

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

Miroslav Vujičić

Institutionen för Teknik och samhälle
Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lund Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Copyright © Miroslav Vujičić, 2010

ISRN/LUTVDG/TVLM/ 11/5225 SE

Tryck av LTH, Lund 2011

Kontaktuppgifter för Institutionen för Teknik och samhälle, Avdelningen för
Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, Lund

Postadress:

Fastighetsvetenskap
Box 118
22100 LUND

Telefon: +46 (0)46 222 73 92

Telefax: +46 (0)46 222 30 95

Hemsida: www.lantm.lth.se

Besöksadress: Ole Römers väg 3D

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

Sale of municipal land for exploitation

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Miroslav Vujičić, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet
Ove Skillbäck, Fastighetsvärderare, Fastighetskontoret Göteborgs Stad

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Erik Kasselstrand, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Byggrätt, markexploatering, kommunal markförsäljning, fastighetsvärdering, Göteborg

Keywords:

Building permit, land development, municipal land sales, property valuation, Gothenburg

Abstract

The purpose of this study was to investigate the sales and pricing of development land in the city of Gothenburg. The thesis was written on behalf of the municipal Real Estate Department and has had an emphasis on valuation. The goal was to identify problems and then give suggestions for improvements and solutions in their work. The issue has been answered from a theoretical review, an investigation of the office's present job, the market in the city and a comparison with other municipalities.

The value of development land derives from the residual between the value of a developed property and the production costs. Land allocation in Gothenburg occurs almost exclusively through direct instruction. Municipal laws almost only allow land sales at market prices. Opinions differ depending on who is asked, but there are critics who claim that the city could actually get higher land prices in the most attractive locations. On the other hand developers believe that prices are too high in some areas. One of the reasons of the price negotiation-problem is considered to be caused by a "lock-in effect" to the developer in the sale process. The Real Estate Department formally makes no mistakes when sales are within the valuation ranges. Valuation and pricing are based primarily on the experience from previous sales. The problem is that it's hard to deviate too much from the previous purchase prices, although much larger residuals are assumed in central locations than the prices indicate.

The simplest method to find the market value is to somehow open up the market and use a form of competitive process during sales. The local politics do not allow pure land tenders and this study shows clear reasons for the present approach. Instead, the thesis proposes more quality competitions in which the offered land price is a significant contributing factor in the assessment of land allocations. Gothenburg has already had some experience of the method in which several projects have been successful. A competitive process would lead to a clearer idea of the market in different parts of Gothenburg and at the same time be a check if the current prices are correct or not. The competitions for land allocation can also bring the market's creativity to the test. This can lead to development in the knowledge areas that interests the municipality, such as various environmental and architectural solutions.

The answer to avoid the "lock-in effect" is to agree on the price at an early stage. The problem in this case is usually discovered in the value changes that can occur during a long planning process. Therefore this essay gives suggestions for how to handle changes in value due to market development, rate of exploitation and costs that are hard to anticipate. Another method is to give land allocation in an advanced stage through the so-called flexible local plans - something that the municipality already has in its plans.

In a possible restructuring of the work process there are many lessons to be learned from other municipalities in Sweden, whose views on the subject varies from the situation in Gothenburg. A new method for valuing development land is implausible since the exploiters themselves use the residual model for the calculation/assessment

of their land investments. Instead, the major device for improved valuations is to get a better insight into the developers reasoning about the various items. Especially the evaluation of production costs is in need of assistance.

Some approaches to the land value are discussed. For example a suggestion on longer-term analysis to get a safer evaluation of what a property can take in land price in a project calculation. An important proposal for the valuation process in this study is to view land prices in another city where land has been sold through bids, for example in Stockholm. Another suggestion is to establish closer collaboration with the municipal housing corporations who are purchasing construction work through tenders. They ought to possess valuable information about the market's production cost levels.

Sammanfattning

Syftet med denna studie var att utreda och undersöka Göteborgs Stads försäljning och prissättning av exploateringsmark. Examensarbetet har skrivits på uppdrag av fastighetskontoret och har haft en tyngdpunkt på byggrättsvärdering. Målsättningen var att identifiera problem för att sedan resultera i förslag på förbättringar och lösningar i kontorets arbetssätt. Frågeställningen har besvarats utifrån en teoretisk genomgång av ämnesområdet, en utredning av kontorets nuvarande arbete, marknaden i staden, samt en jämförelse med andra kommuner.

Allmänt genereras värdet av mark med byggrätt från residualen mellan värdet på färdig fastighet och produktionskostnaderna. Markanvisningar i Göteborg sker nästan uteslutande genom direktanvisning. Enligt kommunallagen får försäljning av tomtmark i princip endast ske till marknadspris. Åsikterna är skilda beroende på vem som tillfrågas, men det förekommer kritik som påstår att kommunen faktiskt skulle kunna få in högre markpriser i de mest attraktiva lägena. Exploatörer påpekar att priserna istället är för höga i vissa områden. En av orsakerna till prisförhandlingsproblematiken anses vara av en s.k. inlåsnings effekt till exploatören i försäljningsförbandet. Formellt gör fastighetskontoret inga misstag då försäljningspriserna ryms inom värderingsintervallen. Värdering och prissättning grundas främst på erfarenhetsåterföring av tidigare försäljningar. Problemet är att det är svårt att avvika för mycket från tidigare köpeskillingar, trots att betydligt större byggrättsnetton misstänks i centrala lägen än vad priserna indikerar.

Den enklaste metoden att ta reda på marknadsvärdet är att på något vis öppna upp marknaden och använda en form av tävlingsförfarande. Den kommunala politiken tillåter inte rena markanbud och i arbetet redovisas tydliga motiv till det nuvarande arbetssättet. Istället är rapportens förslag fler kvalitetstävlingar där erbjudet markpris är en betydande delfaktor vid en markanvisningsbedömning. Göteborg har redan lite erfarenhet av metoden där flera projekt har varit lyckade. Ett tävlingsförfarande hade medfört en klarare uppfattning om marknadsläget i Göteborgs olika delar och samtidigt varit en kontroll ifall de nuvarande priserna är korrekta eller inte. Tävlingarna kan även sätta marknadens kreativitet på prov, vilket kan leda till en utveckling av de kunskapsområden som kommunen är intresserad av, t.ex. olika miljö- och arkitekturlösningar.

Lösningen för att kringgå inlåsnings effekten är att komma överens om priset i ett tidigt skede. Problemet i detta fall brukar finnas i de värdeförändringar som kan ske under en utdragen planprocess. Därför resulterar rapporten i förslag på hur värdeförändringar som beror på marknadsvärdeutveckling, exploateringsgrad och svårförutsedda kostnadsposter kan hanteras. En annan metod är att markanvisa i ett sent skede genom s.k. flexibla detaljplaner - något som kommunen redan har i sina planer.

Vid en eventuell omstrukturering i arbetsprocessen finns många lärdomar att hämta från andra kommuner runt om i Sverige, vars syn på ämnet skiljer sig från situationen

i Göteborg. En ny metod för att värdera exploateringsmark är orimlig eftersom byggherren själv använder sig av residualmodellen vid beräkning/bedömning av sina markinvesteringar. Istället är det viktigaste redskapet för ett säkrare värderingsarbete att få en bättre insikt i exploatörens resonemang kring de olika posterna. Framförallt upplevs produktionskostnadsbedömningar vara i behov av stöd.

Några synsätt på markvärdet diskuteras, bl.a. ett förslag på mer långsiktiga analyser för att säkrare bedöma vad en fastighet klarar av i markvärde i en projektkalkyl. Ett av studiens viktigare förslag inom värderingsarbetet är att titta på markpriserna i en annan stad där mark har sålts genom anbud, t.ex. Stockholm. Ytterligare en åtgärd är att upprätta ett närmare samarbete med kommunala bostadsbolag som upphandlar byggentreprenader genom anbud, eftersom dessa borde besitta värdefull information om marknadens produktionskostnadsnivåer.

Förord

Examensarbetets färdigställande innebär att jag härmed har fullgjort utbildningen till Civilingenjör i Lantmäteri. Åren i Lund har varit en viktig och oförglömlig del av mitt liv, som gjort mig väl förberedd att nu ta steget ut i arbetslivet.

Tacksamhet riktas till alla som på något sätt har medverkat till att göra examensarbetets framställning möjlig. Främst vill jag tacka mina båda handledare, Ove Skillbäck och Ingemar Bengtsson. Jag tackar Ulf Jensen i egenskap av examinator samt opponenter Erik Kasselstrand. Tack även till fastighetskontorets Mariette Hilmersson och Ulf Täng, som har varit med vid framtagandet av idén. Jag uppskattar också att jag har fått möjlighet att framställa rapporten på fastighetskontoret, där jag har kunnat arbeta i en god omgivning och få den hjälp som jag behövt av kontorets anställda. Tack till de värderingskonsulter, kommunrepresentanter och andra som har ställt upp på intervjuer och på olika sätt bidragit med värdefull information.

Avslutningsvis vill jag tacka samtliga kurskamrater, lärare och personal som jag kommit i kontakt med under studietiden och sist men inte minst, mina egna nära och kära.

Göteborg, 10 december 2010



Miroslav Vujičić

Innehållsförteckning

ABSTRACT	4
SAMMANFATTNING	6
FÖRORD	8
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	9
1 INLEDNING	12
1.1 BAKGRUND	12
1.2 SYFTE OCH FRÅGESTÄLLNINGAR	12
1.3 METOD	13
2 MARKFÖRSÄLJNING	14
2.1 DEFINITIONER	14
2.1.1 Byggrätt	14
2.1.2 Areabegrepp	14
2.2 MARKEXPLOATERING	15
2.2.1 Typfall	15
2.2.2 Aktiviteter i exploateringsprocessen	16
2.2.3 Aktörer i exploateringsprocessen	18
2.2.3.1 Kommunen	18
2.2.3.2 Staten	18
2.2.3.3 Allmänhet, grannar och lobbyism	19
2.2.3.4 Regional samverkan	19
2.2.3.5 Exploatör	19
2.2.4 Markpolitik	19
2.2.4.1 Lagstiftning	20
2.2.5 Kommunal försäljning av exploateringsmark	21
2.2.5.1 Ändamål	21
2.2.5.2 Kommunal prispolicy	22
2.2.5.3 Icke kommunal försäljning av exploateringsmark	22
2.2.5.4 Ekonomiska perspektiv	23
2.3 MARKFÖRVÄRV	24
2.3.1 Genomförandeavtal	26
2.3.1.1 Markanvisningsavtal	26
2.4 MARKVÄRDEN	27
2.4.1 Markens värdeutveckling	28
2.4.1.1 Rådighetsinskränkning i byggrätten	30
2.4.2 Värdepåverkande faktorer	31
2.4.3 Risk	32
2.4.3.1 Risken genom ett fastighetsutvecklingsprojekt	32
2.4.3.2 Typer av risk	33
2.4.4 Konjunkturscykler	33

2.4.4.1 Högkonjunktur med stigande fastighetspriser.....	34
2.4.4.2 Lågkonjunktur med sjunkande fastighetspriser	34
2.4.5 <i>Prisbildning på mark</i>	35
2.4.5.1 Prissättning.....	35
2.4.5.2 Marknad	36
2.4.5.3 Tobins q.....	37
2.4.6 <i>Mark som option</i>	38
3 VÄRDERING AV MARK MED BYGGRÄTT	39
3.1 VÄRDERING I ALLMÄNHET	39
3.1.1 <i>Värderingsmetoder</i>	39
3.2 BYGGRÄTTSVÄRDERING	40
3.2.1 <i>Produktionskostnadsmetoden</i>	40
3.2.1.1 Markvärde	41
3.2.1.2 Värdering av bebyggda flerbostadshusfastigheter	42
3.2.1.3 Värdering av produktionskostnader	43
3.2.2 <i>Exploateringskalkylering</i>	43
3.3 FASTIGHETSTAXERING	49
3.3.1 <i>Markvärde</i>	49
3.3.2 <i>Fördelning av totalvärdet</i>	50
3.3.3 <i>Tomtvärdetabellen</i>	50
4 MARKFÖRSÄLJNING I GÖTEBORGS STAD.....	54
4.1 GÖTEBORGS STAD.....	54
4.1.1 <i>Politik och organisation i staden</i>	54
4.1.2 <i>Fastighetskontoret</i>	55
4.1.2.1 Mark	55
4.1.2.2 Exploatering	55
4.1.2.3 Förvaltning	55
4.1.2.4 Boende och tillgänglighet	56
4.1.3 <i>Policy och regler</i>	56
4.2 FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN	58
4.2.1 <i>Exploateringsprocessen</i>	58
4.2.2 <i>Värdebedömningar under processen</i>	58
4.2.3 <i>Markanvisning</i>	59
4.2.3.1 Statistik	61
4.2.3.2 Förhandlingsspel	63
4.2.3.3 Tävlingar	64
4.2.3.4 Flexibla planer.....	65
4.2.3.5 Tidig överenskommelse om priset	66
4.2.4 <i>Upplåtelseform</i>	67
4.2.5 <i>Motiv för användning av direktanvisning</i>	68
4.3 VÄRDERING	69
4.3.1 <i>Värderingskåren i Göteborg</i>	69
4.3.2 <i>Fastighetskontoret</i>	71
4.3.2.1 <i>Värderingsutlåtande - Byggrätt för hyresrätt</i>	71

4.3.2.2 Värderingsutlåtande - Byggrätt för bostadsrätt	72
4.3.2.3 Kassaflödeskalkyler och känslighetstest	72
4.4 BYGGHERRENS PERSPEKTIV	73
4.4.1 Egnahemsbolaget	73
4.4.2 NCC.....	74
4.5 PROBLEMIDENTIFIERING	75
4.5.1 Förfarningssätt.....	76
4.5.2 Värdering	77
5 MARKFÖRSÄLJNING I ANDRA KOMMUNER	79
5.1 ALLMÄNNA SKILLNADER I SVERIGE	79
5.2 STOCKHOLM	82
5.3 MALMÖ.....	85
5.4 JÖNKÖPING	88
5.5 HALMSTAD	88
6 ANALYS - POTENTIELLA FÖRÄNDRINGAR.....	90
6.1 I FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN	90
6.1.1 Tidigare överenskommelser	90
6.1.1.1 Reglering för markens värdeutveckling	91
6.1.1.2 Reglering för ändrad exploateringsgrad.....	93
6.1.1.3 Reglering för svårförutsedda produktionskostnader	93
6.1.2 Flexibla detaljplaner.....	95
6.1.3 Tävlings- och anbudsförfarande	95
6.1.3.1 Situationen i Helsingfors.....	96
6.2 ALTERNATIVA VÄRDERINGSMETODER FÖR MARK MED BYGGRÄTT	97
6.2.1 Markvärde som andel av totalvärde	97
6.2.1.1 Fast andel	98
6.2.1.2 Stigande andel enligt fastighetstaxeringens tomtvärdetabell	98
6.2.1.3 Markandel i projektkalkyler.....	99
6.2.2 Jämförelse med andra städer.....	99
6.2.3 Värderingsuppgifter.....	100
6.2.3.1 Ortprismaterial	100
6.2.3.2 Produktionskostnader	100
7 DISKUSSION OCH SLUTSATSER.....	102
8 KÄLLFÖRTECKNING/REFERENSER	106

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Försäljning av kommunal mark är en ständigt aktuell fråga som dessutom har en politiskt laddad förankring. Även om uppfattningarna är skilda, förekommer kritik om att arbetssättet på olika vis går att förändra och effektivisera. Naturligtvis är det kommunens prissättning av mark i relation till målet om marknadsmässiga priser som i slutändan är av betydelse. Kommunen är i huvudsak ensam försäljare av exploateringsmark för bostadsändamål, vilket innebär att den i stor utsträckning bestämmer marknadens spelregler. Arbetssättet styrs till stor del av den kommunala politiken, samtidigt som de förfaranden som redan används är väl inarbetade.

Kontoret har ett behov av en genomgång av stadens försäljningsförfarande gällande exploateringsmark. En belysning av olika problemområden och nya synsätt på lösningar eller förbättringar av desamma är av primärt intresse. Frågeställningar finns i både försäljningsmetoder och värderingsförfaranden. Fastighetskontorets tjänstemän har i sitt vardagliga arbete sällan tid för denna typ av tidskrävande utredningar. Eftersom frågorna tenderar att bli bortprioriterade, blir ett examensarbete ett lämpligt avstamp för att illuminera ämnesområdet.

1.2 Syfte och frågeställningar

Examensarbetet skrivs för fastighetskontoret i Göteborgs Stad. Syftet med rapporten är att utföra en undersökning av fastighetskontorets försäljning av mark med byggrätt, gällande förfaringsätt och med tyngdpunkt på värdering. Rapportens frågeställningar är framtagna i samarbete med fastighetskontoret och arbetet har därför fått en inriktning som delvis är anpassad efter kommunens behov av utredningar. Examensarbetet ämnar identifiera samt utreda de problem som fastighetskontoret stöter på i samband med försäljningar av denna typ av fastigheter. Genom en analys av de metoder och förfaranden som redan används skall arbetet resultera i förslag på förbättringar samt potentiella lösningar av de svårigheter som upptäcks. Med hänsyn till detta blir arbetets huvudsakliga frågeställning:

- **Hur bör fastighetskontoret i Göteborgs Stad bära sig åt för att uppfylla sitt mål vid försäljning av exploateringsmark, avsedd för flerbostadshus?**

För att besvara frågeställningen och konkretisera syftet ytterligare, kan ändamålet med arbetet specificeras med följande underfrågeställningar:

- **Hur fungerar ett kommunalt exploateringsförfarande vid försäljning av mark med byggrätt i Sverige?**
- **Hur värderas fastigheter med tillhörande byggrätt i allmänhet?**

- **Hur hanteras försäljningen av exploateringsmark i Göteborgs Stad?**
- **Hur fungerar tomtmarkförsäljningen i andra kommuner runtom i landet?**

1.3 Metod

Rapporten kommer att få en grund i en teoretisk genomgång och överblick av rapportens båda centrala ämnen - markexploatering och värdering. Därefter kommer utgångspunkten finnas i fastighetskontorets nuvarande arbetsmetoder för att sedan identifiera de problem som finns. Fler synvinklar kommer att belysas genom en jämförelse med ett antal andra kommuner i Sverige. Rapporten kommer slutligen att mynna ut i en presentation av förslag på de lösningar/förbättringar som bör övervägas i samband med Göteborgs försäljning av exploateringsmark. Rapportens disposition kommer att följa denna ordning.

Gällande datainsamling kommer en litteraturstudie av ämnesområdet att göras, där relevant information i första hand hämtas från Internet, artiklar, och böcker. All nödvändig fakta som avser den kommunala verksamheten, erhålls från fastighetskontoret i Göteborg. Handlingar, dokument och relevanta tjänstemän att intervjua finns tillgängliga på plats. Även andra delaktiga aktörer, utanför fastighetskontoret, kommer att kontaktas.

2 Markförsäljning

Kapitlet ger en inblick i den kommunala exploateringsprocessen.

2.1 Definitioner

För att underlätta för den fortsatta läsningen förklaras nedan vad som avses med några, för rapporten, grundläggande och viktiga begrepp.

2.1.1 Byggrätt

Byggrätt är rättigheten att på en fastighet uppföra byggnad eller utföra tillbyggnad. Byggrätten regleras generellt enligt föreskrifterna i Plan- och bygglagen (PBL). I detaljplanen uttrycks byggrätten som den maximala byggnadsvolym (byggnadsarea, hushöjd, våningstal etc.) som är tillåten för en viss fastighet. Byggrätten enligt detaljplan är begränsad till planens genomförandetid. Innan en fastighet kan utnyttja sin byggrätt krävs bygglov.¹ Utanför detaljplanerat område finns det ingen generell byggrätt, vilket innebär att denna sorts ansökningar prövas enligt PBL.²

Med byggrätt i denna studie avses den exploateringsmark som kommunen säljer i samband med en detaljplans antagande. I försäljningspriset ingår inte va-avgiften, men däremot bekostar kommunen gator, ledningar och andra tomtanläggningar.³

2.1.2 Areabegrepp

Vid arbete med byggrätsfrågor är det viktigt att kunna skilja på de olika areabegreppen.

Byggnadsarea, BYA, avser den yta som en byggnad upptar på marken. BTA, bruttoarea, avser våningsplan och begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida. Summan av BTA i en byggnad utgör alltså arean av alla våningsplan (även källare), uppmätta från ytterväggarnas utsidor. Detta begrepp används för att ange maximal byggrätt för hyreshus inom detaljplan. Bestämmelser om maximal bruttoarea kombineras med andra restriktioner. Dessutom används bruttoarea ofta vid fastighetsvärdering för att uppge uppskattat värde per kvadratmeter. Vid värdering av obebyggd tomtmark för hyreshus är en vanlig redovisningsmetod att den tillåtna byggrätten normeras och anges i bruttoarea. Begreppet bruksarea, BRA, avser den nyttjandeenhet som är begränsad av byggnadsdelars insida. Boarea, BOA, åsyftar boutrymmet ovan mark. Biarea (BIA) är annat utrymme som tillhör en bostad. Övriga

¹ Kjell Westerberg, m.fl., *Byggekonomiska termer* (Solna 2000).

² *Bygga utanför detaljplan*, Haninge kommun (2010).

³ Ove Skillbäck, muntl. samtal (21.9.2010).

begrepp enligt svensk standard är Lokalarea (LOA) och Övrig area (ÖVA).⁴ Olika omräkningstal används för att omvandla areorna mellan varandra.⁵

2.2 Markexploatering

Begreppet markexploatering betecknar den verksamhet som innebär att markanvändningen i ett område förändras och att ny bebyggelse uppförs. Det innefattar i princip alla de åtgärder som är nödvändiga för att uppföra ny bebyggelse eller för att komplettera befintlig. Det är en process som löper från inledande idé/initiativ, fram till dess att byggnader och anläggningar är färdigställda. Verksamheten är tvärfacklig där många ämnesområden är representerade.⁶

2.2.1 Typfall

Källan till avsnittet finns i boken *Markexploatering* av Thomas Kalbro.⁷ Markexploateringsprocessen kan indelas i fyra typfall, se figur 1.

	Byggherren medverkar inte aktivt i detaljplanearbetet	Byggherren och kommunen tar gemensamt fram detaljplanen
Byggherren äger marken	Typfall 1	Typfall 2
Kommunen äger marken	Typfall 3	Typfall 4

Figur 1: Fyra typfall för genomförandet av markexploatering.⁸

Det är typfall 4 som kommer att behandlas i denna studie. Det behandlar fallet när kommunen äger marken och gemensamt med byggherren tar fram planen, vilket också är det vanligaste typfallet inom markexploatering. Andelen lägenheter som producerats på mark som varit kommunägd är i de tre största kommunerna mellan 60 och 80 procent, men samtidigt finns kommuner där det kommunalt markägande är litet eller försumbart.

⁴ *Fastighetsvärdering*, Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet (2008) s. 63-71.

⁵ Gunnar Sköldeberg, 2010, muntl.samtal (3.11.2010).

⁶ Thomas Kalbro, *Markexploatering* (Stockholm 2007) s. 13.

⁷ Kalbro, s. 220-221.

⁸ Kalbro, s. 21.

I de fall kommunen har ett väl genomarbetat och politiskt förankrat detaljplaneprogram kan delar av det praktiska planarbetet överlåtas på byggherren. Kommunens uppgift blir istället att granska byggherrens förslag och eventuellt ange vilka förändringar som bör utföras. Dessutom måste kommunen ansvara för den formella hanteringen av planärendet med samråd, utställning, antagande m.m. Ytterligare en möjlig kombination är att kommunen ansvarar för det praktiska arbetet med planens utformning medan byggherren primärt svarar för projektering.

Gällande markförvärv har kommunen vanligtvis förvärvat marken inom exploateringsområdet innan planläggning inleds. Dock är det inte en helt nödvändig förutsättning eftersom kommunen har möjlighet att tvångsförvärva mark med stöd av expropriationslagen. De plangenomförande markförvärven regleras i ett markanvisningsavtal mellan kommun och byggherre. Markanvisningen är ett moment som måste utvecklas i detta typfall. Byggherren utses alltså innan arbetet med detaljplanen har startat. När denne är utsedd tecknas ett markanvisningsavtal mellan byggherren och kommunen som bl.a. kan reglera ansvaret för det fortsatta planerings- och projekteringsarbetet samt fördelning av kostnader mellan de båda aktörerna. När detaljplanen är färdig upprättas ett slutligt avtal som definitivt klargör marköverföringar, ekonomiska frågor, ansvar för olika åtgärder för att genomföra planen etc.

2.2.2 Aktiviteter i exploateringsprocessen

Detta avsnitt har sitt ursprung i en och samma källa, nämligen Kalbro *Markexploatering*.⁹ Det synbara tecknet för en markexploatering är själva byggverksamheten, men detta är bara ett av de slutliga stegen i en process som förutsätter att ett stort antal aktiviteter har genomförts dessförinnan.

Ett exploateringsprojekt kan initieras av två olika skäl. Antingen genom att ett markområde utnyttjas ineffektivt och därför behöver användas på ett bättre sätt, eller på grund av att det finns behov av mark för ett visst ändamål. Initiativet kan komma från fastighetsägaren som själv kan vara i behov av ny bebyggelse eller ha för avsikt att sälja fastigheten i samband med exploateringen. Det kan också komma från kommunen genom att ett markområde pekas ut som lämpligt för ett visst ändamål i en markanvändningsplan. Det inledande initiativet kan också komma från någon utomstående som exempelvis har behov av bostäder, lokaler etc. eller från ett byggföretag som vill uppföra bebyggelse för försäljning.

Efter initieringen av ett exploateringsprojekt måste det konkretiseras. Det sker i en kontinuerlig process – från enkla skisser, till ritningar med ökande detaljeringsgrad. Denna aktivitet brukar benämnas planläggning av mark och projektering av byggnader och anläggningar. Vid planläggningen avgränsas mark för olika ändamål och ger också ramar för byggnaders utformning. I Sverige är det kommunen som har det formella ansvaret för planering (resultatet vid markexploatering är en detaljplan).

⁹ Kalbro, s. 14-16.

Fastighetsägaren kan, med eller utan konsult hjälp, vara den som svarar för det praktiska arbetet med att rita planen. Ansvaret för projekteringen som omfattar arkitektonisk utformning och teknisk konstruktion ligger normalt hos byggherren (dvs. beställaren av bebyggelse och anläggningar). Planläggning och projektering kan till vissa delar ske parallellt. Det är vanligt att en inledande förprojektering utförs som ett led i planläggningen, eftersom det därigenom blir lättare att samordna detaljplaner med utformning för bebyggelse/anläggningar.

Förändringar av markanvändningen och uppförandet av ny bebyggelse är omgärdade av en offentlig, lagreglerad kontroll. Det krävs tillståndsprövningar innan projektet får genomföras. Genom regleringarna undviks att användningen av ett markområde ger upphov till omgivningspåverkan i form av miljöstörningar, estetiskt olämpliga utformningar av byggnader eller att värdefulla grönområden tas i anspråk. Regleringar är även viktiga av samordningsskäl, eftersom bebyggelse förutsätter en gemensam infrastruktur. I Sverige är det kommunen som svarar för tillståndsprövning vid markexploateringar, i huvudsak genom beslut om bygglov.

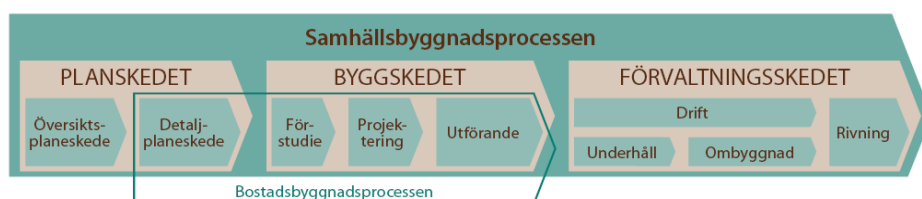
Den viktigaste aktiviteten i denna studie är markförvärvet, vilket kommer att redovisas senare i arbetet.

Markexploateringar kräver stora investeringar och finansieras i regel med en liten andel eget kapital. Lånebehovet är med andra ord stort. Traditionellt finns en uppdelning mellan korta byggnadskrediter som ska täcka kostnader för uppförandet av bebyggelsen/anläggningar samt långfristiga fastighetslån, som uppkommer när den definitiva storleken på kostnaden är känd.

Ansvaret för uppförande av bebyggelse finns hos byggherren, som är beställaren av ett byggprojekt. Byggherren anlitar ofta konsulter och byggentreprenörer som utför projektering och byggnadsarbeten. Byggherren kan ibland själv stå för uppförandet, t.ex. om ett byggföretag skulle agera byggherre.

Ekonomiska, tekniska och miljömässiga utvärderingar sker parallellt med planläggning, projektering och byggande. Dessa kan exempelvis utreda om projektet kan och bör genomföras, om det kan effektiviseras, eller om målsättningar är tillgodosedda. Utvärderingar kan både vara översiktliga och formaliserade genom kalkyler.

En illustrativ beskrivning av händelserna i en kronologisk ordning i en samhällsbyggnadsprocess finns i figur 2.



Figur 2: Samhällsbyggnads- och bostadsbyggnadsprocessen.¹⁰

2.2.3 Aktörer i exploateringsprocessen

Referens till detta delkapitel är Region Skånes utredning - *Markanvändning i Skåne*.¹¹ En civilisations utveckling kan härledas ur förändringar i markanvändningen, dvs. genom markexploatering. Markexploatering är en drivkraft till och konsekvens av civilisationens tillväxt. För att undvika överexploatering av tillgängliga resurser och för att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle åligger ansvaret för planering av mark- och vattenanvändningen på offentlig förvaltning. Aktuell markanvändning och möjligheten till förändringar är helt avgörande för värdet på marken. En utgångspunkt vid markplanering är att en förändrad markanvändning skall generera en planvinst genom förädling. Konsekvensen av att marken förädlas innebär ett högre markvärde. Flera olika aktörer påverkar de fastighetsekonomiska aspekterna kring markanvändningen och dess värde.

2.2.3.1 Kommunen

Kommunen har störst möjlighet att påverka markvärdet eftersom den genom sitt planmonopol äger rätten att besluta om vilken användning som ska tillåtas. Behovet av planering uppkommer främst när marken skall bebyggas. I samband med bebyggelse uppkommer vanligtvis infrastrukturbehov för t.ex. gator, renhållning, vatten och avlopp. Kommunen har rätt att få betalt för kostnaderna genom antingen gatukostnadsersättning eller reglering via exploateringsavtal. Kommunen är ofta en stor fastighetsägare och i vissa kommuner dessutom den enda försäljaren av exploateringsmark.

2.2.3.2 Staten

Staten och dess myndigheter påverkar markanvändningen via riksintressen. Riksintressena bevakas av länsstyrelsen i samband med planprocessen. Staten kan också via stimulansåtgärder, bidrag och skattesystemet, påverka ekonomin i exploateringsprojekt, vilket i sin tur ger konsekvenser på markvärdet. Statliga verk som Vägverket och Banverket kan indirekt påverka markvärdet genom infrastruktursinvesteringar. Exempelvis kan en förbättring av markens kommunikationsläge innebära antingen en efterfrågeökning eller en negativ inverkan p.g.a. av förhöjda bullernivåer.

¹⁰ *Bostadsbyggnade – begrepp och kostnadsfördelning, Centrala begrepp i bostadsbyggnadsprocessen i Göteborg, Sveriges byggindustrier, Fastighetsägarna och Fastighetskontoret, s. 6.*

¹¹ *Markanvändning i Skåne, Region Skåne, avd. för regional utveckling (2009) s. 24-25.*

2.2.3.3 Allmänhet, grannar och lobbyism

Användningen av mark är ofta mycket diskuterad i den allmänna opinionen. Formellt ska medborgarinflytandet tillgodoses i den kommunala planprocessen. Dock förekommer opinionsbildning mot exploatörerna, eller indirekt via opinionsbildning mot regering och riksdag.

2.2.3.4 Regional samverkan

Regional samverkan har ingen uppenbar påverkan på markanvändningen på grund av det starka kommunala självstyret. Av tradition har planering varit en kommunal kärnverksamhet, men ett visst samarbete sker inom kommunförbund och informella samverkansorgan. Indirekt kan regionen/landstinget påverka markanvändningen i sin roll som huvudman för länstrafik och som planerare samt finansiär för investeringar i regional infrastruktur på motsvarande sätt som staten.

2.2.3.5 Exploatör

Exploatören/byggherren har i form av fastighetsägare störst intresse av en stegring av markvärdet genom exploatering, men för att möjliggöra detta krävs medverkan av byggtreprenörer och finansiärer. På grund av kombinationen av medverkande aktörer påverkas markvärdet av byggindustri-, finans- och fastighetsmarknaden. Det finns mycket få aktörer som bygger i egen regi för ett långsiktigt ägande.

2.2.4 Markpolitik

Samhällsförändringar sker snabbt och bemöts på olika sätt. Hur marken används är nära sammankopplat med just förändringarna i omvärlden. Samhällsförändringar kan antingen bemötas genom att verksamheter anpassas till utvecklingen eller genom att upprätta beredskap inför framtiden. Skillnaden mellan reaktiv och proaktiv hållning (att anpassa eller vara förberedd inför förändringar) beror på graden av aktivt förutseende och kontinuerlig omvärldsbevakning. Markanvändning är ett aktivt val som synliggörs i kommunala översiktsplaner. Att agera proaktivt kan innebära att besitta ett betydande mark och fastighetsinnehav för att styra utvecklingen i önskvärd riktning. Inriktningen på markinnehavet kan bestämmas utifrån en markpolicy.¹²

Med ett betydande mark- och fastighetsinnehav har kommunerna möjlighet att genom sina planer och visioner bana väg för den privata marknaden. Kommunalägda fastigheter kan också undantas från kommunens egna riktlinjer i syfte att driva utvecklingen i en, för kommunen, önskad riktning. När fastigheter istället ägs av privata aktörer har kommunen mindre möjligheter att påverka utvecklingen i planerad riktning. Privata aktörer med markbehov ligger dessutom ofta långt fram i sina utvecklingsstrategier kring markköp för framtida exploateringsbehov.¹³

¹² *Markanvändning i Skåne*, s. 25.

¹³ *Markanvändning i Skåne*, s. 25.

2.2.4.1 Lagstiftning

Stora delar av följande avsnitt grundas på Boverkets *Markpolitik och kommunala markpriser*. Kommunallagens (KL) lokaliserings-, likställighets- och självkostnadsprincip är grundregler som har betydelse för den kommunala verksamheten. Dessa principer begränsar verksamheten till den egna kommunen och dess invånare, förbjuder särbehandling av vissa konsumenter/konsumentgrupper samt avgränsar de kommunala avgifterna.

Självkostnadsprincipen är normalt inte tillämplig vid marköverlåtelser. Kommuners handlingsutrymme vid upplåtelse eller överlåtelse av mark styrs istället främst av likställighetsprincipen. Likställighetsprincipen innebär att kommuner och landsting skall behandla sina medlemmar lika om det inte finns sakliga skäl för något annat. Prisdiskriminering är inte tillåten och det är förbjudet att särbehandla vissa kommunala medlemmar eller grupper av medlemmar på annat än objektiv grund. Principen omfattar endast kommunens relation till de egna invånarna och ger därför kommuner möjlighet att särbehandla icke-kommunmedlemmar, exempelvis genom högre avgifter än för de egna medlemmarna.

Kommunallagens likställighetsprincip sätter gränser för kommunernas handlingsutrymme vid försäljning av mark. I princip måste kommuner överlåta mark till marknadspris, oavsett vad marken är bokförd till i kommunens redovisning. Det är alltså normalt inte tillåtet att överföra kommunal egendom till priser under marknadspris. Undantagna är internttransaktioner där kommuner har rätt att överlåta mark till bostadsbolag som ägs helt av kommunen till annat pris än marknadspris.

I ett känt rättsfall fälldes Helsingborgs stad vid en laglighetsprövning enligt kommunallagen. Enligt Kammarrätten i Göteborg gjordes bedömningen att Helsingborgs stad hade sålt tomtmark till ett pris som understiger markens marknadsvärde och på detta sätt gynnat enskilda byggföretag på ett otillbörligt sätt. Det bör understrykas att domen främst tar upp frågan om kommunens rätt att på ett och samma område ta ut olika pris för mark som rimligtvis har samma marknadsvärde och inte frågan om vad som skall anses vara rätt marknadsvärde i sig.

Andra viktiga lagar och bestämmelser som kan vara av intresse är bostadsförsörjningslagen som reglerar de kommunala skyldigheterna för bostadsförsörjning, lagen om offentlig upphandling som kan vara aktuell när kommunens exploateringsavtal innehåller någon form av byggentreprenad, plan- och bygglagen, miljöbalken samt expropriationslagen.¹⁴

Vidare kan tilläggas att Europeiska kommissionen övervakar att principerna kring EG-rättens fördrag och artiklar kring statsstöd efterlevs av medlemsländerna. En svensk kommun har varit föremål för ett formellt granskningsförfarande med anledning av en fastighetsförsäljning. EG-rätten tillåter olika former av statsstöd men förbjuder sådant stöd som kan anses konkurrensbegränsande. Statsstödsreglerna innefattar även kommuner och landsting. Exempel på otillåtet statsstöd i detta

¹⁴ *Markpolitik och kommunala markpriser*, Boverket (2005) s. 24-27.

hänseende är försäljning av mark eller byggnader till ett pris som understiger marknadspris eller köp till ett pris som överstiger marknadspris.¹⁵

2.2.5 Kommunal försäljning av exploateringsmark

Kommunerna har skilda förutsättningar vad avser exempelvis geografi, befolkningsstillväxt, näringslivsstruktur, pris- och hyresnivåer. Kommuner med stark utveckling kan ställa krav medan kommuner med svag efterfrågan kanske tvingas tillåta mindre önskvärda exploateringar. De olika kommunernas syn på sin egen roll varierar. För en exploatör som är verksam i flera olika kommuner varierar förutsättningarna beroende på hur respektive kommun ser på rollen, vilket i sin tur kan leda till ökad osäkerhet för byggherren. Att ett fastighetsprojekt är förutsägbart är av vikt eftersom investeringen är stor och tiden mellan de nedlagda kostnaderna och intäkterna ofta är flera år.¹⁶

Kommunen påverkar markvärdet genom att i sin roll som:

- stor markägare inverka på priset av exploateringsmark inom kommunen,
- ägare till kommunala bolag vara köpare av exploateringsmark,
- beslutsfattare för planfrågor styra användningen av marken och storleken på byggrätterna,
- huvudman för kommunala gator, vatten och avlopp, teckna exploateringsavtal och/eller ta ut anslutningsavgifter och på så sätt påverka ekonomin i exploateringsprojektet. Till exempel kan kommunen via gemensamhetsanläggningar låta exploatören stå för en större eller mindre del av uppförande, underhåll och drift av infrastruktur,
- ansvarig för kommunala servicen påverka efterfrågan på mark och bostäder i olika delar av kommunen (t.ex. genom placeringen av barnomsorg och skola).¹⁷

2.2.5.1 Ändamål¹⁸

Konsekvensen av ändrad markanvändning varierar och begränsas till att omfatta ändrad användning till mark för industri, kontor, handel och bostäder. Mark för bostadsändamål kan delas in i följande tre kategorier:

- Gruppområden. Prissätts normalt i kr/tomt och köpare är normalt småhusföretag eller projektutvecklare.
- Hyreshusområden. Byggrätten redovisas i kvadratmeter bruttoarea ovan mark (m² BTA). Storleken på byggrätten begränsas av detaljplanens exploateringstal i procent tomtyta och byggnadshöjd, eller som

¹⁵ Kommunal fastighetsförsäljning föremål för granskning av EG-rätten!, Sveriges Kommuner och Landsting (2007).

¹⁶ *Markanvändning i Skåne*, s. 25.

¹⁷ *Markanvändning i Skåne*, s. 25.

¹⁸ *Markanvändning i Skåne*, s. 96.

direktangivelse i m² BTA. Köpare är normalt projektutvecklare eller fastighetsbolag.

- Så kallade fribyggartomter. Prissätts normalt i kr/tomt inklusive gatukostnader. Köpare är normalt småhusföretag eller privatpersoner.

2.2.5.2 Kommunal prispolicy

Enligt kommunallagen skall kommunen sälja sin egendom till marknadsvärde. När det gäller exploateringsmark är det ovanligt att kommunala markförsäljningar sker till högstbjudande på den öppna marknaden enligt definitionen på marknadsvärdet. Istället tillämpar kommunerna ett så kallat försiktigt marknadspris eller självkostnadspris. Det har konstaterats att priser under marknadsvärdet kan leda till bättre balans på bostadsmarknaden och en förmögenhetsöverföring från det allmänna till det privata. Eftersom kommunerna inte använder sig av marknadspris fullt ut, har exploatörerna mycket att vinna på goda relationer för att på så vis bli tilldelade mark. Byggherrarna vill vidmakthålla goda kontakter med kommunerna, vilket påverkar exploatörens förhandlingssituation när avtalet skall tecknas.¹⁹

Det finns några principresonemang för att få en uppfattning om vilka effekter och konsekvenser kommunernas markprissättning kan få. Ren marknadsprissättning kan medföra att bostadsbyggandet inte når upp till den nivå som kommunen önskar och att eventuella obalanser på bostadsmarknaden kvarstår eller förstärks. Försiktiga marknadspriser vid markförsäljning kan påverka inriktningen på byggandet och därmed det totala utbudet av bostäder. I sin tur kan det innebära förbättrad situation på marknaden i de fall när det råder brist på bostäder för vissa hushållstyper.²⁰

Vid självkostnadsprissättning är det betydelsefullt om självkostnaden ligger över eller under marknadsvärdet. I det förstnämnda fallet påverkar kommunen produktionskostnaderna genom lägre markkostnader. I det andra fallet kan kommunen inte sälja till ett högre pris än marknadsvärdet, vilket betyder en finansiell förlust för kommunen. Det sistnämnda fallet innebär i princip att kommunen subventionerar byggandet och att en förmögenhetsöverföring från det allmänna till det privata sker, men förmodligen ökar det stimulansen för byggande.²¹

2.2.5.3 Icke kommunal försäljning av exploateringsmark

Det saknas en likvid och transparent marknad för exploateringsmark mellan privata exploatörer. De transaktioner som sker mellan privata aktörer avser köp av industrimark som är möjlig att omvandla, eller jordbruksmark med förväntningsvärden. Skälet till avsaknaden av marknad är att säljaren inte vill överlåta utan att få en stor andel av exploateringsvinsten och det leder till att köparen inte är villig att ta risken. Flera stora aktörer genomför även entreprenaden i egen regi och vill därför även ha ersättning för utebliven entreprenadvinst vid försäljning. Transaktioner av exploateringsmark kombineras istället med en upphandling av

¹⁹ *Markanvändning i Skåne*, s. 26.

²⁰ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 15.

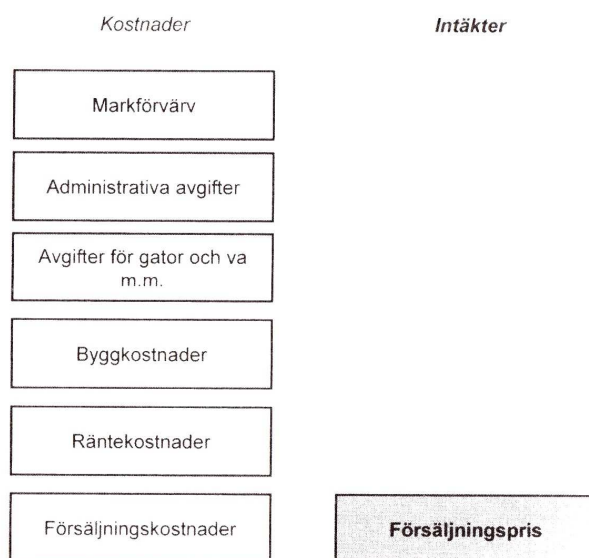
²¹ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 15.

entreprenaden eller genom bildande av ett gemensamt bolag för att hantera framtida risker och vinster.²²

2.2.5.4 Ekonomiska perspektiv

Kommunen är engagerad i exploateringsprocessen i flera roller och har i dessa situationer olika intäcks- och kostnadsposter. Myndighetsrollen innebär administrationskostnader respektive intäkter från plan- och bygglovsavgifter. I ansvarsrollen för infrastruktur finns kostnader/intäkter för allmänna platser och va-anläggningar men också för anläggningar som betjänar flera exploateringsområden. De ekonomiska konsekvenserna av marktransaktionerna för kommunens roll som markägare bestäms dels av kostnader för att köpa marken (köpeskillning, räntekostnader m.m.) och priset vid försäljning av marken. Kommunen kan sälja mark för ett högre pris än inköpskillingen. Ett syfte med kommunalt markägande kan vara att tillgodogöra sig den markvärdestegring som sker i samband med exploatering.

Exploatorer bedriver affärsmässig verksamhet för att utvinna ”förädlingsvärdet” vid markexploatering. Målsättningen är att maximera skillnaden mellan intäkter och kostnader. Verksamheten kan indelas i tre faser – markförvärv, byggande och försäljning. Kostnader/intäkter kan klassificeras enligt figur 3.²³



Figur 3: Kostnader och intäkter för en exploatör.²⁴

²² *Markanvändning i Skåne*, s. 29.

²³ Kalbro, s. 183-188.

²⁴ Kalbro, s. 188.

Det finns många kalkyler som hör ihop med markexploatering. Huvudtyperna är samhällsekonomiska bedömningar, totalekonomiska bedömningar (t.ex. värdetförändringskalkyler), miljökonsekvensbeskrivningar samt privat- och företagsekonomiska utvärderingar. Marknadsanalyser är ett verktyg för exploitörer och byggföretag att bedöma var bebyggelse ska lokaliseras, när projektet bör starta och hur bebyggelsen ska utformas.²⁵

2.3 Markförvärv

Referens till avsnittet är Kalbros *Markexploatering*.²⁶ Markförvärv är en aktivitet som ofta sker i samband med markexploatering. Det finns ett samband mellan markanvändningen samt fastighets- och ägarstrukturen. När markanvändningen förändras måste också fastighets- och/eller ägarstrukturen anpassas till det nya användningssättet. Ofta krävs markförvärv för att en exploatering överhuvudtaget ska kunna genomföras. Exempelvis kan den ursprunglige fastighetsägaren sakna intresse eller förutsättningar att själv bygga. Marken överläts istället till någon som är villig att ansvara för det tilltänkta byggprojektet. Ägarbyten kan också bli nödvändiga när den nya markanvändningen kräver att fastighetsindelningen förändras. Under vissa förutsättningar kan fastighetsägare tvingas att avstå mark mot sin vilja.

En fastighetsägare har möjlighet att påverka markanvändning och byggande. För privatpersoner och företag medför markägande att de blir sakägare när detaljplaner upprättas och att de därmed får inflytande på markanvändningen vid samråd om planen. För kommunen ger fastighetsägandet möjlighet att kunna bestämma vilken eller vilka byggherrar som ska få genomföra planen. Med andra ord om marken ska bebyggas i kommunal regi, överläts till ett allmännyttigt bostadsföretag eller till en privat byggherre. Under 1960- och 70-talen uppmanade staten kommunerna att föra en aktiv markpolitik, genom frivilliga förvärv eller expropriation, med syftet att kommunerna därigenom skulle kunna överlåta mark till de bäst lämpade byggherrarna för uppförande av bostäder m.m. Under åren 1984-89 producerades ca 80 procent av alla bostadslägenheter på mark som ursprungligen ägdes av kommunerna.

I samband med marköverlåtelse från kommunen till en privat byggherre (s.k. markanvisning) kan kommunen påverka exploateringen i större utsträckning än vad som är möjligt vid planläggning av privatägd mark. Genom frivilliga avtal mellan kommunen och byggherren går det reglera bl.a. bebyggelsens utformning och finansiella villkor mellan kommunen och byggherren. Undersökning har visat att markanvisningssystemet i Stockholms Stad, i ett internationellt perspektiv, har bidragit till en stor geografisk spridning av olika byggherre- och bostadskategorier och en för storstäder stor blandning i bostadsbeståndet.

²⁵ Kalbro, s. 189-195.

²⁶ Kalbro, s. 104-106.

En viktig tidpunkt i markexploateringsprocessen är när detaljplanen blir juridiskt bindande. Mot denna bakgrund kan det vara lämpligt att skilja på markförvärv före respektive efter detaljplanen. De förvärv som sker före detaljplanens antagande kan karaktäriseras som strategiska medan de som sker efteråt kan ses som markförvärv i plangenomförande syfte. Strategiska markförvärv ger kommunen och privata byggherrar större möjligheter, både att påverka detaljplanens utformning/genomförande samt att tillgodogöra sig den markvärdestegring som uppkommer när ett område planläggs. De markförvärv som görs i plangenomförande syfte är mer av teknisk natur och syftar till att anpassa ägarförhållanden och fastighetsindelning till den nya planen.

Transaktioner av exploateringsmark i tidiga skeden

Tidpunkten för markförvärv är beroende av köparens tidshorisont och avkastningskrav. Anledningen är att risken minskar i takt med exploateringsprocessen. Via planmonopolet kan kommunen reducera sin egen risk genom att styra ordningen på markens planläggning, något som ger kommunerna en särställning vid förvärv av mark i tidiga skeden. För att ett företag i spekulations syfte ska förvärva icke planlagd mark för att driva en planprocess för att exploatera mark krävs långsiktighet och god tillgång på kapital. För mindre bolag innebär en osäker framtida planprocess en orimlig risk. Därför dominerar de stora aktörerna i tidiga skeden.²⁷

Om transaktionen sker mellan privata aktörer innan detaljplanen har vunnit laga kraft, villkoras köpet vanligtvis av att planeringsförslaget (som ligger till grund för affären) vinner laga kraft. Köpeskillingen kan sedan regleras beroende på om den slutliga detaljplanen innehåller fler eller färre byggrätter. Villkor i köpeavtalet är begränsade till två år. Om exploateringen är komplicerad eller om köpare och säljare inte kan komma överens om priset, förekommer situationer där parterna bildar ett gemensamt bolag för att hantera exploateringen. Fördelen med detta förfarande är att risk och vinstfördelning kan hanteras i ett aktieavtal som kan bli mer flexibelt än ett köpeavtal för fast egendom.²⁸

Försäljning eller tomträttsupplåtelse

Många kommuner säljer mark för bostadsändamål till priser som är baserade på marknadsvärdet på marken. Teknikerna att identifiera marknadsvärden skiljer sig åt. Kommuner med bostadsbrist, balans respektive överskott i bostadsförsörjningen har olika förutsättningar och därmed stora skillnader i efterfrågan på mark för bostadsändamål. Kommunerna kan som ett alternativ till försäljning välja att upplåta marken med tomträtt. Istället för att utväxla en köpeskillning för marken undertecknar parterna ett avtal om en årlig avgift (tomträttsavgäld) för nyttjande av marken. För kommunen innebär tomträttsupplåtelse ytterligare ett sätt (utöver detaljplan och i viss mån exploateringsavtal) att styra vilken typ av bebyggelse som skall komma till stånd.²⁹

²⁷ *Markanvändning i Skåne*, s. 26.

²⁸ *Markanvändning i Skåne*, s. 26.

²⁹ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 28.

Tomträtt är en på obestämd tid upplåten nyttjanderätt till fast egendom för ett bestämt ändamål mot en årlig avgäld i pengar. Tomträtt upplåts i fastighet som tillhör staten, kommunen (vanligaste upplåtarna) eller som eljest är i allmän ägo. Tomträtten ger besittningshavaren mycket starkare rätt än vad en nyttjanderätt gör, utan att själva äganderätten går från upplåtaren. Den helt övervägande delen av tomträtsupplåtelser avser obebyggd mark som skall bebyggas.³⁰

Uppsägning kan endast ske av upplåtaren vid utgång av vissa tidsperioder och med tillräckliga skäl. Tomträtt kan i likhet med en fastighet med äganderätt utnyttjas som säkerhet för belåning. Bestämmandet av markvärdet sker vanligtvis på grundval av någon form av ortprismaterial men ibland får ledning inhämtas från mer osäkra värderingsmetoder.³¹

2.3.1 Genomförandeavtal

Vid markexploatering förekommer två centrala avtalsrelationer. Den ena avser förhållandet mellan kommun och fastighetsägare/byggherre medan den andra avser förhållandet mellan fastighetsägare/byggherre och entreprenör. Överenskommelser mellan dessa parter benämns som genomförandeavtal respektive entreprenadavtal.

Genomförandeavtal är i sin tur ett samlingsbegrepp för både markanvisningsavtal och exploateringsavtal och är den typ av avtal som undantagslöst, används när exploateringar genomförs av professionella byggherrar/entreprenörer. Exploateringsavtal kännetecknas av att byggherren äger marken när byggprojektet initieras. Markanvisningsavtal karaktäriseras av att kommunen är markägare när exploateringen påbörjas och genom avtalet säljer marken till exploatören.³²

Ett s.k. föravtal kan föregå ett slutligt exploateringsavtal. I de fall markanvisningsavtal träffas i ett sent skede i planprocessen, kan föravtal även användas vid dessa tillfällen. Föravtal kan ses som ett "letter of intent" mellan kommunen och byggherren. Parterna ska verka för att avtalet blir uppfyllt, såvida inte något oförutsett inträffar som ligger utanför parternas egen kontroll.³³

2.3.1.1 Markanvisningsavtal

När avtalet undertecknas sker en överlåtelse av marken till byggherren – en markanvisning. Markanvisningsavtalet fungerar alltså som ett "köpeavtal" kombinerat med de villkor som kommunen och byggherren ska uppfylla i samband med exploateringen. Kommunens förhandlingsposition baseras inte i första hand på det kommunala planmonopolet (som är fallet vid exploateringsavtal), utan på markägandet. Tidpunkten för avtalet är därför oberoende av detaljplanens antagande,

³⁰ *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, Fastighetsnomenklatur* (Stockholm 2005) s. 466-467.

³¹ *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 466-467.

³² Kalbro, s. 165.

³³ Kalbro, s. 171-172.

vilket innebär att det kan ingås såväl före som efter detta skede. I många fall upprättas markanvisningar i planprocessens inledningsskede. Marken överläts då "preliminärt" till byggherren, under förutsättning att en detaljplan senare kommer att antas. Om så inte sker, återgår marken till kommunen. När planen sedan antas skrivs ett slutligt avtal som gör att marköverlåtelsen blir definitiv.³⁴

Kraven som kommunen kan ställa på en byggherre i ett markanvisningsavtal är inte underkastade samma juridiska begränsningar som villkor i ett exploateringsavtal. Kommunen agerar som markägare och vilket pris byggherren är beredd att betala är en förhandlingsfråga. Det är viktigt att kommunen inte blandar ihop sina roller som planmyndighet och markägare, rättsfallen RÅ 1967 ref.25 och RÅ 1991 ref.59 är relevanta exemplifieringar på detta. I dag har många kommuner utvecklat en s.k. markanvisningspolicy med riktlinjer för hur byggherrar ska utses vid en exploatering och efter vilka principer priset på marken ska bestämmas.³⁵

Kraven från kommunen får inte vara mer omfattande än kommunens lagstiftade rätt att ta ut kostnader. Markanvisningsavtalet tecknas vanligtvis en kort tid innan detaljplanen antas. Dock är en förutsättning i avtalet att detaljplanen vinner laga kraft. På detta sätt reduceras planrisken och kommunen kan ta ut ett högre pris av exploatören. Utöver planrisken kan kommunen ta på sig att garantera att marken inte belastas av miljöföröreningar, arkeologi och att marken har normala grundförutsättningar. I exploateringsavtalet/markanvisningsavtalet regleras också byggherrens skyldigheter att bekosta allmänna anläggningar (vatten och avlopp, gator, parker, mm.). Höga krav på ersättning från byggherren och få garantier från kommunen leder till minskad möjlighet att betala för marken.³⁶

2.4 Markvärden

En fastighets marknadsvärde definieras som det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och tvång. Definitionen gäller för såväl bebyggda som obebyggda fastigheter. Markexploatering sker i allmänhet på frivillig väg. Emellertid har det allmänna kraftiga styrmedel för markåtkomst. Det skall noteras att de överenskommelser som sker mellan allmänna och privata aktörer i många fall har sin grund i olika tvingande lagregler.³⁷

³⁴ Kalbro, s. 172-173.

³⁵ Kalbro, s. 172-173.

³⁶ *Markanvändning i Skåne*, s. 26-27.

³⁷ *Markanvändning i Skåne*, s. 26.

2.4.1 Markens värdeutveckling

Det finns ekonomiska incitament bakom marköverlåtelser. Den nye ägaren kan förvärva marken i syfte att dra nytta av den värdeökning som en förändrad markanvändning normal ger upphov till.

Det sker en värdeutveckling på mark, både före och under en exploatering. Innan spekulation om en förändrad markanvändning har initierats, bestäms värdet på fastigheter av den pågående markanvändningen. Det kan handla om jord- och skogsbruksmark eller mark som redan är bebyggd. Så fort förväntningar om en ändrad markanvändning börjar uppstå, uppkommer s.k. förväntningsvärden på fastigheten.³⁸

Begreppet ”råmark” används för mark som inte omfattas av detaljplan men som ändå är påverkad av förväntningar. Förväntningsvärden bildas av bedömningar om framtida bebyggelse eller kommunala uttalanden om exploatering i kombination med upprättande eller ändring av en översiktsplan. Detta eftersom mark som får bebyggas alltid värderas högre än mark som inte kan eller får bebyggas.³⁹ Översiktsplanen, som är obligatorisk för alla kommuner, är övergripande och redovisar huvuddragen i mark och vattenanvändningen. Kommunen kan välja att genomföra en fördjupning av översiktsplanen för ett större eller mindre område som står inför en större förändring. Fördjupningen av översiktsplanen kan också nyttjas som program för detaljplan, vilket betyder att den framtida utbyggnaden blir relativt väl definierad i form av volymer och markanvändning.⁴⁰

I samband med att detaljplaner blir antagna och på så vis rättsligt bindande, uppstår fullständig säkerhet om hur marken får användas. En värdeökning sker och marken övergår från att vara råmark till att bli ”råtomtmark”. Tiden efter planens antagande innehåller ytterligare faser och värdenivåer. För att tomter i planen ska vara möjliga att bebygga, krävs att avgifter för gator, VA, fastighetsbildning etc. avläggs. När detta har skett uppstår värdet av ”byggklar tomtmark”. Den slutliga värdenivån avser en bebyggd tomt, d.v.s. när bygglov erhållits och bebyggelsen på tomten har färdigställts. En grafisk illustration av markens värdeutveckling och delvis förklaring till ovanstående steg, finns i figur 4.⁴¹

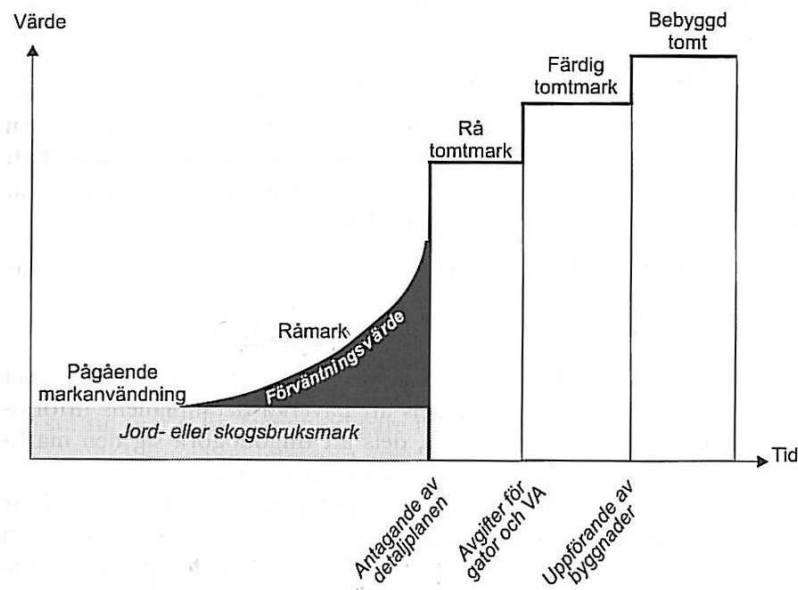
³⁸ Kalbro, s. 104.

³⁹ Kalbro, s. 105.

⁴⁰ *Vasakronan Årsredovisning 2001*, Vasakronan (Stockholm 2001) s. 70.

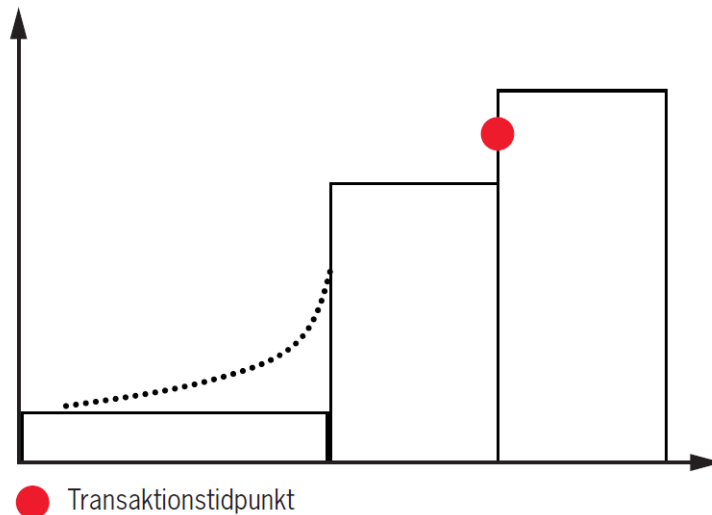
⁴¹ Kalbro, s. 105.

Försäljning av kommunal mark med byggrätt



Figur 4: Markens värdestegringskurva.⁴²

Den markvärdenivå som behandlas i denna studie är just när fastigheten blir detaljplanerad. Applicerat på värdestegringskurvan finns överlåtelsepunkten markerad i figur 5.



● Transaktionstidpunkt

Figur 5: Överlåtelsepunkten (i samband med detaljplanens antagande) vid försäljning av kommunal exploateringsmark markerad i en markvärdestegringskurva.⁴³

⁴² Kalbro, s. 105.

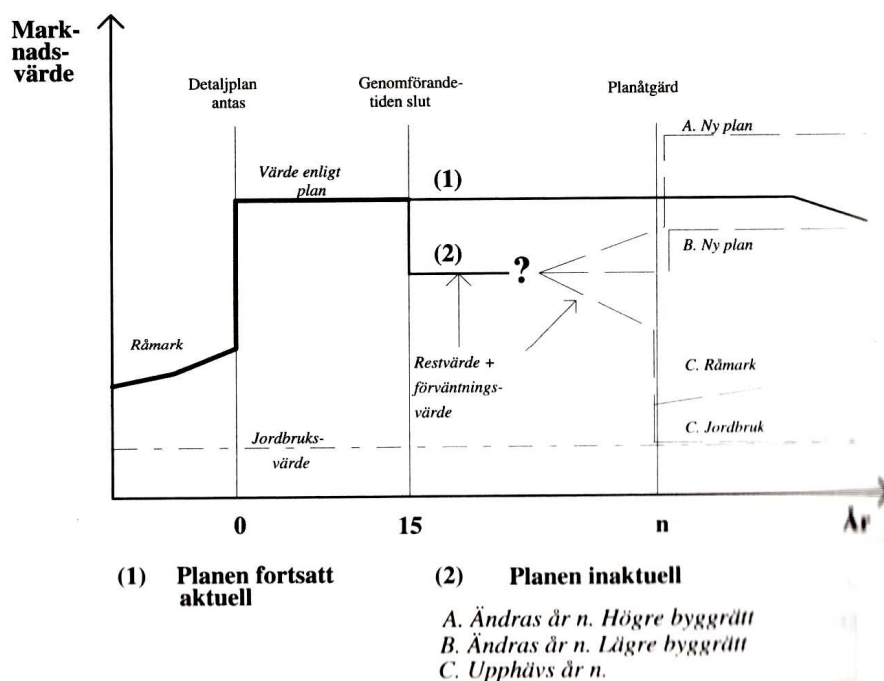
⁴³ Remissversion "markvärden", Markanvändning i Skåne, Region Skåne, avd. för regional utveckling (2009) s. 53.

2.4.1.1 Rådighetsinskränkning i byggrätten

För detaljplaner bestäms en genomförandetid på minst fem och högst femton år. Före genomförandetidens utgång kan fastighetsägare och andra räkna med att planen får genomföras. Under denna tid gäller alltså en i princip oinskränkt rätt att uppföra bebyggelse eller att utföra andra åtgärder i överensstämmelse med planen.

Om detaljplanen trots detta ändras eller upphävs under genomförandetiden, har fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider, 14kap. 5§ PBL. Ersättning ska betalas för minskningen av fastighetens marknadsvärde. Minskningen ska bestämmas som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter ändringen eller minskningen (utan beaktande av eventuella förväntningsvärden). Även andra ekonomiska skador till följd av beslutet, skall ersättas.⁴⁴

Figur 6 visar en intressant skissbild av en fastighets marknadsvärdeutveckling efter utgången av detaljplanens genomförandetid.



Figur 6: Tomtens värdeutveckling efter utgången av en detaljplans genomförandetid.⁴⁵

⁴⁴ Sjödin, Eije, Ekbäck, Peter, Kalbro, Thomas, Norell, Leif, *Markåtkomst och ersättning* (Stockholm/Vällingby 2007) s. 216.

⁴⁵ Sjödin m.fl., s. 142.

2.4.2 Värdepåverkande faktorer

Det finns några avgörande faktorer som påverkar en fastighets värdeutveckling under en exploateringsprocess. Pågående markanvändning och läget är helt avgörande för startvärdet på exploateringsfastigheten. Läget påverkar också slutvärdet, dvs. det färdigställda projektet. En bättre och mer attraktiv plats kommer att resultera i ett högre slutvärde i jämförelse med ett mindre attraktivt område. Bra lägen kommer också att medföra större totalökning av värdet än sämre lägen, vilket innebär att det finns en vinstmöjlighet för byggherrar i att exploatera specifika områden. Lägesfaktorn innebär också att värdet påverkas av områdets sociala struktur (sammansättning av människor som bor där) och närliggande områden. T.ex. innebär detta att en utbyggnad av en park eller förbättrad kommunikation kan höja värdet på exploateringsmarken.⁴⁶

Under idéutvecklingsstadiet av ett exploateringsprojekt påverkas markens värdestegring endast av den generella prisutvecklingen, vilken också har en inverkan under hela processen. Under planerings- och tillståndsskedet är det översiktsplanen och detaljplanen som medför de största värdestegringarna. Det är framförallt bestämmelser om tillåten bebyggbar area, positionering på bebyggelsen samt kvalitet och byggstandard som är betydande faktorer i detta skede. Dessa steg är värdehöjande eftersom de innebär en säkerhet för exploatören, genom att projektets genomförande blir mer sannolikt. Med andra ord innebär stegen allt mindre risk, då de främsta riskelementen finns i politiska beslut under planeringsprocessen. I skedet när marken ska förberedas för att bli byggklar är det framförallt fysiska förändringar i marken som innebär värdestegringar. Konstruktionen av byggnaderna är den faktor med allra störst inverkan på värdeutvecklingen.⁴⁷

Efterfrågan på olika lägesegenskaper är beroende av hur marken är tänkt att användas. Att vissa områden har ett högre exploateringsstryck än andra är direkt sammankopplat med platsens positionering. Lägesegenskaperna uttrycker områdets lokalisering i förhållande till vissa faktorer. Exempel på sådana faktorer kan vara infrastruktur, kollektivtrafik, kundkrets och distributörer men det kan också vara frågan om faktorer som är knutna till topografin (t.ex. kustlinjen, höjdskillnader och vegetation). De topografiska faktorerna påverkar i vilken utsträckning området kan bebyggas och avgör därmed också bruksvärdet på marken. Övriga faktorer som påverkar var lokalisering sker är platsens attraktionskraft, vilket är mer subtilt och outtalat och därmed mer svårplanerat. Vad som fungerar som identitetsskapande faktorer förändras ofta över tiden och kan verka som motreaktioner mot varandra. Det som en gång fungerar som en attraktionskraft kan några år senare ha mist sin effekt och vice versa.⁴⁸

⁴⁶ Finn Kjær Christensen, *When property value changes during urban development* (Aalborg 2010) s. 1-4.

⁴⁷ Christensen, s. 4.

⁴⁸ *Markanvändning i Skåne*, s. 46-47.

I gynnsamma lägen, i tillväxtregioner och i anslutning till tätorter, uppkommer förväntningar om att marken inom en överskådlig framtid skall införlivas i staden. Markvärdet i dessa lägen delas upp i ett avkastningsvärde av den nuvarande användningen och ett förväntningsvärde. Värdet av exploateringsmarken bestäms av fastighetsmarknaden, fastighetens läge samt villkoren i detaljplanen. Fastighetens lägesmässiga attraktivitet bestäms av vilken typ av användning detaljplanen medger. Betydande lägesegenskaper för bostadsändamål är en god boendemiljö, närhet till service och allmänna kommunikationer samt en växande arbetsmarknad.⁴⁹

2.4.3 Risk

2.4.3.1 Risken genom ett fastighetsutvecklingsprojekt

Referens till avsnittet är Geltner & Millers *Commercial Real Estate Analysis and Investments*.⁵⁰ Ett synsätt på fastighetsutvecklingsprojekt är att de kan delas in i fyra faser, som förklarar hur risken utvecklas och vilka de typiska finansiärerna är vid de olika tidpunkterna.

Första fasen benämns entreprenörsskedet där fastighetsprojektet tar form på pappret i fråga om vad som ska byggas (inklusive marknadsanalys) och hur det ska byggas, förberedande kontakter med myndigheter knyts m.m. Denna fas avslutas med att marken förvärvas ifall den inte redan ägdes av exploatören. Kostnaden för marken består i att bestämma och välja ut ett projekt som därmed omöjliggör alla alternativa användningar. I det här skedet satsas egenkapital och risken är hög, bara en mindre andel av alla påtänkta projekt kommer att visa sig hållbara och generera avkastning. De som faktiskt genomförs måste ge tillräckligt hög avkastning för att täcka kostnaderna för alla som ej kommer till stånd.

Den andra fasen består av byggnation av byggnaden, inklusive förberedande insatser som rivning och markarbeten. Risker är redan från början lägre eftersom endast de mest lovande projekten når så här långt och den sjunker allteftersom projektet blir mer och mer färdigt. I detta skede går långivare in, oftast i form av byggkreditiv.

Tredje fasen börjar när byggnaden i princip är färdig, men inte anpassad efter hyresgästernas specifika behov. För en byggnad som är uppförd på spekulation är den här fasen större. Finansieringen kan bestå i en s.k. bridge-finansiering mellan byggkreditiv och slutligt fastighetslån. Risker är avsevärt lägre än genomsnittligt under förra fasen.

I fjärde fasen är fastigheten i full drift - ”stabilized operation”. Om inte förr löses byggkreditivet och en permanent finansiering med fastighetslån mot säkerhet i

⁴⁹ *Markanvändning i Skåne*, s. 46-47.

⁵⁰ David Geltner & Norm Miller, *Commercial Real Estate Analysis and Investments*, Mason: Thomas South-Western (2007) s. 759-762.

fastigheten upprättas. Risken är nu lägre än tidigare och kan läsas av i marknadens direktavkastning för den aktuella typen av fastighet.

2.4.3.2 Typer av risk

Källan till avsnittet är rapporten *Markanvändning i Skåne*.⁵¹ Följande tre grupper kan sammanfatta ekonomiska risker vid bostadsproduktion (och därmed indirekt för markförvärv): marknads- och finansiell risk, betalningsrisk och systemrisk.

Marknadsrisk förknippas med utbud och efterfrågan på bostäder. Befolknings- och inkomstutvecklingen kan skapa vakansrisker. Till denna risk hör t.ex. också konkurrensrisker. Finansiell risk innebär att kostnader och finansiering kan bli dyrare än beräknat. Riskerna finns i de båda upplåtelseformerna, men tidsperspektivet är olika. Bedömning om riskförutsättningarna är säkrare på kort sikt, vilket innebär en högre risk vid investeringar i hyresrättsprojekt.

Betalningsrisk innebär att kunden inte kan betala sin hyra. Risken finns i samtliga upplåtelseformer men risknivån i samband med investeringar i hyresrätt är högre än för bostads- och äganderätt.

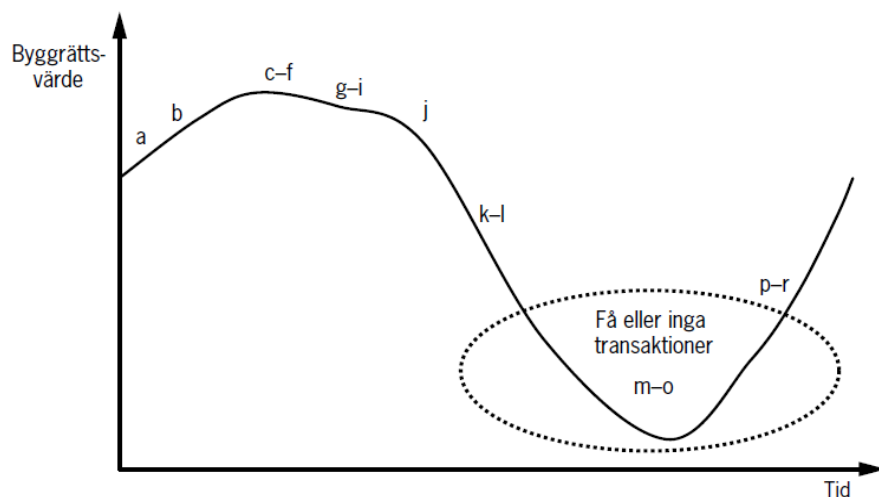
Systemrisken syftar till osäkerheten om framtida institutionella förutsättningar. Villkor för skatter, finansiering och hyressättning kan ändras efter genomförda investeringsbeslut. Förändringar och tillämpning av institutionella regelverk är svåröversedda. Det finns systemrisker för samtliga upplåtelseformer, men hyressättningssystemet skapar en särskild stor osäkerhet om framtida hyresnivåer för privata förvaltningsbolag.

2.4.4 Konjunkturscykler

Avsnittet är hämtat från en och samma källa, nämligen *Markanvändning i Skåne*.⁵² Marknadens syn på byggrätter varierar med konjunkturen, framförallt med hänsyn till hävstångseffekten i byggrättens prissättning. I figur 7 redovisas en byggrätts marknadsvärde genom en hög- respektive lågkonjunktur. Bostadsbyggandet följer en 20-årscykel, en så kallad byggkonjunkturcykel. Rytmen i byggkonjunkturcykeln styrs av kreditgivning samt tröghet i utbudet relativt efterfrågan.

⁵¹ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 94.

⁵² *Markanvändning i Skåne*, s. 41-42.



Figur 7: Byggrättsvärdet genom konjunkturscykler.⁵³

2.4.4.1 Högkonjunktur med stigande fastighetspriser

- a. Eftersom fastighetspriserna stiger ger hävstångseffekten i exploateringskalkylen kraftigt stigande byggrättspriser.
- b. I högkonjunktursens inledning stiger priset på byggrätterna snabbare än kostnaderna.
- c. Möjligheten till höga exploateringsvinster medför en brist på exploateringsmark.
- d. Kommunens prispolitik hinner inte anpassas till de stigande fastighetspriserna, vilket innebär en överefterfrågan på kommunal exploateringsmark som resulterar i en brist på exploateringsmark i de mest attraktiva lägena.
- e. Bristen på mark i de mest attraktiva lägena, och stigande fastighetspriser, medger möjligheter att exploatera mark i lägen som tidigare inte varit tillräckligt attraktiva.
- f. Växande tomtköer.
- g. Byggmaterialmarknaden och entreprenadmarknaden kan höja sina marginaler.
- h. Kommunerna ser möjligheter att ställa högre krav på exploatörerna och tuffare exploateringsavtal vilket fördyrar exploateringen.
- i. Marknaden accepterar att projekt startas på spekulation, innan det är fullt uthyrt eller sålt.
- j. Tiden som krävs för att hitta rätt köpare förlängs.

2.4.4.2 Lågkonjunktur med sjunkande fastighetspriser

- k. Eftersom fastighetspriserna sjunker ger hävstångseffekten i exploateringskalkylen kraftigt sjunkande priser på byggrätter.
- l. Projekt som inte är påbörjade stoppas och osålda produktionsstartade projekt rabatteras/prissänks.
- m. Låg eller obefintlig omsättning på marknaden för byggrätter.

⁵³ Markanvändning i Skåne, s. 41.

- n.** Utbudsöverskott på kommunal exploateringsmark. Kommunerna konkurrerar inbördes om investeringar.
- o.** Delar av byggrätterna får ett teoretiskt negativt värde om de måste bebyggas omgående eftersom byggkostnaden överstiger betalningsviljan. Värdet i möjligheten att påbörja bygget vid ett senare tillfälle och avkastningen av den nuvarande användningen utgör marknadsvärdet av byggrätten.
- p.** Endast möjligt att exploatera i de mest attraktiva lägena.
- q.** Ingen spekulation och ökade krav på säkerheter för finansiering.
- r.** Möjlighet till att omförhandla entreprenadavtal och sjunkande marginaler i entreprenad och byggmaterialbranschen.

Värt att tillägga är att om lågkonjunkturen innebär ökade svårighet för privatpersoner att finansiera sitt boende, relativt företag, kommer det ske en förskjutning från byggande av bostadsrätter till hyresrätter.

2.4.5 Prisbildning på mark

2.4.5.1 Prissättning

De klassiska teorierna har varit inriktade på att förklara markens värde utifrån en enda förklaringsfaktor. Emellertid har teserna börjat utgå ifrån att markens värdeutveckling beror på flera olika orsaker som inträffar samtidigt. Skillnader i värden mellan olika markområden kan således förklaras av både skillnader i olika slags bördighet och skillnader i avstånd till ett centrum. Andra faktorer som exempelvis utvecklingen av befolkning, sysselsättning och inkomster per capita på en ort samt förändringar i räntor, skatter, subventioner och regelsystem har också stor betydelse för värdeutvecklingen på mark.⁵⁴

I ekonomisk teori har det sedan 1700-talet bland annat diskuterats om jordränta. Sedan dess har den ekonomiska nyttan av mark gått från att primärt ha varit en produktionsenhet för livsmedel och råvaror till något annat och mer komplext. Förhållandet mellan markvärde och attraktivitet är starkt och kopplat till balansen mellan tillgång och efterfrågan. Den klassiska bilden är att markvärdena är högst i centrum (CBD- central business district) för att sedan sjunka med stigande avstånd. Verkligheten är ofta mer komplicerad. Eftertraktade områden kan ligga intill slitna och problemtungda platser. Det sociala avståndet är ibland mer intressant än det geografiska. Samtidigt bör en fastighets eller en byggnads realiserbara värde just nu, samt de förväntningar och uppskattningar av ett större områdes framtida attraktivitet beaktas.⁵⁵

Enligt räntegapsteorin är det först när skillnaden mellan det faktiska värdet på fastigheter i ett område och det potentiella värdet som skulle kunna realiserars vid en upprustning/omvandling är tillräcklig stor som det anses intressant att göra

⁵⁴ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 29.

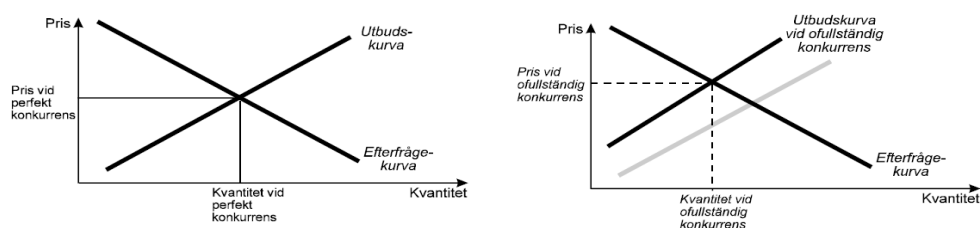
⁵⁵ *Markanvändning i Skåne*, s. 27.

nyinvesteringar i området. Studier har visat att räntegapsteorin har stor förklaringskraft bakom omvandling. Tomträttsupplåtelser, dvs. att kommunen mot en årlig avgift och ofta under en lång avtalad tidsperiod, upplåter nyttjanderätt till en tomt, har också varit ett sätt att kombinera offentligt ägande med privata initiativ.⁵⁶

2.4.5.2 Marknad

Referensen till hela avsnitt är Boverkets rapport *Markpolitik och kommunala markpriser*.⁵⁷ En fungerande marknadsekonomi grundas på antagandet om att det råder fullständig och perfekt konkurrens i produktionen. Priset och den producerade kvantiteten vid perfekt konkurrens bestäms av var utbuds- och efterfrågekurvorna skär varandra. Marknaden för just bostadsproduktion kännetecknas dock inte av fullständig konkurrens.

Den är imperfekt eftersom marken (som är en av produktionsfaktorerna) är lägesbunden och saknar perfekta substitut, vilket leder till att markägaren hamnar i en monopolsituation. Det finns även brister i konkurrens för byggmaterial och det förekommer dominerande företag, monopol och oligopol, bristande importkonkurrens och vertikal integration av olika produktionsled. Principiellt leder brister i konkurrensen till att färre bostäder produceras till ett pris som är högre än vad som skulle vara fallet vid fullständig konkurrens. Illustration av detta finns i figur 8.



Figur 8: Prisbildning vid perfekt respektive ofullständig konkurrens.⁵⁸

En konsekvens av bristerna i konkurrensen är att så kallade "övervinster" uppstår. Sambandet mellan försäljningspris, produktionskostnader och (över) vinster är följande. Fastighetens försäljningspris är summan av produktionskostnader och (över) vinster. Detta samband är som ett kommunicerande kärl. Om produktionskostnaderna ökar samtidigt som försäljningspriset är konstant, kommer vinsterna att minska. På motsvarande sätt kommer vinsterna att öka om försäljningspriset ökar givet att produktionskostnaderna är konstanta.

Enligt klassisk jordränteteori slår vinster endast igenom på markvärdet. Alltså förutsätts inte att vinster uppkommer i byggmaterial och byggleddet. Detta är dock en förenkling och i praktiken är det rimligt att anta att totalvinsten fördelas mellan de

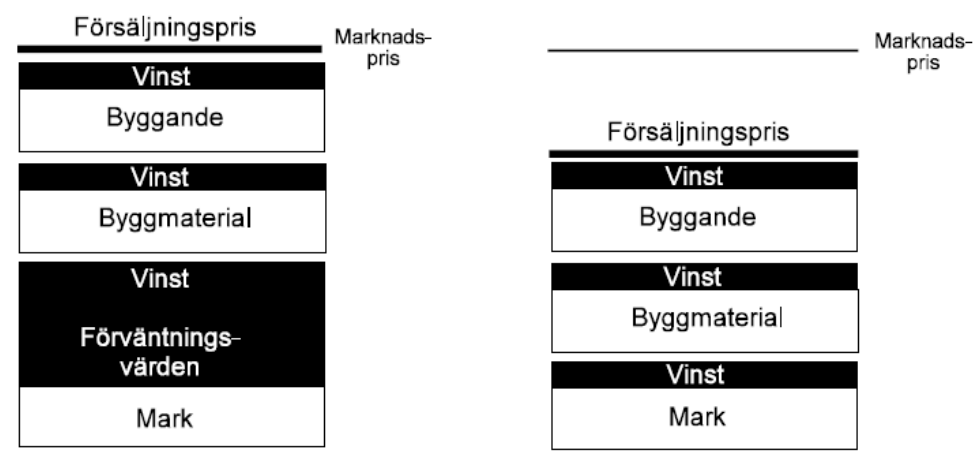
⁵⁶ *Markanvändning i Skåne*, s. 27.

⁵⁷ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 83-88.

⁵⁸ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 83 och 84.

olika produktionsfaktorerna. Slutsatsen är att kostnadsminskningar i exempelvis byggandet i princip inte påverkar försäljningspriset, åtminstone inte på kort sikt och ifall det inte leder till ett ökat utbud påverkas inte priset heller på lång sikt. Det leder istället till ökade markvärden och/eller ökade vinstmarginaler i byggmaterialindustrin.

Hur gapet mellan efterfrågestyrt försäljningspris och de reella kostnaderna fylls ut av vinster i olika led åskådliggörs schematiskt i figur 9. I samma figur åskådliggörs hur vinsterna fördelas vid en reglerad prissättning. Fram till i början av 1990-talet förekom en omfattande kostnads- och prisreglering i samband med den statliga bostadsfinansieringen, där subventionerna till boendet direkt förutsatte en reglering av försäljningspriset för att inte subventionerna helt skulle tillfalla produktionsledet.



Figur 9: Vinstfördelning vid efterfrågestyrd respektive reglerad prissättning.⁵⁹

2.4.5.3 Tobins q

På fastighetsmarknaden kan Tobins q användas som ett teoretiskt hjälpmedel för att öka den principiella förståelsen för produktion av bostäder. Tobins q beräknas som marknadsvärdet dividerat med nyproduktionskostnaden. Ett Tobins q - värde över 1 signalerar att det är lönsamt att bygga fler bostäder medan ett värde under 1 indikerar att investeringen inte är lönsam.⁶⁰

Ifall produktionskostnaden är större än värdet på den färdiga fastigheten (Tobins q < 1), är det inte lönsamt att exploatera. Detta skulle teoretiskt kunna innebära ett negativt markvärde. En redogörelse för hur markvärdet kan beräknas följer i nästkommande kapitel. I dessa fall är markvärdet, trots det, lika med noll. Värdet på marken kan inte bli negativt så länge man inte är tvingad till att utföra en sådan

⁵⁹ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 85.

⁶⁰ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 88.

(olönsam) byggnation. Förhållningssättet skall vara ex-ante och inte ex-post, dvs. att bedömning sker i förväg.⁶¹

2.4.6 Mark som option

Oexploaterad mark fungerar som en köpoption. Den färdiga/bebyggda fastigheten motsvarar den underliggande tillgången, medan lösenpriset kan likställas med byggkostnaderna. I grunden är löptiden obegränsad men kan tidavgränsas av byggrätter eller bygglov. Så länge marken är obebyggd finns möjligheten att exploatera den för det som är dess HBU (highest and best use). Så fort marken bebyggs, blir den också låst till just den användningen. Det innebär att värdet på obebyggd mark stiger med osäkerheten.

Genom Samuelson-McKeans formel kan man med vissa antaganden om parametrarna för en färdig fastighet beräkna optionens elasticitet och därigenom även råmarkens motsvarande nyckeltal. Med hjälp av ett tröskelvärde kan sedan också optionens/markens värde beräknas.⁶² Samuelson-McKean borde vara användbar vid värdering av mark med byggrätt - det kritiska antagandet gäller volatiliteten i värdena på färdiga fastigheter. Frågan är dels ifall den kan mätas och dels ifall den fångar upp risken på rätt sätt.⁶³

En option är en framtida valmöjlighet som ger en rättighet att genomföra en handling men ingen skyldighet att göra det. Denna valmöjlighet har ett värde. Det finns många optioner som är fastighetsrelaterade och de tre viktigaste typfallen är de som finns i byggrätter, bebyggda fastigheter och i hyreskontrakt.

Innehavaren av en byggrätt har en rättighet men inte en skyldighet att uppföra en eller flera byggnader. Byggrätten kan förklaras av flera optioner. Oavsett om byggrätten är tidsbegränsad eller ej, står det i slutändan upp till ägaren att exploatera marken vid den tidpunkt som anses vara optimal. Detta brukar benämnas som en "timing" option. Vidare finns en densitetsoption och en markanvändningsoption som (inom ramen för planbestämmelserna) kan ge markägaren rätten att avgöra om hur mycket som ska byggas (m², antal våningsplan) samt en valmöjlighet mellan olika markanvändningar. Mindre vanliga optioner är att det kan finnas optionsvärden i att kunna exploatera en tomt etappvis och att ha möjlighet att helt eller tillfälligt avbryta en exploatering.⁶⁴

Värdeutvecklingen på mark- och byggrätter är att likna vid värdeutvecklingen på en option. Under tider med låga hyresnivåer har inte byggrätten något större värde. I tider med högre hyresnivåer ökar värdet på byggrätterna.⁶⁵

⁶¹ Ingemar Bengtsson, muntl.samtal (27.9.2010).

⁶² Kurserna VFT015 Fastighetsmarknaden och VFTN01 Fastighetsvärderingssystem.

⁶³ Ingemar Bengtsson, E-post (3.12.2010).

⁶⁴ *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, Fastighetsnomenklatur*, 407-409.

⁶⁵ *Vasakronan Årsredovisning 2001*, s. 70.

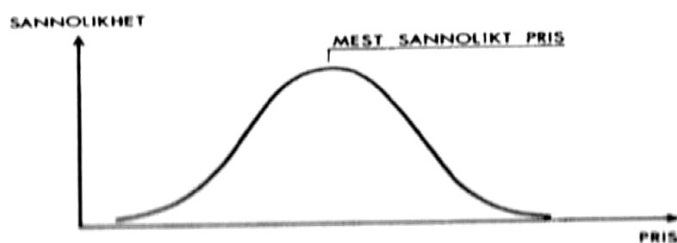
3 Värdering av mark med byggrätt

I detta kapitel beskrivs den befintliga teorin inom ämnet byggrättsvärdering.

3.1 Värdering i allmänhet

Källan till delkapitlet är det tryckta verket *Fastighetsvärdering* av Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet från 2008. Olika typer av beslutsituationer leder till olika typer av värderingssituationer. Värderingen uppkommer vid antingen en överlåtelsesituation eller en innehavssituation. Värdebegreppen marknadsvärde respektive avkastningsvärde knyts till de två värderingssituationerna. Avkastningsvärdet är individuellt men kan ge ledning vid bedömning av marknadsvärdet för en fastighet.

Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. Begreppen marknadsvärde och pris står nära varandra men är inte identiska. Marknadsvärdet utgörs av det sannolika priset vid en eventuell försäljning och prognos av en framtida tänkt händelse. Priset är resultatet av en faktisk händelse. Genom slumpmomentet i prisbildningen är priserna i regel fördelade enligt en normalkurva, se figur 10. Avkastningsvärdet definieras som nuvärdet av förväntade framtida nettoöverskott.⁶⁶



Figur 10: Prisfördelning på fastighetsmarknaden.⁶⁷

3.1.1 Värderingsmetoder

Vid fastighetsvärdering måste först avsikten med värderingen klargöras, nämligen att bedöma marknadsvärdet eller avkastningsvärdet. Därefter väljs en av de tre huvudsakliga värderingsmetoderna:

⁶⁶ *Fastighetsvärdering*, s. 4-8.

⁶⁷ *Fastighetsvärdering*, s. 8.

Ortprismetoden - Förväntat pris för en viss fastighet uppskattas med ledning av priser som tidigare betalats för liknande fastigheter, jämförelseobjekt, inom "orten".

Nuvärdesmetoden - Innebär att värdet på en fastighet bedöms med utgångspunkt från förväntade avkastningar, vilka nuvärdeberäknas till värdetidpunkten.

Produktionskostnadsmetoden - En uppskattning av dels kostnaden för att återanskaffa den egendom som skall värderas, dels den värdeminskning som egendomen undergått genom "ålder och bruk". Till detta ska värdet av tomtmarken adderas.

Det ligger nära till hands att sammankoppla marknadsvärde med ortprismetoden och avkastningsvärde med nuvärdesmetoden. Marknadsvärdet för avkastningsbärande fastigheter bedöms dock med fördel genom nuvärdesmetoden.⁶⁸

Valet av analysmetod beror i första hand på tillgången till jämförelseobjekt. Ifall det finns tillräckligt många köp inom området där värderingsobjektet är beläget är ortprismetoden naturlig att använda. Saknas jämförelseobjekt måste andra metoder användas, i första hand avkastningsmetoden och i sista hand produktionskostnadsmetoden.

Ortprismetoden kan ses som en "direkt" metod, medan nuvärdesmetoden och produktionskostnadsmetoden är "indirekta" metoder för att bedöma marknadsvärdet för ett värderingsobjekt. Avkastningsmetoden/nuvärdesmetoden är en sammanfattande benämning på de metoder där framtida nyttor diskonteras till värdetidpunkten. Om metoden syftar till att uppskatta marknadsvärde skall parametrarna bestämmas i enlighet med marknadens uppfattning och krav. När marknaden efterliknas på detta vis fungerar metoden som marknadssimulering. Det innebär att man försöker rekonstruera prisbildningsprocessen på marknaden och metoden bygger på värderarens marknadskänedom av de ingående parametrarna. Vid bedömning av individuellt avkastningsvärde är det ägarens eller den presumtive köparens bedömningar och krav som skall ligga till grund för värdebedömningen.⁶⁹

3.2 Byggrättsvärdering

Avsnittet ger en inblick i hur tomtmark värderas.

3.2.1 Produktionskostnadsmetoden⁷⁰

Produktionskostnader som sådana, ger inte något uttryck för värde. En fastighets värde kan både understiga och överstiga kostnaderna för dess anskaffning eller produktion. Detta gäller både marknadsvärden och avkastningsvärden. Att

⁶⁸ *Fastighetsvärdering*, s. 10-11.

⁶⁹ *Fastighetsvärdering*, s. 51-53.

⁷⁰ *Fastighetsvärdering*, s. 53-55.

produktionskostnaderna är av intresse vid värdering, beror på att de indirekt påverkar prisbildningen och att de har en avgörande betydelse för kapitalkostnaderna vid innehav. Därför finns ett nära samband mellan produktionskostnader och värden. Metoden består av tre moment:

1. Återanskaffningskostnad bedöms för att uppföra en ny, liknande byggnad eller anläggning. Denna kan beräknas genom en indexuppräkningsmetod av den historiska produktionskostnaden eller genom en direkt kostnadsberäkning av en ny byggnad eller anläggning.
2. Det framräknade värdet reduceras med hänsyn till den värdeminskning som uppkommit genom ”ålder och bruk”, för att nå ett tekniskt nuvärde. En nedskrivningsmodell används för att utföra reduktionen. Vid bedömning av marknadsvärde måste nedskrivningen utföras enligt marknadens bedömning. Det kan vara svårt att avgöra hur stor nedskrivningen ska vara och vilken nedskrivningsmetod som ska användas för en nyproducerad byggnad. Just denna svårighet har medfört att hela metoden är svårhanterlig.
3. Det tekniska nuvärdet av byggnaden adderas till markvärdet, varvid det totala fastighetsvärdet erhålls. Markvärdet erhålls normalt med hjälp av ortprismetoden.

För fastigheter med nyproducerade byggnader är produktionskostnadsmetoden framförallt användbar som kontrollmetod och rimlighetsbedömning av andra värderingsmetoder, men bör användas med försiktighet.

3.2.1.1 Markvärde

Mark saknar produktionskostnader även om betydande investeringar kan ha skett i form av planläggning, infrastruktur, va, el etc. Därför kan inte markvärdet bedömas utifrån produktionskostnad. Istället utnyttjas andra värderingsförfaranden som ortprisanalyser för obebyggd mark eller avkastningsberäkningar (s.k. hypotetiska avkastningskalkyler). I de senare bestäms markvärdet som en restpost mellan totalt värde och produktionskostnad för gjorda investeringar. Metoden är egentligen endast intressant när ett (skäligt) markvärde ska bedömas.⁷¹ Denna residualmodell fungerar väl när markvärdering utförs ex-ante (i förväg), innan prisöverenskommelse och byggnation. Däremot fungerar den sämre i efterhand, ex-post.⁷²

Den bakvända ordningen på produktionskostnadsmetodens moment beror på att det obebyggda fastighetsvärdet söks. Den bebyggda fastighetens värde bestäms istället med någon av de andra två metoderna, ortprismetoden eller nuvärdemetoden. Närmare förklaring följer.

⁷¹ *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, Fastighetsnomenklatur*, s. 403.

⁷² Bengtsson, muntl. samtal (27.9.2010).

3.2.1.2 Värdering av bebyggda flerbostadshusfastigheter

Köp av hyresfastigheter är ofta en kapitalinvestering och därför är det viktigt att känna till de grundläggande komponenterna i en investeringsanalys. Definitionen av kommersiella fastigheter är att de används i ett företag som har till mål att producera förvaltningstjänster i form av uthyrning av bostäder och lokaler. Den fysiska fastigheten är en produktionsfaktor i denna verksamhet.⁷³

Val av värderingsmetod styrs i hög grad av vilket värde som efterfrågas. Är syftet att undersöka marknadsvärdet kan ortprismetoden, en marknadsanpassad nuvärdesmetod och i undantagsfall produktionskostnadsmetoden användas. Metoder för marknadsvärdering av hyresfastigheter går ytterst ut på erfarenhetsåterföring från fastighetsmarknaden. Söks istället det individuella avkastningsvärdet skall en nuvärdesmetod användas.

I ortprismetoden kan priserna på hyreshusfastigheterna bli jämförbara genom normering som sedan vanligen benämns nyckeltal. I bruttokapitaliseringsfaktorn normeras köpeskillningarna till de utgående bruttoårshyrorna för jämförelsefastigheterna. Ett annat sätt att jämföra priser är att normera köpeskillningarna med hjälp av driftnettot, (nettokapitaliseringsprocent). Ännu annat sätt att tolka marknaden är att göra köpeskillningar jämförbara genom att relatera dem till åsatta taxeringsvärden. Detta nyckeltal kallas köpeskillningskoefficient (K/T-värde). Ytterligare en normering är kronor per kvadratmeter bruksarea.⁷⁴

Nuvärdes-/investeringsanalysen kan delas in beräkningsmodellerna cashflowmetoden (CF) och intäkts/kostnadsmetoden (I/K). En cashflowanalys kan göras på totalt kapital eller på eget kapital. I/K-metoden består av räntabilitetsmodellen och diskonteringsmodellen.

Diskonteringsmodellen och cashflowmetoden är lika till sin uppbyggnad med en begränsad kalkylperiod och ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Skillnaden finns i att CF-metoden har löpande uppskattade in- och utbetalningar under kalkylperioden medan diskonteringsmodellen har samma storlek på driftnettot under kalkylperioden, med andra ord ett standardiserat eller normaliserat driftnetto för perioden. Därför är cashflowmetoden och räntabilitetsmodellen de vanligaste beräkningsmodellerna. CF-modellen är mer kvalificerad och fordrar datorstöd för en effektiv beräkning. Räntabilitetsmetoden är en snabb och enkel beräkningsmodell men det kan vara lätt att göra felbedömningar med tanke på schabloniseringsgraden.⁷⁵

Värdering av bostadsrätter går i princip till på samma vis som för småhus. För bostadsrätter är det vanligaste att marknadsvärdet skall bedömas. Vid värdering av bostadsrätter finns några specifika problem jämfört med värdering av fastigheter. En grundläggande skillnad är att det inte finns någon officiell registrering av överlåtelse

⁷³ *Fastighetsvärdering*, s. 115.

⁷⁴ *Fastighetsvärdering*, s. 137-142.

⁷⁵ *Fastighetsvärdering*, s. 142-154.

av bostadsrätter och det går alltså inte att få ett ortprismaterial via lagfarter. Värderaren kan analysera marknaden genom tidigare överlåtelseavtal för lägenheten, överlåtelser inom föreningen, tidningar, mäklare/värderingsinformation, samt HSB:s riksförbund. Viktigt är att analysera jämförelsematerialet och endast använda de ”rena” köpen. Priset på bostadsrätter normeras normalt efter storleken, kr/m² BOA. Det kan också vara bra att upprätta en boendekalkyl vid värdering av bostadsrätter.⁷⁶

3.2.1.3 Värdering av produktionskostnader

Marknadsvärdet av produktionskostnaden vid bebyggelse av oexploaterad mark härleds från en direkt kostnadsberäkning av en ny byggnad eller anläggning.

Med produktionskostnader avses samtliga kostnader som belastar ett bostadsprojekt från idé till färdig inflyttningsklar lägenhet. Produktionskostnaden delas upp i byggkostnad, byggherrekostnad och mervärdesskatt. Byggkostnaden utgörs av fastighetsägarens/byggherrens kostnader för en generalentreprenad (byggnadsarbete och installationer). Byggherrekostnader avser den kostnadsmassa som ligger utanför en generalentreprenörs kontraktensliga åtaganden (markförvärv alternativt tomträttskostnader brukar räknas in här eller i undantagsfall som en egen post). Produktionskostnaderna brukar fördelas enligt följande. Moms 17-19%, byggherrekostnader 20–24% och byggkostnad 57–63%. Kostnadspåverkande faktorer är mark och geotekniska förhållanden, service och kommunikation, komplementytor, detaljplaneutformning, samt plan och överklagandetider.⁷⁷

3.2.2 Exploateringskalkylering

Värdet av mark för exploatering styrs av skillnaden i betalningsvilja för projektet som helhet och de totala kostnaderna för projektet. Mellanskillnaden skall täcka exploitörens vinst och priset på byggrätterna, se figur 11. Utan möjlighet till full kostnadstäckning saknas incitament att starta och genomföra exploateringsprojekt. Storleken på exploateringsvinsten varierar beroende på exploitörens avkastningskrav, användning, finansiering och om denne äger marken innan exploateringsprocessen har startat.⁷⁸

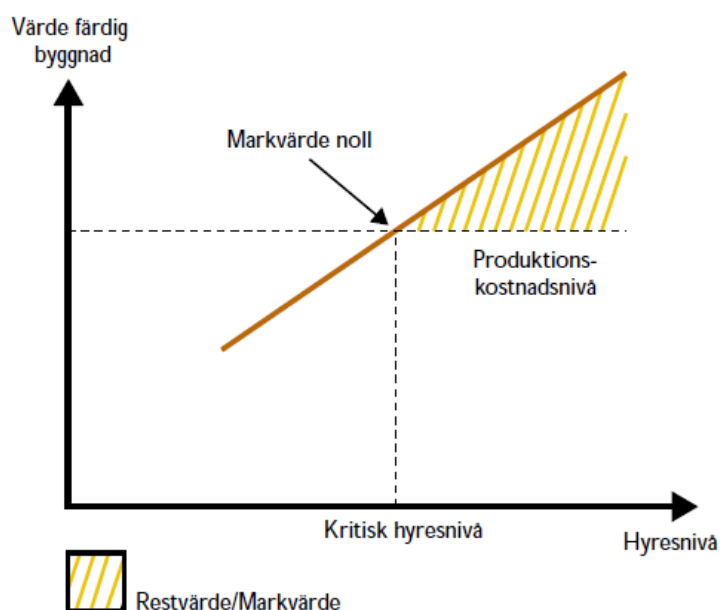
Marknadshyran för lokaler alternativt försäljningspriset för bostadsrätter måste överstiga en viss kritisk nivå för att nybyggande överhuvudtaget skall kunna ske. Under den kritiska nivån blir markvärdet lågt medan markvärdet ökar snabbt med stigande hyror/försäljningspriser när väl den kritiska nivån uppnåtts.⁷⁹

⁷⁶ *Fastighetsvärdering*, s. 180-183.

⁷⁷ *Bostadsbyggnade – begrepp och kostnadsfördelning*, s. 10-12.

⁷⁸ *Markanvändning i Skåne*, s. 29.

⁷⁹ *JM AB Årsredovisning 1999*, JM AB (Stockholm 1999) s. 16.



Figur 11: Betalningsviljan för byggrätter stiger i takt med marknadsvärdet av slutfört projekt.⁸⁰

Skäl till upprättande av kalkyler i samband med markexploatering:

- Beslutsunderlag för att avgöra vilket handlingsalternativ som ger högst exploateringsvinst för en aktör.
- Beslutsunderlag i samband med planering, för att fastställa om den planerade exploateringen är ekonomisk genomförbar eller om det krävs revideringar för att de inblandande aktörerna skall kunna genomföra t.ex. en detaljplans intensioner - dvs. ifall möjligheterna till exploateringsvinst är tillräckligt stor för att motivera riskerna med projektet.
- Förhandlingsstöd vid t.ex. markköp, markanvisnings- och exploateringsavtal.
- Underlag till beslut om en tänkt exploatering ger ett överskott som kan finansiera investeringar i infrastruktur.⁸¹

Den följande formeln och tillhörande förklaringar har sitt ursprung i rapporten *Markanvändning i Skåne*.⁸² En exploateringskalkyl är beräkningsmodellen som används av byggherrar vid bedömning av hur mycket som är möjligt att betala för marken samt för att räkna ut exploateringsvinsten i projektet. Byggrättens marknadsvärde kan beskrivas som marknadsvärdet av det färdiga projektet minus kostnaderna för att uppföra projektet. Formeln ser ut enligt följande:

⁸⁰ JM AB Årsredovisning 1999, s.16.

⁸¹ Markanvändning i Skåne, s. 29.

⁸² Markanvändning i Skåne, s. 96-99.

$$BV = MV \text{ projektslut} - BY - EX - Kap - Vinst$$

MV = Marknadsvärde av färdigställt projekt/försäljningspris

BY = Totala byggkostnader

EX = Exploateringskostnader

Kap = Kapitalkostnader

T = Transaktionskostnader

Vinst = Byggherrens vinst och avkastningskrav

BV = Värdet av byggrätt

Marknadsvärde (MV) av färdigställt projekt/försäljningspris

Summan av de intäkter exploateringen inbringar alternativt värdet av fastigheten/projektet i exploaterat skick. Storleken på intäkten kan bedömas med hjälp av en förhandsvärdering av projektet.

Övriga intäkter

Utöver intäkter från försäljningen av fastigheten/projektet kan det, beroende på typ av projekt, genereras intäkter från parkeringar och gemensamhetsanläggningar. Dessutom kan räntebidrag och olika subventioner påverka intäkterna.

Byggkostnader

Denna kostnadspost innehåller entreprenadkostnader för att uppföra projektet. Här ingår kostnader för projektering, byggherrekostnader, garantikostnader, kostnader för markanläggningar på kvartersmark och anslutningsavgifter.

Transaktionskostnader

Posten innehåller kostnader för stämpelskatt, mäklarkostnader, lagfart och konsultkostnader.

Kapitalkostnader

Denna post innehåller kostnader för att förränta markförvärvet och bekosta finansiering under byggtiden. Om förvärvet av marken genomförs flera år innan projektet är möjligt att påbörja, i ett s.k. tidiga skede, kan kapitalkostnaden komma att utgöra en stor andel jämfört med värdet av byggrätten. Konsekvensen är att köparens möjlighet att finansiera förvärvet och köparens avkastningskrav på insatt kapital i hög grad påverkar priset på byggrätten. Kalkylräntan för att förränta markköpet under väntetiden skall spegla risken i projektet.

Exploateringskostnader

Kommunen kan enligt Plan- och Bygglagen kräva ersättning för gator och andra allmänna platser när dessa är färdigställda. Istället för att kräva gatukostnadsersättning tecknar kommunerna i genomförandavtalet en reglering av kostnaderna för infrastrukturåtgärder för t.ex. huvud-, lokal- och uppsamlingsgator, parkmark och gång- och cykelvägar.

Övriga exploateringskostnader kan delas in i undergrupperna

- kostnader för miljöföreningar i mark, byggnader och grundvatten,
- rivningskostnader,
- kostnader till följd av antikvarisk utredning,
- kostnader för planutredningar, detaljplanprocessen, konsultkostnader och övriga kostnader.

Exploateringsvinst och övriga vinster

Flera olika branscher är involverade i exploateringsprocessen och lönsamheten i respektive bransch är beroende av konkurrensen i branschen. Om branschernas inträdesbarriärerna är höga, kan aktörerna i branschen tillgodogöra sig en andel av exploateringsvinsten om den ökar relativt risken i projektutvecklingen. Följden blir att ett ökat markpris fördelas på fler aktörer än markägaren. I goda tider med ökade markvärden tenderar också kommunerna att ta del av markvärdestegringen. Förutom att som markägare tillgodogöra sig högre markpriser, ökar möjligheten att i genomförandavtalet ställa krav på upplåtelseform, bekostande av gemensamhetsanläggningar och delfinansiering av infrastruktur.

Planvinst som kommunalt styrmedel

Vid brist på hyresrätter i en kommun kan andelen hyresrätter och bostadsrätter regleras i avtal. Nedanstående kalkylexempel, i tabell 1, visar hur en bostadsrättsexploatering kan finansiera ett hyresrättsprojekt. I det schabloniserade exemplet uppvisas en exploateringskalkyl för bostadsrätter och en för hyresrätter. Om en och samma exploatör bygger 50 procent hyresrätter och 50 procent bostadsrätter kan markpriset för bostadsrätterna subventionera markpriserna för hyresrätterna. Kalkylerna visar att exploatören kan betala för marken trots att kalkylen för hyresrätterna inte går ihop. Beräkningen bygger på ett antagande om att betalningsviljan för en bostadsrätt (insats och föreningsskuld) om 30 000 kronor per kvadratmeter motsvarar en betalningsvilja/hyresnivå om 1 500 kronor per kvadratmeter. Fördelningen mellan insatser och föreningsskuld varierar. Föreningsskulden utgör i allmänhet mellan 0 och 40 procent av försäljningspriset till bostadsrättsföreningen.

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

Tabell 1: Exploateringskalkyler för bostadsrätt och hyresrätt. Omvandlingstal mellan BOA och BTA, 1 m² BOA = 1,20 m² BTA.⁸³

Värdering av byggrätt för HR	kr/m ² BOA	kr/m ² BTA
Hyresnivå	1 500	1 250
Drift och underhållningskostnader	300	250
Driftnetto	1 200	1 000
Direktavkastning %	5,25	
Värde	22 857	19 048
Övriga kostnader och bidrag	-	-
Summa	22 857	19 048
Byggkostnad	20 000	16 667
Transaktionskostnader	250	208
Exploateringskostnader	1 500	1 250
Kapitalkostnad	400	333
Exploateringsvinst	2 500	2 083
Summa	24 650	20 542
Värde byggrätt	-1 793	-1 494

Värdering av byggrätt för BRF	kr/m ² BOA	kr/m ² BTA
Insatser	23 000	19 167
Föreningsskuld	7 000	5 833
Övriga intäkter och bidrag	-	-
Summa försäljningspris till brf	30 000	25 000
Byggkostnader inkl moms	20 000	16 667
Transaktionskostnader ev. inkl moms	250	208
Exploateringskostnader ev. inkl moms	1 500	1 250
Kapitalkostnad	400	333
Exploateringsvinst	2 500	2 083
Summa	24 650	20 541
Värde byggrätt	5 350	4 459

Orsaken till att ekonomin är sämre för ett hyresrättsprojekt än ett bostadsrättsprojekt kan bland annat härledas till skillnaden i avkastningskrav på eget kapital mellan en bostadsrättsköpare (privat person) och ett fastighetsbolag (aktiebolag). Produkterna är

⁸³ Markanvändning i Skåne, s. 99.

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

heller inte helt jämförbara eftersom serviceinnehållet är större i ett hyresrättsboende. Åtgärder som ger ett minskat överskott i plankalkylen gör exploateringen känsligare för förändringar i konjunkturen samt i hyres- och prisnivåer.

Känslighet⁸⁴

Små variationer i marknadshyra kan innebära att markvärdet förändras med 100 procent eller mer. Detta kan exemplifieras med ett kontorsprojekt:

Marknadshyra	1 800 kr/m²	1 700 kr/m²
<u>Drift och underhåll</u>	<u>- 250 kr/m²</u>	<u>- 250 kr/m²</u>
Driftnetto	1 550 kr/m ²	1 450 kr/m ²
Direktavkastningkrav	7 %	7 %
Värde färdig byggnad	22 143 kr/m ²	20 714 kr/m ²
Produktionskostnad	- 16 000 kr/m ²	- 16 000 kr/m ²
<u>Exploateringsrisk</u>	<u>- 3 800 kr/m²</u>	<u>- 3 500 kr/m²</u>
Återstår markvärde	2 343 kr/m²	1 214 kr/m²

Exploateringsrisken i detta exempel avser risken för marknadsutveckling, planfrågor, miljöfrågor och slutliga produktionskostnader. Detta visar hur en hyresminskning på 100 kr per m² påverkar markvärdet med cirka 1100 kr per m² - en sänkning till nästan hälften av det ursprungliga värdet. Motsvarande effekter kan närmast studeras på börsen där små förskjutningar i pris på underliggande aktie kan ge dramatiska effekter för optionsvärdet.

Känslighet beroende på upplåtelseform⁸⁵

Byggrätter avsedda för hyresbostäder uppfattas vara betydligt mer känsliga för valda värderingsparametrar än vad byggrätter som är avsedda för bostadsrätter är. Anledningen är att produktionskostnaden och värdet på färdig fastighet är mer lika i det senare fallet. En liten ändring i ingående värderingsparameter får ett större procentuellt utslag på en hyresrättsmark än på byggrättsmark. Detta kan exemplifieras enligt följande.

Byggrätt – bostadsrätt

	Exempel 1	Exempel 2
Lägenhetspris	30 000 kr/m ² BOA	28 000 kr/m ² BOA
<u>Föreningsskuld</u>	<u>10 000 kr/m² BOA</u>	<u>10 000 kr/m² BOA</u>
Totalt	40 000 kr/m ² BOA	38 000 kr/m ² BOA
/1,25	32 000 kr/m ² BTA	30 400 kr/m ² BTA
Byggkostnad	18 000 kr/m ² BTA	18 000 kr/m ² BTA
<u>Restpost</u>	<u>14 000 kr/m² BTA</u>	<u>12 400 kr/m² BTA</u>
Vinst/risk (1/3)	4 667 kr/m ² BTA	4 133 kr/m ² BTA
Byggrätt	9 333 kr/m² BTA	8 267 kr/m² BTA

⁸⁴ JM AB Årsredovisning, s. 16.

⁸⁵ Gunnar Sköldeberg, muntl. samtal (3.11.2010).

Byggrätt – hyresrätt

	Exempel 1	Exempel 2
Hyra	1 600 kr/m ²	1 400 kr/m ²
Drift	300 kr/m ²	300 kr/m ²
Netto	1 300 kr/m ² BOA	1 100 kr/m ² BOA
Direktavkastning	4,25 %	4,25 %
Värde	30 588 kr/m ² BOA	25 882 kr/m ² BOA
/1,25	24 470 kr/m ² BTA	20 705 kr/m ² BTA
Byggekostnad	18 000 kr/m ² BTA	18 000 kr/m ² BTA
<u>Restpost</u>	<u>6 470 kr/m² BTA</u>	<u>2 705 kr/m² BTA</u>
Vinst/risk		
Byggrätt (2/3)	4314 kr/m ² BTA	1 803 kr/m ² BTA

Simple Financial Feasibility Analysis - Back-Door approach

Enligt en SFFA kan med en uppskattad marknadshyra baklänges beräknas vad högst kan betalas för mark. En sådan analys besvarar frågan ifall en investering är möjlig men den är inte lämplig då man inte får reda på ifall man vinstmaximerar eller inte - dvs. inget om investeringens NPV, avkastning och risk.⁸⁶

Om man bara vet vad man gör, så kan även de förenklade metoderna, tumreglerna, vara användbara. Man måste bara förstå att man inte tar explicit hänsyn till risken i projektet när man räknar ut vad man som mest kan betala för marken. Inte heller tas explicit hänsyn till avkastningskravet på eget kapital. Ifall man har detta i åtanke ger modellerna en grov uppfattning om vad marken kan vara värd.⁸⁷

3.3 Fastighetstaxering

Vid fastighetstaxering av en hyreshusenhet, värderas mark och byggnader separat. Taxeringsvärdet utgörs således av summan av mark- och byggnadsvärde.

3.3.1 Markvärde

Markvärdet bestäms av typen och omfattningen av den på tomten tillåtna byggrätten. Värdefaktorerna som skall bestämmas är

- Typ av bebyggelse (bostäder eller lokaler)
- Storlek (m² bruttoarea, BTA, ovan mark)

För bebyggda tomter skall byggrätten motsvara den enligt detaljplan maximalt tillåtna, men i praktiken bestäms den normalt utifrån befintlig bebyggelse och

⁸⁶ Kursen VFTN01 Fastighetsvärderingssystem.

⁸⁷ Bengtsson, E-post (3.12.2010).

vanligaste metoden är att tillämpa hjälpregler. För obebyggda tomter och för objekt där detaljplan medger väsentligt större byggrätt (>20%) än vad befintlig bebyggelse representerar, beräknas byggrätten med ledning av detaljplanen.⁸⁸

3.3.2 Fördelning av totalvärdet

I vissa fall krävs att totalvärdet fördelas mellan markvärde och byggnadsvärde. Det är inte helt enkelt att göra en sådan uppdelning och ingen metod att fördela värdet är invändningsfri. Värdet av mark grundas ursprungligen på möjligheterna att nyttja marken för mänskliga aktiviteter av olika slag, de mest ursprungliga är jakt och fiske men åkerbruk och skogsbruk kommer också tidigt in i bilden som en grund för värdeframväxt. Bebyggelse av olika slag, alltifrån den glea landsbygdsbebyggelsen till tätbebyggelsen i städernas centrum utgör en successivt alltmer intensiv markanvändning och konstituerar därmed också successivt allt högre marknadsvärden. Värdet av en byggnad betingas allmänt av de nyttor byggnaden medför för ägaren, t.ex. i form av möjligheter att hyra ut byggnaden. Dessa möjligheter kan inte realiseras med mindre än att ett markområde får utnyttjas för byggnaden och de därmed sammanhängande mänskliga aktiviteterna.⁸⁹

Mark och byggnad utgör därmed i de flesta avseenden en helhet och värdet från de båda delarna kan inte utan vissa antaganden separeras från varandra. Det kan med viss fog hävdas att en ökning av totalvärdet för ett stycke mark med tillhörande byggnad inom ett attraktivt område teoretiskt innebär att det är markvärdet som ökar medan byggnadsvärdet förblir oförändrat. I flera fall föreligger emellertid situationen att det totala marknadsvärdet av ett stycke mark med ett nybyggt hus klart understiger kostnaden för att iordningställa marken för byggnation och att bygga huset. I sådana fall skulle ett fasthållande vid den ursprungliga hypotesen innebära att negativa markvärden uppkommer. Detta anses inte förenligt med ett marknadsekonomiskt tankesätt och hypotesen har därför förkastats. I stället fördelas både ”undervärden” och ”överbärden” mellan mark och byggnad.⁹⁰

3.3.3 Tomtvärdetabellen

Tomtvärdetabellen har sitt stöd i 1 kap. 3§ fjärde stycket, andra meningen fastighetstaxeringsförordningen (FTF). När det gäller värdering av tomtmark enligt tomtvärdetabellen framgår vad som gäller i 1 kap. 37 § FTF. Det officiella från Skatteverket finns i *Handledning för fastighetstaxering 2007 - Taxeringsregler*.

Eftersom det finns mycket få köp av obebyggda tomter (samtidigt som köpeskillningarna ofta behöver justeras för att svara mot vad som ska anses vara en obebyggd tomt i fastighetstaxeringssammanhang) finns det alltid stor osäkerhet om

⁸⁸ Peter Samuelsson, 2008, *Fastighetstaxering Principer och grundbegrepp, Värdering av hyreshus och industrienheter*, s. 8.

⁸⁹ *Fastighetsvärdering*, s. 243-244.

⁹⁰ *Fastighetsvärdering*, s. 243-244.

träffsäkerheten. Tomtvärdetabellen har blivit accepterad när det gäller fastighetstaxering av hyreshus. Mest kritik har funnits för småhus och senast för industri, främst på grund av att det inte funnits fler köp som visat på andra relationer och värdenivåer än de som hämtas från tomtvärdetabellen. Tabellen har även fått andra användningsområden, bland annat i tomträttssammanhang och då har den ifrågasatts av förfördelad part. I brist på tillgängligt ortsprismaterial kan tomtvärdetabellen ge goda riktvärden för hur mycket tomtmarken är värd vid olika nivåer av totalvärdet. Den bygger trots allt på vedertagna teoretiska principer parat med anpassning till verkliga förhållanden, med (några få) köp som bevis.⁹¹

Förenklat kan man säga att det ej tas hänsyn till upplåtelseform i taxeringen. Värdenivån för flerfamiljshus med bostäder är emellertid influerad av de köp som skett på den öppna marknaden. På vissa delmarknader styrs prisbildningen av bebyggda fastigheter helt av att det är hyresgästerna som genom hembud köper och låter ombilda till bostadsrätt. När det gäller tomtmark kan naturligtvis en försäljning vara förknippad med att exploitören ska bygga en viss andel hyresrätter och detta torde påverka priset negativt. En och samma tomtvärdetabell används för hela Sverige och anledningen är att det med stöd av ortsprismaterialet inte har kunnat leda till bevis att det ska finnas flera.⁹²

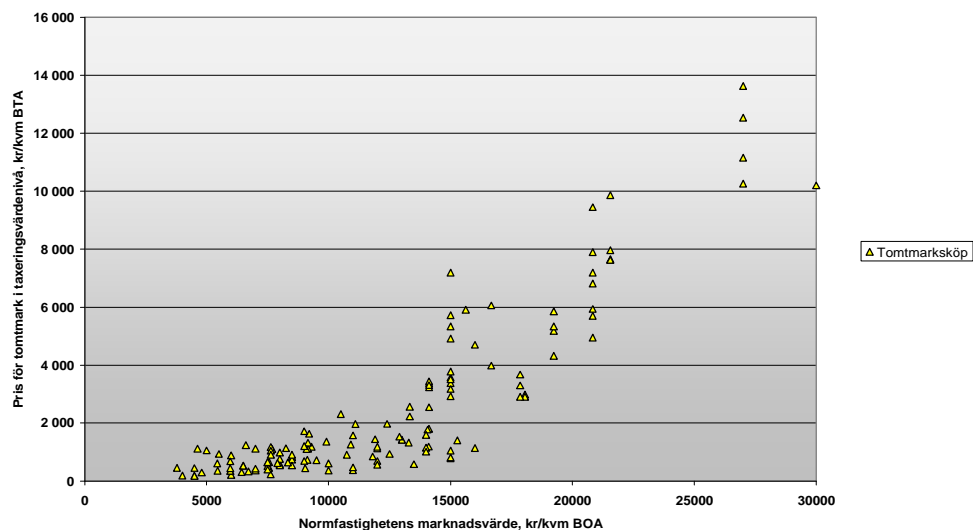
Tomtvärdetabellen för hyreshus redovisar byggrätters värden för bostäder och lokaler vid olika totalvärdenivåer. Tomtvärdetabellen är uppbyggd på en teoretisk modell som uttrycker att ju större det totala värdet för en fastighet är desto större blir tomtmarkens andel av det totala värdet. Analyserna av köpen har syftat till att kartlägga hur sambanden mellan priser på tomtmark och marknadsvärden för bebyggda fastigheter (normfastighet med värdeår 1990, exakt i det läge som varje tomtmarksköp härrör från) ser ut. Om köpeskillingarna för tomtmarken normeras med byggrätten och relateras mot de bedömda totalvärdena för bebyggda fastigheter, kan detta åskådliggöras i figur 12.⁹³

⁹¹ Henrik Roos, E-post (8.11.2010).

⁹² Henrik Roos, E-post (8.11.2010).

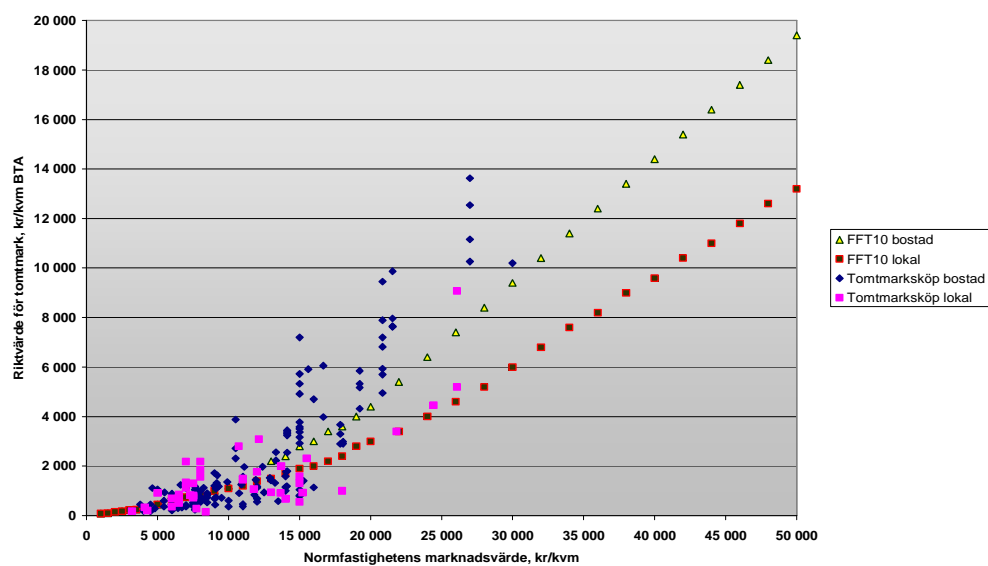
⁹³ Roos, Henrik, *PM Tomtvärdetabell*, Lantmäteriverket Fastighetsbildning (Gävle 2009) s. 2-7.

Försäljning av kommunal mark med byggrätt



Figur 12: Tomtmarksköp för hyreshus bostäder. Pris/m² byggrätt i relation till bedömt marknadsvärde (kr/kvm BOA) för normfastigheten.⁹⁴

Undersökningen resulterar sedan i figur 13.



Figur 13: En jämförelse mellan relationerna för bostäder respektive lokaler enligt tomtvärdetabellen. Tomtmarksköpen har plottats i diagrammet.⁹⁵

⁹⁴ Roos, s. 3.

⁹⁵ Roos, s. 7.

Det faktum att så gott som all bostadstomtmark som säljs går till exploatering av bostadsrätter medan de bebyggda fastigheter som säljs är upplåtna med hyresrätt, gör att totalvärdesnivån som fastställs för bebyggda fastigheter är en mix av de båda upplåtelseformerna. Lantmäteriets tomtvärdetabell bör alltså ses som en tabell som anger de marknadsvärden som gäller för bebyggda fastigheter för bostäder (normfastigheten), med riktvärden för tomtmark för bostäder med en mix av upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt. Det är således viktigt att förstå att priserna för enskilda tomtmarksköp ibland avviker väsentligt från det värde som går att utläsa ur tomtvärdetabellen. Detta gäller särskilt då köpen svarar mot en upplåtelseform eller ett användningssätt som inte är direkt representativ för det värde som riktvärdet i tomtvärdetabellen ska motsvara.⁹⁶

⁹⁶ Roos, s. 2-7.

4 Markförsäljning i Göteborgs Stad

I detta kapitel beskrivs försäljningssituationen i Göteborg. Inledningsvis finns en beskrivning av stadens politik, organisation, fastighetskontoret samt det viktiga styrdokumentet om stadens markanvisningspolicy. Därefter följer en ingående redogörelse av stadens markförsäljningsprocess. Sedan följer skildring av både fastighetskontorets och några konsulterers syn på värderingsverksamheten i Göteborg. Vidare framförs två olika exploatörers syn på köp av exploateringsmark. Kapitlet avslutas med en problemidentifiering som ligger till grund för kapitel 6, om potentiella förändringar.

4.1 Göteborgs Stad

4.1.1 Politik och organisation i staden

Göteborg är landets andra stad med drygt en halv miljon invånare och är belägen på Sveriges västkust. Göteborg anlades på initiativ av Gustav II Adolf och fick sina stadsprivilegier år 1621. Stadens symbol och vapen innehåller ett kraftfullt gyllene lejon på en sköld med silverströmmar mot en blå bakgrund.⁹⁷

Göteborgs Stad som organisation bedrivs både i förvaltnings- och bolagsform. Koncernen har en omsättning på 34 miljarder kronor och har cirka 48 000 anställda. Av dessa arbetar drygt 32 000 inom de 20 (från och med januari 2011 kommer Göteborgs Stad organiseras i tio⁹⁸) stadsdelsförvaltningar. Dessutom finns det 23 fackförvaltningar och runt 25 bolag.⁹⁹ Kommunfullmäktige är stadens högst beslutande organ. Därunder finns en kommunstyrelse som leder och samordnar kommunens verksamhet. Stadskansliet är styrelsens tjänstemannaorganisation och har till uppgift att stödja kommunstyrelsen i ledning och samordning av stadens övergripande ledningsprocesser, verkställa och utföra uppdrag från kommunstyrelsen samt att ge råd och stöd till förvaltnings- och bolagsledning.¹⁰⁰

Stadsdelsförvaltningarna utför tjänster inom bibliotek, förskola, grundskola, individ- och familjeomsorg, fritidsverksamhet samt social omsorg för funktionshindrade och äldre. Stadens fackförvaltningar arbetar med service inom områden som teknisk försörjning, trafik, fritid, miljö, fastigheter/bostäder, kultur och utbildning. Göteborgs Stad har dessutom ett direkt och indirekt intresse i ett stort antal hel- eller delägda bolag, som tillhandahåller allt från lägenheter till kulturupplevelser.¹⁰¹ Varje förvaltning leds av en nämnd. I nämnden sitter politiskt tillsatta ledamöter som är

⁹⁷ Göteborgs Stad, Om Göteborg (2010).

⁹⁸ Göteborgs Stad, Göteborg får tio stadsdelar i januari 2011 (2010).

⁹⁹ Göteborgs Stad, Organisation (2010).

¹⁰⁰ Göteborgs Stad, Organisation och ledning (2010.)

¹⁰¹ Göteborgs Stad, Organisation (2010).

utsedda av kommunfullmäktige. De anställda tjänstemännen i fackförvaltningarna ansvarar sedan för att arbetet utförs i enighet med nämndens beslut.¹⁰²

4.1.2 Fastighetskontoret

Delkapitlet grundas på en och samma källa.¹⁰³ Fastighetskontoret är en fackförvaltning (under fastighetsnämnden) som ansvarar för Göteborgs mark- och bostadsfrågor och har en central roll för stadens tillväxt och utveckling. Fastighetskontorets uppgift är att skapa förutsättningar för goda bostäder och ett bra boende för dem som bor och vill bo i Göteborg samt stödja näringslivet genom att erbjuda mark för industri, handel, utbildning/forskning mm. Fastighetskontoret har huvudsakligen fyra verksamhetsområden och dessa är mark, exploatering, förvaltning och boende.

4.1.2.1 Mark

Göteborgs Stad äger 55 procent av kommunens totala areal. Det mesta är gatumark, parker och annan allmän plats som är detaljplanerad. En del av marken finns utanför detaljplan och betraktas som kommunens markreserv. Den marken ska på kort och lång sikt användas till bland annat bostäder, näringsliv, handel, utbildning och service. Genom att aktivt arbeta med stadens markreserv tillgodoses behovet av mark för olika stadsbyggnadsbehov. Markreservens innehåll och omfattning förändras i takt med de förvärv, till exempel köp och försäljningar av mark, som fastighetskontoret gör. I avvaktan på slutlig användning upplåts mark genom utarrendering till andra ändamål som till exempel kolonilotter samt jord- och skogsbruk. Fastighetskontoret ansvarar även för kommunens tomträtter. Det finns ca 11 000 tomträtter i Göteborg som nyttjas till både bostäder och kommersiell verksamhet.

4.1.2.2 Exploatering

Kontoret ansvarar för färdigställandet av 2 000 lägenheter årligen. 100 av dessa förmedlas som tomter via fastighetskontorets tomtkö. Vid genomförandet av nya planer för bostadsbyggande och näringslivsetableringar är det fastighetskontoret som ansvarar för samordning av investeringar i kommunal teknik, som exempelvis gator och ledningar av olika slag. I samarbete med BRG (Business Region Göteborg) medverkar kontoret till näringslivets utveckling och förnyelse genom utbyggnad av områden för företag, forskning och utbildning. Detta sker genom medverkan i arbetet med att ta fram program och detaljplaner för handel, kontor, industri och trafik.

4.1.2.3 Förvaltning

Fram tills att det står klart vad kommunens mark ska användas till, ansvarar fastighetskontoret för förvaltningen av mark och byggnader. Förvaltningen ska ge en marknadsmässig avkastning och ta hänsyn till behov av handlingsfrihet för att staden ska kunna fortsätta att utvecklas. Det finns även byggnader som inte tillhör markreserven. Dessa byggnader, som till exempel är kontorsbyggnader och lokaler

¹⁰² Göteborgs Stad, Om fackförvaltningar i Göteborgs Stad (2010).

¹⁰³ "Tillsammans bygger vi staden", Fastighetskontoret Göteborgs Stad.

för kommersiell verksamhet, förvaltas långsiktigt. Fastighetskontoret ansvarar också för förvaltning och skötsel av icke upplåten mark samt kommunens skogar. Förvaltningen sker med hänsyn till ekonomi, ekologi och friluftsliv.

4.1.2.4 Boende och tillgänglighet

Fastighetskontoret ansvarar också för samordningen av kommunens boendesociala frågor. Det innebär bland annat anvisning av bostäder till hushåll som av medicinska eller sociala skäl, har svårigheter att lösa boende på egen hand. Dessutom är fastighetskontoret hyresvärd till de hushåll som inte på egen hand får hyreskontrakt. Grunden för detta är ett samarbetsavtal mellan bostadsmarknadens parter i Göteborg, där fastighetsägare förbinder sig att i tillräcklig omfattning ställa lägenheter till fastighetskontorets förfogande. Fastighetskontoret hanterar också bostadsanpassningsbidrag till funktionshindrade. Ännu ett ansvarsområde är exempelvis samordning och utveckling av kommunens tillgänglighetsarbete för fysiska miljöer. Arbetet bedrivs i första hand genom rådgivning och utbildning.

4.1.3 Policy och regler

Detta delkapitel baseras i huvudsak på stadens officiella markanvisningspolicydokument.¹⁰⁴ Göteborg stad har genom fastighetskontoret utformat policy och regler för sin anvisning av mark för bostadsändamål. I dokumentet definieras begreppet markanvisning på följande sätt, ”*En markanvisning innebär rätt för en intressent att under viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse inom visst markområde som staden äger.*” Det är fastighetsnämnden som fattar beslut om godkännande av markanvisning för aktuellt projekt. Därefter upprättas ett markanvisningsavtal där intressenten förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

Eftersom kommunen har det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen finns ett ansvar för att främja allas förutsättningar för att leva i goda bostäder. Fastighetsnämnden, som är kommunens mark- och bostadspolitiska organ har till uppgift att utöva den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom, samt förvärva, iordningsställa och tillhandahålla, samt sälja och upplåta mark. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som erfordras för mark till bostäder och näringslivetableringar. Det innebär att nämnden bl.a. ska ansvara för kommunens bostadsförsörjningsplanering och mark- och exploateringsverksamhet. Som ett verktyg för att fullgöra sitt uppdrag fördelar nämnden, genom markanvisningsbeslut, kommunal mark till olika intressenter inför planering för bebyggelse.

Fastighetsnämnden har en inriktning med ett antal grundläggande kriterier som ska gälla och vara vägledande för kommunen och byggherrarna vid markanvisningar. Det ska finnas en strävan efter att främja mångfald i boendet, ett ekologiskt perspektiv

¹⁰⁴ Anvisning av mark för bostäder, policy och regler s. 2-7.

med en långsiktig kvalitets- och miljöprofil i projekten¹⁰⁵, en strävan efter god tillgänglighet i bostadsproduktionen, möjlighet att kräva sociala åtaganden av byggherrarna i form av specialbostäder mm., samt en strävan efter konkurrens och mångfald på marknaden. Vid sidan om policyn har fastighetsnämnden beslutat om vissa regler som ska gälla vid hantering av markanvisning för bostadsbebyggelse. Andra större kommuner, t.ex. Stockholm och Malmö, använder begreppet markanvisning på ett likartat men inte identiskt sätt som Göteborgs kommun.¹⁰⁶

Markanvisningar är tidsbegränsade till högst två år. Om inte en bindande överenskommelse om exploatering har träffats inom denna tidsperiod, kan nämnden att göra en ny markanvisning. Fastighetsnämnden har rätt att återta en markanvisning om inte byggnationen påbörjats senast 10 månader efter att en detaljplan antagits och vunnit laga kraft eller om det är uppenbart att byggintressenten inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Förlängning kan medges om förseningen beror på omständigheter som byggintressenten inte råder över. Det finns ingen rätt till ersättning för en återtagen markanvisning.

Byggintressenten står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanarbetet. Projektering i samband med detta arbete ska ske i samråd med staden. Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning. I utbyte mot den ensamrätt att under en period förhandla med staden som avtalet ger, ska den byggintressent som anvisats mark satsa resurser och kostnader för medverkan i planarbetet.

Markanvisning får inte överlåtas utan fastighetsnämndens godkännande. Anvisning av mark kan ske genom markanvisningstävling eller direktanvisning. Fastighetsnämnden kan bestämma om upplåtelseform (äganderätt eller tomträtt) för anvisad mark. Förslag om att godkänna eller avstyrka markanvisning för bostadsbebyggelse ska föreläggas fastighetsnämnden för beslut. I samband med att fastighetsnämnden behandlar en markanvisning ska redovisning av befintliga upplåtelseformer och prisbilder inom området ske, samt hur den tänkta anvisningen påverkar dessa.

I samtliga ärenden om markanvisning ska skriftlig dokumentation finnas. En sammanfattande bedömning och uppgift om vilka intressenter som varit med i processen och vilken intressent som förordas (samt skälet till detta) ska återges i kontorets tjänsteutlåtande med förslag till markanvisning. En muntlig redovisning lämnas vid nämndens sammanträde. Dokumentationen ska dessutom finnas tillgänglig för nämndens ledamöter. De regler eller riktlinjer som kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller fastighetsnämnden har fastställt eller kommer att fastställa och som gäller vid tidpunkten för markanvisningen, ska följas.

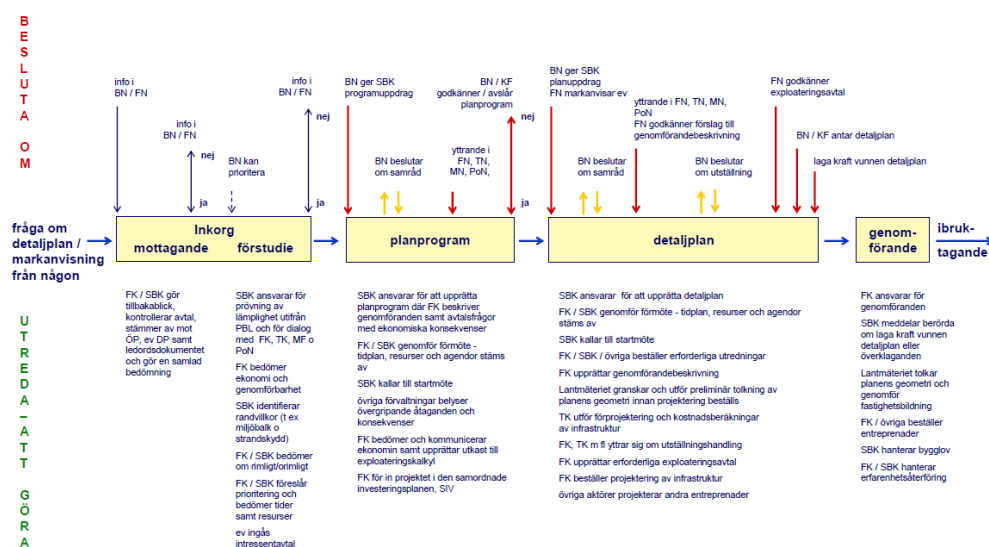
¹⁰⁵ Se Miljöanpassat byggande – Göteborg - program för bostäder.

¹⁰⁶ *Bostadsbyggande - begrepp och kostnadsfördelning*, s. 18-19.

4.2 Försäljningsprocessen

4.2.1 Exploateringsprocessen

Plan- och exploateringsprocessen i Göteborgs Stad kan indelas i några olika faser. När det inkommer en fråga om en markanvisning eller detaljplan inleds utredningen med ett mottagande och en förstudie i inkorgen (fackförvaltningarnas gemensamma organ för ärendebereidning). Därefter sker arbete med ett planprogram och senare detaljplan. Processen avslutas med genomförande och slutligen ibruktage. Se figur 14 för grafisk överblick.



Figur 14: Exploateringsprocessen i Göteborg.¹⁰⁷

4.2.2 Värdebedömningar under processen

Redan i förstudien granskar fastighetskontoret ekonomi och genomförbarhet för projektet. Under planprogramsskedet bedömer och kommunicerar fastighetskontoret ekonomi samt upprättar ett utkast till en exploateringskalkyl.¹⁰⁸ Efter genomförd markanvisning startar arbetet med detaljplanen. I samband med detaljplanens samråd uppdateras värdebedömning, samtidigt som exploateringskalkyl och tidsplan framställs. Under detaljplansskedets utställning beställs värdering och prissättningen förankras innan förhandling om markpris kan påbörjas. Vid behov kan en uppdatering av både värderingen och förankringen krävas.¹⁰⁹ När kommunen äger marken finns inte kravet att avtalet ska godkännas av fastighetsnämnden innan detaljplanen kan antas och vinna laga kraft. Däremot krävs det för privatägd mark.¹¹⁰

¹⁰⁷ Plan- och exploateringsprocessen, Göteborg Stad Fastighetskontoret (2010).

¹⁰⁸ Plan- och exploateringsprocessen.

¹⁰⁹ Exploateringsprocessen, Göteborgs Stad Fastighetskontret (2010).

¹¹⁰ Lars Johansson, muntl. telefonsamtal (12.15.2010).

4.2.3 Markanvisning

Skriftliga förfrågningar om markanvisning diarieförs av fastighetskontoret. Avsändaren får omgående en bekräftelse per post om att förfrågan har tagits emot tillsammans med kontaktuppgifter till ansvarig person på Fastighetskontoret. Markanvisningsförfrågningarna kan indelas i följande huvudkategorier:

- Generella intresseanmälningar om markanvisning i Göteborg, t.ex. angående byggnation av bostäder.
- Intresseanmälningar om markanvisning till ett särskilt område där byggnadsnämnden beslutat eller förväntas besluta om att påbörja planarbete.
- Förfrågningar om markanvisning med idéer som inte har stöd i gällande detaljplan eller inom områden som saknar detaljplan.¹¹¹

Idéer till markanvisning fattas ofta av en privatperson eller ett företag, men initiering fattas alltid av fastighetskontoret, genom fastighetsdirektör eller avdelningschef.¹¹² Det är förfrågningar som tillhör den sistnämnda av de tre huvudkategorierna som inledningsvis granskas av fastighetskontoret. Ofta har andra intressenter redan tidigare inkommit med förfrågningar om bebyggelse på samma markområde och möjligheterna till ändrad markanvändning är därför i de fallen redan utredda. Ibland berör de inkommande förslagen mark som är reserverad för kommunens eget byggande, exempelvis för utbyggnad av en skola eller ett äldreboende. I just dessa fall kan fastighetskontoret, utan kontakt och avstämning med andra förvaltningar, ge svar på vilka förutsättningar som gäller.¹¹³

Om det är uppenbart att exploateringsförslaget inte strider mot översiktsplanen eller av annat tydligt skäl inte är genomförbart, förflyttar fastighetskontoret med sig förslaget till inkorgen. I denna insats gäller prövningen endast förslagets lämplighet ur ett planmässigt perspektiv och är alltså helt frikopplad från vilken intressent som har ställt förfrågan.¹¹⁴ Om den gemensamma ärendeberedningen leder fram till att förslagets inriktning är lämplig, gör kontoren en bedömning av vilken prioritet en eventuell detaljplan bör få och när den bör vara möjlig att genomföra. Denna sorts förfrågningar kan antingen avisas med redovisade motiv eller att fastighetskontoret, på delegation av fastighetsnämnden, framställer önskemål till byggnadsnämnden om upprättande av detaljplan.

Avser markanvisningsförfrågan istället ett utbyggnadsområde där detaljplanering förväntas påbörjas först om något år, sparas förfrågan tills att det är dags att välja byggherre. Det lämnas ett svar om ungefärlig tidpunkt för när beslut om markanvisning förväntas ske. Vid större utbyggnadsområden kan flera detaljplaner upprättas och därför kan markanvisningar fattas vid skilda tidpunkter. Om en

¹¹¹ Lars Johansson, *Hantering av förfrågningar om markanvisning på kommunägd mark* (2010).

¹¹² Lars Johansson, muntl. telefonsamtal (12.15.2010).

¹¹³ Johansson.

¹¹⁴ Johansson.

intressent nekas markanvisning, kan denne bli aktuell inför nästa markanvisning inom samma utbyggnadsområde.¹¹⁵

Inkorgen är ett gemensamt organ som stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och trafikkontoret har inrättat för att bereda och utreda förfrågningar om ny bebyggelse som förutsätter ny eller ändrad detaljplan.¹¹⁶ Förfrågningar kan gälla både markanvisning och planläggning.¹¹⁷ Fastighetskontoret bär in de förslag som berör kommunägd mark medan stadsbyggnadskontoret inkommer med förslag som berör övrig mark. Det är stadsbyggnadskontoret (och ytterst byggnadsnämnden) som ansvarar för den planmässiga lämplighetsbedömningen utifrån plan- och bygglagens regler. Fastighetskontoret bevakar bostadsförsörjningsaspekten och behovet av mark för näringslivet samt utvärderar förslagen utifrån ett ekonomiskt och genomförandemässigt perspektiv. Fastighetsnämnden beslutar om vilka företag som ska få markanvisning. Trafikkontoret bedömer förslagets lämplighet utifrån ett trafikperspektiv i bred bemärkelse.¹¹⁸ Kontoren har regelbundet gemensamma beredningsmöten där inkomna förfrågningar tas upp. Om inte ett svar kan lämnas direkt, utreds förutsättningarna för förslaget och ärendet tas upp vid ett senare möte. Fastighets- och byggnadsnämnden informeras löpande om förfrågningarna.¹¹⁹

När stadsbyggnadskontoret är klar med den planmässiga lämplighetsbedömningen (förprövningen) av ett förslag på kommunägd mark får fastighetskontoret ett svar, ofta via brev. Ett positivt svar i förprövningen innebär inte något ställningstagande i markanvisningsfrågan. Svaret innefattar en motivering av den bedömning som gjorts. Stadsbyggnadskontoret redogör dessutom regelbundet inkomna förfrågningar och tillhörande bedömningar inför byggnadsnämnden. Om byggnadsnämnden inte anser att planläggning i linje med förslaget är lämpligt, vidarebefordras svaret från fastighetskontoret till intressenten.¹²⁰

Det är inte ovanligt att bedömningen av ett eller flera förslag leder till att ett mer övergripande planeringsarbete (t.ex. i form av ett områdesprogram eller framtagande av planeringsförutsättningar) måste genomföras innan ett ställningstagande till det enskilda fallet kan göras. I dessa fall kan det ta flera år innan ett slutgiltigt besked ifall detaljplaneläggning är aktuell kan lämnas. Om förprövningen resulterar i att detaljplaneläggning bedöms möjlig, sätts ärendet upp på stadsbyggnadskontorets s.k. väntelista. Väntelistan utgör underlag till det kontorsgemensamma beredningsarbete

¹¹⁵ *Fastighetskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma ärendeberedning Inkorgen*, Göteborgs Stad (2006) s. 3.

¹¹⁶ Johansson.

¹¹⁷ *Fastighetskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma ärendeberedning Inkorgen*, s. 3.

¹¹⁸ Johansson.

¹¹⁹ *Fastighetskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma ärendeberedning Inkorgen*, s. 3.

¹²⁰ Johansson.

som sker för att ta fram förslag till byggnadsnämndens produktionsplan för detaljplaner mm. för nästkommande år.¹²¹

För att uppnå de mål som fullmäktiga beslutar om vad avser antalet färdigställda bostäder per år, bostäder för funktionshinder, nya koloniområden osv. måste en prioritering av de potentiella planarbetena göras. Fastighetsnämnden har dessutom beslutat om en policy samt regler för anvisning av mark för bostäder. Fastighetskontoret lägger ut information om kommande och beslutade markanvisningar på stadens hemsida. Därtill är det möjligt att lämna intresseanmälningar om markanvisning via webben.¹²² Ett stöd till inkorgsfunktionens arbete och för val av ärenden till produktionsplanen är dokumentet ”ledord och strategier” som lyfter fram politikens mål för Göteborgsregionens utveckling. Kommunfullmäktiges budget, översiktsplanen och ett dokument om hållbar tillväxt är andra avgörande styrdokument.¹²³

Det är alltså först i de fall förslaget får ett godkännande, antingen från inkorgen eller från planprogram, som det är läge att börja förbereda markanvisningar.¹²⁴ Diskussion om markanvisning förs i flera instanser inom Fastighetskontoret innan ett tjänsteutlåtande med förslag om för fastighetsnämndens beslut om markanvisningen, utarbetas. Prövning i detta skede sker alltså utefter intressentens eller intressenternas lämplighet. Om fastighetsnämnden godkänner beslutet kan markanvisningsavtal upprättas och undertecknas av parterna.¹²⁵ Markanvisningar är en ständigt het fråga och det är allt viktigare med tydliga formuleringar och uppvisande av en helhetsbild vid motivering för en direktanvisning, framförallt eftersom konkurrensen bland företagen har ökat. En viktig bedömningsgrund är hur markanvisningsfördelningar ser ut över tiden bland olika företag. För att kunna få markanvisning i attraktiva områden, finns ett krav att också vara med i mindre eftertraktade områden. Till skillnad från förr behövs nu mer fördjupade utlåtanden för att motivera val av byggherre. Nu väljs exploatören i större utsträckning efter specifikt visat intresse.¹²⁶

4.2.3.1 Statistik

Totalt inkom 102 förfrågningar om markanvisningar för bostäder under år 2008 och 69 under år 2009. Hur markanvisningarna är fördelade under den senaste tiden, syns i figur 15.

¹²¹ Johansson.

¹²² Johansson.

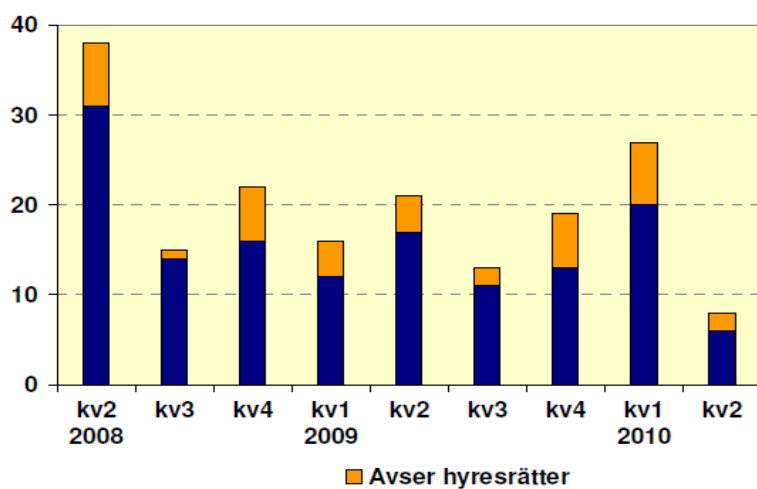
¹²³ *Fastighetskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma ärendeberedning Inkorgen*, s. 3.

¹²⁴ Lars Johansson, muntl. samtal (18.10.2010.)

¹²⁵ *Anvisning av mark – bostäder*, Göteborgs Stad Fastighetskontoret.

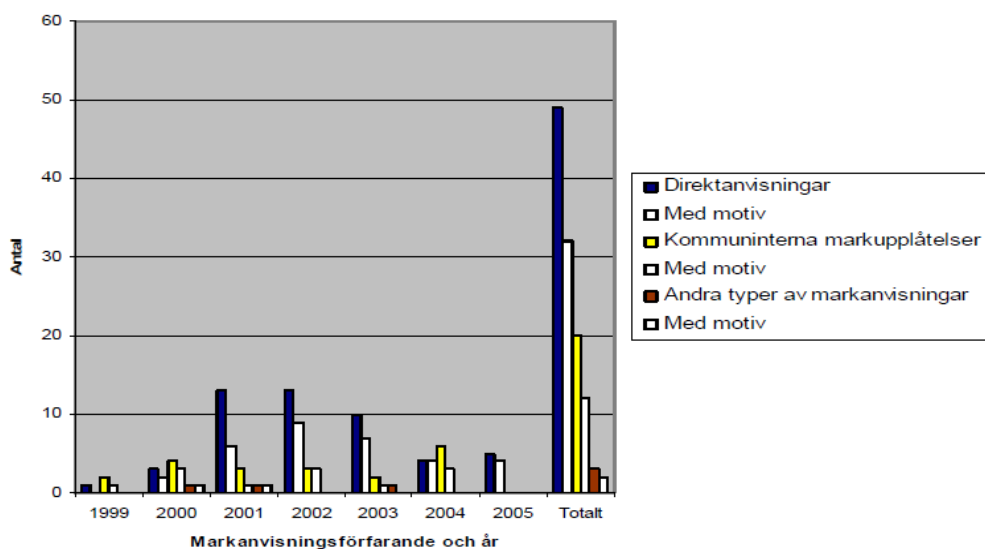
¹²⁶ Lars Johansson, muntl. samtal (18.10.2010.)

Försäljning av kommunal mark med byggrätt



Figur 15: Inkomna förfrågningar om markanvisning per kvartal.¹²⁷

Nedan, i figur 16, syns hur markanvisningar har fördelats mellan olika former (samt andel med motiv kopplade till sig) under åren 1999-2005.



Figur 16: Markanvisningar 1999-2005.¹²⁸

¹²⁷ *Bostadsbyggnadet i Göteborg andra kvartalet 2010*, Göteborgs Stad Fastighetskontoret (2010) s. 9.

¹²⁸ *Granskning av ärendehantering av markanvisningar i sex kommuner*, Statskontoret (2005) s. 68.

4.2.3.2 Förhandlingsspel

Referensen till avsnittet är en intervju med Charlotta Cedergren.¹²⁹ Alla avtal med exploatören villkoras av detaljplanens antagande. Genomförandeaftalet innehåller markköp som ligger till grund för fastighetsbildning. Det är ett paket av avtal, kopplade till varandra som nämnden måste godkänna. I Göteborg sker prisdiskussionen med byggherren i ett sent skede, men prisdiskussioner hålls redan vid detaljplanutställningen. Kommunen har hittills varit tveksam till att låsa priset i ett tidigt skede, framförallt eftersom processen kan bli utdragen och förutsättningarna under tiden förändras. Dock kan ibland exploatören vara i behov av ett tidigare prisbesked.

Exploateringsavdelningens ledningsgrupp träffas för att diskutera och förankra det värderingsutlåtande som beställts internt av kontorets värderingsenhet, vilket anses vara bra för helhetssynen inför förhandlingar. Det är viktigt att markpriset och värderingen är ”renodlade” genom att endast avse marköverlåtelsen. Fastighetsnämnden ska således bekosta ledningar, gator, etc. Värderingen görs så nära in på överlåtelseavtalet som möjligt.

Ett problem som i några fall har dykt upp är att marken har sålts för ett visst antal kvadratmeter byggrätt BTA medan bygglovet i efterhand har visat sig innehålla mer byggrätt än vad det överenskomna markpriset var baserat på. Huvudprincipen är att följa de angivelser detaljplanen tillåter, men ibland är planens begränsningar svårtolkade. Detta är en avtalsfråga och har i de senaste fallen hanterats genom att använda en skrivning i avtalet som reglerar ett betalningstillägg om bygglovet i efterhand skulle medge mer byggrätt än vad som har avtalats.

I markprisdiskussionerna brukar fastighetskontoret inte uppvisa sina värderingsutlåtelse för motparten för att inte riskera att få dem emot sig i andra sammanhang. Försäljningarna anses uppfylla marknadspris, främst eftersom överenskommelsen sker i ett sent skede av markanvisningsprocessen, nära betalning och överlåtelse. Det som upplevs som en nackdel är att förhandlingar kan bli onödigt hårda, eftersom exploateringen är beroende av och låst till en aktör. Det kan medföra en risk i att tvingas ge efter i förhandlingarna.

Det är inte ovanligt att exploatören vid diskussionerna har åsikter om att priset är för dyrt i förhållande till deras projektkalkyler och därför framför synpunkter på värderingsnivån. Det är också en viss skillnad på vilka byggherrar kontoret förhandlar och diskuterar med, då större och etablerade byggherrar är lättare att arbeta med i denna aspekt. Den sena prisdiskussionen bedöms ge marknadsmässiga priser, men kan alltså innebära vissa nackdelar i förhandlingarna.

I några fall har utomstående fastighetsvärderare konsulterats, men de upplevs inte kunna byggrättsmarknaden lika bra som kontorets egna. Anledningen är eftersom de huvudsakliga jämförelseobjekten i värderingarna är de egna överlåtelseobjekten

¹²⁹ Charlotta Cedergren, muntl. samtal (9.11.2010).

tomtmark. Just därför försöker kommunen se till att inte exempelvis bekostning av ledningsflytt etc. har medtagits i priserna, dvs. att ”renodlade” försäljningar eftersträvas. Fastighetskontoret ser ofta till att deras egna fastighetsvärderare deltar i prisförhandlingar.

4.2.3.3 Tävlingar

Avsnittet baseras i första hand på en intervju med Lisa Häggdahl.¹³⁰ Normalfallet är att Göteborgs Stad använder sig av direktanvisning. Dock har tävlingar förekommit med jämna mellanrum med syftet att på olika sätt utmana marknaden. Fjällbo Park var det första exemplet på markanvisningstävling i Göteborg med syftet att producera hyreslägenheter. Ett nyare och mer aktuellt exempel är en markanvisningstävling om byggrätt för hyresrätter vid Lundby kyrkby. Denna tävling fick ett tydligt miljöfokus¹³¹. Lärdomarna från tävlingen kunde senare användas till utformningen av ett kommunalt miljöprogram.

Lundby kyrkby är ett exempel på en öppen tävling, som staden annonserar ut och där alla kunde delta. Detta förfaringsätt brukar resultera i ett stort antal förslag, vilket medför ett tungt arbete för kontoret vid utvärdering och bedömning. Eftersom exploatörernas arbete med förslagen kostar pengar samtidigt som risken att inte vinna tävlingen är stor, brukar inte förslagen bli särskilt genomarbetade. Dock är detta en bra möjlighet för nya aktörer att ta sig in på marknaden. När Fastighetskontoret istället på eget initiativ bjuder in till tävlingar får företagen ett fast belopp för sin medverkan med tävlingsförslag.

Tävlingar brukar oftast gälla markanvisning, men en annan sorts tävling har gällt en ombyggnad av f.d. Renströmska sjukhusets huvudbyggnad till bostäder, där Göteborgs Stads fastighetsnämnd använde sig av inbjudan till tävling. Tävlingen avsåg både anbud på fastigheten samt gestaltning av ombyggnadsförslaget. Speciell hänsyn togs till byggnadens kulturhistoriska värden¹³². Tävlingen Vita blocket vid Lindholmsparken var ett projekt med ett liknande koncept, med en byggnad som kommunen inte visste hur de skulle hantera.

Munkeback är den senaste markanvisningstävlingen och pågår fortfarande. Här används en blandning mellan inbjudan och öppen tävling. Inledningsvis får företag själva lämna intresse om deltagande och därefter utser fastighetskontoret de mest lämpade för att vara med i markanvisningstävling. I denna tävling har de sociala aspekterna varit i fokus. Bl.a. var ett tävlingskrav att hälften av lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt och hälften med bostadsrätt.

Göteborg använder sig av tävlingsmetoden framförallt för att utmana marknaden inom något specifikt ämne. Genom en konkurrensutsättning utnyttjas marknaden

¹³⁰ Lisa Häggdahl, muntl. samtal (26.11.2010).

¹³¹ *Byggnad för en hållbar utveckling i Göteborg, Markanvisningstävling vid Lundby kyrkby – Tävlingsprogram*, Göteborgs Stad (2005) s. 21.

¹³² *Bedömningsutlåtande Ombyggnad av det före detta Renströmska sjukhusets huvudbyggnad till bostäder*, Göteborgs Stad Fastighetsnämnden s. 1.

kreativitet och det leder till olika förslag och lösningar inom just dessa områden. Göteborgs politiska ställningstagande är att staden inte vill sälja mark till högstbjudande. Försäljningarna skall vara marknadsmässiga, men samtidigt inte prisdrivande. Just därför finns ett försiktigt förhållningssätt mot att använda sig av tävlingar som skulle öka markpriserna. Kommunen ser istället en stor fördel i att arbeta med någon som är beredd att i större utsträckning arbeta för att utforma exploateringen på ett sätt som passar kommunen. Metoden ger kommunen större inflytande.

Priset brukar vara en faktor i en sammanvägning av flera kriterier som är uppställda för en tävling. Ibland har bra förslag kommit in men i kombination med ett dåligt markprisanbud. Det finns även exempel på det motsatta, med ett högt prisanbud på marken men ett sämre förslag i övrigt. Inget av de två ytterligheterna var nog för att vinna en tävling. Det måste finnas en balans och kommunen är beredd att göra en kompromiss, där exempelvis prisanbudet inte behöver vara det högsta om förslaget är bra i övriga delar.

4.2.3.4 Flexibla planer

Ibland har det funnits ett behov att kunna markanvisa sent, och därför har ett nytt koncept med flexibla detaljplaner utvecklats. Behovet har uppstått när en exploatör kommit med tidigt i processen och marknaden därefter ändrats, när exploatören har arbetat för att ändra upplägget, eller när denne gått i konkurs. I dessa lägen hade det funnits en fördel att istället göra markanvisningen sent. På detta vis kan byggandet snabbt komma igång och även prisdiskussionen sker sent. Problemet kan vara att hitta exploatörer.¹³³

Stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret har gemensamt under året diskuterat att arbeta med detaljplaner som är mer flexibla till sitt innehåll. Syftet är dels att erhålla en planhandling som är hållbar över tiden och dels att detaljplanen tillåter att en ny exploatör genomför ett nytt projekt inom samma område utan att detaljplanen behöver ändras.¹³⁴

Grundtanken i arbetet med en mer flexibel plan är att detaljplanens plankarta inte reglerar bebyggelse mm. lika utförligt som i en vanlig detaljplan. Istället ska ett kvalitetsprogram tas fram parallellt med detaljplanen. Om marken inom planområdet ägs av kommunen kan markanvisning ske, direkt eller genom tävling, efter antagen plan eller under planarbetets gång. Kvalitetsprogrammet utvecklas tillsammans med den blivande exploatören. I samband med att genomförandeaftalet tecknas och kvartersmarken överläts till exploatör, förpliktigas denne att följa kvalitetsprogrammet.¹³⁵

¹³³ Charlotta Cedergren, muntl. samtal (9.11.2010).

¹³⁴ *PM 1 Förstudie flexibel plan*. Göteborgs Stad (2010) s. 1-2.

¹³⁵ *PM 1 Förstudie flexibel plan*, s. 1-2.

För privatägd mark inom planområdet måste kvalitetsprogram utvecklas och framställas samt genomförandeavtal tecknas i ett tidigare skede, innan detaljplanen antas. Efter genomförandeavtalets tecknande skall det inklusive kvalitetsprogram utvärderas innan bygglov behandlas. Under detaljplanens genomförande ska avtalet fortsätta att följas upp för att kontrollera att exploatören fullgör sina åtaganden.¹³⁶

De tänkta projekten med flexibla planer har avbrutits och blivit markanvisade tidigt p.g.a. att man ville skjuta igång planarbetet. Det finns fortfarande planer på att testa metoden i andra mindre projekt.¹³⁷

4.2.3.5 Tidig överenskommelse om priset

I några fall har exploatören och kommunen varit så långt ifrån varandra i diskussionen att det har funnits behov av vara överens i ett tidigare skede. Därför har i några enstaka fall gjorts försök med så kallade föravtal.¹³⁸ De få föravtal som upprättats har inneburit en överenskommelse om pris (kr/kvm BTA) i ett skede innan utställning där giltigheten har tidsbegränsats (t.ex. kan ett villkor vara att genomförandeavtal upprättas inom ett år - i annat fall upphör överenskommelsen att gälla). I vissa fall har indexuppräknning använts och i vissa fall inte.¹³⁹

Ett exempel där fastighetskontoret använde indexreglering handlade egentligen inte om en tidig överenskommelse enligt vad som avses ovan, men däremot hade tillträdet till fastigheten blivit beroende av att andra detaljplaner skulle vinna laga kraft. Eftersom det fanns en stor risk för en utdragen plan- och överklagandeprocess, reglerades köpeskillingen med eventuell kompensation (justering genom KPI, konsumentprisindex) för den värdeförändring som sker från och med fastighetsnämndens godkännande av genomförandeavtalet fram till tillträdet. Dock endast ifall tillträdet sker senare än ett år efter överenskommelse. Trots att det fanns diskussioner angående användningen av just KPI (och inte något annat, mer fastighetsrelaterat, index) gjordes valet med anledningen av att inte en lång tidsperiod förväntades innan de andra detaljplanerna skulle vinna laga kraft.¹⁴⁰ Anledningen till att indexjustering skulle räknas från och med fastighetsnämndens godkännande, beror på att det är då avtalet anses vara giltigt.¹⁴¹

Anledning till att priset inte bestäms i ett tidigt skede beror på att fastighetskontoret uppskattar att de får bättre betalt genom att vänta med överenskommelse till ett sent skede. Ju närmare detaljplanens antagande värderingen görs, desto lättare är det att bedöma och med bättre precision avgöra byggrättens värde.¹⁴²

¹³⁶ PM 1 Förstudie flexibel plan, s. 1-2.

¹³⁷ Lars Johansson, muntl. samtal (2.12.2010).

¹³⁸ Charlotta Cedergren, muntl. samtal (9.11.2010).

¹³⁹ Charlotta Cedergren, E-post (7.12.2010).

¹⁴⁰ Anders Alm, muntl. samtal (7.12.2010).

¹⁴¹ Anna Ericsson, muntl. samtal (7.12.2010).

¹⁴² Lars Johansson, muntl. samtal (2.12.2010).

4.2.4 Upplåtelseform

Källhänvisning till avsnittet är en genomförd intervju med Ove Skillbäck.¹⁴³ Det finns ingen möjlighet att med en detaljplan styra upplåtelseformen för en byggrätt. Därför finns heller inte olika marknader för exploateringsmark, utan vid försäljningar av sådana tomter gäller en och samma marknad oavsett vad upplåtelseformen på bebyggelsen är avsedd att bli. För exploatörer som har avsikt att upplåta med hyresrätt ska detta istället ske genom ett tomträttsavtal. Försäljning av byggrättstomter för hyreshusändamål förekommer inte i Göteborgs Stad.

I tomträttsavtalet används en klausul som reglerar att endast hyresrätt får upplåtas och om tomträttsinnehavaren i efterhand vill byta upplåtelseform, får denne antingen reglera om (avtalet upphör att gälla varefter ett nytt tomträttsavtal med en ny avgift förhandlas) eller friköpa tomten till marknadspris för mark med byggrätt. Avgiften baseras på en marknadsvärdebedömning av tomtmarken. I detta fall tas hänsyn till upplåtelseform och det blir således förmånligare än ett vanligt köp. Vid omreglering av tomträttsavgälden presenteras underlag med förslag om förändring av avgiften. Om tomträttsinnehavaren inte skriver på, följer en rättsprocess som medför att rättspraxis tillämpas. Vid nyupplåtelse är valmöjligheterna större och förhandlingarna blir mer fria. Omregleringsprocenten (4,5 %) är något större än procenten för nyupplåtelse (3,5 %).

Eftersom staden är mycket angelägen (efter statistiska bedömningar) om att få fram hyresrätter samtidigt som exploatörer är mer intresserade av bostadsrätter, används detta tomträttsincitament med en lägre tomträttsavgift för mark som är avsedd för hyresbostäder. Utan tomträttsmetoden skulle tyngdpunkten i flerbostadshusbyggandet bli fel och den har alltså tillkommit för att skapa fler hyresrätter. Utan denna subventionering hade i stort sätt bara bostadsrätter byggts. Markanvisningarna måste tillgodose behovet av hyreshus och gör detta på flera vis. Ännu en metod är att ställa krav på byggherrar att delta i hyreshusprojekt för att kunna få markanvisningar för bostadsrättsändamål.

Motparten vill gärna se två olika marknader även vid köp av mark byggrätt, eftersom hyreshusfastigheter är mindre värda än bostadsrättsfastigheter. Kommunen vill dock inte göra på detta vis eftersom byggherren kan göra stora vinster vid vidareförsäljning av den bebyggda fastigheten till en bostadsrättsförening. Så fort köparen har lagfart på fastigheten kan inte kommunen förhindra att omvandling av hyresrätten till bostadsrätt - det är fråga om stora vinstmöjligheter för exploatören. Även på sikt vill man bevara hyresrätterna samtidigt som ett köp kan inte göras villkorligt mer än två år.

Då det finns tydliga indikationer på en växling som kan innebära ett modernare och mer marknadsanpassat hyressättningssystem (allmännyttan, som har varit vägledande för privata förvaltare, börjar avvika från självkostnadsprincipen och agerar mer affärsmässigt). Skiftningen på hyresmarknaden kan naturligtvis få både negativa och

¹⁴³ Ove Skillbäck, muntl. samtal (21.9.2010).

positiva effekter i form av motverkning av integrationen respektive en förbättring av hyresmarknaden. För byggrättsvärdena skulle detta innebära att betalningsviljan för exploateringsmark avsedd för hyreshus stiger, samtidigt som dominansen av bostadsrätter avtar. Det skulle i sin tur medföra att de olika värdenivåerna närmar sig varandra och att oenigheten om byggrättsvärde med hänsyn till upplåtelseform slutligen försvinner.

4.2.5 Motiv för användning av direktanvisning

I Göteborg används nästan uteslutande direktanvisning. Anledningen till att inte rena anbudsförfaranden brukas beror på att fastighetskontoret bedömer att den politiska majoriteten inte vill vara prisdrivande vid markförsäljningar. Det finns också fördelar i att inte behöva arbeta med vilka byggherrar som helst. En tillfälligt likvid exploatör, utan att vara särskilt bra i andra sammanhang, kan se sin chans att slå sig in på marknaden genom att vinna en anbudstävling om byggrättsmarken.¹⁴⁴

Direktanvisning anses vara en långsiktigt mer hållbar metod. Även produktionen tenderar att bli långsammare genom att priserna maximeras. Kritiken mot att exploatörer skulle utnyttja sitt överläge med den tidiga markanvisningen för att sedan vid prispförhandling pressa ner priset anses endast vara ett teoretiskt problem som det inte finns några erfarenheter av i praktiken. Prisöverlåtelseerna sker i linje med fristående värderingar av tomterna. Priset hamnar nästan alltid inom värderingsintervallet, ofta också på den övre halvan av spannet och i vissa fall till och med högre än vad värderingen indikerar. Direktanvisning är ett system som håller över tiden och ger en stadig resa som framförallt innebär förutsägbarhet för exploatörerna.¹⁴⁵

Förfarandet med huvudsakligen direktanvisningar följer av den bostadspolitik som den styrande majoriteten i Göteborg för. Den politiska intentionen är inte att den som betalar mest för marken ska få markanvisning, utan det finns andra kriterier som är viktigare att uppfylla och som istället ska bedömas. Vilken byggherre som ska bli direktanvisad mark bör vara en fråga om sammanvägning av olika faktorer där det finns krav på vad företagen måste klara av.¹⁴⁶

Byggherrens visade intresse, hur exploatören matchar den i markanvisningen avsedda bostadstypen, tidigare genomförda projekt, om exploatören lever upp till de sociala och miljömässiga krav kommunen har för ny bebyggelse, främjande av konkurrens på marknaden (både gällande bostadstyper och anvisade företag) är alla faktorer som bör inneha större betydelse än markpriset. Byggherren måste visa tillräcklig förmåga, både ekonomiskt och konkurrensmässigt, för att bli anvisad mark. Förmodligen kommer Göteborg att anordna fler tävlingar i framtiden, där företag även får tävla om

¹⁴⁴ Peter Junker, muntl. samtal (18.10.2010).

¹⁴⁵ Peter Junker, muntl. samtal (18.10.2010).

¹⁴⁶ Lars Johansson, muntl. samtal (2.12.2010).

själva markanvisningen och inte bara tävlingar som avser ombyggnation. Nackdelen är att det är en kostsam och tung process.¹⁴⁷

4.3 Värdering

4.3.1 Värderingskåren i Göteborg

NAI Svefa kommer i kontakt med byggrättsvärdering genom sin konsultverksamhet och har specialansvariga på sina kontor för just denna typ av värderingar. Trenden är att efterfrågan på tjänsten ständigt ökar. Det handlar om värderingar för alla möjliga ändamål - inför köp, försäljningar, exploateringar, tvister och bokslut. Uppdragsgivare är kommuner, exploatörer och privatpersoner, som i olika sammanhang är i behov av ett formellt dokument som stöd.¹⁴⁸ Detsamma upplevs av Göteborgs Värderingsinstitut AB, vars största kund är Älvstranden AB som beställer värderingsutlåtanden till stöd för sin markförsäljning där både hyresrätter och bostadsrätter avyttras.¹⁴⁹

NAI Svefa fick för några år sedan av ett större byggbolag uppdraget att sammanställa markpriser i alla skeden av fastighetsutvecklingsfasen i Göteborg. Sammanställningen resulterade i en "ortpriskurva på mark". Råmarkens värdestegringskurva fram till byggrättsvärde finns i teorin, men verkligheten visade sig innehålla en hel del avvikelser. Trots det kunde från det undersökta ortprismaterialet de grova dragen i värdestegringsstrappan urskiljas. Detta uppdrag resulterade i att NAI Svefa nu anses förfoga över ett förhållandevis bra underlag för värdering av exploateringsmark. Problemet med byggrättsvärdering är att priserna vid överlåtelse av sådana fastigheter kan innehålla alla möjliga omständigheter. Därför är det viktigt att utreda varje prisobjekt och det finns ofta en bakomliggande förklaring för de köp som är avvikande.¹⁵⁰

Ortprismetoden beskrivs som en direkt metod. Den kompletteras ofta av en indirekt ortprismetod - en s.k. exploateringskalkyl. Benämningen indirekt ortprismetod beror på att värdet av den färdiga fastigheten baseras på ett ortprismaterial. Den sistnämnda är den nettometod som redovisats i tidigare kapitel, där restposten mellan marknadsvärdet för färdig fastighet och produktionskostnaderna ligger till grund för en värdebedömning av mark med byggrätt. Hela mellanskillnaden kan inte likställas med priset på marken. Kontentan med byggrättsvärdering är förmågan att förklara köparens resonemang angående detta netto som uppstår. Det gäller att förstå hur byggherrar tänker kring vinst och risk i residualen. Köparen vill från detta netto utvinna två fragment, nämligen en vinst i projektet samt ett skydd mot risken med projektet. När väl köparen är kompenserad för dessa två delar, kan ett värde på

¹⁴⁷ Lars Johansson, muntl. samtal (2.12.2010).

¹⁴⁸ Joachim Wallmark, muntl. samtal (1.11.2010).

¹⁴⁹ Gunnar Sköldeberg, muntl. samtal (3.11.2010).

¹⁵⁰ Joachim Wallmark, muntl. samtal (1.11.2010).

byggrättsmarken fastställas.¹⁵¹ Riskposten består i att produktionskostnader kan öka (det blir dyrare att bygga) eller att marknaden kan svänga så att priserna på färdiga fastigheter sjunker. Kalkyleringen upplevs vara känslig och hade i många fall önskats kunna kompletteras med fler gjorda köp.¹⁵²

Helt avgörande för byggrättsvärdet är vilken upplåtelseform flerbostadshuset får - hyresrätt, bostadsrätt eller den nyligen introducerade äganderätten. En intressant frågeställning är hur kommunen ska låsa exploatören att hålla fast vid hyresrätt - moraliskt eller möjligen civilrättsligt med stämning. Tomträttsupplåtelse har varit ett alternativ och det finns frågor om hur bindande exploaterings- och markanvisningsavtalen är.¹⁵³ Det är konsumenternas låga avkastningskrav för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt som gör att förvaltningsbolagen har svårt att konkurrera. Människor är beredda att betala mer för att äga sitt boende. Inte heller kvalitetsfaktorn är lika framträdande för hyresrätter som för bostadsrätterna. Små ändringar i standard ger mer utslag på en bostadsrätt än en hyresrätt.¹⁵⁴

Känslighetstest utförs vanligtvis inte, men värdeutlåtandet skrivs på ett sätt att osäkerhetsintervallet framgår. Det är ett speciellt hantverk att värdera byggrätter och råmark. Det bygger både på vana och ett väl genomarbetat samt analyserat ortprismaterial. Det är svårt för utomstående att påvisa fel i värderingarna. Svagheten med exploateringskalkyleringen är framförallt den bristande informationen om byggkostnaderna, där olika uppgifter förekommer beroende på vem som tillfrågas samtidigt som SCB:s statistik inte upplevs vara helt tillförlitlig. Därför finns här behov av bättre insikt för säkrare värderingar.¹⁵⁵ Produktionskostnadsposten baseras på information från kunder och det är inget värderingskonsulterna själva finräknar på. Det finns företag som arbetar med att framställa produktionskostnads-kalkyler, exempelvis Wickenberg bygganalys, som information kan beställas av.¹⁵⁶

Eftersom risken är störst i början och sjunker med tiden, samtidigt som kostnaden är minst i början och stiger med tiden, är det av stor vikt att göra rätt redan från början, vid markförvärvet. Stora företag är ”i vägen” för kommunen genom att vara tidigt ute och förvärva mark, för att på så vis kunna byta till sig byggrättsmark vid senare tillfällen. Branschen är en kamp om information och konsulterna letar ständigt efter nyckeltal. Öppen information och offentliga handlingar på kommunens hemsida är ovärderliga dokument för värderingskonsulter.¹⁵⁷

¹⁵¹ Joachim Wallmark, muntl. samtal (1.11.2010).

¹⁵² Gunnar Sköldeberg, muntl. samtal (3.11.2010).

¹⁵³ Joachim Wallmark, muntl. samtal (1.11.2010).

¹⁵⁴ Håkan Olsson, muntl. samtal (5.11.2010).

¹⁵⁵ Joachim Wallmark, muntl. samtal (1.11.2010).

¹⁵⁶ Håkan Olsson, muntl. samtal (5.11.2010).

¹⁵⁷ Håkan Olsson, muntl. samtal (5.11.2010).

4.3.2 Fastighetskontoret

Värderingsenhetens utlåtanden är det primära underlaget för prispförhandlingen och försäljningspriset för mark med byggrätt inom Göteborg. Nedan har därför två byggrättsvärderingsutlåtanden studerats och sammanfattats – den ena avsedd för bostadsrätt och den andra för hyresrätt.

Rent allmänt kan nämnas att värderingsavdelningen anser att deras arbete bör vila på tre ben - stringent värdering, tidigare överlåtelse, och fria anbud ("marknadens temperatur"). Det sistnämnda delmomentet är dock något som saknas i Göteborg. Gällande produktionskostnadsberäkningen använder fastighetskontoret ibland Bygganalys AB:s kalkylhjälpmedel på Internet, Calc Net. En del siffror kommer från tidigare förhandlingsarbeten, men detta är uppgifter som florerar.¹⁵⁸

4.3.2.1 Värderingsutlåtande - Byggrätt för hyresrätt¹⁵⁹

Värderingen för en byggrätt avsedd för hyresrätter har bedömts genom en sammanvägning av flera olika referenser. Som ett första steg granskas avgäldsunderlag för befintliga tomträttsupplåtelser för flerbostadshus inom området där sedan riktvärdet räknas om till marknadsvärde. Vidare har också genom fastighetstaxeringen ett passande riktvärde för objektet hittats, som också räknades upp till marknadsvärdenivå. Hänsyn tas också till värdeutveckling, innan man schablonmässigt bryter ut ett värde som ska avse hyresrätts- istället för bostadsrättsanvändning (värdenivån bedömdes från början vara baserad på det sistnämnda).

För att kunna göra en uppskattning av värdet enligt Lantmäteriets tomtvärdetabell görs en enkel avkastningsbedömning genom en nettokapitalisering (1-års kalkyl). Värdet har sedan satts in i tabellen där en omfördelning från totalvärde till markvärde sker baserat på markvärdet som en stigande andel av ett ökande totalvärde. Sedan utförs en beräkning avseende produktionskostnadens storlek år 1 i jämförelse med den färdigbyggda fastighetens avkastningsvärde samma år (d.v.s. driftnettot i förhållande till direktavkastningskravet år 1). Resultatet ses inte som ett markvärde, utan snarare som det netto som uppstår år 1 och därmed en fingervisning om vilket utrymme som kan finnas för markpris m.m.

Som en sista referens har det bedömda värdet på markpriset testats tillsammans med resterande produktionskostnad i en 5-årig kassaflödeskalkyl där värdeutvecklingen i förhållande till total investering och lån har granskats för att se hur snabbt investeringen ger positiva betalnetton (d.v.s. hyra - drift och underhåll - lån och amortering). Kalkylen innehåller nyckeltal som bedöms vara satta med marginal.

¹⁵⁸ Ove Skillbäck muntl. samtal (28.10.2010).

¹⁵⁹ Dan Bäckman, *Värdeutlåtande, Värdering av del av fastigheterna Göteborg Guldheden 754:2 och Landala 709:2 Hyresrätter*, Göteborg Stad Fastighetskontoret (2009).

4.3.2.2 Värderingsutlåtande - Byggrätt för bostadsrätt¹⁶⁰

Värdebedömning av byggrätt för bostadsrätt har gjorts baserat på studier av tidigare ortspriser och jämförelse med egna värderingar, en analys av AFT07 och med en upprättad projektkalkyl.

Gällande ortpriser för flerbostadshustomter ansågs köpen av byggklar exploateringsmark varit få och svåranalyserade och därmed inte användbara för en värdebedömning. Bedömningsmaterialet breddas istället med ett ortprismaterial för bebyggda bostadshyreshus. Markvärdeandelen beräknas med hjälp av tomtvärdetabellen. Därefter har också ett ortprismaterial för bostadsrättslägenheter bearbetats och även här har markvärdet brutits ut med tomtvärdetabellen.

Riktvärden för mark med byggrätt har hämtats från den allmänna fastighetstaxeringen och har justerats med hänsyn till prisutveckling, avdrag för VA- och tomtanläggningar samt attraktivitet inom riktvärdesområdet. Dessutom görs en jämförelse med tidigare värderingar av exploateringsmark i samma område, gjorda under förgående år (men hänsynstagande till marknadsutvecklingen).

Projektets potential testades genom att beräknade projektkostnader stämts av mot finansieringsmöjligheter i kassaflödeskalkyl över 10 år. Avsikten var att med stöd av den bedömda och sammanvägda kostnads- och värdenivån för mark (i de förgående stegen) också bedöma projektets genomförbarhet. För att projektet ska vara genomförbart bör kostnads och intäktsidan balansera med ett litet överskott. Det bör betonas att kalkylerna är översiktliga och endast bör ses som ett exempel på hur genomförandekonomin kan se ut med just de förutsättningar som anges i kalkylen.

4.3.2.3 Kassaflödeskalkyler och känslighetstest

Vid bostadsrättsprojekt finns möjlighet till snabba vinster, medan de ekonomiskt mindre fördelaktiga hyresrättsexploateringarna är avsedda för förvaltning med vinster på sikt. Värderingsenheten har utvecklat kassaflödeskalkyler för avkastningsberäkningar upp till 10 år. Där prövas känsligheten i projekten med avseende på det i värderingen bedömda markpriset. För att återspegla verkligheten har, i försöken att undersöka exploateringsprojektets genomförbarhet vid ett angivet markpris, även finansieringskostnader medtagits i kalkylerna. Fastighetskontoret använder kalkylerna som värderingsstöd men problemet anses vara att man är "en part i målet" och därför betraktas dessa idéer inte alltid vara trovärdiga.

På detta vis kontrolleras om det finns utrymme för ett markpris enligt värderingen som grundas på flera olika referenser. Kassaflödeskalkyler har gjorts både för hyresrätts- och för bostadsrättsprojekt. För bostadsrättsprojekt är bedömningen enkel eftersom resultat/möjlighet syns direkt vid försäljningen till föreningen. För hyresrättsprojekt har det varit svårare, eftersom kalkylen genererar negativa betalnetton under ett antal år. En nettokapitaliseringskalkyl för ett sådant projekt ger

¹⁶⁰ Ove Skillbäck, *Värdeutlåtande, Göteborg Sannegården 734:9 del av, Värdering för exploatering*, Göteborgs Stad Fastighetskontoret (2009).

ett negativt värde direkt. Ofta har detta varit motpartens argument för lägre markpriser – att det angivna markpriset tillsammans finansieringskostnader inte är lönsamt.¹⁶¹

Kalkylerna, som visar hur projektets betalningsnetton ser ut under flera års tid har använts som stöd i förhandlingsarbetet. Frågan är om kassaflödesmodellen eller räntabilitetsmetoden (evighetskapitalisering) ger bäst värderingsresultat. Som tidigare nämnts kan en evighetskapitalisering ge ett schablonartat resultat och därför borde detta vara en god kontrollmetod. Negativa betalningsnetton inledningsvis behöver inte automatiskt betyda att projektet inte är genomförbart enligt värderat markpris. Kalkylerna kan visa att investeringens betalningsnetton förändras med tiden och att det på sikt kan vara en lönsam affär. Vid rak amortering minskar utgifterna över tiden. Avkastningen beror dessutom på hur skicklig förvaltaren är och i ett långt tidsperspektiv finns möjligheter att påverka det ekonomiska utfallet i fastighetsförvaltningen. Variabler som direkt påverkas är drift, hyra och underhåll. Det är dessutom möjligt att via ersättningsinvesteringar höja den ursprungliga standarden eller kapitalvärdet.¹⁶²

4.4 Byggherrens perspektiv

Även exploatörer har intervjuats om deras syn på köp av exploateringsmark. Det två byggherrar som valdes är en kommunal och en privat aktör.

4.4.1 Egnahemsbolaget

Intervju med Matz Torgeby är referensen till avsnittet.¹⁶³ Göteborgs Egnahem AB är ett 77 år gammalt bolag som ingår i Framtidskoncernen som är helägt av Göteborgs Stad. Företaget bygger för att sälja eller i undantagsfall hyra ut under en kortare tid, med målet att årligen producera 150 bostäder. Egnahemsbolaget har varit en bidragande orsak till de förändringar som skett i boendesituationen i Göteborg. Företagets arbete ämnar en variation i stadens olika delar gällande både upplåtelseformer och bostadstyper. Uppdraget är att bygga överallt i staden, men framförallt i områden där en ensidig upplåtelseform råder.

Egnahemsbolaget är helt beroende av fastighetskontorets markanvisningar och därmed den portfölj av byggrättsfastigheter bolaget besitter. Framförallt krävs en stor volym av markanvisningar med tanke på bolagets verksamhet och den utdragna och ibland överprövade planprocessen. Eftersom företaget inte kan jämföras med sina konkurrenter är det viktigt att få en förståelse för att den kommunala exploatören måste få en mycket bättre balans i de tilldelade markanvisningarna än vad som nu är fallet. Det krävs fler markanvisningar i attraktiva områden som ger incitament att

¹⁶¹ Ove Skillbäck, muntl. samtal (28.10.2010).

¹⁶² Bejrums, Håkan, Lundström, Stellan, *Fastighetsekonomi – Hyresfastigheter* (2005) s. 26-36.

¹⁶³ Matz Torgeby, muntl. samtal (18.10.2010).

arbeta i ytterområdena och för att få ekonomin att gå ihop. Där Egnahemsbolaget i huvudsak verkar, är det i många projekt svårt att få ihop de ekonomiska kalkylerna.

Det finns också synpunkter på den sena prissättningen. Det kan vara fördel att komma överens i ett tidigare skede, eller i alla fall att få indikationer på vilka förutsättningar som kommer att gälla. Markprissättningen grundas på antal kvadratmeter byggrätt. Problemet finns pga. det kommunala ansvaret att producera många bostäder och därmed viljan att alltid maximera exploateringsgraden i tomten även om det inte alltid behöver vara den ekonomiskt bästa lösningen för projektet som helhet.

Bristen på tilldelade markanvisningar i mer lönsamma lägen har istället inneburit försök att förvärva mark i dessa lägen av de kommunala systerföretagen inom framtidskoncernen. Detta har fått följden att behöva arbeta i andra marknader, som ligger något utanför företagets huvudsakliga verksamhetsområden (gällande både typ och omfattning av bebyggelse), något som i längden inte är hållbart. Bolaget besitter ingen egen produktion. De stora byggföretagen har på egen hand börjat producera med syftet att sälja eller förvalta bostäderna och har därmed inte samma intresse att lägga anbud på byggentreprenader. Den minskade konkurrensen tenderar att medföra dyrare produktionskostnader för en byggherre som beställer byggarbetet. Ett kommunalt bolag är fastlåst inom ett avgränsat geografiskt område, medan branschen i övrigt arbetar över flera områden.

4.4.2 NCC

Referens till avsnittet är en intervju med Stig Bolander.¹⁶⁴ Visserligen finns indikationer på markpriset i ett tidigt skede av markanvisningsprocessen, men oftast upplevs en ovisshet där slutpriset inte alltför sällan blir högre än vad som förväntades. Byggherren utför egna värderingar genom omfattande marknadsundersökningar och kalkylerar ”baklänges”, från utpriset för en speciell målgrupp till vad som är möjligt att betala för marken. Utvärderingar har visat att projektresultatet ofta stämmer bra överens med de inledande analyserna. Marknadsanalyserna har också gett resultatet att produkten byggherren utvecklat, stämmer väl med vilka som köper produkten.

Kommunens markpriser är höga och på gränsen till vad byggherren kan klara av. Göteborg är en föregångskommun beträffande kraven på energieffektiva bostäder då de har krav på låg energiförbrukning i nyproducerade bostäder. Det ställer höga krav på exploatörerna att producera energieffektiva bostäder vilket medför att koefficienten mellan BTA och BOA försämras. Marken som förvärvas från kommunen genom markanvisningen baseras oftast på BTA medan utpriset till slutkunden baseras på BOA. En samsyn från kommunala nämnder avseende vilka konsekvenser dessa villkor innebär för slutkunderna vore önskvärt. Produktionskostnaderna ökar, samtidigt som det medför mindre boarea. Miljöperspektivet kanske kan bli en konkurrensfördel i framtiden men just nu är

¹⁶⁴ Stig Bolander, muntl. samtal (10.12.2010).

slutkunden inte beredd att betala ett högre pris för ett energisnålt boende, samtidigt som andra faktorer värdesätts och exploitören tvingas dra in på.

En tidigare överenskommelse om priset skulle underlätta beräkningarna betydligt. NCC är öppet för förslag, och det finns idéer på någon form av vinstdelning som skulle kunna fungera som en morot för både kommun och exploitör. Markanvisningarna upplevs som en trygghet, då många kostnader finns reglerade i genomförandeaftalet. Att övergå till en metod med fler markanvisningstävlingar, där priset är en faktor i anbudet, kan vara en fördel med tanke på att priset då redan inledningsvis är fastställt.

När det gäller flerbostadshus, producerar NCC Boende AB endast bostadsrätter och besitter således ingen förvaltningsverksamhet. Företaget upplever en brist på markanvisningar för villaområden, vilket beror på politiska beslut där en stadsförtätning (flerbostadshus) har varit agendan på senare tid. Trots att det inte är uttalat, finns medvetenhet om att deltagande i mindre lönsamma projekt krävs för att vid ett annat tillfälle få en attraktiv markanvisning. Det är svårt att veta vilka kriterier kommunen har vid direktanvisningar, men spridningsfaktorn mellan byggherrar upplevs vara tydlig. Göteborg är en svårbebyggd stad som kräver relativt höga produktionskostnader med tanke på markens lerhalt och de svåra grundförutsättningarna. Ett annat problem är den utdragna planprocessen, med långa tidsperioder från initiering till färdigställt projekt.

Att större projekt (som en byggherre ensam inte klarar av) tilldelas det kommunalägda bolaget Älvstranden Utveckling AB, som i sin tur förmedlar byggrätterna till andra exploitörer, kan både vara positivt och negativt. Mellansteget innebär ingen direktkontakt med kommunen, vilket kanske är en enkel lösning för kommunen men det innebär istället tuffa markförhandlingar då mellanaktören ofta har ett krav på att få in ett bestämt pris för exploateringsmarken. Denna process upplevs som trög, många detaljplaner är för detaljerade. Om marknaden sviker blir det svårt att anpassa produkterna till nya spelregler. Samtidigt innebär mellansteget att villkoren blir klara i ett tidigare skede och att det underlättar planering av en sammanhållen bebyggelse, trots att flera byggherrar medverkar i utvecklingsområdet.

4.5 Problemidentifiering

Den primära problemställningen är ifall kommunen får rätt betalning för sin försäljning av exploateringsmark. Svaret på frågan skiljer sig åt bland kontorets tjänstemän. Några problemområden kan diskuteras och undersökas närmare.

Prissättning av mark med byggrätt kan ifrågasättas efter en jämförelse av två ytterligheter. På stadens mest värdefulla exploateringsmark blir den färdiga fastigheten mycket mer värd än i de mindre attraktiva lägena. Produktionskostnaderna skiljer sig inte åt inom staden. Detta medför väsentligt mycket större netton beroende på byggrättstomtens läge. Trots detta är erfarenheten att priserna vid

markförsäljningarna inte skiljer sig åt i en lika stor utsträckning mellan de olika stadsdelarna. Som ett mycket generaliserat exempel kan nämnas att i stadens bästa lägen har den färdiga fastigheten värderats till ca 50 000 kr/m² BTA, medan byggkostnaderna har uppgått till 25 000 kr/m² BTA (vilket resulterar i ett netto på 25 000 kr/m² BTA). Ändå har markförvärven skett för en köpeskilling på drygt 7000 kr/m² BTA. Även om byggrättsvärdet, enligt exploateringskalkylerna, i dessa fall borde vara betydligt högre.

Problemet är att värderingarna inte kan skilja sig för mycket från tidigare överlåtelse av exploateringsmark. Med andra ord är ortprismaterialet redan infekterat. I det nämnda fallet skulle en värdering på 15000 - 20000 kr/m² BTA inte vara orimlig efter att nettot blivit kompenserat för både risk och vinst. Slutsatsen är att marken i bra lägen medför betydligt större netton än vad den säljs för. I sämre lägen kan residualen bli väldigt knapp, men en skicklig byggherre med bra koll på sina kostnader kan göra en vinstgivande exploatering.¹⁶⁵

Det finns en uppfattning att betalningsviljan i t.ex. Göteborgs stadsdel Johanneberg är betydligt större än vad värderingarna och överlåtelseerna indikerar och att kommunen kan vara lite väl försiktiga med markprissättningen, speciellt i dessa A-lägen. Dock är det viktigt att tillägga att det sker få exploateringsprojekt på de platserna. Vid omregleringar av tomträttsavgälden uppkommer samma problem och det upplevs vara svårt att höja avgälden i en för stor utsträckning.¹⁶⁶

De följande två avsnitten beskriver problem ur både förfarnings- och värderingssynpunkt.

4.5.1 Förfarningssätt

Kritiken som riktas är att kommunen riskerar att få för dåligt betalt främst på grund av den nuvarande försäljningsmetoden. Att markpriset inte skulle vara marknadsmässigt anses orsakas av en "inlåsnings-effekt" i förhandlingarna. Som redan redovisats, utvecklas exploateringsprojekt i Göteborg genom att en byggherre blir direktanvisad (dvs. fördelning utan anbuds-förfarande) markområdet i ett tidigt skede, innan detaljplanen finns framtagen. Denne deltar sedan aktivt genom hela detaljplanprocessen och satsar därmed mycket pengar och resurser i projekteringsarbetet. När det väl är dags att förhandla om markpriset, i anslutning till detaljplanens antagande och byggstart, blir det svårt för staden att inte fullgöra en överenskommelse om markförsäljning med just den byggherre som redan fått markanvisningen och varit samarbetspartner under hela exploateringsresan. Båda parter har ett uppenbart intresse av projektets genomförande, men förfarningssättet leder till en bundenhet och inlåsnings till varandra utan en överenskommelse om prisförsättningarna för marköverlåtelsen. Grundproblematiken är att förhandlingarna hamnar i obalans, genom att byggherren hamnar i ett överläge.

¹⁶⁵ Joachim Wallmark, muntl. samtal (1.11.2010).

¹⁶⁶ Ove Skillbäck, muntl. samtal (6.12.2010).

Intressenten är väl medveten om sin goda förhandlingssituation och kan utnyttja obalansen och överläget. Tidspressen och det politiska trycket på att få fram bostäder är stort, vilket också kan driva till att priserna pressas nedåt. I nästkommande projekt återopas erlagda priser från tidigare markanvisningar.¹⁶⁷

Anledningen till att kommunen vill vänta in i det sista med en marköverlåtelse beror på att tidigare försök med tidig prisöverenskommelse inte har bedömts vara särskilt lyckade. I något fall där metoden har testats, visade det sig i efterhand att marknaden hade förändrats under tidsperioden (som kan vara lång) från avtalet fram till betalningen. I detta fall hade marknadsvärdet på byggrätten stigit och ifall prisöverenskommelsen hade gjorts i ett senare skede, hade kommunen också fått ett högre pris för marken. Fastighetskontoret har på så vis inte vågat satsa på att upprepa förfarandet med tanke på risken att förlora pengar igen. Detta problem har man försökt lösa genom indexjustering, men inte heller dessa förfaranden har upplevts ge en tillfredställande betalning. Uppfattningen är att priset kan bestämmas med större precision om det görs tätt inpå tillträdet. Dilemmat i detta fall handlar om att avtalet inte är utformat på rätt sätt¹⁶⁸. Helst vill kommunen inte behöva villkora avtal för att inte behöva följa upp åtaganden i efterhand.¹⁶⁹

4.5.2 Värdering

Det främsta värderingsproblemet är att byggrätter som är avsedda för flerbostadshus, är fastigheter som nästan uteslutande säljs av Göteborgs stad. Värderingar grundas i huvudsak på ett ortprismaterial som innebär att priset bestäms med erfarenhetsåterföring från kommunens tidigare försäljningar. Ifall hypotesen om att marken överläts för fel priser stämmer, tenderar också de nya värderingarna att ge en missvisande bild av marknadsvärdet. Ortprismaterial med transaktioner där kommunen inte är inblandad skulle vara en mycket användbar indikation om marknadsvärdet inom Göteborg. Det skulle skapas t.ex. ifall byggherren/exploatören säljer vidare mark med byggrätt, men marknaden för detta är i dagsläget obefintlig.

Värderingskåren i Göteborg använder den redovisade och vedertagna metoden för att beräkna/bedöma ett byggrättsvärde. Den är både spridd och naturlig att använda. Inledningsvis bedöms det marknadsvärde projektet skulle ha när det är färdigbyggt. Detta görs i huvudsak med en nettokapitaliseringsmetod och för detta finns det tillräckligt med ortsprisuppgifter och erfarenhetstal men det är känt att metoden är mycket känslig för val av kalkylränta. Känslighetstest redovisas inte i värdeutlåtanden från anlitade värderingsföretag. Därefter beräknas byggkostnaden för projektet. I detta fall är erfarenhetsbasen och tillgängliga uppgifter av osäkrare karaktär, åtminstone för fastighetskontoret. Mellanskillnaden beräknas/bedöms till markvärdet. Problemet med metoden är att när skillnaden mellan två förhållandevis stora tal beräknas på detta sätt, så blir även resultatet osäkert.

¹⁶⁷ Skillbäck, E-post (2.9.2010)

¹⁶⁸ Ove Skillbäck, muntl. samtal (28.10.2010).

¹⁶⁹ Cedergren Cedergren, muntl. samtal (16.11.2010).

Det finns dessutom en del frågeställningar i själva synsättet av markvärdet. Är det rimligt att marken ska vara en restpost i "toppen" och inte i "botten" och på såvis variera med dagsformen istället för att vara mer stabilt över tiden? Den vedertagna bedömningsmetoden bör således kompletteras och analyseras. Som stöd till de osäkra värderingarna kanske det kan finnas alternativa beräkningsmetoder som också kan vara användbara inför en slutlig och sammanvägd bedömning av ett byggrättsvärde.¹⁷⁰

¹⁷⁰ Ove Skillbäck, muntl. samtal (21.9.2010).

5 Markförsäljning i andra kommuner

Kapitlet ger en principiell överblick av försäljningen av exploateringsmark i några svenska kommuner. Inledningsvis presenteras allmänna skillnader i Sverige. Kapitlet kan fungera som en jämförelse och ger en del perspektiv till de förhållanden som råder i Göteborg. Vid urvalet av undersökta kommuner föll valet på landets två övriga storstäder (Stockholm och Malmö) samt två andra kommuner, som inte är för små och inte alltför långt lokaliserade från Göteborg - centralt belägna Jönköping och västkuststaden Halmstad.

5.1 Allmänna skillnader i Sverige

Källan till delkapitlet är i första hand rapporten *Markpolitik och kommunala markpriser*.¹⁷¹ Det finns skillnader mellan olika kommuners anvisningar av mark för bostadsändamål. Flera olika försäljnings- och prissättningsmetoder används. Ett färre antal metoder används vid försäljning av villatomter än vid försäljning av mark för flerbostadshusändamål. Det är vanligast att kommuner tillämpar någon form av direktanvisning vid markanvisningar, även om anbuds och/eller tävlingsformer förekommer. Ibland använder en kommun flera anvisningsmetoder. Vissa kommuner har redan upprättade policyprogram med tydliga riktlinjer för markanvisningar, medan andra kommuner planerar att ta fram denna typ av styrdokument.

Kommunallagen

Det har visat sig att kommuner tolkar kommunallagen på olika sätt. De flesta kommuner utgår ifrån marknadsanpassade priser. Vissa önskar ta ut försiktiga marknadspriser medan andra tillämpar en öppen budgivning vid anbuds försäljningar. Det finns till och med kommuner som utgår från ett självkostnadsresonemang vid prissättning av mark.

Prisskillnader

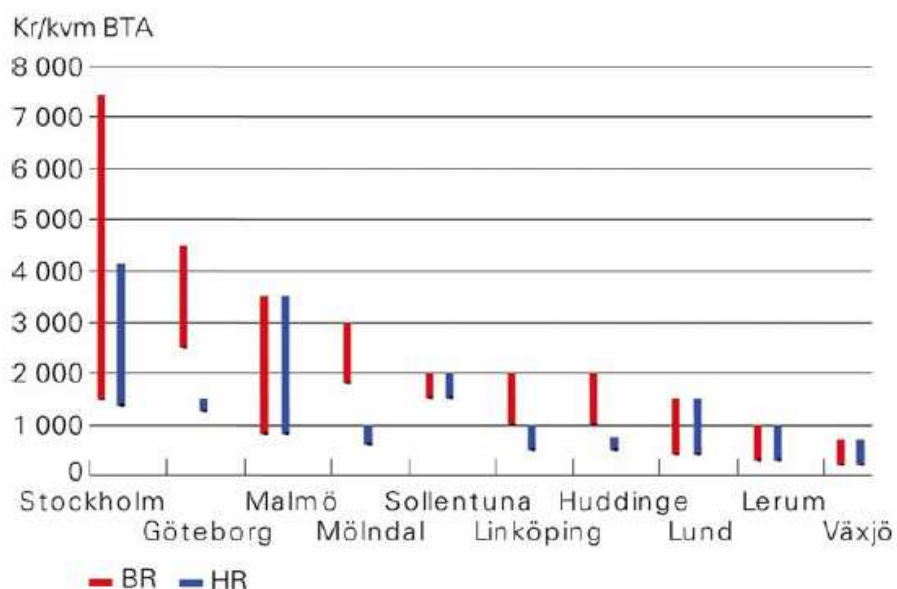
Kommuners prissättning på mark för bostadsändamål är beroende av vilken upplåtelseform de bostäder som ska uppföras kommer att inneha. Priset på mark för hyresrättsproduktion är lägre än prisen för mark avsedd för bostadsrättsproduktion eller äganderätt. Besluten grundar sig i en strävan efter att skapa förutsättningar för ett ökat byggande av hyresrätter. Prisskillnaden uppgår till mellan 9-60 procent i värderingen av mark för hyresrätt i relation till bostadsrätter, se figur 16.

Det främsta skälet till skillnaden i värderingen mellan upplåtelseformerna, beror inte på kommunala subventioner utan på skillnader i betalningsvilja (marknadspris). Betalningsviljan anses helt enkelt vara lägre för mark som skall användas till hyreshusproduktion än för mark avsedd för bostadsrätt eller äganderätt. Kommuner använder sig av samma priser för mark med hyresrättsändamål till de egna bostadsföretagen (dvs. de allmännyttiga) som till privata byggherrar.

¹⁷¹ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 9-18.

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

Undersökning har visat att en viktig förklaring till varför det i flera kommuner byggs för lite hyresbostäder är att markpriserna i många fall är för höga för att möjliggöra sådan produktion i tillräcklig omfattning. Här har kommunerna ett stort ansvar till att medverka för en prisbild på mark som tillåter denna typ av bostadsproduktion.



Figur 16: Prisskillnader i kommunala markförsäljningar beroende på upplåtelseform.

Motkrav

Markanvisningar och kommunala markaffärer omfattas ofta av olika motkrav. Prisdifferentieringen som förekommer på ett antal orter är inte villkorlös, utan förutsätter t.ex. att mark som förvärvas till ett lägre pris också bebyggs med lägenheter som upplåts med hyresrätt. Detta är ett vanligt motkrav i många av landets kommuner.

Andra motkrav kan finnas på genomförandet, tid för byggstart och färdigställande, att avtalet inte får överlåtas utan kommunens godkännande, samt uppförande av olika anläggningar eller annat inom eller i anslutning till exploateringsområdet. Ytterligare krav kan gälla utformning och ekologiskt byggande eller lägenhetsfördelning och lägenhetsstorlekar. Det kan också förekomma krav på sociala åtaganden i form av byggnader för barn eller äldreomsorg, eller krav på utformning utifrån lagen för stöd och service till vissa funktionshindrade.

Avtalen innehåller ofta villkor om att vissa arbeten skall utföras på kommunens räkning, men att en ”kvittning” av ersättningen ska ske. Exploateringsföretaget får alltså indirekt betalt av kommunen för att utföra anläggningar av olika slag. Exploateringsavtal med dessa villkor skulle tolkningsvis kunna anses som avtal om

köp av byggtreprenad som ska upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling, LOU.

Avtalsvillkoren kommer i konflikt med LOU-bestämmelserna, vilket kan innebära att kommunen i ett senare skede kan tvingas infordra anbud på arbetena och därmed bryta mot villkoren i exploateringsavtalet. Vid en sådan situation kan den ursprungliga exploatören rikta ett skadeståndsanspråk mot kommunen. Ett rättsfall i EG-domstolen (La Scala domen) har varit grunden för EU-kommissionens kritik mot "Eskilstuna avtalet" som kan få framtida konsekvenser för kommuner och deras agerande vid markanvisning och exploateringsavtalskrivande.

Kommunal mark

De flesta kommuner har god tillgång på mark för bostadsändamål och markreserven bedöms i allmänhet vara god. Mark som bebyggs med bostäder har i stor utsträckning ursprungligen förvärvats eller upplåtits med tomträtt av kommunerna. Det är framförallt i storstäderna som marken säljs/upplåts av kommunerna, medan bostäder på andra håll i större utsträckning byggs på privat mark. Många kommuner anser att det snarare är planprocessen som utgör ett hinder för ett ökat byggande av bostäder än markprisnivåerna. Utbudet av detaljplanerad mark anses på flera håll vara knapp och det är framförallt den utdragna planprocessen som är problemskapande.

Metoder

Direktanvisning är den viktigaste metoden vid anvisning av mark för uppförande av hyres- och bostadsrättshus. Anledningen till detta beror på att kommunen genom denna metod får störst inflytande över vad som skall byggas och av vem det ska byggas. Vid anbuds försäljning är utgångspunkten ofta främst att få en så god avkastning som möjligt på den kommunala marken. Stockholm och Göteborg är de kommuner som i störst omfattning upplåter mark med tomträtt.

En fördel med markanvisningstävlingar anses vara att villkor för markens användning kan vara en förutsättning för tävlingen. Nackdelen är att de är resurskrävande, såväl för kommunerna (vid bedömning av tävlingsbidragen) som för byggherrarna (som arbetar fram förslagen). Det är framförallt mindre byggherrar som är kritiska till metoden då det är dyrt och resurskrävande att ta fram tävlingsbidragen.

Ansvaret för bygg- och bostadsfrågorna är delat mellan stat och kommun. Staten formulerar övergripande mål för bostadspolitikens inriktning. Kommunerna har ansvar och redskap att förverkliga målen genom ansvaret för den fysiska planeringen och genomförandet av bostadsförsörjningen med verktyg som planmonopolet, den kommunala markpolitiken och de allmännyttiga bostadsföretagen. Det produceras för få bostäder (framförallt hyresbostäder) i tillväxtregioner till rimliga produktionskostnader. Statens mål för bostadsförsörjningen är därför att öka byggandet av hyresrätter av god kvalitet i tillväxtregioner till lägre byggpriser och boendekostnader.¹⁷²

¹⁷² Hur fungerar bostadsförsörjningen? Statskontoret (2006) s. 7.

Kommunerna har en central roll för möjligheterna att nå målet om fler bostäder till rimliga kostnader. Byggandet börjar på kommunens skrivbord med planfrågor och anvisning av kommunal mark. Markfrågan och planeringsprocessen är nära förknippade - utan tillstånd att bygga blir ju marken ointressant. Hur kommunen agerar när den anvisar mark är avgörande för en byggherre utan mark, men med ambitioner att bygga. Det är ofta oklart vem som får mark och efter vilka principer markanvisningar sker. Det behöver därför på ett bättre sätt klargöras vem som har fått markanvisningar och vilka bedömningskriterier kommunerna använder vid anvisningar.¹⁷³

5.2 Stockholm

Markanvisning i Stockholm erhålls vanligtvis genom att byggherren själv föreslår ett projekt på en specifik plats. Vid större utbyggnadsområden är det istället vanligare att staden tar initiativet genom att i områdesprogram utreda förutsättningarna för en större exploatering. Stadens mark fördelas antingen genom anbud eller också direktanvisning till intresserade byggherrar. Markanvisningar genom anbud på marken utförs i en sådan omfattning att staden får goda kunskaper om marknadsvärdet Stockholms olika delar. Anbudet kan också gälla idéer om utformningen och/eller användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal.

Alla anbud läggs upp på exploateringskontorets hemsida och där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter som en intressent behöver känna till. I normalfallet gäller anbudet priset för byggrättsmarken, vilket innebär att det högsta anbudet vinner (under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsfrågan uppfylls) och byggherren föreslås därmed få en markanvisning av exploateringsnämnden. Härifrån ser arbetsgången likadan ut som vid direktanvisning.

Direktanvisning kan ske både när staden har mark att anvisa eller då byggherren på egen hand kontaktar exploateringskontoret med ett förslag till ett nytt projekt. När en ansökan har kommit in, tilldelas byggherren en projektledare som följer den fortsatta processen. Projektledaren gör inledningsvis en översiktlig bedömning av förslaget. Projektet stäms av med stadsbyggnadskontoret och vid behov även med andra förvaltningar som exempelvis trafikkontoret. Vidare gör projektledaren en översiktlig bedömning av genomförbarheten med hänsyn till projektets tekniska och juridiska förutsättningar samt stadens ekonomi i exploateringen. Det utförs även en tidig miljöbedömning som omfattar buller, markföroreningar, rekreation m.m.

Om projektet uppfyller stadens övergripande krav och är en lämplig och genomförbar användning av marken, gör staden en intern värdering inför markprisförhandlingen som också godkänns av stadens expertråd. För hyresrätt och tomträttsupplåtelse gäller stadens fastställda avgäldstaxa. Efter genomförd markprisförhandling går ärendet

¹⁷³ *Hur fungerar bostadsförsörjningen?*, s. 7.

vidare till exploateringsnämnden som beslutar om att ge byggherren en markanvisning. I samma ärende beställer exploateringsnämnden en detaljplan av stadsbyggnadsnämnden. Parallellt med markanvisningsbeslutet tas också ett inriktningsbeslut för stadens investeringar i projektet. Nästa steg är att stadsbyggnadsnämnden beslutar om start-PM och under förutsättning att det sker påbörjas den formella detaljplaneprocessen.

Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Vid val av byggherre tas också hänsyn till hur byggherren uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt. Staden bör vid valet också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas, t.ex. genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm. Vid urvalet av byggherre beaktas också aktörens tidigare genomförda projekt i form av t.ex. nytänkande, arkitektur och låga boendekostnader.

En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt. Mark för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Mark för bostadsrättslägenheter ska däremot säljas till marknadsvärde.¹⁷⁴

Mark som upplåts med tomträtt har underlättat för privata aktörer att bygga hyresrätter. Under 2004 och 2005 har tretton byggherrar, som inte tillhör de vanligen anlitate, fått markanvisningar i Stockholm. Även om ett mindre antal av dessa bygger hyresrätter visar detta på tomträttskonstruktionens möjligheter att bidra till mer och billigare byggande.¹⁷⁵ I Stockholm finns 13 000 tomträtter. Dessutom kommunallagens och EG-rättens princip om likabehandling, där en myndighet inte får ge stöd som kan snedvrída konkurrensen.¹⁷⁶ Konsekvensen är att en och samma tomträttsavgäld gäller för såväl bostadsrätter som hyresrätter.¹⁷⁷

Revisionskontoret har granskat exploateringsnämndens arbete med markförsäljning. Granskningens huvudsyfte var att bedöma om försäljningarna genomförs affärsmässigt och enligt försäljningspolicy, om rutinerna vid försäljning är effektiva och ändamålsenliga och om markanvisningspolicy efterlevs. Revisionskontoret har gjort bedömningen att de granskade försäljningarna skett i överensstämmelse med nämndens markanvisningspolicy och försäljningspolicy. Stadsrevisionens iakttagelse är att exploateringsnämndens markanvisningar vanligen sker med direktanvisning.

¹⁷⁴ *Markanvisningspolicy, Markanvisningens ABC i Stocholms stad*, Stockholms Stad Exploateringskontoret.

¹⁷⁵ *Hur fungerar bostadsförsörjningen?*, s. 66.

¹⁷⁶ *Tomträtt och tomträttsavgäld*, Stockholms Stad Exploateringskontoret.

¹⁷⁷ Stockholms Stad, Tomträttsavgälder.

Stadsrevisionen har dessutom rekommenderat att exploateringsnämnden skall överväga om inte en ökad tillämpning av anbudsförfarande kunde vara positivt. Hanteringen av markanvisningar är en komplex fråga. Merparten av de bostadsföretag som verkar och vill verka på Stockholmsmarknaden har förutsättningar att själv leta platser som kan vara aktuella för bebyggelse. Kontoret anser att detta är en viktig drivkraft som dessutom har bidragit till stadens utveckling i en stor omfattning under åren. Det är samtidigt viktigt att kontoret genomför anbudsförfaranden. Detta skulle medföra att dels de företag som inte vill söka egna platser får möjlighet att komma in med anbud och ta sig in på marknaden, samtidigt som kontoret får god kunskap om prisläget på mark i olika lägen i staden.¹⁷⁸

I Stockholm sker alltså försäljning av tomtmark för bostadsändamål med både anbudstävlingar och direktanvisning. De byggrättstomter som är avsedda att bebyggas med flerbostadshus med bostadsrätt försäljs, medan de som är avsedda för hyresrätt upplåts med tomträtt. Fullmäktige beslutar om avgiften och den är politiskt bestämd till en lägre nivå. Vid en byggnation av bostadsrätter anordnades en anbudstävling om tomträttsavgälden för de tio första åren. Det var ett undantagsfall där kommunen ville ha in mer pengar genom en högre avgäld.

I Stockholm försöker kommunen att undvika markanvisningstävlingar som innehåller bedömningsfaktorer för arkitektur, utformning etc. eftersom de anses svårbedömda. Tävlingarna i Stockholm avser istället rena anbud på marken. Dessa tävlingar har medfört att staden nu har ett bra underlag för värdenivåerna i stadens olika delar, vilket underlättar värderingsavdelningens arbete med prissättning av byggrättsfastigheter vid direktanvisningar. Framförallt är de anbudstävlingar som sker i stadens attraktiva delar av stor nytta vid omförhandlingar och domstolsärenden av tomträttsavgälden.

Kommunen upplever en arbetsbörda med genomförande av anbudstävlingar men de anses alltså vara av stor nytta i andra sammanhang. Även marknaden ser positivt på förfarandet, men ibland förekommer kritik mot att det är svårt för nya aktörer att ta sig in. I vissa sammanhang har kommunen upplevt att byggherrar inkommer med nästintill för höga markanbud. Det har inneburit att de fått svårt att genomföra projekt vid något ändrade förutsättningar och har i de fallen förespråkat omförhandling av priset. Prisförhandlingen sker redan vid markanvisningen och ett pris bestäms, dock blir det inte juridiskt giltigt förrän köpeavtalet undertecknas i ett senare sammanhang. Ofta är detta en tidsperiod på två år som också indexregleras.¹⁷⁹

¹⁷⁸ Åsa Wigfeldt, *Försäljning av fastigheter och mark. Remiss av revisionsrapport 2008:18*. Stockholms Stad Exploateringskontoret (2009) s. 1-2.

¹⁷⁹ Martin Skillbäck, muntl. telefonsamtal (16.12.2010).

5.3 Malmö

Staden har ett antal styrdokument som beskriver kommunens beskriver mål och policy för markanvisningar och utvecklingen av sin mark. Exempel är översiktsplanen, bostadsförsörjningsprogram, markprogram för näringsliv, Välfärd för alla – Det dubbla åtagandet (VFA) och direktiv till från kommunfullmäktige samt tekniska nämnden.

Markanvisning kan formaliseras på två sätt, genom markreservation eller markanvisningsavtal. Markanvisningenssättet är beroende av bl.a. konjunkturläget och efterfrågan. Markreservation är tidsbegränsad och föreläggs tekniska nämnden för beslut ifall markanvisningen är av principiell natur. Berörs mark som saknar detaljplan skall det övervägas om tekniska nämndens beslut är nödvändigt. Reservation av planlagd mark hanteras normalt av fastighetskontoret.

Markreservationen fullföljs genom ett markanvisningsavtal och/eller en försäljning/tomträttsupplåtelse. Markanvisningsavtal tecknas när förutsättningarna för projektet är relativt klara i fråga om projektets innehåll, storlek, tekniska förutsättningar och markpris. Eller om projektet är av så stor ekonomisk betydelse för parterna att en tidig reglering av villkoren är att föredra. I markanvisningsavtalet inskrivs alla kända förutsättningar för projektets genomförande och för den slutliga upplåtelsen. Markanvisningsavtal beslutas av tekniska nämnden eller i förekommande fall av kommunfullmäktige.

Försäljningspriset som används vid försäljning och tomträttsupplåtelse utgår från en försiktig uppskattning av marknadsvärdet för aktuell byggrätt, dvs. värdet av detaljplanlagd mark. Utgångspunkten är att kommunen skall ha en marknadsmässig avkastning på byggklar mark.

Avgifter för att täcka ingångsvärdena och de löpande kostnader som uppkommer under anvisningstiden, kan tas ut genom en markanvisningsavgift. Utöver ingångsvärdena kan kostnader under anvisningstiden tas ut för fastighetsskatt, som börjar löpa så snart en detaljplan vunnit laga kraft, och uppkomna kapitalkostnader för t.ex. arkeologi och infrastruktur. Utgångspunkten är att kommunen, när markanvisningsavgift tas ut, skall kunna ersättas för alla sina kostnader med anledning av att marken ligger obebyggd men också för att marken är låst under en kortare eller längre tid. Markanvisningsavgiften skrivs in i markreservationen eller markanvisningsavtalet och används när en intressent behöver ha en viss tid för att utveckla ett projekt. Markanvisningsavgiften innebär endast att marken får tas i anspråk för mindre geo- och miljötekniska undersökningar som inte nämnvärt påverkar marken.

Under förutsättning att syftet med markanvisningen uppfylls får intressenten en rätt att förvärva den aktuella marken eller få den upplåten med tomträtt i enighet med de villkor som anges i köpe- respektive tomträttsavtalet. I Malmö är det, med vissa undantag, fritt att välja mellan att köpa marken eller få en fastighet upplåten med

tomträtt. Försäljning eller tomträttsupplåtelse beslutas av tekniska nämnden. Markupplåtelser eller försäljningar där avgäldsunderlaget respektive köpeskillingen överstiger 10 miljoner kronor, skall dessutom godkännas av kommunfullmäktige.¹⁸⁰ I normalfallet bestäms priset (som är indexreglerat) redan vid markanvisningen.¹⁸¹

Vid valet av byggherre bör kommunen tillförsäkra sig om att det finns rimliga konkurrensförhållanden på marknaden, för att förhindra att inte ett fåtal företag får monopolställning. Vid urvalet för bostadsproduktion bör det vidare ges viss viktning för sociala åtaganden, tidigare genomförda projekt liksom för nytänkande eller engagemang för deltagande i samarbete för att skapa bra stadsmiljöer. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil hos byggherren är en förutsättning för att kraven på sunda och goda bostäder, lokaler och bostads- och stadsmiljöer skall uppnås. För flerbostadshus skall vid val av byggherre hänsyn tas till dennes ekonomiska stabilitet och intresse av långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform.

Markanvisningar för bostäder bör normalt ske efter ett jämförelseförfarande, men kan också tilldelas genom direktanvisning. Kommunen tillämpar metoderna direktanvisning, jämförelseförfarande och markanvisningstävling.

Direktanvisning används när det inte föreligger något behov av ett jämförelseförfarande, t.ex. gällande tomter som är avsedda för kontor och verksamheter eller när en byggherre själv funnit ett lämpligt område för bostäder på kommunens mark och skissat på möjligheterna att bebygga samtidigt som kommunen gör bedömningen att förslaget är bra. Villkoren för markanvisning och kraven på byggherren tillämpas alltid.

Jämförelseförfarande berör huvudsakligen mark för bostadsbyggande och markanvisningen genomförs enligt följande modell. Fastighetskontoret föreslår (tillsammans med stadsbyggnadskontoret och eventuellt andra förvaltningar) vilken typ och omfattning av bebyggelse som är aktuell för området. Bostadsförsörjningsprogrammet kan utgöra vägledning och vara underlag för detta beslut. Behov av lokaler för olika serviceändamål klagörs med hjälp av nyttjande förvaltningar och LiMa (Lokaler i Malmö) som hyr in lokaler för kommunens behov.

En kravspecifikation med urvalskriterier som exempelvis projektinnehåll, byggnadsvolymer, gestaltningsidéer, geotekniska och trafiktekniska förutsättningar, upplåtelseformer, krav på kommunal service, markpris etc. tas fram gemensamt av fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret (eventuellt tillsammans med andra förvaltningar) och sammanställs i en PM/program som tillhandahålls intressenterna. Även Tekniska nämnden informeras om innehållet i programmet innan det överlämnas till företagen.

Intresserade byggherrar lämnar in förslag i form av enkel skiss eller referensmaterial tillsammans med beskrivning av idéerna, medan detaljfrågor lämnas i ett senare

¹⁸⁰ *Markanvisningspolicy*, Fastighetskontoret Malmö stad (2007) s. 6-11.

¹⁸¹ Börje Klingberg, E-post (19.10.2010).

skede. Fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret samt eventuellt andra förvaltningar bedömer inkomna förslag och utser därefter byggherre/byggherrar. Tekniska nämnden beslutar om markanvisningsavtal till den eller de byggherrar med det förslag som bedöms vara mest intressant.

Tävlingsförfarandet används i speciella fall, när platsen eller ändamålet så kräver. Det kan t.ex. vara att utveckla ett projekt där arkitektur och innehåll tillsammans med ekonomin är viktiga parametrar. För att locka deltagare arrangeras tävlingar nästan uteslutande på mycket attraktiva tomter eller för speciella projekt. Juryn är hopsatt av representanter från berörda förvaltningar och nämnder.

När ett projekt på kommunens mark finns redovisat i det senaste bostadsförsörjningsprogrammet är det att betrakta som en annonsering till byggherrarna att kommunen är intresserad av idéer och förfrågningar om projektet. Om en intressent redovisar en trovärdig idé är det av konkurrensskäl inte nödvändigt att fråga flera, eftersom projektet anses ha kommit till allmän kändedom. Om flera intressenter har hört av sig eller lämnat in intresseanmälningar till samma projekt bör de olika förslagen vidareutvecklas i någon form enligt jämförelseförfarandet. Idé, kvalitet, exploateringsekonomi, socialt engagemang samt tidsaspekten kan vara de styrande faktorerna vid val av alternativ.

Valet av upplåtelseform kan vara en viktig parameter. Långsiktigheten kan vara en faktor som prioriterar materialval, energianvändning, återvinningsbarhet av material etc. Fastighetskontoret eller tekniska nämnden avgör om ett särskilt attraktivt projekt skall annonseras eller på annat sätt tillkännages för någon form av intresseanmälan. I särskilda fall kan det bli aktuellt med en markanvisningstävling där kriterierna kan vara behandla projektets innehåll, arkitektur, markpris, ekonomisk förmåga etc.

Byggherrar eller andra intressenter som önskar en markanvisning, gör en skriftlig anmälan om detta till fastighetskontoret. Anmälan noteras i ett särskilt register som förs på fastighetskontoret och som är offentligt i den mån det är möjligt mot bakgrund av byggherrens motiv och intressen. En förteckning som visar företag, datum, ändamål, ytor och antal lägenheter upprättas och förs som en uppföljning av gjorda markanvisningar för både markreservationer och markanvisningsavtal. Markanvisningen förs in i registret så snart denna kan göras offentlig. Anvisningar för bostäder och anvisningar för verksamheter skiljs åt. Markanvisningar för bostäder kan oftast föras in direkt medan en markanvisning för verksamheter kan vara mer känslig att offentliggöra i ett tidigt skede.¹⁸²

Malmö stad äger mycket mark och ett av fastighetskontorets mål är att hålla prissättningen på en rimlig nivå som innebär att exploateringskostnaderna täcks och att skälig del av markvärdestegringen tillfaller staden. Kommunen använder sig av en ortsprismetod för att identifiera det marknadspris som marken säljs för. Kommunens uppfattning är dock att inte vara prisdrivande, vilket gör att kommunens prissättning

¹⁸² *Markanvisningspolicy*, s. 12-17.

ligger lite i underkant. Kommunen försöker direktfördela marken jämnt, så ingen byggherre blir mer gynnad än någon annan. Markpriset differentierar inte på upplåtelseform. Men kommunen vill underlätta produktionen av hyresrätter, och påverkar genom tilldelning av mark.¹⁸³

I Stadsrevisionens granskning framkommer att intervjuade byggherrar anser att kommunens markpriser är alltför höga relativt de grannkommuner som Malmö konkurrerar med om bostäder till barnfamiljerna. Det anses särskilt gälla när marken upplåts med tomträtt med subventionerad avgäld för hyresrätter.¹⁸⁴

5.4 Jönköping

Tekniska nämnden beslutar om markanvisningar i Jönköpings kommun och ger i uppdrag till tekniska kontorets mark- och exploateringsavdelning att ta fram förslag på lämpliga byggherrar. Kommunen tillämpar två olika metoder för markanvisningar. Normalt används ett jämförelseförfarande men även direktanvisningar förekommer. Jönköpings metoder och urvalskriterier vid markanvisning är till stora delar likartade de som används i Malmö och presenterades ovan.¹⁸⁵

Vid ett jämförelseförfarande för ett större innerstadsprojekt var bedömningsgrunderna erbjudet markpris, gestaltning och miljö med en viktning på 1/3 för vardera aspekten. Här fick således byggherrarna lämna förslag till markpris, vilket spelade en betydande roll för markanvisningen. För projekt i Jönköpings ytterområden tillämpas som regel de tomtpriser som kommunfullmäktige har beslut om. Detta anges i inbjudan och de intresserade byggherrarna vet då markpriset (och även va-taxan) redan när förslaget lämnas in. Jönköping har en relativt detaljerad markprislista men diskussioner har förts om att övergå till värderingar i vissa fall. I centrala lägen kommer kommunen förmodligen i framtiden begära anbud på markpriset av byggherrarna.¹⁸⁶

5.5 Halmstad

Halmstad saknar, till skillnad från de andra jämförelsekommunerna, en policy för markanvisningar. Däremot finns en indirekt policy som används av kommunen. De byggherrar som blir direktanvisade är alltid kontrollerat och dokumenterat skickliga och ekonomiskt stabila. Halmstads kommun har hittills inte markanvisat till exploatörer som är helt nya på marknaden. De som tidigare gjort bra ifrån sig får också komma tillbaka. Halmstad har också kontakt med andra kommuner för informationsutbyte angående olika byggherrar.

¹⁸³ *Markpolitik och kommunala markpriser*, s. 72-73.

¹⁸⁴ *Hur fungerar bostadsförsörjningen?*, s. 80-81.

¹⁸⁵ *Markanvisningspolicy för bostäder*, mark och exploatering vid tekniska kontret Jönköpings kommun (2009) s.1-4.

¹⁸⁶ Seth Möllås, E-post (19.10.2010).

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

Markanvisningstävlingar har hållits fem gånger sedan år 1990 och priset har varit en delfaktor, ibland av mindre och ibland av större betydelse. Prissättningen baseras på marknadsvärdet, eller strax därunder. Priset bestäms i samband med markanvisningen men ingen indexreglering används. Det har inte ansetts vara lämpligt då tidsperioden mellan en markanvisning och överlåtelse är högst 12 månader.¹⁸⁷

¹⁸⁷ Tommy Andersson, munt.telefonsamtal (16.12.2010).

6 Analys - potentiella förändringar

I detta kapitel redovisas förslag på potentiella förbättringar i arbetssätt och möjliga lösningar av de problem som identifierades i avsnitt 4.5, i både försäljningsprocessen och värderingsförfarandet. Kommunens mål är att få marknadsmässig betalning vid försäljningar av exploateringsmark. Det enda sättet att uppfylla målet är att få kännedom om motpartens reservationspris. Detta kan kommunen antingen få reda på genom ett anbudsförfarande på markpriset eller genom beräkning/bedömning av fastighetens marknadsvärde.

6.1 I försäljningsprocessen

Nedan följer förslag på några förändringar som borde övervägas i samband med försäljningsprocessen.

6.1.1 Tidigare överenskommelser

En möjlig lösning på problemet med ”inlåsningseffekten” är att förändra kommunens försäljningsprocess av exploateringsmark/byggrätter på ett sätt som skulle innebära att prisförhandlingarna blir mer fria än vad de är idag. Ett förslag på en åtgärd med en sådan effekt är att komma överens om ett pris i ett tidigt skede av exploateringsprocessen. Även exploatörer har visat intresse för denna idé och det bör skapa arbetsro för båda parter. Det kan vara en fördel att få reda på alla förutsättningar, inklusive markkostnadsposten, redan inför påbörjandet av projekteringsarbetet.

Om förhandlingarna inte leder till en överenskommelse av priset på tomtmarken, kommer det att resultera i att ingen markanvisning sker. Kommunen kan istället vända sig till någon annan intressent. För att dra det till en ytterlighet kan det nuvarande problemet beskrivas genom att kommunen ofta inte har något val att dra sig ur förhandlingen och blir istället i stort sätt tvingade att acceptera ogynnsamma markpriser. Med denna metod skulle båda parter komma fram till ett pris som de är nöjda med. Om byggherren vid överlåtelsetidpunkten inte kan betala det sedan tidigt avtalade priset, går markanvisningen åter. Byggherren kommer därmed inte gå med på förutsättningar denne inte kan hålla och båda parter får en klar uppfattning om situationen i ett tidigt skede av exploateringen.

Att kommunen har sett fördelar i att kunna förhandla om priset i samband med detaljplanens antagande beror på att priset antas bli mer träffsäkert på detta vis eftersom förutsättningarna är tydligt definierade och det inte finns någon tidsperiod med risk för ogynnsamma värdeförändringar. Istället har konsekvenser med en inlåsningseffekt till byggherren accepterats. Anledningen till att en sen överenskommelse om priset uppfattas ge bättre betalning beror på att tidigare försök med s.k. föravtal inte har varit lyckade. Kommunen upplevde att köpeskillingen i

dessa fall inte har blivit korrekt, men detta beror på ett otillräckligt utformat avtal i fråga om de prisjusteringar som rimligtvis bör göras i efterhand vid tidiga överenskommelser, framförallt i de fall tiden blir utdragen.

En värdering som sker lång tid innan betalning innebär vissa bedömningar om framtiden. Vissa uppskattningar är enklare än andra. Det finns framförallt tre delar i en markförsäljning som i efterhand kan bli föremål för diskussion p.g.a. av de förändringar som kan ske under tidsperioden mellan en överenskommelse och betalning. De svårbedömda delarna vid tidig prissättning av mark med byggrätt är marknadsutvecklingen, exploateringsgraden samt svårförutsedda produktionskostnader p.g.a. tomtens beskaffenhet (framförallt miljöbelastningar).¹⁸⁸ I nästkommande stycken presenteras några förslag på hur delarna kan hanteras vid markförsäljningar.

6.1.1.1 Reglering för markens värdeutveckling

Den slutliga köpeskillingen borde regleras av ett index som följer den relevanta marknaden för försäljningsobjektet. Priset borde justeras för tiden som har gått mellan avtalsskrivandet och erläggandet av köpeskillingen, just för att fånga upp den värdeförändring som skett under den nämnda tidsperioden. Den primära frågan är vilket index som borde användas vid en sådan beräkning. Med tanke på att byggrättens definition (värdet uppkommer från bebyggda fastigheters värde) är någon form av fastighetsindex att föredra framför konsumentprisindex.

SFI (Svenskt fastighetsindex) eller Statistiska Centralbyråns (SCB) fastighetsindex är de mest välkända. Att konstruera ett index utifrån fastighetstaxeringen har nackdelen att taxeringsvärdet endast uppdateras var tredje år. Valet av lämpligt index ska bestämmas med hänsyn till för- och nackdelar i deras uppbyggnad. Vid indexvalet är viktigt att rätt bebyggd fastighetsenhet mäts och att värdeförändringen speglar just Göteborgsområdet. Avgörande för avtalsklausulens utformning bör bl.a. vara hur ofta indexet uppdateras.

SFI:s beräknade värdeutveckling för bostäder och kontor kan användas för att beräkna framtida värden av bebyggda fastigheter, men inte på obebyggda fastigheter eller markområden. Obebyggda fastigheters värde genereras av mellanskillnaden av värdet i färdigt (uthyrt skick) och byggkostnaden, samt en bedömning av hur stor andel av denna restpost som ska belöpa på byggrättsvärdet. Värdet i färdigt och uthyrt skick är beroende av hyror, driftkostnad och direktavkastning, exempelvis från SFI, medan byggkostnaden är beroende av konjunktur, materialkostnad och arbetskostnader. SFI:s nyckeltal på främst värdeutveckling men också direktavkastning, kan vara användbara i delar av beräkningen för tillskapande av ett indextal som är användbart för bedömning av framtida värden på mark byggrätt. Dock inte som ensamt nyckeltal.¹⁸⁹

¹⁸⁸ Ulf Täng, muntl. samtal (2.12.2010).

¹⁸⁹ Gunnar Sköldeberg Gunnar, *PM angående användning av Svenskt Fastighetsindex för att beskriva utveckling av priser på hyresfastigheter i Göteborg* (2010).

Avsikten är att indexet ska återspegla byggrättsvärdeutvecklingen i så stor grad som möjligt. Frågan är hur ett sådant index ska vara uppbyggt – ett ensamt index eller ett konstruerat index med kombination av flera (med lämplig relativ viktning). Hur väl detta index har stämt överens med verkligheten går att kontrollera i efterhand, vilket innebär att indexet kan anpassas och förbättras allteftersom fler projekt genomförs och en större erfarenhetsbas tillgodogjorts.¹⁹⁰

Värdet på byggrätten uppkommer från värdet på färdig fastighet. Just därför borde värdeutvecklingen av exploateringsmarken kunna uppskattas genom värdeutvecklingen av färdiga fastigheter. Under förutsättning att priset idag tar hänsyn till den risk byggherren tar. Sedan är frågan vem som bör bära risken för ökade byggkostnader. Om kommunen bör bära dem så ska detta index kanske även ta hänsyn till byggkostnadsutvecklingen. Mer specificerat innebär detta:

- Med fast pris (utan index) tar byggherren risken att byggrätten minskar i värde eller att byggkostnaderna ökar. Kommunen tar då ingen risk.
- Med ett index för fastighetsvärden finns för byggherren endast risken för ökade byggkostnader kvar, medan kommunen istället tar på sig risken för minskande fastighetsvärden.
- Med index för båda delar, är båda riskerna eliminerade för byggherren och kommunen bär dem istället. Om fastighetsvärden minskar eller byggkostnaderna ökar, får kommunen mindre betalt än förväntat.

Det är viktigt att särskilja på risk för högre utgifter, och förlorad chans till ökade inkomster. Förlorad chans till inkomster är priset för att bli av med risk. Kommunen kräver lägre riskkompensation än byggherren. Byggherren går kanske med på att betala så pass mycket mer ifall de slipper risken för sjunkande fastighetsvärden, att kommunen tycker att den prisökningen räcker som riskpremie. Eventuell sammanvägning av index bör göras i proportion till respektive värden, d.v.s. värde på färdig fastighet respektive byggkostnader. Slutsatsen i samband med ett indextillskapande är att kommunen måste avgöra hur stor del av risken den är beredd att bära.¹⁹¹

Det är troligt att prisutvecklingen på en fastighet med byggrätt motsvarar en bebyggd fastighet, med förutsättningen att de är avsedda för samma ändamål. Dock motverkas hypotesen delvis av exempel från finanskrisen, där byggrättsnettona borde ha försvunnit ifall prisutvecklingen följs åt. Istället visade det sig att priset på bebyggda fastigheter minskade med 5 %, medan priserna på mark med byggrätt sjönk uppemot 50 %. Det ska tilläggas att byggrättsfastigheternas prisutveckling under finanskrisen var svårbedömd, då inga eller få köp av sådan mark gjordes under perioden.¹⁹²

¹⁹⁰ Ove Skillbäck, muntl. samtal (28.10.2010).

¹⁹¹ Ingemar Bengtsson, E-post (30.11.2010).

¹⁹² Joachim Wallmark, muntl. samtal (1.11.2010).

Skillbäck¹⁹³ anser att värdeutvecklingen för en byggrätt kan jämföras med värdeutvecklingen för bebyggda fastigheter av samma typ och därför borde alltså någon form av fastighetsindex vara lämpligt. Stockholms kommun använder denna indextyp vid sina uppgörelser och därför borde det duga även för Göteborg. Det bör vara mer lämpligt än konsumentprisindex, som har använts i något tidigare fall. Förfaringssättet kan användas för att säkerställa prisutvecklingen för bostadsrättstomter. Byggarens/exploatörens utfall är beroende av hur byggpriserna utvecklas. I enighet med diskussionen om riskdelning kan det alltså vara en idé att justera/reglera slutligt pris med hänsyn till byggkostnadernas utveckling.

I fastighetsindexet finns ju hänsyn tagen till byggkostnadernas utveckling också, men dessa är ju historiska. Eftersom värdeutvecklingen för byggrätt avser förväntning om förädlingsvärde som grundas i avkastningsförmåga inte kostnadstäckning är det inte helt logiskt att konstruera ett sammansatt index med byggkostnadsindex. Det är mer naturligt att göra prisberäkningen i två steg, först indexberäkning med stöd av fastighetsindex. Därefter justeras priset med avseende på byggkostnadsutvecklingen, men endast för onormal sådan. Följdfrågan är vad som ska anses som onormal kostnadsutveckling. Detta behöver studeras och beräknas närmare innan några säkra svar kan fastställas, men en tanke är kostnadsutvecklingen med avdrag för konsumentprisindex.

Slutsatsen är att fastighetsindex duger för att justera byggrättsvärden i tiden. När det gäller riskfördelning kan det vara motiverat med någon form av justeringsmöjlighet på slutligt pris med hänsyn tagen till byggkostnadsutveckling.

6.1.1.2 Reglering för ändrad exploateringsgrad

Genom att komma överens om ett byggrättsfastighetens pris i kronor/m² BTA elimineras problemet som finns när ett fast pris redan finns bestämt och har baserats på en viss area byggrätt som därefter har förändrats.

Om överlåtelse sker genom fastighetsreglering och betalning sker i anslutning till fastighetsbildningsbeslutet, borde priset kunna anges per kvadratmeter. I samband med överlåtelse genom köpekontrakt, ska stämpelskatt utgå och köpebrev upprättas. I de fallen har fastighetskontoret uppfattat att en fast köpeskilling bör anges. Köpebrevet är den handling som köparen söker lagfart med och det brukar exploatören vilja göra i ett tidigt skede. Fastighetskontorets jurister har undersökt problematiken i samband med något projekt, och då kommit fram till att det även vid köp går att reglera köpeskillingen per BTA. Det har använts i några få fall.¹⁹⁴

6.1.1.3 Reglering för svårförutsedda produktionskostnader

Den tredje osäkra faktorn som kan bli avgörande för byggrättens värde är de svårförutsedda produktionskostnaderna som hör till tomtens beskaffenhet. Ofta kan de regelbundna byggkostnaderna bestämmas med relativt god precision och dessa

¹⁹³ Ove Skillbäck, E-post (5.1.2011).

¹⁹⁴ Charlotta Cedergren, E-post (22.12.2010).

varierar inte med fastighetens läge. Det svårbedömda är istället de produktionskostnader som är beroende av den specifika tomtens beskaffenhet. Kostnader för grundläggning, besvärlig terräng och miljöbelastningar är faktorer som blir helt kända först när byggnationen är färdigställd. Detta är ett kostnadsintervall som kan variera stort och som ofta är svårbestämt vid en tidig värderingstidpunkt.¹⁹⁵

En oförutsedd miljösaneringskostnad kan leda till ett mycket litet byggrättvärdesnetto, men problemet är att det ofta i ett tidigt skede är svårt att bedöma hur stor en sådan kostnad kan bli. För att klargöra problematiken med ett exempel kan vi förutsätta att en färdig fastighet värderas till tre miljoner kronor samtidigt som byggkostnaden (på grund av svårförutsedda produktionskostnader) kan bli alltifrån en till två miljoner kronor. Det betyder att residualen som genererar byggrättsvärdet kommer att variera inom samma intervall.¹⁹⁶

Miljöbelastningar upplevs i särklass svårast att hantera. Ofta skrivs en friskrivning om miljöbelastning i värderingsutlåtandet. I byggbranschen finns helt enkelt inte samma erfarenhet om miljöproblem som för problem med terräng och grundläggning.¹⁹⁷ Enligt miljöbalken är det primärt verksamhetsutövaren (dvs. förorenaren) som är skyldig att se till att efterbehandlingen av förorenade fastigheter genomförs. Ökade skyldigheter har inneburit att aktörer i större utsträckning genomför miljöundersökningar. Konsekvenserna av friskrivningarna kan bli att föroreningens negativa inverkan inte diskonteras fastighetsvärdet som följaktligen blir övervärderat. Ofta innebär det att endera parten, vanligtvis säljaren, förbinder sig att stå för de eventuella saneringskostnader som kan uppstå.¹⁹⁸

Enligt Bengtsson¹⁹⁹ kan risken för svårförutsedda produktionskostnader delas upp i två delar:

- De problem som går att upptäcka med en rimlig grundlig undersökning.
- De problem som är genuint oupptäckbara på förhand.

När det gäller de sistnämnda problemen, borde kommunen vara en bättre riskbärare än byggherren, d.v.s. att byggherren kräver en större nedsättning av priset för att ta på sig risken än vad kommunen värderar risken till. Därmed talar det för att priset på något sätt ska justeras i efterhand. Detta förutsatt att de extra kostnaderna är möjliga att fastställa objektivt.

När det gäller de upptäckbara problemen bör rimligen kommunen betala för att genomföra underökningar så att de upptäcks. Det kommer förstås också medföra att kommunen står för de extra kostnader som krävs, vilket väl är rimligt eftersom det innebär att marken säljs till sitt sanna värde.

¹⁹⁵ Ulf Täng, muntl. samtal (2.12.2010).

¹⁹⁶ Ulf Täng, muntl. samtal (2.12.2010).

¹⁹⁷ Ove Skillbäck, muntl. samtal (6.12.2010).

¹⁹⁸ *Fastighetekonomisk analys och fastighetsrätt, Fastighetsnomenklatur*, s. 264.

¹⁹⁹ Ingemar Bengtsson, E-post (21.12.2010).

Resonemanget kan härledas från riskfördelningsteori.²⁰⁰ Learned Hand's rule lyder enligt följande,

p' = förändringen av skada ifall åtgärd vidtages

B' = förändringen av försiktighetskostnaderna ifall åtgärden vidtages

L = skadans kostnad

Om $B' < p' \cdot L$, så skall åtgärden vidtas, annars har vederbörande uppträtt vårdslöst på ett sätt som är skadestandsgrundande.

Risken ska alltså undanröjas endast när så är effektivt. En del risk är inte alltid effektiv att undanröja och vem som bär denna återstående risk bäst avgörs i två steg. Först handlar frågan om riskaversion versus riskneutralitet och därefter om vem som billigast kan försäkra sig.

6.1.2 Flexibla detaljplaner

Att markanvisa och samtidigt komma överens om priset, i ett sent skede, ger också effekten att inlåsning till byggherren elimineras. Kommunen arbetar redan med en utveckling av denna markanvisningsmetod och den är därför inte aktuell för en närmare undersökning i denna studie.

6.1.3 Tävlings- och anbudsförfarande

Vidare finns alternativet att stegvis släppa på direktanvisningsförandet och använda fler tävlingsformer vid markanvisning. Detta skulle naturligtvis resultera i ett facit för vad marknaden är beredd att betala för exploateringsmark. Förslaget är att det skulle räcka med något enstaka markanvisningstävling per år med ett huvudsakligt syfte att ge en prisbild för byggrättsmark i olika lägen i staden. Ett rent anbudsförfarande om markpriserna är, som redan redovisats, inte politiskt genomförbart i Göteborg.

Lösningen vid markanvisning behöver inte vara rena anbudstävlingar om markpriset. Kanske skulle anbudstävlingar kunna bli intressanta ifall kraven för att delta i en sådan tävling skulle utformas så att de blir väldigt hårt reglerade och att kommunen redan inledningsvis definierar alla sina förutsättningar för en eventuell byggherre. Kommunen har redan i flera lyckade projekt använt ett tävlingsförfarande där en sammanvägd bedömning av projektets kvalitet genomförs. Markpriset har varit och bör vara en betydande delfaktor. Ledstjärnan behöver således inte vara högstbjudande, utan istället bästbjudande. Kvalitetstävlingar kan också leda till en utveckling av marknaden på andra plan. Marknadens kreativitet sätts på prov och det kan leda till intressanta lösningar inom exempelvis miljö- och arkitekturfrågor.

²⁰⁰ Ingemar Bengtsson, *Värderingar – ansvar och värde* (2010).

Metoden skulle vara en kontroll på om markpriserna vid direktanvisning håller en marknadsmässig nivå. Eftersom det är en omständlig och relativt tung process med upprättande av anbudsunderlag, utvärdering mm. kan det räcka med någon enstaka tävling per år. Detta för att ”ta temperaturen” på marknaden och ge bättre och starkare bedömnings- respektive förhandlingsunderlag för andra markanvisningsprojekt.

Den nuvarande metoden har använts i många år och bedöms hålla nere bostadspriserna genom att inte införa konkurrens vid markanvisning.²⁰¹ Relationer är vanliga i byggbranschen och det är således ingen fri, öppen eller perfekt marknad. Prissättningsproblematiken kan bli lättare att lösa ifall denna kultur bryts och markförsäljningen konkurrensutsätts i en större utsträckning.²⁰²

6.1.3.1 Situationen i Helsingfors

Referens till avsnittet är i huvudsak ett dokument.²⁰³ För att belysa just detta område följer nedan en kort beskrivning av hur marktävlingsförfarandet hanteras i grannlandet Finlands huvudstad, Helsingfors.

Helsingfors Stads omfattande markinnehav skapar goda förutsättningar att utveckla staden genom planläggning och markpolitiska strategier. Kommunalt planmonopol fungerar på samma vis som i Sverige. Ett annat viktigt styrmedel är fastighetsnämndens markanvisningar. Omkring 70-80 % av exploateringen i Helsingfors sker på ursprungligen kommunägd mark.

Under 1990-talet började Helsingfors att arbeta med markanvisningstävlingar. Högst 20 % av byggrätterna anvisas genom ett tävlingsförvarande och i de flesta fall genomförs endast kvalitetstävlingar. Anbudstävlingar görs i en mycket begränsad omfattning och har som enda egentliga syfte att ge kunskap om marknadssituationen och därmed kunna använda sig av adekvata priser vid övriga markanvisningar. Kombinationen med kvalitetstävling och anbud på marken har bara provats en gång. Fastighetskontoret i Helsingfors ser denna tävlingsform som svårhanterlig.

Tävlingarna sker i öppen form, vilket innebär att ingen byggintressent nekas att vara med. Alla väljer dock inte att delta, bland annat eftersom förfarandet anses betungande och enbart intressenten med det vinnande förslaget får betalt. En stor del av den mark som överlåts för bostadsbyggande sker genom arrende. Ofta fastställs arrendenivån som en förutsättning för de tävlande. Även bostädernas försäljningspris kan bestämmas i förväg. Villkoren i övrigt för överlåtelse av mark regleras genom markanvisningsavtal.

Marknadsvärde är utgångspunkten vid markförsäljning. De senaste åren har markanvisningstävlingarna i de flesta fall skett med en färdig plan som grund.

²⁰¹ Ove Skillbäck, muntl. samtal (21.9.2010).

²⁰² Joachim Wallmark, muntl. samtal (1.11.2010).

²⁰³ Stephan Cedergren, *Redovisning av Helsingfors modell för markanvisnings- och arkitekttävlingar* (2008) s.1-6.

Planerna kan ibland vara relativt detaljstyrda och i andra fall är de mer flexibla. Ofta sker markanvisningar inom samma område till flera aktörer i syfte att få såväl ökad konkurrens som ökad mångfald. Det är ingen större skillnad i prissättningsmetoderna för direktanvisningar och markanvisningstävlingar. Ibland sätts priset i ett tidigt skede och räknas upp med index.²⁰⁴

Tävlingarna har medfört att fler aktörer har kommit in på marknaden och att konkurrensen har förbättrats. Stadsbyggandet har utvecklats på ett positivt sätt och tävlingarna har haft positiva effekter för den kommunala ekonomin. Byggintressenterna anser att tävlingsförfarandet är betungande och resurskrävande. Vanliga synpunkter är att de tävlingshandlingar som ska sändas in till fastighetskontoret måste förenklas och göras mindre omfattande samt att markanvisningar ska göras tidigare i processen. För fastighetskontorets del är inte anbudstävlingarna särskilt betungande. Däremot är kvalitetstävlingarna resurskrävande, men de anses ge ett bra resultat. Tävlingsformen används därför selektivt genom att endast lämpliga områden för ett tävlingsförfarande väljs ut. Det sker dock en successiv utveckling i takt med att erfarenheterna från tävlingar ökar.

6.2 Alternativa värderingsmetoder för mark med byggrätt

Avsnittet belyser ett par förslag på förhållningssätt inom byggrättsvärdering. Ett bättre utvecklat förfarande vid byggrättsvärdering skulle fungera som ett starkare underlag i förhandlingarna och slutligen också påverka priset. Detta skulle kunna ske med bättre värderingsmetoder och värderingsunderlag, framförallt om åsikterna kommer från en tredje part. Dock är en i grunden ny värderingsmetod inte rimlig.

6.2.1 Markvärde som andel av totalvärde

Inom ramen för fastighetskontorets uppdrag skulle synsättet att uppfatta mark som en andel av fastighetens totalvärde i färdigt skick analyseras. Med andra ord en analys av en metod som kan vara ett komplement till restpostbedömningen genom produktionskostnadsmetoden.

Om markvärdet är något som betraktas vara stabilt över tiden och inte särskilt känsligt för antagna parametrar och förändringar, kan det finnas en fördel i att uppfatta marken på detta vis. I det fallet fördelas variationen mellan både mark- och byggnadsvärdet medan all variation tillfaller marken i residualmodellen. Det medför att markvärdet (i den relativa modellen) blir mer stabilt och mindre känsligt för antaganden av indata och prisbildande faktorer. Frågan är hur procentsatsen mark skall fastställas. Nedan beskrivs två fall, dels när marken utgör en fast andel av det potentiella totalvärdet (dvs. en värdering av fastighet i färdigt skick) och när marken bedöms utgöra en stigande andel i takt med ett stigande totalvärde.

²⁰⁴ Stephan Cedergren, E-post (14.10.2010).

Viktigt att klargöra, för att inte några tvetydigheter ska uppstå, är att avsnittet behandlar värdering av byggrätten inför en exploatering. Proportionering av markvärde och byggnadsvärde är till stor del ointressant efter att tomten har blivit bebyggt, förutom i taxeringssammanhang. Det intressanta är att bedöma vad en exploatör/investerare är beredd att betala för den framtida nytta/avkastning som finns i att förvärva en obebyggd fastighet, förädla den genom byggnation och sedan förvalta alternativt sälja fastigheten.

6.2.1.1 Fast andel

En aspekt i jämförelsen mellan den residuala respektive relativa markvärdesbedömningsmodellen är skillnaden i hur markvärdet skulle förändras när det sker värdeförändringar i totalvärdet. Om det totala fastighetsvärdet stiger, kommer markvärdet i den relativa modellen att stiga betydligt långsammare än vad som är fallet i en residual modell. Följande beräkning belyser synpunkten.

En färdig fastighet bedöms vara värd 10 miljoner kronor, varav byggnaden är värd 8 miljoner kronor och marken således 2 miljoner kronor. Andelen markvärde av det totala fastighetsvärdet är $2/10 = 20\%$. Frågan är vad som händer vid antagandet att det totala fastighetsvärdet stiger med 10 % och innebär ett nytt värde på 11 miljoner kronor för färdig fastighet. Byggekostnaderna antas vara konstanta, både före och efter fastighetens värdestegring. Markvärdet förändras på följande vis vid användning av de olika bedömningsmetoderna.

- *Residual modell:* Markvärdet i detta fall blir $11 - 8 = 3$ miljoner kr. Med andra ord ökar markvärdet med 1 miljon kronor eller med 50 %.
- *Relativ modell:* Markvärdet blir $2 \cdot 1,1 = 2,2$ miljoner kronor. Detta innebär alltså en värdeökning på 0,2 miljoner kronor eller 10 %. Resten av värdestegringen tillfaller byggnaden.

Värdet på byggnaden bör inte förändras eftersom det fortfarande går att bygga till samma pris som tidigare. Denna slutsats innebär att residualmodellen är mer logisk. Om det totala fastighetsvärdet ändras, är det alltså i första hand marken som bör påverkas.²⁰⁵ På lång sikt påverkas fastighetsvärdet av byggkostnaden generellt, men inte av att byggkostnaderna temporärt är högre (eller högre för just ett projekt). 98 % av fastigheterna finns redan och värdet av fastigheten beror på nyttan av densamma.²⁰⁶ Ett stort frågetecken är dessutom hur markandelen skall bestämmas i en metod där marken utgörs av en fast andel av totalvärdet.

6.2.1.2 Stigande andel enligt fastighetstaxeringens tomtvärdetabell

Tomtvärdetabellens uppbyggnad är redovisad i denna rapport och frågan är om den kan ha någon tillämpning vid byggrättsvärdering.

²⁰⁵ Ingemar Bengtsson, muntl. Samtal (29.9.2010).

²⁰⁶ Ingemar Bengtsson, E-post (6.12.2010).

Tomtvärdetabellen speglar inte verkligheten tillräckligt bra, vilket beror på att den inte är uppbyggd av ett tillförlitligt material. Exempelvis tar fastighetstaxeringen inte hänsyn till om det handlar om en byggrätt för ett hyreshus eller en bostadsrätt. Det blir istället ett en hopblandning med effekten att tomtmark för hyresrätt blir för högt taxerad medan bostadsrätternas tomtmark i sin tur blir undervärderad i taxeringen. Vidare är riktvärdena uppbyggda av för få överlåtelse, samtidigt som många av dem ursprungligen inte har varit ”rena”. Fastighetstaxeringen fungerar dock bra som schablon.²⁰⁷ Förslaget med att värdera byggrätten som en andel av totalvärdet, utifrån tomtvärdetabellen bör inte vara lämpligt. Anledningen är eftersom tabellen är uppbyggd av tidigare markköp som satts i relation till värdet på bebyggda fastigheter, vilket innebär att problemet egentligen kvarstår.²⁰⁸

Fastighetskontoret använder redan tomtvärdetabellen som en kompletteringsmetod vid markvärderingar. Att uppfatta markvärdet på detta vis har fördelen att det ger stabila värden som inte är lika känsliga som bedömning genom en ren restpostberäkning. Dessutom kan den vara användbar i de fall det saknas ett tillräckligt ortprismaterial inom ett område.²⁰⁹

6.2.1.3 Markandel i projektkalkyler

En viktig fråga är synen på hur byggrättsvärden ska beräknas/bedömas. Det vanliga sättet, residualmetoden, är otvetydigt mest vanlig. Metoden kommer alltid att användas just för att den är naturlig. Dock bör den både känslighetsredovisas och kompletteras med andra metoder – t.ex. fleråriga projektkalkyler. Det skulle ge säkrare värdebedömningar och mer information till förhandlare/aktörer.

Markvärdeandelen borde användas i mer långsiktiga kalkyler/analyser för att klargöra vad en fastighet ”tål” för markvärde i en projektkalkyl. De kalkyler som används till stöd för värdering idag görs på ettårsbasis och upplevs alltför opålitliga på grund av den osäkerhet som finns i indata. Dessa kalkyler ger ofta för svagt stöd för lägesvärden - särskilt för de områden som på längre sikt kan få ökande attraktivitet. Det borde göras mer prognostiserande analyser eftersom de kalkyler/analyser som nu görs i huvudsak är baserade på historisk eller dagsaktuell fakta.²¹⁰

6.2.2 Jämförelse med andra städer

Ifall produktionskostnaden runt om i Sverige är konstant (undersökning har visat att det inte finns några större byggkostnadsskillnader mellan olika städer i landet²¹¹) och ifall byggherrens resonemang kring risk och vinst inte skiljer sig åt mellan städerna,

²⁰⁷ Gunnar Sköldeberg, muntl. samtal (3.11.2010).

²⁰⁸ Joachim Wallmark, muntl. samtal. (1.11.2010).

²⁰⁹ Ove Skillbäck, muntl. samtal (28.10.2010).

²¹⁰ Ove Skillbäck, E-post (5.1.2011).

²¹¹ *Produktionskostnader för nyproduktion av flerbostadshus – En jämförelse mellan tre projekt i Stockholm, Norrköping och Linköping*, Boverket Byggkostnadsforum (2009) s. 55.

borde andelarna markvärde respektive byggnadsvärde av totalvärdet på fastigheter vara lika i landets olika städer för olika värden på färdiga fastigheter.

Detta innebär att Göteborg skulle kunna ha nytta av att studera markpriserna i Stockholm som sålts genom anbud. Förfarningssättet är att studera försåld exploateringsmark som är avsedd för samma ändamål som värderingsobjektet i Göteborg och där båda fastigheter bedöms ha samma värdenivå i färdigt skick. Markpriser borde alltså vara jämförbara mellan städerna förutsatt att rätt objekt betraktas. Två fastigheter (av samma flerbostadshustyp) som i färdigt skick bedöms vara lika mycket värda i de båda städerna borde alstra samma priser på marken. Detta eftersom kostnaden att uppföra byggnaden inte skiljer sig mellan städerna. Denna jämförelse borde därför påvisa skillnaden mellan helt marknadsfria priser/anbud (Stockholm) och priser som har påverkats av direktanvisningsförfarandet (Göteborg).

Det finns planer på ett tätare samarbete mellan städernas kontor. Dock har detta än så länge endast varit ett förslag som inte realiserats. Den föreslagna metoden kan därför bli aktuell i framtiden.²¹²

6.2.3 Värderingsuppgifter

6.2.3.1 Ortprismaterial

Även det nuvarande ortprisunderlaget kan förbättras. Kontorets värderingsenhet har på senare tid gjort ett stort jobb i just denna aspekt. Det är därför av stor vikt att återkoppla kontorets värderingsenhet för att meddela hur förhandlingarna har avslutats och för att registrera genomförda transaktioner.²¹³

6.2.3.2 Produktionskostnader

Rent beräkningsmässigt, finns de största problemen i byggrättsvärderingen vid uppskattningen av produktionskostnadsposten. Rapporten har visat att även värderingskonsultsidan skulle önska säkrare produktionskostnadsuppgifter för sina utlåtanen. Utöver de nuvarande bedömningsmetoderna för denna post, borde fastighetskontoret arbeta för att hitta fler säkra uppgifter.

Kommunen har redan haft planer på att inneförskaffa tydligare och säkrare byggkostnads kalkyler. Byggherrarna har naturligtvis bättre insyn i produktionskostnadsposten än vad kommunen har. Därför finns möjlighet för dem att hålla i värdefulla uppgifter och endast lämna ut sådant som passar dem. Det finns vissa företag som specialiserar sig på byggkostnadsvärdering och erbjuder uppgifter som även kommunen skulle kunna upphandla för att bygga upp ett säkrare värderingsunderlag att arbeta med. Frågan är ifall kommunen får tillräcklig framgång

²¹² Ove Skillbäck, E-post (5.1.2011).

²¹³ Ove Skillbäck, muntl. samtal (21.9.2010).

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

i detta då företagen sannolikt inte är beredda att överge sina huvudsakliga värderingsbeställare från den privata sidan.²¹⁴

Möjligen borde fastighetskontoret utnyttja möjligheten till samarbete med kontorets förvaltningsavdelning som besitter kunskap om bebyggda fastigheter. Vidare finns kommunalägda bolag som inte bygger i egen regi, utan upphandlar byggentreprenader genom att byggföretag lämnar anbud. Därigenom bör dessa kommunala aktörer inneha en god uppfattning om byggkostnaderna på marknaden. Detta är värdefulla uppgifter som fastighetskontoret borde överväga att ta del av.

²¹⁴ Ove Skillbäck, muntl. samtal (28.10.2010).

7 Diskussion och slutsatser

I detta kapitel diskuteras och sammanfattas rapportens viktigaste slutsatser utifrån de resultat och analyser som finns presenterade i tidigare kapitel. Syftets primära frågeställning handlar om hur fastighetskontoret bör bedriva sin försäljning av mark med byggrätt. I arbetet har problemen identifierats och förslag på förändringar har analyserats inom både försäljnings- och värderingsprocessen. Därför sker också indelningen av detta kapitel på samma vis. Avslutningsvis kommenteras syftets övriga frågeställningar och därtill presenteras författarens syn på rapporten samtidigt som möjligheter till vidareutveckling inom ämnet framförs.

Försäljningsförfarande

Det finns en risk i att kommunens intressen har motverkat varandra. Å ena sidan finns målet (som delvis är lagreglerat) att sälja mark till marknadsmässigt pris, men samtidigt ser kommunen stora fördelar i att kunna välja samarbetsexploatörer enligt egna preferenser genom direktanvisning. Dessa två intressen behöver inte motverka varandra, men det finns alltså en fara för att så redan har skett.

Flera delaktiga aktörer på värderingssidan anser att problemet är att prisförhandlingarna inte sker på ett sätt som motsvarar definitionen av marknadsvärde. På grund av tillvägagångssättet och försäljningsförfarandet, som noggrant har beskrivits i detta arbete, finns alltså i teorin en s.k. ”inlåsnings effekt” (bundenhet till en exploatör utan klara förutsättningar för markpriset) vid direktanvisning av mark. Hypotesen är att priset pga. obalans och partsrelationer har pressats nedåt och att alla markförsäljningar därför inte motsvarar kravet på marknadsvärde.

Finns det då bevis på att detta verkligen är fallet? Enligt genomförda intervjuer i denna rapport skall det i stadens mest eftertraktade lägen finnas klara indikationer (främst på grund av stora netton i byggrättsvärderingarna) om att byggherrar har utrymme att betala betydligt mer för marken än vad som för tillfället sker. I de sämre lägena kan det vara tvärtom, där priserna kan vara på gränsen till vad exploatörer klarar av. I dessa fall dyker problemen främst upp vid exploatering av hyresrättsprojekt. Detta är dock fortfarande endast misstankar utan några klara bevis; kanske är prissättningen inte alls felaktig. Frågan ifall kommunen får marknadsmässig betalning vid försäljningar av exploateringsmark kvarstår och är i nuläget svår att besvara.

Formellt gör fastighetskontoret inga misstag då kommunens mark säljs inom de intervall som oberoende värderingsutlåtanden anger. Samtidigt används de metoder som politiken i Göteborg förordar. Problemet med värderingarna är att de till en helt avgörande del är beroende av tidigare överlåtelse. Ifall priserna för tidigare genomförda direktanvisningar inte har varit marknadsmässiga, leder detta till en spiral som är svår att lämna. Det är inte rimligt att nya värderingar avviker för mycket ifrån tidigare överlåtelse, även om byggrättsresidualerna i stadens attraktiva delar alltså kan vara större än vad priserna ger sken av.

Den enklaste metoden att ta reda på en fastighets marknadsvärde är att använda någon form av tävlingsförfarande. Den kommunala politiken tillåter för tillfället inte ett rent markanbudsförfarande och metodvalet beror således inte enbart på fastighetskontoret. I arbetet redovisas många fördelar med det nuvarande arbetssättet. Dock ska det tilläggas att det politiska argumentet mot att inte använda sig av anbud, med förhoppning om att lägre markkostnader ska hålla nere boendekostnaderna, inte är rimligt eftersom exploatören alltid kommer att ta ut vad marknaden klarar av. Kommunen vill inte vara prispressande, men är samtidigt den enda försäljaren av sådan mark. Ett tävlingsförfarande hade medfört en bättre uppfattning om marknadsläget i Göteborg och samtidigt varit en kontroll ifall nuvarande priser är korrekta.

En av slutsatserna i denna rapport är att lösningen inte behöver vara att marken ska säljas till den exploatör som erbjuder det högsta priset. Istället kan kvalitetstävlingar, som Göteborg redan har erfarenhet av, användas. I en sådan tävling erhålls markanvisningen för det sammantaget bästa förslaget och inte enbart för det högst erbjudna markpriset. Priset bör istället vara en betydande faktor i bedömningen. Göteborg har redan gjort några framgångsrika försäljningar med denna metod och ytterligare fler planeras i framtiden. Slutsatsen är alltså något fler kvalitetstävlingar (med priset som delfaktor) vid markanvisningar av obebyggd mark, i fler olika lägen inom staden.

Förfarandet skulle ge en klarare bild av vad marknaden är beredd att betala för kommunal mark med byggrätt. Detta skulle dessutom vara ett bra underlag till värderingar och prispförhandlingar vid vanliga direktanvisningar, som fortfarande bör vara det dominanta markanvisningsförfarandet. Vad kommunen kräver av en byggherre regleras i tävlingsförutsättningarna samtidigt som metoden kan locka fram kreativitet och lösningar från marknaden inom områden som staden behöver hjälp med (arkitektur, miljö etc.). Nackdelen är att tävlingarna är kostnads- och resurskrävande. Det hade varit tillräckligt att arrangera några få tävlingar per år och kanske kanske skulle någon enstaka anbudstävling på markpriset också vara ett alternativ. Dock endast om förutsättningarna på företagen som deltar i denna tävling redan inledningsvis är detaljerat definierade. Även här skulle syftet vara att "känna av" marknaden.

Det finns två metoder för att kringgå den ovan nämnda inlåstheten och den förhandlingsproblematik detta kan innebära. Det handlar om förslagen om flexibla detaljplaner samt tidiga prisöverenskommelser. Att komma överens om priset i ett tidigare skede (redan vid markanvisningen) skulle få en del följder. En utdragen plan- och projekteringsprocess kan innebära stora värdeförändringar under tiden mellan det överenskomna priset och tidpunkten för slutligt genomförandeavtal. Frågan är hur dessa förändringar ska hanteras.

I rapporten presenteras därför några förslag på hur problemen kan angripas. Byggrättsmarkens värdeutveckling kan regleras med någon form av index. Ett annat problem är att exploateringsgraden är svår att förutse i ett tidigt skede. Dessutom

orsakas många osäkra markvärderingar av oförutsedda produktionskostnader på grund av tomtens beskaffenhet (framförallt miljöbelastningar). Skulle tidiga överenskommelser om priset innebära förändringar för framtida prisförhandlingar? Möjligen på sikt men även om prisöverenskommelsen sker i ett tidigt skede kommer erlagda priser från tidigare projekt att återopas. Fortfarande hade någon typ av marknadsavkänning krävts. Återigen kommer jag tillbaka till det som är arbetets huvudsakliga slutsats - att arbetssättet hade kunnat få nytt syre genom att, i en begränsad omfattning, öppna upp marknaden för försäljningar av kommunal exploateringsmark.

Flexibla planer ger möjlighet att i ett tidigt skede av detaljplanprocessen välja exploitör. Fastighetskontoret har redan utarbetat utredningar om förslaget och det har av den anledningen inte varit föremål för närmare undersökning i denna rapport.

Det krävs en omsorgsfull avvägning innan ett val om att förändra tillvägagångssättet kan genomföras. Den svåraste frågan bör vara ifall en metodförändring (som kan innebära högre markpriser) är förenlig med de kommunala bostadsförsörjningsmålen. Förändringar skulle dessutom kräva mycket resurser eftersom fastighetskontoret redan arbetar efter en mångårigt beprövad och inarbetad metod och frågan är om ändringarna i slutändan blir lönsamma. Vid eventuell omstrukturering i arbetsprocessen finns många lärdomar att hämta från andra kommuner runt om i Sverige. Det handlar framförallt om Malmö och Stockholm, vars syn på ämnesområdet skiljer sig en del från situationen i Göteborg. Principerna för hur dessa kommuner arbetar har skildrats arbetet.

Värderingsförfarande

Mitt eget förslag inom värderingsarbetet är att undersöka markförsäljningar i en annan stad där mark med byggrätt har sålts genom anbud, t.ex. genom att få stöd i värderingen från markpriserna i Stockholm. På detta vis skulle en jämförelse kunna göras med ett projekt i Stockholm, som är avsett för ett visst ändamål och där den bebyggda fastigheten är värderad till en viss nivå. Ifall ett likadant projekt i Göteborg är värderat till samma nivå i sitt färdiga skick, borde det överlåtna priset i Stockholm vara en god indikation på vad marken är värd i Göteborg. Denna slutsats kan göras ifall byggkostnaderna runtom i Sverige antas vara konstanta och ifall byggherren kräver samma vinst och riskkompensation i de båda städerna. Med andra ord borde residualen (skillnaden mellan färdig fastighet och produktionskostnader) till lika stor andel tillfalla marken i de båda städerna.

Rapporten diskuterar förslaget på mer långsiktiga kalkyler/analyser för att klargöra vad en fastighet "tål" i markvärde i en projektkalkyl. Dagens värderingsstödkalkyler görs på ettårsbasis och är alltför opålitliga med den osäkerhet som finns i indata med tanke på schabloniseringsgraden. Dessa kalkyler ger ofta för svagt stöd för lägesvärden, särskilt för de områden som på sikt kan få ökad attraktivitet. Mer prognostiserande analyser efterlyses än de kalkyler som idag främst baseras på historisk eller dagsaktuell fakta.

En ny metod för att värdera exploateringsmark är orimlig eftersom byggherren själv använder sig av residualmodellen vid beräkning/bedömning av sina markinvesteringar. Istället är det viktigaste redskapet för ett säkrare värderingsarbete att få en bättre insikt i exploatörens resonemang kring de olika posterna. Framförallt upplevs bedömning av produktionskostnaderna behöva stötts. Ett av mina förslag är att t.ex. att upprätta ett närmare samarbete med kommunala bostadsbolag som upphandlar byggentreprenader genom anbud. Dessa borde besitta en mycket god uppfattning och värdefull information om marknadens produktionskostnadsnivåer.

Avslutning

Rapporten fungerar som en utmärkt handbok för den viktigaste teorin inom kommunal exploatering och byggrättsvärdering, vilket också var två av rapportens frågeställningar. Ytterligare en av syftets frågeställningar resulterade i den grundliga jämförelsen av markförsäljningen i andra delar av landet, vilket också kan vara användbart för fastighetskontoret.

Ämnesområdet har varit intressant att studera och jag tycker att rapportens syfte och frågeställningar har uppfyllts och besvarats. Ibland har arbetsgången varit svår och utmanande pga. avsaknaden av en bred litteraturbas för ämnet byggrättsvärdering. Det har således inte funnits några handböcker att följa eller klara riktlinjer på vad som bör ingå i rapporten. Upplägget har därför till stor del blivit egenkomponerat med inriktning på de delar som har varit intressanta för fastighetskontoret. Min rapport är på flera vis övergriplig och beskriver inte på djupet hur fastighetskontoret borde sköta sitt markförsäljningsarbete. Anledningen är framförallt att arbetet täcker in ett brett spektrum av frågor och att det därför inte har funnits mer tid att i ett examensarbete noggrannare gå in på vissa av frågeställningarna.

Vid en eventuell vidareutveckling av ämnet hade det vara intressant att mer utförligt undersöka de delar som finns i kapitlet som analyserar potentiella förändringar. Ett exempel är att det hade varit intressant att mer ingående studera indexregleringen för markvärdeutvecklingen vid en tidig överenskommelse om priset. Detta skulle kunna resultera i förslag på en detaljerad uppbyggnad av ett värdeutvecklingsindex för exploateringsmark, och dessutom användning av detsamma i överlåtelseavtalet.

Inte heller de andra förslagen är på något vis uttömmande och det finns mycket att göra innan slutligt ställningstagande kan fastställas i dessa frågor. Ytterligare något som hade varit intressant att undersöka närmare är tomträttsincitamentet för produktion av hyresrätter och hur en exploatör långsiktigt kan bindas vid en upplåtelseform. Förhoppningen med rapporten var framförallt att ge fastighetskontoret en grundlig utredning och överblick av ämnet, med några principiella förslag och analyser på åtgärder i sitt arbete. Därmed bör fastighetskontoret nu ha en bra grund för vidare hantering av dessa problemområden.

8 Källförteckning/referenser

Tryckt förmedlad information

Anvisning av mark – bostäder. Göteborgs Stad Fastighetskontoret.

Anvisning av mark för bostäder – Policy och regler. 2010. Göteborgs Stad.

Bejrums, Håkan, Lundström, Stellan, 1995: *Fastighetsekonomi – Hyresfastigheter.* 4 uppl.

Bedömningsutlåtande, Ombyggnad av det före detta Renströmska sjukhusets huvudbyggnad till bostäder. Göteborgs Stad Fastighetsnämnden.

Bostadsbyggnade – begrepp och kostnadsfördelning, Centrala begrepp i bostadsbyggnadsprocessen i Göteborg. Sveriges byggindustrier, Fastighetsägarna och Fastighetskontoret.

Bostadsbyggnadet i Göteborg andra kvartalet 2010. 2010. Göteborgs Stad Fastighetskontoret.

Byggnad för en hållbar utveckling i Göteborg, Markanvisningstävling vid Lundby kyrkby – Tävlingsprogram. 2005. Göteborgs Stad.

Bäckman, Dan, 2009: *Värdeutlåtande, Värdering av del av fastigheterna Göteborg Guldheden 754:2 och Landala 709:2 Hyresrätter.* Göteborg Stad Fastighetskontoret.

Cedergren, Stephan, 2008: *Redovisning av Helsingfors modell för markanvisnings- och arkitekttävlingar.* Göteborgs Stad Fastighetskontoret.

Christensen, Finn Kjær, 2010: *When property value changes during urban development.* Aalborg: Department of Development and Planning Aalborg University.

Exploateringsprocessen. 2010. Göteborgs Stad Fastighetskontoret.

Fastighetskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma ärendebereidning Inkorgen. 2006. Göteborgs Stad.

Fastighetsvärdering. 2008. Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet.

Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt Fastighetsnomenklatur. 2005. 9 uppl. Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB.

Geltner, David & Miller, Norm, 2007: *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. 2.uppl. Mason: Thomas South-Western.

Granskning av ärendehantering av markanvisningar i sex kommuner. 2005. Statskontoret.

Hur fungerar bostadsförsörjningen? 2006. Statskontoret.

JM AB Årsredovisning 1999. 1999. Stockholm.

Johansson, Lars, 2010: *Hantering av förfrågningar om markanvisning på kommunägd mark*.

Kalbro, Thomas, 2007: *Markexploatering*. 3 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Markanvisningspolicy. 2007. Fastighetskontoret Malmö stad.

Markanvisningspolicy – Markanvisningens ABC i Stockholms Stad. Exploateringskontoret Stockholms Stad.

Markanvisningspolicy för bostäder. 2009. Mark och exploatering vid tekniska kontoret Jönköpings kommun.

Markanvändning i Skåne. 2009. Region Skåne, avdelningen för regional utveckling.

Markpolitik och kommunala markpriser. 2005. Boverket.

Plan- och exploateringsprocessen. 2010. Göteborgs Stad Fastighetskontoret.

PM 1 Förstudie flexibel plan. 2010. Göteborgs Stad.

Produktionskostnader för nyproduktion av flerbostadshus – En jämförelse mellan tre projekt i Stockholm, Norrköping och Linköping. 2009. Boverket Byggkostnadsforum.

Roos, Henrik, 2009: *PM Tomtvärdetabell*. Lantmäteriverket Fastighetsbildning. Gävle.

Samuelsson, Peter, 2008: *Fastighetstaxering - Principer och grundbegrepp, Värdering av hyreshus och industrienheter*.

Sjödin, Eije, Ekbäck, Peter, Kalbro, Thomas, Norell, Leif, 2007: *Markåtkomst och ersättning*. 2 uppl. Stockholm/Vällingby: Norstedts Juridik AB.

Skillbäck, Ove, 2009: *Värdeutlåtande, Göteborg Sannegården 734:9 del av, Värdering för exploatering*. Göteborgs Stad Fastighetskontoret.

Sköldeberg, Gunnar, 2010: *PM angående användning av Svenskt Fastighetsindex för att beskriva utveckling av priser på hyresfastigheter i Göteborg.*

“Tillsammans bygger vi staden”. Fastighetskontoret Göteborgs Stad.

Tomträtt och tomträttsavgäld. Stockholms Stad Exploateringskontoret.

Vasakronan Årsredovisning 2001. 2001. Vasakronan. Stockholm.

Westerberg, Kjell, m.fl., 2000: *Byggekonomiska termer.* Solna: Tekniska nomenklaturcentralen.

Wigfeldt, Åsa, 2009: *Försäljning av fastigheter och mark. Remiss av revisionsrapport 2008:18.* Stockholms Stad Exploateringskontoret.

Muntligt förmedlad information

Alm, Anders, exploateringsingenjör Fastighetskontoret Göteborgs Stad, muntl. samtal. (7.12.2010.)

Andersson, Tommy, exploateringsingenjör Samhällsbyggnadskontoret Halmstads kommun, 2010, muntl. telefonsamtal. (16.12.2010.)

Bengtsson, Ingemar, universitetslektor LTH, 2010: muntl. samtal. (24.8.2010.)

Bengtsson, Ingemar, universitetslektor LTH, 2010: muntl. samtal. (27.9.2010.)

Bolander, Stig, bolagslantmätare NCC, 2010: muntl. samtal. (10.12.2010.)

Cedergren, Charlotta, distriktschef Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (9.11.2010.)

Cedergren, Charlotta, distriktschef Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (16.11.2010.)

Ericsson, Anna, utvecklingsledare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (7.12.2010.)

Häggdahl, Lisa, projektledare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (26.11.2010.)

Johansson, Lars, utvecklingsledare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (18.10.2010.)

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

Johansson, Lars, utvecklingsledare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (2.12.2010.)

Johansson, Lars, utvecklingsledare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. telefonsamtal. (16.12.2010.)

Junker, Peter, avdelningschef Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (18.10.2010.)

Olsson, Håkan, fastighetsvärderare Forum Fastighetsekonomi AB, 2010: muntl. samtal. (5.11.2010.)

Skillbäck, Martin, biträdande avd.chef avd Stora Projekt Exploateringskontoret Stockholms Stad, 2010: muntl. telefonsamtal. (16.12.2010.)

Skillbäck, Ove, fastighetsvärderare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (7.12.2010.)

Skillbäck, Ove, fastighetsvärderare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (21.9.2010.)

Skillbäck, Ove, fastighetsvärderare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (28.10.2010.)

Sköldeberg, Gunnar, fastighetsvärderare GVI, 2010: muntl. Samtal. (3.11.2010.)

Torgeby, Matz, tfVD Egnahemsbolaget AB, 2010: muntl. Samtal. (18.10.2010.)

Täng, Ulf, utvecklingsledare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: muntl. samtal. (2.12.2010.)

Wallmark, Joachim, fastighetsvärderare NAI Svefa, 2010: muntl. samtal. (1.11.2010.)

Elektroniskt förmedlad information

Bengtsson, Ingemar, universitetslektor LTH, 2010: E-post. (30.11.2010.)

Bengtsson, Ingemar, universitetslektor LTH, 2010: E-post. (3.12.2010.)

Bengtsson, Ingemar, universitetslektor LTH, 2010: E-post. (6.12.2010.)

Bengtsson, Ingemar, universitetslektor LTH, 2010: E-post. (21.12.2010.)

Cedergren, Stephan, avdelningschef Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: E-post. (14.10.2010.)

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

Cedergren, Charlotta, distriktschef Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: E-post. (7.12.2010.)

Cedergren, Charlotta, distriktschef Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: E-post. (22.12.2010.)

Bygga utanför detaljplan, 2010. Haninge kommun. (20.9.2010.)

<http://haninge.se/sv/Bygga--Bo/Bygglov-och-bygganmalan/Var-och-hur-mycket-far-jag-bygga/Bygga-utanfor-detaljplan/>

Göteborgs Stad, 2010: Om Göteborg (6.10.2010.)

http://www.goteborg.se/wps/portal/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwMDSycXA6MQFxNDPwtTIwN_A6B8pFm8s7ujh4m5j4GBhYm7gYGniZO_n4dzoKGBpzEB3X4e-bmp-gW5EeUAnoBanNg!!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfMjVLUUIySjMwMDICRDAYVEQ0MU44NTIyRTY!/

Göteborgs Stad, 2010, Organisation (6.10.2010.)

http://www.goteborg.se/wps/portal/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwMDSycXA6MQFxNDPwtTIyNXM6B8pFm8s7ujh4m5j4GBhYm7gYGniZO_n4dzoKGBpzEB3X4e-bmp-gW5EeUARgJvVw!!/dl3/d3/L2dJQSEvUUt3QS9ZQnZ3LzZfMjVLUUIySjMwMDICRDAYVEQ0MU44NTIyVTA!/

Göteborgs Stad, 2010, Organisation och ledning (6.10.2010.)

http://www.goteborg.se/wps/portal/!ut/p/c1/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwMDSycXA6MQFxNDPwtTI6NQA6B8pFm8n79RqJuJp6GhhZmroYGRmYeJk0-Yp4G7izEB3X4e-bmp-pH6Uea4VZnpR-akpicmV-oX5EaU5zsqKgIA8zplbg!!/dl2/d1/L0lJSklna21BL0IKakFBRX1BQkVSQ0pBISEvWUZOQTFOSTUwLTVGd0EhIS83XzI1S1FCMkozMDA5QkQwMIRENDFOODUyMIU2L1JxT0pNNzkyMTAwNDg!/?WCM_PORTLET=PC_7_25KQB2J3009BD02TD41N8522U6_WCM&WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/goteborg.se/goteborg_se/politikoorganisation/kategori-artiklar/art_n010_polorg_organisation_ledning

Göteborgs Stad, 2010, Om fackförvaltningar i Göteborgs Stad (6.10.2010.)

http://www.goteborg.se/wps/portal/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwMDSycXA6MQFxNDPwtTIwNnM6B8pFm8s7ujh4m5j4GBhYm7gYGniZO_n4dzoKGBpzEB3X4e-bmp-gW5EeUAhuZFtQ!!/dl3/d3/L0IDU0NTQ2xDbENRb0tVUW9LVVfV5S1VRb0tVUSEvWUdVSUFBSUIDSUvBTU1LTUhtHTUdNT0JKQkpPQkZORk5PRkRMRExPREhQSFBPSEEHlzRDMWI4SWtmckFIEEjPsk1pRXBoU1pDSINpa3INU25GSmtFbE

Försäljning av kommunal mark med byggrätt

pJQSEvN18yNUtRQjJKMzAwMjBGMDJUVEZTRjRNMzA4NS92aWV3L25vcmlhbC9SZW5kZXJQYXJBY3Rpb24vQWN0aW9uRW5oZXRzUGFnZS9SZW5kZXJQYXJBTXJ2aWNlZ3VpZGVJZC80MTUvUmVuZGVyUGFyS2F0ZWdvcmkvQWxsYSBzZXJ2aWNldHlwZXIvUmVuZGVyUGFyU2VydmljZXR5cGUvRsO2cnZhbHRuaW5nc2tvbnRvcg!!/

Göteborgs Stad, 2010, Göteborgs får tio stadsdelar i januari 2011 (6.10.2010.)
http://www.goteborg.se/wps/portal/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwMDSycXA6MQFxnDPwtTIyNTU6B8pFm8s7ujh4m5j4GBhYm7gYGniZO_n4dzoKGBpzEB3X4e-bmp-gW5EeUAkmNdXg!!/dl3/d3/L0IDU0IKSWdrbUEhIS9JRFJBQUlpQ2dBek15cXchLzRCRWo4bzBGBEdpdC1iWHBBRUEhLzdfMjVLUUIySjMwMDICRDAyVEQ0MU44NTIyTDAvUkZaeWEyNzOzMDAxMg!!/?WCM_PORTLET=PC_7_25KQB2J3009BD02TD41N8522L0000000_WCM&WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/goteborg.se/goteborg_se/politikoorganisation/organisation/stadsdelsforvaltningar/art_polorg_stadsdelsreformen

Kommunal fastighetsförsäljning föremål för granskning av EG-rätten! 2007. Sveriges Kommuner och Landsting (12.10.2010.) <http://www.skl.se/web/423e0fc1-24fc-403c-809a-038d9c22004c.aspx>

Klingberg, Börje, fastighetsdirektör Fastighetskontoret Malmö stad, 2010: E-post. (19.10.2010.)

Möllås, Seth, verksamhetschef Tekniska kontoret Jönköpings kommun, 2010: E-post. (19.10.2010.)

Roos, Henrik, fastighetsanalytiker Lantmäteriet, 2010: E-post. (8.11.2010.)

Skillbäck, Ove, fastighetsvärderare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: E-post. (2.9.2010.)

Skillbäck, Ove, fastighetsvärderare Fastighetskontoret Göteborgs Stad, 2010: E-post. (5.1.2011.)

Stockholms Stad, 2010, Tomträttsavgälder (12.11.2010.)
<http://www.stockholm.se/TrafikStadsplanering/Bostadsbyggande/Mark-inom-kommungransen/Tomtratter/Tomtrattsavgalder/>