

Prissättning av kommunal tomtmark

- En studie av fyra skånska kommuner -

Bärne Josefsson & Maja Gullmo

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds tekniska högskola
Lunds universitet, Sverige

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



LUNDS TEKNISKA HÖGSKOLA
Lunds universitet

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds tekniska högskola
Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lunds University
Box 118
SE-221 00 Lund
Sweden

Prissättning av kommunal tomtmark

- En studie av fyra skånska kommuner -

Pricing of municipal plots

- A study of four municipalities in Skåne -

Examensarbetet utfört av / Masters of Science's Thesis by

Bärne Josefsson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds tekniska högskola.
Maja Gullmo, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds tekniska högskola.

Handledare / Supervisor

Ulf Jensen, Professor, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola.

Examinator / Examiner

Klas Ernard Borges, Universitets adjunkt, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola.

Opponenter / Opponents

David Högberg, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds tekniska högskola.
Mattias Nilsson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds tekniska högskola.

Sökord: Kommunal tomtmark, prissättning, tomtkö, marknadsvärde, Helsingborg, Malmö, Eslöv, Simrishamn.

Keywords: Municipal plots, pricing, local sites queue, market value, Helsingborg, Malmö, Eslöv, Simrishamn.

ISRN LUTVDG/TVLM 05/5113 SE

Förord

Uppslaget till vårt examensarbete fick vi genom att professorn vid avdelningen för Fastighetsvetenskap, Ulf Jensen erbjöd oss ett förslag. Ett första möte bokades där diskussion om upplägg och inriktning på arbetet hölls.

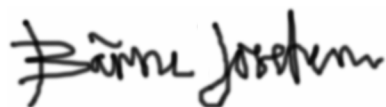
Starten för examensarbetet gick av stapel den 1 september 2004 och har fortlöpt under hela hösten. Särskilt tack vill vi rikta till vår handledare Ulf Jensen för erbjudandet av examensarbete men också för alla de tips han har givit oss och för den idéspruta som han varit. Ulf Jensen sätter guldkant på lantmäterit utbildningen i Lund.

Ett samarbete har också skett med yrkesverksamma personer på området. Ett stort tack riktas till; Karin Sterte, Exploateringschef i Helsingborg Kommun, Robert Andersson, på BoForum i Malmö Kommun, Kurt Lindkvist, Exploateringschef i Eslöv Kommun och slutligen till Anders Hellström som arbetar på tekniska kontoret i Simrishamn Kommun. Samtliga personer har visat engagemang och välvilja i att hjälpa oss att ta fram värdefull information för vårt arbete.

Vi vill även tacka våra opponenter, David Högberg och Mattias Nilsson, för givande och konstruktiv kritik. Ett tack riktas också till Klas Ernard Borges i egenskap av vår examinerare.

Till slut vill vi tacka arbetskamrater, vänner och närstående som peppat oss och bistått med en mängd bra åsikter under hösten!

Lunds tekniska högskola, januari 2005.



Bärne Josefsson



Maja Gullmo

Sammanfattning

- Titel:** Prissättning av kommunal tomtmark - En studie av fyra skånska kommuner.
- Författare:** Bärne Josefsson och Maja Gullmo, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds tekniska högskola.
- Handledare:** Ulf Jensen, Professor, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola.
- Syfte:** Examensarbetets syfte är att undersöka samt kartlägga hur fyra skånska kommuner prissätter tomtmark vid försäljning till privata intressen. Svensk lagstiftning på ämnesområdet studeras för att se hur den påverkar prissättningen av kommunal tomtmark. Examensarbetet skall utmytna i en sammanfattning av rådande situation samt förslag på handlingssätt vid försäljning av kommunal tomtmark.
- Metod:** Examensarbetet består av en teoretisk och en empirisk del. En informativ studie måste göras få att få klart för sig vad som ligger till grund för de lagar som används idag. Den teoretiska delen består främst i litteraturstudier. Den empiriska delen består i att kartlägga och redovisa hur fyra skånska kommuner prissätter tomtmark. Kommunernas förutsättningar presenteras var och en för sig. En jämförelse mellan kommunala tomtpriser och priser vid försäljning mellan privata intressen kommer därefter att utföras.
- Slutsats:** Synen på markvärdestegringar har skiftat i Sverige under det gångna seklet och många reformarbeten har genomförts för att motverka dessa. Kommunernas självbestämmanderätt över mark- och bostadsförsörjningen har blivit en naturlig del av den marknadsekonomi som råder. Det finns ingen specifik lag för kommunerna att stödja sig på vid sin prissättning av småhustomter. Enligt kommunallagen skall inte kommuner bedriva näringsverksamhet som har som mål att generera vinst. I plan- och bygglagen regleras planmonopolet, vilket kommunerna använder sig av vid planläggning av mark. Den empiriska studien visar att prisnivån på privata småhustomter generellt är högre än på de kommunala. Helsingborgs kommun prissätter tomtmark i linje med uppställda mål, att ej vara marknadsledande. Malmö kommun erbjuder tomköpare att välja mellan äganderätt och tomträtt. Tomtpriser i Malmö är generellt sett höga. På senare tid har det skett en enorm utveckling på mark- och bostadsmarknaden i Eslöv. Prisnivån på privat tomtmark har där länge varit lägre än den kommunala. Simrishamn kommun säljer inte många småhustomter. Tomterna återfinns i mindre attraktiva områden än vad som bjuds på den privata marknaden och därför har kommunen tvingats subventionera tomterna.

Abstract

- Title:** Pricing of municipal plots - A study of four municipalities in Skåne.
- Authors:** Bärne Josefsson and Maja Gullmo, Master of Science in Engineering - Surveying and Land Management, Lund Institute of Technology.
- Supervisor:** Ulf Jensen, Department of Real Estate Science, Lund Institute of Technology.
- Objective:** The aim of this thesis is to study how four municipalities in Skåne price their plots when selling to private interests. Swedish law on the subject has been studied to see how it affects the pricing of municipal plots. This thesis will also end up in a conclusion of the prevailing situation and a proposition for selling municipal plots.
- Method:** The thesis contain two parts, one theoretical and one empirical. An informative study has to be made to accomplish a foundation for the rules and regulations that are used today. The theoretical part is based on studies of literature. The empirical part consists in how four municipalities in Skåne prices their plots. Each one of the municipalities' prerequisites presents. A comparison between prices of municipal and private plots will then be done.
- Conclusions:** The view on raise of plot values has changed in Sweden during the last century and many reforms have been accomplished to resist these. The municipalities' self-determination for supporting land and habitations has been a common part of the market economy we have today. There is no specific law that regulates the pricing of municipal plots. According to the municipal law, municipalities are not allowed to run businesses that achieve profits. The Plan- and construction law gives the municipalities plan monopoly. The empirical study shows that the price level on private plots generally are lower than municipalities'. The municipality of Helsingborg price plots with the intention of not being the market leader. The municipality of Malmö offer purchaser to choose between ownership and leasehold right of the plot. Plot prices are generally high in Malmö. In the last couple of years there has been an enormous development in the land- and habitation market in Eslöv. The price level on private plots has earlier been lower than the municipalities'. The municipality of Simrishamn doesn't sell many plots. The plots are located in less attractive areas than the private market offer. As consequence the municipal has been forced to subsidize plots.

Innehållsförteckning

INTRODUKTION	17
INLEDNING	18
Bakgrund	18
Frågeställningar	20
Syfte	20
Målgrupp	20
Avgränsningar	20
METOD	21
Problem och brister	21
TEORI	23
FASTIGHETSMARKNADEN	24
VÄRDETEORI	25
Värdepåverkande faktorer	26
Marknadsvärde	27
Försäljningspris	27
Taxeringsvärde	28
VÄRDERINGSMETODER	29
Avkastningsvärde	29
Produktionskostnad	30
Självkostnad	30
Ortsprisanalys	31
MARKFÖRSÖRJNING	33
MARKPOLITIK	34
Stadsplanering	34
Bostadsbyggande	36
Markvärdeutredningen	36
Tomträttslån	38
Markförvärvslån	39
Bostadslån	39
Planmonopol	40
Exploateringsavtal	41
Bostadsbeståndets utveckling	41
Markpolitisk översikt	42
KOMMUNAL VERKSAMHET	44
KOMMUNAL TOMTFÖRSÄLJNING	45
LAGSTIFTNING	49
FÖRSÄLJNING AV STATENS FASTA EGENDOM	50
Affärsmässighet	51
KOMMUNERNAS BOSTADSFÖRSÖRJNINGANSVAR	51
Tidigare lagstiftning	52
Gällande lagstiftning	53

KOMMUNALLAGEN.....	54
Kommunala angelägenheter.....	54
Likställighetsprincipen.....	54
Kommuners rätt att bedriva näringsverksamhet.....	54
Beslutsordningen.....	55
Ekonomisk hushållning.....	55
PLAN- OCH BYGGLAGEN.....	56
Lämpligt ändamål.....	56
Översiktsplan.....	57
Detaljplan.....	58
Rättighet och skyldighet att lösa mark.....	58
EXPROPRIATION.....	59
FÖRKÖP.....	60
TOMTRÄTT.....	61
Avgälden.....	63

EMPIRI **65**

VAL AV KOMMUNER.....	66
ANALYS AV HELSINGBORG KOMMUN.....	67
Kommunens tomtkö.....	68
Kommunala småhustomter.....	68
Regler vid tilldelning.....	69
Prissättning.....	69
Analys av försäljningsdata.....	70
Jämförelse med privata försäljningar.....	71
ANALYS AV MALMÖ KOMMUN.....	72
Kommunens tomtkö.....	72
Kommunala småhustomter.....	73
Regler vid tilldelning.....	74
Prissättning.....	74
Analys av försäljningsdata.....	75
Jämförelse med privata försäljningar.....	76
ANALYS AV ESLÖV KOMMUN.....	77
Kommunens tomtkö.....	78
Kommunala småhustomter.....	78
Regler vid tilldelning.....	79
Prissättning.....	79
Analys av försäljningsdata.....	81
Jämförelse med privata försäljningar.....	82
ANALYS AV SIMRISHAMN KOMMUN.....	84
Kommunens tomtkö.....	84
Kommunala småhustomter.....	84
Regler vid tilldelning.....	85
Prissättning.....	85
Analys av försäljningsdata.....	87
Jämförelse med privata försäljningar.....	87

FÖRSLAG PÅ HANDLINGSSÄTT	88
Kommunala tomtförsäljningar	89
Försäljningsprocessen	90
Försörjningsprogram	91
AVSLUTNING	95
SLUTSATS	96
DISKUSSION	99
UTVECKLINGSSOMRÅDEN	101
KÄLLFÖRTECKNING	102
FIGURFÖRTECKNING	106
APPENDIX	111
BILAGA 1 – DEFINITIONER	112
BILAGA 2 – INFLYTTNINGSTABELL	114
BILAGA 3 – FRAMTAGNING AV FÖRSÄLJNINGSDATA	115
BILAGA 4 – FÖRMEDLINGSPROCESS I MALMÖ	117
BILAGA 5 – SÅLDA TOMTER I HELSINGBORG	120
BILAGA 6 – SÅLDA TOMTER I MALMÖ	125
BILAGA 7 – SÅLDA TOMTER I ESLÖV	130
BILAGA 8 – SÅLDA TOMTER I SIMRISHAMN	133
BILAGA 9 – PRISSÄTTNINGSKALKYLER FÖR SIMRISHAMN	134

Förkortningar

I rapporten förekommer en mängd hänvisningar till lagar, förordningar och kungörelser. Ibland är det motiverat att använda flera hänvisningar ur samma källa. För att underlätta för läsaren har förkortningar därför upprättats. Första gången en källa används i rapporten skrivs hela namnet ut som hänvisning i fotnot, därefter används förkortningar. För de hänvisningar som endast används en gång finns således ingen förkortning.

BFF	Bostadsfinansieringsförordning (1974:946).
BL	Byggnadslag (1947:385).
ExL	Expropriationslag (1972:719).
FEB	Förordning (1989:858) om ersättningslån för bostadsändamål.
FL	Förlöpslag (1967:868).
JB	Jordabalk.
KL	Kommunallag (1991:900).
LNFE	Lag (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom.
LKB	Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.
LKBF	Lag (1947:523) om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m.
LS	Lag (1996:1059) om stadsbudgeten.
NJA	Nytt juridiskt arkiv del I.
NJA II	Nytt juridiskt arkiv del II.
PBL	Plan- och bygglag (1987:10).
Prop	Proposition.
SFS	Svensk författningssamling.
SOU	Statens offentliga utredningar.
STL	Stadsplanelag (1931:147).
TLK	Tomträttslånekungörelsen (1965:905).

Definitioner

I rapporten förekommer ord som har markerats med streckad linje. Innebörden av dessa ord återfinns redovisade i appendix, bilaga 1 - Definitioner. Orden har endast markerats första gången de förekommer.

INTRODUKTION

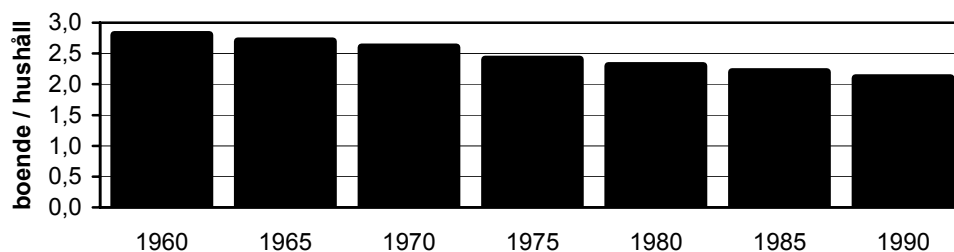
MED INTRODUKTIONSKAPITLET sker en etablering av examensarbetet, i fortsättningen benämnd som rapporten, genom beskrivning av dess bakgrund och syfte. De frågeställningar vi ställt upp lägger vidare grunden till rapportens genomförande och utformning.

Målgrupp redovisas samt de avgränsningar som vi funnit nödvändiga att göra under arbetets gång. Dessutom beskrivs de metoder och angreppssätt som valts för att uppnå rapportens syfte. Till sist preciseras de problem och brister som kan finnas med vald metod.

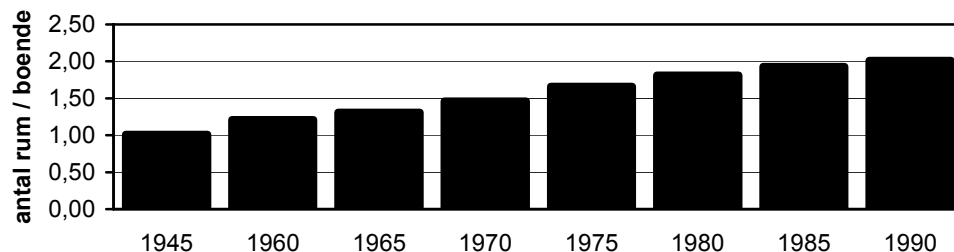
Inledning

Bakgrund

Det har hänt mycket med samhällsutvecklingen i Sverige under det förra århundradet och särskilt fort har utvecklingen accelererat efter andra världskriget. Fattigdom och trångboddhet är något som vi för varje år får se mindre av i landet. Det märks bland annat genom att det bor allt färre personer i hushållen. De allmänna kraven på bostadsstandard och utrymme har likaså ökat¹. Efterfrågan på mark tenderar att stiga allteftersom svenska folkets levnadsstandard förbättras.



FIGUR 1. Medeltal boende per hushåll mellan åren 1960 – 1990.



FIGUR 2. Antal rumsenheter per boende mellan åren 1945 – 1990.

Det pågår en ständig debatt i samhället och bland politiker kring hur stat och kommun skall styra markanvändningen i landet. Under 1900-talets första hälft var det staten som gav kommunerna anvisningar om hur marken skulle användas. Kommunerna har därefter alltmer fått en betydelsefullare roll. Idag har kommunerna själva rätt att helt bestämma över markanvändningen inom sitt geografiska område².

¹ Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2001, s 197 och www.scb.se (2005-01-29).

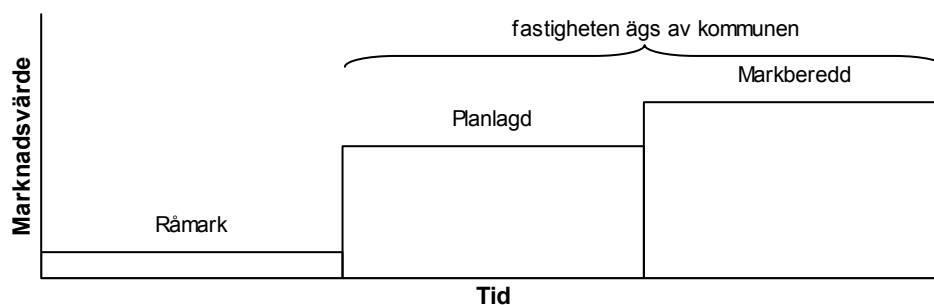
² Jfr PBL 1:2.

Mark för bostadsbyggande är något som kommunerna prioriterar högt, särskilt i landets expansiva tätorter. För att kommunerna skall vara attraktiva för såväl befintliga som presumtiva invånare krävs att de erbjuder bra bostadsalternativ. En del i detta arbete är att tillhandahålla och erbjuda tomtmark för villabebyggelse. Hur mycket tomtmark som erbjuds i en kommun beror på utbudet, det vill säga den lokala politik som bedrivs.

Det finns idag inte någon specifik förordning eller lag som reglerar hur kommuner skall prissätta sin tomtmark vid försäljningar till privata intressen. Kommunerna får i stället stödja sig på en mängd olika lagrum, praxis och andra mer eller mindre vedertagna principer. I praktiken råder det således stor ovisshet inom ämnesområdet.

Kommunallagen³ reglerar hur kommuner skall agera mot sina invånare. Grunden till kommunernas existens är att beslut skall fattas så nära de som besluten omfattar som möjligt⁴. Det är således en förutsättning att besluten är demokratiskt fattade och därigenom rättvisa gentemot kommuninvånarna⁵. Kommunerna har många behov att ta hänsyn till vid val av prissättningsmetod vid markförsäljning. Ett behov kan vara att ge alla kommuninvånare, eller i vart fall många, en möjlighet att äga sin bostad.

Genom att förädla råmark till tomtmark stiger markvärdet markant⁶. Förr eller senare kommer denna vinst att tas ut genom överlåtelser och frågan är då vem av den ursprungliga markägaren, kommunen eller den privata tomtägaren som skall tillgodogöra sig värdeökningen. Enligt kommunallagen skall inte någon enskild kommuninvånare individuellt gynnas⁷. Detta skulle bli fallet om någon fick köpa en tomt till ett pris som är allt för lågt i förhållande till tomtens marknadsvärde. Kommunen skulle på samma gång gå miste om en intäkt som hade gynnat kommunen och alla dess invånare gemensamt.



FIGUR 3. Förändring av en fastighets marknadsvärde under markförädlingsprocessen.

Omvänt kan kommunerna motivera ett lågt tomtpris med att det möjliggör att fler kommuninvånare kan äga sin bostad. I verkligheten torde detta tankesätt dock falla

³ Kommunallag, SFS 1991:900.

⁴ Jfr KL 2:1.

⁵ Jfr KL 2:2.

⁶ Markfrågan I, s 62.

⁷ KL 2:2

på sin egen orimlighet, eftersom markpriset oftast utgör en förhållandevis liten del av den totala kostnaden för att bygga ett småhus.

Frågeställningar

Nedan presenteras de övergripande frågor som rapporten ämnar besvara. Under arbetets gång har vi funnit att vissa av frågeställningarna är av större vikt än andra.

- Hur prissätts kommunal tomtmark vid försäljning till privata intressen?
- Är dessa priser marknadsmässiga?
- Vad är kommunernas policy vid försäljning av tomtmark?
- Har kommunerna ett tomtkösystem och hur fungerar detta?
- Hur sker försäljningen i praktiken?

Syfte

Rapportens huvudsakliga syfte är att undersöka samt kartlägga hur fyra skånska kommuner prissätter tomtmark vid försäljning till privatpersoner. Syftet är också att studera svensk lagstiftning inom ämnesområdet samt utröna hur den påverkar prissättningen av kommunal tomtmark.

Rapporten skall utmytna i en sammanfattning av rådande situation samt förslag på handlingssätt vid försäljning av kommunal tomtmark, där såväl privata som samhällsekonomiska intressen vägs in.

Målgrupp

Arbetet vänder sig till personer som är intresserade av att fördjupa sig i ämnet för att få en ökad förståelse men också till dem som redan är yrkesverksamma inom området. Kommunpolitiker, byggföretag, lärare och studerande kan tänkas vara intressanta målgrupper. Speciellt intressant blir arbetet för de som är verksamma inom Skåne Län vari de studerade kommunerna återfinns.

För att på bästa sätt kunna tillgodogöra sig innehållet i rapporten krävs kunskaper om fastighetsekonomi och fastighetsrätt. Det krävs till exempel en grundläggande förståelse i hur en varas pris uppkommer på en marknad då utbud och efterfrågan är i balans. Att veta grunderna för hur svensk lagstiftning är uppbyggd och hur denna skall tolkas är likaså önskvärt.

Avgränsningar

Rapporten avgränsas geografiskt genom att studien omfattar fyra kommuner i Skåne Län. Aktuella studieområden är Malmö, Helsingborg, Simrishamn och Eslöv kommun. Kommunerna har valts utifrån faktorer såsom yta, befolkningstäthet, attraktivitet och geografisk placering i länet. Valet av kommuner har även skett utifrån förhoppningen att tillräckligt material återfinns i respektive kommun för att kunna genomföra undersökningen.

Tomtmark utgörs av markområde som antingen redan är bebyggt eller kommer att bebyggas. Det finns olika sorters tomtmark för olika ändamål: industri, jordbruk,

flerfamiljshus, fritidshus, småhus med flera. Rapporten avgränsas genom att studera en enda typ av tomtmark: den som är avsedd för enskild småhusbebyggelse. Tomtmark för småhusbebyggelse som sålts till byggbolag har ej studerats. Rapportens omfång innefattas av 20 arbetsveckor vilket skulle vara för lite om denna avgränsning ej hade gjorts.

Metod

Rapporten består av en teoretisk och en empirisk del. För att etablera och uppnå en önskad kunskapsbas inför den empiriska delen av rapporten krävs en omfattande teoretisk studie. För att kunna utföra en relevant och informativ studie gäller det att få klart för sig vad som ligger till grund för de lagar som används idag. Åsikterna och tillvägagångssätten för att uppnå en god samhällsbyggnadsutveckling har inte varit de samma under årens lopp. Något som med all säkerhet har påverkat kommunernas markpolicy men även utformningen av de lagar som används inom ämnesområdet. Den teoretiska delen består främst i litteraturstudier.

Den empiriska delen av arbetet består i att kartlägga och redovisa hur fyra skånska kommuner prissätter tomtmark. Kommunernas förutsättningar presenteras var och en för sig och rådande situation undersöks. En jämförelse mellan kommunala tomtpriser och priser vid försäljning mellan privatpersoner kommer därefter att utföras. På detta sätt går det att konstatera om och hur kommunernas prissättning på småhustomter avviker från marknadsvärdet.

På liknande sätt går det att konkretisera hur svensk lagstiftning används vid prissättning av kommunal tomtmark. En viktig del i detta arbete är att få kännedom om den policy kommunerna använder sig av vid prissättningen, eftersom denna inte finns reglerad i någon lagstiftning.

I rapportens empiriska del redovisas rådande situation baserad på inhämtad fakta från respektive kommun. Först i stycket förslag på handlingssätt vid försäljning av kommunal mark framhävs egna åsikter och förslag på åtgärder som kan vara lämpliga för att effektivisera och förenkla kommunernas arbete.

Problem och brister

Ämnesvalet för rapporten är idag förhållandevis outrett och behöver därför ses över. Utifrån detta har vi fått leta information till den teoretiska delen i flertalet äldre skrifter och böcker. Det material som finns skrivet på området är i vissa fall mycket ålderdomlig och kan vara svår att tolka samt sätta i relation till rådande situation och gällande lagstiftning. Materialinsamlingen har därför i många fall inte varit helt lätt.

Under arbetets gång har det framkommit att kommunerna sinsemellan har olika arbetssätt och ambitioner om att kartlägga sin försäljningsstatistik. I en del fall har bristande eller ofullständig information från kommunerna erhållits varför somligt material ej kunnat redovisas.

TEORI

IRAPPORTENS teoretiska del ligger tyngdvikten i att redovisa viktiga termer och begrepp som används på fastighetsmarknaden. Kapitlet syftar till att ge en förståelse för de bakomliggande faktorerna som påverkar fastighetsmarknaden. Först redovisas grunderna i värdeteorin.

Fastighetsmarknaden

I samhället sker ett kontinuerligt utbyte av varor och tjänster under olika förhållanden och i en del mycket speciella marknadsmiljöer. En marknad är en plats där människor, företag och andra aktörer tillsammans och frivilligt samspekar med varandra genom att byta varor och tjänster⁸. Varje marknad har sina egna karaktäristiska särdrag och former. Gemensamt för alla marknader är dock att de lockar till sig intressenter och spekulanter. På en perfekt marknad står alltid efterfrågan i direkt relation till utbudet och vice versa. Detta medför att om någon av parterna uteblir så finns inte heller någon marknad. Marknader där det råder fullständig konkurrens medför att paretooptimala utfall fås⁹.

Fastighetsmarknaden innefattar en stor grupp av delmarknader som i huvudsak skiljs åt beroende på markanvändning och bebyggelseform¹⁰. Exempel på delmarknader inom fastighetsmarknaden kan vara sådana där överlåtelse av privata, kommersiella, obebyggda och specialfastigheter sker. Delmarknaderna har flertalet gemensamma egenskaper men också många skillnader. En egenskap som de flesta intressenter eftersträvar oavsett om de befinner sig på den privata eller kommersiella fastighetsmarknaden är att de vill ha en så bra avkastning som möjligt på investerat kapital. Avkastning i dessa sammanhang behöver inte strikt tolkas i monetär form utan kan lika gärna omfatta ett mått på boendemiljöns kvalité eller framtida nyttor.

Fastighetsmarknaden kännetecknas av följande¹¹:

- Marken har ett unikt läge.
- Fastighetsägaren har monopol på markens läge.
- Markens värde påverkas ofta av kommunala planer.
- Stat och kommun reglerar till viss del utbudet.
- Fastigheter har lång varaktighet.

Markens värde påverkas i mycket stor utsträckning av dess planerade användning. Om en kommun placerar en skola i ett bostadsområde blir området mer attraktivt för barnfamiljer. På detta sätt höjs ofta markens värde utan att fastighetens ägare genomfört några värdehöjande åtgärder. Givetvis kan markens värde minska på samma sätt genom att ur fastighetsägares synvinkel negativa kommunala beslut eller planer antas.

⁸ Konkurrens på kommunala villkor, s 13.

⁹ Konkurrens på kommunala villkor, s 14.

¹⁰ Markpolitik och markpriser på västkusten, s 7.

¹¹ Markpolitik och markpriser på västkusten, s 12.

Vad marken är värd är direkt sammankopplat med dess unika läge. Ett markläge som på något sätt har blivit förstört kan inte ersättas av en identisk produkt, vilket gäller på varumarknaden.

En kommun kan idag bestämma form av bebyggelse och exploateringsgrad. På detta sätt påverkas hur attraktivt ett område kan komma att bli i framtiden, vilket i sin tur hämmar respektive främjar utbudet av mark i området.

Markpolitiska utredningen¹² menar att det framförallt är följande tre faktorer som påverkar priset på mark:

- Enskildas markförvärv.
- Kommunernas markberedskap.
- Markägares säljbenägenhet.

Dessa faktorer påverkar varandra i mycket stor utsträckning. Är kommunens markberedskap hög minskar troligtvis de enskildas markförvärv och säljbenägenheten blir oftast god¹³. Följden blir att priset stagnerar och blir förhållandevis lågt. Omvänd situation förväntas ge motsatt resultat. En kommun som har lite mark i beredskap för bostadsbyggande kan inte hjälpa bostadssökande. De enskilda börjar på egen hand förvärva mark. Efterfrågan på mark ökar och markägarna vill nu inte sälja förrän de får högsta tänkbara pris för sin mark. Resultatet blir att markpriserna pressas upp.

Prisbildningen på kommunal tomtmark är till viss del beroende av tidsintervallet mellan förvärv och exploatering¹⁴. God markberedskap i kommunerna minskar riskerna för att hamna i tvångssituationer där de snabbt måste köpa in mark förhållandevis dyrt från privata markägare.

De fastighetsmarknader som är minst föremål för ingrepp från stat och kommun är fritidshusfastigheter, villatomtfastigheter, industrifastigheter, affärsfastigheter och bebyggda småhusfastigheter¹⁵. Framförallt är det utbud och efterfrågesituationen som styr deras prissättning.

Värdeteori

En grundförutsättning för att förstå innebörden av begreppet värde är att en enhetlig terminologi används¹⁶. Allt för stor tolkningsfrihet av de fastighetsekonomiska begreppen kan medföra att oklarheter accelererar och därmed blir svåra att tillämpa i större sammanhang. En likartad syn på de allmänna värderingsmetoderna är tillika ett fundamentalt krav för att de skall kunna tillämpas.

¹² Kommunal Markpolitik, s 23.

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Markpolitik och markpriser på västkusten, s 9.

¹⁶ Fastighetsekonomi Hyresfastigheter, ss 140-141.

I dessa sammanhang är teorin om fastigheters värde ett sätt att beskriva den observerade verkligheten. Det är alltså människors syn på verkligheten som ger teorin.

Subjektiva bedömningar och ställningstaganden genererar för varje person ett värde på det objekt som skall värderas¹⁷. Värdet stämmer dock ofta inte överens med vad andra personer tycker eftersom olika faktorer betyder olika mycket för olika personer¹⁸. Därför måste de generella faktorer som enligt en själv och andra påverkar värdets omfattning i största allmänhet bestämmas.

Ett värde skapas av att till exempel småhusfastigheter kan ge människor och företag framtida nyttor¹⁹. Dessa nyttor måste uppfylla behov hos människor. För att ett värde skall skapas i vårt medvetande krävs att tillgången, i detta fall småhusfastigheter, finns i begränsad omfattning. Förutom detta måste det även finnas ett behov att tillfredställa.

Värdepåverkande faktorer

De värdepåverkande faktorerna för mark är många och förhållandet dem emellan kan vara svåra att överblicka. Fastigheters markvärde beror på faktorer som kan delas in i nedan angivna kategorier²⁰:

- **Fastighetsrelaterade**

Upplåtelseform, läge, omgivning, storlek, standard, bearbetningsgrad, terräng, planbestämmelser, rådighetsbegränsningar och rättsliga belastningar.

- **Marknadsrelaterade**

Utbud, efterfrågan, aktörer och deras villkor.

- **Områdesrelaterade**

Politik, samhällsekonomi, inflation, konjunktur, kreditvillkor, räntor, lagstiftning, arbetsmarknad och beskattning.

Generellt kan sägas att en fastighets värde främst beror på det ändamål för vilket den bäst lämpar sig²¹. Lönsamheten av denna användning är också starkt sammankopplat med fastighetens värde. Då det skapas möjligheter till annan framtida markanvändning drar marken ofta till sig spekulanter. Som exempel kan markpriset öka då jordbruksmark i tätortens utkant skall övergå till mark för tätbebyggelse.

En bebyggd villatomts värde beror på vilket värde villan har som bostad i jämförelse med hur mycket bostadskostnaderna uppgår till boende av annan typ såsom hyreshus²². Det är även att ställa den ränta på investerat kapital plus alla omkostnader

¹⁷ Fastighetsnomenklatur, s 158.

¹⁸ Fastighetsekonomi Hyresfastigheter, ss 141.

¹⁹ Fastighetsnomenklatur, s 158.

²⁰ Fastighetsnomenklatur, s 159.

²¹ Markfrågan I, s 66.

²² Markfrågan I, s 67.

som villaägaren har i relation till vilken hyresnivå som gäller i jämförbara bostäder. Villapriser påverkas självklart inte bara av hyresnivån i andra jämförbara bostäder utan bestäms framförallt av utbud och efterfrågan inom området och på orten²³. En småhustomt som är belägen inom ett attraktivt område kan medföra att priset blir långt mycket högre jämfört med en likvärdig tomt i annat område. Sålunda utgör läget en tung prispåverkande faktor²⁴.

Marknadsvärde

En fastighets marknadsvärde definieras vanligen som det mest sannolika priset för en fastighet under normala förhållanden på den allmänna fastighetsmarknaden²⁵. Marknadsvärdet är således en prognos av en framtida händelse och utgörs av det mest sannolika priset på en fri och öppen marknad vid en eventuell försäljning. För att kunna uppskatta marknadsvärdet används ofta information om tidigare försäljningar av likartade objekt²⁶. Marknadsvärdet kan dock variera stort beroende på vilka förutsättningar som råder vid försäljningstidpunkten. En omständighet som alltid förutsätts är att varken tvång eller oegentliga partsrelationer förekommer vid försäljningen²⁷. Expropriationslagen gör det möjligt för kommuner att betala ersättning som understiger marknadsvärdet²⁸.

Marknadsvärdets storlek styrs av tidigare nämnda faktorer, såsom utbud och efterfrågan. När utbud och efterfrågan är i jämvikt fås ett jämviktspris²⁹. Säljare och köpare möts på den öppna marknaden och kommer överens om ett pris. Detta pris är det köparen högst är beredd att betala och det som säljaren lägst kan godta.

Försäljningspris

Försäljningspriset är resultatet av händelsen, det vill säga försäljningen av fastigheten. I efterhand visar detta pris vad det faktiska marknadsvärdet var, förutsatt att försäljningen skedde på en fri och öppen marknad. I de fall ett fast pris bestäms av säljaren oavsett efterfrågan är inte detta att betrakta som ett marknadsvärde. Tvärtom sätts marknadsvärdeteorin ur spel.

Fastigheter som är till salu säljs oftast till högstbjudande. Försäljningspriset vid denna typ av försäljning är därför att betrakta som marknadsvärdet. Dock är det inte alltid som det på förhand bestämda marknadsvärdet motsvarar det faktiska försäljningspriset.

Ett försäljningspris kan också ses som säljarens krav då priset sammanfaller med de förädlingskostnader som denne haft. Säljaren nöjer sig då med att priset skall täcka kostnaderna men väljer samtidigt att avstå från vad marknaden kan erbjuda.

²³ Markfrågan I, s 68.

²⁴ Ibid.

²⁵ Fastighetsvärdering s 13.

²⁶ Fastighetsekonomi Hyresfastigheter, ss 143.

²⁷ Fastighetsnomenklatur, s 160.

²⁸ ExL 4:3.

²⁹ Vår ekonomi, ss 60-61.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet används framförallt för att beräkna den statliga fastighetsskatten. Värdet används också för att beräkna beskattningsbar förmögenhet för vilken statlig förmögenhetsskatt skall utgå. Det finns dessutom några författningar som hänvisar till taxeringsvärden, till exempel förköpslagen och jordförvärvslagen.

Vid fastighetstaxering bestäms följande³⁰:

- Om en egendom är skattepliktig.
- Vilka taxeringsenheter egendomen skall delas in i.
- Vilket basvärde taxeringsenheterna skall få.
- Hur ett basvärde skall räknas om till ett taxeringsvärde.

I fastighetstaxeringslagen³¹ finns en färdig indelning av byggnadstyper och ägoslag. I denna rapport är det endast intressant att studera en av dessa byggnadstyper, det vill säga småhus. Till denna byggnadstyp hör byggnad som är inrättad åt en eller två familjer. På samma sätt delas ägoslag in. Ägoslaget tomtmark utgör mark som upptas av byggnad samt av trädgård, parkeringsplats, upplagsplats eller kommunikationsutrymme som ligger i anslutning till byggnaden.

En taxeringsenhet får endast bestå av några kombinationer av byggnadstyper och ägoslag. Intressant att studera är småhusenheten som består av småhus och tomtmark. Denna taxeringsenhet delas in i dels byggnadsvärde och dels markvärde. Markvärdet skall utgöra 75 % av marknadsvärdet för obebyggd mark³². Byggnadsvärdet skall utgöra 75 % av differensen mellan taxeringsenhetens marknadsvärde i bebyggt och i obebyggt skick.

När en småhusenhet skall värderas för att bestämma mark- och byggnadsvärde används riktvärden. Det är skattemyndigheten i varje län som fastställer riktvärdena för tomtmark och småhus. Man brukar säga att det finns fem värdefaktorer som alltid påverkar riktvärdet för tomtmark³³:

- **Bebyggelse**
Friliggande hus, kedjehus eller radhus.
- **Storlek**
Tomtmarkens hela areal.
- **Speciell belägenhet**
Strand, strandnära eller ej strandnära.

³⁰ Fastighetsnomenklatur, s 121.

³¹ Fastighetstaxeringslag, SFS 1979:1152.

³² Fastighetsnomenklatur, s 125.

³³ Fastighetsnomenklatur, ss 125-126.

- **Tillgång till VA**
Finns sex klasser.
- **Självständig tomt**
En tomt som utgör en egen fastighet.

Dessutom finns riktvärden för själva byggnaden. Det finns sex värdefaktorer som påverkar riktvärdet på småhus³⁴:

- **Storlek**
Värdeyta som bestäms av småhusets boyta plus 20 % av dess biyta.
- **Standard**
Standardpoäng som bestäms av summan av poäng från huvudområdena, exteriör, energihushållning, kök, sanitet och övrig interiör.
- **Ålder**
Värdeår som bestäms av småhusets nybyggnadsår plus ett eventuellt till- eller ombyggnadstillägg.
- **Bebyggelsekategori**
Bestäms av typ av bebyggelse och av antal lägenheter.
- **Värdeordning**
Innebär att andra huset på en tomt får rabatt.
- **Fastighetsrättsliga förhållanden**
Bestäms på vilken tomt småhuset är beläget.

Värderingsmetoder

Det finns ett flertal metoder att använda sig av vid bestämning av fastigheters värde. En viktig faktor vid val av värderingsmetod är köparens målsättning med förvärvet. Tiden är en annan viktig faktor eftersom denna påverkar värdet oavsett hur fastigheten används³⁵.

Avkastningsvärde

Avkastningsvärde är detsamma som nuvärdet av framtida förväntade avkastningar³⁶. Detta värde är ett subjektivt värde eftersom det avser en individuellt given användning av fastigheten. Det är med andra ord starkt påverkat av vilken nytta fastighetsägaren förväntar sig samt hur fastigheten förvaltas. Viktiga faktorer vid bestämmande av avkastningsvärde är således förvaltningserfarenhet, företagspolicy,

³⁴ Fastighetsnomenklatur, s 126.

³⁵ Fastighetsnomenklatur, s 165.

³⁶ Fastighetsnomenklatur, s 160.

avkastningskrav, finansiering och val av risktagande. Eftersom avkastningsvärdet är subjektivt kan detta befinna sig både ovan och under marknadsvärdet.

Vid beräkning av en obebyggd tomts avkastningsvärde tar man hänsyn till de intäkter och kostnader som genereras³⁷. I detta fall spelar läge och andra marknadsvärderelaterade faktorer ingen roll utan det är endast vad tomtens faktiskt avkastar som utgör grund. Det kan handla om kostnader för räntor och intäkter för parkeringsplatser, arrende, upplag med mera. För en obebyggd tomt bör det allmänt inte bli tal om något större avkastningsvärde.

Sätts avkastningsvärdet i relation till marknadsvärdet ser man att tomtens framtida nyttor ofta kan ge ett mycket högre marknadsvärde än avkastningsvärdet för dess nuvarande användning. Ofta måste dessa båda värderingsmetoder utföras för att se om det kan bli en god affär, både för köpare och för säljare. Avkastningsvärdet visar således vad köparen kan betala med hänsyn till sina beräkningar emedan marknadsvärdet visar vad som måste betalas³⁸.

Produktionskostnad

Produktionskostnad används ofta av företag i industribranschen för att bestämma tillverkningskostnaden för ett nytt motsvarande objekt³⁹. Denna metod är normalt inte tillämplig vid bestämning av fastigheters värde eftersom varje fastighet är unik genom sitt specifika läge. Det går således inte att skapa en identisk kopia av en fastighet och därmed inte heller att bestämma hela fastighetens värde med hjälp av produktionskostnadsmetoden. Däremot kan metoden med fördel användas vid värdering av byggnader.

Vid bestämmande av produktionskostnaden för en byggnad används ofta underlag såsom kostnaderna för markens iordningställande samt uppförandet av själva byggnaden. Produktionskostnadsmetoden används till exempel vid bestämning av taxeringsvärde för speciella industribyggnader såsom bensinstationsbyggnader och andra byggnader med olämplig utformning för normal industriproduktion⁴⁰. Detta eftersom det är svårt att hitta jämförbara objekt.

Självkostnad

Självkostnadsmetoden bygger på ungefär samma tankesätt som vid bestämningen av produktionskostnad, det vill säga vad det totalt har kostat ägaren att inneha fastigheten. En fastighets självkostnad är därför samtliga intäkter subtraherat med samtliga kostnader som ägaren haft från förvärv till försäljning.

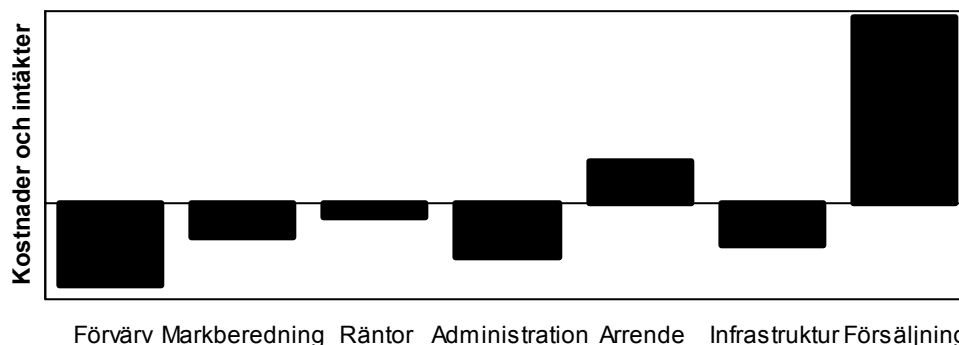
Självkostnadspriset för en byggklar tomt bestäms generellt av de kostnader som uppkommit genom markförvärvet, infrastruktur, administration, elektricitet, belysning samt vatten och avlopp. Utöver detta måste vid bestämmandet även hänsyn tas för inflation och kapitalkostnader.

³⁷ Fastighetsnomenklatur, s 162.

³⁸ Fastighetsnomenklatur, s 162.

³⁹ Fastighetstaxering – Produktionskostnadsvärderad industri, s 1.

⁴⁰ Ibid.



FIGUR 4. Illustration av självkostnads kalkyl för en obebyggd fastighet.

Ortsprisanalys

Begreppet ortsprisanalys är en statistisk beräkningsmetod. Med ledning av tidigare sålda fastigheter kan en marknadsvärdebedömning göras för en fastighet som ännu inte är såld. Detta utförs genom att studera utvecklingen av försäljningspriset för likartade fastigheter inom ett begränsat geografiskt område⁴¹. Flertalet ställningstaganden måste göras för att välja ut de jämförelseobjekt som speglar den fastighet som marknadsvärdebedömningen skall utföras på.

Det är möjligt att prognostisera ett framtida marknadsvärde med hjälp av denna metod genom att göra en regressionsanalys på det försäljningsdata som finns att tillgå. I de fall en tillbakablick önskas för att ta reda på vad marknadspriset var vid en förfluten tidpunkt, kan med fördel också ortsprismaterial användas. Man sorterar således ut de försäljningar som stämmer överens med den fastighet som skall marknadsvärdebedömas och utför en jämförelse.

Det finns många osäkra parametrar vid användning av denna metod och det är viktigt att beakta dessa vid bedömningen. Metodens osäkerhet kan till viss del dämpas genom att använda en så stor och detaljerad databas med försäljningspriser som möjligt. Eftersom varje fastighet är mer eller mindre unik kan det ofta vara svårt att hitta tillräckligt med jämförelseobjekt och detta gäller inte minst obebyggda småhusomter. Det finns dessutom tolkningsproblem med att använda metoden eftersom olika personer uppfattar information på olika sätt. Det är viktigt att peka på de värdepåverkande faktorer som finns och sätta dessa i relation till försäljningspriset. Ju fler faktorer som kan relateras till desto bättre, dock är det sällan möjligt i praktiken att använda sig av mer än en faktor⁴².

Användandet av ortsprisanalys är oftast tillämpligt vid bestämning av marknadsvärde för småhus, råmark och jordbruksfastigheter⁴³. Metoden är dock inte lika väl lämpad för mer kommersiella fastigheter och fastigheter med flerfamiljshus. Vid värdering av sistnämnda används därför i stor utsträckning avkastningsmetoden istället, eller i vart fall som komplement till ortsprisanalys.

⁴¹ Fastighetsekonomi Hyresfastigheter, ss 148-149.

⁴² Fastighetsnomenklatur, s 169.

⁴³ Kredithandboken, s 23.

MARKFÖRSÖRJNING

DETTA KAPITEL beskriver inledningsvis hur politik har påverkat Sveriges markanvändning och bostadsutveckling. Politiska diskussioner bedrivs på flera olika nivåer i samhället och rapporten avser framförallt att beskriva statlig och kommunal markpolitik. En del av det studerade materialet kommenteras i sin helhet, medan det i andra delar har genomförts djupare resonemang som torde vara extra betydelsefulla för ämnet. Därefter beskrivs kort hur kommuner kan gå till väga för att sälja sin tomtmark.

Markpolitik

Samhällets behov av att bebygga mark med bostäder är starkt förknippat med landets befolkningstillväxt och de strukturförändringar som kontinuerligt sker genom omflyttningar inom och mellan olika regioner. Det rådande klimatet ställer dessutom stora krav på bostädernas placering och utformning. Staten strävar ständigt med att förbättra välfärden i landet genom att kontinuerligt anpassa och förbättra lagstiftningen så att alla enskilda individer skall kunna leva väl med goda och rättvisa grundförutsättningar⁴⁴.

För att uppnå välfärdspolitikens mål har staten under en längre tid försökt påverka markpriserna och kommunernas markpolitik genom lagstiftning. Bakom detta arbete finns starka och viktiga motiv⁴⁵:

- Fri prisbildning på mark leder till stora markprisstegringar.
- Utbudet av mark för bostadsändamål måste säkras på rimliga villkor.
- Segregation av bostadsbebyggelsen bildas som följd av okontrollerade markpriser.
- Ökade förmögenhetsklyftor i samhället bildas som följd av höga realisationsvinster i samband med försäljning av mark.
- Sociala problem bildas som följd av spekulation i ökade markvärden.

Dessa motiv ligger i princip till grund för samtliga förslag från staten och målet har varit att genom markpolitiska reformer skapa en administrativ kontroll över markpriserna på fastighetsmarknaden.

I Sverige har man dock inte helt kunnat enas om en enhetlig lösning av markfrågan trots stora ansträngningar. I markpolitiska utredningens betänkande Kommunal markpolitik⁴⁶ framförs att ett ökat kommunalt markägande krävs för att kommunerna skall ha ett inflytande över markanvändningen.

Stadsplanering

En av de äldsta markpolitiska reformer som staten genomfört skedde i samband med införandet av 1845 års expropriationslagstiftning⁴⁷.

⁴⁴ Prop 2000/01:26, s 10.

⁴⁵ Markpolitik och markpriser på västkusten, s 18.

⁴⁶ Betänkande Kommunal markpolitik, SOU 1964:42.

⁴⁷ 1845 års förordning om jords eller lägenhets avstående för allmänt behov.

Vid denna tidpunkt var det särskilt viktigt att säkerställa landets kommunikationsutveckling genom anläggandet av vägar och järnvägar, varpå denna lagstiftning fick i uppgift att underlätta genomförandet.

I takt med att städerna växte uppkom behovet av att kunna styra den lokala utvecklingen och för detta infördes år 1874 en byggnadsstadga. Detta var den första författningen inom plan- och byggområdet som gällde för hela landet. Tidigare fanns endast lokala byggnadsordningar att tillgå. Med byggnadsstadgan slogs det fast att varje stad skall ha en plan för stadens bebyggelseutveckling och att det var förbjudet att bygga i strid mot denna⁴⁸. För att underlätta städernas utveckling skulle byggklara tomter kontinuerligt bildas. Resultatet blev att en omfattande stadsplanläggning påbörjades ute i kommunerna.

År 1907 infördes en markanvändningslag⁴⁹ som gav kommunerna ytterligare befogenheter att bestämma över markanvändningen. Förutom detta tydliggjordes även rättsförhållandena mellan markägare och kommun. Kommunerna blev huvudmän för anläggandet och underhållet av gator och allmänna platser. Dessutom fick kommunerna ökad möjlighet att lösa in mark för allmänna ändamål.

Allt eftersom det byggdes fler bostäder i tätorterna förstärktes behovet av att kunna reglera bebyggelsen i detalj. 1931 års stadsplanlag⁵⁰ gav kommunerna stora möjligheter att förhindra olämplig bebyggelse. Med STL kom även krav på kommunerna att göra översiktliga stomplaner, som skulle användas vid framtida planläggning och markinlösen. Utkomsten av denna lagstiftning blev att markpriserna sjönk drastiskt där dylika förbud infördes och ökade där stadsplanerna tvärtom uppmuntrade till bebyggelse. Införandet av 1947 års byggnadslag⁵¹ spädde på denna effekt markant.

Trots utformningen av STL kunde inte kommunerna tygla bostadsutvecklingen under mellankrigstiden. Det blev svårt att åstadkomma en god samhällsmiljö med välordnade bebyggelseförhållanden, eftersom exploateringen av mark för tätbebyggelse i princip var fri. Det byggdes därför ofta på platser som saknade lämpliga förutsättningar i form av service och allmänna kommunikationer. Bebyggelsen blev dessutom gles och otrivsamt genom dess ofullständighet. Stomplanerna motsvarade inte heller förväntningarna eftersom det blev svårt för kommunerna att bestämma över markägarna när mark skulle komma att lösas in. Ett annat problem var att det saknades bestämmelser för ersättning vid intrång⁵². För att undvika olägenheter för markägare blev istället planlösningarna mindre lämpliga.

⁴⁸ Prop 1985/86:1 s 59 ”Regeringens proposition 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag”.

⁴⁹ Lagen om nyttjanderätt till fast egendom, SFS 1907:36.

⁵⁰ Stadsplanlag, SFS 1931:142.

⁵¹ Byggnadslag, SFS 1947:385.

⁵² Prop 1985/86:1, s 60.

Bostadsbyggande

På 1940-talet fick kommunerna i Sverige ökat ansvar för bostadsförsörjningen. Bostadsbristen och trångboddheten som rådde efter andra världskriget skulle enligt regeringen byggas bort genom en ökad bostadsproduktion. Kommunerna började därför i allt större utsträckning köpa på sig lämplig bostadsmark i egen regi för att klara av uppgiften.

År 1964 kom kravet på kommunerna att upprätta bostadsbyggnadsprogram. Syftet var att säkra de statliga kraven på ökat bostadsbyggande samt att garantera kvaliteter i byggandet⁵³. Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen innefattade också skyldighet att försöka hålla bostadskostnaderna på en rimlig och acceptabel nivå. Programmen fick en aktiv inverkan på kommunerna både vad gäller att förvärva mer mark för exploatering och att öka kontrollen av byggandet.

Som en följd av att kommunerna erhöll huvudansvaret för bostadsförsörjningen ökade också intresset för att göra byggandet billigt och enkelt. Successivt förvärvade kommunerna mer och mer mark för bostadsproduktion. Anledningen var att uppnå låga markpriser. Länsbostadsnämnderna hade dessutom under lång tid i samband med utdelandet av statliga lån till bostadsbyggandet satt krav på att markpriserna inte fick överstiga en given nivå⁵⁴. Kommunerna försökte eftersträva att få ner markpriserna till denna nivå eftersom det var mycket fördelaktigt att erhålla de statliga lånen.

Under 1960-talet gjorde den socialdemokratiska regeringen många uttalanden som hade för avsikt att öka kommunernas markreserver, så att de skulle räcka i minst ett tiotal år framöver⁵⁵. Det ansågs att kommunerna genom att äga stora reserver av mark, inte kunde pressas till ökade markpriser. Genom att överföra mark till samhällets ägo i god tid före det att marken skall exploateras kan den värdestegring som uppkommer till följd av exploateringen tillfalla samhället. Konkreta uttryck på regeringens strävan att öka kommunernas markinnehav och från kommunernas synvinkel underlätta en fördelaktig prisutveckling på mark har genomförts. Bland annat infördes en marklånefond, en tomträttsfond samt förändringar av expropriationslagstiftningen⁵⁶.

Markvärdeutredningen

År 1963 beslutade staten att en markvärdekommitté⁵⁷ skulle sättas samman för att utreda och finna åtgärder mot de ökande markpriserna. Framförallt skulle åtgärder tas fram för att förhindra markägare att göra oförtjänta värdestegringsvinster.

Justitieminister Kling⁵⁸ anförde i direktiven till markvärdekommitténs arbete bland annat att det för kommunerna vore nödvändigt att bättre säkerställa tillgången på

⁵³ Markpolitik och markpriser på västkusten, s 16.

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Ibid.

⁵⁶ Ibid.

⁵⁷ Markfrågan I, s 7.

⁵⁸ Socialdemokratisk justitieminister 1959-1969.

mark⁵⁹. Kling menade att markprisernas stegring borde motverkas och att spekulationer i värdestegringsvinster förhindras. En av samhällets viktigaste uppgifter sades därför vara att se till att mark kan förvärfvas på rimliga villkor.

Markvärdekommitténs främsta uppdrag var att undersöka om kommunernas resurser för att kunna driva en målmedveten och aktiv markpolitik borde förstärkas. Att driva en aktiv markpolitik skulle enligt kommittén innebära att kommunerna i mycket hög utsträckning förvärvar mark så att den framtida samhällsutvecklingen tryggas. Detta skulle kommunerna göra vare sig om de ägnade äga marken på kort eller lång sikt. Dock ansågs det att de inköpta markområdena skulle omfattas av bebyggelseplaneringen inom en inte allt för avlägsen framtid. En viktig del i arbetet mot markprisstegringen blev således att skapa möjligheter för kommunerna att i god tid få företrädesrätt till markområden. Resonemangets grund låg i förhoppningen att ju större markinnehav kommunerna tillskapar sig desto bättre förutsättningar finns att hålla nere markvärdestegringen, samtidigt som kommunernas markförsörjning tryggas⁶⁰.

För att få kontroll över markprisutvecklingen ansågs att markpolitiken borde drivas i stor skala och på lång sikt⁶¹. Kommittén menade att större delen av råmarken som fanns inom kommunens gränser och som var lämplig och behövlig för framtida bebyggelse skulle köpas upp av kommunerna. Av betydelse var att tillskansa sig marken innan den tagit åt sig tätbebyggelsevärde, så att värdestegringen föll på samhället⁶². Bostadsförsörjning och samhällsplanering har sedan länge ansetts vara en kommunal angelägenhet och det faktum att man i vissa tätorter haft bostadsbrist under längre tider medförde att kommuner tvingats anskaffa mark för bostadsändamål kort tid före byggstart.

Bostadsbyggande skulle i ett tidigt skede även regleras i planer så att byggandet inte begränsades. Om inte detta gjordes skulle konkurrensen om den planlagda marken som fick bebyggas öka. Ökad efterfrågan ansågs ge högre markpriser⁶³.

Tidigare försök att lösa markfrågan i Sverige har utförts genom att dra in markvärdestegringen till det allmänna. Erfarenheterna av dessa försök har dock varit negativa⁶⁴. Därför valde kommittén att försöka sig på ett annat angreppssätt. Huvudsyftet blev istället att dämpa markprisernas stegring. Prisdämpande åtgärder föreslogs därför för att driva utvecklingen i vald riktning. Exempel på prisdämpande åtgärder var bostadslångivning och hyresreglering⁶⁵.

När en kommun önskar förvärva en fastighet försöker denne i första hand köpa den. Kommer parterna inte överens om pris eller om köpet på grund av andra omständigheter ej kan komma till stånd återstår i en del fall enbart att tvångsförvärva

⁵⁹ Markfrågan I, ss 49-50.

⁶⁰ Markfrågan I, ss 50-51.

⁶¹ Markfrågan I, s 73.

⁶² Markfrågan I, s 62.

⁶³ Markfrågan I, s 73.

⁶⁴ Markfrågan I, s 12.

⁶⁵ Markfrågan I, s 73.

marken. Tvångsförvärv medför dock ett tidskrävande arbete för berörda myndigheter och processen blir ofta långdragen. Ett av de mest genomgripande förslagen som markvärdekommittén framhöll var därför den förköpsrätt till fastigheter som kommunerna skulle få. På så sätt skulle kommunerna på ett tidigt stadium få ökade möjligheter att förvärva mark som gagnade samhällsutvecklingen⁶⁶. Författningsförslaget om kommunal förköpsrätt innebar i praktiken att kommunen, när en fastighet stod till försäljning, skulle få förköpsrätt till densamma. Kommunen träder på så sätt in i köparens ställe och förvärvar fastigheten på säljarens villkor, precis som avtalats mellan honom och köparen⁶⁷. Kommitténs förslag innehöll också några undantag. Bland annat fick inte förköpsrätten utövas vid köp mellan nära släktingar. Köp vid exekutiv auktion blev även det ett undantag från förköpsrätten.

Markvärdekommittén utredde vidare hur utbudet av fastigheter hämmades av gällande regler rörande beskattning av realisationsvinster. Genom att föreslå ändring av reglerna för realisationsvinstskatt och jordstyckningsrörelse skulle man främja utbudet av mark på ett stadium. Skattelagstiftning har traditionellt sett påverkat markpriserna mycket och ändringen av realisationsbeskattningen år 1968 var inget undantag. Ändringen innebar att ett större uttag av reavinstskatt togs ut för att bromsa markprisutvecklingen. Resultatet blev att markpriserna sjönk. I samband med detta passade flertalet kommuner på att köpa upp stora arealer av mark.

Markvärdekommittén fastslog år 1966 att behov av samhällsingripande behövdes i fråga om markvärdestegringen. Markprisstegringen ansågs vara en effekt av samhällets utveckling. Samma år överlämnade markvärdekommittén sitt betänkande innehållande fyra författningsförslag⁶⁸:

- Förslag till lag om kommunal förköpsrätt
- Förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom.
- Förslag till lag om ändring i kommunalskattelagen den 28 september 1928.
- Förslag till förordning om ändring i taxeringsförordningen den 23 november 1956.

Tomträttslån

Tomträtt infördes 1907 som ett medel för att använda vid kommunernas sociala bostadspolitik. Anledningen var framförallt att kommunerna skulle kunna kontrollera att bostadpriserna inte steg allt för kraftigt efter att de sålt kommunalägd mark till bostadsändamål.

Som ett resultat av markvärdekommitténs arbete presenterades ändringar av LNFE. Huvudsyftet med ändringarna var att förbättra de finansiella förutsättningarna för tomträttsupplåtelser. Det finns många fördelar som förknippas med denna upplåtelseform som man ville förstärka för kommunerna⁶⁹.

⁶⁶ Markfrågan I, s 13.

⁶⁷ Markfrågan I, s 14.

⁶⁸ Markfrågan I, ss 23-45.

⁶⁹ Markfrågan I, s 13, jfr st tomträtt i kap lagstiftning.

För att stimulera en ökad användning av tomträtsupplåtelser inom kommunerna införde man år 1965 tomträtslån enligt tomträtslånekungörelsen⁷⁰. Förutsättningen för att tomträtslån skulle utgå var att en kommun upplåtit mark med tomträtt för bostadsändamål. I vissa andra fall kunde även tomträtslån utgå, till exempel om det fanns bostadshus på den upplåtna marken som var i behov av genomgripande ombyggnad.

Tomträtslån utgick helt utan säkerhet och samma regler om räntesats för markförvärvslån gällde. Lånets storlek berodde på om marken bebyggt med stöd av statligt bostadslån eller ej. TLK ersattes 1989 av förordningen om ersättningslån för bostadsändamål⁷¹. Användandet av tomträtt och således tomträtslån har under 1900-talet dock inte fått någon större utbredning.

Markförvärvslån

Under 1960-talet ökade trycket på kommunerna att förvärva ytterligare mark och debatten kring ämnet var stort. För att underlätta finansiering av markförvärv infördes därför år 1968 en ny låneform, markförvärvslån enligt kungörelsen om markförvärvslån till kommun. Lånet utgick både för fast egendom som behövde upprustas och för fast egendom som behövdes för den framtida samhällsbyggnadsutvecklingen. Lånet utgick också vid förvärv av tomträtt av det slag som ovan nämnts.

En bedömning av markpriset gjordes genom att tillämpa värderingsgrunderna som gällde vid expropriation. Köpeskillingen fick inte överstiga fastighetens marknadsvärde vid förvärvstillfället för att den skulle anses vara skälig. Om priset ansågs vara för högt utgick således inget markförvärvslån.

Bostadsstyrelsen fick i uppdrag att pröva frågan om markförvärvslån. Markförvärvslånets belopp fick som högst motsvara den summa som kommunen kontant betalat för förvärvet. Lånet betalades ut helt utan säkerhet. Det var regeringen som fastställde lånets räntesats som för övrigt skulle sammanfalla med den ränta som gällde för bostadslån. Kungörelsen om markförvärvslån till kommun ersattes 1989 av FEB.

Bostadslån

1974 infördes Bostadsfinansieringsförordningen som behandlade markvillkoret. Markvillkoret⁷² innebar att kommun, landstingskommun eller kommunalt markbolag måste ha överlåtit den mark som skulle bli föremål för bostadsbyggande, antingen med äganderätt eller upplåtit den med tomträtt, för att statligt bostadslån skulle utgå. Syftet med markvillkoret var att ge kommunerna möjlighet att fördela marken på de byggherrar som hade de bästa förutsättningarna för att bygga bra och billiga bostäder.

⁷⁰ Tomträtslånekungörelsen, SFS 1965:905.

⁷¹ Förordning om ersättningslån för bostadsändamål, SFS 1989:858.

⁷² Bostadsfinansieringsförordningen, SFS 1974:946, 6 §.

När ansökan om statligt bostadslån behandlades kunde även markprisets skälighet prövas, en så kallad markprisprövning⁷³ utfördes. Priset på mark skulle hållas på en skälig nivå, vilket var anledningen till varför prövningar skedde. Markprisprövning gjordes alltid då låneansökan gällde småhus. Vad som utgjorde ett skäligt markpris bedömdes enligt expropriationslagens värderingsgrunder. Som hjälp studerades uppgifter om tidigare markförsäljningar, så kallat ortsprismaterial. Ansågs markpriset icke skäligt utgick inget bostadslån.

Staten anser att konkurrens i byggandet är viktig⁷⁴. För att kommuner skulle beviljas statligt bostadslån för nybyggnad av flerfamiljshus och småhus var byggnadsarbetena tvungna att ha upphandlats i konkurrens. Konkurrensvillkoret⁷⁵ skulle således vara uppfyllt för att statligt bostadslån fick betalas ut. BFF ersattes 1989 av FEB.

Planmonopol

Kommunernas så kallade planmonopol ger dem rätt att bestämma markanvändningen detaljerat. Kommunerna ansvarar bland annat för när bebyggelse skall komma till stånd, vart man skall bygga och hur bebyggelsen skall utformas⁷⁶. Det allra viktigaste hjälpmedlet kommunerna har att tillgripa vid samhällsbyggande är således sitt planmonopol. I byggnadslagstiftningen⁷⁷ regleras markanvändningen genom såväl översiktlig- som detaljplanering.

Samhällsbyggandet är uppdelat i olika skeden där kommunerna har varierande uppgifter. I ett tidigt skede, då översiktlig planering och detaljplanering genomförs har kommunen ett övergripande ansvar. Under nästa skede av samhällsbyggandet, projektering av bebyggelse, får byggherren överta den aktiva rollen. Byggherren kan till exempel vara kommunal, kooperativ eller enskild. I slutskedet, själva byggandet, är det ofta en entreprenör som står för den övergripande ansvarsrollen. Byggherren och kommunen blir kontrollerande organ.

Markägarförhållandet är starkt sammankopplat med kommunens möjligheter att kunna bestämma över markanvändningen. För att mark skall få en ändrad användning är det oftast nödvändigt att någon i samhällsbyggnadsprocessen förvärvar den⁷⁸. Som exempel kan nämnas markexploatörer, byggherrar eller kommunen själv. Det är dock inte säkert att byggherrens planer för den förvärvade marken sammanfaller med kommunens. Kompromisser och intressekonflikter kan bli problem som kommunerna får tampas med. Markpolitiska utredningen uttryckte att om kommunerna skulle få ett ökat inflytande på markanvändningen krävdes det ett ökat kommunalt markägande⁷⁹.

Kommunerna har fler verktyg än planmonopolet att tillgå för att stimulera samhällsbyggandet. Ett av dessa var det så kallade markvillkoret. Markvillkoret har

⁷³ BFF 16 §.

⁷⁴ Kommunal markpolitik, Bostadsstyrelsen, s 43.

⁷⁵ Prop 1974:150, s 430. BFF, 11-15 §§.

⁷⁶ Markfrågan I, s 72.

⁷⁷ Byggnadslag, SFS 1947:385.

⁷⁸ Kommunal markpolitik, s 8

⁷⁹ Ibid.

gjort att kommunen genom markfördelning kunnat främja byggherrar som innehar bra förutsättningar och vilja att bygga billiga och bra bostäder.

För att kommunernas markpolitiska handlande skulle fungera uppmanades kommuner att upprätta ett markförvärvsprogram⁸⁰. Det var viktigt att programmet blev väl förankrat i såväl det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet som den översiktliga planeringen.

Exploateringsavtal

Ett annat viktigt styrmedel som kommunerna kan använda sig av för att påverka plangenomförandet är ett så kallat exploateringsavtal. Avtalet sluts mellan aktiv kommun och tilltänkt markägare eller exploatör.

Kommunen kan träffa avtal för mark som är i enskild ägo och det görs innan några planändringar fastställs för området. Trots att kommunen inte äger marken kan de på detta sätt ställa krav på projektets utformning. Skulle en kommun inte få igenom sina önskemål i enlighet med de samhällsbyggnadsplaner som ställts upp kan kommunen välja att inte driva planärendet vidare. Det är då viktigt att se till att man från kommunens sida har alternativa möjligheter.

Är marken redan i kommunal ägo träffas exploateringsavtal med exploatören i samband med att marken överläts till denna. Kommunen preciserar då noggrant i avtalet vilka villkor som skall gälla för byggandet.

Avtalets utseende och innehåll varierar kraftigt från fall till fall men några exempel på punkter som bör finnas med är följande: kostnadsfördelning, tidplan, markreglering och finansiering. Det är viktigt att avtala om vem som står för de olika kostnaderna, att precisera när de olika byggnadsarbetens skall vara klara, att göra klart för vilken mark som skall exploateras samt vilka krav som ska finnas på finansiering. Reglerna om exploateringsavtal grundar sig på bestämmelser i byggnadslagen⁸¹.

Bostadsbeståndets utveckling

Staten har under det gångna århundradet haft som mål att klara av tätorternas tillväxt på ett tillfredsställande sätt. Det har alltså varit viktigt att snabbt bygga bort bostadsbristen med många och stora byggprojekt. Miljonprogrammet som genomfördes mellan åren 1960-1980 innebar att en miljon bostäder skulle byggas för att klara av den akuta bostadsbristen och även täcka behovet för ett tag framöver. I slutet av 1970-talet avtog så bygghysterin och det började satsas mer på sanering och upprustning av det befintliga bostadsbeståndet för att höja bostadsstandarden, som vid denna tidpunkt var ett av de största bostadspolitiska målen.

Mats Rönnberg som tidigare var generaldirektör för Statens bostadskreditnämnd uppskattar att samhället gjort en förlust om närmare 100 miljarder till följd av det bostadsbyggande som skedde mellan åren 1985-1993⁸². Avregleringen av

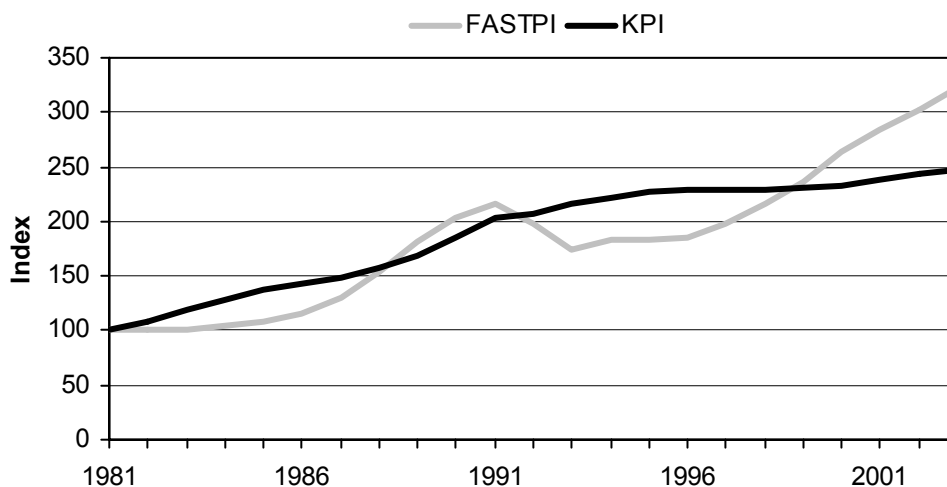
⁸⁰ Kommunal markpolitik, Bostadsstyrelsen, s 15.

⁸¹ BL 30-73 §§ och 113 §.

⁸² Bostadsbyggande i tillväxtregioner, s 5.

kreditmarknaden samt de då rådande statliga räntesubventionerna i kombination med topplånen förmodas vara stor orsak till det inträffade. De statliga topplånen löpte vid denna tidpunkt med en garantiränta om cirka tre procent samtidigt som inflationen var över åtta procent.

Sedan början av 1990-talet har bostadsbyggandet fallit till mycket låga nivåer. Samtidigt har priserna på befintliga bostäder i tillväxtregionerna ökat kraftigt. Denna prisökning beror främst på dagens gynnsamma ränteläge samt bristen på bostäder i dessa regioner. Figuren nedan visar den kraftiga ökningen under senare tid av fastighetspriserna i landet jämfört med konsumentpriserna i övrigt.



FIGUR 5. Jämförelse av fastighetspriser (FASTPI) och konsumentpriser (KPI).

Markpolitisk översikt

Nedan presenteras en kort men viktig översikt för Sveriges markpolitiska historia.

- År 1845 Förordning om jords eller lägenhets avstående för allmänt behov**
Denna expropriationslagstiftning fick stor betydelse för möjligheterna att bygga ut vägnätet och järnvägssystemet.
- År 1874 Byggnadsstadga**
Fick stor betydelse för hur städerna kunde påverka markens användning.
- År 1907 Lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom**
Denna markanvändningslag gav ökade befogenheter för kommunerna att bestämma över marken. Kommunerna erhöll bland annat rätt till att lösa in mark för gatubyggnation.
- Tomträtten införs**
Gav kommunerna en möjlighet att bedriva socialt inriktad bostadspolitik.
- År 1917 Lagen (1917:189) om expropriation**
Detta är en revidering av tidigare expropriationslagstiftning.

- År 1931 Stadsplanelag (1931:142)**
Denna markanvändningslag gav ökade befogenheter för kommunerna att bestämma över marken. Kommunerna fick ökat inflytande över olämplig bebyggelse i form av möjligheten att kunna utfärda byggnadsförbud.
- År 1947 Byggnadslag (1947:385)**
Fick stor betydelse för markprisvariationen inom kommunerna. Markpriserna ökade där stadsplan eller byggnadsplan planerats och antagits. Områden med expansiv användning, till exempel affärstråk har efter kommunal planering kraftigt ökat i pris.
- År 1949 Revidering av expropriationslagstiftningen**
- År 1953 Revidering av lagen om tomträtt**
- År 1959 Byggnadsstadga (1959:612)**
- År 1965 Statliga tomträttslån**
Statlig utredning som hade till syfte att göra tomträten mera populär och användbar för kommunerna.
- År 1967 Bostadsproposition**
Med syfte att öka de kommunala markreserverna och därmed utbudet av bostadsmark.
- År 1967 Förköpslag (1967:868)**
Gav kommunerna ökade möjligheter att tvångsvis förvärva mark som behövdes för samhällsbyggandet.
- År 1968 Ny realisationsvinstbeskattningen**
Med syfte att beskatta en större andel av realisationsvinsterna och att stävja utvecklingen av markpriserna på bostadsmark.
- Statliga markförvärvslån**
Gav kommunerna nya lånemöjligheter så att finansiering av markförvärv skulle underlättas.
- År 1970 Revidering av lagen om tomträtt**
Gav kommunerna garantier på att bostadskostnaderna inte skulle öka för snabbt efter det att man sålt mark för bostadsändamål till ett lågt pris. Syftet var att kommunerna skulle kunna tillförsäkra sig värdeökningarna på marken.

Kommunal verksamhet

Hur kommunal verksamhet skall bedrivas på lämpligaste sätt har studerats mycket och resulterat i flertalet omorganiseringar under det senaste århundradet. Dagens konkurrensutsättning av tidigare traditionell kommunal verksamhet är således en naturlig konsekvens av den offentliga sektorns expansion under efterkrigstiden.

Under 1990-talet ansträngdes kommunernas ekonomi kraftigt och i samband med detta växte ett tänkande fram som innebar att kommunala verksamheter lades ut på entreprenad eller bolagiserades. Syftet med detta var att sänka kommunernas kostnader, höja kvaliteten och öka valfriheten. Farhågorna i och med denna reform var att insynen och medborgarinflytandet kunde minskas samt att det blir svårare att behandla alla kommuninvånare lika, åtminstone svårare att kontrollera att det efterlevs.

Konkurrensutsättning förefaller i praktiken inte vara förknippat med försämrad insyn och försämrat demokratiskt inflytande⁸³. För att det skall fungera förutsätts dock att det är folkvalda som tar sådana viktiga beslut om att lägga verksamheter på entreprenad.

Den offentliga sektorn har i uppgift att definiera och upprätthålla grundläggande spelregler för samspelet mellan individ och samhälle. Dessutom skall den möjliggöra och i en del avseenden även verkställa kollektiva önskemål som syftar till att ge alla parter goda nyttor. Den offentliga sektorn syftar också till att omfördela samhällets resurser så rättvist som möjligt.

Den offentliga sektorns omfördelning av resurser går ofta inte hand i hand med effektivitet. Detta eftersom omfördelningen måste ske på några grundval som i slutändan inte alltid är de mest effektiva ekonomiskt sett, utan det kan vara så att den offentliga sektorn väljer att fördela efter till exempel kötid (rättvisetänk). Effektivitetsförluster uppstår.

Det viktigaste argumentet för att privatisera och konkurrensutsätta offentliga verksamheter har alltid varit att det ökar effektiviseringen⁸⁴. Faktum är att verksamheter med målsättning att tjäna pengar ger större incitament att hålla tillbaka kostnader och använder sina resurser mer effektivt. Som motargument hävdas att den offentliga sektorn presterar en kvalitativare tjänst.

Exempel på verksamheter som hittills har privatiserats eller bolagiserats är vårdinrättningar, utbildningsverksamhet, renhållning samt förvaltning av bostäder och lokaler. Fortsätter trenden kommer troligtvis många fler verksamheter att läggas ut på entreprenad framöver. Särskilt intressant vore om kommuner överförde sin förvaltning och försäljning av mark till privata bolag.

⁸³ Konkurrens på kommunala villkor, ss 41-42.

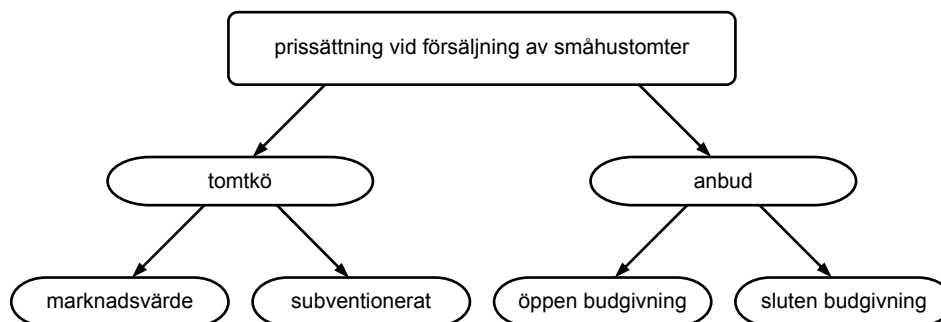
⁸⁴ Konkurrens på kommunala villkor, s 26.

Kommunal tomtförsäljning

I flertalet kommuner finns tomtköer. Dessa har i uppgift att rättvist fördela kommunernas byggklara tomter för privatbostadsändamål bland de sökande. Kommunerna är skyldiga enligt kommunallagen att behandla alla sina invånare rättvist och inte gynna den enskilde⁸⁵. Primärt kan sägas att detta uppfylls genom att tillhandahålla en tomtkö. Kommunernas tomtköer är dock öppna för andra än de som är bosatta i kommunerna, vilket medför att icke kommuninvånare kan få förtur. De som redan bor i kommunerna diskrimineras således i viss uträkning. Effekten blir att inflyttning sker till kommunen, vilket uppskattas av de allra flesta kommunerna. Tomtköer som enbart är öppna för kommuninvånarna skulle troligen minska rörligheten något.

Tomtköer finns framförallt i kommuner där trycket är stort på att få tag på tomter. Det kan aldrig bli tal om absolut marknadsvärde när kommunen sätter priset och säljer via tomtkö, eftersom man inte vet vad man fått för tomten om anbud istället använts⁸⁶.

Det förekommer att kommuner säljer tomter via anbudsförfarande. Försäljningen kan då ske slutet, det vill säga att alla som är intresserade lägger ett bud och den som lägger det högsta får därmed köpa tomten. Tillämpas däremot öppen budgivning är det den som lagt det sista och högsta budet som får köpa tomten. Vid det senare förfarandet sker alltså en försäljning till högstbjudande och marknadsvärdet uppnås.



FIGUR 6. Schematisk skiss över möjliga alternativ vid försäljning av tomter.

En del kommuner subventionerar sin tomtmark genom att sälja till priser som både understiger marknadsvärdet och kostnaderna som de haft för marken. Försäljningspriset motsvarar då vanligtvis endast en del av de kostnader som kommunen haft för att färdigställa marken för bebyggelse. Sannolikt är detta vanligare i mindre kommuner⁸⁷.

Kommunerna kan till viss del påverka prisnivåerna på de privata tomterna som finns till försäljning. För detta krävs dock att en kommun har många tomter till salu och inte allt för lång kö till dessa. Dessutom måste tomterna vara attraktiva. Uppfylls

⁸⁵ KL 2:2.

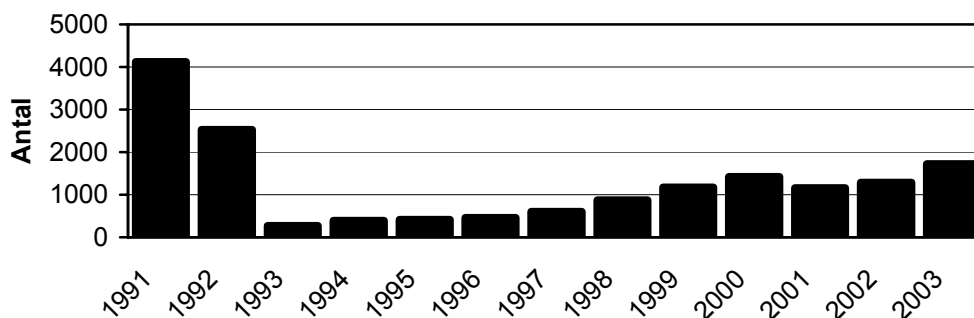
⁸⁶ Jfr Fastighetsnomenklatur, s 160.

⁸⁷ Se st analys av Simrishamns kommun, prissättning i kap empiri.

dessa kriterier betalar ogärna privatpersoner mer för tomter av privata säljare än om liknande finns att tillgå billigare. På motsvarande sätt kan kommunerna påverka markpriserna uppåt.

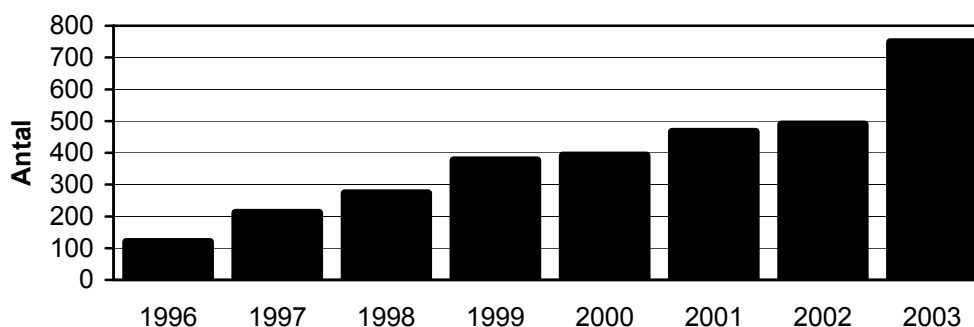
Kommunerna säljer i allmänhet tomter för enskild bebyggelse i områden som är exploaterade och byggklara. Lägena varierar, ofta tillhandahålls både billigare tomter i mindre attraktivare områden och dyrare tomter där fler önskar bo.

Småhusproduktionen i Skåne har inte varit densamma under det senaste decenniet. I slutet på 1980-talet och början på 1990-talet byggdes det mycket bostäder både i Skåne och generellt i Sverige. Fastighetskrisen som därefter inträffade medförde att byggandet sjönk radikalt för att sedermera stiga i mindre omfattning. Lågkonjunkturen som rådde under denna tid gjorde det svårt för både privatpersoner och byggföretag att satsa på nya bostäder. Många ekonomer menade att krisen under 1990-talet kunde klassas som en depression⁸⁸. I nedanstående figur visas utvecklingen av småhusbyggnationer.



FIGUR 7 Antal påbörjade byggnationer av småhus i Skåne län.

De skånska kommunernas tomtförsäljningar påverkades negativt av den ekonomiska krisen under 1990-talet. Försäljningarna avstannade och det tog flera år innan återhämtningen kom igång⁸⁹. För varje år som går säljs det fler och fler tomter av kommunerna. Lokala avvikelser förekommer. Nedan presenteras de skånska kommunernas försäljningsutveckling.



FIGUR 8 Antal kommunalt sålda tomter för enskild bebyggelse i Skåne län.

⁸⁸ Vår ekonomi, s 428.

⁸⁹ Se kommunernas bostadsförsörjningsansvar kap lagstiftning.

LAGSTIFTNING

SVENSK LAGSTIFTNING innehåller ett flertal för ämnesvalet relevanta författningar med olika ursprung och syfte. Propositioner, förarbeten och utredningar har studerats för att utröna vilka författningar som är tillämpliga på området och i hur stor utsträckning de är det. Nedan presenteras de författningar som studerats närmare under arbetets gång.

Försäljning av statens fasta egendom

Försäljning av statens fasta egendom har sedan 1809 års regeringsform krävt riksdagens samtycke i varje specifik avyttring. Allt sedan år 1942 har riksdagen dock lämnat generella bemyndiganden till regeringen att få sälja fast egendom under vissa premisser.

I det så kallade allmänna försäljningsbemyndigandet⁹⁰ finns grundregler för hur försäljning och byte av statlig mark skall gå till. Regeringen har rätt att besluta om försäljning av statlig mark till samhällsbyggnadsändamål utan någon värdemässig begränsning. Vissa centrala myndigheter har också rätt att besluta om försäljning av mark för samma ändamål, dock gäller då värdemässiga begränsningar. Exempel på myndigheter som innehar denna beslutanderätt är Posten, SJ och Vägverket. Statens förhandlingsnämnd fungerar som ett kontrollerande organ. Nämnden underrättas om myndigheters försäljningar av mark till kommun och registrerar dessa.

I den nu gällande regeringsformen⁹¹ som trädde i kraft 1 januari 1977 finns inget reglerat om hur försäljning av statens fasta egendom skall genomföras. Från denna till införandet av lagen om statsbudgeten⁹² den 1 januari 1997 fanns det således inga strikta regler för försäljning av statens fasta egendom. Däremot har riksdagen under denna tid vid ett flertal tillfällen ändrat sina tidigare bemyndiganden till regeringen. Det krävdes fortfarande riksdagens specifika eller generella bemyndiganden för att regeringen skulle få sälja statens fasta egendom.

Statens syn på försäljningar av sin fasta egendom har traditionellt sett varit att den endast får säljas om den inte behövs för framtida statliga ändamål. Dock resoneras det i propositionen⁹³ som föranledde lagen om statsbudgeten att staten inte bör äga fast egendom om nyttjandegraden inte står i rimlig proportion till kostnaderna för att äga den. I de fall då det inte är ekonomiskt försvarbart att äga fast egendom måste därmed möjlighet finnas att sälja den. Staten får dock inte sälja fast egendom om det finns särskilda skäl för att den skall förbli i statens ägo. Utkomsten av detta säger att regeringen får besluta om försäljningar av fast egendom, där värdet inte överstiger 50 miljoner kronor och inga särskilda skäl föreligger samt att statens behov att behålla den är ringa⁹⁴.

⁹⁰ Försäljningsbemyndigandet, SFS 1967:879.

⁹¹ Kungörelse om beslutad ny regeringsform, SFS 1974:152.

⁹² Lag om statsbudgeten, SFS 1996:1059.

⁹³ Prop 1995/96:220, kap 10.2 Fast egendom.

⁹⁴ LS 25 §.

En beloppsgräns ger inte någon garanti för att riksdagen vidmakthåller beslutanderätten för avyttringar av politiskt intressant fast egendom. Fördelen med ett givet övre värde är dock att det blir enkelt att i ett tidigt stadium avgöra om det är riksdagen som måste besluta eller ej. Samtidigt blir det en snabbare överlåtelseprocess för de initierade parterna. Ett förfarande utan beloppsgräns skulle i sin tur kräva ett tämligen omfattande regelverk för när regeringen får besluta och när riksdagen måste träda in.

Det värde som utgör avgränsningen avses i första hand vara den fasta egendomens taxeringsvärde. Problemen som uppstår vid val av detta värde är att en stor del av statens fasta egendom saknar taxeringsvärde eller är för lågt satta. En oberoende värdering av den fasta egendomen bör således utföras i ett tidigt stadium vid en eventuell försäljning. Denna typ av värdering sker i praktiken regelmässigt eftersom staten som säljare är mycket noga med att ha en korrekt uppfattning av den fasta egendomens marknadsvärde⁹⁵.

Under senare tid har stora delar av statens bestånd av fast egendom förts över till statligt ägda aktiebolag. Idag återstår i huvudsak endast fast egendom som inte har bedömts lämplig för annat än statligt ägande. Endast en mycket liten del av statens direktägda fasta egendom förväntas därför avyttras i framtiden.

Affärsmässighet

Affärsmässighet skall råda vid försäljning av statens fasta egendom⁹⁶. Med affärsmässighet menas att försäljningspriset skall bli så fördelaktigt som möjligt för staten. Staten får alltså inte sälja fast egendom till underpris eller ta ovidkommande hänsyn vid prissättningen. Tvärtom uppmanas staten att sälja sin fasta egendom till så högt pris som marknaden är villig att betala. Riksdagen har beslutat att avsteg från denna princip får ske i en del undantagsfall, såsom vid försäljning av fast egendom som är upptagen i jordfonden⁹⁷. Regeringen avser inte att utan riksdagens bemyndigande göra avsteg från principen i de fall den fasta egendomen är av betydande värde för staten. En mycket restriktiv bedömning är således nödvändig och avsteg har främst gjorts då staten vill stimulera en viss verksamhet.

Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Människors livssituation och möjligheter i livet påverkas i stor utsträckning av deras boende och därför syftar den bostadspolitik som förs i Sverige till att uppnå integration, rättvisa och jämlikhet. Grunden är alltså att alla skall ha rätt till en god bostad till skäligt pris och som motsvarar familjens behov.

Samhället har det övergripande ansvaret för att klara av bostadsförsörjningen. Staten har i uppgift att tillhandahålla rättsliga och finansiella instrument för bostadsbyggandet medan kommunerna har ansvaret för planering och genomförande. Varje kommun bär alltså det yttersta ansvaret för den lokala utvecklingen i praktiken.

⁹⁵ Prop 1995/96:220, kap 10.2 Fast egendom.

⁹⁶ LS 29 §.

⁹⁷ Prop 1995/96:220, kap 10.2 Fast egendom.

Den ekonomiska krisen som rådde under 1990-talet påfrestade välfärdspolitiken svårt, vilket märktes genom att boendekostnaderna ökade kraftigt och nyproduktion av bostäder avstannade. Samtidigt ökade antalet lediga lägenheter.

Efter fastighetskrisen har byggsektorn börjat återhämta sig, vilket ger utslag i ökat byggande, lägre arbetslöshet för byggnadsarbetarna och en lugnare utveckling av boendekostnaderna. I tillväxtregionerna råder det stor efterfrågan på nya bostäder. Det som byggs idag är huvudsakligen egna hem och bostadsrätter. De låga räntorna som funnits under senare tid har haft en positiv inverkan på bostadsbyggandet och boendekostnaderna.

Regeringen har infört åtgärder för att påverka och stimulera bostadsbyggandet. Bland annat har en bostadsdelegation inrättats som haft i uppdrag att hjälpa kommuner att sanera ekonomin i kommunägda bostadsföretag. ROT-avdrag har införts för att stimulera om- och tillbyggnader. Staten har sänkt fastighetsskatten i omgångar samt genomfört långsammare avtrappning av räntebidraget för bostäder som byggdes under krisåren.

Behovet av nya bostäder ökar i takt med befolkningsökningen i landet samt förändringar i hushållsstrukturen. Viktigast är att tillväxtregionerna börjar bygga mer. Det är viktigt att en balans uppnås mellan utbud och efterfrågan, annars riskeras bostadsbristen att förvärras med följderna av ökade bostadspriser⁹⁸. Dessutom hämmas landets utveckling av de effekter som kommer utav bostadsbrist i landets tillväxtregioner.

Produktionskostnaderna för nya bostäder och därmed boendekostnaderna måste hållas på en så låg nivå som möjligt. För att uppnå detta krävs en öppen och konkurrensutsatt marknad. Det är dessutom viktigt att taxor, mark- och exploateringskostnader inte blir orimligt höga.

Bostadsdelegationen anser att kommunerna har stor inverkan på vad och hur bostäder byggs. Detta eftersom markpriser och kommunala avgifter har en klar påverkan på produktionskostnaden. Bostadsdelegationen menar att detta måste granskas. Inte minst varierar kommunernas självkostnader mycket mellan olika kommuner.

Länsstyrelserna i Stockholm, Västra Götaland, Skåne, Uppsala, Västerbotten och Östergötlands län har på regeringens uppdrag studerat den pågående mark- och planberedskapen i sina län. Studien har visat att det skiljer mycket mellan kommunernas beredskap. I flera län finns byggklara områden som inte motsvarar efterfrågan på var de bostadssökande vill bo.

Tidigare lagstiftning

Efter andra världskriget stiftades lagen om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande⁹⁹ även kallad bostadsförsörjningslagen, som tillkom i ett led för att få fart på bostadsbyggandet efter krigsåren. Enligt denna lag var varje

⁹⁸ Prop 2000/01:26, s 28.

⁹⁹ Lag om kommunala åtgärder till bostadsförsörjningens främjande m.m, SFS 1947:523.

kommunen skyldig att kontinuerligt bedriva bostadsförsörjningsplanering i syfte att främja så att alla i kommunen fick en egen bostad av god kvalitet¹⁰⁰. Bostadsförsörjningsplaneringen skulle även utmynna i ett program som skulle antas av kommunfullmäktige samt årligen redovisas för länsstyrelsen och länsbostadsnämnden.

I och med upphävandet av bostadsförsörjningslagen den 1 juli 1993 överlämnades det till kommunerna att i allt större utsträckning själva bestämma hur bostadsförsörjningsverksamheten skulle bedrivas. Som en följd av detta slutade successivt de flesta kommuner att utarbeta bostadsförsörjningsprogram. Istället valde flertalet kommuner att behandla bostadsförsörjningen i översiktsplaneringen eller i någon annan strategisk plan för kommunen.

Gällande lagstiftning

Vid införandet av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar¹⁰¹ som trädde i kraft den 1 januari 2001, motsatte sig två tredjedelar av kommunernas remissinstanser lagen. Kommunerna ansåg att socialtjänstlagen¹⁰² och plan- och bygglagen¹⁰³ var fullt tillräckliga. Dessutom framhöll kommunerna att en ny bostadsförsörjningslag inte skulle leda till ett ökat bostadsbebyggande.

Regeringens skäl till lagen är att bostadspolitiken skall bedrivas där den skall förverkligas, det vill säga i kommunerna. Vidare anser regeringen att plan- och bygglagen ger kommunerna ett grundläggande ansvar för planeringen av markanvändningen samt bebyggelseutvecklingen inom kommunen. Upptill detta säger även kommunallagen att kommunerna har rätt att engagera sig i verksamheter som är av allmänt intresse för kommunens invånare. Efter upphävandet av den tidigare bostadsförsörjningslagen råder en osäkerhet i flertalet kommuner om vilket ansvar de har för bostadsförsörjningen. Detta märks tydligt i de kommuner där inga bostäder byggs trots att det råder bostadsbrist. Regeringen menar att det i lagen skall framgå att kommunerna är skyldiga att planera för bostadsförsörjningen.

Bland remissinstanserna menar flera kommuner på att de fortsatt att aktivt arbeta med planering av bostadsförsörjningen trots att den tidigare bostadsförsörjningslagen upphävts. Regeringen anser med stöd av kommunallagen (1991:900) 3 kap 9 § att riktlinjerna för kommuns bostadsförsörjning skall antas av kommunfullmäktige, eftersom det är ett ärende som är av mycket stor vikt för kommunmedlemmarna. Det gäller för kommunerna att se till så att det finns mark- och planberedskap. Någon årlig redovisning för kommunernas bostadsförsörjningsplanering kommer ej att krävas.

Ansvar för bostadsförsörjningen ligger på kommunerna. Syftet är att skapa möjligheter för alla människor att kunna bo i goda bostäder¹⁰⁴. För att uppnå detta syfte skall i de fall det är möjligt samarbete ske mellan kommunerna.

¹⁰⁰ LKBF 3 §.

¹⁰¹ Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2000:1383.

¹⁰² Socialtjänstlagen, SFS 1980:620.

¹⁰³ Plan- och bygglagen, SFS 1987:10.

¹⁰⁴ LKB 1 §.

Kommunallagen

Kommunens uppgift har traditionellt varit att samla människor inom ett geografiskt avgränsat område för att tillgodose kommunmedlemmarnas gemensamma intressen. Den nu gällande kommunallagen trädde i kraft den 1 januari 1992. Lagen reglerar kommuners och landstings verksamheter vad gäller deras styrning, ledning, verkställande och uppföljning. Kommunmedlemmarna, det vill säga invånarna, ges genom denna lag goda möjligheter till insyn och inflytande över den kommunala verksamheten. Lagen är förankrad i grundlagens principer om det kommunala självstyret. Grunden till dagens kommunallag härstammar från 1862 års kommunalförordningar.

Kommunala angelägenheter

Kommunen har möjlighet att råda över flertalet frågor som berör dess medlemmar. Staten ställer inget krav på att kommunen tillhandahåller en viss service men förutsätter att allmänna intressen förvaltas på bästa sätt. Kommunerna får själva ta hand om angelägenheter av som är av allmänt intresse¹⁰⁵. Enligt motiven till lagen skall en kommun endast syssla med angelägenheter som den har kompetens¹⁰⁶ att klara av, det vill säga om det för kommunen i största allmänhet är skäligt, ändamålsmässigt och lämpligt. En kommun ska således inte gynna enskilda kommunmedlemmar på ett otillbörligt sätt.

Likställighetsprincipen

Grunden är att alla medlemmar i en kommun skall behandlas lika och ha rätt till samma service¹⁰⁷, likställighetsprincipen. Åtminstone skall alla medlemmar som är i samma situation behandlas lika. Avsteg får göras om det finns starka skäl, saklig grund och att det sker objektivt. Enligt Alf Bohlin¹⁰⁸ kan avsteg göras vid företrädesrätt till småhustomt för enskild kommunmedlem i enlighet med denna regel¹⁰⁹.

En kommun som säljer tomter till den privata marknaden måste generellt låta alla få chansen att köpa. Detta görs ofta genom tomtkö om intresset är stort bland de sökande. I en del kommuner behövs ingen kö utan den som vill köpa en tomt av kommunen kan när som helst anmäla sitt intresse för att se vad kommunen har att erbjuda.

Kommuners rätt att bedriva näringsverksamhet

En kommun skall inte inrätta eller driva näringsverksamheter som har som mål att generera vinst¹¹⁰. Detta utesluter inte att tillfälliga överskott får förekomma. Dessutom får kommuner inte ägna sig åt spekulativa verksamheter.

¹⁰⁵ KL 2:1.

¹⁰⁶ Prop. 1990/91:117, ss 27-28.

¹⁰⁷ KL 2:2.

¹⁰⁸ Professor i offentlig rätt vid Stockholms universitet.

¹⁰⁹ KL 2:2, kommentar 12 i Karnov.

¹¹⁰ KL 2:7.

Beslutsordningen

Fullmäktige är kommunens högst beslutande organ och ställer upp finanspolitiska riktlinjer samt inriktningen för hur kommunens olika verksamheter skall bedrivas¹¹¹. I praktiken kan fullmäktige inte ta alla kommunala beslut på grund av resurs- och tidsbrist. Generellt är det kommunen som beslutar om uttag av avgifter för kommunala prestationer.

Fullmäktige har rätt att delegera till kommunens nämnder att besluta i ärenden som rör deras respektive verksamhetsområde¹¹². Nämnderna får dock inte besluta när det är fråga om mycket viktiga ärenden för kommunen som vid de tillfällen då det i lag är reglerat att ärendet skall avgöras i fullmäktige. Enligt Alf Bohlin bör fullmäktige kunna uppdra åt en nämnd att besluta i rutinmässiga försäljningar av fastigheter om uppdraget är begränsat och förenat med lämpliga direktiv¹¹³.

En nämnd kan i sin tur delegera till utskott eller enskild anställd i kommunen att besluta i ett enskilt ärende eller grupp av ärenden¹¹⁴. Delegering får inte ske så att nämndens ledning och ansvar för verksamheten utmattas, inte heller i ärenden som handlar om myndighetsutövning mot enskilda personer¹¹⁵.

En verksamhets mål skall alltid beslutas av det högsta organet. Verkställande av mål kan alltid delegeras nedåt i verksamheten. En förvaltningschef kan alltså delegera till annan kommunalt anställd person att besluta i en del ärenden av mindre betydelse för kommunen, dock skall alltid förvaltningschefen informeras om de beslut som tas¹¹⁶.

Om en nämnd har delegerat beslutsrätten till annan så kan krav ställas så att den som beslutet avser ges rätt att yttra sig innan beslutet fattas¹¹⁷. Syftet är att stärka brukarinflytandet när beslut skall fattas eftersom det handlar om myndighetsutövning mot enskild.

Ekonomisk hushållning

De kommunala medlen skall användas för kommunmedlemmarnas bästa och förvaltas med stor framförhållning på ett säkert och sunt sätt. Det kommunala förmögenhetsskyddet reglerades i lag för första gången i och med införandet av 1953 års kommunallag. Man framhöll då som motiv att en generation inte skall ha rätt att förbruka vad föregående generation sparat till sina efterträdare. Kommunens fasta och lösa egendom skall alltså förvaltas så att kommunens totala förmögenhet inte urholkas. I den gällande kommunallagen har man delvis frångått detta tankesätt genom att inta en mer öppen ställning där man istället ställer krav på att en god ekonomisk hushållning ska hållas¹¹⁸.

¹¹¹ KL 3:9, 1-2 pkt.

¹¹² KL 3:10.

¹¹³ KL 3:10, kommentar 49 i Karnov.

¹¹⁴ KL 6:33, 1 st.

¹¹⁵ KL 6:34, 1 & 3 pkt.

¹¹⁶ KL 6:37.

¹¹⁷ KL 6:38.

¹¹⁸ KL 8:1.

Kommunens förmögenhet får inte utsättas för obalans genom riskfyllda ekonomiska transaktioner och placeringar¹¹⁹. Dessutom måste kommunen alltid kunna fullgöra de skyldigheter som åligger den genom lag. Ett utpräglat marknadsekonomiskt tänkande inom en kommun är inte förenligt med det kommunala beslutssystemet eftersom det behövs en viss tröghet för att tillgodose demokratiska krav.

Plan- och bygglagen

År 1987 ersattes tidigare lagstiftning, främst byggnadslagen och byggnadsstadgan, av plan- och bygglagen. Tanken bakom denna lagstiftning var att i princip all markanvändning borde kontrolleras av samhället – staten och kommunerna. PBL är inriktad på den kommunala planeringen som rör användning av mark och vatten¹²⁰. Häri är bebyggelsemiljön och utvecklingen speciellt viktig. I motiven till lagen understryks att enskilda intressen inte skall få hindra en utveckling som från allmän synpunkt anses väldigt betydelsefull. Exploateringsintressen från ekonomiskt svaga intressen skall inte missgynnas i förhållande till de som drivs av ekonomiskt starka grupper i samhället. Lagen syftar till att främja en samhällsutveckling med goda levnadsvillkor både på kort och på lång sikt.

I vårt samhälle är det kommunerna som står för den lokala planeringen. De beslutar ensamt över antagandet av viktiga lokala planer, översikts- och detaljplaner. Den fysiska planeringen är en kommunal angelägenhet, det så kallade kommunala planmonopolet¹²¹. Kommunen antar planerna enligt PBL.

Lämpligt ändamål

Att ett markområde bör användas för det ändamål den bäst är lämpad för togs upp i det inledande teorikapitlet. Värdet på marken påverkas i stor utsträckning av detta ändamål. Ändamål skall bestämmas utifrån beskaffenhet, läge samt behov¹²². Miljöbalkens regler om hushållningsbestämmelser för mark, vatten och fysisk miljö blir tillämpliga på beslut enligt PBL.

Lämpligheten vägs ofta mellan allmän synpunkt och enskildas intressen. En fastighetsägare får inte göra vad han vill med sin mark. Denna kontroll sker främst genom planer. Mark får aldrig användas på ett sådant sätt som strider mot planen, i vart fall inte utan att myndigheterna gjort särskild undantag från planbestämmelserna. Därutöver måste den enskilde söka bygglov som krävs för byggande. Bygglovets kan ses som en extra kontroll av att lämplighetskravet efterlevs¹²³.

Detta krav omfattas inte bara av platsen för enskild byggnad utan även av hela områden som tas i anspråk för bebyggelse, däribland infrastruktur, parker etc.

¹¹⁹ KL 8:2.

¹²⁰ PBL 1:1.

¹²¹ PBL 1:2.

¹²² PBL 2:1, 1 st.

¹²³ Proposition 1985/86:1 s 1.

Lämplighetsprövningen genom planläggning eller tillståndsbeslut tar sikte på åtgärder som innebär en förändring av markanvändningen¹²⁴.

Till grund för lämplighetsprövningen ligger bestämmelserna i 2 kap PBL. Lämpligheten för marken skall bedömas utifrån vilken bebyggelse som är planerad. Utgångspunkten är att mark som skall användas för bebyggelse skall ha naturliga förutsättningar för att angivna krav skall kunna uppfyllas¹²⁵. Givetvis kan vissa krav uppfyllas genom större eller mindre åtgärder. Kraven och dess åtgärder styrs i stor utsträckning av ekonomiska överväganden. Om ett område anses vara lämpat för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att orda till exempel erforderligt VA, handlar det framförallt om att beräkningar på investerings- och driftskostnader inte blir allt för höga. Detta gäller framförallt planläggning av sammanhållen bebyggelse.

I underlag till översiktsplanen skall kommunen redovisa geotekniska undersökningar eller andra undersökningar som har gjorts för att man skall kunna bedöma markens lämplighet för bebyggelse. Då det gäller serviceansvar har kommunerna ett förhållandevis stort ansvar gentemot sina invånare. Möjligheter att erbjuda service tillmäts stor betydelse då det är frågan om bebyggelselokalisering. Bestämmelser i frågan om bullerstörningar får betydelse då bebyggelse planeras nära vägtrafikleder eller flygfält. Hur stora bullernivåer som är acceptabla beror på vilken typ av bebyggelser det är frågan om.

Översiktsplan

Översiktsplanen är kommunernas viktigaste strategiska instrument för att redovisa hur stads- och landsbygden skall förvaltas och utvecklas under lång sikt. En kommunomfattande översiktsplan måste upprättas för varje kommun. Planen har inte någon bindande verkan vare sig för myndigheter eller enskilda. Kommunen har alltså inte genom upprättandet av planen tagit definitiv ställning till markanvändningen. Funktionen, att fungera som underlag för planering i detalj, är dock väldigt viktig. Kommunfullmäktige skall minst vart fjärde år anta översiktsplanens aktualitet enligt 4 kap 14 § PBL.

I översiktsplanen regleras kommunens markanvändning. Här redovisas vanligen var bostäder, service, skolor, industrier, hamnar, parker, kyrkogårdar, vägar, natur- och rekreationsområden, fritidsområden och jordbruksmark är lokaliserad. Översiktsplanen presenterar också vilka områden, nya gator, nya järnvägar, skolor etc. som är under utredning inom kommunen. Planen anger på detta sätt var det kan bli aktuellt med detaljplaner.

Genom översiktsplanen får myndigheter lättare att fatta beslut för mark och byggande samtidigt som den enskilde bättre kan förutse hur kommunen kommer att ställa sig till ett projekt¹²⁶. Kommunen klargör på detta sätt sina ställningstaganden och ger besked om vilken användning ett markområde mest är lämpad för under ett långsiktigt perspektiv. Visioner och förslag offentliggörs i översiktsplanen och skapar på detta

¹²⁴ PBL 1:6.

¹²⁵ PBL 2:3.

¹²⁶ PBL 1:3, 1 st.

sätt en allmän diskussion om kommunens framtid. Översiktplanen är också ett viktigt instrument för dialogen med staten om allmänna intressen och riksintressen.

Staten har vissa möjligheter att kontrollera den kommunala utvecklingen och begränsar på detta sätt planmonopolet. Framförallt gäller detta riksintressena. De riksintressen som skall tillvaratas enligt miljöbalken får aldrig åsidosättas av kommunen¹²⁷.

Detaljplan

En detaljplan skall reglera markens användning närmre än översiktplanen. Hur bebyggelse och andra anläggningar skall utformas preciseras också i denna plan. Planen har bindande verkan för såväl myndigheter som för enskilda. En kommun bestämmer helt ensam om en detaljplan skall upprättas inom ett specifikt område – det kommunala planmonopolet.

Givetvis sker det en viss form av kontroll över kommunernas planering. Länsstyrelsen är den myndighet som skall tillhandahålla tillgängligt planeringsunderlag och vara rådgivande vid planeringsfrågor för kommunerna¹²⁸.

I vissa fall är kommunerna tvingade att upprätta en detaljplan. Generellt kan det sägas att detaljplan skall upprättas för områden med utbrett intresse för ny bebyggelse¹²⁹. Då det gäller ny sammanhållen bebyggelse talar lagmotiven om ett tidsperspektiv på upp emot tjugo år för utvecklingen inom områden närmast utanför tätort.

Detaljplan skall också upprättas för ny enstaka byggnad. Exempel på sådana byggnader är nya industrier eller varuhus utanför tätorter. Då bebyggelse skall förändras, till exempel när nya bostadshus skall läggas emellan befintliga kan detaljplanekrav också finnas.

Rättighet och skyldighet att lösa mark

Kommuner har såväl rätt som skyldighet att lösa mark med stöd av plan- och bygglagen. Ett exempel på mark som kan lösas in är den som i detaljplan är utlagd som gata eller annan allmän plats¹³⁰.

Som redan nämnts har också kommunen skyldighet att lösa mark som enligt detaljplan är utlagd till allmän platsmark¹³¹. Det krävs dock att kommunen står som huvudman¹³². Kommunen kan också lösa in annan mark under förutsättning att planen säger att marken är utlagd till annat än särskild bebyggelse.

¹²⁷ PBL 4:1.

¹²⁸ PBL 1:8.

¹²⁹ PBL 5:1.

¹³⁰ PBL 6:17.

¹³¹ PBL 14:1.

¹³² Markförvärv genom expropriation, inlösen och förköp, s 46.

Det behövs inga tillstånd från varken kommunens eller markägarens sida då det är fråga om inlösen enligt PBL. Däremot används expropriationslagens bestämmelser för att till exempel bestämma ersättning och om förhandstillträde skall beviljas.

Expropriation

Den 1 januari år 1973 trädde den nya expropriationslagen, ExL i kraft¹³³. I denna lag finns de mest grundläggande bestämmelserna om tvångsförvärv av mark. Expropriation innebär att fast egendom tas i anspråk för det allmännas bästa. Grundprinciperna bakom denna lag var flera. De viktigaste principerna var riksplanering, kommunal bebyggelseplanering på lång sikt, kontroll över markpriserna samt motverkande på markspekulation.

Den snabba samhällsutvecklingen sedan 1940-talet var skäl nog till reformer. Landets tätorter expanderade kraftigt och utbyggnad av nya samhällen blev nödvändiga. Ökad efterfrågan på mark ledde till markvärdestegringar. Under mitten av 1900-talet ansågs det inte rimligt att stora förmögenhetsökningar skulle tillfalla den enskilde. Staten menade att stora markvärdestegringar inte berodde på markägarnas åtgärder utan på samhällets¹³⁴. Det var tillkomst och utbyggnad av vägar, handel och andra anläggningar som orsakade de stora markvärdestegringarna i och utanför tätorterna. Expropriationslagen blev därför ett tydligt instrument för att styra värdestegringarna till samhället.

När expropriationslagen kom var visionen att kommunerna skulle få en fri och obegränsad företrädsrätt till mark. På detta sätt skulle man lätt kunna förvärva all mark som i framtiden skulle behövas för tätbebyggelse och därmed trygga utvecklingen av de allmännas bästa. Marken skulle förvärfvas på ett tidigt stadium för att prisutveckling inte skulle öka i och med den väntade utvecklingen. Lagen skulle få en gynnsam effekt på markpriserna. Tankarna bakom expropriationslagen var alltså att hjälpa kommunerna att bedriva en aktiv markpolitik. Idag har kommuner sällan råd att driva markpolitiken så hårt.

Kommunerna ges möjlighet att förfoga över mark för bland annat tätbebyggelse om det är så att den krävs för framtida utveckling¹³⁵. Detta är den vanligaste grunden för att genomföra kommunal markexpropriation. Kommunerna skall på detta sätt inte bara svara för planläggningen utan bedriva en aktiv och medveten markpolitik. Framförallt skall kommunerna förvärva mark i sådan omfattning att marktillgången för samhällsbyggande blir tryggad för överskådlig tid framöver. Alla rättigheter som besvärar en fastighet som utsätts för markexpropriation skall i princip upphöra att gälla¹³⁶.

Expropriation behöver inte enbart avse äganderätt utan kan också gälla nyttjanderätt. Det finns möjlighet att expropriera redan existerande särskild rätt till en fastighet. En

¹³³ Expropriationslagen, SFS 1972:719.

¹³⁴ Markfrågan I, s 71.

¹³⁵ ExL 2:1, 1 st.

¹³⁶ ExL 1:3, 1 st.

kommun kan tillexempel expropriera mark som man tidigare upplåtit med tomträtt och på detta sätt bli av med tomträttshavaren. Det går inte att expropriera fast egendom som tillhör staten. Om en kommun vill förvärva mark som ägs av staten tillämpas andra bestämmelser¹³⁷.

Det som begränsar bestämmelserna är att en kommun måste bevisa att markbehovet inte går att tillgodose på annat sätt än att expropriera den aktuella marken. Då det gäller mark för tätbebyggelseändamål kan kommunen med hjälp av sin företrädesrätt få tillstånd även om det visar sig att markägaren själv är villig att bebygga marken. Behovet av att tvångsförvärva viss mark enligt lagens regler behöver från kommunens sida inte bevisas. Det räcker med att en kommun gör det sannolikt att marken behövs för det avsedda ändamålet inom överskådlig tid¹³⁸. Expropriationslagens ersättningsregler gör att den enskilde i många fall går med på en frivillig försäljning av sin mark till kommunen för de allmännas bästa¹³⁹. Annars riskerar markägare ofta att erhålla en lägre ersättning om expropriation fullföljs¹⁴⁰. Om inte rätten till ersättning vore närmre reglerad i lag, skulle kommunerna riskera dyra och långa expropriationsprocesser.

Reglerna om expropriation för tätbebyggelse fyller även syftet att hindra oförtjänta markvärdestegringar. I expropriationslagen finns bestämmelser som hindrar att en fastighet ökar i värde på grund av expropriation från det allmänna och således inte utifrån ägarens egen förtjänst¹⁴¹. Här behandlas likhetsprincipen - en markägare skall inte ställas bättre än en annan vars mark exproprieras innan den bebyggs. Först och främst gäller att en byggnads- eller anläggningsåtgärd vilken kan föranleda expropriation vidtas inom ett område. Expropriation behöver således inte ske utan kravet är endast att den skall vara möjlig. Dessutom krävs att åtgärden medför väsentligt ökat värde för fastigheten eller att den ökar möjligheten att nyttja fastigheten. Om så skulle vara fallet kan fastigheten exproprieras av den som vidtar åtgärden, exempelvis av stat eller kommun.

Förköp

Förköpslagen¹⁴² kom till år 1967 främst som ett komplement till expropriationslagens regler. Lagen har inte ändrats utan tillämpas idag i sin helhet såsom den var skriven. Förköpslagen ger i likhet med expropriationslagen kommunen företrädesrätt framför såväl ägare som köpare till mark som skall få helt ny eller förändrad tätbebyggelse¹⁴³. Det är det långsiktiga markbehovet som skall tillgodoses. Fast egendomen som är föremål för förköp, skall ligga inom en kommuns gräns¹⁴⁴. Med fast egendom likställs i detta fall tomträtt.

¹³⁷ Förordning om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m, SFS 1996:1190.

¹³⁸ ExL 2:1, 3 st.

¹³⁹ ExL 4:1.

¹⁴⁰ ExL 4:3.

¹⁴¹ ExL 2:11.

¹⁴² Förköpslagen, SFS 1967:868.

¹⁴³ FL 1 § 1 p.

¹⁴⁴ FL 2 §.

Ett förköp innebär att en kommun övertar en köpares roll i en försäljningssituation. Kommunen går in i ett färdigt köpeavtal och övertar således de villkor som säljare och köpare har avtalat¹⁴⁵. Ett förköp genomförs alltså då säljare och köpare kommit överens om pris. Ett övertagande av mark regleras på så sätt att om en kommun väljer att förköpa blir det ursprungliga köpet ogiltigt¹⁴⁶.

Ett förköpsärende inleds vanligen av att en köpare söker lagfart på den köpta fastigheten. Inskrivningsmyndigheten måste därefter underrätta kommunen om förköp av fastigheten är möjlig. En köpare kan få vilande lagfart under tiden då förköpsärendet avgörs.

En kommun måste alltid meddela köpare, säljare och inskrivningsmyndigheten om sitt beslut att förköpa mark. Under förutsättning att ett förköp inte bestrids av någon av parterna behöver kommunen ej söka tillstånd hos regeringen. Om ett bestridande däremot skulle ske måste kommunen uppvisa att det finns ett behov av att ta den aktuella marken i anspråk för att tillgodose visst ändamål. Kommunen skall då kunna styrka att ett tätbebyggelseändamål är uppfyllt. Detta kan göras genom att hänvisa till gällande planer eller utkast till detaljplan. Det är värt att poängtera att förköp inte rör sig om tillståndsprövning utan är en tvångssituation. Förköpslagen skiljer sig på detta sätt från den övriga förvärvslagstiftningen.

Ett förköp innebär att en köpare går miste om sitt köp. Kommunen skall ersätta köparen för de åtaganden han eventuellt har fullbordat enligt köpeavtalet innan förköpet fullbordats¹⁴⁷. Köparen kan också få ersättning för de kostnader som varit nödvändiga i samband med köp av fastigheten. Därutöver har köparen inte rätt till någon ersättning.

Det finns dock en del undantag från förköpsrätten¹⁴⁸. Exempelvis är förköp inte tillåtet om en fastighet både har en areal på mindre än 3000 kvm och är bebyggd med ett småhus inrättat för bostad åt högst två familjer. Förköpslagen har gett kommunerna en stor möjlighet att tvångsvis förvärva mark som kan behövas för samhällsbyggandet. Rättigheterna aktualiseras först då en försäljning av en fastighet är pågående. Det är alltså med stöd av denna lag inte möjligt att tvinga en fastighetsägare att sälja sin mark.

Tomträtt

Den första lag om tomträtt i Sverige skapades år 1907. Tomträttslagstiftningen hade framförallt två syften, dels att tillfoga samhället värdestegringen på mark och dels att tillgodose intresset av tillgång på billig mark för den enskilde¹⁴⁹. Det dröjde lång tid innan tomträttsupplåtelser fick någon större betydelse i Sverige. Till en början var det enbart Stockholms kommun som använde sig av upplåtelseformen. Efter 1953 års lagändring kom framförallt syftet att bevara värdestegringen på mark åt samhället att

¹⁴⁵ FL 5 §.

¹⁴⁶ FL 12 §.

¹⁴⁷ FL 13 §, 1 st.

¹⁴⁸ FL 3 §.

¹⁴⁹ Markfrågan I, s 167.

gälla. Tomträten fick också en ny funktion genom att underlätta kommunernas samhällsplanering. Planeringen skulle fungera rationellt och vara tidsenlig.

Markvärdekommitténs arbete på 1960-talet resulterade bland annat i ett författningsförslag¹⁵⁰ till ändring i LNFE. Nya regler fördes in som talade om att, en fastighetsägare vid upplåtelse av tomträtt endast skulle få ta del av högst halva markvärdets uppgående fasta belopp, å vilken han kunde förvänta sig avkastning. Förslag till denna ändring inbegrep även vad som skulle ingå i upplåtelsehandlingen. Om ett fast belopp skulle erläggas krävdes det i handlingen att avgälden var till beloppet bestämd samt att överenskommen avbetalningstid angivits¹⁵¹. Författningsförslaget innebar även att avgäldsregleringen skulle förkortas från tjugo till tio år.

Under årens lopp har lagen för tomträtt ändrats och år 1970 skedde den senaste revideringen. Tomträtt är en nyttjanderätt till fastighet och regleras idag i 13 kapitlet Jordabalken¹⁵². Generellt gäller att tomträtt endast får upplåtas i fastighet som tillhör stat eller kommun. Vissa undantag kan göras, till exempel då en fastighet ägs av något statligt eller kommunalt bolag eller om marken tillhör särskild stiftelse. I praktiken är det bara kommuner som använder tomträtt. Den viktigaste civilrättsliga skillnaden mellan att vara tomträttshavare till en fastighet istället för fastighetsägare är just det faktum att man inte äger marken.

En tomträtt upplåts på obestämd tid. En kommun kan aldrig säga upp ett tomträttsavtal förrän det gått minst 60 år efter upplåtelsen¹⁵³. Sammantaget har tomträttshavaren en trygg besittning. Tomträttshavaren kan inte säga upp ett tomträttsavtal¹⁵⁴ vilket innebär att han måste överlåta sin rätt, om han inte längre vill behålla tomträten. Tomträttshavaren kan dock aldrig överlåta äganderätten till marken. Vid överlåtelse av tomträtt är reglerna om vanliga fastighetsöverlåtelser tillämpliga¹⁵⁵. Uppsägning kan endast ske av upplåtaren under vissa förutsättningar. Om en kommun vill använda marken för annat ändamål innan tomträttsavtalet kan sägas upp finns två möjligheter, antingen genom expropriation eller också förköp. När det gäller expropriation är tomträtt likställd med fast egendom¹⁵⁶. Genom tomträttsavtalet kan kommunen styra framtida markutnyttjande effektivare än om marken överlåtits med äganderätt.

En tomträttshavare har samma rättställning som en ägare. Förutom att fritt få lov att överlåta tomträten har tomträttshavaren rätt att upplåta panträtt, nyttjanderätt och andra rättigheter. Tomträten får inte göras beroende av villkor.

¹⁵⁰ Förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 14 juni 1907, om nyttjanderätt till fast egendom.

¹⁵¹ Markfrågan I, s 200.

¹⁵² Jordabalken, SFS 1970:994.

¹⁵³ JB 13:14.

¹⁵⁴ JB 13:13.

¹⁵⁵ JB 13:7.

¹⁵⁶ JB 13:26, ExL 1:2.

Avgälden

Tomträtthavaren betalar en årlig avgäld till fastighetsägaren som ersättning för nyttjandet. Avgäldens belopp skall under vissa tidsperioder vara fastställd, under minst en period om tio år. Hur stor avgälden skall vara baseras på markvärdet¹⁵⁷ och avgäldsrentan. Markvärderingen utgör det allra viktigaste ledet i avgäldsregleringen¹⁵⁸. Beräkningarna görs utifrån marknadsvärdet marken har vid tid för omprövning av avgälden. I beräkningarna skall hänsyn tas till en mängd olika faktorer. Hur stor vikt olika faktorer skall ha på markvärdet kan vara svårt att avgöra. Då det gäller tomträtt för småhusbebyggelse kan nyligen gjorda försäljningar dock ge en viss vägledning¹⁵⁹.

Avgäldsrentan skall däremot motsvara en skälig ränta på det uppskattade marknadsvärdet. För att ta reda på vad som utgör en skälig ränta krävs att jämförelser görs på räntekrav för likvärdiga kapitalplaceringar under avgäldsperioden. Med likvärdiga kapitalplaceringar menas ur risksynpunkt.

Enligt Högsta Domstolen bör bestämmelserna om omreglering av tomträtsavgälden tillämpas så att en skälig andel av markvärdestegringen tillfaller tomträtsupplåtaren¹⁶⁰. Detta åstadkoms genom att värdet på den upplåtna marken bestäms för varje gång en ny avgäldsperiod börjar. Inflation och utveckling av markpriserna i ett område måste beaktas vid avgäldsunderlaget. Avgäldsrentan skall ha funktionen att tillförsäkra tomträtsupplåtaren, så långt som möjligt, samma avkastning på den upplåtna marken och under samma tid, som han skulle ha fått genom själva markinnehavet (ökning av markpriset) om han inte upplåtit marken med tomträtt. Det är alltså frågan om jämförelser mellan alternativa kapitalplaceringar och vilka avkastningar som följer av dem under en lika lång tid som en eventuell tomträtsupplåtelse skulle kunna vara. Avgäldsrentan skall bestämmas utifrån realräntan på den allmänna kapitalmarknaden i ett tidsperspektiv om minst 30 år.

¹⁵⁷ JB 13:11, 2 st.

¹⁵⁸ NJA II 1953 s. 372.

¹⁵⁹ NJA 1988 s. 343.

¹⁶⁰ NJA 1990 s. 714.

EMPIRI

I DETTA kapitel kommer den empiriska studien som vi har utfört att redovisas. Vi har valt att först redovisa en analys enskilt för var och en av kommunerna. Därefter kommer vi att analysera våra resultat över försäljningsdata mot varandra men även mot försäljningar som skett privat på den öppna fria marknaden.

Kapitlet avslutas med att vi redovisar våra synpunkter samt ett förslag till handlingsätt som vi finner lämpligt att använda vid försäljning av kommunal tomtmark.

Val av kommuner

I rapporten har vi valt att studera fyra kommuner i Skåne län. Skåne län är intressant att studera eftersom det har hänt mycket inom samhällsbyggandet under de senaste 20 åren. Totalt sett har Skåne haft en stor in- men även omflyttning på människor vilket gör att efterfrågan på mark för bostadsbyggande därför har ökat. Skåne hamnar på tredje plats i förhållande till övriga län i Sverige då det gäller vem som har flest antal inflyttade personer per år, se bilaga 2.

Aktuella studieområden är Helsingborg, Malmö, Eslöv och Simrishamns kommun. Som tidigare nämnts har aktuella studieområden valts ut utifrån faktorer såsom yta, befolkningens mängd, attraktivitet och geografisk placering i länet. Utifrån dessa faktorer skildras de variationer och olikheter som faktiskt finns inom länet.

I kommuner i de västra delarna av länet är generellt inflyttningsantalen höga och antalet försäljningar av tomter är likaså större än i övriga delar. När det gäller ytan utgör Malmö kommun endast 1,4 % av länets totala samtidigt som 23 % av Skånes befolkning bor där¹⁶¹. Malmö är redan en tätbefolkad och attraktiv kommun att flytta till. Eslöv är den största kommunen av de fyra studieområdena. Kommunen består till 73 % av åkermark, endast 2,6 % av Skånes befolkning bor där. Simrishamn kan sägas vara en representativ kommun för de östliga delarna av länet. Lägre invånarantal, lägre inflyttningstal och färre arbetstillfällen än i Skånes västra delar är några av de faktorer som påverkar markförsäljningen. För att uppnå en spridning på materialet samt att presentera en någorlunda rättvis bild av rådande situation i Skåne har såväl ”attraktiva kommuner med hög tillväxt” som ”mindre attraktiva kommuner med låg tillväxt” studerats. Det förefaller sig naturligtvis mest informativt och intressant att studera kommuner där markförsäljningen är stor.

För varje kommun skall följande redovisas:

- Policy, mål och utbyggnadsstrategier.
- Förmedlingsprocessen av tomtmark.
- Försäljningsstatistik på tomtmark – lokalisering/kartläggning.
- Riktlinjer, regler och beslut för prissättning av tomtmark.
- Eventuella brister och problem.

¹⁶¹ Beräknat utifrån SCB befolkningsstatistik (2005-02-09).



FIGUR 9. Översiktskarta över Skåne Län och dess kommuner. Aktuella studieområden är gråmarkerade.

Analys av Helsingborg kommun

Helsingborg kommun ligger i nordvästra delen av Skåne. Helsingborg kommun har en area som omfattar 346 km² ¹⁶². I kommunen finns 14 tätorter med minst 200 invånare:

- Helsingborg
- Bårslöv
- Hasslarp
- Laröd
- Rydebäck
- Påarp
- Kattarp
- Domsten
- Gantofta
- Mörarp
- Hittarp
- Vallåkra
- Ödåkra
- Allerum

Helsingborgs stad är kommunens centralort och är en av Sveriges äldsta städer - över 900 år gammal. Befolkningsmängden i kommunen har ökat från 86 195 personer år 1950 till 120 792 personer år 2004¹⁶³. Detta gör kommunen till den nionde största i Sverige¹⁶⁴.

¹⁶² www.helsingborg.se (2004-10-09)

¹⁶³ SCB (2004-10-09).

¹⁶⁴ www.helsingborg.se (2004-10-09).

Helsingborgs kommunfullmäktige består under nuvarande mandatperiod av 17 moderater, 7 folkpartister, 27 socialdemokrater, 4 vänsterpartister, 2 miljöpartister, 5 kristdemokrater och 3 sverigedemokrater.

Kommunens tomtkö

För att få stå i stadens tomtkö krävs att man fyllt 18 år och att man erlägger årsavgiften om 100 kr varje år före den 1 mars. Fördelning av tomter sker enligt turordning efter registreringsdatum. Dock förbehåller sig kommunen rätten att frångå turordningsreglerna i tomtkön om vissa särskilda skäl föreligger¹⁶⁵. Fördelningen av tomterna sker också i mars, och om man blivit anvisad en tomt kan tillträde tidigast ske i maj samma år.

Idag står ca 1200 personer i kommunens tomtkö. Generellt kan sägas att de sökande blir tilldelade tomter efter ca 2 års väntetid¹⁶⁶. Helsingborg kommun säljer mellan 0 och 80 småhustomter varje år.

Kommunala småhustomter

Helsingborg kommun har i stort sett alltid sålt småhustomter för enskilt byggande. Trots att den politiska majoriteten i kommunen i stort sett varierat mellan socialdemokratisk och borgerlig är policyn för bostadsbyggandet densamma. Arbetet och strävan mot målet att möta efterfrågan på villatomter och därför ständigt ha tomter till försäljning har inte påverkats.

Helsingborg kommun säger sig ha en relativt stor markreserv. Under de senaste 20 åren har kommunen dock inte köpt så mycket mark utan det mesta av den mark kommunen äger har förvärvats långt tidigare.

När kommunen vill förvärva ny mark sker detta oftast i form av köp. Att expropriera eller förköpa mark har skett väldigt sällan. Kommunen har heller aldrig använt sig av exploateringsamverkan¹⁶⁷. Kommunen använder aldrig sig av tomträtt utan när småhustomterna skall säljs sker det enbart med äganderätt.

Vid översiktsplaneringen är det exploateringsenheten som preciserar vart i kommunen som tomtmark skall säljas. Oftast arbetar exploateringsenheten ostört i dessa frågor. Ibland kan det dock förekomma att kommunen uttrycker en vilja över att enheten tar fram mark för bostadsändamål.

Från viljeförklaringen att kommunen skall bygga till den verkliga försäljningen av tomtmark tar det 2-5 år. I större områden innehållande småhustomter för enskilt byggande går det lite fortare än andra tomter som kommunen säljer. Under denna tidsperiod är det många förberedelser som skall göras. Exempelvis skall detaljplan tas fram, infrastruktur projekteras och fastighetsbildning ske.

¹⁶⁵ Karin Sterte, Helsingborgs kommun (2004-09-16).

¹⁶⁶ Ibid.

¹⁶⁷ Lag (1987:11) om exploateringssamverkan.

De småhustomter som kommunen säljer för enskild bebyggelse utgörs alltid av färdig exploaterad och byggklar tomtmark. El, VA och allt som oftast även värme är framdraget till varje småhustomt.

I Helsingborg använder man sig även av en annan typ av marktilldelningsmodell, Helsingborgsmodellen, vilken man i övriga delar av landet har blivit känd för. Modellen går ut på att den mark som kommunen förvärvar direkt skall fördelas jämnt mellan de byggherrar som är aktiva inom kommunen. Byggherrarna behöver på detta sätt inte tävla eller på annat sätt lägga fram förslag på byggnation för att bli tilldelad mark.

Kommunen fördelar marken på det sätt man finner lämpligast och mest rättvist¹⁶⁸. Helsingborg kommun anser att det är bättre att så mycket som möjligt av pengarna läggs direkt in i projekten istället för på tävlingsprocessen som kanske till och med leder till att ingen byggnation blir av. På detta sätt blir också beslutsprocesserna i många fall mycket snabbare. Helsingborg kommun tillämpar oftast ”fransk upphandling”, vilket i korthet kan beskrivas som ”vad får vi för pengarna?”¹⁶⁹. När kommunen skall sälja mark till en byggherre sätts givetvis ett pris. Därefter frågar kommunen byggherren vad de skulle kunna göra med marken om de fick köpa den.

Regler vid tilldelning

Vid tomtförsäljning av småhusbebyggelse följer kravet på byggnadsplikt. Ett år från tillträdesdagen skall kravet vara uppfyllt, i annat fall utgår skadestånd på 200 000 kr. Därutöver utgår ränta med en räntesats om fyra procent (4 %) över gällande diskonto.

Kommunen har också satt upp en regel som medför att en tomtköpare inte får sälja sin tomt vidare inom viss tid.

Prissättning

Beroende på vilken kommande upplåtelseform marken ska få differentieras priset. Det är exploateringsenheten som sätter priset på småhustomter efter bemyndigande från kommunen. Priset på en småhustomt sätts i första hand så att det skall täcka de kostnader som kommunen har haft för färdigställandet av tomten. Lägsta belopp för exploateringskostnaderna ligger mellan 100 000 kr och 170 000 kr per tomt.

Priset på småhustomter påverkas också av läget. Man kan säga att kommunen tar betalt beroende på område (efterfrågan). I ett område som till exempel Maria Park där man vet att det råder stor efterfrågan kan priset sättas högre. Man får således en viss vinst per tomt som då eventuellt kan täcka andra tomtförsäljningar som inte gått lika bra.

Kommunens policy för prissättning är att inte vara marknadsledande. Generellt sätter Helsingborg kommun låga priser på småhustomter¹⁷⁰. Man har i stort sett alltid fått positivt resultat vid sina försäljningar.

¹⁶⁸ Karin Sterte, Helsingborgs kommun (2004-09-16).

¹⁶⁹ Ibid.

¹⁷⁰ Ibid.

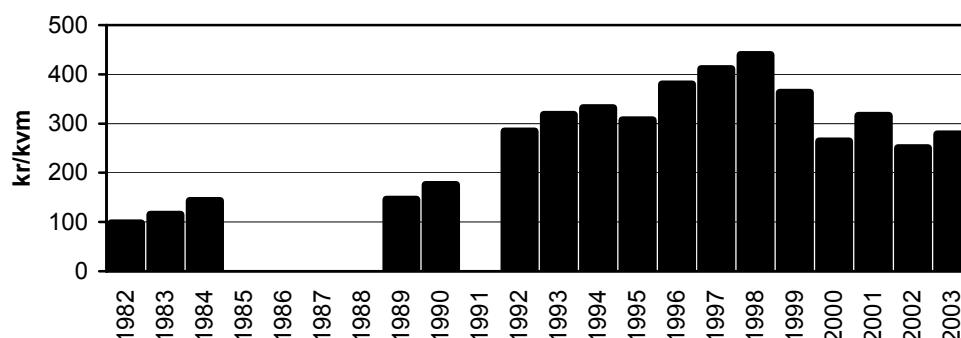
Från det att kommunen en gång i tiden köpt mark för att sedermera omvandla den till tomtmark har både kostnader och intäkter genererats. Exempel på kostnader är det pris kommunen betalat för marken, anläggandet av VA och, infrastruktur samt kapitalkostnader och förvaltning. Intäkter som generas kan vara arrende, hyra och priset vid försäljning.

Analys av försäljningsdata

Nedan presenteras en sammanställning över försäljningsdata för sålda tomter av Helsingborgs kommun. Materialet har tagits fram i enlighet med bilaga 3.

År	Antal st	Intäkt kr	Area kvm	Kvot kr/kvm	Max kvm	Min kvm	Medeltomt kvm	kr
1982	58	3 897 603	40 067	97	1 557	506	691	67 200
1983	80	5 785 400	50 181	115	1 122	331	627	72 318
1984	30	2 835 100	19 852	143	1 034	536	662	94 503
1989	15	1 395 090	9 572	146	744	586	638	93 006
1990	44	5 188 300	29 525	176	973	561	671	117 916
1992	41	8 238 850	29 010	284	897	588	708	200 948
1993	15	3 491 300	10 978	318	1 117	590	732	232 753
1994	7	1 538 600	4 642	331	750	576	663	219 800
1995	5	1 129 500	3 678	307	880	576	736	225 900
1996	5	1 469 000	3 868	380	949	648	774	293 800
1997	14	3 939 000	9 585	411	846	547	685	281 357
1998	22	6 729 000	15 301	440	907	527	696	305 864
1999	40	10 653 000	29 369	363	1 179	529	734	266 325
2000	17	3 650 000	13 833	264	1 233	494	814	214 706
2001	23	5 831 000	18 458	316	1 044	516	803	253 522
2002	44	10 605 000	42 335	251	1 521	453	962	241 023
2003	31	7 718 000	27 766	278	1 362	662	896	248 968

FIGUR 10 Försäljningsdata för sålda tomter av Helsingborg kommun. Ofärgat fält anger att värdena är hämtade och beräknade från kommunen. Grått fält anger att värdena är hämtade och beräkna utifrån Ljungquist Ortprissystem. För förklaring se bilaga 3.



FIGUR 11 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan.

Ett sätt att göra försäljningsmaterialet jämförbart med andra kommuner är att studera det genomsnittliga kvadratmeterpriset (kr/kvm). Kvadratmeterpriset gör det också möjligt att kunna se förändringar över tiden. Priset på småhustomter har varierat en del under åren i Helsingborg kommun.

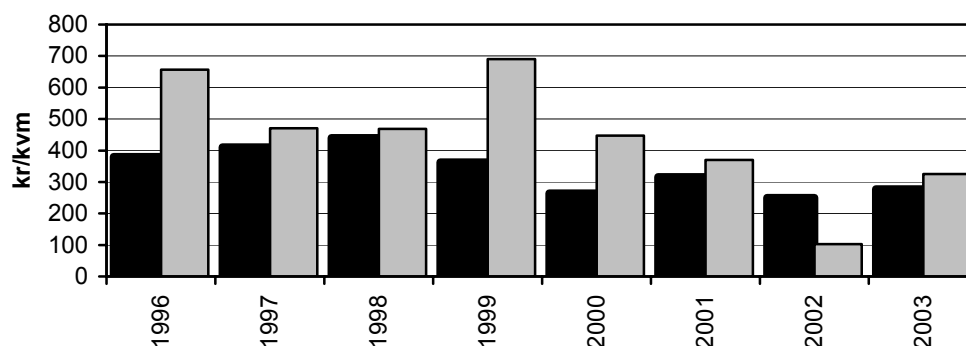
Under 1990-talet syns en genomsnittlig ökning av tomtpiserna på ca 100 kr/kvm. Under 2000-talet har priserna sjunkit något och är tillbaka på samma nivå som under början på 1990-talet. Orsakerna till detta kan vara många. En möjlig orsak är att det säljs tomter i olika områden olika år och att priserna skiljer sig mellan områdena. Enligt försäljningsdata har den genomsnittliga storleken på småhustomterna ökat de senaste åren. Detta kan eventuellt vara en bidragande orsak till att priserna sjunkit något.

Jämförelse med privata försäljningar

Nedan presenteras en sammanställning över försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Helsingborgs kommun. Materialet har tagits fram i enlighet med bilaga 3.

År	Antal st	Intäkt kr	Area kvm	Kvot kr/kvm	Max kvm	Min kvm	Medeltomt kvm	kr
1996	10	5 159 000	7 855	657	1 024	612	786	515 900
1997	7	1 935 000	4 108	471	894	400	587	276 429
1998	2	725 000	1 548	468	818	730	774	362 500
1999	15	8 507 000	12 323	690	1 286	304	822	567 133
2000	5	2 120 000	4 737	448	1 238	600	947	424 000
2001	9	2 808 000	7 597	370	1 335	465	844	312 000
2002	7	832 000	8 109	103	1 641	616	1 158	118 857
2003	16	5 424 000	16 684	325	1 402	650	1 043	339 000

FIGUR 12 Försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Helsingborgs kommun. För förklaring se bilaga 3.



FIGUR 13 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Svarta staplar avser kommunala försäljningar och gråa privata.

Vid jämförelse mellan kommunala och privata försäljningar framgår enligt figurena ovan att de privata priserna generellt är högre. Värdena måste dock tolkas restriktivt eftersom de privata försäljningarna är färre till antalet och att materialet i sin natur inte är helt jämförbar, till exempel har tomternas läge ej beaktats. För att göra en så korrekt jämförelse som möjligt måste hänsyn tas till läget. Ur försäljningsdata har därför jämförbara kommunala och privata objekt tagits ur för en närmare analys.

<p>Adelsmannen 1 Såld av kommunen år 1996 949 kvm 315 000 kr 332 kr/kvm</p>	<p>Brunnsmästaren 15 Såld av privatperson år 1997 894 kvm 450 000 kr 503 kr/kvm</p>
<p>Trillan 4 Såld av kommunen år 1997 800 kvm 310 000 kr 388 kr/kvm</p>	<p>Hästboxen 5 Såld av privatperson år 1996 889 kvm 239 000 kr 269 kr/kvm</p>

Tomterna Adelsmannen 1 och Brunnsmästaren 15 är belägna i Helsingborg stad, område Eskilsminne med ett avstånd om cirka 200 meter från varandra. Tomterna Trillan 4 och Hästboxen 5 är belägna i Hittarp med ett avstånd om cirka 500 meter från varandra.

Försäljningsåren är inte desamma men ligger inom samma 12 månaders period och anses därför jämförbara. Av ovan nämnda kan det konstateras att kommunen sålt tomter till både lägre och högre priser än vad som gjorts på den privata marknaden.

Analys av Malmö kommun

Malmö kommun omfattar en landareal på 154 km²¹⁷¹. Kommunen är indelad i 10 stadsdelar:

- Centrum
- Fosie
- Husie
- Södra innerstaden
- Hyllie
- Rosengård
- Oxie
- Västra innerstaden
- Kirseberg
- Limhamn-Bunkeflo

Befolkningsmängden i kommunen har ökat från 198 856 personer år 1950 till 262 228 personer år 2004¹⁷². 25 % av Malmöborna är födda i utlandet.

De viktigaste arbetstillfällena i kommunen finns inom näringsgrenarna handel, kommunikation, konsult samt företagstjänster. Vård och omsorg och tillverkningsindustrin hör också hit¹⁷³.

Malmö kommunfullmäktige består under nuvarande mandatperiod av 26 socialdemokrater, 12 moderater, 7 folkpartister, 5 vänsterpartister, 3 sveriges pensionärs intressepartister, 2 kristdemokrater, 2 sverigedemokrater, 2 miljöpartist och 2 skånepartister.

Kommunens tomtkö

För att få stå i Malmö kommunala tomtkö krävs att man fyllt 18 år. En skriftlig personlig ansökan måste göras. När ansökan registrerats tilldelas man ett könummer

¹⁷¹ www.malmo.se (2004-10-09).

¹⁷² SCB (2004-10-09).

¹⁷³ www.malmo.se (2004-10-09).

efter ansökningsdatum. Tomterna som erbjuds i kön skall användas för permanent boende. Det är inte tillåtet att överlåta sitt könummer på någon annan.

Varje år, vanligtvis på sommaren skall ansökan förnyas. Detta för att kommunen säkert skall veta om den sökande fortfarande är intresserad¹⁷⁴. Samtidigt som en aktualisering av ansökan görs erläggs den årliga avgiften. Avgiften uppgår för närvarande till 300 kr/år. I ansökan preciseras vilka områden i kommunen som en tomt önskas. Kommunen är indelad i tio områden och varje sökande får högst stå i fem. Erbjudande om planerade tomter i ett område skickas endast till dem som anmält intresse för desamma. Idag står ca 800 personer i Malmö kommunala tomtkö. Hälften av dessa har tilldelats könummer efter år 2000 och de resterande mellan 1965-2000. Generellt finns det två sorters köande, en del som väntar på en tomt i ett specifikt område och andra som är mer flexibla. Detta medför att väntetiden för att bli tilldelad en tomt kan bli mycket kort i mindre efterfrågade områden¹⁷⁵.

Den förmedlingsprocess som en kommun måste bedriva då nya tomter blir aktuella för småhusbebyggelse är ganska omfattande. Vanligtvis behandlas ett nytt "tomtärende" flera gånger fram och tillbaka av olika myndigheter. Malmö kommun förmedlar många småhustomter varje år och har därför en väl utbyggd förmedlingsprocess. Det är därför extra intressant att studera deras förmedlingsprocess lite närmre, se bilaga 4.

1987 var första gången sedan 1970-talet som Malmö kommun fördelade tomter för privat småhusbebyggande. Efter kommunalvalet 1985 skedde ett maktskifte till borgerlig majoritet i kommunfullmäktige. Deras vision var att sälja tomter med äganderätt till privata intressen. Vid det följande kommunalvalet 1988 blev det återigen socialdemokratisk majoritet med en förändrad markpolitik som följde. Maktskiftet medförde att kommunen istället upplät tomter med tomträtt. Efter ett halvår ändrade kommunen återigen sin strategi och erbjöd således de sökande att själva välja upplåtelseform, äganderätt eller tomträtt. De som då valde att friköpa tomter tvingades att betala 50 000 kr utöver kommunens satta försäljningspris och anledningen till detta var att kommunen helst ville upplåta marken med tomträtt. Denna extra avgift avskaffades år 1990.

Kommunala småhustomter

När Malmö kommun erbjuder tomter får den sökande i de flesta fall två alternativ. Det första alternativet är att friköpa tomten. Den sökande (köparen) betalar en fastställd summa pengar för att förvärva marken och erhåller då äganderätten.

Det andra alternativet som ges är att tomten upplåts med tomträtt. Malmö kommun fortsätter på detta sätt att äga marken. Tomträttshavaren betalar en årlig avgäld, ränta på försäljningspriset, till kommunen för att få lov att nyttja och bebygga marken. Den årliga avgälden fastställs om intervall på tio år.

¹⁷⁴ Robert Andersson, Boforum Malmö (2004-09-22).

¹⁷⁵ Ibid.

De som valt tomträttsalternativet kan när som helst friköpa sin tomt från kommunen. Priset fastställs till det belopp som är högst av antingen tomtens aktuella taxeringsvärde eller kommunens försäljningspris. Detta gäller under de första tio åren, därefter sker en mer komplicerad uträkning av priset.

Anledningarna till varför kommunen erbjuder sina småhustomter dels genom friköp och dels genom tomträttsupplåtelse är flera. En av dessa är att kommunen vill erbjuda fler människor en möjlighet att bygga eget. På detta sätt kan de som inte har råd med att både köpa tomt och bygga hus också få en möjlighet att faktiskt bygga själv.

Regler vid tilldelning

Den som blivit tilldelad en tomt genom den kommunala tomtkön måste följa kommunens uppställda krav.

- Sökanden som tackat ja till en anvisad tomt måste uppvisa ett tillfredsställande bankintyg.
- Ett bostadshus måste vara uppfört och färdigställt inom två år från tillträdet.
- Tomten får ej överlåtas inom två år från tillträdet, om ej dispens givits av kommunen (gäller äganderätt).

Tomt som upplåtits med tomträtt får överlåtas på annan även inom två år från tillträdet i enlighet med EG-rätten¹⁷⁶. Eftersom denna möjlighet finns kan en person som blivit tilldelad en tomt välja att sälja tomträtten vidare omedelbart efter förvärvet. På så vis finns det risk för att tomträttsystemet utnyttjas då priserna på de kommunala tomtarna är lägre än på den privata marknaden. Dock gäller samma krav på att ett bostadshus måste vara uppfört och färdigställt inom två år från det att tomten tillträdtes första gången.

Har den som blivit tilldelad en tomt ej hunnit uppföra sitt bostadshus inom den angivna tiden har kommunen rätt att kräva vite. Detta gäller inte om kommunen givit dispens. I Malmö kommun är det Tekniska nämnden som beslutar om den som blivit anvisad en tomt skall få den eller ej.

Prissättning

I Malmö kommun förvaltar fastighetskontoret kommunens mark samt bestämmer försäljningspris på de tomter som fördelas via den kommunala tomtkön. Policyn är att kommunen inte skall vara prisdrivande.

Tomtpriset sätts generellt genom att en marknadsundersökning görs. Med en försiktig marknadsanpassning justeras därefter priset så att det hamnar något under marknadsvärdet¹⁷⁷. Hänsyn skall i den mån det är möjligt även tas för de faktiska kostnader som kommunen haft för iordningställandet av tomten. Exempel på sådana kostnader är förvärv, underhåll, planarbete, fastighetsbildning, arkeologiska undersökningar, rivning, sanering, markarbeten, terrassering, vatten och avlopp, infrastruktur, belysning med mera.

¹⁷⁶ Robert Andersson, Boforum Malmö (2004-09-22).

¹⁷⁷ Ibid.

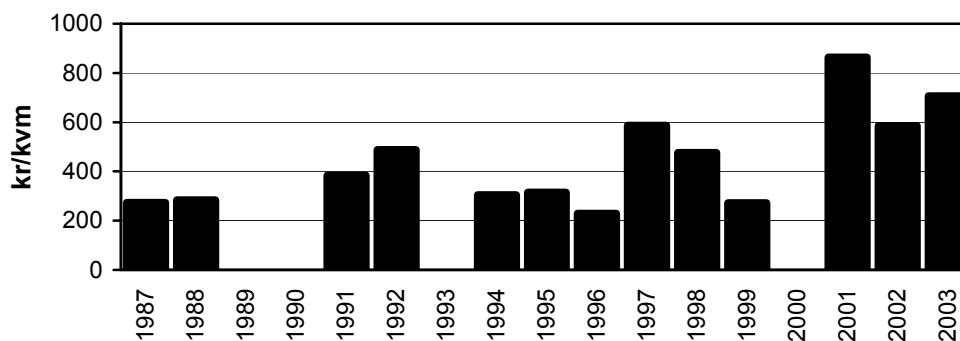
Ibland täcker inte försäljningspriset de kostnader som kommunen haft och då får vinster från andra tomter bära förlusten.

Analys av försäljningsdata

Nedan presenteras en sammanställning över försäljningsdata för sålda tomter av Malmö kommun. Materialet har tagits fram i enlighet med bilaga 3.

År	Antal st	Intäkt kr	Area kvm	Kvot kr/kvm	Max kvm	Min kvm	Medeltomt	
							kvm	kr
1987	38	6 260 000	22 907	273	940	350	603	164 737
1988	31	5 125 000	18 098	283	1 031	248	584	165 323
1991	11	3 634 871	9 476	384	1 143	817	861	330 443
1992	15	5 059 000	10 363	488	772	616	691	337 267
1994	30	7 811 407	25 689	304	1 080	406	856	260 380
1995	19	5 490 100	17 446	315	1 347	768	918	288 953
1996	14	2 935 100	12 805	229	1 249	770	915	209 650
1997	9	3 314 000	5 646	587	864	387	627	368 222
1998	3	828 000	1 742	475	679	443	581	276 000
1999	35	8 398 000	30 866	272	1 167	519	882	239 943
2001	11	5 234 000	6 062	863	912	445	551	475 818
2002	83	39 017 000	66 707	585	1 218	597	804	470 084
2003	29	16 146 000	22 878	706	1 081	219	789	556 759

FIGUR 14 Försäljningsdata för sålda tomter av Malmö kommun. Ofärgat fält anger att värdena är hämtade och beräknade från kommunen. Grått fält anger att värdena är hämtade och beräkna utifrån Ljungquist Ortprissystem. För förklaring se bilaga 3.



FIGUR 15 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan.

Antalet försålda småhustomter har ökat de senaste åren. En försäljningstopp syns år 2002 då 83 tomter ur den kommunala tomtkön såldes till privatpersoner. Flertalet personer som står i tomtkön har tillkommit på 2000-talet¹⁷⁸. Malmö har således blivit mer attraktivt att flytta till och många vill satsa på en småhustomt. Hur attraktiv en kommun anses vara och hur detta mått ökar eller minskar påverkas givetvis utifrån många olika aspekter. Inte en alltför otänkbar faktor som bidragit till detta är regionens expansion och närkontakt till Köpenhamn och vidare ut i kontinenten. I och med byggandet av bron har storsatsningar gjorts både i Malmö och på andra sidan sundet för att dra igång företagsverksamhet, bostadsutveckling,

¹⁷⁸ Robert Andersson, Boforum Malmö (2004-09-22).

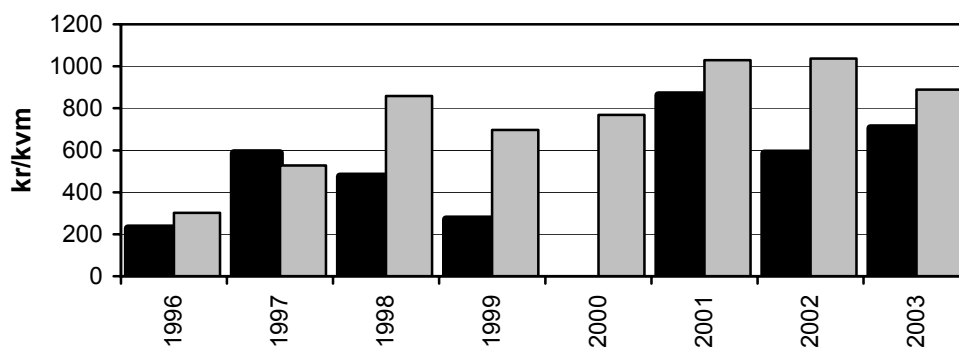
utbildningsverksamhet och arbetstillfällen. Uppsvinget kan även urskiljas på att priserna för småhustomter också har ökat. Under åren 2001 till 2003 ligger genomsnittspriset på ca 720 kr/kvm. Priserna på småhustomter i Malmö kommun får anses vara mycket höga i förhållande till många andra delar av Skåne.

Jämförelse med privata försäljningar

Nedan presenteras en sammanställning över försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Malmö kommun. Materialet har tagits fram i enlighet med bilaga 3.

År	Antal st	Intäkt kr	Area kvm	Kvot kr/kvm	Max kvm	Min kvm	Medeltomt kvm	Medeltomt kr
1996	1	230 000	760	303	760	760	760	230 000
1997	10	3 995 000	7 570	528	1 012	584	757	399 500
1998	12	9 479 000	11 038	859	1 876	393	920	789 917
1999	16	9 477 000	13 601	697	1 773	232	850	592 313
2000	6	3 570 000	4 650	768	1 037	354	775	595 000
2001	4	3 539 000	3 441	1 028	1 019	683	860	884 750
2002	14	12 095 000	11 671	1 036	1 348	311	834	863 929
2003	10	6 765 000	7 609	889	1 085	561	761	676 500

FIGUR 16 Försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Malmö kommun. För förklaring se bilaga 3



FIGUR 17 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Svarta staplar avser kommunala försäljningar och gråa privata.

Vid jämförelse mellan kommunala och privata försäljningar framgår enligt figurerna ovan att de privata priserna generellt är högre. Värden måste dock tolkas restriktivt eftersom de privata försäljningarna är färre till antalet och att materialet i sin natur inte är helt jämförbar, till exempel har tomternas läge ej beaktats. För att göra en så korrekt jämförelse som möjligt måste hänsyn tas till läget. Ur försäljningsdatan har därför jämförbara kommunala och privata objekt tagits ur för en närmare analys.

Åkersholm 22
Såld av kommunen år 1998
620 kvm
285 000 kr
460 kr/kvm

Åkersholm 20
Såld av privatperson år 1998
459 kvm
300 000 kr
654 kr/kvm

Vid jämförelse mellan tomterna Åkersholm 22 och Åkersholm 20 som såldes samma år, visar det sig tydligt att den privat sålda tomten betingade ett betydligt högre pris. Åkersholm 20 var hela 42 % dyrare per kvadratmeter än Åkersholm 22.

<p>Bunkeflostrand 26:25 Såld av kommunen år 1999 876 kvm 294 000 kr 336 kr/kvm</p>

<p>Bunkeflostrand 26:21 Såld av privatperson år 1999 869 kvm 530 000 kr 610 kr/kvm</p>

Vid jämförelse mellan tomterna Bunkeflostrand 26:25 och Bunkeflostrand 26:21 som såldes samma år, visar det sig tydligt att den privat sålda tomten betingade ett betydligt högre pris. Bunkeflostrand 26:21 var hela 82 % dyrare per kvadratmeter än Bunkeflostrand 26:25. Som jämförelse sålde även kommunen tre tomter till i området under 1997 för samma köpeskilling, 294 000 kr.

<p>Gräsanden 38 Såld av kommunen år 2000 636 kvm 400 000 kr 629 kr/kvm</p>

<p>Mungon 16 Såld av privatperson år 2002 314 kvm 550 000 kr 1 752 kr/kvm</p>
--

Vid jämförelse mellan tomterna Gräsanden 38 och Mungon 16 som såldes med 13 månaders mellanrum, visar det sig tydligt att den privat sålda tomten betingade ett mycket högre pris. Mungon 16 var hela 179 % dyrare per kvadratmeter än Gräsanden 38. Tomterna är placerade med ett avstånd om cirka 500 meter från varandra.

Analys av Eslöv kommun

Eslöv kommun har en area på 422 km² varav 73 % är åkermark¹⁷⁹. I kommunen finns 12 tätorter:

- Eslöv
- Billinge
- Flyinge
- Marieholm
- Kungshult
- Harlösa
- Stehag
- Örtofta
- Löberöd
- Stockamöllan
- Gårdsstånga
- Hurva

Flyinge, Löberöd, Marieholm och Stehag utgör centrum i varsin kommundel. Centralort i kommunen är Eslöv med cirka 16 000 invånare. Befolkningsutvecklingen i Eslövs kommun har efter en nedgångsperiod vänt år 2000. Befolkningmängden i kommunen har totalt sett ökat från 23 249 personer år 1950 till 29 476 personer år 2004¹⁸⁰.

Industrin är den viktigaste branschen i kommunen då det gäller att generera arbetstillfällen. 28 % av det totala antalet arbetstillfällen kommer härur¹⁸¹. Dock har arbetstillfällena inom industrin minskat kraftigt under senare år. Andra branscher som

¹⁷⁹ www.elsov.se (2004-10-09).

¹⁸⁰ SCB (2004-10-09).

¹⁸¹ www.elsov.se (2004-10-09).

ger arbetstillfällena i kommunen är handel, transport, kommunikation samt vård och omsorg.

Socialdemokraterna, vänsterpartiet och miljöpartiet styr för närvarande Eslövs kommun. Eslövs kommunfullmäktige består under nuvarande mandatperiod av 22 socialdemokrater, 8 centerpartister, 7 moderater, 5 folkpartister, 2 vänsterpartister, 2 kristdemokrater, 2 sverigedemokrater och 1 miljöpartist.

Kommunens tomtkö

Eslövs kommun har en tomtkö som fungerar i mångt och mycket på samma sätt som i andra kommuner. Processen börjar med att den tomtsökande insänder en tomtansökande till kommunen. I denna preciseras personuppgifter och önskemål. För att få stå i tomtkön krävs att man är 18 år.

Det kostar 300 kr att stå i den kommunala tomtkön. Denna avgift är en engångsavgift som skall betalas i och med inträde i tomtkön. Avgiften är helt nödvändig för att den sökande skall bli tilldelad ett könummer. Turordning och fördelning sker efter ansökningsdatum. Beslutanderätt över vem som blir tilldelad en tomt innehas av kommunalrådet. Idag står för närvarande 156 personer i den kommunala tomtkön. Under de senare åren har antalet tomtförsäljningar ökat och det har medfört att kötiden minskar. Vanligen är kötiden ett till två år lång.

Kommunala småhustomter

Småhustomterna säljs endast med äganderätt. Kommunen använder sig alltså inte av någon annan upplåtelseform.

Under de senaste åren har Eslöv kommun sålt mellan 0 till 80 tomter per år vilket innebär att flertalet av dem som står i tomtkön blivit tilldelade en tomt och fullföljt köpet. Fler och fler av dem som köper tomtmark i Eslöv kommer från andra kommuner, vilket ses som mycket positivt menar kommunalrådet Cecilia Lind¹⁸². Målet är att tilldela flertalet av de sökande en tomt varje år. Kommunens policy är att erbjuda tomtmark till försäljning för så många som möjligt¹⁸³.

När marknaden har varit god har Eslöv kommun försökt att sälja så många tomter som möjligt. Under 1990-talet har försäljningen gått både upp och ner. Under år 2001 steg efterfrågan på småhustomter successivt och har bara ökat sedan dess. De låga räntorna är en trolig orsak till ölningen men även hur regionen som helhet har satsat och utvecklats på olika plan¹⁸⁴.

År 2004 avser kommunen inte att sälja lika många tomter som tidigare år. Framförallt är det strötomter runt om i kommunen som kommer att erbjudas. Cecilia Lind menar dock att det ibland kan vara klokt att skynda långsamt¹⁸⁵. Det ökade antalet invånare ställer högre krav på skola och annan service. Det stora intresset för att bygga i Eslöv

¹⁸² Sydsvenska Dagbladet, (2004-06-23).

¹⁸³ Kurt Lindkvist, Eslövs kommun (2004-10-04).

¹⁸⁴ Ibid.

¹⁸⁵ Sydsvenska Dagbladet, (2004-01-21).

ser ut att hålla i sig. För år 2005 planerar kommunen att kunna erbjuda fler byggklara tomter än vad som nu görs. En ändrad prissättning kommer också att bli aktuell och då är det fråga om en höjning¹⁸⁶.

Regler vid tilldelning

När man som tomtsökande blivit tilldelad en tomt genom den kommunala tomtkön måste den sökande uppfölja följande krav:

- Sökanden som tackat ja till en anvisad tomt måste uppvisa ett tillfredsställande bankintyg.
- Den tomt som sökande anvisats och tackat ja till är avsedd för egen permanent bosättning.
- Tomt skall vara bebyggd senast inom ett år från tillträdesdagen, annars utgår ett vite om 25 000 kr.
- Avregistrering ur tomtkön sker då sökande accepterat ett erbjudande eller då sökande har erhållit två erbjudande utan att acceptera något eller då adressändring ej är meddelad till handläggaren för tomtkö.

I praktiken går punkten om krav på bebyggande till så att kommunen frågar den sökande när han vill börja bygga. Därefter sätts tillträdesdag. Den sökande har därefter ett år på sig att bebygga tomten. En försäljning kan i praktiken alltså ske flera år innan sökande får tillträde till tomten och kan börja bygga. En fråga som uppkommer i och med detta handlingsätt är uppkomsten av eventuella spekulationsproblem. Sådana problem har dock aldrig funnits¹⁸⁷.

Kommunen ställer inget krav, till skillnad från andra undersökta kommuner, på hur länge en tomtsökande måste ha ägt tomten innan den får säljas vidare. Man kan när som helst efter förvärv av kommunen, förutsatt att man blivit lagfaren ägare, sälja tomtmarken vidare oavsett om den är bebyggd eller inte.

Om det är så att sökande av någon anledning, till exempel på grund av arbetslöshet, sjukdom, bristande betalningsförmåga inte kan fullfölja tomtköpet kan detta avbrytas. I sällsynta fall har detta inträffat och har i korthet inneburit, att efter lite administrativt arbete har tomten sålts på nytt till annan sökande.

Prissättning

Fram till år 1997 baserades prissättningen för småhustomter för enskilt byggande till övervägande del på de exploateringskostnader som kommunen hade för sitt nybyggnadsområde. I detta ingick kostnader för råmark, gatu- och parkanläggningar, administration och räntor. Tomtköparen debiterades separat för avgifter avseende nybyggnadskarta, anslutningsavgifter för kommunalt vatten och avlopp samt för bygglov. Vid prissättningen togs även hänsyn till Länsbostadsnämndens tomtbelopp för småhus. I och med avregleringen av bostadsmarknaden försvann bland annat Länsbostadsnämndens tomtbelopp. Detta medförde att fler möjligheter för kommunen att pröva nya former för försäljning av bostadsmark öppnades. År 1997 lade

¹⁸⁶ Kurt Lindkvist, Eslövs kommun (2004-10-04).

¹⁸⁷ Kurt Lindkvist, Eslövs kommun (2004-10-04).

kommunledningskontoret därför fram ett nytt förslag till prissättning på småhustomter vilket också antogs i kommunfullmäktige samma år.

Den 1 augusti 1997 trädde en ny prissättning för friköpta småhustomter i kraft inom kommunen. Följande prissättning blev gällande vid försäljning av kommunal tomtmark:

- 135 000 kr/tomt + 30 kr/kvm, gällande för småhustomter inom Eslövs tätort.
- 125 000 kr/tomt + 20 kr/kvm, gällande för småhustomter utanför Eslövs tätort.

På detta sätt gjorde kommunen det möjligt att skilja på prissättningen för mark innanför och utanför Eslövs tätort. För tomter med bättre läge och mer attraktivitet, det vill säga inom tätorten kunde ett högre pris tas ut. I köpeskillingen för bostadsmark fastslogs även att kostnader för råmark, gatu- och parkanläggningar, terrassering, vatten- och avloppsanläggningar, nybyggnadskarta, geoteknisk undersökning, fastighetsbildning, plankostnader, räntor samt administration skulle ingå.

Under 2001 kunde en markant ökning av efterfrågan på småhustomter inom kommunen noteras. Eslöv har alltsedan dess blivit mer och mer attraktiv för enskilda småhusbyggare. År 2002 insåg kommunen att priserna på småhustomter som legat stilla sedan 1997 måste höjas. Enligt kommunfullmäktigebeslut skall intäkterna från småhusförsäljningen täcka exploateringskostnaderna som man haft för aktuellt område. Med denna princip insåg man att man i till exempel Flyinge tätort skulle behöva höja grundpriset med 15 000 kr och dessutom fördubbla kvadratmeterpriset.

Den 1 augusti 2002 togs därför följande beslut om att ändra prissättningen på kommunens småhustomter:

- 150 000 kr/tomt + 50 kr/kvm, gällande för småhustomter inom Eslövs tätort.
- 130 000 kr/tomt + 30 kr/kvm, gällande för småhustomter utanför Eslövs tätort.

I fortsättningen skall priserna korrigeras varje år. Anledningen till att kommunen dröjt så länge med höjningen som till år 2002 beror helt enkelt på att det inte såldes några småhustomter i kommunen under flera år¹⁸⁸.

I förslag till kommunfullmäktige i juni 2003 ändrade därför kommunen prissättningen återigen för småhustomter. Fån och med den 1 augusti 2003 trädde den nya prissättningen i kraft:

- 170 000 kr/tomt + 70 kr/kvm, gällande för småhustomter inom Eslövs tätort och Stehag.
- 140 000 kr/tomt + 40 kr/kvm, gällande för småhustomter i Flyinge.
- 130 000 kr/tomt + 30 kr/kvm, gällande för övriga orter utanför Eslövs tätort.

¹⁸⁸ Sydsvenska Dagbladet, (2002-04-18).

Dessa tomtpriser innefattar på samma sätt som förut anslutningsavgifter till VA, geoteknisk undersökning samt nybyggnadskarta.

När en småhustomt för enskilt byggande skall prissättas utgår man fortfarande från självkostnadsprincipen. Priset skall täcka de exploateringskostnader som kommunen har för att ställa inordning tomterna¹⁸⁹. Vanligtvis upprättas kostnadskalkyler för hela nybyggnadsområden och därefter per tomt. Ett prisförslag utformas som sedan överlämnas till kommunfullmäktige för godkännande.

Kommunens priser på småhustomter ligger generellt ca 25 % lägre än marknadsvärdet¹⁹⁰. Varför man lagt sig på denna nivå beror på den tröghet som funnits i efterfrågan på tomter inom kommunen. Idag hinner man inte med efterfrågan¹⁹¹. År 2005 planerar Eslöv kommun därför att ytterligare höja priset för småhustomter. Förslag till nytt pris är på gång och kommer troligtvis att hamna runt ca 300 000 kr/tomt inom Eslövs tätort.

Analys av försäljningsdata

Nedan presenteras en sammanställning över försäljningsdata för sålda tomter av Eslöv kommun. Fram till och med 1996 tillkom avgift för VA, därefter ingår avgiften i försäljningspriset. Materialet har tagits fram i enlighet med bilaga 3.

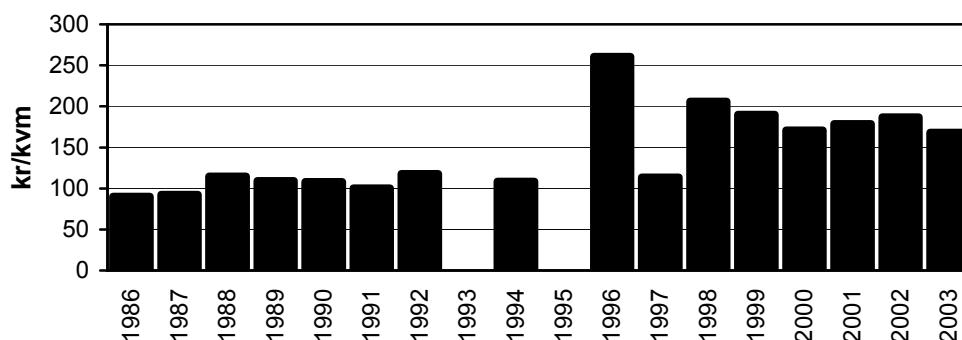
År	Antal st	Intäkt kr	Area kvm	Kvot kr/kvm	Max kvm	Min kvm	Medeltomt	
							kvm	kr
1986	13	896 736	9 961	90	921	460	766	68 980
1987	20	1 371 530	14 849	92	922	612	742	68 577
1988	11	840 020	7 315	115	968	442	665	76 365
1989	20	1 754 466	16 058	109	1 033	395	803	87 723
1990	15	1 386 320	12 814	108	961	729	854	92 421
1991	19	1 777 980	17 704	100	1 238	698	932	93 578
1992	2	187 916	1 597	118	805	792	799	93 958
1994	6	566 733	5 230	108	1 337	671	872	94 456
1996	1	175 000	672	260	672	672	672	175 000
1997	1	152 000	1 337	114	1 337	1 157	1 337	152 000
1998	2	316 000	1 535	206	859	676	768	158 000
1999	7	1 119 000	5 888	190	1 098	634	841	159 857
2000	14	2 321 000	13 579	171	1 645	670	970	165 786
2001	63	9 811 000	54 868	179	1 239	644	871	155 730
2002	78	11 798 000	63 201	187	1 147	644	810	151 256
2003	44	6 853 000	40 758	168	1 762	755	926	155 750

FIGUR 18 Försäljningsdata för sålda tomter av Eslöv kommun. Ofärgat fält anger att värdena är hämtade och beräknade från kommunen. Grått fält anger att värdena är hämtade och beräkna utifrån Ljungquist Ortprissystem. För förklaring se bilaga 3.

¹⁸⁹ Sydsvenska Dagbladet, (2003-06-05).

¹⁹⁰ Kurt Lindkvist, Eslövs kommun (2004-10-04).

¹⁹¹ Kurt Lindkvist, Eslövs kommun (2004-10-04).



FIGUR 19 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan.

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset på småhustomter i Eslöv kommun ligger lägre än både Malmö och Helsingborg kommun. Under 1990-talet såldes nästan inga tomter. Enstaka försäljningar har gett avvikande utslag i diagrammet ovan, exempelvis år 1996 och 1997. Prisbilden av enstaka försäljningar utgör inget bra statistiskt material utan får analyseras utifrån denna åtanke.

Mellan åren 2000 till 2003 har försäljningarna ökat till antalet. Eslöv blir mer och mer attraktivt och efterfrågan på tomter ökar¹⁹². Närbkontakten med den expansiva öresundsregionen kan vara en bidragande faktor till den positiva prisökningen av kommunala småhustomter. Kommunen har ambition att möta denna efterfrågan. Kommunen har planer på att öka antalet småhustomter till försäljning i den kommunala tomtkön. Som en direkt följd av den ökade efterfrågan kan också priserna höjas.

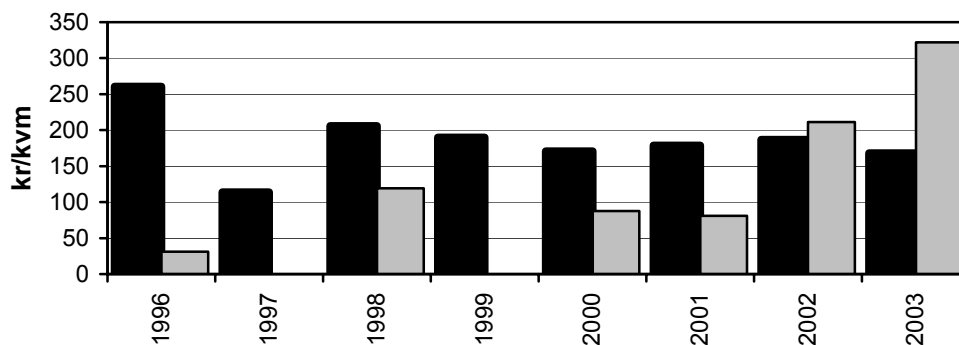
Jämförelse med privata försäljningar

Nedan presenteras en sammanställning över försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Eslövs kommun. Materialet har tagits fram i enlighet med bilaga 3.

År	Antal st	Intäkt kr	Area kvm	Kvot kr/kvm	Max kvm	Min kvm	Medeltomt	
							kvm	kr
1996	1	10 000	319	31	319	319	319	10 000
1998	1	91 000	763	119	763	763	763	91 000
2000	1	90 000	1 026	88	1 026	1 026	1 026	90 000
2001	1	60 000	743	81	743	743	743	60 000
2002	1	150 000	710	211	710	710	710	150 000
2003	3	1 050 000	3 262	322	1 234	1 014	1 087	350 000

FIGUR 20 Försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Eslövs kommun. För förklaring se bilaga 3

¹⁹² Sydsvenska Dagbladet, (2004-12-17).



FIGUR 21 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Svarta staplar avser kommunala försäljningar och gråa privata.

Vid jämförelse mellan kommunala och privata försäljningar framgår enligt figurerna ovan att de privata priserna generellt är lägre. Inte förrän under de senaste åren ligger det genomsnittliga kvadratmeterpriset för privata tomter högre än de kommunala. Värden måste dock tolkas restriktivt eftersom de privata försäljningarna är mycket färre till antalet och att materialet i sin natur inte är helt jämförbar, till exempel har tomternas läge ej beaktats. För att göra en så korrekt jämförelse som möjligt måste hänsyn tas till läget. Ur försäljningsdatan har därför jämförbara kommunala och privata objekt tagits ur för en närmare analys.

Eftersom det inte finns så många privata jämförelseobjekt i Eslöv valdes tomter som sålts samma år samt så nära varandra som möjligt.

Vegeholm 5
Såld av kommunen år 1998
859 kvm
161 000 kr
187 kr/kvm

Ryssland 8
Såld av privatperson år 1998
763 kvm
91 000 kr
119 kr/kvm

Vid jämförelse mellan tomterna Vegeholm 5 och Ryssland 8 som såldes samma år, visar det sig tydligt att den privat sålda tomten betingade ett lägre pris. Ryssland 8 var hela 36 % billigare per kvadratmeter än Vegeholm 5. Tomterna är placerade inom Eslöv tätort med ett avstånd om cirka 800 meter från varandra.

Nyckelharpan 3
Såld av kommunen år 2003
730 kvm
187 000 kr
256 kr/kvm

Boken 2
Såld av privatperson år 2003
1 014 kvm
460 000 kr
454 kr/kvm

Vid jämförelse mellan tomterna Nyckelharpan 3 och Boken 2 som såldes samma år, visar det sig tydligt att den privat sålda tomten betingade ett högre pris. Boken 2 var hela 77 % dyrare per kvadratmeter än Nyckelharpan 3. Tomterna är placerade inom Eslöv tätort med ett avstånd om cirka 1 500 meter från varandra.

Analys av Simrishamn kommun

Simrishamn kommun ligger på Österlen i Skånes sydöstra del. Kommunen är stor med skånska mått sett och har en areal på 393 km²¹⁹³. I kommunen finns 10 tätorter:

- Simrishamn
- Baskemölla
- Vik
- S:t Olof
- Kivik
- Gärsnäs
- Brantevik
- Skillinge
- Hammenhög
- Borrby

Simrishamn är kommunens tätort med mer än 6000 invånare. Befolkningsmängden i kommunen har minskat från 23 815 personer år 1950 till 19 533 personer år 2004¹⁹⁴. Jordbruk, fiske och fruktodling är av stor betydelse för kommunens näringsliv och tradition. Även tillverkningsindustrin på orten grundar sig i förädling av produkter från jordbruk och fiske.

Simrishamns kommunfullmäktige består under nuvarande mandatperiod av 15 socialdemokrater, 9 moderater, 5 centerpartister, 5 österlenspartister Simrishamn, 4 sjukvårdspartister, 4 folkpartister, 3 vänsterpartister, 2 kristdemokrater, 1 sverigedemokrat och 1 miljöpartist¹⁹⁵.

Kommunens tomtkö

Simrishamn kommun har ingen tomtkö. Den som vill köpa en tomt av kommunen får inkomma med sina önskemål. Kommunen kan därefter reservera en tomt åt den sökande. Det är helt avgiftsfritt att få en tomt reserverad. En reservation är giltig i högst 3 månader och inom denna tid måste bygglovsansökan lämnas. Tidsfristen förlängs om avgörande för bygglov drar ut på tiden. Är det däremot så att bygglovsansökan återkallas utan att den ersätts med ny är reservationen förfallen.

Kommunens tomtmarksbestånd är relativt konstant då endast ett fåtal tomter säljs per år. Det händer mycket sällan att två intressenter ansöker om samma tomt.

Kommunala småhustomter

Kommunen tillhandahåller avstyckade och byggklara tomter för försäljning. Upplåtelseformen för samtliga småhustomter är äganderätt. Beståndet består till övervägande del av strötomter som blivit kvar sedan utbyggnaden på 1970-talet.

Något bostadsbyggnadsprogram har kommunen ej utformat. Däremot talar översikts- och detaljplanerna om vilka områden som är aktuella för byggnation. Simrishamn kommun samarbetar med byggföretagen Drömhus i Skåne och Örementhus AB på så sätt att företagen annonserar ut sina produkter i samband med kommunens lediga tomter.

¹⁹³ www.simrishamn.se (2004-10-09).

¹⁹⁴ SCB (2004-10-09).

¹⁹⁵ www.simrishamn.se (2004-10-09).

Regler vid tilldelning

Möjligheterna att reservera färdigställda småhustomter hos kommunen skall ges enskilda personer som har för avsikt att uppföra bostadshus för eget bruk. Tomterna är således avsedda för småhusbyggnation med permanentboende.

De som köpt småhustomter av Simrishamn kommun har alla hitintills fullföljt sina byggnationer enligt planerat. Därför anser kommunen att det inte är nödvändigt att i köpehandlingen ställa villkor på att marken skall bebyggas inom en viss tid från det att tillträde skett. Kommunen ställer således inte detta villkor.

Prissättning

Det råder en viss tröghet i att anpassa prisnivån för kommunens byggklara tomter till marknaden. I praktiken är tomtpiserna subventionerade eftersom efterfrågan på kommunala tomter är väldigt liten¹⁹⁶. Anledningen till detta är att läget på kommunens tomter är betydligt sämre än vad som erbjuds på den privata marknaden. En annan anledning är att de privata marknadsför sig bättre.

Det är tekniska kontoret som har till uppgift att se över prissättningen för småhustomter. År 2001 gjordes en översyn på hur prissättning av tomtmark skett i förhållande till de kostnader som kommunen haft. Arbetet resulterade i ett förslag till ändrad prissättning av kommunägda småhustomter för villabebyggelse.

Det visade sig att prissättningen var långt ifrån anpassad till de verkliga kostnaderna. Exempelvis uppgick kostnaderna år 1992 till ca 100 000 kr per byggklar tomt. I denna prissättning togs inte heltäckande kostnader ut för till exempel kart-, lantmäteri-, geoteknik, arkeologi-, översikts- och detaljplanarbete.

Före år 2002 gällde en generell prissättning vid försäljning av kommunal tomtmark:

- 80 000 kr/tomt för Simrishamn, Gröstorps, Baskemölla, Brantevik, Kivik och Skillinge.
- 65 000 kr/tomt för övriga områden i kommunen.

Kostnaden som kommunen har för råmark är starkt sammankopplat med vilket läge marken har. Kostnader för att ta fram och färdigställa en byggklar småhustomt är däremot inte direkt lägesberoende. Vilket pris som ska sättas på en kommunägd småhustomt beror framför allt på vilka faktiska kostnader som kommunen haft för iordningställandet av tomt.

För att få en bild över rådande kostnadslägen, utförde tekniska kontoret i Simrishamn kommun under år 2001 kostnadsberäkningar per kvadratmeter för tomter inom kommunen. Beräkningarna krävde att en del kostnadsposter baserades på kända kostnader för tidigare utförda exploateringar. Andra kostnadsposter utgjordes av bedömda värden. Resultatet blev ett nytt förslag till prissättning, baserat på tre exploateringsområden: Gröstorps, Nyhem/Vik och Baskemölla, se bilaga 9.

¹⁹⁶ Anders Hellström, Simrishamn kommun (2004-09-27).

Den 1 juli 2002 fastställdes därför nya priser för friköpta småhustomter inom kommunen. Följande prissättning blev gällande vid försäljning av kommunal tomtmark:

- 240 000 kr/tomt (< 800 kvm) för Simrishamn, Gröstorp, Baskemölla, Brantevik, Kivik och Skillinge.
- 240 000 kr/tomt + 300 kr/kvm (> 800 kvm) för Simrishamn, Gröstorp, Baskemölla, Brantevik, Kivik och Skillinge.
- Tomter färdigställda för bebyggelse före år 2000 säljes för 150 000 kr/st.
- 140 000 kr/tomt (< 800 kvm) för kommunens övriga områden.
- 140 000 kr/tomt + 180 kr/kvm (> 800 kvm) för kommunens övriga områden.
- Tomter färdigställda för bebyggelse före år 2000 säljes för 80 000 kr/st.

Genom kommunfullmäktiges beslut i maj 2003 ändrades prissättningen på nytt. Efter 1 juni 2003 gäller därför följande prissättning vid försäljning av kommunal tomtmark:

- 240 000 kr/tomt (< 800 kvm) för Simrishamn, Gröstorp, Baskemölla, Brantevik, Kivik och Skillinge.
- 240 000 kr/tomt + 300 kr/kvm (> 800 kvm) för Simrishamn, Gröstorp, Baskemölla, Brantevik, Kivik och Skillinge.
- 100 000 kr/tomt (< 800 kvm) för kommunens övriga områden.
- 100 000 kr/tomt + 130 kr/kvm (> 800 kvm) för kommunens övriga områden.

Tomtpriset fastställs på detta sätt dels genom ett fast pris för tomstorlek upp till 800 kvm och dels genom ett pristillägg för antalet kvadratmeter som tomten överstiger 800 kvm. Tomtpriserna differentieras också genom att kommunen tar ut ett högre pris på tomter inom kustsamhällena och lägre pris på övriga orter.

År 2003 beslutade kommunfullmäktige att tekniska nämnden i Simrishamn kommun erhöill befogenhet att utifrån individuell prövning besluta om avsteg från generell beslutade tomtprisivåer. Detta är avsett att gälla främst byggklara småhustomter som stått osålda i över 3 år. Nedan presenteras en sammanställning av prissättningen för svårsålda tomter.

Fastighet	Areal (kvm)	Tomtpris (kr)	Fastighet	Areal (kvm)	Tomtpris (kr)
Betan 4	1 114	167 100	Selen 1	474	80 000
Betan 5	1 523	228 450	Selen 2	531	80 000
Betan 6	1 142	171 300	Stigbygeln 7	707	100 000
Betan 7	1 356	203 400	Stigbygeln 8	748	100 000
Betan 8	988	148 200	Tränsen 7	709	100 000
Betan 9	1 346	201 900	Tygeln 4	606	100 000
Remmen 1	476	80 000	Tygeln 7	666	100 000
Sadeln 2	652	100 000	Dalen 15	700	55 000
Sadeln 5	449	80 000	Åsen 7	640	55 000
Sadeln 6	444	80 000	Kolenekärr 1	618	55 000

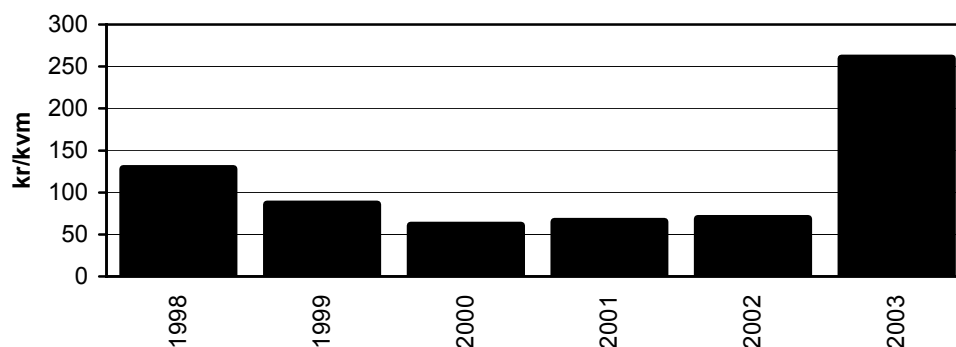
FIGUR 22 Prissättning av svårsålda tomter i Simrishamn kommun.

Analys av försäljningsdata

Nedan presenteras en sammanställning över försäljningsdata för sålda tomter av Simrishamn kommun. Materialet har tagits fram i enlighet med bilaga 3.

År	Antal st	Intäkt kr	Area kvm	Kvot kr/kvm	Max kvm	Min kvm	Medeltomt kvm	kr
1998	3	240 000	1 878	128	705	518	626	80 000
1999	2	130 000	1 518	86	803	715	759	65 000
2000	2	160 000	2 644	61	1 352	1 292	1 322	80 000
2001	2	160 000	2 458	65	1 295	1 163	1 229	80 000
2002	2	160 000	2 326	69	1 633	693	1 163	80 000
2003	5	1 216 000	4 689	259	1 301	801	938	243 200

FIGUR 23 Försäljningsdata för sålda tomter av Simrishamn kommun. Grått fält anger att värdena är hämtade och beräkna utifrån Ljungquist Ortprissystem. För förklaring se bilaga 3.



FIGUR 24 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan.

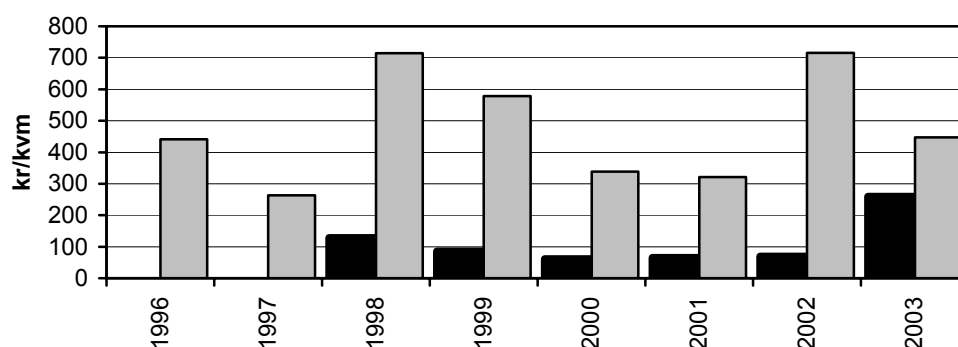
Försäljningsdatan för Simrishamns kommun innehåller inget stort jämförbart material. Anledningen till detta är att det helt enkelt inte har skett fler försäljningar av kommunala småhustomter. Genomsnittligt kvadratmeterpris ligger långt under de övriga kommunerna som har studerats. Under år 2003 beslutades att prissättningen för småhustomter skulle höjas kraftigt. Kommunen sålde under detta år 5 stycken tomter enligt de nya nivåerna. Om huruvida denna nivå håller i sig är ovisst. Det kommer att bli viktigt för kommunen att marknadsföra sig och sälja tomter i attraktiva områden om de vill fortsätta med försäljning av småhustomter.

Jämförelse med privata försäljningar

Nedan presenteras en sammanställning över försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Simrishamn kommun. Materialet har tagits fram i enlighet med bilaga 3.

År	Antal st	Intäkt kr	Area kvm	Kvot kr/kvm	Max kvm	Min kvm	Medeltomt kvm	kr
1996	3	745 000	1 690	441	803	400	563	248 333
1997	3	611 000	2 323	263	1 203	465	774	203 667
1998	2	570 000	798	714	413	385	399	285 000
1999	9	3 205 000	5 541	578	1 574	408	616	356 111
2000	7	2 010 000	5 940	338	1 862	309	849	287 143
2001	8	2 510 000	7 806	322	1 782	490	976	313 750
2002	10	4 916 000	6 867	716	1 204	383	687	491 600
2003	8	3 415 000	7 635	447	1 416	374	954	426 875

FIGUR 25 Försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Simrishamn kommun. För förklaring se bilaga 3



FIGUR 26 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Svarta staplar avser kommunala försäljningar och gråa privata.

Vid jämförelse mellan kommunala och privata försäljningar framgår enligt figurerna ovan att de privata priserna är mycket högre. Värden måste dock tolkas restriktivt eftersom de privata försäljningarna är fler till antalet och att materialet i sin natur inte är helt jämförbar, till exempel har tomternas läge ej beaktats. För att göra en så korrekt jämförelse som möjligt måste hänsyn tas till läget. Simrishamn har mycket fritidsbebyggelse på grund av sina vackra omgivningar. Därför har det sålts många kustnära tomter på den privata marknaden. Priserna för dessa tomter är mycket höga som synes i ovan figur. En jämförelse mellan de privata och kommunala försäljningarna blir därför svår. Vid analys av försäljningsdatan hittades inga lämpliga jämförbara tomter.

Förslag på handlingsätt

I detta stycke vill vi ge förslag på handlingsätt vid försäljning av kommunal tomtmark. Förslagen är en direkt följd av de iakttagelser vi gjort och de erfarenheter som yrkesverksamma personer delat med sig av under arbetets gång. Vi har utgått från följande frågeställningar:

- Vad kan göras för att öka antalet försäljningar av småhustomter inom en kommun och för att minska trögheten?

- Ska kommunerna sälja småhustomter? Kan försäljningen skötas på ett annorlunda sätt?
- Hur skulle försäljningsprocessen kunna effektiviseras?
- Kan kommunerna lära sig något av varandra?

Kommunala tomtförsäljningar

Önskan om att öka de kommunala tomtförsäljningarna är på många håll stor, både från allmänhetens och de kommunalarbetandes sida. Politiker och tjänstemän i de kommunala förvaltningarna strävar givetvis efter att göra kommunen attraktiv för såväl befintlig som den blivande befolkningen. Ökad inflyttning till en kommun ses som något positivt. I kommuner där det finns en stor efterfrågan på småhustomter är påtryckningarna störst.

Försäljningar av kommunala småhustomter ökar stadigt i Eslöv kommun. Efterfrågan på småhustomter har ökat markant under de sista åren och kommunen gör mycket för att försöka möta denna. Kommunen har dock varit lite väl försiktig i sina prishöjningar. I takt med att efterfrågan på småhustomter ökat har också priserna ökat, men för sent¹⁹⁷. Prisökningarna har kommit först när många tomter sålts av och kommunen konstaterats att man kunde ha tagit ut mer. Det råder således en viss tröghet i prisutvecklingen för småhustomter i Eslövs kommun. Kommunen behöver få större framförhållning i sina försäljningar men också mer information om hur efterfrågan på småhustomter ser ut. På detta sätt kan kommunen förbereda sig bättre och ta ut mer marknadsmässiga tomtpriser.

Simrishamn är den kommun som säljer minst antal småhustomter per år av de fyra kommuner vi studerat. För att försäljningen skall öka krävs många krafttag. Framförallt är det ambitionsnivån som måste höjas. Idag görs inga aktiva insatser för att öka markreserven och därmed frigöra fler tomter som på sikt kan försäljas till privatpersoner. De markområden som kommunen har i sin reserv är inte attraktiva nog¹⁹⁸ och kan inte ”konkurrera” med de privata tomtförsäljningar som sker inom kommunens gränser. Att köpa mark för framtida bostadsändamål vore därför en god idé för Simrishamns kommun. Givetvis måste efterfrågan möta utbudet. Ingen har nytta av en mängd tomter om ingen är villig att köpa dem.

Ett steg i att öka efterfrågan kan då vara att marknadsföra sig. Genom marknadsföring blir man sedd och får ”kunder”. Kanske är det så att folk inte känner till att Simrishamn kommun faktiskt har tomter till salu. Idag finns det ingen kommunal tomtkö och inget utarbetat sätt på vilket man förmedlar sina tomter. Givetvis återkommer vi till frågan hur stor efterfrågan är på småhustomter i Simrishamn kommun. Generellt gäller att kommunerna bör etablera tydliga och klara försäljningsmål som ligger i linje med deras ambitioner och kapacitet samt med den efterfrågan som finns på marknaden.

¹⁹⁷ Kurt Lindkvist, Eslöv kommun (2004-10-04).

¹⁹⁸ Anders Hellström, Simrishamn kommun (2004-09-27).

Försäljningsprocessen

Vi har sett att det finns stora olikheter i hur försäljningsprocessen går till i de fyra kommunerna. Malmö och Helsingborgs kommun är de två som visar stort ambition att sälja småhustomter. I Simrishamn och Eslöv råder en viss tröghet. Eslövs kommun är dock på frammarsch eftersom efterfrågan på tomter har ökat. För självklart är det så, om efterfrågan på kommunala småhustomter är hög, ökar på sikt också utbudet.

Malmö kommun har stora ambitioner att sälja småhustomter via den kommunala tomtkön. Inställningen är att sälja så många tomter som man hinner med eftersom man vill möta efterfrågan. Malmö kommun har en klar och tydlig förmedlingsprocess. Varje försäljning vandrar mellan kommunens olika förvaltningar på ett strukturerat sätt. Malmö kommun har sin egen tomtförmedlare som arbetar heltid. Arbetet kräver god kännedom om vad som krävs för att en tomt skall bli byggklar. Eftersom Malmö kommun säljer upp emot 100 tomter varje år krävs mycket administrativt arbete. Detta arbete består bland annat i att kontrollera tidplaner, detaljplaner, förrättningskartor, skicka ut kartor och intresseanmälan. Därefter skall inkomna intresseanmälningar bearbetas och sorteras ut efter könnummer. Tomtförmedlaren sköter all kontakten med tomtköparna och deras banker. Vi anser att Malmö kommun är ett gott föredöme för andra kommuner då det gäller försäljningsprocessen.

Givetvis finns det sätt på vilken förmedlingsprocessen skulle kunna effektiviseras. I många fall är det en tidskrävande process där mycket görs ”för hand” av en förmedlare. Generellt har vi förvånats över hur lite som dokumenteras av kommunerna då de köper eller säljer mark. Ingen av de fyra kommunerna hade klart för sig var uppgifter om gjorda försäljningar direkt fanns att tillgå på ett enkelt och överskådligt sätt. Mycket av materialet vi samlat in fanns på olika ställen inom den kommunala förvaltningen. Vi har inte fått någon information i digital form utan allt har samlats in från dokument i pärmar. Troligtvis skulle mycket av förmedlarens arbete underlättas om material från tidigare försäljningar finns att tillgå i digital form. Det blir då lättare att samköra listor med varandra.

Förmedlaren lägger ner stor möda och vikt vid att skicka ut intresseanmälningar och bearbeta dem när de kommer tillbaka. I kommuner där det sker många försäljningar och där efterfrågan på småhustomter är hög vore det därför önskvärt att ta hjälp av datorer och Internet. Intresseanmälan och fördelning enligt könnummer skulle med lätthet kunna administreras på kommunens hemsida. På samma sätt som många fastighetsbolag idag administrerar information och fördelning av bostäder efter kötid skulle kommunerna kunna göra. Måhända att det inte är möjligt i de kommuner där efterfrågan på tomter är låg. Givetvis måste antal tomtsökande vara så pass stort att det lönar sig att upprätta ett sådant forum.

För att upprätta och underhålla en sådan tjänst krävs att denna kompetens finns inom aktuell förvaltning. Om så inte är fallet kan ett alternativ vara att lägga ut det administrativa arbetet på mäklari. Marknadsföring och förmedling av tomterna sker då av personer som enbart sysslar med detta. Frågan som uppkommer är givetvis om detta är ett lönsamt alternativ. Om det kommunala utbudet på tomter är stort tror vi att detta kan vara en rimlig lösning. Kommunen sköter då allt planarbete och föregående handläggning till dess att tomten är byggklar. Därefter tar en mäklarfirma över och

förmedlar tomten efter könummer eller högstbjudande. Mäklaren håller i alla kontakter med kreditgivare och följer kommunens anvisningar vad gäller krav och regler vid tilldelning. Kommunen godkänner köparen och när köpet är klart är processen avslutad. På detta sätt effektiviseras kommunen arbete och kan koncentreras till det viktiga planarbetet och att skapa fler byggklara tomter som kan förmedlas i den kommunala tomtkön.

I kommuner där utbud och efterfrågan fortfarande är litet och försäljningen är mindre tidskrävande kommer troligtvis en mäklartjänst att kosta kommunen mer än vad det smakar. Det blir förmodligen mest lönsamt att fortsätta att sköta försäljningen i egen regi.

Försörjningsprogram

Många kommuner fastslår olika typer av försörjningsprogram. De upprättas i kommunerna för att bibehålla och skapa god framförhållning och planering i samhällsutvecklingen. Mark- och bostadsförsörjningsprogram är ett mycket bra instrument för kommuner att använda sig av då de vill etablera och initiera en utveckling mot uppställda mål. Dokumentet blir kommunens program för förberedelser och genomförande av detaljplaner som reglerar utbyggnaden av områden för boende. Lunds kommun är ett exempel på en Skånsk kommun som etablerat denna typ av försörjningsprogram. Programmet finns att ladda ner för läsning på kommunens hemsida¹⁹⁹.

Programmet ger också en möjlighet för allmänheten att ta del av de ambitioner och mål som finns hos kommunens mark- och exploateringsenhet. En viktig del av kommunens arbete är att visa, både för sina nuvarande kommuninvånare men också för presumtiva, vilka förhållningssätt man har i mark-, bostads- och exploateringsfrågor. Kommunen kan precisera önskvärd och planerad bostadsproduktion under de kommande åren. Mark- och bostadsförsörjningsprogram utgår från gällande översiktsplan och sträcker sig vanligtvis under en period av 2 till 4 år.

Nedan presenteras exempel på vad ett mark- och bostadsförsörjningsprogram kan innehålla²⁰⁰:

- Mål och inriktning på markreserver.
- Mål och inriktning på företagsområden.
- Redovisning av kommunala mål och inriktning för varje delområde – mark och bostäder.
- Beskrivning av varje delområde.
- Nulägesbild över utbyggnadsområden för bostäder.
- Programförklaring som för varje delområde innehåller berörda aktörers aktiviteter.
- Enkla och överskådliga kartor för varje delområde.

¹⁹⁹ www.lund.se (2005-02-12).

²⁰⁰ www.lund.se (2005-02-12).

Vi vill ge som förslag till alla de kommuner vi studerat att upprätta denna typ av försörjningsprogram. På detta sätt får alla berörda tjänstemän ta del av vilka planer och mål kommunen har för mark- och bostadsförsörjningen. Något mycket positivt är att man från allmänhetens sida får ta del av planeringen. Programmet kan sägas utgöra inte bara information utan även reklam och marknadsföring för kommunens verksamhet. Genom att allmänheten får kunskap om vilka mark- och bostadsförsörjningsplaner som finns kan de själva ta fördel av dem. Exempelvis genom att förvärva en egen friköpt småhustomt i kommunen. För att mark- och bostadsförsörjningsprogrammen skall nå ut till alla är det en god idé att lägga upp det på kommunens hemsida. Internet ökar idag tillgängligheten på information. När tillgängligheten på information ökar, ökar också användandet av den.

AVSLUTNING

RAPPORTENS AVSLUTANDE kapitel innehåller fem rubriker: slutsats, diskussion, utvecklingsområden, källförteckning och figurförteckning. Här tar vi främst upp och diskuterar olika aspekter och sätt att se på våra resultat. Vi preciserar vad vi kommit fram till. Rapporten är inte en stängd bok utan går att utveckla. Vi vill därför också presentera vilka utvecklingsområden vi finner lämpliga.

Slutsats

I slutsatsen ämnar vi uppfylla syftet med rapporten, det vill säga kartlägga hur fyra skånska kommuner prissätter tomtmark vid försäljning till privatpersoner. Syftet är också att studera hur svensk lagstiftning påverkar denna prissättning.

Synen på markvärdestegringar har skiftat under det gångna seklet. I mitten på 1900-talet gjordes stora reformarbeten i landet för att motverka markvärdestegringar eftersom de ansågs vara negativa. Oförtjänta markvärdestegringar skulle tillfalla samhället och inte den enskilda markägaren. Arbetet för statliga utskott låg därför i att förstärka kommunernas markpolitik. Grunden för resonemanget låg i tron på att ett stort kommunalt markinnehav skulle förbättra förutsättningarna för att hålla nere markvärdestegringen. En aktiv och målmedveten politik på kommunal nivå skulle således möjliggöra detta mål.

Under årens lopp har synen på markvärdestegringar ändrats och numera ses den i många fall som något positivt. Numera förvärvar kommunerna inte mark i någon större utsträckning. Tidigare förde staten markpolitiken i större utsträckning än vad som görs idag. Att det är viktigt att driva en lokal markpolitik syns utifrån en mängd olika aspekter. Vi har förstått att det är på denna nivå som utvecklingen av mark- och bostadsförsörjningen bäst kan överblickas. Det är i mångt och mycket efterfrågan på mark och bostäder som lägger grunden för planeringen och utförandet av bostadsutvecklingen. För att skapa en god markpolitik krävs det framförhållning och långsiktig planering av specifika mål och riktlinjer. Vi anser att detta sköts bäst på kommunal nivå. Kommunernas självbestämmanderätt vad gäller mark- och bostadsförsörjningen har blivit en naturlig del av den marknadsekonomi som råder i vårt land. Som jämförelse kan nämnas att staten uteslutande säljer sin mark till högstbjudande, det vill säga marknadsvärde. Motiven till att kommunerna, som också skall representera befolkningen, inte väljer att sälja till marknadsvärdet ter sig i sammanhanget märkligt. Det råder således delade uppfattningar om hur samhället lämpligast tillgodoser och uppfyller markpolitikens mål.

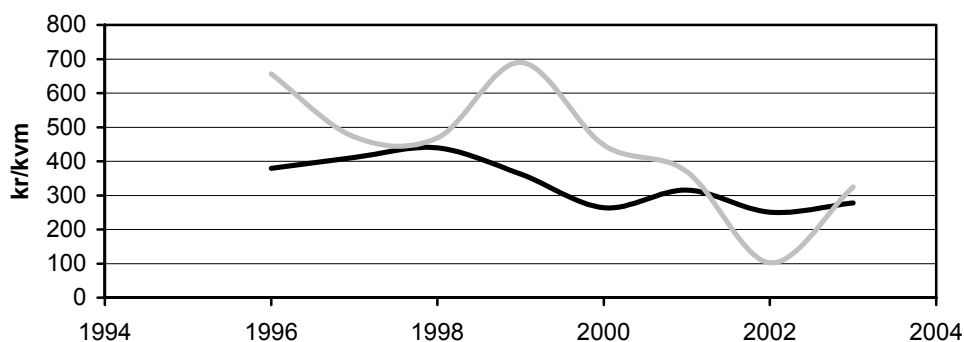
Under vårt arbete har vi kommit fram till att det inte finns en specifik lag för kommunerna att stödja sig på vid prissättning av kommunala småhusomter. En rad av lagar måste tillämpas. Kommunallagen är framförallt den lag som preciserar på vilket sätt en kommun skall vara verksam mot sina invånare. I lagen återfinns vilka åtaganden och skyldigheter en kommun har då det gäller deras affärsmässiga verksamhet. Kommuner skall inte bedriva näringsverksamhet som har som mål att generera vinst. Vår tolkning är att kommuner inte får sälja tomter om vinst görs. Tomtpriset skall istället sättas så att kostnaderna som kommunen haft för att färdigställa tomten så långt som möjligt täcks. Enligt kommunallagen skall alla

kommuninvånare ha samma chans att förvärva en tomt. Vår studie visar att ett tomtkössystem bäst uppfyller detta krav.

I plan- och bygglagen regleras planmonopolet vilket utgör det viktigaste verktyget för kommunerna att styra mark- och bostadsutvecklingen dit de vill. Genom översikts- och detaljplaner utövar kommunerna sin bestämmanderätt över markanvändningen. Planmonopolet har i vår studie visat sig vara det främsta verktyget som kommunerna använder sig av.

Kommunerna kan även använda sig av förköp och expropriation och för att få tillgång till mark. Förköp är ett relativt outnyttjat förfaringssätt. Ingen av de fyra kommunerna som har studerats har använt förköp i någon större utsträckning för att förvärva mark. Expropriationsförfarandet förekommer oftare. Dock är expropriationsförfarandet en långdragen process som både kommuner och privatpersoner helst vill slippa. Innan expropriation kommer till stånd kommer parterna därför oftast överens om frivillig försäljning.

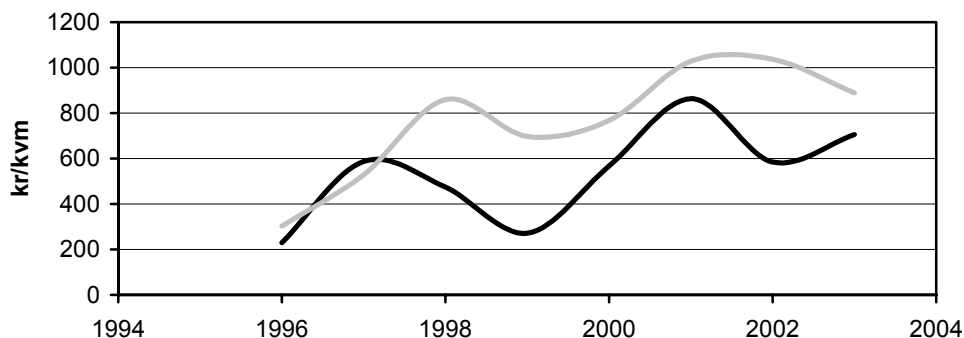
Vi har sett att prissättningen på småhustomter i de fyra skånska kommunerna skiljer sig från varandra. I Helsingborg kommun har man en stor markreserv att sälja mark från. Kommunen tillämpar tomtkösystemet och säljer mellan 0-80 tomter/år till privata intressen. Prissättningen sker enligt en grundläggande princip: att priset skall täcka kostnaderna som kommunen har haft för att färdigställa tomten. Helsingborg kommun är den enda av de fyra kommunerna som säger att de har som mål att generera en viss vinst på sin försäljning av småhustomter. Däremot vill de ej vara marknadsledande. Resultatet av jämförelsen med privata tomtförsäljningar visar att kommunernas priser är lägre än de privata. Kommunen prissätter således tomtmark i linje med sina uppställda mål. Studien av prisutvecklingen på försålda småhustomter i Helsingborg kommun har resulterat i följande diagram:



FIGUR 27 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med arean. Svart linje illustrerar kommunala försäljningar och grå privata.

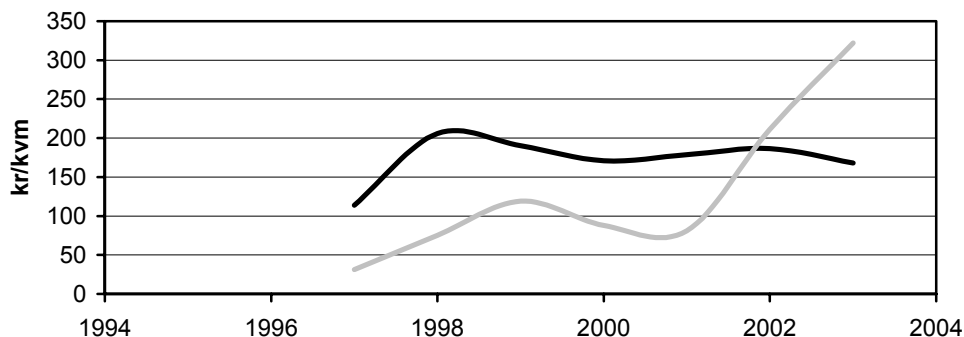
Malmö kommun har en väl fungerande tomtkö. I Malmö säljs småhustomter ur den kommunala tomtkön med två alternativ, äganderätt och tomträtt. Den som blir tilldelad en tomt ur Malmö kommunala tomtkö får välja mellan de båda alternativen. Alternativet med äganderätt är fortfarande det mest dominerande. Malmö kommun säljer mellan 0-90 tomter varje år vilket får anses vara ett stort antal. Prissättning sker genom att en marknadsundersökning görs. Kommunen sätter priset på småhustomter

strax under marknadsvärdet. I Malmö kan en ökning av de kommunala markpriserna skönjas. Vi uppfattar detta som om någon form av marknadsprincip råder vid deras prissättning. Resultatet av jämförelsen med privata tomtförsäljningar visar att kommunernas priser är lägre än de privata. Vid en närmre analys av försäljningsobjekt förstärks denna slutsats. De kommunala småhustomterna ligger en bra bit under marknadsvärdet. Kommunen prissätter således tomtmark i linje med sina uppställda mål. Studien av prisutvecklingen på försålda småhustomter i Malmö kommun har resulterat i följande diagram:



FIGUR 28 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med arean. Svart linje illustrerar kommunala försäljningar och grå privata.

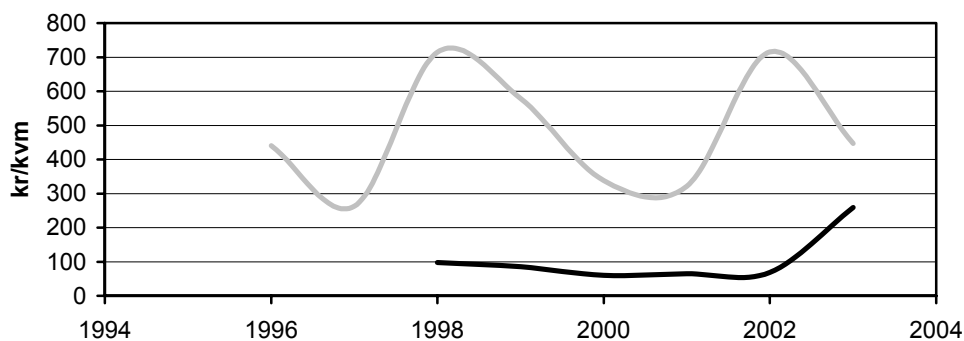
I Eslöv har det under de senare åren skett en enorm utveckling på mark- och bostadsmarknaden. Efterfrågan på tomter har ökat och kommunen har gjort mycket för att möta denna. Kommunens arbete har främst inriktats på att ta fram fler småhustomter. Det säljs mellan 0-80 tomter/år. Prissättning sker i första hand i nivå så att exploateringskostnaderna skall täckas. Kommunen har valt att differentiera sina priser i och utanför tätort. Under 2005 planeras en höjning av priserna på småhustomter. Resultatet av jämförelsen med privata tomtförsäljningar visar att kommunernas priser generellt är högre än de privata. Vid en närmre analys av försäljningsobjekt förstärks denna slutsats eftersom både lägre och högre prisnivåer har påträffats. Resultatet visar att de privata tomtpriserna under de senaste åren är högre än de kommunala. Kommunen är medveten om denna utveckling och skall ändra prisnivån för de kommunala småhustomterna. Studien av prisutvecklingen på försålda småhustomter i Eslövs kommun har resulterat i följande diagram:



FIGUR 29 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med arean. Svart linje illustrerar kommunala försäljningar och grå privata.

Simrishamn kommun skiljer sig i mångt och mycket från de andra kommunerna som studerats. Kommunen har ett lågt invånarantal trots sin relativt stora yta. Efterfrågan på kommunala småhustomter är lågt vilket bidrar till att förutsättningarna inte blir de samma som i de övriga kommunerna. Det finns till exempel ingen tomtkö i Simrishamn kommun och det säljs mellan 0-5 tomter/år. Kommunens småhustomter har inte lika attraktiva lägen som tomterna på den privata marknaden.

Det finns inga större ambitioner att förvärva några markområden för bostadsändamål. För att få sålt sina tomter tvingas kommunen subventionera priserna. Detta innebär att kommunen säljer under den kostnadsnivå de haft för att färdigställa tomten. Kommunen får täcka upp förlusten med andra medel. År 2003 beslutade kommunen att höja priset på tomtmark. Markpriset på småhustomter i Simrishamns kommun låg år 2003 på ca 260 kr/kvm. Värt att anmärka är att värdet endast baseras på 5 försäljningar. Resultatet av jämförelsen med privata tomtförsäljningar visar att kommunernas priser är betydligt lägre än de privata. Vid en närmre analys av försäljningsobjekt denna slutsats förstärks. Detta kan bero att många av de privata tomterna är strandnära och därför har ett attraktivare läge. Kommunen är medveten om detta men anser sig i dagsläget inte kunna erbjuda mer attraktiva tomter. Studien av prisutvecklingen på försålda småhustomter i Simrishamn kommun har resulterat i följande diagram:



FIGUR 30 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med arean. Svart linje illustrerar kommunala försäljningar och grå privata.

Diskussion

Enligt kommunallagen skall en kommun behandla alla sina kommuninvånare rättvist. Vid planläggning av råmark till bostadsändamål bör således kommunerna välja att planlägga mark som de själva äger. Görs inte detta kan följden annars bli att privata markägare gör oförtjänta vinster vid privata tomtförsäljningar senare. Vi anser att kombinationen av bestämmelserna i kommunallagen och kommunernas planmonopol är svårhanterlig. Samtidigt som kommunerna har i uppgift att planera bebyggelsen skall de göra det rättvist. Som verkligheten ser ut går inte detta att göra rättvist så länge det finns privata markägare som berörs av kommunernas bostadsplanering. En lösning kan vara att kommunerna systematiskt löser in mark som planläggs för bostadsändamål. Ersättningen till privata markägare skulle då bli i enlighet med vad som följer av expropriationslagstiftningen, det vill säga betydligt lägre än värdet för

tomtmark med byggrätt. Därefter blir det kommunerna som får i uppgift att hantera tomtförsäljningen på ett rättvist sätt.

Det dilemma som uppstår när kommunerna köper in råmark och förädlar för att sedan sälja är att de måste välja om de skall sälja tomterna till marknadsvärde eller till självkostnad. Genom att sälja till marknadsvärde ökar kommunerna sina intäkter och gynnar på så vis samtliga av sina kommuninvånare, så länge marknadsvärdet överstiger kommunens kostnader för markhanteringen. Väljer istället kommunerna att sälja till självkostnadspris och detta understiger marknadsvärdet gynnas enskilda tomtköpare vilket vi anser strider mot kommunallagen. Samtidigt gör kommunerna förluster som belastar alla kommuninvånare. Dessutom skulle en större tomtkö fås eftersom det både lockar till sig spekulanter och fler privatpersoner som har tid att vänta på att få köpa en tomt billigt. I de situationer då självkostnaden för tomter överstiger marknadsvärdet är det mycket tveksamt om kommuner över huvudtaget skall ägna sig åt tomtförsäljning eftersom tomterna då måste subventioneras till lägst marknadsvärdet för att kunna säljas.

Ett annat diskussionsområde är huruvida kommunerna har rätt till att avsiktligt köpa in råmark billigt genom till exempel expropriation och därefter snabbt förädla den till tomtmark och sälja vidare till ett betydligt högre marknadsvärde. Om kommunen får igenom frivilliga försäljningar med expropriationsföreläggande kan det tyckas att kommunerna gör otillbörliga vinster genom sitt planmonopol. Hur ofta eller om detta händer har vi inga uppgifter på. Tanken på att det skulle kunna gå till så är dock inte helt främmande. Vi har förstått efter samtal med sakkunniga i de undersökta kommunerna att expropriation inte används i större utsträckning vid markförvärv för bostadsändamål. Istället försöker kommunerna komma överens med markägare om frivillig försäljning. Båda parterna gynnas utifrån den gällande lagstiftningen. Detta eftersom markägaren får ut ett något högre pris för sin mark än om expropriation skulle tillämpas. Samtidigt slipper kommunerna en långdragen och dyr process.

Kommuner bör inte systematiskt subventionera enskilda individer genom att sälja tomter under marknadsvärdet. Det är således inte lämpligt att använda kommunernas sociala politik analogt vid tomtförsäljningar eftersom det inte är svaga grupper som gynnas med de lägre priserna. Tomtköparna måste förutom priset för tomten även kunna finansiera byggnationen av huset, vilket vanligtvis är betydligt dyrare än tomten. Vill kommunerna att så många som möjligt skall kunna förvärva en tomt bör de istället tillämpa valmöjligheten tomträtt så som Malmö kommun gör. Avgälden för tomträtten bör hamna i nivå med de kapitalkostnader för marken som annars hade funnits vid äganderätt så frågan är huruvida tomträtten är utspelad i dagens samhälle.

Människor värdesätter olika saker olika mycket. Därför är det även viktigt att utreda om prisnivån för en tomt avspeglar hur väl tomten kommer att brukas av köparen. Den som är beredd att betala mer för en tomt är troligen också beredd att satsa mer på tomten. Värdet på tomten är på så sett ett mått av nyttan för innehavaren. Dock kan motsatsen hävdas, att den som köpt en tomt billigt gärna satsar mer på att till exempel bebygga den. Verkligheten är troligtvis inte entydig utan kan bero på flera faktorer såsom geografisk placering, privatekonomi, intresse och andra individuella förutsättningar.

Utvecklingsområden

Rapporten är inte en avslutad och stängd bok utan går att utveckla. Det finns flera intressanta fördjupnings- och utvecklingsområden som till exempel ger uppslag för fler examensarbeten inom ämnesområdet. Vi vill presentera några utvecklingsområden som vi lokaliserat under arbetets gång:

Att studera markförsäljningar i andra kommuner är givetvis ett av de första utvecklingsområdena vi tänker på. Framförallt för att se om resultaten och slutsatserna av studien hade blivit annorlunda. Man kan också tänka sig att inrikta sig på ett stort statistiskt material, det vill säga inte bara andra kommuner utan fler - ett stort antal. Givetvis skulle detta arbete vara mycket tidskrävande och upplägget och syftet med rapporten skulle då blir något annat. Frågan är om man skulle erhålla bra statistiskt jämförbart material från så många kommuner. Av vad vi har fått erfara är det många kommuner som saknar ambition, praktisk erfarenhet och administrativ möjlighet att driva tomtförsäljning.

Prissättningen vid försäljning av småhustomter sker enligt två principer, tomtkö eller anbud. Ingen av de kommuner vi studerat använder sig av anbudsförfarandet. Anbudsförfarandet sker genom öppen eller sluten budgivning och skiljer sig därför helt från tomtköförfarandet. Därför vore det mycket intressant att studera hur denna försäljningsprocess går till och på vilken nivå priserna på småhustomter hamnar på ute i kommunerna.

Ett annat utvecklingsområde kan vara att studera kommunala markförsäljningar som sker direkt till byggbolag. Helsingborgs kommun är ett exempel på kommun som utför detta. Oftast portionerar kommunerna ut mark avsedd för tätbebyggelse till byggbolag som är verksamma inom regionen. Kommunen bestämmer sedan vilken typ av bebyggelse som skall förekomma samt i många fall också hur kvarteren skall utformas. I bland får byggbolagen själva komma med förslag på hur bebyggelsen skall utformas och vilken prisbild man har tänkt sig. Det är då upp till kommunen att välja vilket byggbolag som presenterar den bästa idén. Ett samspel är däremot vanligast. Tomterna säljs inte styckevis direkt av kommunen utan sammanhängande i ett stort stycke mark. Prissättning sker utifrån uppställda mål och avtalade villkor mellan byggbolag och kommun. Efter försäljningen tar byggbolaget vid genom att bebygga och färdigställa tomterna. Byggbolaget säljer i sin tur mark och hus i ett paket till privatpersoner. Intressant att studera är var, när och hur värdeökningen på marken sker och vem det är som gör vinsten.

Prissättningen av mark påverkas i mycket stor utsträckning av användningsområden. I vår rapport har vi valt att enbart studera mark avsedd för småhusbebyggelse. Ett ytterligare alternativ är därför att studera annan typ av mark: mark avsedd för flerbostadshus, fritidsbebyggelse, allmänna anläggningar, industrier mm. Prissättningen sker inte alls på samma sätt och högst antagligen sker inte antal försäljningar i samma omfattning. Givetvis beror detta på vilken kommun som studeras. Jämför mängden fritidshusfastigheter i Halmstad och Eslövs kommun.

Källförteckning

LITTERATUR

Almgren Hans, *Kommunal mark- och bostadspolitik – en kursbok från ABF, brevskolan*, Tiden-Barnängen tryckeri AB, Stockholm 1972.

Bejrum Håkan & Lundström Stellan, *Fastighetsekonomi Hyresfastigheter*, Sjötte utgåvan, Roos & Co AB, Stockholm 1996.

Bostadsstyrelsen, *Kommunal markpolitik*, Stockholm 1979.

Eklund Klas, *Vår ekonomi – en introduktion till samhällsekonomi*, Åttonde upplagan, Fälth's Tryckeri AB, Prima/P. A. Norstedt & Söner, Värnamo 1999.

Grauers Folke, *Fastighetsköp*, Fjortonde upplagan, Juristförlaget i Lund, Göteborg 1997.

Hornsved Guldner, Svenska kommunförbundet, *Markförvärv – genom expropriation, inlösen och förköp, Kommentarer från kommunal synpunkt*, Kommentus Förlag, Stockholm 1998.

Institutet för värdering av fastigheter, *Fastighetsnomenklatur – fastighetsekonomi och fastighetsrätt*, Sjunde utgåvan, rev 1995, AB Svensk Byggtjänst, Stockholm 1995.

Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering – grundläggande teori*, LMV – rapport 2001:2, JustNu, Gävle 2001.

Statens offentliga utredningar 1964:42, Justitiedepartementet, *Kommunal Markpolitik: Markpolitiska utredningens betänkande I*, Esselte AB Stockholm 1964.

Statens offentliga utredningar 1966:23, Justitiedepartementet, *Markfrågan I: Betänkande av 1963 års Markvärdekommitté*, P. A. Norstedt & Söner, Stockholm 1966.

Statens offentliga utredningar 1966:24, Justitiedepartementet, *Markfrågan II: Bilagor*, P. A. Norstedt & Söner, Stockholm 1966.

Statistiska centralbyrån, *Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2001*, SCB-Tryck, Örebro 2001.

Svensson Ronny - Statens råd för byggforskning, *Markpolitik och markpriser på västkusten*, LiberTryck, Stockholm 1977.

Åke Tegin, *Kredithandboken*, Upplaga 2:1, Norstedts Juridik AB, Gummessons Tryckeri AB, Falköping 1997.

HANDLINGAR

Fredrik Andersson, Svenska Kommunförbundet, *Konkurrens på kommunala villkor – en översikt*, , Edita Norstedts Tryckeri, Stockholm 2002.

Kommunfullmäktige, Eslövs kommun, *Prissättning av småhustomter och bostadsmark i kommunen § 41*, Eslöv 1997.

Kommunfullmäktige, Simrishamns kommun, *Prissättning av småhustomter 2003 DNR 2002/168*, Simrishamn 2003.

Kommunledningskontoret, Eslövs kommun, *Styckehustomter i Eslövs kommun*, Eslöv 2003.

Riksskatteverket, *Fastighetstaxering – Produktionskostnadsvärderad industri*, RSV 387 utgåva 1, 1999.

Svenska Kommunförbundet & Temaplan AB, *Bostadsbyggande i tillväxtregioner – varför byggs det så lite och hur kan bostadsbyggandet öka?*, Sjuhäradsbygdens Tryckeri AB Borås, Stockholm 2003.

Tekniska kontoret, Simrishamns kommun, *Förslag till ändrad prissättning av kommunägda bostadstomter för villabebyggelse DNR 2001/364*, Simrishamn 2002.

Tekniska kontoret, Simrishamns kommun, *Prisförändringar angående vissa äldre fastigheter DNR 2004/137*, Simrishamn 2004.

Tekniska kontoret, Simrishamns kommun, *Prissättning av kommunägda småhustomter 2003*, Simrishamn 2002.

ARTIKLAR

Sydsvenska Dagbladet, *Brist på tomtmark i Eslöv får priserna att stiga (2004-06-23)*, Sydsvenska Dagbladets AB, 2004.

Sydsvenska Dagbladet, *Drag efter småhustomter i Eslöv (2004-12-17)*, Sydsvenska Dagbladets AB, 2004.

Sydsvenska Dagbladet, *Dyrare tomter i Eslöv (2003-06-05)*, Sydsvenska Dagbladets AB, 2003.

Sydsvenska Dagbladet, *Populära tomter snart slut (2002-04-18)*, Sydsvenska Dagbladets AB, 2002.

Sydsvenska Dagbladet, *Rusning efter villatomter i Eslöv (2004-01-21)*, Sydsvenska Dagbladets AB, 2004.

PROPOSITIONER

Proposition 1974:150.

Proposition 1985/86:1.

Proposition 1990/91:117.

Proposition 1995/96:220.

RÄTTSFALL

NJA II 1953 s. 372.

NJA 1988 s. 343.

NJA 1990 s. 714.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR

SOU 1964:42, Betänkande kommunal markpolitik.

SEMINARIUM

Boverkets Byggkostnadsforum och Statistiska centralbyråns konferens, *Vet du vad det kostar att bygga i Sverige?*, Stockholm (2004-10-20).

SAMTAL

Anders Hellström, Simrishamns kommun (2004-09-27).

Dick Johansson, 1:a Markingenjör, Helsingborgs kommun (2004-09-16).

Karin Sterte, Exploateringschef, Helsingborgs kommun (2004-09-16).

Kerstin Olsson, Assistent, Helsingborgs kommun (2004-10-05).

Kurt Lindkvist, Exploateringschef, Eslövs kommun (2004-10-04).

Mona Petterson, Fastighetskontoret, Eslövs kommun (2004-10-18).

Robert Andersson, BoForum, Malmö kommun (2004-09-22 och 2004-09-24).

Pål Nilsson, Boverket, Stockholm (2004-10-20).

Åsa Karlsson, Boverket, Stockholm (2004-10-20).

PROGRAM

Ortssystem Ljungquist Information - Version 7:12, Uppdaterat (2004-10-04).

INTERNET

www.eslov.se (2004-10-09).

www.helsingborg.se (2004-10-09).

www.lagen.nu (2005-02-13).

www.lund.se (2005-02-12).

www.lm.se (2004-11-15).

www.malmo.se (2004-10-09).

www.regeringen.se (2004-09-02).

www.riksdagen.se (2004-08-31, 2004-11-27, 2005-02-14).

www.scb.se (2004-09-27, 2004-10-09, 2004-11-29, 2005-02-09).

www.simrishamn.se (2004-10-09).

www.thomsonfakta.se (2004-10-11, 2004-10-30, 2005-02-15).

Figurförteckning

INTRODUKTION

- FIGUR 1 Medeltal boende per hushåll i Sverige mellan åren 1960 – 1990. Källa: http://www.scb.se/templates/tableOrChart___26356.asp SCB (2005-01-29).
- FIGUR 2 Antal rumsenheter per boende mellan åren 1945 – 1990. Källa: Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2001, s 197.
- FIGUR 3 Förändring av en fastighets marknadsvärde under markförädlingsprocessen. Källa: Illustration av information hämtad från Markfrågan I, s 62.

TEORI

- FIGUR 4 Illustration av självkostnadskalkyl för en obebyggd fastighet. Källa: Författarna till rapporten.

MARKFÖRSÖRJNING

- FIGUR 5 Jämförelse av fastighetspriser (FASTPI) och konsumentpriser (KPI). Källa: SCB (2004-09-26).
- FIGUR 6 Schematisk skiss över möjliga alternativ vid försäljning av tomter. Källa: Författarna till rapporten.
- FIGUR 7 Antal påbörjade nybyggnationer av småhus i Skåne län. Källa: SCB (2004-09-29).
- FIGUR 8 Antal kommunalt sålda tomter för enskild bebyggelse i Skåne län. Källa: Ljungquist Ortprissystem (2004-10-23).

EMPIRI

- FIGUR 9 Översiktskarta över Skåne Län och dess kommuner. Aktuella studieområden är gråmarkerade. Källa SCB (2004-10-09).
- FIGUR 10 Försäljningsdata för sålda tomter av Helsingborg kommun. Källa: Helsingborg kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-16).
- FIGUR 11 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Källa: Framarbetat material ur försäljningsdata från Helsingborg kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-16).

- FIGUR 12 Försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Helsingborg kommun. Källa: Framarbetat material ur Ljungquist Ortprissystem (2005-02-23).
- FIGUR 13 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Svarta staplar avser kommunala försäljningar och gråa privata. Källa: Framtaget material ur försäljningsdata från Helsingborg kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-16, 2005-02-23).
- FIGUR 14 Försäljningsdata för sålda tomter av Malmö kommun. Källa: Malmö Kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-24).
- FIGUR 15 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Källa: Framarbetat material ur försäljningsdata från Malmö kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-24).
- FIGUR 16 Försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Malmö kommun. Källa: Framarbetat material ur Ljungquist Ortprissystem (2005-02-25).
- FIGUR 17 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Svarta staplar avser kommunala försäljningar och gråa privata. Källa: Framtaget material ur försäljningsdata från Malmö kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-24, 2005-02-25).
- FIGUR 18 Försäljningsdata för sålda tomter av Eslövs kommun. Källa: Eslöv Kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-10-04).
- FIGUR 19 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Framarbetat material ur försäljningsdata från Eslöv kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-10-04).
- FIGUR 20 Försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Eslöv kommun. Källa: Framarbetat material ur Ljungquist Ortprissystem (2005-02-26).
- FIGUR 21 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Svarta staplar avser kommunala försäljningar och gråa privata. Källa: Framtaget material ur försäljningsdata från Eslöv kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-10-04, 2005-02-26).
- FIGUR 22 Prissättning av svårsålda tomter i Simrishamn kommun. Källa: Simrishamn kommun, sammanträdesprotokoll; Prisförändringar angående vissa äldre fastigheter, s 16.
- FIGUR 23 Försäljningsdata för sålda tomter av Simrishamn kommun. Källa: Simrishamn kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-27).

FIGUR 24 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Källa: Framarbetat material ur försäljningsstatistik från Simrishamn kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-27).

FIGUR 25 Försäljningsdata för privata försäljningar av tomter i Simrishamn kommun. Källa: Framarbetat material ur Ljungquist Ortprissystem (2005-02-28).

FIGUR 26 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med tomtytan. Svarta staplar avser kommunala försäljningar och gråa privata. Källa: Framtaget material ur försäljningsdata från Simrishamn kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-27, 2005-02-28).

AVSLUTNING

FIGUR 31 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med arean. Svart linje illustrerar kommunala försäljningar och grå privata. Källa: Framtaget material ur försäljningsdata från Helsingborg kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-16, 2005-02-23).

FIGUR 32 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med arean. Svart linje illustrerar kommunala försäljningar och grå privata. Källa: Framtaget material ur försäljningsdata från Malmö kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-24, 2005-02-25).

FIGUR 33 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med arean. Svart linje illustrerar kommunala försäljningar och grå privata. Källa: Framtaget material ur försäljningsdata från Eslöv kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-10-04, 2005-02-26).

FIGUR 30 Genomsnittligt kvadratmeterpris, beräknat på årets intäkt dividerat med arean. Svart linje illustrerar kommunala försäljningar och grå privata. Källa: Framtaget material ur försäljningsdata från Simrishamn kommun och Ljungquist Ortprissystem (2004-09-27, 2005-02-28).

APPENDIX

APPENDIX PRESENTERAR *alla bilagor till rapporten. På detta sätt kan man enkelt och lättöverskådligt hitta de från texten gjorda anvisningarna. Under rubriken definitioner finns förklaringar på begrepp och ord som vi har använt i rapporten.*

Bilaga 1 – Definitioner

Entreprenad	Åtagande att utföra ett arbete mot överenskommen ersättning.
Exploateringsavtal	Överenskommelse som reglerar förhållandena mellan markägare och kommun. Upprättas vanligen i samband med detaljplanens utformning.
Exploateringssamverkan	När kommunen enligt plan- och bygglagen har beslutat att samverkan skall ske, skall fastighetsägare inom ett samverkansområde samverka. Detta innebär att fastighetsägarna måste vidta åtgärder som behövs för att ställa i ordning marken för bebyggelse och därtill hörande anordningar. Frågor om exploateringssamverkan prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten.
Expropriation	Ianspråkstagande av fast egendom för det allmänna bästa. Expropriation regleras enligt ExL och kan gälla ianspråkstagande av äganderätten till en fastighet såväl som bruksrätten.
Fastighet	Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser (1 kap. 1 § Jordabalken).
Förköpsrätt	Rättighet för en kommun att träda i annans köparens ställe vid försäljning eller byte av fastighet.
Jordfonden	Jordfonden består av fastigheter som främst skall användas för att främja en allmän lämplig utveckling av företag inom jordbruk, skogsbruk och trädgårdsnäring. Dessutom skall fastigheterna användas för att främja bosättning och sysselsättning i glesbygd.
Detaljplan	Är en kommunal plan som i närmre detalj reglerar markens användning, bebyggelse och andra anläggningar. Detaljplan regleras enligt 5 kap. PBL. I vissa fall är kommunerna tvungna att upprätta detaljplan, detaljplanekrav.

Marknadsvärde	Definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fria marknaden. Marknadsvärdet är marknadsbestämt och bestäms utifrån utbud och efterfrågan på marknaden för tillexempel småhusfastigheter.
Pareto	Med pareto menas att en ekonomisk situation är effektiv om ingen person kan få det bättre utan att någon annan samtidigt får det sämre. Ett jämviktsläge har alltså uppnåtts.
Pris	Total ersättning uttryckt i pengar vid köp.
Småhus	Bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter. I begreppet småhus innefattas enbostadshus (friliggande och sammanbyggda) samt friliggande tvåbostadshus. Friliggande enbostadshus utgörs av ett hus innehållande en bostadslägenhet. Sammanbyggda enbostadshus är flera enbostadshus som är sammanbyggda i till exempel längor eller andra formationer och där varje bostad har en egen ingång. Sammanbyggda enbostadshus brukar kallas radhus eller kedjehus. Friliggande bostadshus är ett friliggande hus med två bostadslägenheter som antingen kan ligga ovanpå eller sidan om varandra. Om de ligger sidan om varandra har de en gemensam ingång utifrån.
Specialfastighet	Fastighet såsom sjukhus, militäranläggning och skola.
Statligt bostadslån	Statligt lån som utges för att stödja ny- och ombyggnad av bostäder. Statligt bostadslån lämnades förde den 1 januari 1992.
Tomtmark	I vanligt fall utgörs tomtmark av markområde som antingen redan är bebyggt eller kommer att bebyggas. I vårt arbete syftar vi dock enbart på obebyggd tomtmark. Till tomtmark räknas också tillhörande gårdsplan, trädgård, kommunikationsutrymme mm.
Översiktsplan	Är en kommunal plan som i stora drag reglerar markens användning. Översiktsplan regleras enligt 4 kap. PBL och är obligatoriskt för varje kommun.

Bilaga 2 – Inflyttningstabell

Län	År 1997	År 1998	År 1999	År 2000	År 2001	År 2002	År 2003
Stockholms län	51 245	53 673	55 149	56 053	52 813	48 922	47 687
Västra Götalands län	29 989	32 515	32 171	35 461	34 928	34 617	34 159
Skåne län	23 123	25 122	24 805	27 026	27 728	28 755	28 617
Uppsala län	12 669	12 649	12 747	13 224	13 446	13 102	12 842
Östergötlands län	10 458	10 607	10 985	11 784	12 306	12 074	12 090
Hallands län	9 258	9 062	9 404	9 669	9 648	9 366	10 135
Jönköpings län	8 297	8 808	8 836	9 886	9 188	9 088	9 144
Södermanlands län	8 056	8 393	8 589	9 008	9 624	9 935	9 713
Örebro län	7 310	7 570	7 576	8 123	7 745	8 334	8 066
Västerbottens län	7 007	7 187	7 126	7 272	6 981	7 874	7 679
Västmanlands län	6 680	7 456	7 667	7 938	8 715	8 480	8 348
Värmlands län	6 299	6 494	6 351	6 822	6 888	7 105	7 179
Gävleborgs län	5 953	6 311	6 688	6 801	6 963	6 991	7 649
Dalarnas län	5 913	6 696	6 678	6 918	7 345	7 738	7 679
Kalmar län	5 886	5 862	5 795	6 579	6 764	6 990	7 195
Västernorrlands län	5 595	5 695	5 567	6 106	5 678	6 268	6 478
Norrbottnens län	5 241	5 643	5 275	5 911	5 665	6 083	6 107
Kronobergs län	5 222	5 343	5 414	5 849	5 857	5 880	6 140
Blekinge län	4 384	4 456	4 050	4 685	4 429	4 432	4 376
Jämtlands län	3 650	3 976	4 110	4 052	3 883	3 884	3 912
Gotlands län	1 673	1 769	1 717	2 003	2 142	1 985	2 057

Flyttningar kan inte summeras vad avser region. Vid t ex summering av kommuner till storstadsområde, summeras flyttningar till regionen med flyttningar inom regionen.

Källa: SCB (2004-10-09)

Bilaga 3 – Framtagning av försäljningsdata

För kommunalt sålda tomter

Det första steget vid insamlandet av försäljningar var att inhämta material i pappersform hos kommunerna. Detta material har studerats och sammanställts till excelltabeller innehållandes samtliga kommunalt sålda småhustomter. Därefter har Ljungquist Ortprissystem använts för att säkerställa datan samt gjort det möjligt att eliminera eventuella felaktigheter. I Ljungquist Ortprissystem har urval gjorts genom att sätta villkor vid sökningarna. Följande villkor är satta:

Säljare	Primärkommun (kod 82)
Köpare	Fysisk person (kod 04)
Typkod	Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad (kod 210)
Urvalsår	1996-2003

För att vara säker på att få fram samtliga försäljningar måste två sökningar göras, en för ”Tomtmark/Småhusmark” och en för ”Övriga”. Troligtvis ligger det något fel vid inregistreringen eftersom försäljningarna hamnar på dessa två skilda sökställen.

Excelltabellerna som skapats ur Ljungquist Ortprissystem matchas mot kommunernas tabeller. I de fall avvikelser förekommer mellan dessa tabeller har en noggrannare granskning genomförts. På detta sätt har felaktigheter och eventuella dubletter kunnats ta bort. Ett inte alltför ovanligt fenomen är att kommunerna upptagit markförsäljningar som skett direkt till byggbolag, bostadsrättsföreningar och privata företag. Dessa har eliminerats från materialet. Typkoden för taxeringen har också studerats närmre. Trots att valet: Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad har gjorts har en del försäljningar av mark för fritidsbebyggelse smugit sig in i urvalet. En ordentlig genomgång av taxeringskoderna har därför utförts och resulterat i att endast småhusenheter för helårsbostäder återstår.

Vid en sista gallring har tomter med en tomtstorlek mindre än 200 och större än 2000 tagits bort. Detta har gjorts för att ta bort tomter som avviker alltför mycket. Prisbilden för stora tomter som är avstyckningsbara har tendens att avvika från normaltomten. En tomt som understiger 200 kvm kan oftast inte bebyggas med ett normal stort småhus och därtill uppfylla önskemål om normal stor tomt. En normaltomt i denna rapport har således en yta mellan 200 – 2000 kvm.

Differens har i vissa fall uppstått mellan Ljungquist Ortprissystem och kommunernas priser. Detta kan bland annat bero på att olika avgifter har tillkommit vid försäljningen och som tagits ut i efterhand. Exempel på sådana kostnader är anslutning till gasnät, fjärrvärme etc. Priserna i Ljungquist Ortprissystem är dessutom avrundade till närmaste 1000-tal.

För privat sålda tomter

De privata försäljningarna har helt och hållet hämtats ifrån Ljungquist Ortprissystem. Följande villkor är satta:

Säljare	Fysisk person (kod 04)
----------------	------------------------

Köpare	Fysisk person (kod 04)
Typkod	Småhusenhet, tomtmark till helårsbostad (kod 210)
Urvalsår	1996-2003
Tomtstorlek	200-2000 kvm
Typ av överlåtelse	Vanligt köp (kod 11)

För att vara säker på att få fram samtliga försäljningar måste två sökningar göras på samma sätt som vid den kommunala jämförelsen, en för "Tomtmark/Småhusmark" och en för "Övriga". Genom att direkt välja typ av överlåtelse, det vill säga vanliga köp, sorteras släktköp, gåvor, byten, arv, förköp och expropriation bort. Alla örena köp som kan påverka jämförelsen tas därmed bort.

Vid studie av de privata försäljningarna i Ljungquist Ortprissystem framstår det som om felaktigheter förekommer. Det gäller framförallt hur nyligen bebyggda tomter har registrerats. För Malmö och Helsingborg förekommer ovanligt dyra tomter som ibland dessutom har sålts vid flera tillfällen under en kort tid. Mellan dessa försäljningar har tomtpriiset ökat markant på grund av att tomterna troligen har bebyggts. I de fall vi har kunnat konstatera att tomterna blivit bebyggda har dessa eliminerats ur materialet.

Kommentarer till försäljningstabellerna

I försäljningstabellerna i bilagorna presenteras alla kommunalt och privat sålda tomter. Fram till och med år 1995 är försäljningsdatan hämtad helt och hållet ifrån kommunerna, därefter ifrån Ljungquist Ortprissystem, kompletterad med kommunernas uppgifter (Diff). Nedan visas en förklaring till tabellernas kolumner:

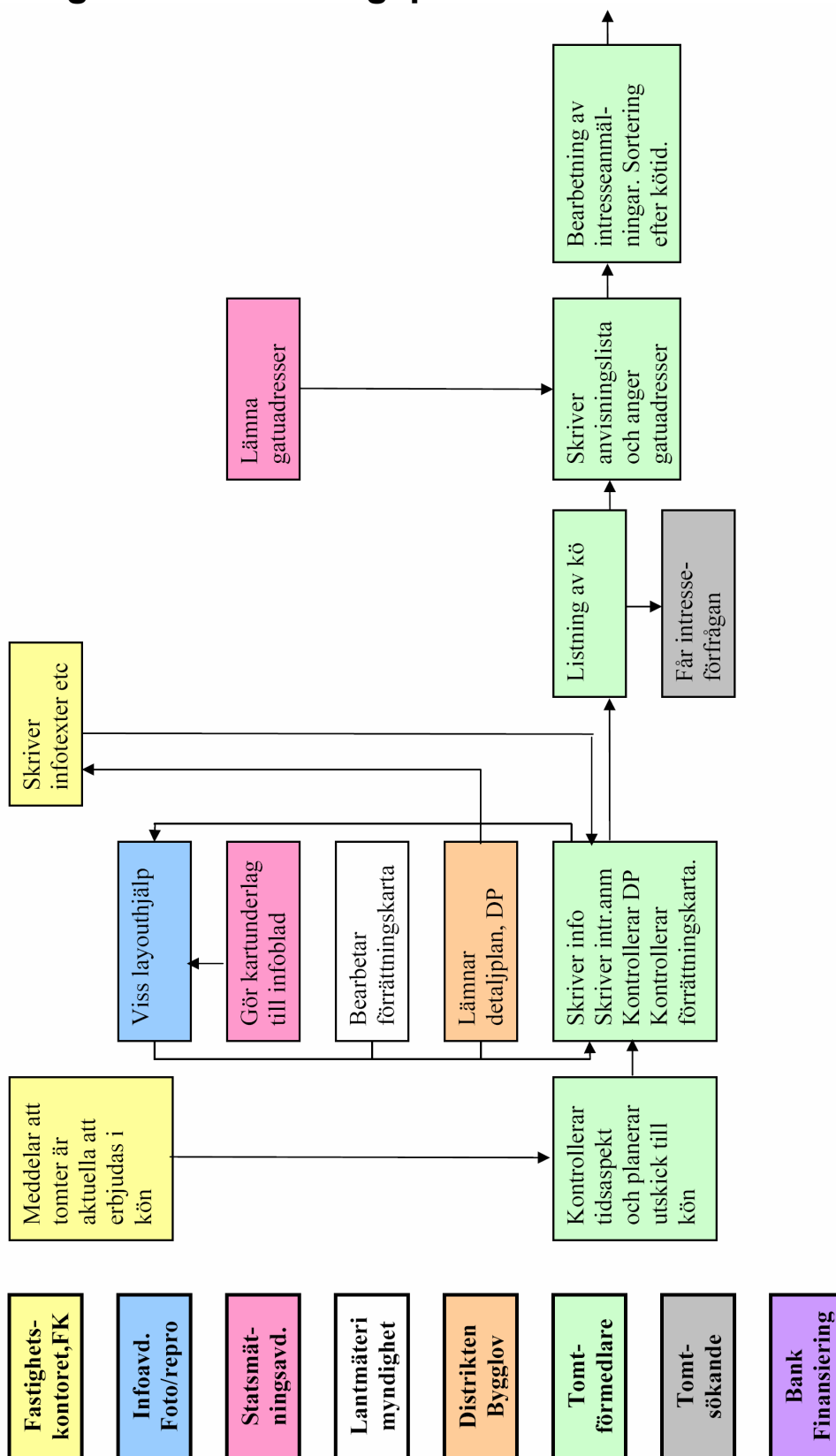
År	Försäljningsår
Fastighet	Registerad fastighetsbeteckning
Areal	Tomtstorlek i kvadratmeter (kvm)
Pris	Försäljningspris i svenska kronor (kr)
Kvot	Försäljningspris dividerat med tomtstorlek (kr/kvm)
Diff	Avvikelse mellan Ljungquist Ortprissystem och kommunens försäljningspris. Positivt (+) värde = kommunens pris är högre.
Typ	K = kommunal försäljning, P = privat försäljning

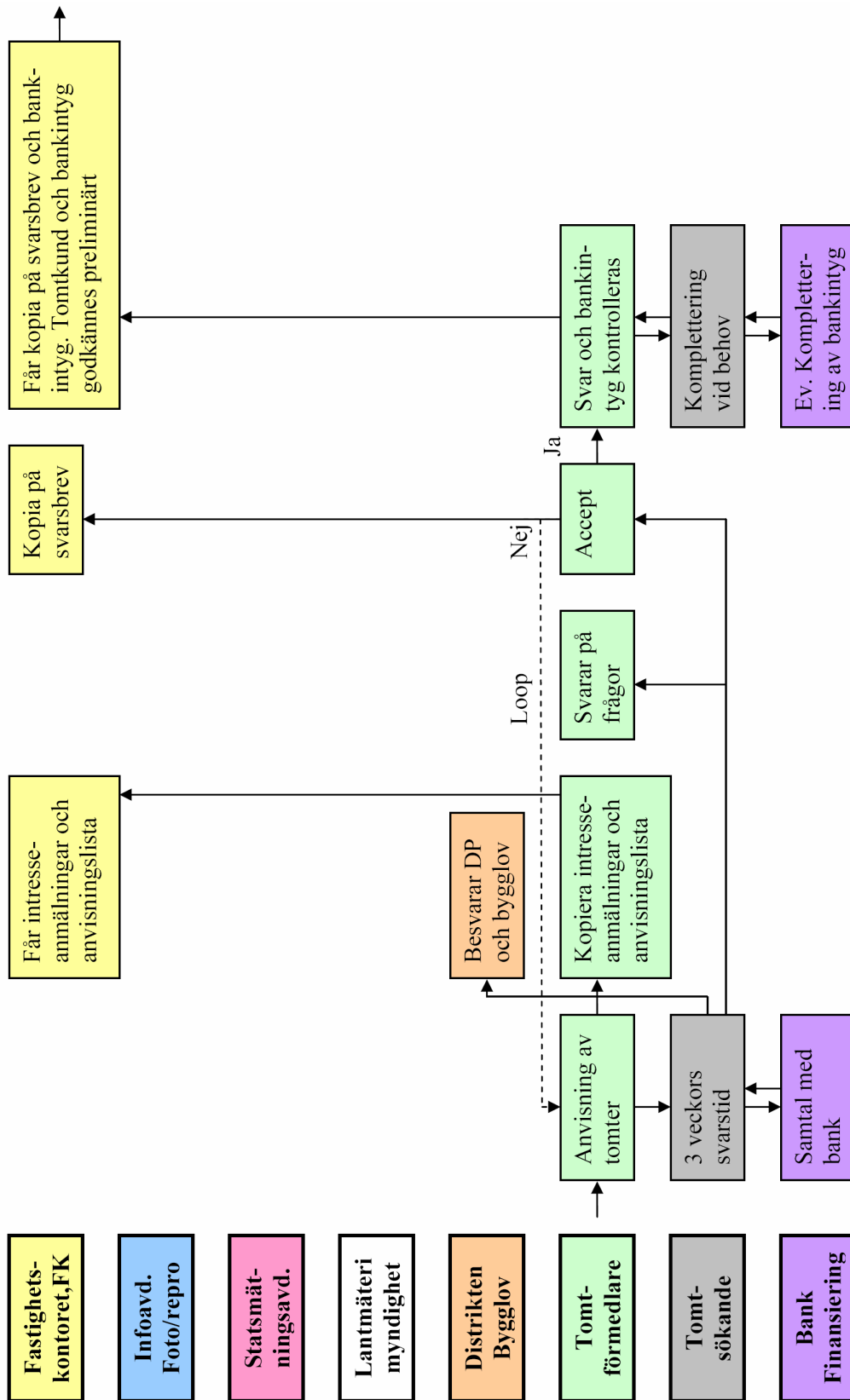
Förklaring till de sammanställda försäljningstabellerna

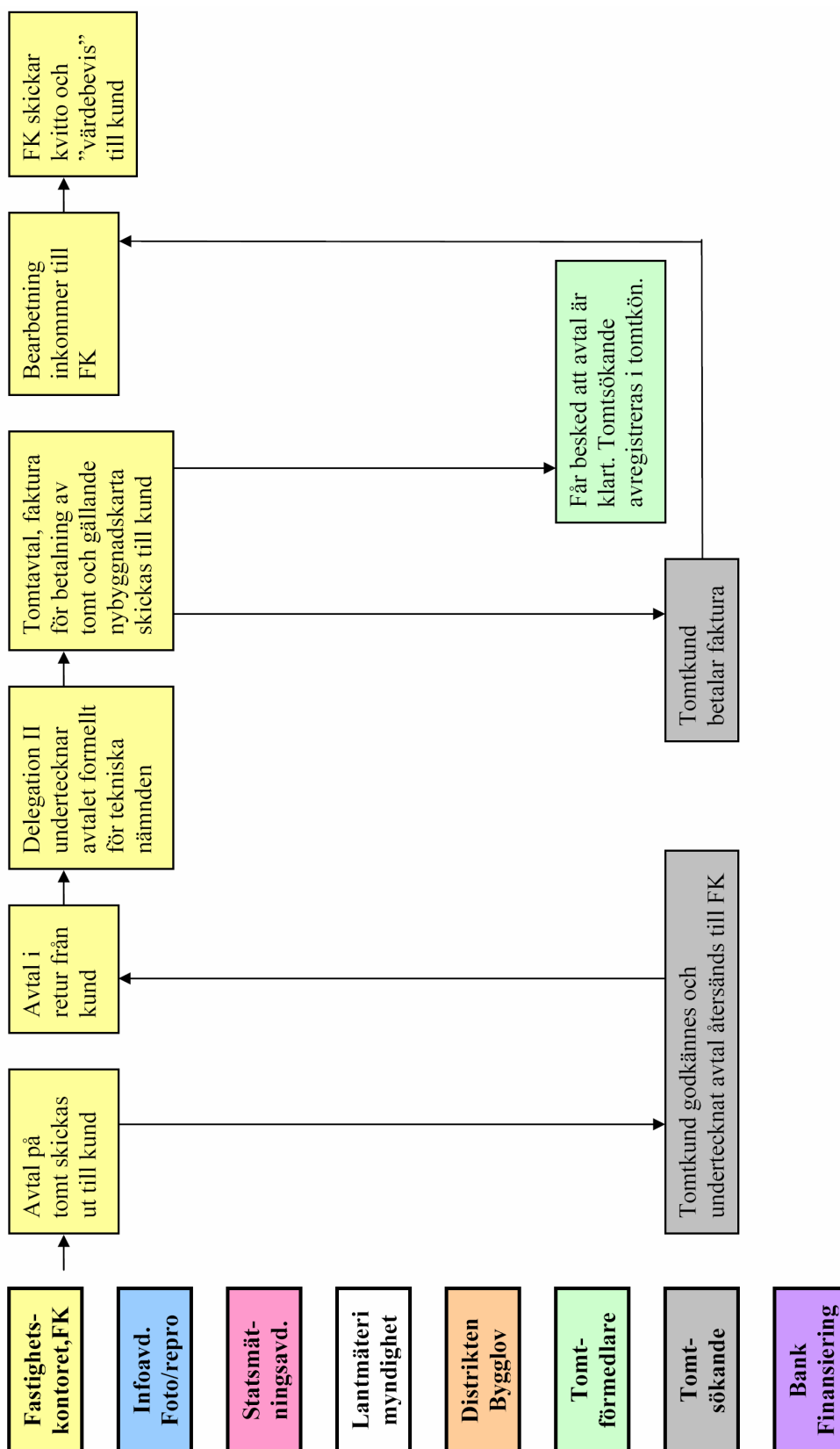
I de sammanställda försäljningstabellerna i texten anger vita fält försäljningsdata hämtad från kommunerna och gråa fält från Ljungquist Ortprissystem. Nedan visas en förklaring till tabellernas kolumner:

År	Försäljningsår
Antal	Antal sålda tomter under året
Intäkt	Årets summerade köpeskillingar
Area	Summerad såld area
Kvot	Kronor per kvadratmeter
Max	Största sålda tomt
Min	Minsta sålda tomt
Medeltomt	Storlek och pris på medeltomt

Bilaga 4 – Förmedlingsprocess i Malmö







Bilaga 5 – Sålta tomter i Helsingborg

Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ
1982	Arkivarien 30	765	75 600	99		K	1982	Kontoristen 8	574	72 900	127		K	1983	Bert 2	657	73 100	111		K
	Arkivarien 31	663	74 100	112		K		Kuratorn 2	648	73 900	114		K		Bert 3	666	73 300	110		K
	Asta 1	712	64 050	90		K		Påarp 1:197	1 557	108 990	70		K		Bert 4	666	73 300	110		K
	Asta 2	715	64 350	90		K		Revisorn 1	639	73 800	115		K		Bert 5	727	74 500	102		K
	Asta 4	715	64 350	90		K		Revisorn 4	608	73 400	121		K		Bertil 10	674	73 500	109		K
	Asta 5	715	64 350	90		K		Revisorn 5	644	73 900	115		K		Bertil 2	601	62 000	103		K
	Asta 6	715	64 350	90		K		Sekretären 2	594	73 200	123		K		Bertil 3	492	59 800	121		K
	Asta 8	715	64 350	90		K		Sekretären 4	616	73 500	119		K		Bertil 4	471	59 400	126		K
	Bakbordet 1	825	39 900	48		K		Sekretären 5	616	73 500	119		K		Bertil 5	449	59 000	131		K
	Bakplåten 3	743	32 000	43		K		Sekretären 6	616	73 500	119		K		Bertil 6	418	58 400	140		K
	Bakplåten 4	701	28 000	40		K		Sekretären 7	621	73 600	119		K		Bertil 7	752	75 000	100		K
	Bokbindaren 4	599	73 300	122		K		Sekretären 8	556	72 700	131		K		Bertil 8	695	73 900	106		K
	Bokbindaren 6	525	72 200	137		K		Sekretären 9	556	72 700	131		K		Bertil 9	695	73 900	106		K
	Bokhallaren 1	534	72 400	136		K		Troppen 1	792	57 100	72		K		Bokbindaren 5	656	97 800	149		K
	Bokhallaren 2	605	73 300	121		K		Troppen 3	735	55 900	76		K		Boktryckaren 2	559	84 000	150		K
	Bokhallaren 5	588	73 100	124		K		Vallåkra södra 3:124	637	37 000	58		K		Boktryckaren 3	545	83 800	154		K
	Bokhallaren 6	588	73 100	124		K							K		Boktryckaren 5	738	81 900	111		K
	Direktören 1	691	74 500	108		K	1983	Advokaten 11	592	96 600	163		K		Börje 1	532	60 600	114		K
	Direktören 2	562	72 800	130		K		Advokaten 2	561	96 000	171		K		Börje 10	698	74 000	106		K
	Direktören 4	645	73 900	115		K		Advokaten 3	555	95 900	173		K		Börje 11	688	73 800	107		K
	Direktören 6	622	73 600	118		K		Advokaten 6	578	96 300	167		K		Börje 12	811	76 200	94		K
	Direktören 7	599	73 300	122		K		Advokaten 7	751	99 800	133		K		Börje 13	706	74 100	105		K
	Direktören 9	564	72 800	129		K		Bernhard 10	567	71 300	126		K		Börje 14	739	74 800	101		K
	Divisionen 5	756	77 813	103		K		Bernhard 11	521	70 400	135		K		Börje 2	425	58 500	138		K
	Divisionen 6	945	84 200	89		K		Bernhard 12	598	72 000	120		K		Börje 3	425	58 500	138		K
	Göllida 18	742	66 800	90		K		Bernhard 13	776	75 500	97		K		Börje 4	425	58 500	138		K
	Kanslisten 1	506	72 000	142		K		Bernhard 14	1 100	82 000	75		K		Börje 5	425	58 500	138		K
	Karotten 1	1 386	46 600	34		K		Bernhard 15	581	71 600	123		K		Börje 6	425	58 500	138		K
	Karotten 14	780	39 400	51		K		Bernhard 16	770	75 400	98		K		Börje 7	428	58 600	137		K
	Karotten 17	743	38 900	52		K		Bernhard 17	700	74 000	106		K		Börje 8	687	73 700	107		K
	Karotten 20	742	38 900	52		K		Bernhard 18	700	74 000	106		K		Börje 9	768	75 400	98		K
	Karotten 24	960	41 500	43		K		Bernhard 19	700	74 000	106		K		Direktören 5	647	85 300	132		K
	Kassören 1	644	73 900	115		K		Bernhard 20	700	74 000	106		K		Divisionen 10	529	65 100	123		K
	Kassören 2	611	73 400	120		K		Bernhard 21	769	75 400	98		K		Kanslisten 4	552	83 800	152		K
	Kassören 3	611	73 400	120		K		Bernhard 3	530	60 600	114		K		Karotten 12	730	46 600	64		K
	Kassören 4	600	73 300	122		K		Bernhard 4	351	57 000	163		K		Kassören 6	658	85 600	130		K
	Kassören 7	658	74 100	113		K		Bernhard 5	331	56 600	171		K		Konduktören 1	736	68 100	93		K
	Kontoristen 13	702	74 700	106		K		Bernhard 6	347	56 900	164		K		Konduktören 2	718	67 900	95		K
	Kontoristen 4	753	75 400	100		K		Bernhard 7	361	57 200	158		K		Konduktören 3	638	67 000	105		K
	Kontoristen 5	595	73 200	123		K		Bernhard 8	364	57 300	158		K		Konduktören 4	638	67 000	105		K
	Kontoristen 6	611	73 400	120		K		Bernhard 9	605	72 100	119		K		Konduktören 5	798	68 800	86		K
	Kontoristen 7	611	73 400	120		K		Bert 1	999	80 000	80		K		Konduktören 6	645	67 100	104		K

Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	
1983	Konduktören 8	624	66 900	107		K	1984	Åklagaren 5	630	97 400	155		K		Sadelgjorden 3	597	123 900	208		K	
	Kuratorn 6	648	85 300	132		K		Åklagaren 6	699	98 700	141		K		Sadelgjorden 4	597	123 900	207		K	
	Måta 22	784	86 000	110		K							K		Sadelgjorden 5	593	123 700	209		K	
	Prinsen 2	651	88 100	135		K	1989	Alfhild 1	627	155 400	248		K		Sadeln 1	570	122 800	215		K	
	Semoforen 1	1 122	64 500	58		K		Höstmusseronen 1	589	82 950	141		K		Sadeln 2	576	123 000	214		K	
	Silverforsen 2	612	55 300	90		K		Höstmusseronen 2	649	84 280	130		K		Sadeln 4	597	123 900	208		K	
	Trollforsen 1	713	57 000	80		K		Höstmusseronen 3	623	83 700	134		K		Sadeln 5	608	124 300	204		K	
	Troppen 2	650	68 400	105		K		Höstmusseronen 4	650	84 300	130		K		Sadeln 6	584	123 400	211		K	
	Troppen 4	735	55 900	76		K		Höstmusseronen 5	641	84 110	131		K		Stigbygeln 4	626	100 000	160		K	
	Ölämningsen 10	587	88 600	151		K		Höstmusseronen 6	642	84 130	131		K		Stigbygeln 6	613	99 500	162		K	
	Ölämningsen 4	510	81 800	160		K		Höstmusseronen 7	653	84 370	129		K		Stigbygeln 7	615	99 600	162		K	
	Ölämningsen 5	433	85 100	197		K		Höstmusseronen 8	744	86 360	116		K		Stigbygeln 8	613	99 500	162		K	
	Ölämningsen 9	775	88 000	114		K		Konduktören 9	624	76 000	122		K		Stigbygeln 9	613	99 500	162		K	
1984	Advokaten 1	737	99 500	135		K		Lokföraren 4	588	76 000	129		K		Tennsoldaten 1	803	107 100	133		K	
	Advokaten 4	555	95 900	173		K		Sadeln 3	586	123 500	211		K		Tennsoldaten 2	633	100 300	159		K	
	Advokaten 5	567	96 200	170		K		Stigbygeln 10	641	104 820	164		K		Tennsoldaten 3	633	100 300	159		K	
	Advokaten 8	697	98 700	142		K		Stigbygeln 5	626	100 000	160		K		Tennsoldaten 4	633	100 300	159		K	
	Advokaten 9	780	100 300	129		K		Värmusseronen 1	690	85 170	124		K		Tennsoldaten 5	857	109 300	127		K	
	Arkivarien 29	588	95 100	162		K	1990	Aina 1	725	160 300	221		K		Tryffeln 2	647	119 400	185		K	
	Bokbindaren 2	714	90 000	126		K		Aina 2	720	160 000	222		K		Tryfflen 1	655	119 700	183		K	
	Boktryckaren 4	599	96 800	162		K		Aina 3	720	160 000	222		K		Älvan 3	588	98 500	168		K	
	Divisionen 7	694	84 000	121		K		Alfhild 2	692	158 600	228		K								
	Fiskalen 5	630	97 400	155		K		Alfhild 3	695	158 800	229		K		1992	Anund 11	693	174 650	252		K
	Fiskalen 6	620	97 200	157		K		Alfhild 4	691	158 600	230		K		Bådet 5	662	219 800	332		K	
	Götilda 19	794	87 300	110		K		Champinjonen 3	741	122 200	165		K		Båset 6	588	215 300	366		K	
	Konduktören 10	624	66 900	107		K		Champinjonen 4	973	129 200	133		K		Enskiftet 3	897	233 900	261		K	
	Konduktören 7	600	66 600	111		K		Champinjonen 6	945	128 400	136		K		Enskiftet 4	839	230 400	275		K	
	Kuratorn 10	841	100 300	119		K		Champinjonen 7	904	127 100	141		K		Fenja 7	744	224 700	302		K	
	Kuratorn 11	659	97 100	147		K		Gycklaren 2	699	103 000	147		K		Hugin 1	643	218 600	340		K	
	Kuratorn 13	676	98 300	145		K		Gycklaren 3	629	100 200	159		K		Krubban 1	741	224 500	303		K	
	Kuratorn 15	603	96 900	161		K		Gycklaren 5	629	100 200	159		K		Krubban 2	738	224 300	304		K	
	Kuratorn 16	536	95 500	178		K		Gycklaren 6	629	100 200	159		K		Kätten 2	681	220 900	324		K	
	Måta 17	1 034	101 000	98		K		Gycklaren 7	758	105 300	139		K		Kätten 5	728	223 700	307		K	
	Notarien 1	565	96 100	170		K		Gycklaren 4	629	100 200	159		K		Kätten 6	678	220 700	326		K	
	Rådsmannen 1	700	98 800	141		K		Murklan 3	561	116 800	208		K		Lokremmen 4	605	159 200	263		K	
	Rådsmannen 3	554	95 900	173		K		Narren 1	627	100 100	160		K		Lokremmen 7	736	224 200	305		K	
	Vanås 4	586	96 700	165		K		Narren 2	637	100 500	158		K		Lokseten 3	670	220 200	329		K	
	Vanås 5	625	97 500	156		K		Narren 3	631	100 200	159		K		Menja 2	609	216 600	356		K	
	Vanås 6	615	97 300	158		K		Narren 4	625	100 000	160		K		Menja 3	614	216 900	353		K	
	Åklagaren 1	719	98 700	137		K		Narren 5	851	109 000	128		K		Nacksstycket 7	673	146 900	218		K	
	Åklagaren 4	612	97 000	158		K		Sadelgjorden 1	596	123 800	208		K		Solskiftet 2	768	178 400	232		K	
								Sadelgjorden 2	597	123 900	207		K		Solskiftet 3	692	174 600	252		K	

Bilaga 6 – Sålda tomter i Malmö

Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ
1987	Backhopparen 3	647	160 000	247		K	1988	Lansen 9	248	145 000	585		K	1989	Basketbollen 13	857				K
	Backhopparen 5	590	160 000	271		K		Paranöten 11	605	225 000	372		K		Basketbollen 2	844				K
	Borgsund 2	529	180 000	340		K		Svängdammslagen A	501	160 000	319		K		Basketbollen 3	844				K
	Borgsund 3	529	180 000	340		K		Svängdammslagen B	546	160 000	293		K		Basketbollen 4	844				K
	Borgsund 4	529	180 000	340		K		Svängdammslagen C	576	160 000	278		K		Basketbollen 5	844				K
	Borgsund 5	529	180 000	340		K		Svängdammslagen D	700	160 000	229		K		Basketbollen 6	844				K
	Borgsund 6	529	180 000	340		K		Svängdammslagen E	743	160 000	215		K		Basketbollen 7	865				K
	Borgsund 7	529	180 000	340		K		Svängdammslagen F	523	160 000	306		K		Basketbollen 8	865				K
	Borgvik 2	471	180 000	382		K		Svängdammslagen G	583	160 000	274		K		Basketbollen 9	844				K
	Bystemen A	661	160 000	242		K		Svängdammslagen H	668	160 000	240		K		Fjäderbollen 1	675				K
	Bystemen B	650	160 000	246		K		Svängdammslagen I	705	160 000	227		K		Fjäderbollen 2	770				K
	Bystemen C	659	160 000	243		K		Svängdammslagen J	601	160 000	266		K		Fjäderbollen 3	755				K
	Bystemen D	631	160 000	254		K		Svängdammslagen K	612	160 000	261		K		Fotbollen 1	643				K
	Bystemen E	607	160 000	264		K		Svängdammslagen L	742	160 000	216		K		Fotbollen 2	663				K
	Bystemen F	821	160 000	195		K		Svängdammslagen M	595	160 000	269		K		Fotbollen 3	663				K
	Bågskytten 1	720	150 000	208		K		Svängdammslagen N	496	160 000	323		K		Fotbollen 4	689				K
	Bågskytten 10	670	150 000	224		K		Svängdammslagen O	538	160 000	297		K		Fotbollen 5	638				K
	Bågskytten 11	835	150 000	180		K		Svängdammslagen P	511	160 000	313		K		Fotbollen 6	744				K
	Bågskytten 12	820	150 000	183		K		Svängdammslagen Q	474	160 000	338		K		Fotbollen 7	544				K
	Bågskytten 13	940	150 000	160		K		Svängdammslagen R	556	160 000	288		K		Golfbollen 1	772				K
	Bågskytten 14	900	150 000	167		K		Svängdammslagen S	511	160 000	313		K		Golfbollen 2	623				K
	Bågskytten 2	740	150 000	203		K		Svängdammslagen T	600	160 000	267		K		Golfbollen 3	860				K
	Bågskytten 3	730	150 000	205		K		Svängdammslagen U	655	160 000	244		K		Golfbollen 4	643				K
	Bågskytten 4	745	150 000	201		K		Svängdammslagen V	573	160 000	279		K		Golfbollen 5	940				K
	Bågskytten 5	730	150 000	205		K		Svängdammslagen W	620	160 000	258		K		Gummibollen 1	649				K
	Bågskytten 6	590	150 000	254		K		Svängdammslagen X	594	160 000	269		K		Gummibollen 2	667				K
	Bågskytten 7	580	150 000	259		K		Svängdammslagen Y	536	160 000	299		K		Parkbollen 1	587				K
	Bågskytten 8	530	150 000	283		K		Svängdammslagen Z	535	160 000	299		K		Parkbollen 2	770				K
	Bågskytten 9	870	150 000	172		K								Parkbollen 3	786				K	
	Ögonfröjden A	420	180 000	429		K	1989	Badbollen 1	696				K		Skidskytten 2	693				K
	Ögonfröjden B	395	180 000	456		K		Badbollen 2	727				K		Slungbollen 1	888				K
	Ögonfröjden C	400	180 000	450		K		Bandybollen 1	863				K		Slungbollen 10	1 035				K
	Ögonfröjden D	425	180 000	424		K		Bandybollen 2	838				K		Slungbollen 11	972				K
	Ögonfröjden E	360	180 000	500		K		Bandybollen 3	838				K		Slungbollen 12	972				K
	Ögonfröjden F	350	180 000	514		K		Bandybollen 4	838				K		Slungbollen 13	905				K
	Ögonfröjden G	475	180 000	379		K		Bandybollen 5	838				K		Slungbollen 14	888				K
	Ögonfröjden H	385	180 000	468		K		Bandybollen 6	838				K		Slungbollen 2	905				K
	Ögonfröjden I	385	180 000	468		K		Bandybollen 7	736				K		Slungbollen 3	970				K
								Basketbollen 1	934				K		Slungbollen 5	830				K
1988	Bladvassen 2	1 031	215 000	209		K		Basketbollen 10	844				K		Slungbollen 6	986				K
	Hindby Station 7	434	190 000	438		K		Basketbollen 11	844				K		Slungbollen 7	1 030				K
	Hindby Station 8	486	190 000	391		K		Basketbollen 12	844				K		Slungbollen 8	650				K

År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	
1989	Slungbollen 9	938				K	1991	Regnmolnet 5	794				K	1992	Gadhs väg 7	616	323 000	524		K	
	Ömmern 17	819				K		Regnmolnet 6	632				K		Gadhs väg 8	665	332 000	499		K	
	Ömmern 18	843				K		Regnmolnet 7	670				K		Gadhs väg 9	713	340 000	477		K	
	Ömmern 19	923				K		Regnmolnet 8	627				K								
								Regnmolnet 9	631				K		1994	Aftonmolnet 2	776	269 106	347		K
1991	Dimmolnet 1	723				K		Snipan 2	851	329 455	387		K		Aftonmolnet 3	842	274 452	326		K	
	Dimmolnet 2	723				K		Snipan 3	844	328 781	390		K		Boilkubben 1	986	213 700	217		K	
	Dimmolnet 3	723				K		Snipan 4	837	328 106	392		K		Boilkubben 2	901	208 900	232		K	
	Dimmolnet 4	723				K		Snipan 6	831	327 509	394		K		Boilkubben 3	901	208 900	232		K	
	Hagemolnet 2	769				K		Snipan 7	828	327 249	395		K		Boilkubben 4	844	205 600	244		K	
	Hagemolnet 3	769				K		Snömolnet 1	720				K		Boilspelet 1	714	198 200	278		K	
	Hagemolnet 4	769				K		Snömolnet 10	861				K		Boilspelet 4	901	208 900	232		K	
	Hagemolnet 5	798				K		Snömolnet 11	793				K		Boilspelet 5	1 011	215 100	213		K	
	Hagemolnet 6	1 287				K		Snömolnet 12	657				K		Boilträet 1	1 016	215 400	212		K	
	Hagemolnet 7	1 240				K		Snömolnet 13	657				K		Boilträet 2	1 012	215 200	213		K	
	Hagemolnet 8	1 240				K		Snömolnet 14	657				K		Boilträet 3	1 012	215 200	213		K	
	Kuttern 12	818	326 258	399		K		Snömolnet 2	714				K		Boilträet 4	1 012	215 200	213		K	
	Kuttern 13	817	326 152	399		K		Snömolnet 3	657				K		Boilträet 5	901	208 900	232		K	
	Kuttern 14	822	326 633	397		K		Snömolnet 4	657				K		Boilträet 6	850	206 000	242		K	
	Kuttern 15	816	326 017	400		K		Snömolnet 5	658				K		Erikskem 1	678	261 168	385		K	
	Kuttern 16	1 143	357 591	313		K		Snömolnet 6	797				K		Erikskem 2	820	272 670	333		K	
	Kuttern 17	869	331 120	381		K		Snömolnet 7	787				K		Erikskem 4	977	285 387	292		K	
	Maltehill 10	732				K		Snömolnet 8	705				K		Höllviken 37	1 080	360 000	333		K	
	Maltehill 11	705				K		Snömolnet 9	899				K		Höstmolnet 2	700	262 950	376		K	
	Maltehill 3	603				K		Snömolnet 1	780				K		Höstmolnet 3	960	284 010	296		K	
	Maltehill 5	595				K		Åskmolnet 1	780				K		Kuttern 10	764	320 844	420		K	
	Maltehill 6	621				K		Åskmolnet 2	780				K		Kuttern 11	760	320 460	422		K	
	Maltehill 7	678				K		Åskmolnet 3	1 069				K		Nattmolnet 1	1 034	290 004	280		K	
	Maltehill 8	716				K		Åskmolnet 4	717				K		Nattmolnet 2	826	273 156	331		K	
	Maltehill 9	753				K		Åskmolnet 5	1 038				K		Råkan 24	406	400 000	985		K	
	Purpurmolnet 1	853				K		Gadhs väg 1	772	352 000	456		K		Snipan 5	830	327 000	394		K	
	Purpurmolnet 2	780				K		Gadhs väg 10	704	340 000	483		K		Virentofta 24	714	300 000	420		K	
	Purpurmolnet 3	892				K		Gadhs väg 11	704	340 000	483		K		Virentofta 25	681	325 000	477		K	
	Purpurmolnet 4	1 032				K		Gadhs väg 12	704	340 000	483		K		Åskmolnet 2	780	250 000	321		K	
	Regnmolnet 1	762				K		Gadhs väg 13	704	340 000	483		K								
	Regnmolnet 10	555				K		Gadhs väg 14	704	340 000	483		K		1995	Månskuggan 1	810	258 900	320		K
	Regnmolnet 11	577				K		Gadhs väg 15	702	340 000	484		K		Månskuggan 2	719	253 000	352		K	
	Regnmolnet 12	639				K		Gadhs väg 2	705	340 000	482		K		Månskuggan 6	768	256 200	334		K	
	Regnmolnet 13	657				K		Gadhs väg 3	705	340 000	482		K		Slättmarken A	1 347	276 000	205		K	
	Regnmolnet 2	690				K		Gadhs väg 4	705	340 000	482		K		Slättmarken B	1 072	295 000	275		K	
	Regnmolnet 3	657				K		Gadhs väg 5	630	326 000	517		K		Slättmarken C	1 068	294 000	275		K	
	Regnmolnet 4	639				K		Gadhs väg 6	630	326 000	517		K		Slättmarken D	1 056	293 000	277		K	

År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ
1995	Slättmarken E	1 069	304 000	284		K	1997	Nattskärren 17	412	350 000	850		K	1999	Astrakanen 7	752	213 000	283	-200	K
	Slättmarken F	1 097	337 000	307		K		Renlaven 9	616	430 000	698		K		Astrakanen 8	888	220 000	248	-400	K
	Slättmarken M	966	281 000	291		K		Skumparp 1:50	1 012	200 000	198		P		Astrakanen 9	976	Tomträtt			K
	Slättmarken N	788	272 000	345		K		Solbacken 3	905	500 000	552		P		Bilradion 2	612	270 000	441		K
	Slättmarken O	786	272 000	346		K		Strandmarken 25	853	310 000	363		K		Brunnssäpplet 1	978	224 000	229	100	K
	Slättmarken P	785	282 000	359		K		Sundsängen 5	697	370 000	531		P		Brunnssäpplet 2	911	221 000	243	-200	K
	Slättmarken Q	768	306 000	398		K		Sättgarvet 1	823	Tomträtt			K		Brunnssäpplet 3	942	222 000	236	300	K
	Slättmarken R	792	323 000	408		K		Upplestaren 13	879	300 000	341		P		Bunkeflostrand 1:95	835	825 000	988		P
	Slättmarken S	792	298 000	376		K		Ångsmarken 7	941	300 000	319		P		Bunkeflostrand 26:21	869	530 000	610		P
	Slättmarken T	792	295 000	372		K									Bunkeflostrand 26:25	876	294 000	336		K
	Slättmarken U	792	293 000	370		K	1998	Barberaren 2	657	304 000	463		P		Dungen 15	232	300 000	1 293		P
	Slättmarken V	1 179	301 000	255		K		Bunkeflostrand 26:21	869	60 000	69		P		Fjällnejlikan 4	571	570 000	998		P
								Dungen 12	393	500 000	1 272		P		Flyträlen 2	993	650 000	655		P
1996	Bolplanen 1	898	Tomträtt			K		Fjällnejlikan 4	571	385 000	674		P		Fotbollen 8	544	202 000	371	300	K
	Bolplanen 2	1 067	218 000	204	300	K		Florens 29	1 063	780 000	734		P		Hindby Station 8	486	375 000	772		P
	Bolplanen 3	1 249	Tomträtt			K		Hellas 23	863	1 500 000	1 738		P		Hästhoven 10	861	700 000	813		K
	Bolplanen 4	1 111	Tomträtt			K		Hellas 24	1 567	1 500 000	957		P		Höstmolnet 1	776	Tomträtt			K
	Bollspelet 10	850	Tomträtt			K		Skumparp 1:62	1 466	300 000	205		P		Höstmolnet 5	941	Tomträtt			K
	Bollspelet 11	850	Tomträtt			K		Storskarven 11	443	266 000	600		K		Höstmolnet 7	1 269	Tomträtt			K
	Bollspelet 12	847	Tomträtt			K		Svantofta 10	468	300 000	641		P		Jöns 9	1 034	502 000	485		P
	Bollspelet 2	832	Tomträtt			K		Sättgarvet 10	786	300 000	382		P		Kryddäpplet 1	844	217 000	257	400	K
	Bollspelet 3	946	Tomträtt			K		Varvråkaren 5	679	277 000	408		K		Kryddäpplet 2	780	214 000	274	200	K
	Bollspelet 7	815	Tomträtt			K		Venedig 13	1 876	3 250 000	1 732		P		Kryddäpplet 3	840	217 000	258	200	K
	Bollspelet 8	882	Tomträtt			K		Åkersholm 20	459	300 000	654		P		Kryddäpplet 4	942	222 000	236	300	K
	Bollspelet 9	770	201 000	261	400	K		Åkersholm 22	620	285 000	460		K		Kryddäpplet 5	1 045	228 000	218	-500	K
	Bollträet 7	850	Tomträtt			K									Kägglehem 2	1 074	229 000	213		K
	Bollträet 8	838	Tomträtt			K	1999	Aftonmolnet 1	821	Tomträtt			K		Kägglehem 3	1 040	227 000	218	300	K
	Filaren 11	760	230 000	303		P		Aftonmolnet 10	994	Tomträtt			K		Kägglehem 4	1 107	231 000	209	-400	K
1997	Bunkeflostrand 26:22	864	294 000	340		K		Aftonmolnet 4	723	Tomträtt			K		Kägglehem 5	989	224 000	226	200	K
	Bunkeflostrand 26:23	864	294 000	340		K		Aftonmolnet 5	767	Tomträtt			K		Medhälla 26	592	250 000	422		P
	Bunkeflostrand 26:24	864	Tomträtt			K		Aftonmolnet 6	884	Tomträtt			K		Oljetrycket 4	607	269 000	443		K
	Forellen 16	387	400 000	1 034		K		Aftonmolnet 7	927	Tomträtt			K		Raketen 61	519	235 000	453		K
	Furudal 29	718	300 000	418		P		Aftonmolnet 8	885	Tomträtt			K		Rosenäpplet 1	787	215 000	273	-500	K
	Gräsanden 24	528	448 000	848	-40	K		Aftonmolnet 9	932	Tomträtt			K		Rosenäpplet 2	872	219 000	251	-200	K
	Gräsanden 25	486	388 000	798	-90	K		Astrakanen 1	904	220 000	243	400	K		Rosenäpplet 3	884	Tomträtt			K
	Gräsanden 37	439	Tomträtt			K		Astrakanen 10	950	223 000	235	-200	K		Rosenäpplet 4	803	215 000	268	400	K
	Gräsanden 38	636	400 000	629		K		Astrakanen 11	863	218 000	253	400	K		Sjölejonet 25	1 464	600 000	410		P
	Koffertfiskan 13	626	300 000	479		P		Astrakanen 2	1 037	227 000	219	100	K		Skruvmejseln 3	816	220 000	270		K
	Koffertfiskan 9	610	600 000	984		P		Astrakanen 3	1 046	228 000	218	-400	K		Slättmarken 22	1 079	2 000 000	1 854		P
	Lindsvärmaren 19	584	650 000	1 113		P		Astrakanen 4	1 167	234 000	201	-400	K		Slättmarken 61	727	375 000	516		P
	Lintofta 1	598	475 000	794		P		Astrakanen 5	1 016	226 000	222		K		Smultronäpplet 1	808	216 000	267	-400	K
								Astrakanen 6	765	213 000	278	400	K		Smultronäpplet 2	901	Tomträtt			K

År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ
1999	Smulttronäppet 3	1 015	226 000	223		K	2002	Ananasäppet 4	803	360 000	448	200	K	2002	Skumparp 1:65	693	595 000	859		P
	Smulttronäppet 5	866	219 000	253	-500	K		Ananasäppet 5	778	358 000	460	-500	K		Solnedgången 19	769	590 000	767		P
	Toarp 2:19	1 773	410 000	231		P		Ananasäppet 6	807	361 000	447	-400	K		Strandlundan 4	987	995 000	1 008		P
	Toarp 2:20	1 383	350 000	253		P		Ananasäppet 7	843	364 000	432	200	K		Tablån 1	656	540 000	823	100	K
	Västermolnet 1	1 076	Tomträtt			K		Ananasäppet 8	879	368 000	419	300	K		Tablån 2	647	539 000	833	-500	K
	Västermolnet 2	947	Tomträtt			K		Citronäppet 2	781	358 000	458	-500	K		Tablån 3	673	543 000	807	100	K
	Västermolnet 3	733	Tomträtt			K		Citronäppet 3	827	Tomträtt			K		Tablån 4	751	553 000	736	100	K
	Västermolnet 4	786	Tomträtt			K		Citronäppet 4	859	Tomträtt			K		Titti 2	913	850 000	931		P
	Akersvik 5	452	300 000	664		P		Citronäppet 5	783	Tomträtt			K		Toarp 5:103	1 348	410 000	304		P
	Året 10	311	290 000	932		P		Citronäppet 6	775	357 000	461		K		Åkervädden 10	802	Tomträtt			K
	Åsnen 15	800	1 150 000	1 438		P		Citronäppet 7	837	365 000	436	-300	K		Åkervädden 11	810	535 000	660	-500	K
2000	Astrakanen 2	1 037	235 000	227		P		Johanna 24	1 140	2 000 000	1 754		P		Åkervädden 12	719	520 000	723	-50	K
	Klagshamn 49:105	1 002	725 000	724		P		Klagshamn 17:47	801	1 100 000	1 373		P		Åkervädden 13	785	531 000	676	-400	K
	Lilla Vintrie 1	449	300 000	668		P		Klagshamn 43:12	452	525 000	1 162		P		Åkervädden 14	798	533 000	668	-300	K
	Poppelsvärmaren 5	850	1 215 000	1 429		P		Melonäppet 1	645	345 000	535	-300	K		Åkervädden 15	962	557 000	579	300	K
	Snipan 1	958	600 000	626		P		Melonäppet 10	773	Tomträtt			K		Åkervädden 16	810	535 000	660	-500	K
	Stensättaren 19	354	495 000	1 398		P		Melonäppet 11	799	361 000	452	-300	K		Åkervädden 17	802	533 000	665	300	K
2001	Hellas 23	863	1 524 000	1 766		P		Melonäppet 12	769	357 000	464	-500	K		Åkervädden 18	886	543 000	613	180	K
	Husie 172:394	876	385 000	439		P		Melonäppet 13	759	356 000	469		K		Åkervädden 19	997	563 000	565	-450	K
	Klagshamn 44:7	683	830 000	1 215		P		Melonäppet 14	815	362 000	444	200	K		Åkervädden 20	954	556 000	583	100	K
	Munterheten 1	912	656 000	719	6 500	K		Melonäppet 15	777	358 000	461	-200	K		Åkervädden 21	954	556 000	583	100	K
	Nöjet 1	484	442 000	913	6 500	K		Melonäppet 16	717	353 000	492	-400	K		Åkervädden 22	1 037	569 000	549	-450	K
	Nöjet 2	485	443 000	913	6 000	K		Melonäppet 2	773	357 000	462	100	K		Åkervädden 23	1 064	573 000	539	-250	K
	Revyamatören 1	534	Tomträtt			K		Melonäppet 3	880	369 000	419	-500	K		Åkervädden 24	799	533 000	667		K
	Revyamatören 2	484	Tomträtt			K		Melonäppet 4	933	Tomträtt			K		Åkervädden 9	716	520 000	726	400	K
	Revyamatören 3	586	493 000	841	6 500	K		Melonäppet 5	878	368 000	419	-500	K		Året 10	311	300 000	965		P
	Revyamatören 4	611	506 000	828	6 000	K		Melonäppet 6	917	371 000	405	-300	K		Ångsvädden 1	909	549 000	604	350	K
	Revyamatören 5	517	459 000	888	6 000	K		Melonäppet 7	824	362 000	439	-100	K		Ångsvädden 10	775	529 000	683	250	K
	Revyamatören 6	553	477 000	863	6 000	K		Melonäppet 8	748	355 000	475	300	K		Ångsvädden 11	775	529 000	683	250	K
	Trivseln 1	486	443 000	912	6 500	K		Melonäppet 9	958	376 000	392		K		Ångsvädden 12	670	515 000	769	-500	K
	Trivseln 2	445	423 000	951	6 000	K		Mungon 16	314	550 000	1 752		P		Ångsvädden 13	670	515 000	769	-500	K
	Trivseln 3	450	425 000	944	6 500	K		Persikeäppet 1	881	368 000	418		K		Ångsvädden 14	670	Tomträtt			K
	Trivseln 4	533	467 000	876	6 000	K		Persikeäppet 2	863	366 000	424	-200	K		Ångsvädden 15	670	515 000	769	-500	K
	Tygelsjö 5:96	1 019	800 000	785		P		Persikeäppet 3	1 111	386 000	347	-100	K		Ångsvädden 16	656	511 000	779	400	K
2002	Akten 3	597	530 000	888	-500	K		Persikeäppet 4	1 218	402 000	330		K		Ångsvädden 17	674	514 000	763	250	K
	Akten 4	608	532 000	875	-500	K		Persikeäppet 5	817	362 000	443	300	K		Ångsvädden 18	682	515 000	755	300	K
	Ananasäppet 1	1 020	382 000	375	300	K		Persikeäppet 6	773	357 000	462	400	K		Ångsvädden 19	682	515 000	755	300	K
	Ananasäppet 2	896	370 000	413	200	K		Persikeäppet 7	805	Tomträtt			K		Ångsvädden 2	775	529 000	683	250	K
	Ananasäppet 3	763	355 000	465	-100	K		Persikeäppet 8	805	Tomträtt			K		Ångsvädden 20	713	520 000	729	-50	K
								Sjölejonet 37	1 064	1 600 000	1 504		P		Ångsvädden 21	713	520 000	729	-50	K
								Skeppet 13	834	1 400 000	1 679		P		Ångsvädden 22	763	527 000	691	450	K
								Skumparp 1:49	917	600 000	654		P		Ångsvädden 23	763	527 000	691	450	K
								Skumparp 1:64	1 128	580 000	514		P							

Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ
2002	Ängsvädden 24	825	529 000	641	-250	K	2003	Kultivatorn 2	1 081	575 000	532		K
	Ängsvädden 25	912	550 000	603	-200	K		Kärploegen 1	760	524 000	689		K
	Ängsvädden 27	1 085	576 000	531	-250	K		Kärploegen 2	760	524 000	689		K
	Ängsvädden 28	620	506 000	816		K		Poppelsvärmaren 29	789	1 000 000	1 267		P
	Ängsvädden 29	670	514 000	767	-500	K		Riddarsporren 17	666	400 000	601		P
	Ängsvädden 3	856	541 000	632	400	K		Sjölejonet 37	1 064	1 850 000	1 739		P
	Ängsvädden 30	670	514 000	767	-500	K		Skumploegen 1	754	523 000	694		K
	Ängsvädden 31	692	517 000	747	-350	K		Skumploegen 2	797	530 000	665		K
	Ängsvädden 32	821	536 000	653		K		Skumploegen 3	940	552 000	587		K
	Ängsvädden 33	704	519 000	737	-400	K		Slalomåkaren 20	707	400 000	566		P
	Ängsvädden 34	851	541 000	636	-350	K		Slalomåkaren 6	665	395 000	594		P
	Ängsvädden 35	775	529 000	683	250	K		Sommarlust 20	1 038	Tomträtt			K
	Ängsvädden 4	856	541 000	632	400	K		Sommarlust 21	892	Tomträtt			K
	Ängsvädden 5	763	527 000	691	450	K		Sommarlust 22	848	609 000	718		K
	Ängsvädden 6	763	527 000	691	450	K		Sommarlust 23	847	609 000	719		K
	Ängsvädden 7	763	Tomträtt			K		Sommarlust 24	778	596 000	766		K
	Ängsvädden 9	825	537 000	651	-250	K		Sommarlust 25	767	Tomträtt			K
2003	Betgrepen 2	741	521 000	703		K		Spaden 17	561	150 000	267		P
	Bekniven 1	807	531 000	658		K		Svalgängen 18	601	535 000	890		P
	Bekniven 2	854	539 000	631		K		Såmaskinen 1	752	522 000	694		K
	Bolstervagnen 1	744	Tomträtt			K		Toarp 5:98	716	475 000	663		P
	Bolstervagnen 2	817	533 000	652		K		Ängsvädden 27	1 085	576 000	531		P
	Bolstervagnen 3	884	543 000	614		K							
	Bolstervagnen 4	772	526 000	681		K							
	Fjädersvagnen 1	760	524 000	689		K							
	Fjädersvagnen 2	787	528 000	671		K							
	Fjädersvagnen 3	694	513 000	739		K							
	Fjädersvagnen 4	814	532 000	654		K							
	Fjädersvagnen 5	768	525 000	684		K							
	Fjädersvagnen 6	699	514 000	735		K							
	Hyllten 6	216	Tomträtt			K							
	Hyllten 7	219	1 050 000	4 795		K							
	Höstavagnen 1	907	547 000	603		K							
	Höstavagnen 2	841	537 000	639		K							
	Höstavagnen 3	756	523 000	692		K							
	Höstavagnen 4	789	528 000	669		K							
	Höstavagnen 5	684	Tomträtt			K							
	Höstavagnen 6	766	524 000	684		K							
	Höstavagnen 6?	852	Tomträtt			K							
	Hövändaren 1	886	544 000	614		K							
	Järnhandeln 4	755	984 000	1 303		P							

Bilaga 7 – Sålida tomter i Eslöv

År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ
1986	Blåelden 1	767	73 010	95		K	1988	Sibbarp 4:171	871	63 065	72		K	1991	Axelvold 10	1 076	102 250	95		K
	Blåelden 2	773	73 190	95		K		Vägvärdan 6	768	73 040	95		K		Axelvold 11	995	99 850	100		K
	Blåelden 3	777	73 310	94		K		Östra Gärdstänga 13:53	667	60 005	90		K		Axelvold 7	1 157	104 710	91		K
	Blåelden 4	782	73 460	94		K		Östra Gärdstänga 13:61	670	60 050	90		K		Axelvold 8	1 238	107 110	87		K
	Blåelden 5	786	73 580	94		K									Gunnaröd 6:114	1 202	94 040	78		K
	Daggkäpan 1	830	74 690	90		K	1989	Barsebäck 2	865	95 950	111		K		Hariösa 44:147	1 097	86 660	79		K
	Holimbytorp 1:23	460	25 000	54		K		Duveke 1	702	91 060	130		K		Hariösa 44:148	919	85 660	93		K
	Hurva 15:55	921	63 816	69		K		Hassle 4:129	806	100 000	124		K		Hariösa 44:151	970	84 320	87		K
	Kornet 1	854	76 350	89		K		Hassle 4:130	942	64 130	68		K		Hariösa 44:152	898	84 440	94		K
	Svalörten 6	752	72 560	96		K		Hassle 4:131	988	64 820	66		K		Hariösa 44:195	807	86 140	107		K
	Svalörten 7	753	72 590	96		K		Hassle 4:133	918	63 770	69		K		Hariösa 44:200	755	85 100	113		K
	Svalörten 8	753	72 590	96		K		Kvigan 70	999	99 982	100		K		Rössjöholm 1	760	92 791	122		K
	Svalörten 9	753	72 590	96		K		Kvigan 71	1 033	100 996	98		K		Rössjöholm 3	864	95 920	111		K
								Kvigan 72	861	95 824	111		K		Rössjöholm 4	1 040	101 209	97		K
1987	Daggkäpan 2	835	75 050	90		K		Kvigan 73	861	95 824	111		K		Sorken 12	735	92 038	125		K
	Daggkäpan 3	900	77 000	86		K		Kvigan 74	861	95 824	111		K		Sorken 13	775	93 262	120		K
	Daggkäpan 4	840	75 200	90		K		Kvigan 75	753	92 581	123		K		Vegeholm 10	698	90 940	130		K
	Gulmätran 8	653	69 590	107		K		Sorken 14	775	93 265	120		K		Vegeholm 3	859	95 770	111		K
	Gulmätran 9	630	68 900	109		K		Sorken 15	775	93 262	120		K		Vegeholm 7	859	95 770	111		K
	Hariösa 44:204	705	60 575	86		K		Sorken 16	775	93 265	120		K							
	Hariösa 44:205	668	60 020	90		K		Sorken 17	770	93 103	121		K	1992	Rössjöholm 2	792	93 760	118		K
	Hariösa 44:208	719	60 785	85		K		Vildsvinet 29	406	91 240	225		K		Ängeltofta 5	805	94 156	117		K
	Medelpad 7	689	72 225	105		K		Vildsvinet 30	395	90 720	230		K							
	Ormbunken 17	824	82 960	101		K		Ölnycke 19:16	983	80 000	81		K	1994	Hassle 4:159	806	86 120	107		K
	Skatnåvan 2	922	77 630	84		K		Östra Gärdstänga 13:60	590	58 850	100		K		Vegeholm 1	698	90 940	130		K
	Svalörten 10	753	72 590	96		K									Vegeholm 2	859	95 770	111		K
	Vägvärdan 4	733	71 960	98		K	1990	Axelvold 1	804	94 120	117		K		Vegeholm 3	859	95 770	111		K
	Vägvärdan 5	720	71 600	99		K		Axelvold 2	944	98 320	104		K		Värflinge 11:69	1 337	108 000	81		K
	Vägvärdan 7	771	73 130	95		K		Axelvold 3	921	97 630	106		K		Ängeltofta 1	671	90 133	134		K
	Östra Gärdstänga 13:52	725	60 875	84		K		Barsebäck 1	961	98 830	103		K							
	Östra Gärdstänga 13:53	725	60 875	84		K		Duveke 2	864	95 920	111		K	1996	Grällan 4	672	175 000	260		K
	Östra Gärdstänga 13:54	721	60 815	84		K		Duveke 3	864	95 920	111		K		Löberöd 5:14	319	10 000	31		P
	Östra Gärdstänga 13:55	612	59 190	97		K		Duveke 4	864	95 920	111		K							
	Östra Gärdstänga 13:56	704	60 560	86		K		Duveke 5	864	95 920	111		K	1997	Axelvold 9	1 157	169 710	147		K
1988	Ekeskällan 1	857	75 710	88		K		Hassle 4:132	848	86 960	103		K		Östra Gärdstänga 19:70	1 337	152 000	114	-260	K
	Ekeskällan 2	693	70 790	102		K		Hassle 4:135	729	84 580	116		K							
	Gaiten 1	464	93 560	202		K		Hassle 4:136	729	84 580	116		K	1998	Karlavagnen 10	676	155 000	229	280	K
	Gaiten 2	450	93 000	207		K		Hassle 4:149	783	85 660	109		K		Ryssland 8	763	91 000	119		P
	Gaiten 3	465	93 600	201		K		Hassle 4:150	835	86 700	104		K		Vegeholm 5	859	161 000	187	-230	K
	Gaiten 4	442	92 680	210		K		Ormbunken 12	918	97 540	106		K							
	Hassle 4:134	968	64 520	67		K		Sibbarp 4:170	886	87 720	99		K	1999	Ceilon 6	780	158 000	203	400	K
															Gunnaröd 6:112	944		143 880		K

År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	År	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ			
1999	Gårdsåkra 14	852 161 000	189	-440	K		2001	Grällen 9	874 161 000	184	220	K		2001	Östra Gårdstunga 13:91	752 140 000	186	40	K				
	Högestad 17	830 160 000	193	-100	K		Gårdsåkra 15	908 162 000	178	210	K			Östra Gårdstunga 13:98	729 140 000	192	-420	K					
	Högestad 3	711 156 000	219	330	K		Hassle 4:155	841 142 000	169	-180	K			Östra Gårdstunga 19:69	1 011 145 000	143		K					
	Högestad 5	634 154 000	243	20	K		Hassle 4:157	1 073 146 000	136	460	K												
	Orion 7	983 162 000	165	240	K		Hoven 1	832 160 000	192	-40	K			2002	Ardennern 1	832 160 000	192	-40	K				
	Svarten 1	1 098 168 000	153	-60	K		Högestad 10	798 159 000	199	-60	K			Ardennern 10	832 160 000	192	-40	K					
2000	Grällen 10	834 160 000	192	20	K		Högestad 12	1 096 168 000	153	-120	K			Ardennern 8	840 160 000	190	200	K					
	Grällen 11	889 162 000	182	-330	K		Högestad 13	867 161 000	186	10	K			Fullblodet 1	648 154 000	238	440	K					
	Grällen 15	990 165 000	167	-300	K		Högestad 14	855 161 000	188	-350	K			Fullblodet 2	776 158 000	204	280	K					
	Grällen 16	1 645 184 000	112	350	K		Högestad 15	870 161 000	185	100	K			Fullblodet 3	776 158 000	204	280	K					
	Grällen 7	815 159 000	195	450	K		Högestad 4	644 154 000	239	320	K			Fullblodet 4	809 92 000	114	67 270	K					
	Grällen 8	868 161 000	185	40	K		Högestad 6	769 158 000	205	70	K			Fullblodet 5	1 143 169 000	148	290	K					
	Högestad 11	670 155 000	231	100	K		Högestad 7	874 161 000	184	220	K			Fuxen 1	644 154 000	239	320	K					
	Jens lvs 1	1 085 183 000	169	-450	K		Högestad 9	788 159 000	202	-360	K			Fuxen 2	784 159 000	203	-480	K					
	Jens lvs 2	1 137 184 000	162	110	K		Jens lvs 4	728 172 000	236	-160	K			Gitarren 7	780 158 000	203	400	K					
	Jens lvs 3	958 179 000	187	-260	K		Jens lvs 5	869 176 000	203	70	K			Grällen 18	736 157 000	213	80	K					
	Sibbarp 4:173	1 121 147 000	131	420	K		Manken 1	832 160 000	192	-40	K			Gunnaröd 6:106	806 141 000	175	120	K					
	Skorpionen 6	810 159 000	196	300	K		Skimmeln 10	1 041 166 000	159	230	K			Halvblodet 1	648 154 000	238	440	K					
	Svarten 2	898 162 000	180		K		Skimmeln 11	1 020 166 000	163	-400	K			Halvblodet 2	776 158 000	204	280	K					
	Vegeholm 4	859 161 000	187	-230	K		Skimmeln 12	1 008 165 000	164	240	K			Halvblodet 3	719 157 000	218	-430	K					
	Ölycke 24:7	1 026 90 000	88		P		Skimmeln 15	832 160 000	192	-40	K			Halvblodet 4	828 160 000	193	-160	K					
2001	Ardennern 2	832 160 000	192	-40	K		Skimmeln 16	832 160 000	192	-40	K			Halvblodet 5	936 163 000	174	80	K					
	Ardennern 3	861 161 000	187	-170	K		Skimmeln 2	832 160 000	192	-40	K			Halvblodet 6	776 158 000	204	280	K					
	Ardennern 4	748 157 000	210	440	K		Skimmeln 3	861 161 000	187	-170	K			Hassle 4:154	833 142 000	170	-340	K					
	Ardennern 5	924 163 000	176	-280	K		Skimmeln 4	861 161 000	187	-170	K			Hassle 4:158	683 139 000	204	-340	K					
	Ardennern 6	1 053 167 000	159	-410	K		Skimmeln 8	1 090 168 000	154	-300	K			Hingsten 1	780 158 000	203	400	K					
	Ardennern 7	1 042 166 000	159	260	K		Ölycke 19:13	1 025 146 000	142	-500	K			Hingsten 2	780 158 000	203	400	K					
	Ardennern 9	832 160 000	192	-40	K		Ölycke 24:4	979 145 000	148	-420	K			Högestad 8	828 160 000	193	-160	K					
	Cellon 5	780 158 000	203	400	K		Örtofta 2:40	743 60 000	81		P			Jens lvs 6	697 171 000	245	-90	K					
	Fuxen 3	771 158 000	205	130	K		Östra Gårdstunga 13:10C	974 144 000	148	480	K			Manen 1	832 160 000	192	-40	K					
	Fuxen 4	728 157 000	216	-160	K		Östra Gårdstunga 13:65	885 143 000	162	-300	K			Melodikan 5	793 122 000	154	67 650	K					
	Gitarren 8	780 158 000	203	400	K		Östra Gårdstunga 13:66	755 140 000	185	100	K			Mullen 1	780 158 000	203	400	K					
	Grällen 12	1 218 172 000	141	-460	K		Östra Gårdstunga 13:73	787 141 000	179	-260	K			Mungigan 1	757 158 000	209	-320	K					
	Grällen 13	1 239 172 000	139	170	K		Östra Gårdstunga 13:74	865 142 000	164	300	K			Nyckelharpan 2	745 157 000	211	350	K					
	Grällen 14	868 161 000	185	40	K		Östra Gårdstunga 13:78	783 141 000	180	-340	K			Nyckelharpan 3	730 187 000	256	-500	K					
	Grällen 17	754 158 000	210	-380	K		Östra Gårdstunga 13:80	772 140 000	181	440	K			Ponnyn 2	861 161 000	187	-170	K					
	Grällen 19	784 159 000	203	-480	K		Östra Gårdstunga 13:84	743 140 000	188	-140	K			Ponnyn 3	861 161 000	187	-170	K					
	Grällen 20	772 158 000	205	160	K		Östra Gårdstunga 13:85	877 143 000	163	-460	K			Russet 1	754 158 000	210	-380	K					
	Grällen 5	728 157 000	216	-160	K		Östra Gårdstunga 13:86	780 141 000	181	-400	K			Sibbarp 4:169	694 139 000	200	-120	K					
	Grällen 6	873 161 000	184	190	K		Östra Gårdstunga 13:87	929 144 000	155	-440	K			Sibbarp 4:172	1 013 145 000	143	260	K					
							Östra Gårdstunga 13:88	787 141 000	179	-260	K			Skimmeln 1	832 160 000	192	-40	K					
							Östra Gårdstunga 13:90	953 144 000	151	60	K			Skimmeln 13	1 006		#####	K					

Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ
2002	Skimmeln 14	861	161 000	187	-170	K	2003	Blacken 1	972	199 000	205	-400	K	2003	Ölycke 1:244	805	154 000	191	150	K
	Skimmeln 5	818	160 000	196	-460	K		Blacken 2	830	124 000	149	67 500	K		Ölycke 1:245	788	86 000	109	67 640	K
	Skimmeln 6	956	164 000	172	-320	K		Blacken 3	818	191 000	233	-100	K		Östra Gärdstunga 13:10	773	171 000	221	-80	K
	Skimmeln 7	1 051	167 000	159	-470	K		Blacken 4	990	200 000	202	-500	K		Östra Gärdstunga 13:69	787	171 000	217	480	K
	Skimmeln 9	1 147	169 000	147	410	K		Blacken 5	855	193 000	226	-250	K		Östra Gärdstunga 13:70	755	170 000	225	200	K
	Valacken 1	702	156 000	222	60	K		Blacken 6	855	193 000	226	-250	K							
	Valacken 2	830	160 000	193	-100	K		Blacken 7	855	193 000	226	-250	K							
	Valacken 3	787	159 000	202	-390	K		Blacken 8	1 013	201 000	198	-350	K							
	Vegehalm 8	859	193 000	225	-50	K		Bläsen 10	844	192 000	227	200	K							
	Ängeltofta 4	832	192 000	231	-400	K		Bläsen 11	939	129 000	137	67 950	K							
	Ölycke 1:241	884	143 000	162	-320	K		Bläsen 2	1 029	134 000	130	67 450	K							
	Ölycke 1:242	882	143 000	162	-360	K		Bläsen 4	857	125 000	146	67 850	K							
	Ölycke 1:243	817	141 000	173	340	K		Bläsen 6	819	123 000	150	67 950	K							
	Ölycke 1:247	943	144 000	153	-140	K		Bläsen 7	844	125 000	148	67 200	K							
	Ölycke 1:248	888	143 000	161	-240	K		Bläsen 8	903	127 000	141	68 150	K							
	Ölycke 1:249	898	157 000	175	-60	K		Bläsen 9	832	124 000	149	67 600	K							
	Ölycke 1:250	992	145 000	146	-160	K		Boken 2	1 014	440 000	434		P							
	Örtofta 21:7	710	150 000	211		P		Boken 2	1 014	460 000	454		P							
	Östra Gärdstunga 13:10C	791	141 000	178	-180	K		Diligensen 2	882	194 000	220	100	K							
	Östra Gärdstunga 13:10E	773	140 000	181	460	K		Diligensen 3	882	126 000	143	68 100	K							
	Östra Gärdstunga 13:10F	777	141 000	181	-460	K		Diligensen 4	963	198 000	206	150	K							
	Östra Gärdstunga 13:10G	759	140 000	184	180	K		Diligensen 5	919	196 000	213	-50	K							
	Östra Gärdstunga 13:10H	952	144 000	151	20	K		Diligensen 7	861	193 000	224	50	K							
	Östra Gärdstunga 13:64	885	143 000	162	-300	K		Diligensen 8	1 227	144 000	117	67 350	K							
	Östra Gärdstunga 13:68	761	140 000	184	220	K		Droskan 2	853	125 000	147	67 650	K							
	Östra Gärdstunga 13:71	787	141 000	179	-260	K		Droskan 3	853	193 000	226	-350	K							
	Östra Gärdstunga 13:75	773	140 000	181	460	K		Droskan 4	816	123 000	151	67 800	K							
	Östra Gärdstunga 13:76	763	140 000	183	260	K		Hurva 15:57	962	91 000	95	67 860	K							
	Östra Gärdstunga 13:77	701	139 000	198	20	K		Hurva 15:59	1 762	115 000	65	67 860	K							
	Östra Gärdstunga 13:81	739	140 000	189	-220	K		Hurva 15:60	1 048	94 000	90	67 440	K							
	Östra Gärdstunga 13:82	735	140 000	190	-300	K		Hurva 15:61	910	90 000	99	67 300	K							
	Östra Gärdstunga 13:83	772	140 000	181	440	K		Jiggen 2	1 261	146 000	116	67 850	K							
	Östra Gärdstunga 13:88	783	141 000	180	-340	K		Jiggen 3	965	131 000	136	67 250	K							
	Östra Gärdstunga 13:89	756	140 000	185	120	K		Reslövs 10:4	1 234	150 000	122		P							
	Östra Gärdstunga 13:92	777	141 000	181	-460	K		Sulkyn 1	887	127 000	143	67 350	K							
	Östra Gärdstunga 13:93	777	141 000	181	-460	K		Sulkyn 2	840	192 000	229	0	K							
	Östra Gärdstunga 13:94	777	141 000	181	-460	K		Sulkyn 3	840	192 000	229	0	K							
	Östra Gärdstunga 13:95	759	140 000	184	180	K		Sulkyn 4	840	192 000	229	0	K							
	Östra Gärdstunga 13:96	777	141 000	181	-460	K		Sulkyn 5	840	192 000	229	0	K							
	Östra Gärdstunga 13:97	777	141 000	181	-460	K		Sulkyn 6	1 120	138 000	123	68 000	K							
	Östra Gärdstunga 13:99	784	141 000	180	-340	K		Vursten 1	913	196 000	215	-350	K							
								Vursten 2	1 151	140 000	122	67 550	K							

Bilaga 8 – Sålta tomter i Simrishamn

Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ	Ar	Fastighet	Areal	Pris	Kvot	Diff	Typ
1996	Baskemölla 88:20	803	255 000	318		P	2001	Hoby 4:28	999	100 000	100		P
	Baskemölla 88:25	487	275 000	565		P		Kvarnby 15:313	1 163	80 000	69		K
	Baskemölla 88:31	400	215 000	538		P		Mellby 96:8	950	335 000	353		P
								Tullstorp 11:1	1 782	55 000	31		P
1997	Baskemölla 88:21	655	300 000	458		P	2002	Baskemölla 88:32	532	475 000	893		P
	Baskemölla 88:22	465	300 000	645		P		Baskemölla 88:33	566	581 000	1 027		P
	Raskarum 11:70	1 203	11 000	9		P		Baskemölla 88:42	572	475 000	830		P
1998	Baskemölla 88:26	385	280 000	727		P		Baskemölla 88:43	793	629 000	793		P
	Baskemölla 88:28	413	290 000	702		P		Baskemölla 88:46	654	731 000	1 118		P
	Brantevik 22:10	518	80 000	154		K		Baskemölla 88:48	668	550 000	823		P
	Brantevik 22:11	705	80 000	113		K		Baskemölla 88:49	739	700 000	947		P
	Sargen 11	655	80 000	122		K		Betan 3	1 633	80 000	49		K
								Mellby 3:125	1 204	175 000	145		P
1999	Baskemölla 88:23	408	300 000	735		P	2002	Mellby 94:4	756	190 000	251		P
	Baskemölla 88:23	408	300 000	735		P		Sargen 13	693	80 000	115		K
	Baskemölla 88:27	414	300 000	725		P		Viks Fiskeläge 1:22	383	410 000	1 070		P
	Baskemölla 88:28	413	500 000	1 211		P	2003	Baskemölla 88:36	374	500 000	1 337		P
	Baskemölla 88:30	490	420 000	857		P		Baskemölla 88:39	377	550 000	1 459		P
	Brantevik 10:19	556	200 000	360		P		Brantevik 33:14	792	570 000	720		P
	Brantevik 4:2	708	830 000	1 172		P		Gislöv 17:262	1 416	950 000	671		P
	Gladsax 6:72	803	65 000	81		K		Kvarnby 15:318	801	240 000	300	300	K
	Hoby 35:6	1 574	105 000	67		P		Kvarnby 15:319	831	249 000	300	300	K
	Kocken 18	570	250 000	439		P		Kvarnby 15:320	851	255 000	300	300	K
	Åsen 6	715	65 000	91		K		Kvarnby 15:321	905	272 000	301	500	K
2000	Baskemölla 87:3	1 292	80 000	62		K		Kvarnby 163:2	1 409	100 000	71		P
	Baskemölla 87:4	1 352	80 000	59		K		Mellby 3:129	1 190	300 000	252		P
	Brantevik 33:16	800	250 000	313		P		Mellby 3:73	874	350 000	400		P
	Brantevik 33:17	799	250 000	313		P		Raskarum 11:70	1 203	95 000	79		P
	Brantevik 34:7	621	450 000	725		P		Sargen 8	1 301	200 000	154		K
	Kvarnby 15:130	500	450 000	900		P							
	Kvarnby 153:6	1 049	250 000	238		P							
	Mellby 6:41	1 862	160 000	86		P							
	Stiby 7:7	309	200 000	647		P							
2001	Baskemölla 87:5	1 295	80 000	62		K							
	Baskemölla 88:29	527	470 000	892		P							
	Baskemölla 88:30	490	750 000	1 531		P							
	Brantevik 33:15	799	300 000	375		P							
	Brantevik 33:18	799	300 000	375		P							
	Gladsax 25:4	1 460	200 000	137		P							

Bilaga 9 – Prissättningskalkyler för Simrishamn

Kalkyl 1 - För prissättning av kommunägda tomter i Simrishamn, område Grösarp

Slag/Anläggning	Plan kvm	Tomt kvm	Gata kvm	Park/Natur kvm	Kostnad tkr	Plankostnad kr/kvm	Tomtkostnad kr/kvm	Tomtkostnad kr/kvm exkl. VA
Råmark, underhåll mm.	70 000	11 500	3 500	12 000	700	10,00	60,87	60,87
Baskarta, grunkarta inkl ajourhålln.	70 000	11 500	3 500	12 000	20	0,29	1,74	1,74
Översikts- och detalplan mm.	70 000	11 500	3 500	12 000	200	2,86	17,39	17,39
Teknisk utredn, allmän anläggning.	30 000	11 500	3 500	12 000	25	0,83	2,17	2,17
Geoteknik.	30 000	11 500	3 500	12 000	40	1,33	3,48	3,48
Arkeologisk utredning mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	45	1,50	3,91	3,91
Lantm, avstyckn, nybyggn.karta mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	165	5,50	14,35	14,35
Projektering, upphandling mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	175	5,83	15,22	15,22
Bygglösning, kontroll mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	150	5,00	13,04	13,04
Utförande av gator, gc-vägar mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	1 250	41,67	108,70	108,70
Utförande av gatubelysning mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	275	9,17	23,91	23,91
Utförade bredband exkl kabel.	30 000	11 500	3 500	12 000	80	2,67	6,96	6,96
Utförande park-, lekområde mm.	30 000	11 500	3 500	6 000	250	8,33	21,74	21,74
Utförande VA inkl. inmätning.	30 000	11 500	3 500	12 000	1 650	55,00	143,48	0,00
Inmätning gata, park, lek mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	35	1,17	3,04	3,04
Dispositionspl.kostnad gator mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	25	0,83	2,17	2,17
Dispositionspl.kostnad gatub. mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	20	0,29	1,74	1,74
Dispositionspl.kostnad park, lek mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	0	0,00	0,00	0,00
Dispositionspl.kostnad VA mm.	30 000	11 500	3 500	12 000	100	3,33	8,70	0,00
SUMMA					5 205	155,60	452,61	300,43

Kalkyl 2 - För prissättning av kommunägda tomter i Simrishamn, område Nyhem/Vik

Slag/Anläggning	Plan kvm	Tomt kvm	Gata kvm	Park/Natur kvm	Kostnad tkr	Plankostnad kr/kvm	Tomtkostnad kr/kvm	Tomtkostnad kr/kvm exkl. VA
Råmark, underhåll mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	348	10,00	15,75	15,75
Baskarta, grunkarta inkl ajourhålln.	34 800	22 100	4 000	8 700	25	0,72	1,13	1,13
Översikts- och detalplan mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	100	2,87	4,53	4,53
Teknisk utredn, allmän anläggning.	34 800	22 100	4 000	8 700	155	4,45	7,01	7,01
Geoteknik.	34 800	22 100	4 000	8 700	25	0,72	1,13	1,13
Arkeologisk utredning mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	45	1,29	2,04	2,04
Lantm, avstyckn, nybyggn.karta mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	148	4,25	6,70	6,70
Projektering, upphandling mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	90	2,59	4,07	4,07
Bygglösning, kontroll mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	70	2,01	3,17	3,17
Utförande av gator, gc-vägar mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	1 050	30,17	47,51	47,51
Utförande av gatubelysning mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	185	5,32	8,37	8,37
Utförade bredband exkl kabel.	34 800	22 100	4 000	8 700	60	1,72	2,72	2,72
Utförande park-, lekområde mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	275	7,90	12,44	12,44
Utförande VA inkl. inmätning.	34 800	22 100	4 000	8 700	935	26,87	42,31	0,00
Inmätning gata, park, lek mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	18	0,52	0,82	0,82
Dispositionspl.kostnad gator mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	120	3,45	5,43	5,43
Dispositionspl.kostnad gatub. mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	35	1,01	1,58	1,58
Dispositionspl.kostnad park, lek mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	25	0,72	1,13	1,13
Dispositionspl.kostnad VA mm.	34 800	22 100	4 000	8 700	100	2,87	4,53	0,00
SUMMA					3 809	109,45	172,37	125,53

Kalkyl 3 - För prissättning av kommunägda tomter i Simrishamn, område Baskemölla.

Slag/Anläggning	Plan	Tomt	Gata	Park/Natur	Kostnad	Plankostnad	Tomtkostnad	Tomtkostnad
	kvm	kvm	kvm	kvm	tkr	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm exkl. VA
Råmark, underhåll mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	182	10,00	20,00	20,00
Baskarta, grunkarta inkl ajourhålln.	18 200	9 100	2 100	7 000	6	0,33	0,66	0,66
Översikts- och detalplan mm.	39 600	9 100	2 100	7 000	100	2,53	5,06	5,06
Teknisk utredn, allmän anläggning.	18 200	9 100	2 100	7 000	15	0,82	1,65	1,65
Geoteknik.	39 600	9 100	2 100	7 000	35	0,88	1,76	1,76
Arkeologisk utredning mm.	39 600	9 100	2 100	7 000	0	0,00	0,00	0,00
Lantm, avstyckn, nybyggn.karta mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	116	6,37	12,75	12,75
Projektering, upphandling mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	49	2,69	5,39	5,39
Byggledning, kontroll mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	62	3,41	6,81	6,81
Utförande av gator, gc-vägar mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	730	40,11	80,22	80,22
Utförande av gatubelysning mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	125	6,87	13,74	13,74
Utförade bredband exkl kabel.	18 200	9 100	2 100	7 000	45	2,47	4,95	4,95
Utförande park-, lekområde mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	75	4,12	8,24	8,24
Utförande VA inkl. inmätning.	18 200	9 100	2 100	7 000	615	33,79	67,58	0,00
Inmätning gata, park, lek mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	20	1,10	2,20	2,20
Dispositionspl.kostnad gator mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	50	2,75	5,50	5,50
Dispositionspl.kostnad gatub. mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	15	0,82	1,65	1,65
Dispositionspl.kostnad park, lek mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	0	0,00	0,00	0,00
Dispositionspl.kostnad VA mm.	18 200	9 100	2 100	7 000	50	2,75	5,50	0,00
SUMMA					2 290	121,81	243,66	170,58

Kalkyl 4 - Sammanfattning för prissättning av kommunägda tomter i Simrishamn.

Slag/Anläggning	Planområde	Planområde	Planområde	Genomsnitt	Räntepåslag	Försäljning	Förslag
	Gröstorp	Nyhem/Vik	Baskemölla	Alla områden	Byggnation	Admin.	tomtpris
	Tomtkost.	Tomtkost.	Tomtkost.	Tomtkost.	2 år resp 1 år	10 %	exkl. VA
	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm
Råmark, underhåll mm.	60,87	15,75	20,00	32,21	1,93	3,20	37,34
Baskarta, grunkarta inkl ajourhålln.	1,74	1,13	0,66	1,18	0,10	0,10	1,38
Översikts- och detalplan mm.	17,39	4,53	5,06	8,99	0,60	1,00	10,59
Teknisk utredn, allmän anläggning.	2,17	7,01	1,00	3,39	0,20	0,40	3,99
Geoteknik.	3,48	1,13	1,76	2,12	0,20	0,20	2,52
Arkeologisk utredning mm.	3,91	2,04	0,00	1,98	0,10	0,20	2,28
Lantm, avstyckn, nybyggn.karta mm.	14,35	6,70	12,75	11,27	0,70	1,20	13,17
Projektering, upphandling mm.	15,22	4,07	5,39	8,23	0,50	0,80	9,53
Byggledning, kontroll mm.	13,04	3,17	6,81	7,67	0,40	0,70	8,77
Utförande av gator, gc-vägar mm.	108,70	47,51	80,22	78,81	4,70	8,40	91,91
Utförande av gatubelysning mm.	23,91	8,37	13,74	15,34	0,90	1,60	17,84
Utförade bredband exkl kabel.	6,96	2,72	4,95	4,88	0,40	0,60	5,88
Utförande park-, lekområde mm.	21,74	12,44	8,24	14,14	0,90	1,50	16,54
Utförande VA inkl. inmätning.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmätning gata, park, lek mm.	3,04	0,82	2,20	2,02	0,10	0,20	2,32
Dispositionspl.kostnad gator mm.	2,17	5,43	5,50	4,37	0,30	0,50	5,17
Dispositionspl.kostnad gatub. mm.	1,74	1,58	1,65	1,66	0,10	0,20	1,96
Dispositionspl.kostnad park, lek mm.	0,00	1,13	0,00	0,38	0,00	0,00	0,38
Dispositionspl.kostnad VA mm.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMMA	300,43	125,53	169,93	198,63	12,13	20,80	231,56