighet. En viss tanke finns om att bebygga med bostäder men då krävs en uppdatering av detaljplanen då nuvarande är från 1880.

Gällande en fastighet var anledningen till utebliven byggnation att den dels förvärvats som en ren investering och dels för att förhindra en tidigare planerad byggnation av kontor. Detta eftersom ägaren bor på fastigheten mitt emot och inte var intresserad av sådan byggnation. Visserligen fanns ett tag planer på att bebygga fastigheten men då ägaren nu närmar sig 80 år har de planerna avbrutits. Istället nyttjas fastigheten som hundrastgård i nuläget.

En fastighet används idag som trädgård och några planer på att bebygga den finns inte. Ägaren köpte den tillsammans med intilliggande fastighet, på vilken ett enbostadshus är placerat. En annan fastighetsägare meddelade att dennes centrala fastighet används som skulpturateljé. Ytterligare en fastighetsägare som intervjuades angav att fastigheten behöver saneras före eventuell byggnation. De hade inte planer på att bebygga den utan kommer troligtvis låta kommunen köpa den.

En del av fastigheterna har ingen användning alls i nuläget, vilket beror på att man inväntar bättre tider på marknaden. Man ser dessutom mark som en bra investering. Tillsammans med alternativ användning motsvarar detta de vanligaste och mest återkommande svaren på varför fastigheterna inte är bebyggda. Av de tio ägarna som svarade angav fyra att marknaden och investering är anledning till utebliven

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

användning. Gällande alternativ användning var det också fyra som hade det som anledning.

Av de svar som erhållits från både privata fastighetsägare och bolag har inte någon angett att detaljplanerna skulle vara för krångliga att förstå eller för långtgående i deras bestämmelser, och att detta i sin tur skulle vara en anledning till att byggrätten inte utnyttjats. Detta överensstämmer med det faktum att alla tillfrågade fastighetsägare är medvetna om att byggrätt finns på deras fastighet. Dessutom har de detaljplaner som granskats generellt inte upplevts innehålla några oklarheter som i större utsträckning skulle påverka möjligheten att bebygga. Trots detta förekommer det några situationer där gällande detaljplan är väldigt gammal. Förutom planen från 1880 finns även några planer från 1930-, 50-, och 60-talet. Dessa detaljplaner behöver förnyas för att de ska svara mot dagens förutsättningar. Rimligtvis bör en detaljplan ersättas när den är 30 – 40 år eller äldre.

Ägarna till de fastigheter med en alternativ användning idag gav inga konkreta förslag på vad som krävs för att få byggrätterna utnyttjade. De fastighetsägare som inväntar marknaden eller ser mark som investering vill se lägre produktionskostnader för att exploatera fastigheterna.

### 4.2 Kommunernas arbete med outnyttjade byggrätter

De frågor som ställdes till kommunerna skiljer sig en del emot de frågor som ställdes till privatpersoner och bolag, frågeställningarna till kommunerna kan ses i bilaga 2. Anledningen till detta är att kommunen dels själva äger fastigheter men också dels att de i form av myndighet, med planmonopolet som ett centralt redskap, är avgörande för att bebyggelse ska kunna komma till stånd. Därför är det intressant att få kommunernas syn på situationen och om de anser att det är ett problem eller inte med outnyttjade byggrätter. Genom att de representerar både ägarsidan och myndighetssidan kan en inblick fås ur ett större perspektiv. Dessutom kan en helhetssyn erhållas för hur de olika kommunerna aktivt arbetar med dessa frågor utifrån deras förutsättningar.

Frågorna till kommunerna är formulerade utifrån tanken att de ska vara så övergripande att den mest väsentliga informationen återkopplas men samtidigt ger tillfälle till att föra goda resonemang kring ämnet.

#### 4.2.1 Malmö

Malmö kommun sammanställer statistik över hur många lägenheter som detaljplaneläggs, hur många som beviljas bygglov samt hur många som byggstartas varje år. Kommunen upplevde ett stort problem med outnyttjade byggrätter under och efter senaste finanskrisen 2008 och tillsatte då en arbetsgrupp som utredde problemet. Outnyttjade byggrätter identifierades och fastighetsägare tillfrågades vad den uteblivna byggnationen berodde på. I många fall finns det förklaringar till att marken inte blivit bebyggd. I andra fall var det bara småsaker som hindrade byggnationen, som exempelvis parkeringsfrågor. Kommunen samarbetade och hjälpte många

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

fastighetsägare lösa problemen, vilket resulterade i att arbetsgruppen fick en märkbar effekt på de byggrätter som inte utnyttjats under lång tid.<sup>128</sup>

Idag sker ingen kontakt med ägare av mindre outnyttjade byggrätter då byggnation av dessa inte skulle ge någon betydande effekt på det totala antalet bostäder i kommunen. Kommunen lägger istället fokus på att kontinuerligt ha en dialog med byggherrarna som äger större byggrätter. Man ser sig själv som en samarbetspartner snarare än en motståndare som tvingar fram byggnation med olika styrmedel. Vite och andra påtryckningar har enligt intervjupersonen inte varit aktuellt någon gång de senaste åren, även om det varit nära ett par gånger. Kommunens åsikt är att det är bättre att lösa en problemsituation med dialog. Målet för kommunen är att skapa fler bostäder vilket en konflikt knappast bidrar till.

Vidare framhölls av Malmö kommun att det finns en stor efterfrågan från fastighetsägare att inleda detaljplanering på deras fastigheter. En följd av detta är att Malmö inte kan genomföra allt utan har en pool med förslag till detaljplanering, där man väljer vilka detaljplaner man ska prioritera. Det ställer krav på att de projekt som väljs ut verkligen blir av, så att resurser inte har allokerats fel.

### 4.2.2 Lund

Lunds kommun menade på att man inte aktivt söker upp de aktörer som inte utnyttjar sina byggrätter. All kommunal mark som en byggherre avser köpa brukar dock kopplas till någon form av byggnadsskyldighet. Vidare framhöll kommunen att byggbolag har en önskan om att hålla relativt jämn produktionstakt och därmed inte byggstartar flera projekt samtidigt utan de väljer istället att sprida ut byggstarterna. Grunden till detta är framförallt för att kunna planera och effektivt sysselsätta arbetsstyrkan. Kommunen påpekar därför att det kan vara intressant från deras sida att hålla koll på vilka och hur mycket andra projekt en byggherre har vid en kommunal markanvisning.<sup>129</sup>

### 4.2.3 Helsingborg

Helsingborgs kommun upplever inte outnyttjade byggrätter som ett speciellt stort problem. Det finns redan mycket som pågår just nu i kommunen. Det som istället lyfts fram som problem är skedet innan byggrätterna skapats. Överklagande och utdragna planprocesser gör att byggnation dröjer. Det är alltså inte att byggrätter inte utnyttjas som är ett problem. Kommunen arbetar därför inte aktivt med de byggrätter som inte utnyttjas. Anledningen till att de är outnyttjade beror ofta på marknaden. Byggrätterna ligger inte i tillräckligt attraktiva områden och exempelvis lägenhetsförsäljningar är svåra att få till där. Problemen är en sak hos exploatörerna utifrån deras ekonomi och inte något som kommunen blandar sig i. Man påpekar också att bygglovsansökningar som inte uppfyller alla kriterier kan vara en bidragande orsak till att byggrätterna inte utnyttjas.

---

<sup>128</sup> Kommunanställd Malmö kommun. 2019. Muntlig kommunikation. 2019-02-22.

<sup>129</sup> Kommunanställd Lunds kommun. 2019. Email. 2019-03-06.



## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

Efterfrågan på byggrätter i kommunen är så hög att kommunen inte behöver oroa sig att de inte kommer utnyttjas. Man behöver alltså inte utforma detaljplanerna på något speciellt sätt. De kommer att utnyttjas ändå. Det som upplevs som ett stort problem är att det inte finns tillräckligt med mark att detaljplanera. Kommunen har mycket högklassig jordbruksmark vilket tvingar fram förtätning i stadskärnan. Dessa byggrätter är mycket attraktiva. Nu vill man undersöka om man kan bygga på högklassig jordbruksmark i stationsnära lägen utanför stadskärnan.<sup>130</sup>

### 4.2.4 Kristianstad

Kristianstads kommun har gjort en inventering av antalet byggrätter i kommunen.<sup>131</sup> Vidare statistik än inventeringen görs inte. Inventeringen som gjordes 2016 påvisar att det finns byggrätter som inte är taxerade som byggrätter i fastighetsregistret. Detta bekräftar resonemanget angående felkällor i rapporten, nämligen att det förekommer en del fastigheter som inte fångas upp i datamaterialet på grund av att byggrätten inte återfinns i registret.

Kommunen anser inte outnyttjade byggrätter vara ett stort problem eftersom de för flerbostadshus är få till antalet. Anledningen till att de få outnyttjade byggrätterna ändå existerar är enligt kommunen på grund av att de detaljplaner där genomförandetiden har gått ut ofta är väldigt gamla med omoderna planbestämmelser som följd. För att åtgärda detta behövs ofta detaljplanen ändras för att anpassas efter översiktsplanen och aktuella styrdokument, men det är dock kostsamt att genomföra detaljplaneändring.

För att undvika att situationer där byggrätter inte blir utnyttjade uppstår framåt i tiden, arbetar kommunen för att nya detaljplaner som upprättas markanvisas direkt efter antagandet. Tillvägagångssättet innebär alltså att kommunen inte detaljplanerar ett område utan att vara säker på om någon aktör är intresserad av att bygga där. Sedan är, som de också nämner, bostadsbyggandets konjunktur är känslig och påverkar i allra högsta grad om byggnation kommer till stånd eller inte. Men med detta förfarande ska förhoppningsvis de flesta byggrätter utnyttjas och det omvända fallet minimeras.<sup>132</sup>

---

<sup>130</sup> Kommunanställd Helsingborgs kommun. 2019. Email. 2019-03-14.

<sup>131</sup> Hallström, Elin. *Inventering av outnyttjade byggrätter i Kristianstads kommun*. BTH. 2016.

<sup>132</sup> Kommunanställd Kristianstad kommun. 2019. Email. 2019-03-07.

## 5 Analys

### 5.1 Förekomst av outnyttjade byggrätter

Det undersökta materialet påvisar att det finns byggrätter som är outnyttjade. Det förekommer dock i relativt liten utsträckning och kan inte ses som ett stort problem. En stor del av byggrätterna gallrades bort på grund av urvalskriterierna. Feltaxering (byggrätten existerar inte) var den främsta anledningen att byggrätter bortgallrades. Malmö, Lund och Helsingborg har alla en liten andel byggrätter, mätt i BTA, som har utgången genomförandetid. De är även de största kommunerna befolkningsmässigt, och det är rimligt att det finns en viss korrelation mellan andel outnyttjade byggrätter och kommunens storlek. Materialet visar att omsättningen på byggrätter i de större kommunerna är större, vilket kan förklaras av att det råder ett högre tryck på bostäder i dessa kommuner. De mindre kommunerna har större andel byggrätter med utgången genomförandetid, vilket troligtvis beror på den lägre efterfrågan på bostäder i dessa kommuner. Det här bekräftades av en intervjuperson som klargjorde att det inte var lika enkelt att få ekonomisk lönsamhet i fastighetsutveckling i mindre kommuner.

### 5.2 Ägarstruktur av byggrätter

Det största innehavet av outnyttjade byggrätter (byggrätter med utgången genomförandetid) har bolag och kommuner. Tar man dock hänsyn till hur många outnyttjade byggrätter som återfinns i varje kategori observeras att den största delen, procentuellt sett, med outnyttjade byggrätter är privatpersoner.

Privatpersoner kan ha känslomässiga band till marken och vill inte exploatera den av andra skäl, trots att det kanske förefaller ekonomiskt fördelaktigt. Det kan handla om att det för tillfället saknas ekonomiska resurser att utveckla fastigheten. En del av bolagen som äger byggrätter med utgången genomförandetid kan i princip likställas med privatpersoner. Ägandet i bolagsform är bara ett juridiskt upplägg och det rör sig därför inte om stora kapitalstarka bolag som äger äldre byggrätter. De byggrätter som har utgången genomförandetid och ägs av bolag återfinns alltså inte hos de stora börsnoterade byggbolagen.

Bostadsrättsföreningar är en ägarkategori som äger en del av byggrätterna i materialet. Det är emellertid bara en fastighet i hela datamaterialet som ägs av en bostadsrättsförening och som har utgången genomförandetid. Det här tyder på att fastigheter med byggrätt som ägs av bostadsrättsföreningar verkligen blir bebyggda. En trolig förklaring är att bostadsrättsföreningar förvärvar fastigheter i ett sent skede när det inte finns några oklarheter om och när byggnation blir av. Det är logiskt att bostadsrättsföreningar inte är med under detaljplaneringen och när byggrätter uppkommer utan att de förvärvar fastigheter där risken att byggnation uteblir är ytterst liten.

### 5.3 Geografisk placering av outnyttjade byggrätter

I nästan alla undersökta kommuner finns ett tydligt samband mellan den geografiska placeringen av byggrätter med utgången genomförandetid, och storleken på dessa. I flera kommuner tenderar centrala byggrätter att vara mindre. De större byggrätterna återfinns ofta en bit ifrån tätortens centrum. Dessa ägs i stor utsträckning av kommuner och bolag. Anledningen till att dessa byggrätter inte utnyttjas beror troligtvis på att efterfrågan på bostäder inte är lika hög som för de centrala delarna av tätorten. Centrala större byggrätter är mer eftertraktade och utnyttjas därför i större utsträckning.

### 5.4 Varför utnyttjas inte alla byggrätter?

Det finns förklaringar till att vissa byggrätter inte utnyttjas. En förklaring är vid större exploateringsområden, där det sker en etapputbyggnad av området. Detta gör att genomförandetiden hinner löpa ut för en del av byggrätterna innan byggnation påbörjas. Det är också rimligt att alla ytor i ett område inte byggs samtidigt, eftersom det är av stor vikt att exempelvis plats för byggbodas och parkeringsplatser tillgodoses. En typ av outnyttjad byggrätt är alltså de som inte hunnits bebyggas i ett område. De är inte på något sätt "bortglömda" och kommer att exploateras inom tid.

Byggbolag som anställer folk i egen regi kommer att ha mycket svårt att skala ner personalstyrkan i händelse av lågkonjunktur. En enkel lösning på detta är att vid dessa tider ha egen mark att exploatera, och därför inte riskera att låta personalstyrkan gå sysslolös. Det här skulle motivera att alla byggbolag med en tröghet att anpassa sig efter konjunkturen skulle ha ett eget "lager" av fastigheter med byggrätt. Vill man ha en bostadsmarknad utan kontinuerlig produktion med mer toppar och dalar krävs det att man reformerar andra saker också. Sveriges arbetsmarknad grundas i att man ska vara säker på sin anställning där tillfälliga jobb inte uppmuntras. En byggmarknad som förväntas kunna växla upp i högkonjunktur behöver också kunna växla ner i lågkonjunktur. Med nuvarande arbetslagstiftning är det därför rimligt att byggbolag ges möjlighet att kunna planera längre framåt för att undvika extrema fluktuationer i produktionen. Detta är också det mest samhällsekonomiskt fördelaktiga eftersom resurser då utnyttjas på bästa sätt.

Att utnyttja en byggrätt är förenat med en ekonomisk investering vilket kräver en kalkyl som motsvarar de ekonomiska avkastningskraven. För några undersökta fastigheter framhölls att byggrätten på fastigheten inte utnyttjats på grund av att marknaden inte är tillräckligt gynnsam. Avsnitt 2.6.2 illustrerar varför fastighetsutvecklingsprojekt har betydligt högre risk än färdigutvecklade fastigheter. En annan förklaring till att byggrätterna inte utnyttjats är att vissa investerare vill ha sitt kapital i mark snarare än färdigutvecklade fastigheter. Dels är en investering i mark inte lika kapitalkrävande som färdigutvecklade fastigheter, dels finns det möjligheter till betydligt bättre avkastning på investeringen på grund av den operationella hävstångseffekten. Med investering i mark finns fortfarande möjligheten att utveckla fastigheten, vilket gör investeringen till en intressant real option. Det som talar emot att investera i mark är

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

arbitrageprincipen som uppstår om Tobin's Q blir större än 1. En rationell investerare skulle dra nytta av arbitraget och därmed skulle byggrätten bli utnyttjad. Sammanfattningsvis innebär detta att antingen är Tobin's Q inte större än 1 på dessa marknader (d.v.s. det finns ingen arbitragevinst att göra) eller så finns det fastighetsägare som inte är ekonomiskt rationella.

En del av byggrätterna som upptäcktes i den empiriska undersökningen visade sig ha privatpersoner som ägare. Inledningsvis fanns hypotesen att dessa byggrätter inte var utnyttjade på grund av okunskap. Vidare undersökning visade dock att samtliga fastighetsägare var medvetna om att deras fastighet innehade en möjlighet att exploateras. Hypotesen om okunskap bland fastighetsägare kan därmed förkastas. En troligare förklaring är istället att fastigheten har en alternativ användning idag, som genererar intäkter. Några fastigheter som undersöktes nyttjades exempelvis som parkeringsplatser eller grönyta i direkt anslutning till befintligt hyreshus. Detta innebär att fastigheten utnyttjas för ett ändamål och inte står utan syfte för tillfället. Förklaringen om alternativ användning framkom ofta i kombination med ett icke akut kapitalbehov.

En anledning som angavs av några fastighetsägare till att de inte tagit byggrätten i anspråk var att detaljplanen är gammal och behöver förnyas. Detta observerades också vid undersökningen av materialet där det framgick att det inte är helt ovanligt med detaljplaner som är av det äldre slaget. En del av planerna är från mitten på 1900-talet och den äldsta som observerades är från så tidigt som slutet på 1800-talet. Det ska tilläggas att detta främst gäller för mindre byggrätter. Att vissa detaljplaner är så pass gamla kan vara problematiskt att anpassa sig till. Detaljplanerna är fortfarande juridiskt bindande, vilket får till följd att ytterst gamla bestämmelser därmed gäller som grund för bebyggelse. Att dagens behov av byggnation ska se likadan ut som den gjorde för runt 70 - 100 år sedan är svårt att tänka sig. Visserligen kan byggnader mycket väl ha en livslängd som motsvarar detta. Däremot är det så att lagstiftningen har förändrats, städerna utvecklas och befolkningen ökar vilket gör att efterfrågan på bostäder också ökar. Av detta följer att en del äldre planer kräver en ny detaljplan för att byggnation ska komma till stånd, vilket bekräftas av vissa fastighetsägare.

### **5.5 Konsekvenser av att byggrätter inte utnyttjas**

Effekten av att byggrätter inte utnyttjas innebär i längden att utbudet av bostäder möjligtvis inte ökar i tillfredsställande takt. Med en efterfrågan som ökar mer än utbudet skulle brist kunna uppstå på marknaden. Vid en brist på marknaden kan exempelvis personer utan kontakter och kapital få problem att både ta sig in och röra sig på bostadsmarknaden. Kommunerna upplever emellertid överlag inte de outnyttjade byggrätterna som ett problem. Av de byggrätter som har utgången genomförandetid behöver inte detta bero på att byggrätten inte är tänkt att utnyttjas, utan att den helt enkelt ännu inte hunnit bebyggas.

Kommunen bör skapa ett överutbud av byggrätter, för att marknaden ska fungera bättre. Vid ett underutbud kommer det uppstå brist på byggrätter vilket leder till att byggbolag och andra aktörer måste allokera mer resurser för att komma över dessa. Effekten blir att stor vikt läggs vid att få tag på byggrätter istället för att producera något på fastigheterna. Bolagen kommer alltså konkurrera om byggrätterna snarare än att konkurrera med det som produceras på dessa. På grund av detta är det inte nödvändigtvis ett problem att kommunen står som större ägare av outnyttjade byggrätter. Kommunen har genom ägandet stora möjligheter att påverka marknaden. Skulle det upplevas som ett problem med för få byggrätter på marknaden kan kommunen avyttra sina byggrätter. Byggrätterna riskerar därför inte att fastna hos exploatörer som saknar ambition för att utveckla dessa. Kommunen kan även använda sitt planmonopol för att anpassa byggrätterna efter marknadens behov.

Byggrätter som varit outnyttjade under längre tid är inte sällan av mindre karaktär. Skulle dessa bebyggas skulle bostadsmarknaden inte påverkas något nämnvärt i vilket fall. Den alternativa användningen som många fastigheter med byggrätt har idag gör att de tillför något värde, även om dess primära syfte har varit bostäder.

## **5.6 Tänkbara åtgärder mot outnyttjade byggrätter**

Med bostadsbristen som idag finns i stora delar av landet är det intressant att undersöka vilka styrmedel som kan användas för att utnyttja redan detaljplanelagd mark bättre. Subventioner för att bygga på outnyttjad mark är inte en lämplig åtgärd för att lösa problemet med outnyttjade byggrätter. Det skulle möjligtvis kunna bidra till att fler fastighetsägare väljer att utnyttja sina byggrätter med utgången genomförandetid, men åtgärden kommer även att ha kontraproduktiv verkan. Om subventioner ges till fastighetsägare med äldre outnyttjade byggrätter skapas incitament att avvakta byggnation om man har en fastighet med relativt ny byggrätt.

För kommuner som upplever outnyttjade byggrätter som ett problem borde de tillsätta en projektgrupp likt den Malmö kommun skapade efter finanskrisen 2008, då outnyttjade byggrätter upplevdes som ett stort problem. Outnyttjade byggrätter identifierades och kunde via dialog och samarbete i många fall resultera i byggnation av fastigheten. I dagsläget, när outnyttjade byggrätter inte upplevs som ett lika stort problem, är behovet av en projektgrupp inte lika stort. Dessutom framkom i intervjustudien med fastighetsägare att samtliga var medvetna om att deras fastighet innehar byggrätt.

Kommuner av mindre storlek bör försöka undvika detaljplaner som innehåller en hög grad av regleringar. Alltför reglerade detaljplaner kan vara begränsande för byggherrar och därmed försvåra exploatering. Mindre kommuner bör därför utnyttja möjligheten till flexibla detaljplaner i större utsträckning. Exempel på detta är ett fall från Gnosjö kommun, där beslutet om antagande av detaljplan gick ända upp till Mark- och

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

Miljööverdomstolen (MÖD).<sup>133</sup> Kommunen angav, i ett centralt område av detaljplanen, möjlighet till byggnation av bostäder, handel, kontor och centrum. Klagande i målet menade att en så öppen och flexibel detaljplan kunde medföra en utveckling i oförutsägbar riktning. MÖD ansåg däremot att planen var av sådan karaktär att den uppfyllde tydlighetskravet i PBL. Vidare anförde MÖD att kommunen har möjlighet att inom en viss ram bestämma vilka frågor som ska klargöras i detaljplanestadiet eller i samband med prövning av lov. För kommunen är denna valfrihet viktig eftersom det i planeringsstadiet kan vara oklart hur framtida byggnation kan komma att utformas. Med anledning av detta beviljades Gnosjö kommuns antagande av en detaljplan som medgav flera olika typer av byggnation. Att använda sig av flexibla detaljplaner kan alltså vara positivt, framförallt för mindre kommuner med lägre efterfrågan på byggrätter. Byggherrarna är då inte låsta till en viss typ av byggnation utan kan anpassa sig efter vad marknaden för tillfället efterfrågar.

En av de mest bidragande orsakerna till outnyttjade byggrätter är som redan nämnts ekonomin. Blir det tillräckligt ekonomiskt fördelaktigt att utnyttja byggrätter borde detta ske. För att outnyttjade byggrätter ska utnyttjas är kanske den enda och mest triviala lösningen är att invänta marknaden. Det är svårt att finna en lösning på problemet om det i slutändan ändå är ekonomin som faller avgörandet.

Ett drastiskt förslag för att uppmuntra byggnation är att öka kostnaden av att äga outnyttjade byggrätter. Detta skulle kunna göras i form av ökad skatt på byggrätter. Fastighetsskatten för obebyggd tomtmark är för närvarande 1% av taxeringsvärdet. Då taxeringsvärdet vanligtvis är relativt lågt har detta ingen större effekt. Genom att öka skattetrycket ökar därmed påverkan och ett annat resultat kan erhållas. Effekten blir att det skapas incitament att utnyttja dessa. Dessutom kommer troligtvis skatten kapitaliseras i fastighetsvärdet, vilket kommer ge fastigheter med byggrätt ett lägre värde på marknaden. Detta öppnar upp för aktörer som vill utveckla fastigheter att lättare och billigare förvärva fastigheter med byggrätt. Förslaget kan begränsas till byggrätter med utgången genomförandetid eftersom det är dessa som kan uppfattas som problematiska för bostadsmarknaden. Avgiften ska vara kännbar för att undvika ett aktivt förhållande av byggnation men samtidigt inte alltför hög och därmed utgöra ett hinder. Påföljden av förslaget är i likhet med den effekt som skulle kunna uppnås genom vite, vilket i många fall redan tillämpas genom att fastställa villkor i genomförandeavtal. Skillnaden är däremot att en skatt inte är beroende av att avtal upprättas, vilket är fallet för vite.

Ett av förslagen som SOU:n *Ett snabbare bostadsbyggande* utmynnade i var att korta ner genomförandetiden för detaljplan till 3-15 år istället för dagens 5-15 år. Anledningen till detta är att det skulle vara en möjlighet att skynda på processen genom att sätta högre krav på byggherren. Utredarna menar att en onödigt lång genomförandetid möjliggör ett mer utdraget byggande, trots att kommunerna försöker undvika detta genom villkor i exploateringsavtal och markanvisningsavtal. Enligt

---

<sup>133</sup> Svea Hovrätt dom 2016-09-07 i mål nr P 2012-16

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

utredningen anses dessa villkor däremot inte vara tillräckliga för kommunerna. En kortare genomförandetid skulle därmed även innebära ett ökat krav mot byggherren.

Det är inte särskilt troligt att detta förslag skulle leda till någon nämnvärd förändring. Av det empiriska undersökningsmaterialet och intervju svaren fås uppfattningen att byggherrar inte medvetet fördröjer byggnation i någon större utsträckning genom att ha obebyggd mark i besittning. Att detta scenario trots allt förekommer i vissa fall är naturligt eftersom byggbolag eftersträvar en viss tidsmässig spridning av projekt för att kunna sysselsätta personalen under längre tid. Därtill skulle ett alltför intensivt byggande medföra att marknaden mätas med följderna att avkastningskraven inte uppnås. Dessutom kvarstår byggrätten även efter genomförandetidens utgång och en hel del av de större outnyttjade byggrätter som påträffades i undersökningsmaterialet har en genomförandetid som relativt nyligen utgått. Dessa byggrätter har alltså inte varit outnyttjade under en längre tidsperiod och planer kan mycket väl finnas på att byggnation ska ske inom snar framtid. Vidare kan arbetet med att ta fram en detaljplan vara en ganska resurs- och tidskrävande process. Därför anses, i enlighet med Lunds Universitets yttrande,<sup>134</sup> att detaljplanen bör ha ett långsiktigt tänkande för att effektivisera användandet av resurser. Ett införande av kortare genomförandetid skulle få motsatt effekt. När det kommer till detaljplaner bör, förutom långsiktigt tänkande, fokus istället läggas på att arbeta fram nya detaljplaner där detta är nödvändigt.

Utredningen föreslår också att bestämmelsen i PBL om att exploateringsavtal inte får innehålla villkor om att byggherren finansierar byggnadsverk för vård, utbildning eller omsorg som kommunen ska tillhandahålla upphävs. Istället ska en positiv bestämmelse införas som medger att exploateringsavtal får innehålla sådana villkor. I utredningen resoneras att det generellt inte råder någon maktobalans mellan byggherren och kommunen och att det därför inte är nödvändigt att genom lag bestämma vilka villkor det inte är tillåtet att förhandla eller avtala om i exploateringsavtal. Istället anser man att parterna själva kan bedöma vad som är lämpligt att avtala om i det enskilda fallet. I exploateringsavtal är det idag möjligt att avtala om finansieringsskyldighet för byggherren gällande anläggning av gator, allmän plats, vattenförsörjning m.m. Förslaget syftar till att jämställa denna typ av bebyggelse med vissa allmänna byggnadsverk som skola.

Att införa en positiv bestämmelse av denna typ skulle troligtvis medföra försämrade konkurrensmöjligheter för mindre byggbolag gentemot större aktörer som redan är väl etablerade på marknaden. En situation där mindre aktörer har svårt att hävda sig skulle sannolikt inte vara gynnsamt ur samhällsekonomiskt perspektiv. Istället borde man arbeta för att förbättra möjligheterna till konkurrens på marknaden för nybyggnation, vilket nämns i Lunds Universitets yttrande.<sup>135</sup> Detta är positivt då det förhöjer möjligheterna till att byggrätter tas i anspråk eftersom urvalet av aktörer utökas.

---

<sup>134</sup> Lunds Universitet. *Yttrande över SOU 2018:67 Ett snabbare bostadsbyggande*. Fastighetsvetenskap. 2019. s. 2.

<sup>135</sup> Lunds Universitet. 2019. s. 3.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

Nämnvärt är däremot att resurser bör allokeras för att skapa utökad kunskap om hur byggrätterna utnyttjas. Dessutom bör uppföljning av detaljplanerade byggrätter genomföras, vilket även förespråkas i SOU:n. På sikt kommer detta medföra att kommuner och andra aktörer ges möjlighet att utnyttja de begränsade markresurserna på bästa möjliga sätt. Man kan dessutom se vilka typer av byggrätter som inte brukas och kan därmed undvika att göra om samma misstag igen, alternativt utnyttja redan detaljplanerad mark för nybyggnation.



## 6 Slutsats

Under de senaste åren har befolkningen ökat kraftigt i Sverige och tillväxten beräknas vara hög även framöver. Bostadsbristen är ett faktum i stora delar av landet eftersom antalet bostäder inte mäktat med att öka i samma takt som befolkningstillväxten. Med anledning av detta är behovet av nya bostäder under de närmaste åren historiskt högt. För att förbättra boendesituationen är det därför av stor vikt att befintliga byggrätter utnyttjas och tillgodoser det ökade behovet av bostäder som följer av en ökad befolkning. Om befintliga byggrätter inte utnyttjas förstärks den upplevda bostadsbristen. För att råda bot på bostadsbristen krävs det däremot inte enbart en kontinuerlig etablering av bostäder framöver. Utbudet av bostäder behöver dessutom vara av varierande upplåtelseform och prisbild för att svara mot behov av olika slag.

Av det studerade materialet framgår att det visserligen förekommer en del byggrätter som inte utnyttjas. Däremot medför en tolkning av resultatet att det inte upplevs som ett problem i den utsträckning som den statliga offentliga utredningen *Ett snabbare bostadsbyggande* beskriver. Påståendet att byggbolag äger mycket byggrätter stämmer, men det finns en omsättning på dessa vilket knappast kan ses som ett problem. Detta stöds i datamaterialet där det inte är en speciellt stor andel av byggrätterna som har utgången genomförandetid. De byggrätter som har förblivit outnyttjade är i regel av mindre karaktär. De är visserligen belägna på attraktiva platser i tätorterna, men det är inte troligt att byggnation på dessa skulle ge en markant påverkan på fastighetsmarknaden. Ägare av dessa mindre byggrätter är i majoritet privatpersoner. Det finns även förklaringar till att de inte har blivit bebyggda. Utebliven byggnation behöver inte betyda att fastigheten inte utnyttjas. Fastighetsägare framhöll i intervjuerna att en förklaring till utebliven byggnation beror på fastighetens alternativa användning, exempelvis i form av parkeringsplatser.

Att byggrätterna inte utnyttjas kan även bero på att marknaden inte är tillräckligt stark, eller att fastigheten är en del av en etapputbyggnad. Byggbolag kan inte heller utnyttja alla sina byggrätter samtidigt utan planerar för att hela tiden ha ett kontinuerligt flöde i produktionen och möjlighet att sysselsätta företaget. Att genomförandetiden kortas till som lägst 3 år, som medel för att tvinga fram snabbare byggnation, kan medföra vissa besvär för aktörer i branschen. Risker är att byggbolag får svårare att planera mer långsiktigt över produktionen och problem att sysselsätta personalen kontinuerligt. Genomförandetiden är inte heller en faktor som är direkt avgörande för att byggnation ska komma till stånd. Byggherrar utgår troligtvis från att byggrätten ska kunna utnyttjas även efter genomförandetidens utgång.

Det behöver inte vara ett problem att kommunen äger många outnyttjade byggrätter. Ett överutbud av byggrätter bör skapas, för att marknaden ska fungera bättre. Situationen med ett underutbud innebär brist på byggrätter och som följd av detta måste byggbolag och andra aktörer allokera mer resurser för att komma åt dessa. Istället för att producera något på fastigheterna blir effekten att större vikt läggs vid att erhålla byggrätter. Bolagen kommer alltså konkurrera om byggrätterna snarare än att

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

konkurrera med det som produceras på dessa. Kommunen har dessutom möjlighet att avyttra sina byggrätter om det skulle upplevas som ett problem med för få byggrätter på marknaden. Därmed riskerar inte byggrätterna att fastna hos exploatörer utan ambition att utveckla dessa.

Sammantaget resulterar rapporten i att åtgärderna som föreslogs i SOU:n inte kommer att ha någon nämnvärd genomslagskraft för att outnyttjade byggrätter blir bebyggda. Genom intervjusvar framgår istället att en av de faktorer som påverkar om byggrätten kommer att utnyttjas eller inte är att marknaden inte är tillräckligt stark. Med en starkare marknad, kanske framförallt lokalt där de outnyttjade byggrätterna är placerade kommer dessa att utnyttjas. Faktum är att de större byggrätterna som inte utnyttjats återfinns decentraliserat belägna utanför större tätort. Rimligtvis råder inte samma tryck på bostäder på dessa platser. Den mest triviala lösningen borde alltså vara att invänta marknaden då outnyttjade byggrätter inte är att anse som ett stort problem för närvarande.

### 6.1 Vidare studier

En intressant aspekt att analysera är hur man kan arbeta för att skapa ett enhetligt system att implementera på nationell nivå för statistik över byggrätter. Den här rapporten hade fått ytterligare en dimension om man hade kunnat jämföra hur byggrättsmarknaden varierat över tid i flera kommuner. Det hade varit bra om alla kommuner börjat föra sådan statistik från idag och framåt, för att man i framtiden ska kunna göra djupare analyser. Det skall dock påpekas att vissa av de större kommunerna har någon form av statistik i dagsläget.

Framöver skulle man kunna utreda var det finns outnyttjade byggrätter och Tobin's Q större än ett för flerbostadshus. Finns det någon koppling mellan var det är lönsamt att bygga och var byggrätterna inte utnyttjas?

Man hade kunnat utveckla frågeställningen och se om det finns något samband mellan de byggrätter som förblivit outnyttjade och när de förvärvades. Kan man se någon skillnad om fastighetsägaren har förvärvat fastigheten med byggrätt eller erhållit byggrätten när fastigheten varit i dennes ägo. Kanske finns det en avgörande påverkan om fastighetsägaren/exploatören ges möjlighet att delta i planarbetet?

## 7 Referenser

### Litteratur

Adolfsson, K. och Boberg, S. (2015). *Detaljplanehandboken - Handbok för detaljplanering enligt Plan- och bygglagen, PBL*. Upplaga 2. Stockholm: Norstedts Juridik.

Bengtsson, Ingemar. (2018). *Fastighetsvärdering - om värdeteori och värderingsmetoder*. Upplaga 1. Lund: Studentlitteratur.

Boverket. (2009). *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*. Upplaga 4, Kalmar: Lenanders Grafiska AB.

*Fastighetsekonomi och fastighetsrätt - Fastighetsnomenklatur*. (2015). Upplaga 12. Institutet för värdering av fastigheter & Samhällsbyggarnas sektion för fastighetsvärdering, SFF. Stockholm: Fastighetsnytt Förlag AB.

Geltner, D., Miller N., Clayton, J., Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Upplaga 3e. Mason Ohio: OnCourse Learning.

Gustafsson, A. (2017) *Bygglövsboken*. Upplaga 2. Lund: Studentlitteratur.

Julstad, B. (2018). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Upplaga 6. Stockholm: Norstedts Juridik.

Kalbro, T. och Lindgren, E. (2015). *Markexploatering*. Upplaga 5, Stockholm: Norstedts Juridik.

Kalbro, T. och Lindgren, E. (2018). *Markexploatering*. Upplaga 6, Stockholm: Norstedts Juridik.

Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T., & Norell, L. (2016). *Markåtkomst och ersättning*. Upplaga 4, Stockholm: Norstedts Juridik.

### Rapporter

Andersson, Patrik och Bergqvist, Daniel. (2016). *Från markplätt till byggrätt - Vem prickar rätt?* Examensarbete, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola.

Boverket. (2012). *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv - Rapport 2012:18*. Upplaga 1.

Boverket. (2014). *Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse - Rapport 2014:14*. Upplaga 1.

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

Boverket. (2018a). *Behov av nya bostäder 2018 - 2025, Rapport 2018:24*. Upplaga 1.

Caesar, C., Kalbro, T., Lind, H. Regeringskansliet, Finansdepartementet. (2012). *Bäste herren på täppan? : En ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar (Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi ; 2013:1)*. Stockholm: Elanders Sverige AB.

Caesar, C. & Lindgren, E. (2009). *Kommunernas detaljplanebestämmelser: Lagstöd? Tydlighet?* Stockholm: KTH.

Elmeskär, Erik och Alsenfelt Pamp, Jonas. (2016). *Bygga nytt - Var lönar det sig?* Examensarbete, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola.

Hallström, Elin. (2016). *Inventering av outnyttjade byggrätter i Kristianstads kommun*. BTH.

Lunds Universitet. (2019). *Yttrande över SOU 2018:67 Ett snabbare bostadsbyggande*. Fastighetsvetenskap.

Lantmäteriet. (2016). *Lantmäterimyndighetens roll i Planeringsprocessen – Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL*.

Netzell, O. (2015). *Markpriser, markbrist och byggande. Marknadsrapport, mars 2015*. Karlskrona: Boverket.

Samuelsson, P. (2013). *Fastighetstaxering och fastighetsskatt*.

### Offentligt tryck

Didón, L., Magnusson, L., Molander, S. Zeteo (2010). Lagkommentar till 5 Kap. 5 § ÄPBL.

Regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag.

SOU 2018:67, *Ett snabbare bostadsbyggande, Betänkande av byggrättsutredningen*.

### Rättsfall

Svea Hovrätt dom 2016-09-07 i mål nr P 2012-16

## Internet

Boverket. (2006). *PM om bestämmelser i detaljplan – Vad är möjligt och lämpligt att reglera.*

[https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2008/pm\\_detaljplaner.pdf/](https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2008/pm_detaljplaner.pdf/)

Hämtad 2019-02-20.

Boverket. (2015a). *Förutsättningar för genomförande.*

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/dagvatten-i-detaljplan/forutsattningar-for-genomforande/>

Hämtad 2019-02-12.

Boverket. (2015b). *Planbestämmelser som saknar lagstöd.*

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/att-reglera-med-planbestammelser/planbestammelser-som-saknar-lagstod/>

Hämtad 2019-02-20.

Boverket. (2018b). *Bostadsmarknadsenkäten 2018.*

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>

Hämtad 2019-03-22.

Ekonomifakta. *Din kommun i siffror.* 2018. *Malmö, Lund, Helsingborg och Kristianstad.*

<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Din-kommun-i-siffror/>

Hämtad 2019-03-01.

Malmö stad. (2018). *Handlingsplan för bostadsförsörjning.* Stadsbyggnadskontoret.

<https://malmo.se/download/18.578ac132166b2bd8d6053377/1544713387705/Handlingsplan+f%C3%B6r+bostadsf%C3%B6rs%C3%B6rjning+Malm%C3%B6+2018-2022%2C+antagen+KF.pdf>

Hämtad 2019-02-08

Nordnet. *Vad är sharpekvot?*

<https://www.nordnet.se/tjanster/investeringshjalp/nordnetskolan/fonder-och-sparande/sharpekvot.html>

Hämtad 2019-03-14

SCB. (2018a). *Sveriges Befolkning.*

[https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/?fbclid=IwAR3B9c\\_riU3YvoHBdRWLyGdE8YCDAEoXYqL9OpO2imTuAfbds2pQEcYiElo](https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/sveriges-befolkning/?fbclid=IwAR3B9c_riU3YvoHBdRWLyGdE8YCDAEoXYqL9OpO2imTuAfbds2pQEcYiElo)

Hämtad 2019-05-08

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

---

SCB. (2018b). *Drygt 4,8 miljoner bostäder i Sverige.*

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/?fbclid=IwAR3Sp7BkGCbxvlyIuuVB1K1yE7DtMi9oB6ladbVLDaas1AKe5SDc5x4k2lQ>

Hämtad 2019-05-08

SCB. (2018c). *Kostnader per kvm för nybyggda ordinära flerbostadshus efter region. Markkostnad/lägenhetsarea, byggnadskostnad/lägenhetsarea, Total produktionsarea/lägenhetsarea.*

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0201\\_BO0201A/KostnaderPerAreorFH2/chart/chartViewLine/?rxid=ad3c45e5-a145-4c39-8ddd-883be50030eb/](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0201_BO0201A/KostnaderPerAreorFH2/chart/chartViewLine/?rxid=ad3c45e5-a145-4c39-8ddd-883be50030eb/)

Hämtad 2019-02-21.

SCB. (2018d). *Fastighetsprisindex. Flerbostadshus.*

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetspriser-och-lagfarter/fastighetspriser-och-lagfarter/pong/tabell-och-diagram/fastighetsprisindex-ar-1981100/>

Hämtad 2019-02-21.

SCB. (2018e). *Inflyttningar efter region, kön och år.*

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BE\\_BE0101\\_BE0101J/Flyttningar97/table/tableViewLayout1/?rxid=9bb575b0-0491-4698-ba09-74239d2d4495](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101J/Flyttningar97/table/tableViewLayout1/?rxid=9bb575b0-0491-4698-ba09-74239d2d4495)

Hämtad 2019-03-07

SCB. (2018f). *Inrikes flyttnetto, andel av ingående folkmängd, procent efter region, variabel och år.*

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_AA\\_AA0003\\_AA0003C/IntGr2Lan/table/tableViewLayout1/?rxid=5ffa7bd3-c71e-4a94-99af-ced8ea9acde8](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AA_AA0003_AA0003C/IntGr2Lan/table/tableViewLayout1/?rxid=5ffa7bd3-c71e-4a94-99af-ced8ea9acde8)

Hämtad 2019-03-07

Skatteverket. (2019). *Vägledningsstart.*

<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/324298.html>

Hämtad 2019-02-21.

Skatteverket. (2019). *Deklarera hyreshus.*

<https://www.skatteverket.se/foretagochorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/deklarerahyreshus.4.2e56d4ba1202f95012080008709.html>

Hämtad 2019-05-08

## Outnyttjade byggrätter för flerbostadshus - Förekommer det och varför?

SKL, *Nya regler om exploateringsavtal, markanvisningar och kommunala särkrav på byggandet*, Cirkulärnr: 14:36. 2014-09-17. Avdelningen för juridik. Tillgänglig <https://skl.se/download/18.4aa1dc1e1653a5317a024847/1534429522177/14036.pdf>  
Hämtad 2019-02-25.

Sveriges Byggindustrier. *Byggmarknad - Kostnader*.  
[https://www.sverigesbyggindustrier.se/statistik-byggmarknad/kostnader\\_6915](https://www.sverigesbyggindustrier.se/statistik-byggmarknad/kostnader_6915)  
Hämtad 2019-02-21.

### **Powerpointpresentationer**

Malmö kommun. (2018). *Bostadsplanering och byggande i Malmö*.  
Hämtad 2019-03-07

### **Personlig kommunikation**

Kommunanställd Helsingborgs kommun. 2019. Email. 2019-02-20, 2019-03-14, 2019-03-22

Kommunanställd Kristianstad kommun. 2019. Email. 2019-03-07

Kommunanställd Lunds kommun. 2019. Email. 2019-03-07

Kommunanställd Malmö kommun. 2019. Muntlig kommunikation. 2019-02-22

## **Bilagor**

### **Bilaga 1**

#### **Frågor till privata fastighetsägare och bolag**

1. Är fastigheten bebyggd idag? Är bebyggelse på gång?
2. Känner ni till att byggrätt finns på fastigheten?
3. Vad är anledningen till att era byggrätter inte är utnyttjade?
4. Vad tycker ni bör förändras för att motverka detta?



## **Bilaga 2**

### **Frågor till kommuner**

1. Upplever ni outnyttjade byggrätter som ett problem i kommunen?
2. Vad gör ni åt det? Vad skulle man kunna göra åt det?
3. Vad beror det på?
4. För ni statistik över byggrätter som inte utnyttjas?
5. Är det ofta kommunen detaljplanerar ett område utan att vara säker på om någon aktör är intresserad av att bygga där? Dvs detaljplanerar på spekulation?