

Mark för utveckling av samhällsfastigheter, värderas den rätt?

Kommunala fastigheter som sålts till fastighetsutvecklare riskerar att ha avyttrats till icke-marknadsmässiga värden. Det fastställs i ett examensarbete vid Lunds Tekniska Högskola som undersökt hur svenska kommuner går till väga för att värdera mark som säljs för utveckling av samhällsfastigheter.

Examensarbetet finner att värdering av kommunal mark enligt den annars så vedertagna och omtyckta ortsprismetoden riskerar ge icke-marknadsmässiga värden. Ortsprismetoden är en pålitlig värderingsmetod när jämförelseobjekten som används har sålts till marknadsmässiga värden och har liknande egenskaper som värderingsobjektet, vilket är två samband som sällan uppfylls vid värdering av mark för utveckling av samhällsfastigheter. Examensarbetet har uppmärksammat kommunernas skilda förhållningssätt till hur mark ska värderas och finner att det även finns en stor risk att de jämförelseobjekt som använts inte blivit marknadsmässigt värderade från början. Likaså finns en stor sannolikhet att dessa icke-marknadsmässiga jämförelseobjekt återkommer i flera värderingsunderlag till följd av i examensarbetet uppmärksammat begränsat antal jämförelseobjekt. Författarna till examensarbetet vill uppmärksamma problematiken men också uppmuntra svenska kommuner att öka transparensen kommunerna emellan. Genom att dela med sig av sitt egna ortprismaterial i form av inkomna anbud, externa värderingar, samt andra handlingar kopplade till fastighetsvärdering minimeras risken att dessa icke-marknadsmässiga försäljningar sker.

Utvecklingen av samhällsfastigheter har under de senaste åren gått från att vara en kommunal angelägenhet till något som allt fler aktörer fått upp ögonen för. Ett stort behov av skolplatser och särskilda boenden för äldre har inneburit att flera svenska kommuner avyttrar mark till privata och kommunala bolag som får stå för utvecklingen morgondagens skolor och äldreboenden. Försäljning av kommunal mark ska ske till marknadsvärde enligt EU:s statsstödsregler. Dessutom har EU-kommissionen upprättat en vägledning som

säger att priset antingen ska konkurrensutsättas i en anbudstävling eller värderas av en oberoende expertvärderare. Examensarbetets undersökning visar att ortsprismetoden är den vanligaste värderingsmetoden, direktanvisning används i större mån än anbudstävling samt att andelen interna värderingar är större än externa.

Att kommunerna väljer att frånga EU-kommissionens vägledning och istället värdera marken internt ökar risken för att marken värderas på icke-marknadsmässiga grunder. Interna värderingsunderlag som studerats går från att utföras enligt konstens alla regler till att kommunens värdering baseras på en ”uppskattning mellan tummen och pekfingeret” eller att en kommun vid en värdering av mark för utveckling av skola använder fasta zonerpriser för flerbostadshus, baserat på en över 15 år gammal fastighetsvärdering. Examensarbetet har också observerat att det sistnämnda exemplet på värderingsunderlag ligger till grund för en försäljning som sedan använts som jämförelseobjekt vid en extern värdering av mark för utveckling av skola i en annan kommun. Att värderaren går utanför kommungränsen för att hitta jämförelseobjekt och dessutom riskerar att använda jämförelseobjekt med oklara värderingsgrunder kan vidare innebära att ortsprismetoden inte ger ett pålitligt marknadsmässigt värde.

Till följd av svårigheterna att använda ortsprismetoden i begränsade marknader rekommenderas den som värderar marken att uppmärksamma problematiken och eventuellt komplettera ortsprismetoden med en exploateringskalkyl. Kombinationen är en säker metod där respektive värdeutlåtande kan vägas mot, och stärka, det andra. Dessutom blir objekt-specifika egenskaper som exempelvis hyresnivå lättare att ta hänsyn till. Slutligen uppmuntras även anbudstävlingar att användas i större utsträckning. Förutsatt ett fortsatt ökat behov och intresse för segmentet kommer antalet anbudsgivare också att öka, vilket i sin tur genererar marknadsmässiga värden tack vare att priset konkurrensutsätts.

*Sara Lofthammar och Hilda Stensson
Lund, den 10 juni 2021*