

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet

- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Johan Gustafsson

Fabian Musiolik

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

© 2013 Johan Gustafsson och Fabian Musiolik
Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM /13/5272 SE
Tryckort: Lund

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiella fastigheter

- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Valuation and price at executive auction of commercial real estate

- How does the sale price relate to the market value?
-

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Johan Gustafsson och Fabian Musiolik, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Karin Johansson och Malin Södergren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Exekutiv auktion, kommersiell fastighet, fastighetsvärdering, Kronofogdemyndigheten, utmätning, panträtt

Keywords:

Executive auction, commercial real estate, property valuation, Kronofogdemyndigheten, distraint, lien

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Abstract

Lending to commercial real estate is a significant part of the Swedish banks total lending, according to the latest numbers almost 20 %. History shows that the commercial real estate is at potential source of major credit losses. Therefore it is important for lenders to have a adequate security for the given credit. Optimally lending should match the sale price for the executive auction, but it is difficult to predict this price. There are a lot of opinions on the sale price for commercial real estate on an executive auction related to the market value. Despite all opinions there are no actual numbers on the matter.

The intent with the report is to investigate the sale price of commercial real estate on an executive auction compared to a normal sale price. The report also investigates how secure the lenders pawn is, if the assess value is taken to consideration when giving loans and how much the lenders have lost in connection with the executive auctions.

To answer the intent with the report a statistical investigation is done over executive auctions of commercial real estate between 2009 and 2012. The major part of the material is real estate from three big company bankrupts, the remaining part is single sold real estate on executive auction. Before each sale an independent market valuation of the real estate is done. This valuation together with the sale price, assess value, mortgages and claims are the main factors for the statistical analysis.

The analysis shows that the price of the executive auctions matches the estimated market value, which is surprising because the general opinion is that the real estate is sold for a lower price with this procedure. This suggests that the valuations estimate the sale price on executive auction in a good way. The intent of the valuation is not to estimate the price on executive auction, but a market value under normal circumstances. There are a lot of indications in the results that show that the estimated value does not match this value. Mainly the ratio between the real estate assess value and sale price is interesting because it shows that the average real estate is sold for the same price as the assess value. The assess value is supposed to respond to 75 % of the market value. The relationship indicates that either the sale price does not match the market value or the assess value is incorrect by far. The most plausible explanation is a combination of the two that has led to the result.

The mortgages exceeds both assess value and sale price, which is not surprising because the real estates are sold on executive auction. It is remarkable that the mortgages exceed the other values percentage by far. Causes can, of obvious reasons, be many but the main one is probably that lending has been done in an economical boom combined with an expectation of rising real estate prices. The results tends to show that the lenders do not take asses value into consideration when giving loans to commercial real estate. Alternatively the banks estimate the assess value of being too low and therefore can give bigger loans.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

In total the executive auctions have yielded 5,1 billions SEK, while the claims are almost 7,1 billions SEK. The lenders have lost near to 2 billions SEK after the executive sales.

Sammanfattning

Utlåning till kommersiella fastigheter står för en betydande del av de svenska bankernas totala utlåning, enligt de senaste siffrorna nästan 20 %. Historien visar att de kommersiella fastigheterna är en potentiell källa till stora kreditförluster. Det är därför viktigt att långgivare har fullgod säkerhet för lämnade krediter. Optimalt är att utlåning sker till maximalt det belopp som den exekutiva försäljningen inbringar, dock är det svårt att förutse försäljningspriset. Det finns många uppfattningar om vad kommersiella fastigheter säljs för vid exekutiv auktion i förhållande till marknadsvärdet, men det finns inga faktiska siffror på hur det egentligen ligger till.

Syftet med rapporten är att utröna hur mycket kommersiella fastigheter säljs för exekutivt gentemot en normal försäljning. Rapporten utreder även för hur säker långgivarnas pant är, om någon hänsyn tas till taxeringsvärdet vid utlåning samt hur mycket bankerna har förlorat i samband med försäljningarna.

För att besvara syftet med rapporten görs en statistisk undersökning över exekutiva försäljningar av kommersiella fastigheter mellan åren 2009 och 2012. Större delen av materialet består av fastigheter från tre stora bolagskonkurser, resterande fastigheter är enskilt sålda på exekutiv auktion. Inför varje försäljning görs en oberoende marknadsvärdering av fastigheten, denna värdering tillsammans med försäljningspris, taxeringsvärde, inteckningar och fordringar ligger till grund för den statistiska undersökningen.

Undersökningen visar att priset på de exekutiva försäljningarna motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde. Detta är något förvånande då den allmänna uppfattningen är att fastigheterna säljs till ett lägre pris vid detta förfarande. Det tyder på att värdet i värderingarna stämmer väl överens med vad fastigheterna säljs för exekutivt. Syftet med värderingen är dock inte att uppskatta det exekutiva försäljningspriset utan att bedöma ett marknadsvärde, dvs. ett värde under normala förhållanden. Det finns flera faktorer i resultatet som pekar på att det bedömda värdet inte motsvarar ett sådant värde. Främst är förhållandet mellan fastigheternas taxeringsvärde och försäljningspris intressant eftersom det visar att fastigheterna i genomsnitt säljs för deras respektive taxeringsvärde. Taxeringsvärdet är tänkt att motsvara 75 % av marknadsvärdet. Förhållandet tyder antingen på att försäljningspriset inte motsvarar marknadsvärdet eller att taxeringsvärdet är grovt felaktigt. Den troligaste förklaringen är en kombination av dessa som lett fram till resultatet.

Inteckningarna överstiger både taxeringsvärdet och försäljningspriset vilket inte är förvånande då det handlar om exekutiva försäljningar. Det som är anmärkningsvärt är den procentuella skillnaden som är så pass stor. Anledningarna kan naturligtvis vara flera, men den största är antagligen att utlåning skett i högkonjunktur med en förväntan om fortsatt värdestegring i fastigheterna. Resultatet tyder på att långgivarna i

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

stor utsträckning inte tar någon hänsyn till taxeringsvärdet alternativt att det bedöms som för lågt varför långivarna kan tänka sig att låna ut mer.

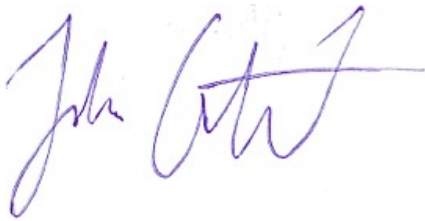
Sammanlagt har de exekutiva försäljningarna inbringat drygt 5,1 miljarder kr medan fordran låg på nästan 7,1 miljarder kr. Därmed har långivarna totalt förlorat ca 2 miljarder kr efter de exekutiva försäljningarna.

Förord

Detta examensarbete avslutar vår civilingenjörsutbildning inom lantmäteri och har genomförts på avdelningen Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Ulf Jensen, professor på avdelningen, introducerade oss för idén och vi kände att arbetet kändes meningsfullt och intressant. Arbetet innehåller såväl juridiska som ekonomiska aspekter ur ett fastighetsperspektiv vilket gör att stora delar av utbildningen kan appliceras.

Vi vill rikta ett stort tack till Sven Mårtensson på Kronofogdemyndigheten som varit till enorm hjälp gällande insamling av data samt beskrivning av Kronofogdemyndighetens verksamhet. Tack även till de personer som ställt upp på intervjuer. Till sist riktas ett tack till vår handledare, Ulf Jensen, för många intressanta åsikter och tankar under arbetets gång.

Lund, den 22 april 2013



Johan Gustafsson



Fabian Musiolik

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Författningar

JB	Jordabalk (1970:994)
KL	Konkurslag (1987:672)
LBH	Lag (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning
PbrL	Lag (1994:448) om pantbrevsregister
UB	Utsökningsbalk (1981:774)
UF	Utsökningsförordning (1981:981)

Förkortningar

BRF	Bostadsrättförening
IM	Inskrivningsmyndigheten
KFM	Kronofogdemyndigheten
LM	Lantmäteriet
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition

Definitioner

Borgenär har en fordran på en annan juridisk eller fysisk person (gäldenären).

Belåningsgrad är den kredit som är säkerställd av pant dividerat med säkerhetens värde.¹

Denuntiation är en underrättelse om att en fordran har överlåtits.

Fordringsägare se borgenär.

Förmånsrätt innebär att en borgenär har rätt i någon annans egendom och den medges på grund av lag eller avtal.

Gäldenär har en skuld till någon annan (borgenären). Denne kan även vara ägare till fastighet som är pantsatt för fordran enligt UB 1:7 2 st.

Hyreshus är en byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande.²

Industribyggnad är en byggnad som är inrättad för industriell verksamhet och som inte utgör en kraftverksbyggnad.³

Panthavare är den som tagit emot pant med en kopplad fordran.

Pantsättare är den som lämnar säkerhet i fast eller lös egendom.

Sakägare är en person eller ett företag som är berörd av en särskild fråga som är föremål för prövning i domstol eller av myndighet.

¹ Finansinspektionen, *Bankers utlåning till kommersiella fastigheter i Sverige*, s. 5

² Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 2:2

³ ibid

Innehållsförteckning

1 Inledning	17
1.1 Bakgrund.....	17
1.2 Syfte och frågeställningar	17
1.3 Metod	18
1.4 Avgränsningar.....	18
1.5 Felkällor	19
1.5.1 Litteratur	19
1.5.2 Digitala källor	19
1.5.3 Intervjuer	19
1.5.4 Indata	19
1.5.5 Värdering.....	19
1.6 Disposition	19
2 Kommersiell fastighet	21
2.1 Allmänt	21
3 Panträtt i fast egendom.....	23
3.1 Inledning	23
3.2 Inteckningsförfarandet	23
3.2.1 Avgifter.....	24
3.3 Avslagsgrunder	24
3.3.1 Formella krav.....	25
3.3.2 Avslag vid exekutiva åtgärder	25
3.3.3 Vilandeförklaring	25
3.3.4 Uppskov.....	26
3.4 Pantbrev	26
3.4.1 Datapantbrev.....	27
3.5 Pantsättning.....	27
3.5.1 Förtida pantförskrivning	28
3.6 Ägarhypotek.....	29
3.6.1 Tillägg.....	29
3.7 Andrahands pant	30
3.8 Gemensamma inteckningar.....	31
4 Exekutiv försäljning.....	33
4.1 Allmänt	33
4.2 Fordringar med panträtt	33
4.3 Fordringar utan panträtt	34
4.3.1 Utmätning av pantbrev	34
4.3.2 Fastighetsutmätning.....	35
4.4 Konkurs.....	35
4.5 Förhållanden i processen.....	35
4.6 Försäljningsförfarandet.....	37
4.6.1 Inför auktionen	37
4.6.2 Bevakningssammanträdet.....	38

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

4.6.3 Sakägarförteckning.....	39
4.6.4 Försäljning.....	40
4.6.5 Konkursbo som sökande.....	41
4.6.6 Gemensamt utrop.....	41
4.6.7 Kronofogdemyndighetens rätt att tacka nej.....	41
4.6.8 Kreditinstituts rätt att ropa in fastigheter.....	42
4.6.9 Fördelningssammanträde.....	43
4.6.10 Fel i fastigheten.....	43
4.6.11 Förbehåll.....	43
4.6.12 Försäljning under hand.....	44
5 Fastighetsvärdering.....	45
5.1 Inledning.....	45
5.2 Värdeteori.....	45
5.2.1 Marknadsvärde.....	46
5.2.2 Avkastningsvärde.....	47
5.2.3 Värdepåverkande faktorer.....	47
5.3 Värderingsmetoder.....	48
5.3.1 Ortsprismetoden.....	48
5.3.2 Avkastningsbaserade metoder.....	50
5.3.3 Sammanvägning av ortspris- och nuvärdesmetod.....	53
5.3.4 Produktionskostnadsmetoden.....	53
6 Fastighetstaxering.....	55
6.1 Allmänt.....	55
6.2 Tillvägagångssätt.....	56
6.2.1 Hyresfastigheter.....	56
6.2.2 Industriefastigheter.....	56
7 Kreditmarknaden för kommersiella fastigheter.....	59
7.1 Allmänt.....	59
7.2 Bedömning av låntagare.....	60
7.3 Bankernas kreditbedömning med fastighet som säkerhet.....	61
7.3.1 Belåningsgrad.....	61
7.3.2 Amortering.....	62
7.3.3 Kundperspektiv.....	62
7.3.4 Förstahands pant.....	62
7.3.5 Värderingsmetoder.....	62
8 Indata.....	65
8.1 Allmänt.....	65
8.2 Insamling.....	65
8.3 Gallring.....	66
8.4 Fastighetsbolagskonkurserna.....	68
8.5 Geografisk fördelning av materialet.....	69
9 Bolagspresentation.....	71
9.1 Allmänt.....	71

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

9.2 Centerplan Nordic AB	71
9.3 Landickkoncernen	72
9.3.1 Landic VII	73
9.3.2 Kefren Properties	73
10 Resultat.....	75
10.1 Allmänt	75
10.2 Försäljningspris i relation till bedömt marknadsvärde.....	75
10.2.1 Hyreshusenheter	75
10.2.2 Industrienheter	77
10.2.3 Specialenheter.....	78
10.3 Inteckningsbelopp i relation till försäljningspris	79
10.3.1 Hyreshusenheter	79
10.3.2 Industrienheter	80
10.3.3 Specialenheter.....	82
10.4 Inteckningsbelopp i relation till taxeringsvärde.....	82
10.4.1 Hyreshusenheter	83
10.4.2 Industrienheter	84
10.5 Fordringar	84
11 Analys	87
11.1 Värderingen verkligen lika med marknadsvärde?	87
11.2 Varför blir försäljningspriset lägre än marknadsvärdet?	88
11.3 Varför så höga inteckningar?	89
11.4 Övriga reflektioner.....	91
12 Slutsats.....	93
13 Källor.....	95
13.1 Digitala källor	95
13.2 Tryckta källor.....	95
13.2.1 Litteratur	95
13.2.2 Rapporter	95
13.2.3 Propositioner.....	96
13.3 Intervjuer.....	96
Bilaga 1.1 – Sammanställning av hyreshusfastigheter.....	97
Bilaga 1.2 – Sammanställning av industrifastigheter	100
Bilaga 1.3 – Sammanställning av specialfastigheter	101

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Utlåning till kommersiella fastigheter står för en betydande del av de svenska bankernas totala utlåning, enligt de senaste siffrorna till nästan 20 %.⁴ Enligt Finansinspektionen uppgick utlåning till kommersiella fastigheter i slutet av 2008 till cirka 690 miljarder kr där storbankerna stod för 85 % av utlåningen.⁵

De kommersiella fastigheterna är, genom historien, en potentiell källa till stora kreditförluster. Det är därför av stor vikt att utlåning sker ansvarsfullt för att förhindra framtida kriser. Optimalt för långivarna är att begränsa utlåningen till vad fastigheterna säljs för vid exekutiv auktion, försäljningspriset är dock svårt att förutse. Därför har bankerna idag policyer där utlåning för kommersiella fastigheter som främst baseras på egna erfarenheter. Det finns många uppfattningar om vad kommersiella fastigheter säljs för i förhållande till marknadsvärdet vid exekutiv auktion, dock finns det inga faktiska resultat hur det egentligen ligger till.

Examensarbetet skrivs för Institutionen Teknik och samhälle på Lunds Tekniska Högskola.

1.2 Syfte och frågeställningar

Rapportens syfte är att undersöka hur mycket kommersiella fastigheter säljs för exekutivt gentemot en normal försäljning. Avsikten är att utröna ifall den allmänna uppfattningen, att kommersiella fastigheter säljs för ett lägre pris vid exekutiv auktion, stämmer. För att uppfylla syftet ska följande frågeställningar besvaras:

- Hur förhåller sig kommersiella fastigheters försäljningspris, vid exekutiv auktion, till marknadsvärdet?
- Är det bedömda marknadsvärdet inför en exekutiv auktion ett egentligt marknadsvärde?

Tillsammans med huvudsyftet finns även ett par delsyften med rapporten. Delsyftena är att bedöma hur säker långivarnas pant är och om de tar någon hänsyn till taxeringsvärdet vid långivning. De relevanta delfrågorna är:

- Hur förhåller sig inteckningsbeloppet för respektive fastighet till försäljningspriset?
- Hur förhåller sig inteckningsbeloppet för respektive fastighet till taxeringsvärdet?

⁴ Sveriges Riksbank, *Finansiell stabilitet 2012:2*, s. 35

⁵ Finansinspektionen, *Bankers utlåning till kommersiella fastigheter i Sverige*, s. 4

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Utöver att besvara de olika frågeställningarna görs också en kort genomgång av hur mycket bankerna har förlorat i samband med de exekutiva auktionerna.

1.3 Metod

En statistisk undersökning med utvalda objekt görs för att uppfylla syfte och besvara frågeställningarna. Fastigheterna i materialet väljs ut genom fysisk insamling på KFMs kontor i Helsingborg samt kontakt med övriga kontor för de större bolagskonkurserna. De insamlade fastigheterna går sedan igenom gallringsfasen för att ta bort ofullständiga fastigheter. Efter gallringsfasen kvarstår de fastigheter som undersökningen är baserad på. För en mer ingående beskrivning av insamling av data, se kapitel 8.

De slutgiltiga objekten studeras och respektive fastighets försäljningspris, marknadsvärde, taxeringsvärde, fordringar och inteckningar inhämtas. Vidare kategoriseras fastigheterna efter fastighetstyp. Därefter relateras de olika parametrarna, utifrån frågeställningarna, till varandra.

Materialinsamlingen är begränsad till exekutiva försäljningar som berör enskilda kommersiella fastigheter i södra Sverige sålda mellan åren 2009 till 2012. Utöver detta har fastigheter från större bolagskonkurser under de senaste åren använts. Dessa fastigheter är spridda över hela landet. Insamlingen av de enskilda fastigheterna var alltför tidskrävande, därför kompletterades materialet med fastigheter från bolagskonkurserna som var betydligt fler och lättare att lokalisera.

Rapporten grundar sig även i en teoretisk del som berör aktuella områden för studien så som kreditmarknaden, panträtt, fastighetsvärdering och det exekutiva förfarandet. Den teoretiska delen bygger främst på lagtext, lagkommentar och propositioner. Vidare används böcker, rapporter och undantagsvis digitala källor som komplement. Intervjuer nyttjas som en källa till hur det fungerar i praktiken. Intervjuobjekten valdes ut genom att välja de största långivarna till den kommersiella fastighetssektorn. Genom att både använda litteratur och intervjuer ges en mer fullständig och realistisk bild av områdena.

1.4 Avgränsningar

Många relationer och jämförelser kan göras ur materialet. Det har varit nödvändigt att avgränsa jämförelserna för att hålla sig till de frågeställningar och syfte som rapporten avser. De jämförelser som bedöms vara av störst intresse är följande:

- Försäljningspris/bedömt marknadsvärde
- Inteckningsbelopp/försäljningspris
- Inteckningsbelopp/taxeringsvärde

På förhand hade det varit intressant att utreda hur mycket respektive fastighet var belånad och jämföra detta med försäljningspriset. Denna jämförelse visade sig dock vara svår att göra eftersom fastigheterna i bolagskonkurserna står som säkerhet för ett

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

gemensamt lån. Dock görs en kort genomgång av hur mycket långivarna totalt förlorat i samband de exekutiva auktionerna.

1.5 Felkällor

1.5.1 Litteratur

Litteraturen som använts i studien får anses hålla god kvalitet. I första hand har lagtext och lagkommentarer använts för att sedan kompletteras med erkända läroböcker inom ämnena. I dessa tryckalster får informationen räknas som tillförlitlig.

1.5.2 Digitala källor

Digitala källor har använts med försiktighet, i princip har endast källor från statliga myndigheter använts. Det är enkelt att urskilja ursprunget och kommer med stor sannolikhet inte försvinna inom den närmsta framtiden.

1.5.3 Intervjuer

Intervjuer i rapporten har gjorts med representanter från både långgivare och KFM. Samtliga intervjuer har innefattat grova uppskattningar på frågor där statistik inte finns. Dessa uppskattningar kan främst påverka teoretiska delar av arbetet, där påståenden har använts för att konfirmera eller exemplifiera teorier.

1.5.4 Indata

Majoriteten av de kommersiella exekutiva försäljningarna under åren 2009 till 2012 finns representerade, men långt ifrån alla. Det är möjligt att resultatet kan bli något annorlunda om samtliga exekutiva kommersiella fastighetsförsäljningar tas med i materialet.

En del fastighetstyper representeras i en liten utsträckning i materialet. Detta gör att det blir svårt att säga något statistiskt om dessa. När det handlar om så pass få objekt kan resultatet förvisso ge en fingervisning om hur verkligheten ser ut, men skulle även kunna vara grovt missvisande.

1.5.5 Värdering

Värdering är ingen exakt vetenskap, det är en bedömning av ett troligt värde av något slag. Det är inte ovanligt att värderingar är behäftade med fel av olika slag. Dessa fel påverkar givetvis det bedömda marknadsvärdet och därmed även relationen mellan försäljningspris och marknadsvärde.

1.6 Disposition

Kapitel 2 – Kommersiell fastighet. Kapitlet definierar vad en kommersiell fastighet är.

Kapitel 3 – Panträtt i fast egendom. Kapitlet tar detaljerat upp hur pant uppkommer i fast egendom, dvs. från att söka in-teckning till att en giltig pantsättning har skett.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Kapitel 4 – Exekutiv försäljning. Kapitlet går igenom förfarandet vid en exekutiv försäljning, från det att en fastighet utmäts till att den säljs på exekutiv auktion.

Kapitel 5 – Fastighetsvärdering. Kapitlet beskriver olika värderingsmetoder och teorier samt metodernas tillvägagångssätt.

Kapitel 6 – Fastighetstaxering. Kapitlet beskriver hur taxeringen är uppbyggd och tillvägagångssättet för taxering av hyreshus- och industrienheter.

Kapitel 7 – Kreditmarknaden för kommersiella fastigheter. Kapitlet går igenom hur det går till vid kreditgivning med en kommersiell fastighet som säkerhet samt statistik kring detta.

Kapitel 8 – Indata. Kapitlet redogör för hur data till materialet har samlats in för att därefter beskriva materialet närmre.

Kapitel 9 – Bolagspresentation. Kapitlet beskriver de bolag som finns representerade i materialet.

Kapitel 10 – Resultat. Kapitlet redovisar resultaten för den statistiska undersökningen.

Kapitel 11 – Analys. Kapitlet analyserar resultatet med hjälp av teori och intervjuer

Kapitel 12 – Slutsats. Kapitlet sammanfattar resultat och analys samt knyter an till frågeställningarna i avsnitt 1.2.

2 Kommersiell fastighet

2.1 Allmänt

Rapporten bygger på studier som rör kommersiella fastigheter. Definitionen av en sådan fastighet är följande:

*”En fastighet som 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.”*⁶

Kommersiella fastigheter kan i sin tur delas in i tre undergrupper: hyres-, industri- och specialfastigheter.⁷ Som framgår av benämningen är hyreshusfastigheter bebyggda med hyreshus medan industrifastigheter är bebyggda med industribyggnader. En hyreshusfastighet genererar intäkter till fastighetsägaren i form av hyresinbetalningar från hyresgästerna. När det gäller industrifastigheter finns det två sätt den kan tillföra värde till ägaren, antingen genererar den hyresintäkter precis som hyreshusfastigheten eller så bedriver fastighetsägaren egen produktion på fastigheten. Specialfastigheter är samhällsnyttiga fastigheter som exempelvis skol-, vård- och idrottsfastigheter. I vissa fall kan företag äga dessa fastigheter, som i sin tur hyr ut dessa till kommuner och landsting. Därmed ger fastigheten en avkastning till ägaren och faller in under definitionen kommersiell fastighet.

De kommersiella fastigheterna står för en betydande del av Sveriges fastighetsbestånd. Vid en jämförelse av de totala taxeringsvärdena mellan småhusenheter och hyreshus-kombinerat med industrienheter uppgår siffrorna till ca 3 100 respektive 2 500 miljarder kr.⁸ Värdemässigt står de kommersiella fastigheterna alltså för nästan lika stor andel som småhusfastigheter. Dessa tre kategorier representerar tillsammans majoriteten av fastighetsvärdena då det totala taxeringsvärdet för samtliga enheter i Sverige uppgår till 6 700 miljarder kr.⁹

⁶ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*, s. 115

⁷ ibid

⁸ Statistiska centralbyrån, *Fastighetsbeståndet*

⁹ ibid

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

3 Panträtt i fast egendom

3.1 Inledning

Panträtt i fast egendom bygger på ett inskrivningsförfarande där uppgifter om fastighetsägare, panthavare m.m. registreras i ett offentligt register. Sveriges pantsystem är väl utarbetat och vägledande för många länders utformning av liknande system. Pant i fast egendom är kreditmarknadens i särklass viktigaste säkerhet. I december 2012 fanns inteckningar uttagna till ett belopp om ca 4 000 miljarder kr fördelat på 11 932 111 inteckningar.¹⁰

Grundläggande för fastighetspanträtten är JB som är grunden för fast egendom i svensk lag. Panträtten finns inte samlat på ett och samma ställe i JB då lagstiftaren har valt en uppdelning av en materialrättslig och en inskrivningsrättslig del. Syftet med uppdelningen är att öka överskådligheten av balken, men inom panträtten blir systematiken inte den bästa.¹¹ Frågor om pantsättning finns i JB 6 kap, ansökan om inteckning finns beskrivet i 22 kap samt en allmän beskrivning av inskrivning i 19 kap. Centralt är även UB 12 kap där bestämmelserna om exekutiv försäljning av fastighet finns, se vidare avsnitt 4.

Alla uppgifter rörande fast egendom finns samlat i fastighetsregistret som LM ansvarar för. Detta register är reglerat i fastighetsregisterlagen som nämns i JB 19:1. Lagen innehåller regler för hur LM ska sköta registret. Framförallt reglerar den integritetsfrågor bl.a. genom att stipulera de tillåtna användningsområdena (2 §) för uppgifterna.¹² Exempelvis är det bestämt att det inte ska vara möjligt att söka på namn och personnummer i registret samt att endast söka på en fastighet i taget.

Registret innehåller fem delar bestående av en allmän del med fastighetsbildningsuppgifter, en inskrivningsdel, samt delar med adress-, byggnads- och skatteuppgifter.¹³ Inskrivningsdelen är beskriven närmre i förordningen (2000:308) om fastighetsregister och i inskrivningsförordningen (2000:309). För handläggningen av inskrivningsärenden ansvarar IM som är en del av LM.¹⁴

3.2 Inteckningsförfarandet

Panträtt inleds med att fastighetsägaren ansöker om inteckning i sin fasta egendom. Om inteckningen beviljas får ägaren ett pantbrev som bevis på detta. Efter detta steg kan pantsättning ske och då genom en pantförskrivning. Detta innefattar bl.a. att ägaren lämnar ifrån sig pantbrevet som säkerhet för en borgenärs fordran. Om fastighetsägaren inte betalar sina lån kan panthavaren, för att få betalt för sina

¹⁰ Lantmäteriet, *Antalet inteckningar och inteckningsbelopp i Fastighetsregistrets inskrivningsdel*

¹¹ Prop. 1970:20 B s. 478

¹² Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 19

¹³ Fastighetsregisterlagen (2000:224) 3 §

¹⁴ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 19

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

fordringar, i och med panträtt begära att fastigheten utmäts och säljs på exekutiv auktion. Detta sker dock sällan eftersom fastighetsägaren vanligtvis betalar av sina lån som han ska.

IM har flera faktorer att ta hänsyn till vid prövning av en in-teckningsansökan. Det är inte enbart inskrivningsrättsliga frågor som ska behandlas utan också frågor som inte rör JB i stor utsträckning. IM måste speciellt genomföra behörighetskontroller, dvs. om den sökande har rätt att söka in-teckningen.

3.2.1 Avgifter

Det finns två avgifter att betala vid in-teckning för fastighetsägaren, stämpelskatts- och expeditionsavgift. Stämpelskattavgiften uppgår till 2 % av den beviljade in-teckningens belopp.¹⁵ Det är lätt för staten att få in pengarna då pantbrevet inte ges ut om betalning av skatten inte är fullgjord.¹⁶ Stämpelskattavgiften är alltså en inkomst direkt till staten. Ytterligare har IM rätt att ta ut en expeditionsavgift för att handlägga in-teckningsärendet. Här handlar det inte om en inkomst till staten, utan enbart en självkostnad som fastighetsägaren får betala för IMs handläggning av ärendet.

3.3 Avslagsgrunder

Det första kravet som lagstiftaren ställer upp när det gäller in-teckningsansökan är att endast den som senast sökt lagfart har lov att söka.¹⁷ Detta begrepp skiljer sig från övriga JB när det gäller att definiera äganderätten. Om man tittar på pantsättning av in-teckning räcker inte definitionen i JB 22:1. Själva pantsättningen kan endast göras av den civilrättsligt rätte ägaren.¹⁸ Med den civilrättsligt rätte ägaren menas den som senast köpt fastigheten enligt de formkrav som finns.

Det kan vara så att lagfarten inte överensstämmer med den rätte ägaren. Detta leder då till att den rätte ägaren inte kan söka in-teckning förrän lagfart beviljats, dock kan denne pantsätta fastigheten. Omvänt kan den gamle ägaren fortfarande söka in-teckning i fastigheten, men har inte rätt att pantsätta. Anledningen till varför det är såhär är att in-teckningen bara är en förberedelse inför den verkliga belastningen, pantsättningen.¹⁹ Därmed inte sagt att in-teckning är helt ofarligt för fastighetsägaren. Om säljaren gör en pantsättning efter köpet kan denna fortfarande vara giltig. Detta är dock en grund för att häva köpet alternativt att köparen kan innehålla ett belopp av köpeskillingen som motsvarar pantsättningen.²⁰ Ytterligare finns det också begränsningar i in-teckningsrätten i JB 22:3 och 22:4.

¹⁵ Lagen om stämpelskatt (1984:404) 24 § 1 st 1 p

¹⁶ *ibid* 33 § 1 st

¹⁷ JB (1970:994) 22:1

¹⁸ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 188

¹⁹ *ibid* s.189

²⁰ JB (1970:994) 4:16

3.3.1 Formella krav

Inteckningsansökan har specifika formella krav enligt JB 22:2 som måste uppfyllas för att ansökan ska godtas. Om kraven inte uppfylls leder det till avslag enligt JB 22:3 1 p. Utöver dessa krav finns ytterligare ett krav på att ansökan ska vara skriftlig enligt JB 19:10. Med skriftlig menar man att ansökningen ska vara signerad av fastighetsägaren, alltså den som senast sökt lagfart. Vid samägande är det krav på att samtliga delägare måste stå med på ansökan.

I ansökan ska beloppet på inteckningen anges, antingen i svenska kronor eller i en tillförlitlig växelkurs mellan den aktuella valutan och svenska kronan.²¹ Med detta menas valutor som finns tillgängliga för dagliga kurser på Stockholmsbörsen eller liknande organ.²² En uppgift om fastigheten måste även finnas med i ansökan. Oftast sker det genom att nämna fastighetens registerbeteckning. Det är inte tillåtet att inteckna del av en fastighet.

Den som skänker eller testamenterar bort en fastighet har möjlighet att förbjuda pantsättning av fastigheten. Om det finns en anteckning om förbud mot pantsättning i fastighetsregistret ska IM avslå ansökan enligt JB 22:3 2 p.

En annan avslagsgrund är när en kommun upplåter en fastighet med tomträtt. I dessa fall kan det bli en kollision mellan inteckningsansökningar och tomträttsinskrivningar. Om tomträttsinskrivningen är beviljad blir inteckningsansökan nekad.²³ När ansökan om inteckning inkommer före tomträttsinskrivningsansökan blir tomträttsinskrivningen nekad.²⁴

3.3.2 Avslag vid exekutiva åtgärder

Vid konkurs är det inte möjligt att ansöka om inteckning av fastigheten enligt JB 22:3 5 p. Det är däremot inte dagen för konkursbeslutet som är avgörande utan tiden för när beslutet antecknats i fastighetsregistret.²⁵ Så är dock inte fallet när det gäller utmätning, utan här kan ägaren fritt söka inteckning om denne så vill. Skillnaden beror på att ägaren inte har förlorat rådigheten över fastigheten som vid en konkurs.

3.3.3 Vilandeförklaring

En del brister i ansökan leder inte till avslag utan till ett vilande beslut, så kallad vilandeförklaring. Vilandeförklaringen är till för att kunna komplettera en ansökan om det är något som saknas. Meningen är att ansökan ska beviljas så fort kompletteringen är genomförd.²⁶ IM kan förelägga ett förfallodatum när kompletteringen ska vara IM tillhanda, samt vite vid behov. Det är sökanden som ska visa att denne har fullföljt föreläggandet om komplettering.

²¹ JB (1970:994) 22:2 2 st

²² Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 192

²³ JB (1970:994) 22:3 1 st 3 p

²⁴ *ibid*

²⁵ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 194

²⁶ JB (1970:994) 19:17

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Vilandebeviset är beviset på vilandeförklaringen. Det ger vissa begränsade rättigheter för en eventuell panthavare som innehar beviset, denne räknas exempelvis som sakägare vid exekutiv auktion och har inflytande över in-teckningsåtgärder.²⁷ Man ska dock lägga på minnet att beviset är just vilande och någon panträtt inte kan uppkomma förrän ansökan godkänns.

Ett vilandebevis har fördelen att detta måste lämnas in innan pantbrevet ges ut av IM.²⁸ Innehavaren har då förmånen att denne kan vara säker på att pantbrevet inte kommer i någon annans händer. Om innehavaren vet att vilandeförklaringen kommer leda till att ansökan fullgörs kan alltså vilandebeviset fungera som säkerhet. När så inte är fallet är vilandebeviset inte värt något, då det inte kommer leda fram till någon panträtt. Vilandebeviset fungerar även som ytterligare en typ av bevis. Då in-teckningens företrädare bestäms vid tiden för ansökan kan det vara bättre att skicka in ofullständiga handlingar och få en vilandeförklaring.

Lagfartsansökningar kan även dem förklaras vilande av många skäl, se JB 20:7. Om lagfarten är vilande ska även in-teckningsansökan förklaras vilande enligt JB 22:4 1 st 1 p förutsatt att avslagsgrunderna inte är aktuella. Detta kan lösas genom att säljaren och köparen samarbetar för att få ut pantbrevet. Det är dock riskabelt för tredje man att ta emot brevet från köparen då denne bara har vilande lagfart och eventuellt inte får full lagfart längre fram.²⁹ Om så är fallet leder det till att panträtten är värdelös enligt JB 6:8 2 st.

3.3.4 Uppskov

En in-teckningsansökan kan även få uppskov med beviljandet av ansökan. Skillnaden ligger i att vilandeförklaringen bygger på att det saknas ett nödvändigt faktum, exempelvis ett medgivande, medan det i uppskovsfallet handlar det om oklarhet i de befintliga förhållandena.³⁰ Efter beslut om uppskov kan IM hota med att ansökan förfaller och vitesföreläggande, om inte sökanden lämnar in de uppgifter som IM begär. Uppskovsfällen är inte bestämda i lagtext på samma sätt som avslag och vilandeförklaring, varför dessa ska ha företrädare vid prövning. Ett typiskt fall där uppskov ska användas är vid sammanläggning då IM ska hindra in-teckning under pågående sammanläggningsärende.

3.4 Pantbrev

Om in-teckningsansökningen är korrekt utformad och in-teckningen godkänns utfärdas ett pantbrev av IM som bevis på att in-teckning, på ett bestämt belopp, medgivits. I och med att in-teckningen är beviljad och ett pantbrev har utfärdats finns det nu ett utrymme som är reserverat för panträtt i den fasta egendomen.

²⁷ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 196

²⁸ JB (1970:994) 22:5 1 st 2 p

²⁹ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 197

³⁰ Prop. 1970:20 B s. 509

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Pantbrevet innehåller beloppet, fastigheten det gäller i, tidpunkt för utfärdande, dagboksnummer och den myndighet som beslutat i ärendet. Endast dessa uppgifter är antecknade och det går exempelvis inte att se om pantbrevet är belånat och vilket företräde det har.³¹ Företrädesordningen framgår dock i fastighetsregistret.

3.4.1 Datapantbrev

Idag sker nästan uteslutande pantbrevsutfärdandet i form av ett datapantbrev. Numera, sedan införandet av datapantbrev, är ca 91 % av de 11,9 miljoner pantbrev som utfärdats datapantbrev.³² Systemet, pantbrevsregistret, infördes 1994 och sköts av LM och utvecklades för att effektivisera kreditinstitutens pantbrevshantering. Regler och förändringar finns i JB 6 och 22 kap samt i PbrL. Det är nuförtiden inte bara de stora kreditinstituten som kan använda registret, utan också enskilda fastighetsägare som vill förvara obelånade pantbrev.³³ Befintliga skriftliga pantbrev kan av panthavaren sändas in till LM och därmed ersättas av registrering i registret.³⁴ Det går även bra att göra tvärtom och få ut ett skriftligt brev istället för datapantbrevet. Lägga märke till att det är panthavaren som beslutar om detta och fastighetsägaren har inget att säga till om. Datapantbrevssystemet, med omvandling och nyinteckning, har alltså lett till att det idag nästan uteslutande utfärdas datapantbrev. Skriftliga pantbrev utfärdas oftast bara när det är utländska institut som vill ha säkerhet för sin fordran.

LM har idag ett offentligt arkiv där alla obelånade pantbrev ligger. När ett lån lösts ska pantbrevet återlämnas till fastighetsägaren. Det ansågs dock vara för omständligt att utfärda ett skriftligt brev till fastighetsägaren efter varje lån återbetalts. Därför antecknar man istället den som senast beviljats lagfart som panthavare efter återbetalt lån.³⁵

3.5 Pantsättning

Det räcker inte, som tidigare nämnts, att borgenären är innehavare av ett pantbrev för att ha en giltig panträtt. Följande kriterier måste enligt JB 6:2 vara uppfyllda för att giltig panträtt ska uppnås:

1. Pantsättning ska vara gjord av fastighetsägaren
2. Pantbrevet ska vara kopplat till en fordran
3. Pantbrevet ska vara kopplat till åtagandet genom en pantförskrivning
4. Pantbrevet ska ha överlämnats till borgenären

Som tidigare nämnts är fastighetsägardefinitionen olika gällande inteckning och pantsättning, men det tål att påpekas igen. Vid inteckning räknas fastighetsägaren

³¹ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 52

³² Lantmäteriet, *Antalet inteckningar och inteckningsbelopp i Fastighetsregistrets inskrivningsdel*

³³ PbrL (1994:448) 7 §

³⁴ *ibid* 6 § 1st

³⁵ *ibid* 4 § 2 st 3 p

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

som den som senast beviljats lagfart.³⁶ Denna definition räcker inte vid pantsättning utan här är det den civilrättsligt rätte ägaren som räknas som fastighetsägare.³⁷ Lagfart behöver inte nödvändigtvis vara likställt med rätt ägare. Exempelvis kan en säljare av fastighet fortfarande ha lagfart till dess att köparen sökt och beviljats lagfart efter förvärvet.

Vid samägande krävs det att samtliga delägare godkänner pantsättningen annars är den ogiltig.³⁸ Återpantsättning, alltså att panthavaren lämnar panten som säkerhet till tredje man, är ogiltig utan en överlåtelse av den fordran för vilken panten är knuten.³⁹

Fordran som panthavaren har kan lämnas muntligt, men inte att föredra ur bevis synpunkt. Borgenären måste kunna styrka att pantbrevet är knutet till en fordran annars är pantbrevet värdelöst.⁴⁰ Det är viktigt att nämna att pantbrevet inte endast täcker penningfordringar, det kan även fungera som garanti vid olika leveranser eller liknande. Fordringen kan även vara villkorad, det viktiga är specificeringen vad panten svarar för. Det är inte nödvändigt att pantsättning skett för fastighetsägarens egna fordringar, en delägare i ett aktiebolag kan exempelvis lämna pant i sin egen fastighet för bolagets skulder.

För pantförskrivningen finns inte heller något skriftligt krav, men bör återigen göras ur bevis synpunkt. Vanligtvis antecknas de aktuella pantbreven, med förmånsläge, beviljandedatum eller akt nummer, på fordringens skuldebrev.⁴¹ Både fordringen och panten ska tydligt utpekas i pantförskrivningen, om någon av dessa skulle förändras krävs en ny pantförskrivning.

Liksom kravet för tradition av lösöre gäller samma princip för pantbrev. Borgenären ska alltså ha pantbrevet i sin besittning för att pantbrevet ska ses som traderat. Pantbrevsregistret ersätter besittningsrekvisitet genom att traditionen anses fullgjord när registrering förts in i systemet.

3.5.1 Förtida pantförskrivning

I praktiken uppkommer panträtt sällan i den ordning som beskrivits ovan, alltså inteckning, pantbrev, pantförskrivning. Oftast sker pantförskrivningen först genom att banken låter gäldenären underteckna pantförskrivningen samtidigt som inteckningsansökan. Dessa handlingar skickas sedan in till IM för handläggning. Denna procedur benämns förtida pantförskrivning. Den förtida pantförskrivningen är definitivt mer riskfylld för borgenären än den vanliga ordningen. Då det är vanligt att lånet betalas ut innan panträtten är bekräftad tyder det på en stor tillit till gäldenären

³⁶ JB (1970:994) 22:1

³⁷ Prop. 1970:20 A s. 297

³⁸ *ibid* A s. 234

³⁹ *ibid* B s. 305

⁴⁰ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 60

⁴¹ *ibid* s. 63

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

från borgenären.⁴² Vid förtida pantförskrivning blir pantförskrivningskriteriet svårare att uppfylla i och med att något pantbrev ännu inte finns. Detta löses genom att ange det framtida pantbrevets belopp och förmånsläge.⁴³ Traditionskravet anses uppfyllt när pantbrevet utfärdats av IM.

3.6 Ägarhypotek

Den del av ett pantbrev som är obelånat i en fastighet kallas även för ägarhypotek. Vid en tvångsförsäljning har fastighetsägaren rätt att tillgodogöra sig utdelningen motsvarande ägarhypoteket.⁴⁴ Ett ägarhypotek kan maximalt uppgå till pantbrevsbeloppet.

Anta exempelvis att en bank (A) har ett pantbrev med bäst prioritet om 50 tkr och en fordran på 40 tkr. Pantbrevet med näst bäst prioritet om 100 tkr innehåller av en annan bank (B) med en fordran på 80 tkr. Fastigheten säljs för 100 tkr och A får sina 40 tkr. Istället för att B nu ska få betalt för sina fordringar får fastighetsägaren tillgodoräkna sig de 10 tkr som A inte hade att fordra på sitt pantbrev. Alltså får B 10 tkr mindre betalt i och med att fastighetsägaren tar hand om den del av det bäst prioriterade pantbrevet som inte var belånat.

Den stora svagheten med ägarhypotek är att de är lätta att radera. Det enda som krävs är att en bakomliggande pantbrevsinnehavare ansöker som andrahandspanträtt i de pantbreven med bättre förmånsrätt, se vidare avsnitt 3.7. På detta sätt kan långivarna maximera sin utdelning vid en eventuell tvångsförsäljning.

Om det finns något existerande ägarhypotek när en fastighet säljs exekutivt tillfaller tillgången, motsvarande ägarhypotekets belopp, gäldenären.⁴⁵ När försäljningen gäller utmätning kan gäldenären i grunden själv bestämma fördelningen av ägarhypoteket, förutsatt att det inte finns fler borgenärer med exekutionstitlar. I konkursfallet tillfaller ägarhypoteket de allmänna tillgångarna i konkursboet, vilket innebär att panthavarna inte har någon större nytta av detta. Då är det istället de borgenärer med allmän förmånsrätt som gynnas.

3.6.1 Tillägg

Det är enligt JB 6:3 möjligt att få ytterligare utdelning utöver pantbrevsbeloppet om borgenärens totala fordran är större än detta belopp. Det finns två typer av tillägg och dessa räknas alltid på pantbrevets belopp. Det ena tillägget är ett fast tillägg på 15 % av pantbrevsbeloppet och det andra är ett löpande tillägg motsvarande referensräntan plus 4 procentenheter under tiden från utmätningen tills dess att panthavarna erhåller sina pengar.

⁴² Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 66

⁴³ *ibid*

⁴⁴ JB (1970:994) 6:9

⁴⁵ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 137

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Syftet med tilläggen är flera, för det första är det ett psykologiskt argument där låntagarna skulle ha svårt att förstå varför inte hela pantbrevsbeloppet kan lånas ut, dvs. långivarna skulle låna ut mindre än pantbrevsbeloppet för att kunna täcka eventuella obetalda räntor och liknande vid tvångsförsäljning. Ett andra argument är att det inte sätter lika stor press på KFM från borgenärer vid en försäljning då de deras andel hela tiden ökar ju längre tid försäljningen tar. Det sista argumentet är att det minskar ägarhypotek. Om tillägg inte hade funnits hade panthavarna fått begära större pantbrevsbelopp för att kunna täcka räntekostnaderna. Detta hade lett till att många totala fordringar hade understigit pantbrevsbeloppet och fler ägarhypotek uppkommit.⁴⁶ Nackdelen med tillägg är att panträttssystemet blir mer oförutsägbart då det är svårare att bedöma om ett lågt prioriterat pantbrev är tillräckligt bra som säkerhet för en fordran.

3.7 Andrahands pant

Ett pantbrev i fast egendom kan användas som säkerhet för mer än en borgenär. Andrahandspanthavaren kan inte ha pantbrevet i sin besittning då det är förstahandspanthavaren som innehar detta. Traditionskravet har därför ersatts av en denuntiation till förstahandspanthavaren vid andrahandspantställning. Andrahands pant används oftast i syftet att koppla pantbrev, dvs. att minska ägarhypotek i de pantbreven med bättre rätt.

Det ligger i andrahandspanthavarens intresse att förstahandspanthavaren blir meddelad, varför det också oftast är denne som denuntierar. Det finns inga formkrav för de fall när fastighetsägaren denuntierar, däremot om andrahandspanthavaren gör det krävs att underrättelsen är skriftlig eller från bevissynpunkt likvärdigt förfarande.⁴⁷ Med likvärdigt sätt kan dagens system med dataöverföring komma på tal om det sker på ett betryggande sätt.⁴⁸

Det är möjligt för flera panthavare att ha sekundärpanträtt. Prioriteten mellan dessa bestäms i ordning efter när de denuntierat förstahandspanthavaren, om särskild rangordning inte har bestämts mellan borgenärerna.⁴⁹

Förstahandspanthavaren har en del skyldigheter att fullfölja mot andrahandspanthavare. Om sekundärpanthavaren frågar vem som är fastighetsägare, om det finns andrahands pant eller hur stor förstahandsfordringen är, behöver panthavaren inte svara, däremot kan han bli skadeståndsskyldig om han lämnar fel uppgifter. Vidare är förstahandspanthavaren skyldig att utlämna pantbrevet till den andrahandspanthavare som står på tur efter återbetald fordran. Inteckningsåtgärder enligt JB 22:7-11 är ett fall där förstahandspanthavaren ska inhämta tillstånd från andrahandspanthavaren.⁵⁰

⁴⁶ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 144

⁴⁷ *ibid* s. 151

⁴⁸ Prop. 1984/1985:54 s. 26

⁴⁹ *ibid*

⁵⁰ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 161

3.8 Gemensamma inteckningar

Gemensamma inteckningar är en relativt vanlig inteckningsåtgärd som innebär att man intecknar två eller flera fastigheter gemensamt. I dec 2012 fanns det 568 311 gemensamma inteckningar att jämföra med det totala antalet 11,9 miljoner.⁵¹ Anledningen till att inteckna fastigheter gemensamt är att de kan vara mer värda som kreditobjekt tillsammans än var för sig. Detta får speciella följder när fastigheterna går till exekutiv auktion. När fastigheterna är separat intecknade men med samma ägare ska de säljas var för sig. Om fastigheterna är gemensamt intecknade och likformigt inteckningsbelastade ska de behandlas som en enhet vid auktionen.

När ansökan om gemensam inteckning inkommer till IM ska JB 22:2 3 st prövas, dvs. om fastigheterna ägs av samma person, ligger inom samma inskrivningsområde och är kongruenta. Det ena rekvisitet i JB 22:2 3 st, samma ägare, innebär inte att det endast kan vara en och samma ägare. Det syftar istället på att det ska finnas likformighet i ägarförhållanden, alltså att proportionerna i ägandet av de inblandade fastigheterna måste vara likadana.⁵² Detta betyder också att enheter som används gemensamt och har olika ägarförhållandet inte kan intecknas gemensamt.

Kongruenskravet innebär att ansökan om gemensam inteckning ska avslås om en av fastigheterna inteckningen berör redan är separat intecknad. Omvänt gäller att gemensamt intecknade fastigheter inte kan söka separata inteckningar.⁵³ Det finns fler varianter där kongruenskravet gör att gemensam inteckning blir omöjlig men dessa går inte igenom i detalj.

⁵¹ Lantmäteriet, *Antalet inteckningar och inteckningsbelopp i Fastighetsregistrets inskrivningsdel*

⁵² Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 169

⁵³ JB (1970:994) 22:2 3 st 3 p.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

4 Exekutiv försäljning

4.1 Allmänt

När en gäldenär hamnar i dröjsmål med sin betalning och fordran är förfallen kan fordringsägaren vända sig till KFM och låta dem tvångsförsälja gäldenärens fastighet, för att på så sätt få betalt för sin fordran. Som fordringsägare har man antingen panträtt i den fasta egendomen eller så har man en så kallad oprioriterad fordran. Först ansöker fordringsägaren om ett betalningsföreläggande och erhåller sedan en så kallad exekutionstitel. När exekutionstiteln erhållits kan utmätning av fastigheten ske.⁵⁴ KFM får endast besluta om utmätning ifall det belopp som utmätningen beräknas ge, ger ett överskott efter avdrag för de kostnader som uppkommer i samband den exekutiva auktionen.⁵⁵

Efter att en fastighet blivit utmätt kan den som erhållit exekutionstiteln begära att fastigheten säljs på exekutiv auktion genom KFM. Skillnaden gentemot en vanlig försäljning är att en exekutiv försäljning raderar alla befintliga rättigheter och inteckningar, med vissa undantag. Efter försäljningen hålls ett fördelningssammanträde där köpeskillingen för fastigheten fördelas mellan de olika borgenärerna beroende på respektive fordrans storlek och prioritet.⁵⁶ Förutom fordringshavare kan även en konkursförvaltare begära att en fastighet, i konkursboet, säljs på exekutiv auktion.⁵⁷

Ur KFMs, och antagligen även panthavarnas, synvinkel är utmätning och begäran om exekutiv auktion främst en form av påtryckningsmedel mot gäldenären. Tanken är att förmå gäldenären att börja betala sina långivare alternativt att denne själv försöker sälja sin fastighet för att ha råd att betala. Ett bevis på att det verkligen fungerar som ett påtryckningsmedel är att endast 20-30 % av alla begärda fastighetsförsäljningar går till exekutiv auktion, motsvarande siffra för enbart kommersiella fastigheter är dock ca 75 %. Anledning till varför siffran är så pass hög för kommersiella fastigheter är att fordringsägaren och fastighetsägaren i större utsträckning samarbetar för att undvika dröjsmål med betalning. Av de inkomna fastigheterna till KFM är 5-15 % kommersiella fastigheter.⁵⁸

4.2 Fordringar med panträtt

Fordringsägare med panträtt i en fastighet kan vända sig till KFM med en ansökan om betalningsföreläggande när en fordran förfallit till betalning. I samband med ansökan begärs att betalning ska utgå ur fastigheten, som pantsatts för den förfallna fordran.⁵⁹ Ansökan till KFM ska ske skriftligen och den ska innehålla fordringens belopp,

⁵⁴ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 232-233

⁵⁵ UB (1981:774) 4:3 1 st

⁵⁶ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 233

⁵⁷ KL (1987:672) 8:6 1 st

⁵⁸ Mårtensson, Sven, muntl. samtal (2013-02-11)

⁵⁹ LBH (1990:746) 2 § 2 st

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

förfallodagen och den ränta som begärs. I ansökan ska även pantförskrivningsavtalet, som fordran gäller, beskrivas.⁶⁰ Ett utslag, enligt LBH 42 §, meddelas nu om inte gäldenären bestrider panthavarens krav. Bestrids kraven hänskjuts tvisten till tingsrätten för vanlig rättegång. I utslaget slås betalningsskyldigheten fast och det meddelas att fordringen ska utgå med förmånsrätt i fastigheten, i och med utslaget anses fastigheten utmätt. Utslaget är både en exekutionstitel och ett utmättningsbeslut.⁶¹

Efter att fastigheten blivit utmätt måste borgenären begära en försäljning av fastigheten hos KFM inom två månader från utslaget eller lagakraftvunnen dom. Om ingen begäran sker, alternativt att panthavaren meddelar att sådan inte kommer ske, upphör utslagets utmättningsverkan men dess exekutionstitel kvarstår.⁶² Eftersom exekutionstiteln finns kvar möjliggör det för panthavaren att vid ett senare tillfälle ansöka om utmätning av fastigheten.⁶³

4.3 Fordringar utan panträtt

Borgenärer utan panträtt i gäldenärens fasta egendom måste precis som panthavare skaffa sig en exekutionstitel för den förfallna fordran och sedan ett beslut om utmätning i fastigheten. Skillnaden här gentemot panthavarna är att exekutionstiteln och utmättningsbeslutet inte sker samtidigt och för borgenärer utan panträtt finns dessutom två utmätningalternativ; utmätning av pantbrev och fastighetsutmätning.⁶⁴

4.3.1 Utmätning av pantbrev

Efter att ha skaffat sig exekutionstitel kan fordringsägaren begära pantbrevsutmätning enligt UB 4:2 1 st. Det belopp som kan utmätas är den obelånade delen av pantbrevet, det vill säga ägarhypoteket. För att sedan kunna utmäta och sälja fastigheten krävs att borgenären yrkar på ianspråktagande av fastigheten, enligt UB 9:14 1 st, hos KFM. Avstår borgenären från yrkandet pantförskrivs pantbrevet eller andrahandspanträtten till honom efter en månad.⁶⁵ Skulle borgenären vid ett senare tillfälle vilja få ut de pengar denne fordrar kan han gå tillväga så som det beskrivs i avsnitt 4.2.

En sak som bör poängteras när det gäller utmätning på begäran av fordringsägare utan panträtt i den fasta egendomen, är att den ska ske så att olägenheten för gäldenären blir så liten som möjligt.⁶⁶ För att olägenheten ska bli så liten som möjligt är det oftast gäldenärens lösa egendom som först och främst utmäts.

⁶⁰ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 232-233

⁶¹ *ibid* s. 233

⁶² UB (1981:774) 4:27 2 st.

⁶³ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 233

⁶⁴ *ibid* s. 233-235

⁶⁵ UB (1981:774) 9:15 1 st

⁶⁶ *ibid* 4:3 2 st.

4.3.2 Fastighetsutmätning

Som ett alternativ till pantbrevsutmätning finns fastighetsutmätning enligt UB 4:4, vilket både panthavare och borgenärer utan panträtt kan begära hos KFM. För panthavare blir fastighetsutmätning aktuellt när man erhållit en exekutionstitel men avstått från att begära försäljning av fastigheten. Borgenär utan panträtt som ansöker om fastighetsutmätning hamnar i prioriteringsordningen efter de fordringsägare som har panträtt i fastigheten. Detta betyder att borgenären har betydligt sämre möjlighet att få betalt för sin fordran.⁶⁷ Den fordringsägare utan panträtt som först ansöker om fastighetsutmätning har däremot förmånsrätt framför de andra oprioriterade fordringsägarna.⁶⁸

4.4 Konkurs

När ett företag har gått i konkurs kan en konkursförvaltare begära att företagets fastighet(er) ska säljas på exekutiv auktion.⁶⁹ Konkursförvaltaren kan även sälja fastigheten genom en vanlig fastighetsförsäljning men då kvarstår panträtter och andra belastningar. Detta kan göra fastigheten mer svårsåld än vid ett exekutivt förfarande. Även panthavare kan begära att fastigheten säljs på exekutiv auktion om konkursförvaltaren dröjer med beslut om försäljning.⁷⁰

4.5 Förhållanden

Efter att ha läst de inledande avsnitten om exekutiv auktion kan det uppfattas som att panthavare har en enkel och smärtfri väg till det att en gäldenärs fastighet är redo att säljas, men så behöver inte alltid vara fallet. Gäldenären har, som tidigare nämnts, möjlighet att överklaga ett utmätningsbeslut till tingsrätten och kan därigenom skjuta upp den exekutiva försäljningen.

I en intervju med en av bankerna nämns det att det kan ta lång tid från ett överklagande till ett beslut i tingsrätten. Eftersom ett överklagat utmätningsbeslut ofta innebär att gäldenären vill förhindra att dennes fastighet säljs kommer gäldenären fortsätta att sätta käppar i hjulet under tingsrättsprocessen. Genom att göra sig oanträffbar och låta bli att dyka upp till förberedande förhandlingar i tingsrätten m.m. kan gäldenären förhålla att ett beslut tas i tingsrätten uppemot två år. Under denna tid kan värdet på fastigheten minska betydande ifall gäldenären t.ex. låter bli att sköta det nödvändiga underhållet. I förlängningen drabbar detta panthavarna eftersom värdet på deras pant minskar och de riskerar att få mindre betalt när väl fastigheten blivit såld på exekutiv auktion.

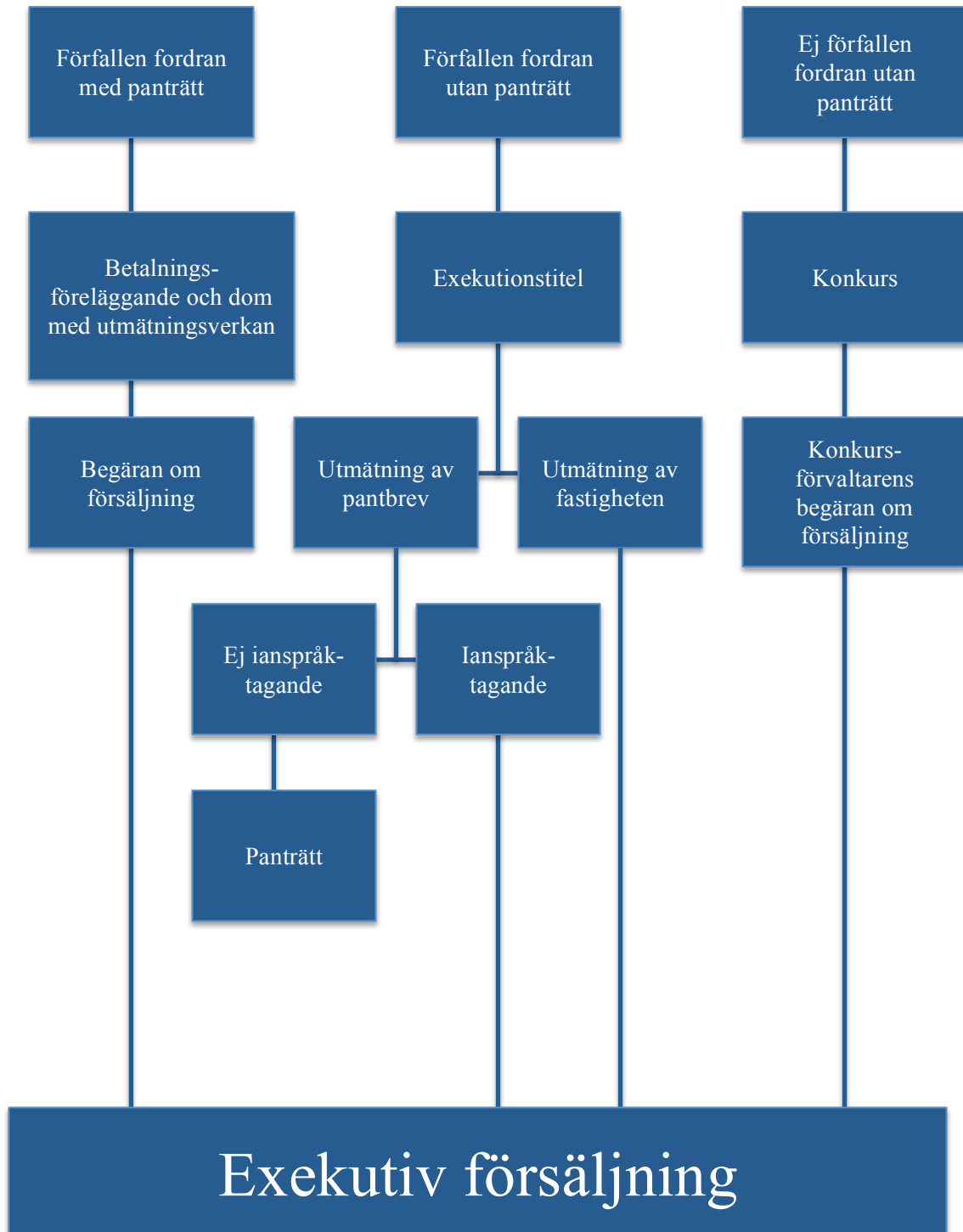
⁶⁷ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 234-235

⁶⁸ UB (1981:774) 4:30

⁶⁹ KL (1987:672) 8:6 1 st

⁷⁰ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 235

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?



Figur 1. Schematisk bild över det exekutiva förfarandet, tagen från boken Panträtt i fast egendom s. 243

4.6 Försäljningsförfarandet

Exekutiva försäljningar fördelar sig ganska jämt från år till år, oavsett om det är hög- eller lågkonjunktur. Anledningen till detta är att vid lågkonjunktur är det ofta banker och andra panthavare som ansöker om försäljningar för att driva in sina fordringar och vid högkonjunktur passar staten och andra oprioriterade fordringsägare på att begära försäljningar.⁷¹ Vid högkonjunktur stiger fastighetens värde, vilket betyder att fastigheten inte är lika tungt belånad. Det medför att oprioriterade fordringsägare har större möjlighet att få någon utdelning när panthavarna fått sin del efter auktionen.

Före en fastighet kan säljas på exekutiv auktion ska bl.a. en värdering göras, ett bevakningssammanträde hållas och en sakägarförteckning upprättas. Efter försäljningen hålls ett fördelningssammanträde.

4.6.1 Inför auktionen

När fastigheten blivit utmätt och begäran om försäljning av fastigheten inkommit till KFM måste ytterligare några förberedelser vidtas, före den exekutiva auktionen kan hållas. Enligt UB 12:3 måste fastigheten efter utmätningen värderas och beskrivas. Detta ska göras av KFM eller av utomstående sakkunnig, till exempel en lantmätare eller ett värderingsinstitut. Idag görs ytterst få värderingar av KFM själv, då det är för kostsamt att hålla sig med den kompetensen inom den egna verksamheten. KFM vill dessutom ha ett professionellt utlåtande och det blir mer tyngd i värderingsutlåtandet om det kommer från en oberoende part.⁷² Värdering görs för:

1. att ge intresserade köpare en vägledning om priset,
2. att vid försäljningen fördela ansvaret mellan gemensamt intecknade fastigheter om någon av dessa saknar taxeringsvärde,
3. att i samband med den obligatoriska beskrivningen även värdera fastigheten eftersom det inte medför särskilt mycket mer arbete och
4. att värderingen har betydelse för KFMs bedömning om ett slutbud är tillräckligt högt för att kunna godtas,⁷³ se vidare avsnitt 4.6.7.

Värderingen ska visa fastighetens marknadsvärde under normala förhållanden och ingen hänsyn ska alltså tas till att fastigheten ska säljas exekutivt. Anledningen till detta är att värderingen ska ligga till grund för KFMs bedömning i fall avsevärt högre köpeskillning kan uppnås vid auktionen.⁷⁴ Värderingen ska alltså inte bedöma vad fastigheten troligen säljs för på den exekutiva auktionen.

I beskrivningen ska fastighetstillbehör anges och värderas för sig ifall det anses nödvändigt.⁷⁵ Enligt UB 12:38 kan KFM vid auktionen undanta tillbehör från

⁷¹ Mårtensson, Sven, muntl. samtal (2013-02-11)

⁷² ibid

⁷³ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 247

⁷⁴ Walin, Gösta, Gregow, Torkel och Löfmarck, Peter, *Utsökningsbalken: en kommentar*, s. 416

⁷⁵ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 247-248

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

försäljningen eller ange att lös egendom ska ingå i denna. Det är viktigt att klargöra vilka tillbehör som ingår i köpet, åtminstone de med störst värde, eftersom tillbehören kommer påverka köpeskillingen.

Det kan förflyta lång tid från utmätning sker till den exekutiva auktionen hålls och ny ägare tillträder, vilket innebär att gäldenären har stor möjlighet att påverka fastigheten och dess värde. Dock är grundregeln, enligt UB 12:6, att gäldenären har förfogande över fastigheten till dess att den nye ägaren betalt köpeskillingen. Under denna tid får gäldenären inte sälja tillbehör eller använda naturtillgångar, annat än för husbehov, så att fastighetens värde minskas. Däremot får han tillgodoräkna sig den avkastning fastigheten ger med förbehållet att KFM har möjlighet att inkassera denna avkastning om skäl föreligger. KFM kan inkassera avkastningen till exempel om den kan antas användas till annat än för fastighetens drift, eller om borgenär begär det.⁷⁶

Till sist måste auktionen kungöras minst tre veckor i förväg, kungörelsen görs i Post- och Inrikes Tidningar och i ortstidningar. Detta görs för att okända sakägare ska få möjlighet att bevaka sin fordran. I kungörelsen ska KFM ange uppgifter om fastigheten som kan tänkas vara av betydelse och det värde som framkommit i värderingen. Även tid och plats för bevaknings- och fördelningssammanträde, se vidare avsnitt 4.6.2 och 4.6.9, ska anges. Tid och plats ska bestämmas så att auktionen kan antas ge en så hög köpeskillning som möjligt. För att spekulanter ska få möjlighet att gå igenom och bilda sig en uppfattning om fastigheten är fastighetsägaren skyldig att visa fastigheten före auktionen, skulle ägaren inte ha möjlighet eller vägra ska KFM ordna med visningen.^{77 78}

4.6.2 Bevakningssammanträdet

Innan den exekutiva auktionen kan inledas måste ett bevakningssammanträde hållas, oftast sker detta precis före auktionen, för att klargöra förmånsrättsordningen. Det kan finnas fler sakägare än den som ansökt om försäljning och sammanträdet är sista chansen för dessa att anmäla de anspråk de har på fastigheten. I praktiken sker detta sällan då fordringshavare i regel anmält sitt anspråk tidigare. De som inte anmäler sina anspråk förlorar sin rätt, dock med det några undantag som nämns nedan. Det är inte bara fordringsägare som kan ha något anspråk på fastigheten utan också nyttjanderättshavare. Efter sammanträdet upprättas en sakägarförteckning,⁷⁹ se vidare avsnitt 4.6.3.

Fordringsägare, med säkerhet i fastigheten, som inte bevakat sin fordran har endast rätt till utdelning motsvarande pantbrevsbeloppet plus tio procent. I de fall fordran överstiger detta värde räknas den överskjutande delen som en oprioriterad fordran.

⁷⁶ Walin, Gösta, Gregow, Torkel och Löfmarck, Peter, *Utsökningsbalken: en kommentar*, s. 420-424

⁷⁷ UF (1981:981) 12:15-16

⁷⁸ Walin, Gösta, Gregow, Torkel och Löfmarck, Peter, *Utsökningsbalken: en kommentar*, s. 441-443

⁷⁹ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 250-251

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

De rättigheter som inte anmäls senast på bevakningssammanträdet upphör att gälla såvida det inte rör rättighet som beskrivs i JB 7:16. Rättigheten kan även räddas med hjälp av JB:s regler om besittningsskydd.⁸⁰

4.6.3 Sakägarförteckning

UB 12:25 anger vad som ska tas upp i sakägarförteckningen. Hit hör bland annat de förrättningskostnader som har samband med utmätningen, kostnaderna består av en försäljningsavgift och en förberedelseavgift. Avgifterna uppgår till 2 respektive 1 procent av fastighetens taxeringsvärde.⁸¹

I sakägarförteckningen delas fordran, som täcks av förmånsrätt, upp i kapitalbelopp och ränta samt eventuella skadestånd och processuella kostnader. De pantbrev som panthavaren återoppar ska också beskrivas med grundbelopp och tillägg. Innehållet i förteckningen rangordnas enligt följande:

1. Konkurskostnader, konkursfordringar sätts dock sist
2. Legala förmånsrätter
3. Rättigheter och fordringar med panträtt rangordnas med hänsyn till tidpunkten för inskrivningen. När inskrivningen skett samtidigt äger rättigheten företräde.
4. Oinskrivna rättigheter tas upp sist och rangordnas efter när de avtalats

De legala förmånsrätterna under andra punkten är tomträttsavgäld och förmånsrätter enligt lag, främst kostnader för lantmåteriförrättningar. Förmånsrätt p.g.a. fastighetsutmätning går före inteckning och rättighet om utmätningen antecknats i fastighetsregistret senast samma dag som inteckningen eller rättigheten skrevs in. Förrättningskostnader sätts in direkt före exekutionssökandes fordran.⁸²

Utöver vad som tidigare nämnts ska sakägarförteckningen innehålla: skyddsbeloppet, hur mycket en eventuell försäljning av tillbehör har inbringat, det lägsta bud som krävs för att fastigheten ska få säljas, rättigheter som är skyddade utan förbehåll eller som ska förbehållas vid försäljningen samt betalningsvillkor och tillträdesdag. Skyddsbeloppet är summan av de fordringarna med bättre rätt än exekutionssökandes fordring och förrättningskostnaderna.⁸³ Det lägsta budet är ofta lika med skyddsbeloppet men kan vara lägre beroende på om det finns andra tillgångar att disponera. Sådana tillgångar kan vara köpeskilling från tillbehörsförsäljning, avkastning som fastigheten inbringat eller övriga tillgångar.⁸⁴

⁸⁰ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 250-251

⁸¹ *ibid* s. 251

⁸² *ibid* s. 251-253

⁸³ UB (1981:774) 12:29

⁸⁴ *ibid* s. 12:32

4.6.4 Försäljning

När fastigheten blivit utmätt, bevakningssammanträdet hållits och sakägarförteckningen är upprättad kan KFM inleda auktionen. Den exekutiva auktionen går till som en vanlig offentlig auktion med bud och överbud.⁸⁵ För att ett slutbud vid auktionen ska kunna godkännas krävs det, enligt UB 12:32, att budet tillsammans med övriga tillgängliga tillgångar täcker skyddsbeloppet.

I de fall slutbudet inte täcker sökandes fordran har denne möjlighet att tacka nej till budet, denne har samtidigt rätt att godta bud som inte täcker förrättningskostnaderna fullt ut.⁸⁶ Det som framkom vid intervjuerna med bankerna är att de inför en exekutiv auktion alltid har en lägsta summa som de vill slutbudet ska komma upp till. Om budet är för lågt utnyttjar de sin vetorätt och låter ett andra försäljningsförsök äga rum. Vid det andra försäljningsförsöket accepterar bankerna i princip alla slutbud då det inte är troligt att en högre köpeskillning kommer uppnås.

Om slutbudet inte är tillräckligt högt för att täcka skyddsbeloppet kan en försäljning trots allt komma till stånd om sakägarna, med bättre förmånsrätt än sökanden och vars fordran inte täcks av köpeskillingen, godkänner försäljningen. Även fastighetsägaren måste i detta fall lämna sitt godkännande.⁸⁷ När en försäljning inte blir av eller förrättningskostnaderna inte täcks fullt ut av köpeskillingen står sökanden för förrättningskostnaderna eller den del av kostnaderna som inte täcks av köpeskillingen.⁸⁸

Direkt efter inropet av en fastighet ska köparen betala en handpenning om tio procent av köpeskillingen. Kan inte köparen betala handpenningen görs ett nytt utrop av fastigheten. Istället för att betala en handpenning kan köparen ställa en säkerhet för handpenningens erläggande om säkerheten kan anses betryggande.⁸⁹ Skulle inte köparen fullfölja köpet görs ett nytt försök till försäljning. I de fall köpeskillingen för den nya försäljningen blir lägre än vid det första tillfället används handpenningen för att jämna ut denna skillnad. Resterande del återlämnas till den som inte fullföljde köpet.⁹⁰

Enligt JB 6:12 1 st kvarstår efter den exekutiva försäljningen endast de inteckningar som täcks av köpeskillingen. Köparen kan dock begära att alla inteckningar ska fortsätta gälla, vilket är normalfallet.⁹¹ Köparen har ett incitament att göra detta om denne senare skulle vilja belåna fastigheten. I sådana fall hade nya inteckningar

⁸⁵ UF (1981:981) 8:3

⁸⁶ UB (1981:774) 12:40 2-3 st

⁸⁷ Walin, Gösta, Gregow, Torkel och Löfmarck, Peter, *Utsökningsbalken: en kommentar*, s. 489

⁸⁸ UB (1981:774) 17:2

⁸⁹ *ibid* 12:35

⁹⁰ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 258

⁹¹ UB (1981:774) 12:56

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

behövs ta ut, vilket medför extra kostnader i form av stämpelskatt och expeditionsavgift, se avsnitt 3.2.1.

4.6.5 Konkursbo som sökande

När ett konkursbo är sökande till den exekutiva auktionen krävs att alla förrättningskostnader och fordringar med förmånsrätt täcks av köpeskillingen, eftersom konkursfordringarna räknas som oprioriterade. En borgenär kan dock godta en konkursförvaltares begäran om försäljning vilket innebär att skyddsbeloppet då kommer motsvara det skyddsbelopp som hade gällt ifall den godtagande borgenären ansökt om den exekutiva försäljningen. En sista möjlighet för en konkursförvaltare att verkligen få en försäljning att komma till stånd är i de fall det finns ett ägarhypotek i något av de uttagna pantbrev. Om det finns ett ägarhypotek har konkursboet rätt till detta och då omfattar skyddsbeloppet: alla fordringar med bättre rätt än ägarhypoteket, konkursboets kostnader för förvaltningen av fastigheten under konkursen samt förrättningskostnaderna.⁹²

4.6.6 Gemensamt utrop

När flera fastigheter, som har samma ägare, ska säljas på exekutiv auktion ska de först ropas ut var för sig och därefter ska de ropas ut gemensamt. Det utrop som ger totalt högst köpeskillning blir giltigt. Köpeskillingen som uppnås vid ett gemensamt utrop måste fördelas mellan de olika fastigheterna och det görs proportionellt efter den värdering som gjorts av fastigheterna inför auktionen. Detta gäller med undantaget att en fastighets andel inte får understiga vad den ropats in för vid det enskilda utropet.⁹³

För gemensamt intecknade fastigheter fungerar det på samma sätt som ovan, skillnaden är att även gemensamt intecknade fastigheter med olika ägare kan ropas ut gemensamt. Förutsättningen för att så ska ske är att panthavaren inte får fullt betalt för sin fordran, som fastigheterna svarar gemensamt för, vid enskilda utrop. Fastigheterna kan även ropas ut gemensamt ifall ägarna är överens om att så ska ske.⁹⁴

4.6.7 Kronofogdemyndighetens rätt att tacka nej

Om en panthavare med bästa rätt begärt försäljningen förekom det tidigare att den sökande panthavaren kunde lägga ett väldigt lågt bud för att kunna köpa fastigheten till ett förmånligt pris. Eftersom panthavaren hade bästa rätt krävdes det bara att budet täckte förrättningskostnaderna. Men för att förhindra att fastigheter ska säljas till alltför låga priser infördes en regel i UB 12:40 1 st. Regeln innebär att KFM har rätt att tacka nej till ett slutbud ”om det är sannolikt att avsevärt högre köpeskillning kan uppnås” vid ett nytt försäljningsförsök.⁹⁵

⁹² Walin, Gösta, Gregow, Torkel och Löfmarck, Peter, *Utsökningsbalken: en kommentar*, s. 431-435

⁹³ UB (1981:774) 12:54

⁹⁴ KFM, *Utmätning: [handbok]*, s. 340

⁹⁵ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 256

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Före återopandet av regeln i 12:40 ska KFM först göra klart för sig vad som är orsaken till det låga budet. Faktorer som kan tänkas påverka det slutgiltiga budet är t.ex. om auktionen haft ett ovanligt lågt besökarantal eller om försäljningen ägt rum vid ett för fastigheten ogynnsamt tillfälle. Ett ogynnsamt tillfälle kan exempelvis vara när en sommarhusfastighet säljs under vinterhalvåret. Skulle den som förrättar auktionen vara tveksam till orsaken till det låga budet eller om ett avsevärt högre bud kan uppnås vid ett senare tillfälle kan denne överlägga med närvarande sakägare.⁹⁶ Andra stycket i UB 12:40 ger möjlighet för samtliga sakägare, det vill säga alla som är upptagna i sakägarförteckningen inklusive fastighetsägaren, att godta slutbudet trots att KFM ansett att en högre köpeskillning kan uppnås. I de fall när ett slutbud inte godkänns har sökanden, enligt UB 12:42, en vecka på sig att begära ett nytt försäljningsförsök för att utmätning inte ska hävas.

Om ett nytt försök till försäljning hålls och slutbudet inte ökar är det knappast troligt att fastigheten kommer inbringa ett högre pris. Eftersom det inte är meningen att ett flertal försäljningsförsök ska göras får KFM troligen nöja sig med slutbudet vid ett andra försäljningsförsök.⁹⁷

4.6.8 Kreditinstituts rätt att ropa in fastigheter

Som nämns ovan kan panthavaren själv ropa in fastigheter vid en exekutiv auktion för att skydda sin fordran. Förutom att KFM kan neka försäljning finns inga hinder att panthavaren själv ropar in fastigheten. Kreditinstitut kan enligt 7 kap. 3 § lagen om (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse, ropa in fastigheter på exekutiv auktion. Fastigheten ska sedan säljas igen av kreditinstitutet när det är lämpligt med hänsyn till marknadsförhållandena. Fastigheten får dock innehållas maximalt i tre år om inte tillstånd till förlängning ges av Finansinspektionen.⁹⁸

Detta förfarande användes i stor utsträckning under fastighetskrisen i början på 1990-talet. Priserna på de kommersiella fastigheterna sjönk drastiskt och kreditinstitutet köpte upp egendomen själv för att täcka sin fordran. Det visade sig senare vara en mycket bra affär för institutet som gjorde på detta sätt, då marknadsvärdena så småningom steg och fastigheterna kunde avyttras med en god förtjänst. Förfarandet används inte lika stor utsträckning i dagens kreditverksamhet, eftersom det är alltför kostsamt att hålla sig med en förvaltningsavdelning. Den enda av de tre intervjuade bankerna som fortfarande har en förvaltningsavdelning är Danske Bank, som alltså i vissa fall förvaltar och säljer vidare egendom som banken ropat in exekutivt. Banken ropar aldrig själv in en fastighet vid första försäljningsförsöket utan det är endast aktuellt vid ett andra försäljningsförsök.⁹⁹

⁹⁶ Walin, Gösta, Gregow, Torkel och Löfmarck, Peter, *Utsökningsbalken: en kommentar*, s. 487-488

⁹⁷ *ibid* s. 488-489

⁹⁸ Lagen om (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse 7:6

⁹⁹ Håkansson, Anders, muntl. samtal (2013-02-20)

4.6.9 Fördelningssammanträde

Efter köpet hålls ett fördelningssammanträde där köpeskillingen fördelas mellan de olika fordringsägarna. I samband med detta kan köparen överta gäldenärens lån, och den del av köpeskillingen som inte täcks av låneövertagandet betalas kontant. Efter detta kan inte borgenärer med panträtt kräva köparen på fordran utöver vad som följer av ett eventuellt låneövertagande. Fördelningssammanträdet räknas också som tillträdesdag för fastigheten.¹⁰⁰

4.6.10 Fel i fastigheten

Som tidigare nämnts gäller inte JB:s felregler vid exekutiva fastighetsförsäljningar utan ”fastigheten säljs i det skick den befinner sig i vid auktionstillfället”.¹⁰¹ Eftersom köparen kan få svårt att återropa dolda fel som vid vanliga fastighetsförsäljningar är det viktigt att läsa KFM:s beskrivning och värdering och dessutom noggrant undersöka fastigheten vid visningen. Köparen skulle kunna vända sig mot den tidigare fastighetsägaren, men lär få svårt att få ut någon ersättning den vägen då den förre ägaren antagligen är insolvent efter utmätningen eller konkursen. I särskilda fall kan köparen vända sig mot KFM om denne anser att ett fel föreligger. Men för att en påföljd ska kunna göras gällande mot KFM krävs att köparen kan visa att KFM begått något fel. I sådana fall är det i princip omöjligt att häva köpet utan köparen får nöja sig med ekonomisk ersättning.¹⁰² Exempelvis fick köparen i rättsfallet NJA 1987 s. 954 skadestånd efter att det visat sig att bostaden som ingick i en exekutiv försäljning till viss del låg utanför fastighetsgränsen.

4.6.11 Förbehåll

De nyttjanderätter, servitut och rätt till elektrisk kraft som ligger inom skyddsbeloppet, det vill säga har bättre rätt än sökandes fordring, ska kvarstå efter den exekutiva försäljningen. För de rättigheter som ligger utanför skyddsbeloppet ska KFM göra en bedömning, så kallad skadlighetsprövning, om rättigheten belastar fastigheten så att den sänker köpeskillingen. När rättigheten inte bedöms ha en negativ påverkan på köpeskillingen kvarstår rättigheten efter försäljningen.¹⁰³

För de rättigheter som bedöms sänka köpeskillingen finns ytterligare möjligheter att få finnas kvar. Först ropas fastigheten ut utan belastning av rättigheten och därefter ropas den ut med belastning av rättigheten. Om sista budet är högre eller lika högt som det första ska rättigheten få vara kvar. När det första budet är högre, vilket är troligast eftersom KFM har bedömt att rättigheten är betungande för fastigheten, kan rättigheten trots allt få vara kvar om det senare budet täcker alla fordringar med bättre rätt än rättigheten. I de fall när det första budet gäller kan rättighetshavaren betala mellanskillnaden mellan de två buden, alternativt så stor del som krävs för att täcka fordringar med bättre rätt, för att rättigheten ska kvarstå. En sista möjlighet för att en

¹⁰⁰ Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 257

¹⁰¹ UF (1981:981) 12:15 2 st

¹⁰² Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, s. 259

¹⁰³ *ibid* 12:33

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

rättighet, som är betungande för fastigheten, ska kvarstå är att den panthavare som drabbas ekonomiskt godtar att fastigheten ropas ut med rättigheten.¹⁰⁴

När flera rättigheter ska utropas med förbehåll följer i princip samma procedur som när en rättighet ropas ut med förbehåll. Först ropas fastigheten ut utan att någon rättighet är förbehållen för att sedan ropas ut med den bäst prioriterade rättigheten bland de som ska förbehållas. De två buden jämförs precis som i föregående avsnitt. Sedan görs utropet med de två bäst prioriterade rättigheterna förbehållna, budet från detta utrop jämförs sedan med de tidigare buden. Detta fortsätter till att samtliga rättigheter blivit förbehållna. Det bud som ska antas är det bud som skyddar flest rättigheter utan att någon fordran med bättre rätt än någon av de skyddade rättigheterna inte täcks fullt ut.¹⁰⁵

4.6.12 Försäljning under hand

En utmätt fastighet kan också säljas under hand, det vill säga utan auktion, om det ”bedöms vara mer ändamålsenligt än försäljning på auktion”. För att bedöma ifall en sådan försäljning är mer ändamålsenligt bedöms särskilt ifall fastigheten beräknas ge en högre köpeskillning vid försäljning under hand jämfört med vid en exekutiv auktion. Om en fastighet ska säljas under hand krävs det att fordringar och rättigheter som belastar fastigheten ska vara utredda och att en sakägarförteckning är upprättad, precis som fallet vid exekutiv auktion. En fastighet, där en panthavares fordran inte täcks av köpeskillningen och där det finns en inskriven rättighet med sämre rätt än fordran, kan inte säljas under hand. Försäljningen får dock äga rum om fordringsägaren lämnar sitt medgivande. Gemensamt in-tecknade fastigheter kan inte säljas under hand.¹⁰⁶

Vid försäljning under hand anlitar KFM en fastighetsmäklare som sköter försäljningen. För att kunna sälja under hand krävs det att fastighetsägaren samarbetar och låter mäklaren få tillträde till fastigheten. Om ägaren inte gör detta blir KFM tvungen att i stället sälja fastigheten genom exekutiv auktion. Vid försäljning under hand är det också lämpligt att fastigheten har så få sakägare som möjligt.¹⁰⁷ Efter samtal med KFM framkom det att underhandsförsäljning aldrig brukar vara aktuell när en kommersiell fastighet ska säljas på exekutiv auktion eftersom det oftast finns för många fordringsägare och nyttjanderätter som komplicerar en sådan försäljning.

¹⁰⁴ UB (1981:774) 12:39

¹⁰⁵ Walin, Gösta, Gregow, Torkel och Löfmarck, Peter, *Utsökningsbalken: en kommentar*, s. 481-483

¹⁰⁶ UB (1981:774) 12:57-58

¹⁰⁷ Kronofogdemyndigheten, *Utmätning: [handbok]*, s. 342-343

5 Fastighetsvärdering

5.1 Inledning

Fastighetsvärdering är ingen exakt vetenskap, det är en bedömning av ett värde utifrån ett flertal uppskattade och observerade faktorer. Först och främst bör man fundera på vad ett värde egentligen är, i detta fall uppstår värdet när en fastighet ger en nytta som tillfredsställer mänskliga behov.¹⁰⁸ En specifik fastighet finns inte i obegränsad mängd, därför är den som vill ha den beredd att göra en uppoffring för att nyttja fastigheten. Därmed uppstår ett värde på fastigheten eftersom den kan bytas mot något annat.

Värdet kan vara vitt skiljt beroende på vem som tillfrågas, alla har olika uppfattningar vad en fastighet kan vara värd, vissa har personliga värden investerade medan andra ser rent kapitalinvesterings- eller redovisningsmässigt på frågan.¹⁰⁹ Det är därför mycket viktigt att en gemensam terminologi används gällande olika värden och värderingssituationer.

Fastighetsmarknaden är en speciell marknad jämfört med andra marknader. En fastighet kan bara ligga på ett ställe vilket medför att varje fastighet blir unik. Andra egenskaper är att de nyttjas under lång tid, största delen av beståndet består av ”begagnade” varor och omsättningen är låg. Marknadsinformation är knapphändig och ofta tidsfördröjd. Lagar och bestämmelser kring ägande och överlåtelse av fastigheter är omfattande. Fastigheter kräver i regel också stora kapitalinvesteringar, ofta med hjälp av lånefinansiering.¹¹⁰

5.2 Värdeteori

Värdet på fastigheter uppkommer ur de förväntningar om framtida nyttor som användandet av fastigheten har. Det finns ett antal faktorer relaterade till fastigheten som ger den sitt värde. Dessa faktorer kan exempelvis vara läge, standard, hyror, driftkostnader m.m. Följande formel beskriver hur de olika faktorerna (a-n) påverkar värdet:

$$\text{Värde} = f(a + b + c + d + \dots + n)$$

De fyra grundläggande förutsättningarna för att ett värde på fastigheter ska uppstå är behov, knapphet, dispositionsrätt och överlåtbarhet.¹¹¹ Det ska påpekas att det är ett ekonomiskt värde som diskuteras, ytterligare begrepp på värde kan vara affektionsvärden, miljövärden och politiska värden som inte närmre beskrivs här.

¹⁰⁸ Lantmäteri & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering* s. 1

¹⁰⁹ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 269

¹¹⁰ *ibid* s. 270

¹¹¹ *ibid* s. 272

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Värderingssituationen är av yttersta vikt vid en fastighetsvärdering för att konkretisera sambandet mellan värdeteorin och värderingsmetoderna. De två situationer som uppstår vid fastighetsvärdering är antingen överlåtelsesituationen eller innehavssituationen. Vid överlåtelsesituationen handlar det om att bedöma vad ägaren kan få i utbyte pengamässigt om denne säljer fastigheten. Här pratar man om marknadsvärde, sannolikt värde vid försäljning, som vidare beskrivs nedan. Innehavssituationen är man inte intresserad av att sälja utan av nettointäkten från fastigheten, exempelvis driftnettot från ett hyreshus. Till denna situation är begreppet avkastningsvärde knutet, ofta talas det om ett individuellt avkastningsvärde, dvs. en specifik innehavares förutsättningar,¹¹² se vidare avsnitt 5.2.2. Andra värdebegrepp kommer inte gås igenom i detta arbete.

5.2.1 Marknadsvärde

Marknadsvärdet är det mest utnyttjade värdebegreppet och är alltså kopplat till en potentiell överlåtelsesituation. Det finns flera olika definitioner som används i olika situationer. För närvarande definieras marknadsvärdet i Sverige enligt följande:

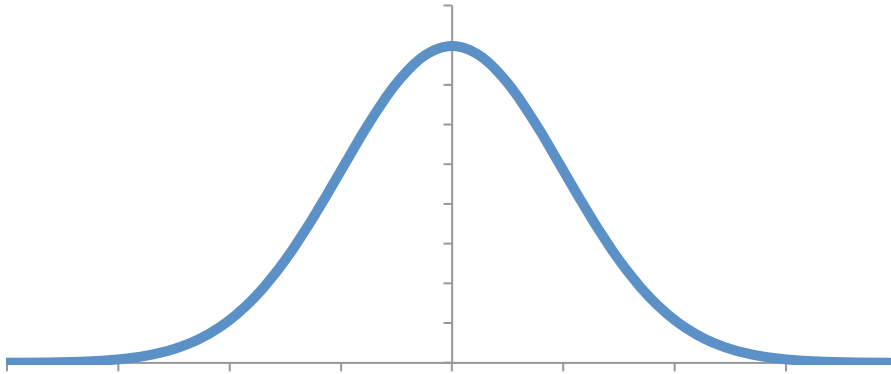
”Marknadsvärdet är det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och tvång.”¹¹³

Det är viktigt att skilja på marknadsvärde och pris. Marknadsvärdet är det mest sannolika priset som fastigheten kan tänkas inbringa, med andra ord en prognos av framtiden. Priset är ett faktiskt resultat, alltså vad fastigheten egentligen säljs för. Slumpmomentet vid enskilda fastighetsförsäljningar gör att priset ofta både är högre och lägre än det bedömda marknadsvärdet.

¹¹² Lantmäteri & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 5

¹¹³ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 277

Mest sannolikt pris



Figur 2. Normalfördelning över det mest sannolika priset.

Marknadsvärdet kan illustreras med normalfördelningskurvan ovan. Det man bedömer som marknadsvärde är det mest sannolika priset vid en försäljning. Man skulle kunna uttrycka det som att om en fastighet blev såld oändligt många gånger vid samma tidpunkt borde marknadsvärdet vara lika med det genomsnittliga priset. Kurvan ska alltså illustrera slumpmomentet vid en enskild försäljning och visar att det är svårt att bedöma marknadsvärdet exakt. Däremot kan man se att de flesta priser hamnar nära det mest sannolika priset. Detta gör att det blir lättare att uttrycka sig om värdet i intervall, vilket de flesta värderare också gör.

5.2.2 Avkastningsvärde

Avkastningsvärdet definieras som:

$$\text{”Nuvärdet av förväntade framtida nettoöverskott”}^{114}$$

Begreppet används oftast för avkastningsbaserade fastigheter, dvs. kommersiella fastigheter med en årlig avkastning. Nettoöverskottet är intäkterna som fastigheten inbringar med kostnader för drift och underhåll avräknat.

Som nämns ovan finns det individuella avkastningsvärden mellan olika personer och företag. Det kan ha att göra med skicklighet, finansiering m.m. att göra, vilket gör att olika aktörer kan tänka sig att betala olika mycket. Om en säljare har ett visst avkastningsvärde och en eventuell köpare har ett högre är en överlåtelse möjlig.

5.2.3 Värdepåverkande faktorer

Det är inte enbart de fastighetsanknutna faktorerna som ska räknas in vid en fastighetsvärdering. I värderingen ingår också prognoser om samhällsekonomin och fastighetsmarknaden. Man brukar dela in värderingsfaktorerna i de tre kategorierna:

¹¹⁴ Lantmäteri & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 8

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

omvärldsanknutna faktorer av samhällsekonomiskt art, marknadsanknutna faktorer samt direkt fastighetsanknutna faktorer.

De omvärldsanknutna faktorerna handlar om konjunkturutveckling, inflation, politik, lagstiftningar m.m. Genom marknadsanknutna faktorer analyseras marknaden genom att bl.a. titta på nyproduktion, utbud- och efterfrågan samt vakanser. Till sist är direkt anknutna faktorerna sådana som läge, omgivning, planbestämmelser, standard och storlek.

5.3 Värderingsmetoder

Vid val av värderingsmetod utgår man i första hand ifrån vilket värde som efterfrågas. Det som avgör vilken metod som används är tillgången på jämförelseobjekt, finns det tillräckligt med objekt använder man sig vanligen av ortsprismetoden.¹¹⁵ Jämförelseobjekt är fastigheter som sålts tidigare och anses stämma väl överens med värderingsobjektet. Saknas objekt används i första hand avkastningsmetoden och till sist produktionskostnadsmetoden. Nedan beskrivs dessa tre metoder.

5.3.1 Ortsprismetoden

Ortsprismetoden är, som ovan nämnts, den värderingsmetod som ska användas i första hand. Det är en direkt metod då den baseras direkt på redovisade jämförelseköp. Den kan tillämpas på samtliga fastighetstyper men är mindre lämplig i vissa fall. Speciellt då värderingsobjektet inte har tillräckligt många jämförelseobjekt blir värderingen knapphändig.

Vid en direkt ortsprismetod går man igenom följande steg:¹¹⁶

1. Definiera och avgränsa en relevant marknad
2. Hitta jämförelseobjekt
3. Ta fram relevant information om jämförelseobjekten
4. Relatera och normera jämförelseobjektet till värderingsobjektet
5. Göra tids- och egenskapsmässiga korrekationer
6. Slutlig värdebedömning med osäkerhetsfaktor

1. Urvalet av en relevant marknad ska göras så att de mest jämförbara köpen hittas. Det är av stor vikt att köpen inte är för gamla och att jämförelseobjekten tillhör samma delmarknad som värderingsobjektet. Oftast hittar värderaren köpen genom fastighetsprissystem som exempelvis Ljungquist. Om det är en speciell kategori av köpare kan man även göra en uppdelning på olika typer av köpare. Exempelvis bör en hyreshusförsäljning där den trolige köparen är en BRF, ha jämförelseobjekt som köpts av BRF i första hand.¹¹⁷

¹¹⁵ Lantmäteri & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 51

¹¹⁶ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 300

¹¹⁷ *ibid* s. 301

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

2. Tillgång på relevanta jämförelseobjekt kan i många fall vara starkt begränsat. En fastighet är unik med sitt läge och egenskaper, vilket kan leda till att vissa typer av fastigheter i särskilda geografiska lägen kan vara svårhanterliga i detta steg. Även problem med att köp inte har gjorts via lagfartspliktiga köp måste beaktas. Ett bolagsköp eller företagsfusioner är svåra att använda då dessa överlåtelser är mycket svårtolkade.¹¹⁸ Det finns också ”regelrätta” köp som är uppenbart felaktiga av olika anledningar. Det ska dock påpekas att det är bättre att ha ett dåligt ortsprismaterial än inget alls, då det ändå kan ge en indikation på det slutliga värdet.

3. I en fullständig värdering ska en grundlig beskrivning gällande jämförelseobjektens egenskaper ur ekonomisk, juridisk och teknisk synvinkel göras. Det kan vara svårt att få tag i fullständig information om objekten, speciellt ekonomisk data men även av teknisk sort.¹¹⁹ Värderaren bör samla in så pass mycket information om jämförelseobjekten att denne anser att de är fullgoda att använda i värderingen. Informationsinsamlingen bör begränsas till den använda metodens nyckelparametrar, exempelvis arean om areametoden används.

4. Varje överlåten fastighet är unik både avseende sina egenskaper och överlåtelsetidpunkt. Därför måste man relatera, normera och tidskorrigera priset så jämförbarheten mellan objekten ökar.

Vid relateringen relateras priserna till olika värdebärande faktorer så som area, driftnetto, taxeringsvärde m.m. Vid en värdering relateras priserna i regel bara till en faktor. Faktorn ska representera den samlade effekten av samtliga värdebärande faktorer. För att göra värderingen säkrare bör flera relateringar, med utgångspunkt i olika faktorer, jämföras.

Oftast måste en normering göras, dvs. att man gör en å prisberäkning av priserna.¹²⁰ Normeringen sker exempelvis till pris/kvm, pris/taxeringsvärdekrona eller liknande. Ortspriemetoden benämns olika beroende på vilken normeringsmetod som används. De fyra vanligaste är area-, nettokapitaliserings-, bruttokapitaliserings- och köpeskillingskoefficientmetoden. Dessa relaterar priset till arean, driftnettot, hyran respektive taxeringsvärdet.

5. Som tidigare nämnts har varje värdering jämförelseobjekt som har varierande överlåtelsetidpunkter. Detta innebär att objekten måste tidsjusteras för att kunna användas. Optimalt vore att alla överlåtelser sker vid en och samma tidpunkt men detta existerar bara i teorin. I verkligheten får man alltid göra justeringar för när köpen har skett. Justeringen sker genom uppräkningsmetod med inflation eller med reala faktiska värdeförändringar.

¹¹⁸ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 302

¹¹⁹ *ibid* s. 302

¹²⁰ *ibid* s. 304

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

En regressionsanalys utförs ofta med en regressionsanpassad linje som visar på sambandet mellan tid och pris. Vidare kan pristrender räknas fram som underlag för omräkningar och medeltalsberäkningar m.m. Regressionsanalysen beskrivs inte närmre i detta arbete.

6. När värdebedömningen är gjord måste tillförlitligheten på värderingen kontrolleras. Ibland måste ytterligare material inhämtas och nya värderingsmetoder användas innan slutresultatet fastställs. Slutliga tillägg med förklarande texter eller kommentarer ska tas med så att resultatet blir lättolkat. Till sist bör osäkerheten kring värderingen nämnas genom en bedömning statistiskt, verbalt eller allmänt.

5.3.2 Avkastningsbaserade metoder

Avkastningsmetoderna kan användas i flera olika syften varför det klart måste definieras i värderingen vilket värde som tas fram, marknadsvärdet eller det individuella värdet. Det kan skilja mycket på parametrar som hyra, drift, kalkylränta m.m. beroende på vilket värde som undersöks. I följande avsnitt beskrivs tillvägagångssättet för att beräkna ett marknadsvärde.

Avkastningsbaserade metoder, främst i form av kassaflödeskalkyler, används idag i allt större utsträckning.¹²¹ Anledningen till detta är att det är allt vanligare med aktörer som har en ren kapitalinvestering i åtanke. Värdebedömningen görs efter aktörers förväntade agerande och en trolig bedömd marknad. Målet är att bedöma vad ett marknadsmässigt pris för en teoretisk investerare skulle vara. Ett slutgiltigt bedömt marknadsvärde kan ges efter att eventuella korrekationer genomförts.

Grunden för en avkastningsbaserad värderingsmetod är att man nuvärdesberäknar framtida bedömda nettoavkastningar över en viss tid med ett bestämt kalkylräntekrav.¹²² Metoderna som beräknar nuvärdet av driftnetton kallas diskonteringsmetoder eller nuvärdesmetoder. De två vanligaste huvudkategorierna av diskonteringsmetoder är räntabilitets- och kassaflödesmetoden, båda beskrivs nedan.

Räntabilitetsmetoden

I metoden används ett normaliserat driftnetto som grund för hela kalkylperioden där man evighetskapitaliserar första årets driftnetto. Lägga märke till att här finns alltså inget restvärde som i kassaflödesmetoden som beskrivs nedan. Driftnettot kan korrigeras för differenser mellan faktiskt och normaliserat driftnettot. Vidare kan även en korrigering göras för bedömda investeringar under en nära framtid på 5-10 år. Räntabilitetsmetoden baseras alltså på konstanta intäkter och kostnader, vilket gör den snabb och enkel, men kan även bli missvisande p.g.a. sin schabloniseringsgrad.

¹²¹ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 318

¹²² *ibid*

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Följande formel används för ränteabilitetsmetoden:¹²³

$$V = \frac{Dn_1}{da}$$

Dn_1 = Normaliserat driftnetto år 1

da = Direktavkastningskrav

Gordons formel är även användbar som ränteabilitetsmetod vid bedömning av marknadsvärdet.¹²⁴

$$V = \frac{Dn_1}{r - g}$$

g = Årlig värde- eller avkastningsförändring i %

r = Kalkylränta

$r-g$ = Direktavkastningskrav

Kassaflödesmetoden

Kassaflödesmetoden är också uppbyggd av en nuvärdesberäkning av driftnetton, i detta fall används dock bestämda driftnetton under ett visst antal år. En nuvärdesberäkning av ett restvärde på fastigheten görs också vid kalkylperiodens slut. Skillnaden mot ränteabilitetsmetoden är alltså att man använder sig av årliga driftnetton under en tid på 5-10 år och en evighetskapitalisering på restvärdet.¹²⁵

Kassaflödesmetoden, som är betydligt mer avancerad än räntabilitetsmetoden, används i störst utsträckning idag, främst därför att kompetensen och tillgången på grunddata har ökat.¹²⁶ Principen är densamma som för räntabilitetsmetoden men tar hänsyn till de verkliga betalningsströmmarna. I modellen är det mer realistiska värden som presenteras då det bygger på faktiska värden för fastigheten. Det är dessutom lätt att räkna med kommande investeringar under kalkylperioden. Den principiella uppbyggnaden av formeln för metoden ser ut enligt följande:¹²⁷

¹²³ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 324

¹²⁴ Geltner, David M och Miller, Norman G. *Commercial real estate- analysis & investments*, s. 160

¹²⁵ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, s. 320

¹²⁶ *ibid* s. 321

¹²⁷ *ibid* s. 322

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(H - D - U - F - T - I)_t}{(1+p)^t} + \frac{R_n}{(1+p)^n}$$

V = Nuvärde

H = Hyra

D = Drift

U = Underhåll

F = Fastighetsskatt

T = Tomträttsavgäld

I = Investeringar i fastigheten

R_n = Restvärde år n

t = Tidsvariabel

n = Kalkylperiod

p = Kalkylränta på totalt kapital

En kassaflödesmetod kan göras väldigt detaljerad vilket kan leda till en upplevd precision. I själva verket är det viktigare att kritiskt granska de ingående parametrarna och vad de har för betydelse än att ha hög sifferprecision. Hur pass hög schabloniseringsgrad som ska användas beror på syftet med kalkylen. Vid bedömning av marknadsvärde är det viktigaste att vara konsekvent med indata. Då flera olika förfaranden används leder det lätt till problem som får stora konsekvenser på värdet.¹²⁸ Parametrarna som ingår beskrivs närmre nedan.

Ingående parametrar för kassaflödesanalys

Grunden för hela kalkylen är in- och utbetalningarna, samt deras utveckling, som berör fastigheten. Det krävs god kunskap för att ta reda på all information som behövs för att fastställa driftnettona. Indata består bl.a. av befintliga hyresavtal, drift- och underhållsuppgifter, fastighetsskatt och vakanser, alltså faktiska data. Vidare kan marknadsmässiga bedömningar göras på utvecklingen av hyran, drift- och underhållskostnader och vakanser. Dessa bedömningar kräver noggranna studier av samhällsekonomin med inflationstakt och konjunkturutveckling.

Parametern kalkylränta är viktig att definiera klart och tydligt vid en värdering då den påverkar slutresultatet i stor utsträckning. På värderingsutlåtandet ska det därför alltid vara klarlagt precis hur kalkylräntan är bestämd. Detta är viktigt då det minskar dubbelräkningar av olika slag, exempelvis att man räknar med risk flera gånger. Uppbyggnaden av kalkylräntan ser ut enligt följande:¹²⁹

$$\text{Kalkylränta} = \text{Realränta} + \text{inflation} + \text{riskfaktor}$$

alt.

$$\text{Kalkylränta} = \text{Nominell ränta statsobligationer} + \text{risktillägg}$$

¹²⁸ Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomska analys och fastighetsrätt*, s. 323

¹²⁹ ibid s. 328

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Realräntan i den första formeln är en riskfri ränta som brukar räknas som den långsiktiga räntan på statsobligationer. Dessa obligationer ses alltså som så pass säkra att de anses i princip riskfria. Vidare används en inflationskompensation eftersom man är intresserad av att göra en vinst utöver inflationen. Till sist kommer riskfaktorn för fastighetsinvesteringar. Även här bygger de ingående parametrarna på att samhällsekonomin studeras noga tillsammans med fastighetens egenskaper. Lägg märke till att formeln för kalkylräntan ligger till grund för direktavkastningskravet i Gordons formel, se ovan.

I alla metoder utom ränteabilitetsmetoden, där man evighetskapitaliserar, behövs ett restvärde fastställas. Restvärdet ska representera marknadsvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. I kassaflödesmetoden används det beräknade driftnettot året efter kalkylperiodens slut dividerat med direktavkastningskravet. Detta restvärde diskonteras sedan tillbaks till värdetidpunkten.¹³⁰ Kalkylperioden och kalkylräntan har stor betydelse för hur mycket restvärdet spelar in på värderingen, ju längre kalkylperiod och högre kalkylränta desto mindre betydelse får restvärdet.

5.3.3 Sammanvägning av ortspris- och nuvärdesmetod

Vid värdering av hyres- och industrifastigheter är det vanligt att det både görs en ortspris- och en nuvärdesanalys kombinerat. Genom detta förfarande kan man bedöma om en värdering via en metod kan anses rimlig. Det finns inget lätt svar på vilken av metoderna man mest bör basera värderingen på. Man bör i första hand fråga sig varför resultatet har blivit som det blivit med de olika metoderna. Gällande nuvärdesmetoden ska främst bedömningen av kalkylräntan ifrågasättas för att vidare kontrollera hyror och drift- och underhåll. I ortsprismetoden får jämförelseobjekten tittas över återigen för att se hur pass homogent materialet är.

5.3.4 Produktionskostnadsmetoden

Metoden utgår inte från samma värderingsteorier som metoderna ovan där värdet baseras på framtida nytta. I produktionskostnadsmetoden tittar man istället på kostnaderna för anskaffning eller produktion, denna kostnad kan både vara över och under fastighetens egentliga värde. Följande tre steg gäller vid tillämpning av metoden:¹³¹

1. Återanskaffningskostnad för uppförande av en ny likadan byggnad
2. Minska värdet med värdeminskning som orsakats av förslitning, s.k. tekniskt nuvärde
3. Värdera marken och addera det tekniska nuvärdet

Metoden används då den ses som den enda möjliga när inga eller få jämförelseobjekt finns och avkastningen är svår att urskilja. Den kan också användas för att bedöma fastigheter under uppförande framförallt som kontrollmetod för att granska hur

¹³⁰ Lantmäteri & Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering*, s. 145

¹³¹ *ibid*, s. 53

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

rimliga andra värderingsmetoder är. Eftersom den inte bygger på samma teori i grunden som de andra värderingsmetoderna bör den användas med stor försiktighet.

6 Fastighetstaxering

6.1 Allmänt

Taxeringsvärdet är främst till för skatteberäkning av fastighetsanknutna skatter så som fastighetsskatt m.m. Dock har värdet också en annan viktig funktion, som informationskälla till fastigheter. Det är den snabbaste vägen att gå om man vill skaffa sig en bild av en fastighets marknadsvärde. Taxeringsvärdet är tänkt att motsvara ungefär 75 % av fastighetens marknadsvärde två år innan taxeringstillfället. Detta stämmer inte i många fall, men det kan i alla fall ge en fingervisning om värdet. Exempelvis kan taxeringsvärdet räcka för att en bank ska bevilja ett lån om man redan genom taxeringsvärdet kan urskilja att det finns utrymme för lån med säkerhet i fastigheten. Det används även vid värdering som normeringsmått för att göra köp jämförbara. Andra användningsområden är kreditupplysningar, fördelning av andelstal för gemensamhetsanläggning, fysisk planering m.m.¹³² Taxeringsvärdet delas alltid in i två delar, taxeringsvärde för marken respektive byggnaden.

Olika fastighetstyper delas in i olika taxeringskoder för att kunna urskilja vad det är för fastighetstyp och hur de ska beskattas. Typkoden är användbar till många saker, exempel är statistik för Statistiska centralbyrån eller för banker som enkelt vill se vad för typ av fastighet det rör sig om. Följande åtta fastighetstyper finns:¹³³

1. Lantbruksenheter
2. Småhusenheter
3. Hyreshusenheter
4. Industrienheter
5. Ägarlägenhetsenheter
6. Täkter
7. Elproduktionsenheter
8. Specialenheter

Enheterna delas därefter in i ännu mer preciserade kategorier, exempelvis skiljer man här på olika typer av industrienheter beroende på vad för verksamhet som bedrivs. En fastighet utgör normalt sett en taxeringsenhet. Om fastigheten har olika användningsområden, exempelvis om det finns småhus på en industrienhet ska den delas in i två olika taxeringsenheter. Om flera fastigheter är gemensamt intecknade och har samma användning bör dessa ses som en taxeringsenhet.

Vid fastighetstaxering utgår man från en allmän taxering som sker vart sjätte år. Utöver detta sker alltid en förenklad taxering tre år efter den allmänna taxeringen. Vid den allmänna taxeringen görs en grundligare genomgång av taxeringsvärdena än vid den förenklade taxeringen som i mångt och mycket bygger på den allmänna. För ny-

¹³² Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*, s. 235

¹³³ Fastighetstaxeringslag (1979:1152) 4:5

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

och ombildade fastigheter samt fastigheter som förändrats enligt vissa regler görs en särskild taxering i samband med förändringen, där ett nytt taxeringsvärde beräknas.

6.2 Tillvägagångssätt

Nedan följer hur taxeringen går till för hyres- respektive industrifastigheter. När det gäller specialenheter är dessa inte skattepliktiga och har därmed inget taxeringsvärde, utan endast en taxeringskod.

6.2.1 Hyresfastigheter

Mark- och byggnadstaxeringsvärdet beräknas med hjälp av de riktvärdeangivelser som Skatteverket tillhandahåller. Riktvärdeangivelserna är tagna från riktvärdekartan där olika områden är tilldelade olika värden som är baserade på faktiska försäljningar inom respektive område.

Tomtmarken värderas genom att multiplicera byggrätsarealen med riktvärdeangivelsen. Byggrätten anses spegla markvärdet bättre än vad själva tomtarean gör. När det gäller bebyggda fastigheter används den nuvarande utnyttjade byggrätten. Om fastigheten har en avsevärt större byggrätt än den som nyttjas ska detta värde användas istället.¹³⁴ Fastigheter bebyggda med bostäder och lokaler ska delas upp då riktvärdet inte är densamma för dessa. Det blir då två skilda taxeringar som sedan läggs ihop till ett samlat markvärde.

Byggnadstaxeringen bygger på de tre faktorerna lägenhetstyp, hyra och ålder. Lägenhetstypen avgörs genom att titta om enheten är inrättad för lokaler eller bostäder. Hyran för bostäder avgörs än så länge genom bruksvärdeshyran och marknadsmässig hyra för lokaler. Båda hyrorna observeras två år före själva taxeringsåret. Om hyran är svår att bedöma används en jämförelsehyra genom att jämföra med andra lägenheter. Till sist anges ett värdeår för byggnaden. Detta är likställt med nybyggnadsåret om inte ombyggnad skett till minst 20 % av kostnaden för en nybyggnation.¹³⁵ I dessa fall ska man jämföra värdeåret beroende på hur stor omfattning ombyggnaden har. Tidigaste värdeåret som används är 1929.

6.2.2 Industrifastigheter

Taxeringen för industrier ser i mångt och mycket ut som för hyreshus, men med en del säregna drag. Det är en avkastningsvärdering som görs för byggnaden förutom för vissa speciella industrier där produktionskostnadsmetoden används.

Gällande markvärdet tittar man, till skillnad från hyreshus, på hela tomtarealen istället för byggrätten. Detta beror på att en industri är mer beroende av kringliggande marktyper än andra verksamheter. Även här används en riktvärdeangivelse som sedan multipliceras med tomtarealen.

¹³⁴ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*, s. 252

¹³⁵ *ibid* s. 254

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

De fyra värdefaktorerna för industri är lokaltyp, storlek, ålder och standard. Lokaltypen delas in i industrikontor, produktionslokaler och lager p.g.a. att dessa typer har olika marknadshyror. En industrifastighet kan ha flera värderingsenheter om den har flera lokaltyper. När det gäller standard har de olika lokaltyperna olika standardindelningar som de delas in i efter specifika beskrivningar. Ålder bestäms precis som för hyreshus med värdeåret för byggnaden.¹³⁶

¹³⁶ Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*, s. 257-258

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

7 Kreditmarknaden för kommersiella fastigheter

7.1 Allmänt

Den kreditform som är dominant i Sverige är lån med fastighet som säkerhet. Förr har man sett fastigheter som en stabil säkerhet, dock har denna bild förändrats något de senaste årtionden genom de fastighetskriser som uppkommit. Marknaden har då inte klarat av det stora prisfallet på fastigheter under dessa perioder. Speciellt bör fastighetskrisen i Sverige i början på 1990-talet nämnas, då det blev en kollaps på den kommersiella fastighetsmarknaden. Svenska banker drog lärdom från denna kris och klarade sig bättre under finanskrisen 2008. Faktum kvarstår dock att utlåning med säkerhet i fast egendom, i synnerhet kommersiella fastigheter, inte är någon riskfri verksamhet och bör ske ansvarsfullt med stor försiktighet.

Ett av skälen till att kommersiella fastigheter ses som mer riskfyllda att belåna än småhusfastigheter är att de är betydligt mer konjunkturberoende. Vid en lågkonjunktur kan en verksamhet läggas ned med följden att en lokal i en fastighet blir vakant. Om marknaden är svag kanske ingen ny hyresgäst vill flytta in, vilket minskar intäkterna från fastigheten vilket i sin tur påverkar dess värde. Bostadsmarknaden är lite annorlunda då det handlar om nödvändig vara, folk behöver alltid någonstans att bo varför priserna på småhus inte skiftar lika mycket som priserna för de kommersiella fastigheterna. Därför är också bostadshyresfastigheterna de säkraste kommersiella fastigheterna på marknaden ur risksynvinkel.

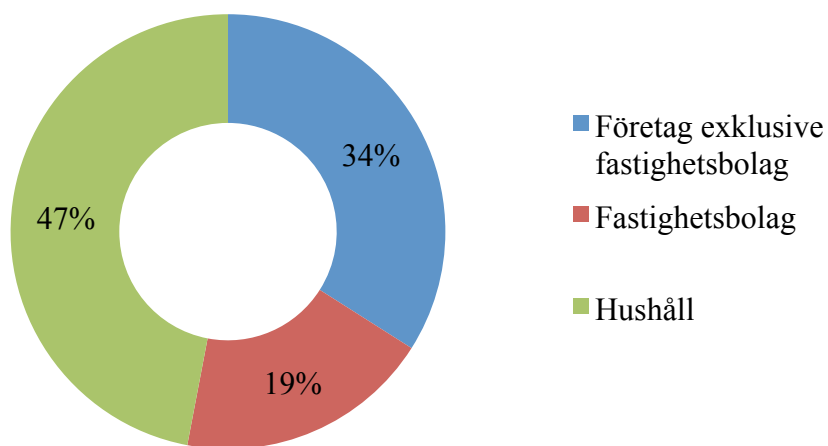


Diagram 1. De svenska bankernas totala utlåning uppdelat på låntagarkategori, september 2012.¹³⁷

¹³⁷ Sveriges Riksbank, *Finansiell stabilitet 2012:2*, s. 35

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Diagrammet ovan visar att det är utlåning till hushåll som dominerar i Sverige och den största delen av denna utlåning bör gälla lån till en bostad. Dock går 1/5 av bankernas utlåning till fastighetsbolag där man får anta att som säkerhet, för den absolut största delen av utlåningen, står kommersiella fastigheter. Värt att notera är att detta diagram endast gäller de svenska bankernas utlåning, när det gäller de kommersiella fastigheterna förekommer även utländska banker som långgivare.

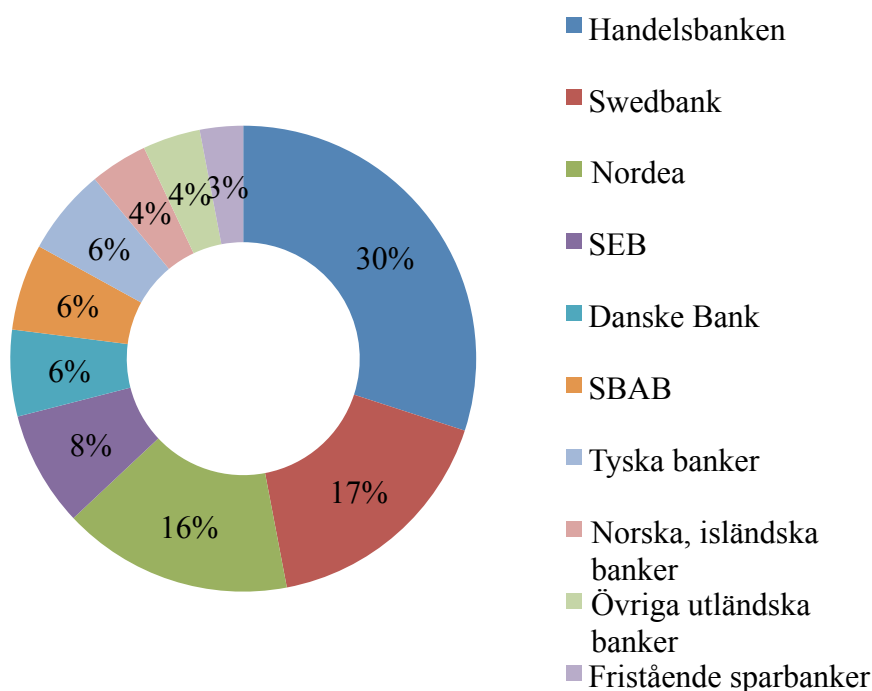


Diagram 2. Bankernas andel av utlåning till den kommersiella fastighetssektorn (exklusive BRF) 2009.¹³⁸

Den totala belåningen till den kommersiella fastighetssektorn 2009 uppgick till 680 miljarder kr, vilket motsvarar ungefär 55 % av marknadsvärdet.¹³⁹ Handelsbanken är den bank som dominerar marknaden för utlåning till kommersiella fastigheter i Sverige. Som kan utläsas av diagrammet är det de svenska bankerna som står för den större delen av utlåningen, men att det även finns ett betydande inslag av utländska banker.

7.2 Bedömning av låntagare

När banker ska ge fastighetskrediter görs alltid en kvalitativ och en kvantitativ kreditbedömning av låntagaren. Den kvalitativa bedömningen görs ofta på ägarna till fastighetsföretaget medan den kvantitativa bedömningen främst görs utifrån

¹³⁸ Fastighetsrapport AB, *Den svenska obeståndsmarknaden*, s. 26

¹³⁹ *ibid*

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

låntagarens kassaflöde och återbetalningsförmåga. En värdering görs också av säkerheten, ofta en fastighet, men det pantsätts även aktier och företagsinteckningar.

Samtliga intervjuade banker tittar först och främst på kundens återbetalningsförmåga, finns inte denna förmåga spelar det ingen roll hur bra säkerhet som kunden erbjuder. Återbetalningsförmågan är knutet till det kassaflöde som kunden genom fastigheten genererar årligen.

7.3 Bankernas kreditbedömning med fastighet som säkerhet

Bankernas värdering görs idag både internt och externt, i större och mindre omfattning. Riksbanken anser i sin rapport att bankernas kompetens om värdering och fastighetsekonomi ligger på en betydligt högre nivå i dagsläget än i slutet av 1980-talet.¹⁴⁰ Av de banker som intervjuades är Nordea den enda som helt använder sig av extern värdering och detta p.g.a. resursbrist att upprätthålla den specifika kompetensen. Handelsbanken håller sig i princip helt och hållet till intern värdering och har anställda som enbart sysslar med detta. Danske Bank använder sig också av intern värdering, men det händer att externa experter används när det gäller speciella värderingar. Danske Bank och Handelsbanken gör sällan ”skrivbordsvärderingar”, utan i nästan samtliga fall när det gäller kommersiella fastigheter ger man sig ut på plats, främst för att titta på fastighetens skick.

7.3.1 Belåningsgrad

Pantsäkerheten baseras på lånebeloppets relation till fastighetens marknadsvärde, dvs. om banken anser sig ha full täckning för sin fordran vid en eventuell utmätning eller konkurs. Belåningsgraderna som bankerna använder sig av varierar beroende på vilken typ av kommersiell fastighet det gäller, men ligger vanligtvis inom intervallet 60-75 %.¹⁴¹ Högre belåningsgrader kan förekomma, särskilt när det gäller bostadshyresfastigheter eftersom de anses ha stabilare marknadsvärden över tiden.

Typ av kommersiell fastighet	Belåningsgrad
Kommersiella fastigheter, ingen specifikation	70 % - 75 %
Köpcentrum och kontor	70 % - 75 %
Industri	60 % - 70 %
Logistik	65 % - 75 %
Hotell	70 % - 75 %

Tabell 1. Tabellen visar de belåningsgrader de stora bankerna tillåter alternativt rekommenderar i sina kreditpolicier.¹⁴²

Samtliga intervjuade banker är överens om att bostadshyreshus är de kommersiella fastigheter som går att belåna högst. Industrifastigheter ses som de mest riskfyllda

¹⁴⁰ Sveriges Riksbank, *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden*, s. 379

¹⁴¹ ibid

¹⁴² Finansinspektionen, *Bankers utlåning till kommersiella fastigheter i Sverige*, s. 5

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

och har därmed den lägsta belåningsgraden. Några preciserade belåningsgrader för respektive bank går inte att få tag på då bankerna inte delar med sig av denna information. Ulf Mauritzson och Andreas Forsman kunde i alla fall delge att deras belåningsgrader är byggda på egen statistik och erfarenhet genom åren. Bankerna är överens om att det inte går att sätta några fasta belåningsgrader på respektive fastighetstyp utan det beror på en rad olika faktorer. Som exempel gavs att ett stort och erfaret fastighetsbolag kan, i vissa fall, få belåna sin fastighet högre än om ett mindre bolag hade ägt den. Detta beror främst på att det större bolaget ses som säkrare, bl.a. genom sitt större innehav av fastigheter så att risken kan spridas.

7.3.2 Amortering

Amorteringstakterna är knutna till vilken typ av verksamhet som banken lånar ut till. Huvudregeln är att lånet ska amorteras över fastighetens ekonomiska livslängd, dvs. så länge som det är lönsamt att använda fastigheten. Bostadshyreshus kan i de flesta fall användas under en längre tid än övriga kommersiella lokaler och amorteringstider på 50 år ses som normalt. Löptiden är så pass lång dels p.g.a. den ekonomiska livslängden, men är också sammankopplad med den låga risken för ett hyreshus. Bankerna vill ha högre amorteringstakt desto högre risk som en verksamhet är förenad med. För industrifastigheter ligger ofta löptiderna kring 25 år och detta beror alltså på att detta ses som en mer riskfylld verksamhet, samt att industrifastigheter slits snabbare än bostadshyreshusfastigheter.

7.3.3 Kundperspektiv

Bankerna jobbar alla efter ett helkundsperspektiv, det är alltså mycket sällan ett bolag eller en privatperson kan lägga ett enskilt lån hos en bank. Undantaget är de stora börsnoterade fastighetsbolagen som är för stora för en enskild bank. Här delar bankerna på ansvaret för att sprida risken.

7.3.4 Förstahandspant

Bankerna är överens om att förstahandspant i fastigheten är av stor vikt. Det händer sällan att någon av bankerna lånar ut pengar med en fastighet som säkerhet där det redan finns ett pantbrev som är belånat. Det kan inträffa fall när det överliggande pantbrevet är på ett väldigt lågt belopp och i dessa fall skulle bankerna kunna tänka sig att låna ut pengar med fastigheten som säkerhet. Detta sker dock i mycket liten omfattning. Detta skiljer sig markant från 1980-talet då det kunde vara fem banker som delade på inteckningar i en och samma fastighet.¹⁴³

7.3.5 Värderingsmetoder

De värderingsmetoder som används av banker är såväl ortsprisanalys som kassaflödesmetod. Vid värdering av kommersiella fastigheter är det dock kassaflödesmetoden som dominerar. Bankerna har ofta tillgång till indata för hyror samt drift- och underhåll för att göra sina bedömningar. För beräkningen av direktavkastningskravet används ofta program som t.ex. Datscha, vilket samtliga

¹⁴³ Fastighetsrapport AB, *Den svenska obeståndsmarknaden*, s. 28

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

intervjuade banker använder sig av. Det kan också ske genom bankens egen analys. Problemen med dessa program är att det är svårt att ta reda på vilken värderingsmetod som använts för att få fram informationen från marknaden. Det framgår oftast inte heller hur informationen är kvalitetssäkrad.¹⁴⁴ Detta kan leda till missvisande marknadsvärden och ”felaktig” kreditgivning som följd. Siffror om hyresnivåer m.m. används mer som en rimlighetsbedömning mot vad kunden kalkylerar. Anders Håkansson säger att Datscha är ett bra övergripande verktyg, men kan vara missvisande i en del situationer. Exempelvis kan ett dåligt läge i Lund vara likställt med ett bra läge i Genarp, vilket inte alls är fallet i verkligheten. Den största användningen enligt Håkansson är den direktavkastning man kan observera, som oftast stämmer bra med verkligheten.

¹⁴⁴ Fastighetsrapport AB, *Den svenska obeståndsmarknaden*, s. 402

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

8 Indata

8.1 Allmänt

Insamlingen har skett på KFMs kontor i Helsingborg, ett av de fem kontor i Sverige som ansvarar för exekutiva auktioner. Helsingborgskontorets ansvarsområde omfattar Skåne, Blekinge och delar av Småland, men i vissa fall kan kontoret ha skött försäljningar som sträcker sig utanför det egentliga ansvarsområdet. Den fysiska insamlingen av exekutiva försäljningar är alltså avgränsad till södra Sverige. Det optimala hade varit att besöka samtliga kontor som ansvarar för exekutiv försäljning och gå igenom arkiven. Eftersom det sker ytterst få försäljningar per år, förutom när det handlar om större bolagskonkurser, är det alltför tidskrävande att gå igenom arkiven vid de fyra resterande kontoren.

De övriga kontoren i Sverige har enbart kontaktats för att få information om bolagskonkurser som omfattar ett större fastighetsinnehav. Större delen av materialet är baserat på dessa konkurser, då de enstaka försäljningarna av kommersiella fastigheter är få. Samtliga banker samt KFM intygar att det är få fall där enskilda kommersiella fastigheter går hela vägen till exekutiv försäljning. I nästan samtliga fall löser banken och företaget problemet innan det hinner gå så långt. Större fastighetsbolagskonkurser sker inte heller i någon större omfattning, men när de väl sker handlar det ofta om ett betydande antal fastigheter. I materialet finns fastigheter från tre större bolagskonkurser representerade, se kapitel 9.

8.2 Insamling

I KFMs datasystem där det finns information om Sveriges samtliga exekutiva försäljningar är sökfunktionerna begränsade. Sökning på fastighetstyp kan inte göras i systemet utan sökningen får göras på diarienummer för respektive försäljning. För att få tag på rätt diarienummer måste de kommersiella fastigheterna först lokaliseras i det fysiska arkivet.

I det fysiska arkivet letas potentiella kommersiella exekutiva auktioner mellan 2009 och 2012 fram. För att avgöra om det rör sig om en kommersiell fastighet undersöks försäljningspris, säljare och köpare. I de fall köpeskillingen är hög eller säljare alternativt köpare är ett bolag antecknades diarienumret för dessa försäljningar. Diarienumret används sedan för att, i KFMs datasystem, få ut kompletterande information om fastigheterna och slutligen kontrollera om det rör sig om en kommersiell fastighet. All information som kan utvinnas från det fysiska arkivet skrivs ned och resten hämtas från datasystemet. Tillvägagångssättet är inte optimalt men det enda möjliga för tillfället. Det är möjligt, men mindre troligt, att mindre kommersiella fastigheter inte har identifierats.

Fastigheterna från bolagskonkurserna är betydligt lättare att hitta då det finns direkt tillgång till fastighetsbeteckningarna och därmed kan all information direkt inhämtas från datasystemet.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Försäljningar från tidigare år skulle även de kunna användas i undersökningen, men information om dessa är svår att få tag på. Detta i kombination med den tid som det tar att få fram materialet till undersökningen gör att endast exekutiva försäljningar från fyra år är med i undersökningen.

Samtliga fastigheter införs i tabellform med fastighetsbeteckning, försäljningspris, marknadsvärde, taxeringsvärde, fordringar, inteckningar, värderingsmetod och taxeringskod. För de fastigheter som ropades ut gemensamt används den fördelade köpeskillingen som försäljningspris. I vissa fall kan inte all information utvinnas genom KFMs material. Vid dessa situationer används fastighetsregistret som kompletterande informationskälla.

8.3 Gallring

I vissa fall har exekutiva försäljningar tagits bort från materialet. Följande faktorer utesluter objekt från materialet:

- Fastigheter som visar sig vara småhusfastigheter
- Fastigheter som visar sig vara lantbruksfastigheter
- Fastigheter som aldrig blev sålda på exekutiv auktion
- Försäljningar där all nödvändig information inte går att få tag på

Efter gallring finns 156 st. kommersiella fastigheter kvar som undersökningen grundas på. Försäljningarna omfattar allt från mindre hyreshus upp till stora köpcenter och industrier, alltså en stor variation mellan objekten i både värde och användning. För att skilja de olika fastighetstyperna åt kategoriseras de därför efter taxeringskod. Materialet delas in enligt följande tabell:

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Taxeringskod	Typ	Antal
Hyreshusenhet		
310	Tomtmark	1
320	Huvudsakligen bostäder	15
321	Bostäder och lokaler	18
322	Hotell- och restaurangbyggnad	2
325	Huvudsakligen lokaler	66
326	Kontor inom industrimark	2
		104
Industrienhet		
411	Tomtmark	1
420	Industrihotell	6
423	Metall- och maskinindustri	9
426	Annan tillverkningsindustri	9
431	Reparationsverkstad	4
432	Lager	8
433	Annan övrig byggnad	3
		40
Speciellenhet		
823	Vårdbyggnad	4
824	Bad-, sport- och idrottsanläggning	1
825	Skolbyggnad	5
826	Kulturbyggnad	1
829	Kommunikationsbyggnad	1
		12
Totalt		156

Tabell 2. Indelning på fastighetstyp.

Ur tabellen kan utläsas att det ingår både tomtmark för hyreshus- samt industrienheter. Dessa räknas med i materialet, trots att de inte räknas som kommersiella fastigheter, av den anledningen att de är gemensamt intecknade med någon annan av fastigheterna i materialet. Eftersom gemensamt intecknade fastigheter har gemensamt marknadsvärde, taxeringsvärde och köpeskilling kan inte dessa värden delas upp separat för varje fastighet, utan fastigheterna måste ses som en och samma fastighet. I materialet finns 19 gemensamt intecknade fastigheter fördelat på 7 inteckningsenheter. De gemensamt intecknade fastigheterna kommer i fortsättningen

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

ses som en fastighet, därmed finns 144 fastigheter i materialet fördelat på 94 hyresfastigheter, 38 industrifastigheter samt 12 specialfastigheter.

I materialet förekommer det fastigheter som har olika användningsområden och därför taxerats som t.ex. både en hyreshusenhet och en industrienheter. Dessa generaliseras så att det dominerande taxeringsvärdet får avgöra vilken typ av fastighet som den berörda fastigheten ska räknas som. Denna generalisering är nödvändig för att de berörda fastigheterna ska kunna ingå i undersökningen. Motsvarande görs för de fastigheter som är gemensamt in-tecknade och består av olika taxeringsenheter.

	Hyreshus- enheter	Industri- enheter	Special- enheter	Samtliga
Lägsta MV	200	400	5 000	200
Högsta MV	390 000	98 000	623 000	623 000
Genomsnittligt MV	31 160	18 990	111 333	34 307
Totalt MV	3 084 810	759 600	1 336 000	5 180 410

Tabell 3. Marknadsvärde fördelat på fastighetstyp i tkr.

Både antals- och värdemässigt dominerar hyresfastigheter materialet, främst genom lokalhyresfastigheter. Specialenheterna är få till antalet men har ett högt totalvärde. Det är främst vård- och skolbyggnader som dominerar denna kategori. Industrienheterna är spridda med många olika industrityper representerade. Totalt omfattar fastigheterna i materialet ett bedömt marknadsvärde på strax över fem miljarder kr.

8.4 Fastighetsbolagskonkurserna

Som nämnts ovan är det exekutiva försäljningar från tre stora bolagskonkurser som dominerar materialet. Statistiskt sett bör detta inte vara något problem då försäljningsförfarandet går till på samma sätt, oavsett om det gäller en konkurs eller utmätning. Den största gäller Kefren Properties som gick i konkurs under 2011 med ett innehav av 158 kommersiella fastigheter. Av dessa finns, efter gallringen och när hänsyn tagits till gemensamma in-teckningar, 110 st. kvar. Den andra konkursen gäller Centerplan Nordic AB där 45 kommersiella fastigheter i Åstorp såldes på exekutiv auktion. Efter gallringen kan 16 st. användas i undersökningen. Den sista konkursen gäller bolaget Landic VII med ett innehav på elva kommersiella fastigheter men med ett högt fastighetsvärde. Från denna konkurs faller inga fastigheter bort efter gallringen.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

	Kefren	Landic VII	Centerplan Nordic
Antal fastigheter	110	11	16
Fastighet högst MV	390 mkr	623 mkr	26,3 mkr
Totalt MV	3 168,9 mkr	1 709,3 mkr	223,4 mkr

Tabell 4. Fastigheterna fördelat på bolagen, där högst värderade fastighet samt fastigheternas totala marknadsvärde redovisas.

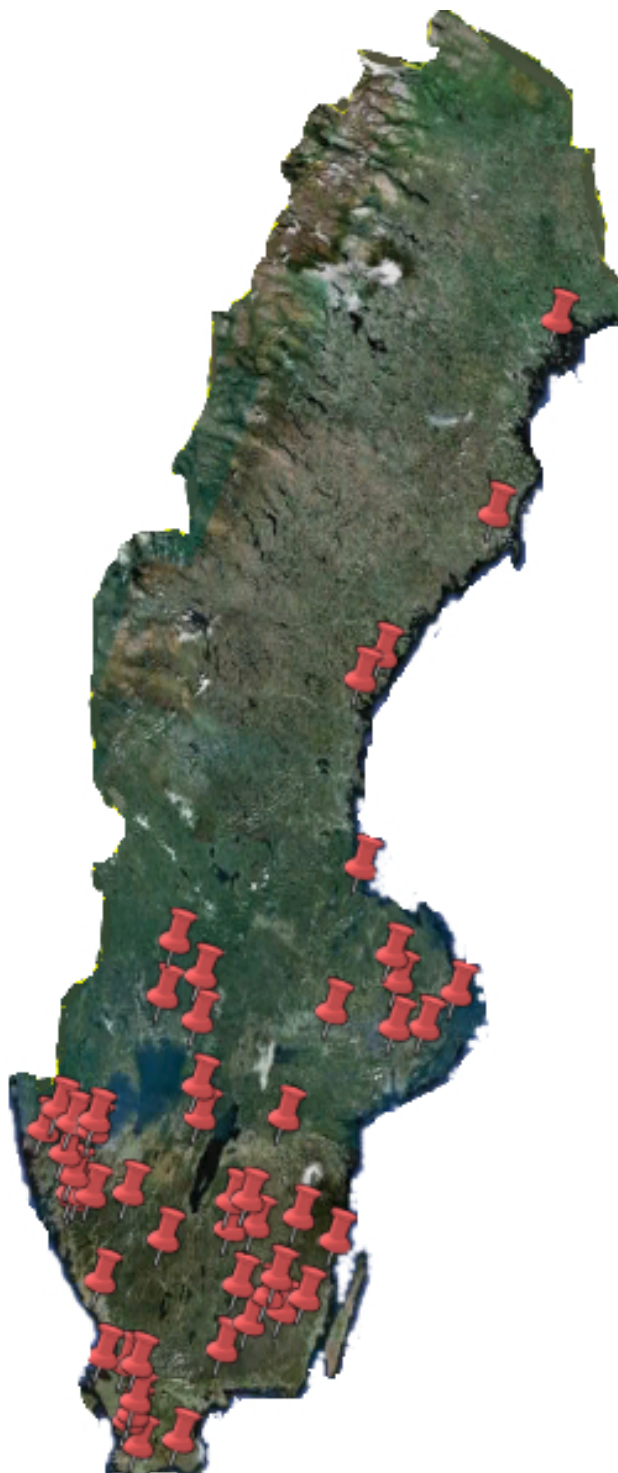
8.5 Geografisk fördelning av materialet

Som man kan se på kartan nedan är fastigheter i många kommuner kring storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö representerade. Detta är inte konstigt då det av naturliga skäl förekommer betydligt fler kommersiella fastigheter i storstadsområden än på landsbygd. Stockholm, Göteborg och Malmö står för hela 75 % av den kommersiella fastighetsmarknadens kapitalvärde.¹⁴⁵

I södra Sverige finns det även många kommuner representerade. Detta beror på att de enskilda försäljningarna har inhämtats på KFM i Helsingborg, som har hand om försäljningarna i södra delarna av Sverige. De större bolagskonkurserna har fastighetsinnehav spridda över hela landet. Längs östra sidan i norra Sverige finns försäljningar från Luleå, Umeå och Sundsvall, de lite större kommunerna befolkningsmässigt i Norrland.

¹⁴⁵ Sveriges Riksbank, *Riksbanken utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden*, s. 399

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?



Figur 3. Geografisk fördelning av fastigheter (kommunvis) i materialet.

9 Bolagspresentation

9.1 Allmänt

Fastigheterna i materialet domineras av fastigheter som kommer ifrån tre större bolagskonkurser: Kefren Properties, Landic VII samt Centerplan Nordic AB. Kefren Properties och Landic VII tillhörde en större koncern, Landic, som gick i konkurs sommaren 2009. Samtliga bolag är utländska, något som inte förvånar om man tittar på diagrammet nedan, endast 22 % av investerarna på den svenska fastighetsmarknaden under högkonjunkturåren 2005 till 2007 var svenska.

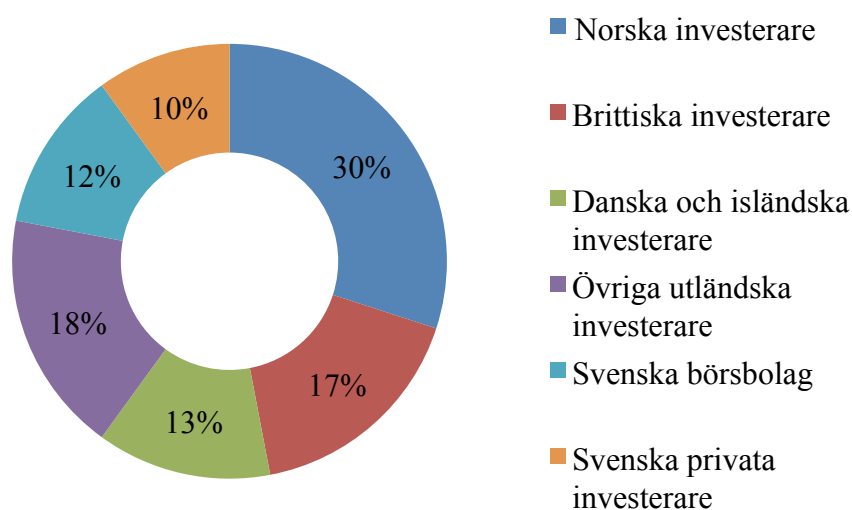


Diagram 3. Investerare på den svenska fastighetsmarknaden under 2005 till 2007.¹⁴⁶

Samtliga bolagskonkurser har en stark koppling till högkonjunkturen i Sverige under åren 2005 till 2007 följt av finanskrisen med start 2008. Både Landic och Centerplan förvärvade aggressivt på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden när de svenska fastighetspriserna var höga. När fastigheternas marknadsvärde sedan sjönk ledde detta till likviditetsproblemen och bolagen försattes i konkurs. Många av de utländska investerarna gjorde samma misstag som svenska aktörer under slutet av 1980-talet. För att öka förståelsen kring materialet ytterligare följer nedan en kort genomgång av respektive bolag.

9.2 Centerplan Nordic AB

Centerplans danska moderbolag gick i konkurs under hösten 2008, Danmark hade då varit inne i en bankkris som inleddes redan 2006 och trycket blev till slut för stort. Majoriteten av Centerplan Nordics fastigheter låg i Åstorp, resten i Göteborg, Åtvidaberg och Stockholm. Det är enbart fastigheterna i Åstorp som finns

¹⁴⁶ Fastighetsrapport AB, *Den svenska obeståndsmarknaden*, s. 15

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

representerade i materialet. Fastigheterna, 45 st., är på 58 000 kvm uthyrningsbar yta och består huvudsakligen av bostäder fördelat på 739 lägenheter.¹⁴⁷

Åstorpsfastigheterna var Centerplans första fastighetsförvärv inom Sverige och problemet var att underhållet var eftersatt redan vid förvärvet. Centerplan räknade inte med speciellt stora underhållskostnader vid förvärvet då tanken var att sälja vidare inom kort. När krisen slog till kunde de inte sälja och hade heller inte råd att underhålla beståndet. Följden blev att Åstorpsfastigheterna var i dåligt skick vid den exekutiva försäljningen.

9.3 Landickkoncernen

Landickkoncernen gick i konkurs sommaren 2009 och det berodde till stor del på den stora nedvärderingen av fastigheternas marknadsvärde, som sjönk med 25-30 %.¹⁴⁸ Detta gjorde att det skapades sprickor i balansräkningarna på miljardbelopp.

I mitten av 2007 förvärvades danska Landic, som då hade ett fastighetsinnehav som var värderat till 35 miljarder kr, av det isländska bolaget Stodir. Efter förvärvet började problemen hopa sig under 2008 för de isländska ägarna. På hösten 2008 såldes Landic IX till Ole Vagner med ett antal medinvestorare. Det är detta bolag som vid ägarbytet bytte namn till Kefren Properties.¹⁴⁹ Kefren var det överlägset största bolaget sett till uthyrningsbar yta, se diagram. Notera att diagrammet inte säger något om värdet på respektive bolag.

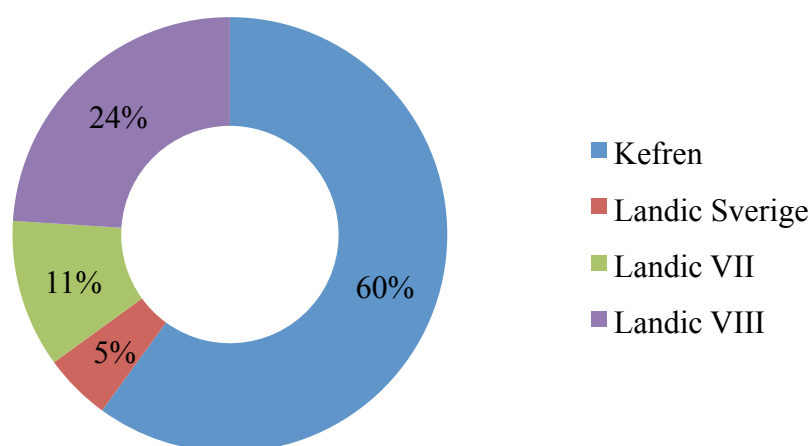


Diagram 4. Före detta Landic, ytmässig fördelning av fastighetsportföljer.¹⁵⁰

¹⁴⁷ Fastighetsrapport AB, *Den svenska obeståndsmarknaden*, s. 70

¹⁴⁸ *ibid* s. 82

¹⁴⁹ *ibid*

¹⁵⁰ *ibid* s. 83

9.3.1 Landic VII

I november 2009 sattes bolaget Landic VII i konkurs. Vid konkursen bestod bolaget endast av elva fastigheter, men varje fastighet var högt värderad. Under 2008 värderades fastigheterna till 2,2 miljarder kr,¹⁵¹ men inför den exekutiva försäljningen värderades fastigheterna till ca 1,7 miljarder kr. Fastigheterna, som omfattar 155 000 kvm, är belägna främst i söderorterna av Stockholm. Den dominerande användningen av lokalerna är främst kontor, forskning och utbildning, men även ett par mindre industrifastigheter finns. Landic VII:s mest värdefulla fastighet var Huddinge Medicinaren 19 som värderades till 623 mkr inför den exekutiva försäljningen och blev senare såld för nästan 776 mkr. Fastigheten, som är en del av Karolinska Institutet, var ute till försäljning före konkursen i ett försök att öka likviditeten i bolaget. Trots att bud kom in godtogts de inte av styrelsen och ägarna.

9.3.2 Kefren Properties

Kefren var tidigare en del av Landickkoncernen men hann säljas innan Landickkoncernen försattes i konkurs 2009. Kefren fortsatte att existera och gick istället i konkurs 2011. Kefren är den största bolagskonkursen i materialet, både räknat i antalet fastigheter och värdemässigt. Alla Kefrenfastigheter såldes inte exekutivt utan vissa såldes under hand. Kefrenfastigheterna är spridda över hela Sverige, vilket illustreras i diagram 5. Fastigheterna består av lokaler, industrier och ett mindre inslag av bostäder. Den sammanlagda ytan uppgår till 842 000 kvm.

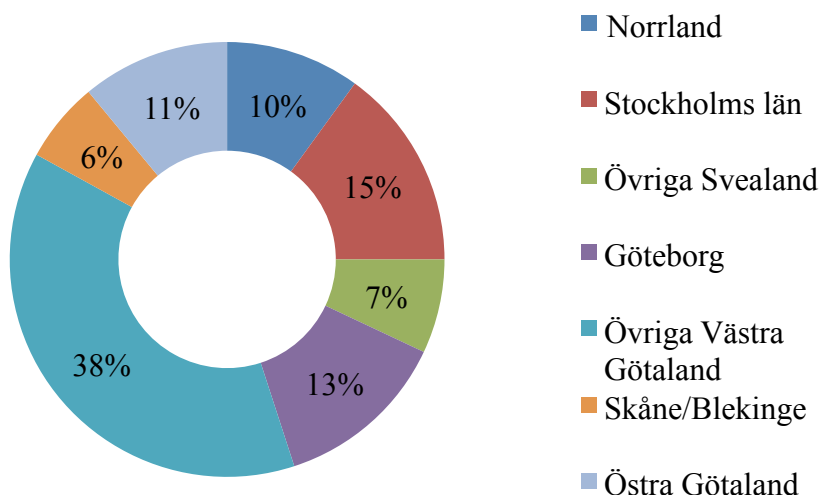


Diagram 5. Geografisk fördelning av Kefrens fastighetsinnehav.¹⁵²

¹⁵¹ Fastighetsrapport AB, *Den svenska obeståndsmarknaden*, s. 85

¹⁵² *ibid* s. 88

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

10 Resultat

10.1 Allmänt

Merparten av fastigheterna i undersökningen är hyreshusenheter (94 st.), därefter kommer industrienheter (38 st.) och minst till antalet är specialfastigheterna (12 st.). Eftersom specialenheterna är få till antalet delas inte de upp efter taxeringskod så som de andra fastighetstyperna.

De relationer som är mest intressanta att studera närmare är försäljningspris/bedömt marknadsvärde, inteckningar/försäljningspris och inteckningar/taxeringsvärde, resultatet av dessa redovisas nedan. Även en kort genomgång av hur mycket långgivarna förlorat i samband med de exekutiva auktionerna görs. I detta kapitel redovisas endast resultat med hjälp av tabeller och diagram för att i nästa kapitel analysera resultaten.

10.2 Försäljningspris i relation till bedömt marknadsvärde

Det är intressant att studera relationen mellan fastigheternas försäljningspris och deras bedömda värde för att se om de säljs för ett lägre pris vid exekutiv auktion. Detta kan även påvisa hur väl värderingen är genomförd, t.ex. om det verkligen är marknadsvärdet som bedömts i värderingen inför den exekutiva auktionen, eller om fastigheten åsatts ett annat värde. Om värderingen verkligen visar fastighetens riktiga marknadsvärde är relationen svaret på en del av frågeställningen.

Samtliga fastigheter i materialet är värderade med en avkastningsmetod, alltså genom en nuvärdesberäkning av framtida ut- och inbetalningar i fastigheten samt ett diskonterat restvärde. Värderingsmannen har i samtliga värderingsfall förkastat ortsprismetoden som huvudmetod eftersom adekvata jämförelseobjekt saknas. Metoden har dock använts som en rimlighetsbedömning för många av objekten. Ortsprismetoden har då pekat ut ett intervall för vad fastigheten bör vara värd, sedan har en mer precis bedömning av marknadsvärdet gjorts genom en avkastningsvärdering.

10.2.1 Hyreshusenheter

Det kan konstateras att försäljningspriset inte når upp till det bedömda värdet oavsett om man tittar på ett genomsnitt av samtliga fastigheter eller ett genomsnitt för respektive fastighetstyp. Vilket genomsnittsvärde som är mest rättvisande är svårt att bedöma. Lokalhyreshusenheterna, med taxeringskod 325, dominerar materialet och har ett högt medelvärde relativt de andra hyreshustyperna. Detta gör att medelvärdet över samtliga hyreshusenheter dras upp betydligt genom dessa. Om man bedömer att respektive hyreshusgrupp är statistiskt korrekt representerad är ett genomsnitt av medelvärdena bättre, vilket i detta fall sänker relationen till 88 % jämfört med 97 % som är medelvärdet för samtliga hyreshusenheter. Det ska dock tilläggas att det finns få objekt med taxeringskod 322 och 326 varför det är mycket tveksamt om deras värden är fullt användbara statistiskt. Lokalhyreshus är den enda grupp av fastigheter där medelvärdet för relationen mellan försäljningspriset och det bedömda värdet

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

överstiger 100 %. Eftersom urvalet av lokalhyreshus är så pass stort bör denna siffra representera relationen i stort.

Taxeringskod	Medelvärde	Standardavvikelse	Medianvärde
320	87 %	10 %	85 %
321	88 %	31 %	78 %
322	89 %	1 %	89 %
325	103 %	31 %	97 %
326	75 %	0 %	75 %
Genomsnitt	88 %		
Totalt	97 %	30 %	92 %

Tabell 5. Relation mellan försäljningspris och bedömt marknadsvärde för respektive hyreshustyp.

För de fastigheter med taxeringskod 321 och 325 finns det objekt där den procentuella differensen mellan försäljningspris och bedömt värde är stor, framförallt i de fall där köpeskillingen överstiger det bedömda värdet. Det är endast tre fastigheter som har sålts för under hälften av det bedömda värdet, motsvarande siffra för fastigheter som sålts för över 150 % är åtta stycken.

För samtliga hyreshusenheter ligger relationen mellan 30 % och 180 %. Majoriteten av dessa har sålts för mellan 75-100 % av det bedömda värdet. Medianen ger ett lägre värde än medelvärdet då fastigheterna med högst köpeskillning procentuellt sett inte drar upp medianvärdet på samma sätt som medelvärdet.

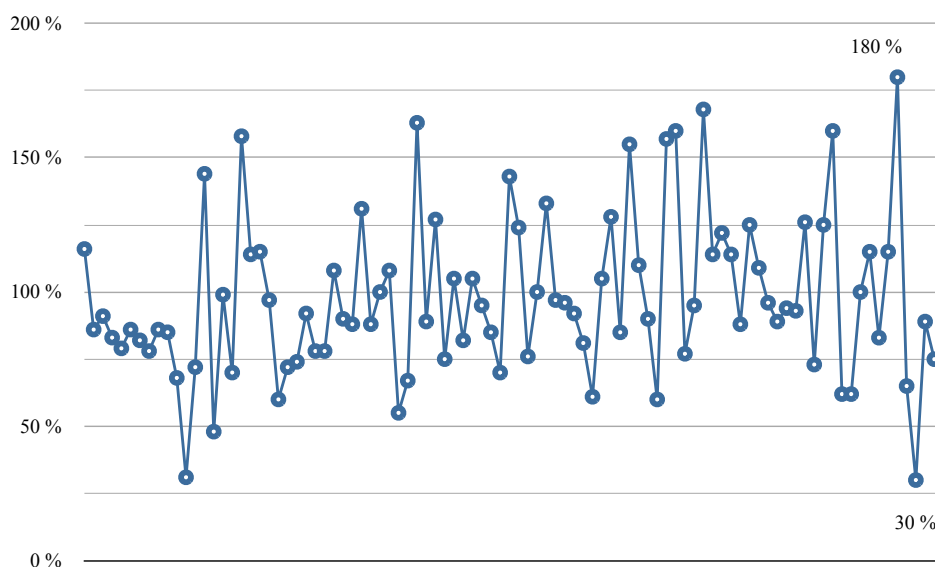


Diagram 6. Spridning av förhållandet mellan försäljningspris och bedömt marknadsvärde för hyreshusfastigheter.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

10.2.2 Industrienheter

Det är stora spridningar i relationen för industrienheterna, vilket gör att materialet kan vara svårt att använda statistiskt. Samtliga industrifastighetstyper, utom lagerlokaler, säljs i snitt för mer än det bedömda värdet.

Taxeringskod	Medelvärde	Standardavvikelse	Medianvärde
420	102 %	22 %	106 %
423	102 %	38 %	94 %
426	143 %	66 %	118 %
431	109 %	20 %	103 %
432	80 %	34 %	83 %
433	190 %	120 %	130 %
Genomsnitt	121 %		
Totalt	115 %	62 %	104 %

Tabell 6. Relation mellan försäljningspris och bedömt marknadsvärde för respektive industrityp.

Då det är väsentligt stora skillnader i relationen på vissa industrifastigheter kan det vara bättre att titta på medianen för att få en uppfattning om förhållandet. Även för medianen överstiger försäljningspriset det bedömda värdet men med ett betydligt lägre värde. Det är återigen större procentuella skillnader på de fastigheter som sålts för mer än det bedömda värdet än de som sålts för under. Det är tre fastigheter som sålts för mer än det dubbla än vad de är värderade till medan det endast är en fastighet som sålts för under hälften. Samtliga industrifastigheter har sålts för mellan 17 % och 357 % av det bedömda värdet. Om man bortser från de fastigheter som sålts för extremt högt respektive lågt jämfört med det bedömda värdet, är relationen mellan försäljningspris och bedömt värde relativt jämnt fördelat i intervallen 50-100 % och 100-150 % med en liten övervikt för det senare.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

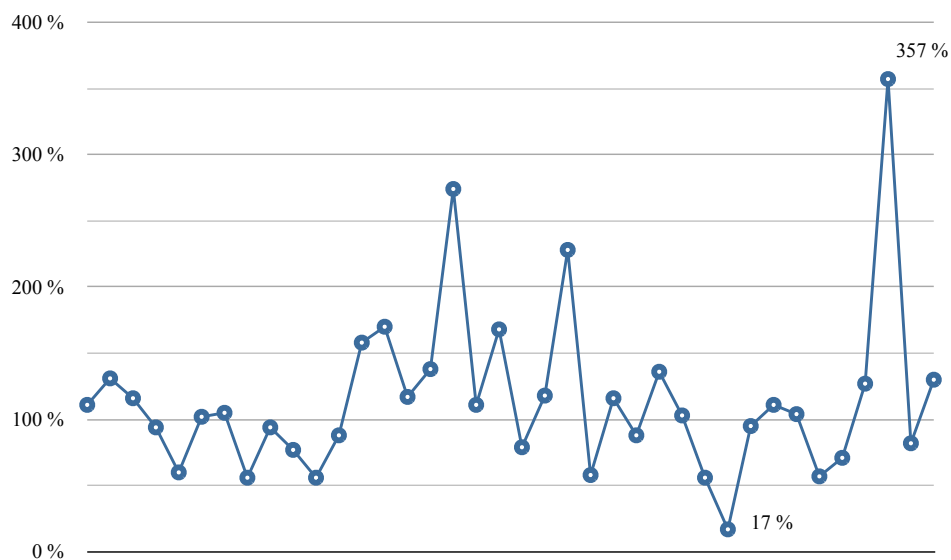


Diagram 7. Spridning av förhållandet mellan försäljningspris och bedömt marknadsvärde för industrifastigheter.

10.2.3 Specialenheter

Medelvärde av relationen för specialfastigheter lägger sig precis under det bedömda värdet, dessa säljs alltså i snitt för något mindre än vad de värderas till. Medianen pekar på att fastigheterna går för samma pris som de värderats till. Spridningen är betydligt mindre, mellan 73 % och 125 % av det bedömda värdet, än för de övriga fastighetstyperna. Detta beror dels på att det är färre sådana objekt i undersökningen dels att de är högre värderade vilket gör att den procentuella spridningen inte blir lika stor. Fastigheterna är jämnt fördelade mellan intervallen 75-100 % och 100-125 % i materialet.

Samtliga specialenheter	
Medelvärde	98 %
Standardavvikelse	15 %
Medianvärde	100 %

Tabell 7. Relationen mellan försäljningspris och bedömt marknadsvärde.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

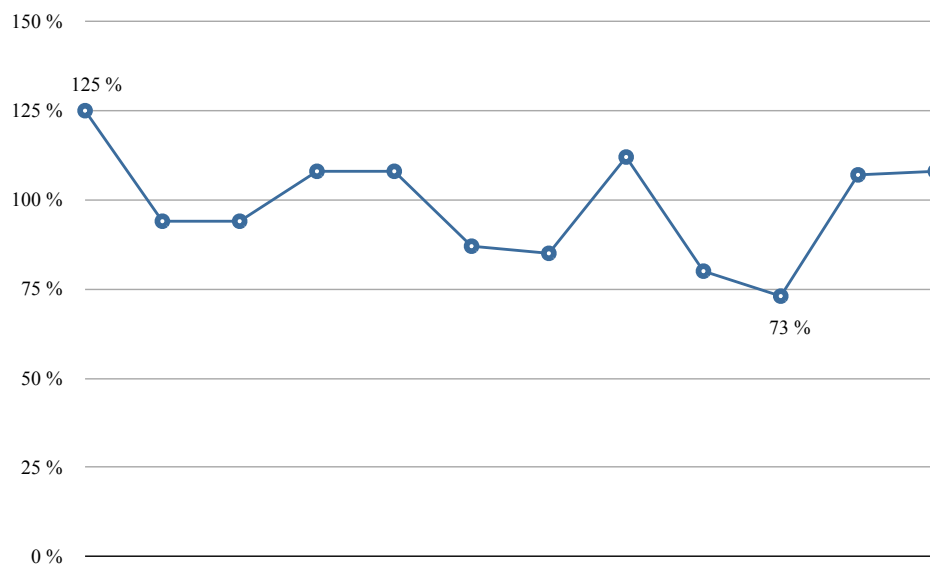


Diagram 8. Spridning av förhållandet mellan försäljningspris och bedömt marknadsvärde för specialfastigheter.

10.3 Inteckningsbelopp i relation till försäljningspris

Genom att studera relationen mellan fastigheternas inteckningsbelopp och försäljningspris kan en bedömning göras av hur säker långivarnas pant är. Om försäljningspriset överstiger det intecknade beloppet kan bankerna räkna med att få betalt för sina fordringar.

10.3.1 Hyreshusenheter

Av de fastigheter som ingår i undersökningen är endast sju av 94 stycken intecknade för ett lägre belopp än vad de blivit sålda för vid den exekutiva auktionen. De flesta av fastigheterna är intecknade för mellan 100-350 % av försäljningspriset. Det är framför allt fyra fastigheter som sticker ut jämfört med övriga, tre stycken är intecknade för runt 450 % av försäljningspriset medan en är endast intecknad för 30 % av försäljningspriset.

Taxeringskod	Medelvärde	Standardavvikelse	Medianvärde
320	176 %	32 %	183 %
321	181 %	72 %	159 %
322	149 %	16 %	149 %
325	185 %	92 %	164 %
326	152 %	7 %	152 %
Genomsnitt	169 %		
Totalt	182 %	82 %	165 %

Tabell 8. Relation mellan inteckningsbelopp och försäljningspris för respektive hyreshustyp.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

När siffrorna bryts ner för respektive typ av hyresfastigheter ligger medelvärdet för det intecknade beloppet på ungefär 150-190 % av försäljningspriset vilket får anses vara en ganska jämn fördelning. I genomsnitt, för samtliga hyresfastigheter, är det intecknade beloppet ca 180 % av försäljningspriset.

Om fastigheterna delas upp efter vilket bolag som var ägare vid den exekutiva försäljningen kan konstateras att Centerplans fastigheters förhållande mellan inteckningsbelopp och försäljningspriset ligger i närheten av medelvärdet för samtliga hyresfastigheter. När det gäller Landic VII och Kefren Properties är förhållandet mer spritt, både vid en titt på samtliga hyresfastigheter i innehavet och vid en titt på en specifik grupp av hyresfastigheter.

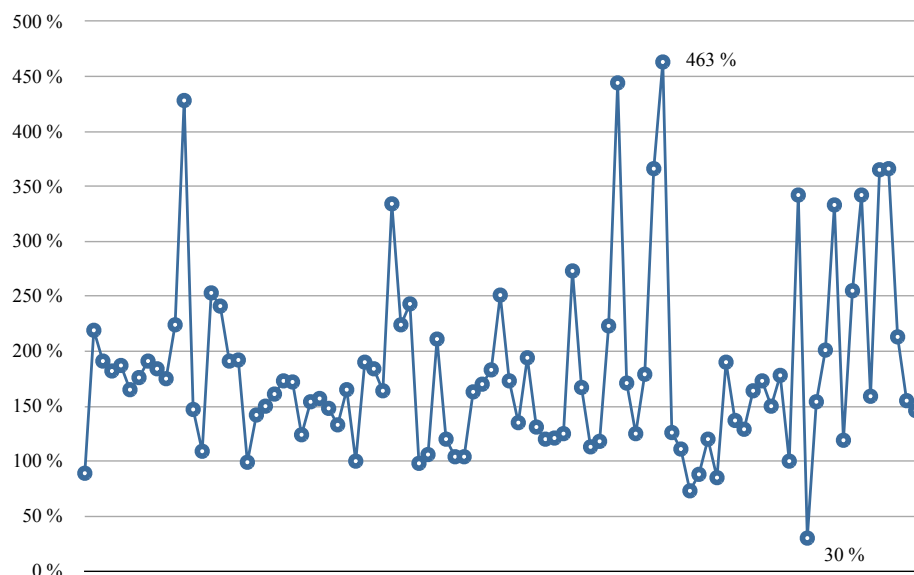


Diagram 9. Spridningen av förhållandet mellan inteckningsbeloppet och försäljningspriset för hyresfastigheter.

10.3.2 Industrienheter

För industrifastigheterna i undersökningen har förhållandet en större spridning jämfört med hur det ser ut för hyresfastigheterna. Majoriteten är intecknad för 100-300 % av försäljningspriset men det finns tre fastigheter som speciellt sticker ut. De är intecknade för 500 %, 750 % respektive 950 % av försäljningspriset. Fyra fastigheter är intecknade för ett lägre belopp än försäljningspriset.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Taxeringskod	Medelvärde	Standardavvikelse	Medianvärde
420	180 %	64 %	176 %
423	193 %	71 %	167 %
426	166 %	122 %	146 %
431	421 %	378 %	191 %
432	310 %	185 %	283 %
433	108 %	15 %	108 %
Genomsnitt	229 %		
Totalt	223 %	177 %	167 %

Tabell 9. Relation mellan inteckningsbelopp och försäljningspris för respektive typ av industri.

För fastigheterna med taxeringskod 420, 423 och 426 ligger medelvärdet ganska nära hur det ser ut för hyresfastigheterna. När det gäller fastigheterna i de andra undergrupperna ser det lite annorlunda ut. De med taxeringskod 431 och 432 har ett betydligt högre medelvärde än övriga.

Eftersom nästan alla industrifastigheter i undersökningen representeras av fastigheter som Kefren Properties ägde faller sig det naturligt att inteckningsbeloppet/försäljningspriset för bolagets fastigheter inte särskiljer sig från materialet i stort.

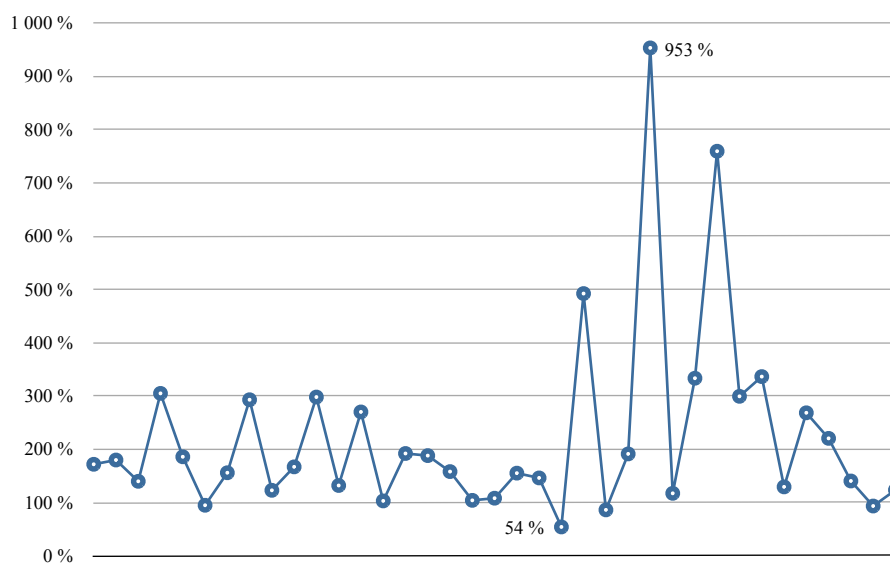


Diagram 10. Spridningen av förhållandet mellan inteckningsbeloppet och försäljningspriset för industrifastigheter.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

10.3.3 Specialenheter

Samtliga fastigheter är intecknade för mellan 100 % och 200 % av försäljningspriset och är i snitt intecknade för 150 % av försäljningspriset.

Samtliga specialenheter	
Medelvärde	150 %
Standardavvikelse	37 %
Medianvärde	140 %

Tabell 10. Relation mellan inteckningsbelopp och försäljningspris för specialfastigheterna.

Det var Kefren Properties och Landic VII som tidigare ägde specialfastigheterna. Förhållandet mellan inteckningsbeloppet och försäljningspriset för de fastigheter som innehades av Kefren är spritt medan det är mer samlat för Landic-fastigheterna.

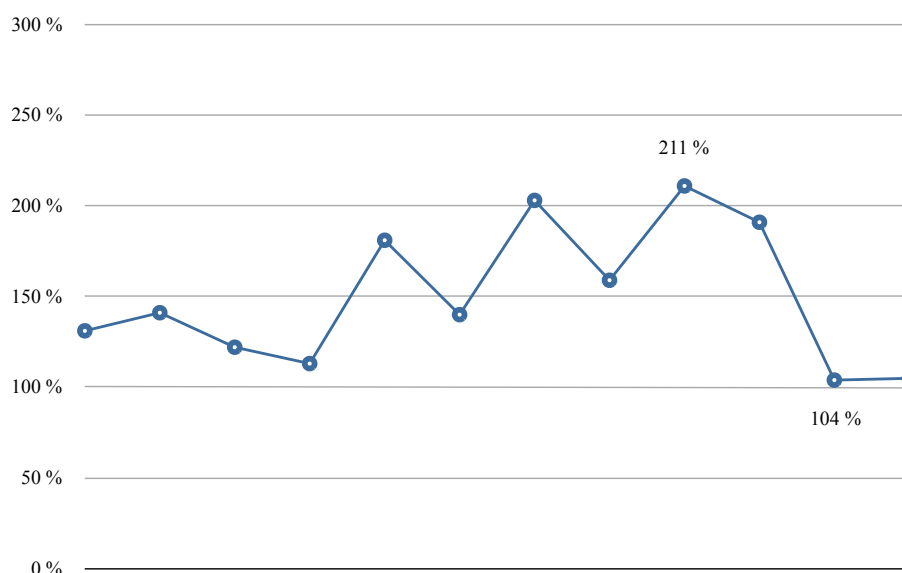


Diagram 11. Spridningen av förhållandet mellan inteckningsbelopp och industrifastigheternas försäljningspris.

10.4 Inteckningsbelopp i relation till taxeringsvärde

För att se hur mycket hänsyn långivarna tar till taxeringsvärdet vid utlåning studeras relationen mellan intecknat belopp och en fastighets taxeringsvärde. Om taxeringsvärdet är någorlunda korrekt kan det vara en bra indikation för hur mycket långivarna kan låna ut och där de troligtvis kan få igen sitt utlånade kapital vid en exekutiv auktion.

Eftersom specialfastigheterna saknar taxeringsvärde har förhållandet mellan intecknat belopp och taxeringsvärde endast studerats för hyreshus- och industrifastigheterna.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

10.4.1 Hyreshusenheter

Endast tre stycken av samtliga hyreshusfastigheter är intecknade för ett lägre belopp än dess taxeringsvärde medan majoriteten är intecknade för 100-300 % av taxeringsvärdet. Här finns även tre fastigheter som sticker ut från de övriga, en av dessa är intecknad för hälften av taxeringsvärdet medan de andra två är intecknade för ca 500 % av taxeringsvärdet.

Taxeringskod	Medelvärde	Standardavvikelse	Medianvärde
320	197 %	10 %	199 %
321	162 %	39 %	166 %
322	236 %	80 %	236 %
325	186 %	78 %	163 %
326	200 %	37 %	200 %
Genomsnitt	196 %		
Totalt	184 %	68 %	172 %

Tabell 11. Relation mellan inteckningsbelopp och taxeringsvärde för respektive hyreshustyp.

Medelvärdet för förhållandet sträcker sig mellan 160-230 % om man ser till varje typ av hyreshusfastighet. Det som kan konstateras är att för de fastighetstyper som dominerar materialet har ett lägre medelvärde än de andra typerna.

Fastigheterna som Centerplan ägde är nästan alla intecknade för runt 200 % av taxeringsvärdet, alltså i närheten av medelvärdet för samtliga fastigheter. Medan förhållandet för fastigheterna som tillhörde Kefren och Landic VII är betydligt mer spritt.

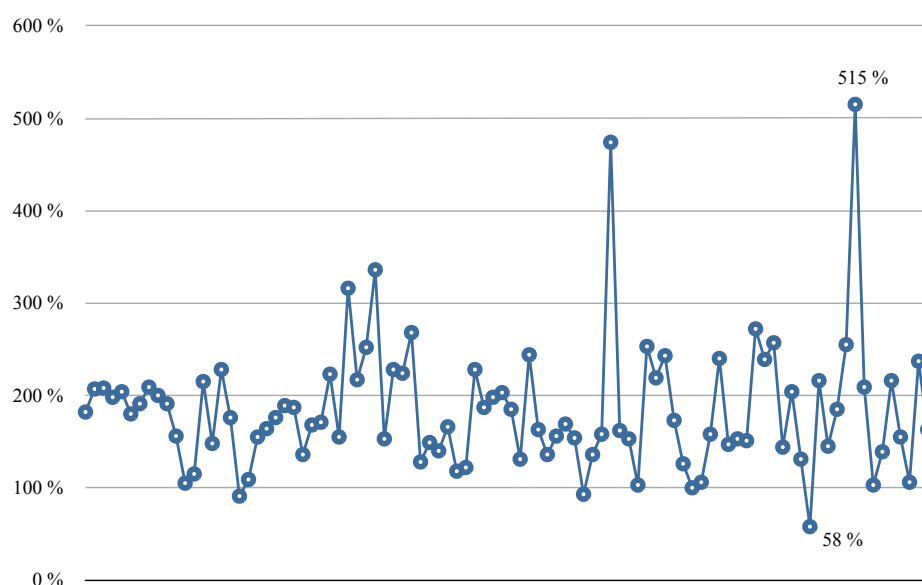


Diagram 12. Spridningen av förhållandet mellan intecknat belopp och taxeringsvärde för hyreshusfastigheter.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

10.4.2 Industrienheter

Större delen av industrifastigheterna är intecknade för mellan 150 % och 300 % av taxeringsvärdet och det förekommer tre stycken som är intecknade för ett lägre belopp än taxeringsvärdet. Det finns två stycken fastigheter som sticker ut från övriga, de är intecknade för 850 % respektive 500 % av dess taxeringsvärde.

Taxeringskod	Medelvärde	Standardavvikelse	Medianvärde
420	220 %	44 %	237 %
423	210 %	70 %	231 %
426	190 %	116 %	171 %
431	459 %	284 %	304 %
432	245 %	43 %	259 %
433	193 %	1 %	193 %
Genomsnitt	253 %		
Totalt	234 %	129 %	218 %

Tabell 12. Relation mellan inteckningsbelopp och taxeringsvärde för respektive typ av industri.

Ser man till medelvärdet för varje typ av fastighet är det främst de med taxeringskod 431 som sticker ut från övriga. Som tidigare nämnts ägde Kefren Properties nästan alla industrienheter vilket medför att det förhållandet för bolagets industrifastigheter sammanfaller ganska väl med medelvärdet för samtliga fastigheter.

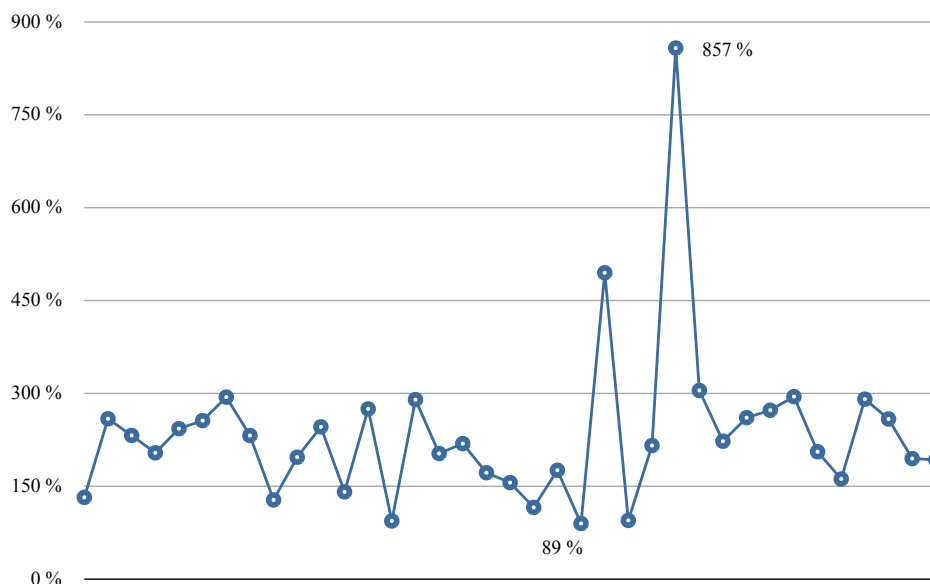


Diagram 13. Spridningen av förhållandet mellan industrifastigheternas inteckningsbelopp och taxeringsvärde.

10.5 Fordringar

Slutligen görs en sammanställning av hur stora fordringar som borgenärerna hade att utkräva i samband med de exekutiva auktionerna. Värt att notera är att det endast är

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

återstående del av lånet som redovisas som en fordran och inte eventuella obetalda räntekostnader och dylikt.

Det kan konstateras är att de exekutiva försäljningarna har inbringat strax över 5,1 miljarder kr medan bankernas totala fordran var nästan 7,1 miljarder kr. Långivarna har alltså förlorat ca 2 miljarder kr efter de exekutiva försäljningarna av fastigheterna.

	Försäljningspris	Lån	Förlust
Kefren	3 046	4 080	1 034
Landic	1 783	2 566	783
Centerplan	180	300	120
Enskilda	119	146	27
Totalt	5 128	7 091	1 963

Tabell 13. Tabellen visar hur mycket bankerna förlorat (mkr) i samband med de exekutiva auktionerna i undersökningen.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

11 Analys

11.1 Värderingen verkligen lika med marknadsvärde?

Det som är intressant vid en närmre granskning är att mycket i resultatet tyder på att det bedömda marknadsvärdet inför den exekutiva auktionen skiljer sig från ett egentligt marknadsvärde. Som tidigare nämnts ska värderingen visa fastighetens värde utan hänsyn till att den säljs på exekutiv auktion. Värdet ska alltså vara likställt med definitionen av ett marknadsvärde i avsnitt 5.2.1. Resultaten tyder på att så inte är fallet, utan värderingarna tenderar snarare att uppskatta priset som fastigheten kommer att säljas för exekutiv.

Hyreshus-, industri- samt specialenheter säljs för 97 %, 115 % respektive 98 % av det bedömda värdet. Detta är anmärkningsvärt eftersom den allmänna uppfattningen är att priset blir väsentligt lägre vid exekutiva auktioner jämfört med fastigheternas marknadsvärde. Genom att även titta på relationen mellan taxeringsvärde och försäljningspris styrks påståendet att det är ett annat värde som bedöms inför auktionen än marknadsvärdet.

Taxeringsvärdet är tänkt att motsvara 75 % av marknadsvärdet två år före taxeringsåret. Värdet motsvarar sällan exakt 75 % av marknadsvärdet men får ändå anses vara en bra måttstock för en fastighets värde. Samtliga fastigheters taxeringsvärde är från 2010 och ska därmed motsvara 75 % av 2008 års marknadsvärde, dvs. det är finanskrisen uppstod. Taxeringsvärdena som grundar sig på marknadsvärdet vid denna tidpunkt, då fastighetspriserna sjönk drastiskt under året, borde vara låga. Fastigheterna har sålts efter krisen, men taxeringsvärdena har bestått, varför taxeringsvärdet i det här fallet borde vara mindre än 75 % av försäljningspriset.

	Medelvärde	Medianvärde
Hyreshusenheter	106%	92%
Industrienheter	94%	87%

Tabell 14. Relation mellan taxeringsvärde och försäljningspris.

Tabellen ovan visar att relationen mellan taxeringsvärde och pris ligger kring 100 %. För hyreshusenheter överstiger t.o.m. taxeringsvärdet försäljningspriset medan industrienheter har ett något högre försäljningspris relativt taxeringsvärdet. Återigen kan poängteras att specialfastigheter inte har något taxeringsvärde och relation kan därmed inte utföras för dessa.

Resultatet pekar alltså på att priset vid exekutiv auktion är ungefär samma som taxeringsvärdet. Det kan redan här konstateras att antingen det bedömda marknadsvärdet alternativt taxeringsvärdet är felaktigt. Om taxeringsvärdet verkligen är 75 % av marknadsvärdet tyder det på att priserna vid exekutiv auktion är lägre än marknadsvärdet. Det är svårt att säga hur pass mycket, men någonstans kring 75 % av marknadsvärdet baserat på relationen ovan. Därmed säger värderingarna inför

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

auktioner inte så mycket om det egentliga marknadsvärdet. Värderingarna tenderar snarare att värdera vad fastigheterna kommer inbringa för pris, då relationen pris och bedömt värde stämmer väl överens. Detta blir missvisande då värderingen ska avse fastighetens värde under normala förhållanden.

Ytterligare en tydlig indikation på resonemanget ovan är titta på relationen för pris och bedömt värde gällande industrifastigheterna. Dessa pekar tydligt på ett annat värde vid bedömningen än ett marknadsvärde. Det är annars mycket märkligt att industrienheterna såldes för 115 % av marknadsvärdet då det handlar om exekutiv auktion. Skillnaden på 15 % mellan pris och bedömt värde är stor, särskilt eftersom många av industrifastigheterna har ett högt värde. Antingen har aktörerna gjort rena felbedömningar alternativt tolkat det som att det bedömda värdet inte motsvarar marknadsvärdet. Det är konstigt om det skulle handla om så grova felbedömningar i så många fall då samtliga inropare är professionella aktörer inom branschen.

Naturligtvis kan resultatet också peka på att taxeringsvärdena är felaktiga. Om man antar att värdebedömningarna motsvarar marknadsvärdet bör taxeringsvärdet vara betydligt lägre för att motsvara 75 % av marknadsvärdet. Det är dock inte speciellt troligt att taxeringsvärdena i allmänhet skulle ligga på en nivå mellan 20-30 % högre än vad de egentligen gör. Naturligtvis kan taxeringsvärdena vara delvis felaktiga men relationen ovan visar på en för stor differens för att enbart vara taxeringsvärdet som är oriktigt.

Följden av att värderingarna uppskattar ett lägre värde än marknadsvärdet blir att KFM riskerar att godta alltför låga bud vid en exekutiv auktion. Som tidigare nämnts har KFM rätt att tack nej till bud ifall det bedöms att avsevärt högre köpeskilling kan uppnås, se vidare avsnitt 4.6.7. Till grund för denna bedömning ska värderingen ligga. Uppskattar då värderingen ett lägre värde än marknadsvärdet, finns risken att KFM godtar fler bud än annars varit fallet. Detta leder i sin tur till att det finns en risk att vissa exekutiva försäljningar skulle kunnat inbringa högre köpeskilling, vilket i så fall innebär att fordringsägare gått miste om att få en större del av sin fordran täckt.

Sammanfattningsvis kan sägas att det den troliga förklaringen till resultatet är en kombination av felaktigt bedömt marknadsvärde samt ett taxeringsvärde som inte motsvarar 75 % av marknadsvärdet.

11.2 Varför blir försäljningspriset lägre än marknadsvärdet?

Om resonemanget ovan stämmer medför detta att de flesta fastigheter säljs för ett lägre pris än marknadsvärdet. Fortsättningsvis kommer begreppet marknadsvärdet alltså att syfta på det egentliga marknadsvärdet och inte det värde som bedöms inför auktion. Varför säljs då kommersiella fastigheter för lägre pris än marknadsvärdet?

Det finns flera anledningar till att en fastighet säljs för en lägre köpeskilling vid exekutiv auktion än marknadsvärdet. Som tidigare nämnts säljs fastigheter vid exekutiv auktion i ”befintligt skick”, dvs. man har i princip ingen rätt att åberopa

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

dolda fel när köpet är fullbordat, se avsnitt 4.6.10. Detta i kombination med att de flesta fastigheterna som säljs generellt har eftersatt underhåll, vilket kräver stora kapitalinvesteringar för renovering, innebär ökad risk. En ökad risk leder i sin tur till att köparen inte är beredd att betala ett lika högt pris som en fastighet med lägre risk. Risken grundar sig inte i kapitalinvesteringen för det eftersatta underhållet, utan i att en eventuell köpare förväntar sig dolda fel i en större utsträckning om underhållet är eftersatt och fastigheten allmänt vanskött.

Anledningen till att det oftast är eftersatt underhåll, med större risk för dolda fel vid exekutiv auktion, är att auktionsförfarandet kan ta väldigt lång tid. Under denna period har ägaren inga incitament att sköta fastigheten. Vidare har ägarna antagligen haft likviditetsproblem innan utmätning och därmed inte haft kapital att sköta om fastigheten.

Det kan konstateras att Kefren Properties fastigheter var i mycket bra skick vid konkurstillfället. Med resonemanget ovan innebär detta att dessa fastigheter bör vara behäftade med en lägre risk relativt det övriga materialet. Detta visar också resultatet då dessa fastigheter har sålts till ett högre pris i relation till värderingen jämfört med de andra fastigheterna.

KFM utför endast en visning av en fastighet vilket kan vara för lite när det gäller kommersiella fastigheter, särskilt större fastigheter där undersökningen troligtvis är mer tidskrävande. Detta kan jämföras med en vanlig överlåtelsesituation där köparen har en större möjlighet att bilda sig en uppfattning om fastigheten. En större osäkerhet finns hos den eventuella köparen då denne inte har fått göra de undersökningar som denne ansett nödvändiga vilket i sin tur påverkar priset.

Vidare blir det max två auktionstillfällen per fastighet, KFM och borgenärer kan alltså inte vänta i evighet på rätt pris. Vid andra köptillfället accepterar vanligtvis både KFM och långgivare budet om det inte är extremt lågt. I och med att det bara är två tillfällen finns risken att ingen av dessa sker under optimala förhållanden, dvs. det dyker inte upp tillräckligt många eller "rätt" köpare, vilket får följden att priset blir lägre. Materialet är mestadels sålt vid första auktionstillfället och det är därför svårt att påvisa detta i resultatet.

11.3 Varför så höga inteckningar?

Det som är uppseendeväckande gällande inteckningarna är att de med god marginal överstiger både taxeringsvärdet och det faktiska försäljningspriset. Detta tyder på att långgivarna har gjort grova felbedömningar vid kreditgivning. Man kan fråga sig varför resultatet utfaller som det gör och det finns givetvis många olika anledningar.

Värt att nämna är att en fastighet kan vara intecknad till ett högre belopp än de ursprungliga lånen, men eftersom det kostar 2 % i stämpelskatt på inteckningsbeloppet att ta ut en inteckning borde ingen göra detta i onödan. Eftersom avgiften baseras på hur stort inteckningsbeloppet är borde inteckningen matcha en

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

fordran storleksmässigt. Det finns ingen nytta med att ta ut ett högre inteckningsbelopp än vad fordran motsvarar då tilläggsreglerna finns, se avsnitt 3.6.1. Det är en rimlig bedömning att påstå att varje inteckning har varit knuten till en fordran åtminstone någon gång i tiden. Därmed inte sagt att ett högt inteckningsbelopp motsvarar en hög belåning.

Resultatet visar tydligt att för majoriteten av fastigheterna överstiger inteckningarna köpeskillingen. Detta innebär att det finns en stor risk att banker som innehåller pantbrev vid den exekutiva auktionen gjort stora förluster, vilket avsnitt 10.5 tydligt visar. Man kan fråga sig varför banker valt att låna ut pengar och ta emot pantbrev som inte ger en särskilt god säkerhet.

I materialet är det i de flesta fall mer än en bank som har säkerhet i en fastighet. Detta leder till stora frågetecken eftersom de banker som lånar ut pengar och tar emot pantbrev med låg prioritet har ännu sämre möjlighet att få tillbaka sina pengar vid en exekutiv auktion. Det förekommer enbart utländska banker i materialet som har andrahandspant. Ingen av de svenska intervjuade bankerna var villig att ta andrahandspant om det inte var ytterst speciella förhållanden. Detta är ytterligare en anledning till varför de svenska bankerna klarade den senaste krisen bättre än de utländska.

Inteckningarna är även förhållandevis höga jämfört med taxeringsvärdena. Under förutsättning att inteckningarna är fullt belånade, bankerna följer rekommenderade belåningsgrader och att taxeringsvärdet motsvarar 75 % av marknadsvärdet så borde förhållandet mellan intecknat belopp och en fastighets taxeringsvärde vara runt ett. Om nu verkligen taxeringsvärdet motsvarar 75 % av en fastighets marknadsvärde kan taxeringsvärdet vara ett bra riktmärke för hur mycket långgivare kan låna ut. Resultaten pekar dock på att långgivarna inte tittat på taxeringsvärdena alls vid utlåning, alternativt att de ansett taxeringsvärdet som allt för lågt och därför kunnat tänka sig att låna ut mer.

Eftersom det i princip enbart är utländska långgivare som står för lånen till fastigheterna i undersökningen är övertro på fastigheters värdeökning den troligaste anledningen till resultatet. För fastigheterna i materialet har långgivarna beviljat lån under högkonjunktur, då fastighetsvärdena varit höga, kombinerat med en tro på värdeökning i själva fastigheten. Detta har lett till höga inteckningsbelopp, i många fall långt högre än marknadsvärdet, på dessa fastigheter. De svenska bankerna har erfarenheter från fastighetskrisen på 90-talet där det blev tydligt att man inte kan förvänta sig att fastigheter alltid stiger i värde. Många utländska banker hade inte tagit lärdom av detta före finanskrisen 2008, vilket även materialet visar på då det i princip är genomgående utländska långgivare representerade.

Man skulle kunna argumentera för att fastighetspriserna sjunkit sedan långgivarna valde att bevilja lånen och därför, nu när priserna sjunkit, innehar pantbrev som i princip inte innebär någon säkerhet. Faktum är att fastighetspriserna har sjunkit sedan

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet - Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

de flesta av lånen beviljades i mitten på 00-talet men att långgivare innehar pantbrev som motsvarar en fastighets marknadsvärde i bra tider är ofta verkningslöst. Det är i dåliga tider, när gäldenären riskerar hamna i dröjsmål med sin betalning, som långgivare har störst nytta av panten. Konkurserna ökar lavinartat när det blir kris i ekonomin, således används inteckningarna i störst utsträckning i dessa tider.¹⁵³ Utlåningen bör alltså vara anpassad till sämre tider. I dåliga tider sjunker givetvis fastighetspriserna, att då som långgivare bedöma hur mycket man som bank är beredd att låna ut efter fastighetsvärdena i gynnsamma tider är inte att föredra. Tanken med de rekommenderade belåningsgraderna är att kunna klara av dessa svängningar på marknaden. Långgivare som lånar ut till de rekommenderade riktlinjerna klarar sig bra då marknaden ytterst sällan har svängningar som belåningsgraderna inte täcker.

11.4 Övriga reflektioner

Utöver analysen ovan finns det ytterligare några intressanta reflektioner värda att belysa. Dessa redovisas nedan.

En invändning som uppkom från ett par personer under insamlingen av data var att Kefrenbeståndet inte var bra att använda statistiskt då omständigheterna vid auktionen var ovanliga. Det största argumentet till varför de inte skulle kunna användas var att köparna, bl.a. AP-fonderna genom fastighetsbolag, hade mycket kapital vid tillfället som de behövde investera. Därför skulle priserna drivas upp mer än vanligt och därmed skulle relation mellan pris och marknadsvärde inte vara rättvisande statistiskt. Detta argument håller dock inte, man får tänka att en köpare trots allt tänker rationellt och inte bjuder mer på en fastighet än vad denne anser fastigheten vara värd. Bara för att man har mycket kapital betyder inte det att man kommer bjuda mer än vad man annars hade gjort. Vidare förvaltar AP-fonderna pensionspengar och det vore anmärkningsvärt om de skulle göra ”slösaktiga” investeringar.

Exekutiva auktioner kan vara, som tidigare nämnts, mer riskfyllda än vanliga försäljningar. Detta gör i sin tur att det lockar en delvis annorlunda kategori av köpare. Dessa köpare ser exekutiva auktioner som en möjlighet till att göra klipp i och med den förhöjda risken. I materialet har Hemfosa Fastigheter förvärvat många av fastigheterna. Detta bolag har delvis som affärsidé att förvärva fastigheter från bolag på obestånd till ett lågt pris för att därefter sälja dyrare under vanliga former.¹⁵⁴ Omvänt kan andra potentiella köpare avstå för att slippa riskfaktorn. Detta kan handla om mindre bolag som inte har råd att hantera större förluster.

I materialet förekommer en hel del lokala aktörer som har köpt fastigheter. Det man kan notera är att de fastigheter som har varit dyrast relativt värderingsvärdet i de flesta fall förvärvats av dessa. Anledningarna kan vara flera men de två mest betydelsefulla faktorerna är effektivisering genom stordriftsfördelar samt annan kännedom om framtida hyresintäkter. Stordriftsfördel innebär att aktören kan

¹⁵³ Fastighetsrapport AB, *Den svenska obeståndsmarknaden*, s. 32

¹⁵⁴ Affärsvärlden, *Chansningen*

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

effektivisera drift-, underhåll- och administrationskostnader om denne äger fler fastigheten i närheten. Om fastigheten har vakanser kan lokala aktörer ha kontakter med potentiella hyresgäster i området och därmed ha lättare att fylla vakanserna än aktörer utifrån. Om aktören ser någon av dessa fördelar på förhand gör detta att han är beredd att lägga ett högre bud än värderingen.

12 Slutsats

Nedan sammanfattas författarnas slutsats utifrån frågeställningarna i avsnitt 1.2, resultat från den statistiska undersökningen i kapitel 10 och analysen i kapitel 11.

I genomsnitt motsvarar fastighetsförsäljningarna ungefär deras bedömda värde, det tyder på att värderingarna bedömer vad fastigheterna kommer att säljas för på exekutiv auktion. Förhållandet mellan fastigheternas taxeringsvärde och försäljningspris är runt ett, detta i kombination med andra resonemang, tyder antingen på att värderingen inte motsvarar marknadsvärdet eller att taxeringsvärdet är felaktigt. Om resultatet enbart beror på felaktiga taxeringsvärden är dessa grovt missvisande. Dessa skulle i så fall vara 20-30 % lägre än vad de är i nuläget vilket inte är troligt. Förklaringen till resultatet är antagligen en kombination av att värderingen inte visar fastigheternas marknadsvärde och ett felaktigt taxeringsvärde.

Resonemanget ovan visar att värdet i värderingarna inte motsvarar marknadsvärdet, utan ett värde som understiger detta. Eftersom detta värde stämmer överens med försäljningspriset är slutsatsen att kommersiella fastigheter säljs för ett lägre pris, vid exekutiv auktion, än dess marknadsvärde.

Överlag överstiger inteckningarna försäljningspriset, vilket inte är så konstigt då det är exekutiva försäljningar som undersöks. Inteckningarna överstiger även taxeringsvärdet. Det som är anmärkningsvärt är att den procentuella skillnaden är så pass stor som den är och dessutom att så är fallet för nästan alla fastigheter. Den största anledningen till detta är troligtvis att långivningen skedde under högkonjunktur med en stark tro på värdestegring.

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

13 Källor

13.1 Digitala källor

Affärsvärlden, *Chansningen*,

<http://www.affarsvarlden.se/hem/nyheter/article3299066.ece>, Hämtat: 2013-03-27

Lantmäteriet, *Antalet inteckningar och inteckningsbelopp i fastighetsregistrets inskrivningsdel*,

http://www.lantmateriet.se/Global/Fastigheter/Fastighetsinformation/FR-Inskrivn_delen/Statistik/2012/Inteckningsstatistik%20FR-IR%20december.pdf,

Hämtat: 2013-01-23, Siffrorna som avses är från dec 2012

Statistiska centralbyrån, *Fastighetsbeståndet*,

http://www.scb.se/Pages/TableAndChart_30285.aspx, Hämtat: 2013-04-09,

Siffrorna som avses är från 2012

13.2 Tryckta källor

13.2.1 Litteratur

Ekbäck, Peter, *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning – Om fastighetsbildningslagen m.m.*, första upplagan, Stockholm 2009

Geltner, David M och Miller, Norman G. *Commercial real estate- analysis & investments*, andra upplagan, Mason: South- Western Cengage Learning 2007

Institutet för värdering av fastigheter & Samfundet för fastighetsekonomi, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, tionde upplagan, Stockholm: Instant Book AB 2011

Jensen, Ulf, *Panträtt i fast egendom*, nionde upplagan, Uppsala: Iustus 2012

Kronofogden, *Utmätning: [handbok]*, sjätte upplagan, Sundbyberg: Kronofogden 2011

Victorin, Anders och Hager, Richard, *Allmän fastighetsrätt*, sjätte upplagan, Uppsala: Iustus Förlag AB 2011

Walén, Gösta, Gregow, Torkel och Löfmarck, Peter, *Utsökningsbalken: en kommentar*, tredje upplagan, Stockholm: Nordstedts Juridik AB 1999

13.2.2 Rapporter

Fastighetsrapport AB, *Den svenska obeståndsmarknaden*, Rapport 2010

Finansinspektionen, *Bankers utlåning till kommersiella fastigheter i Sverige*, Rapport 2009:9

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, *Grundläggande teori och praktisk värdering – Fastighetsvärdering*, LM-rapport 2008:3.

Sveriges Riksbank, *Finansiell stabilitet*, Rapport 2012:2

Sveriges Riksbank, *Riksbankens utredning om risker på den svenska bostadsmarknaden*

13.2.3 Propositioner

Proposition 1966:24, *Förslag till lag om vad som är fast egendom*, Stockholm, Regeringen

Proposition 1970:20, *Förslag till jordabalk del A och B*, Stockholm, Regeringen

Proposition 1984/1985:54, *Om panträttsreglerna i jordabalken och sjölagen m.m.*, Stockholm, Regeringen

13.3 Intervjuer

Forsman, Andreas, Handelsbanken Lund, muntligt samtal (2013-02-20)

Håkansson, Anders, Danske Bank Lund, muntligt samtal (2013-02-20)

Mauritzson, Ulf, Nordea Företag Helsingborg, muntligt samtal (2013-02-11)

Mårtensson, Sven, Enhetschef Kronofogdemyndigheten Helsingborg, muntligt samtal (2013-02-11)

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Bilaga 1.1 – Sammanställning av hyreshusfastigheter

Fastighet	Försäljningspris	Bedämt MV	Taxeringsvärde	Fordran	Inteckningar	Taxeringskod	Bolag	Pris/B MV	Inteck./Pris	Tax./Pris	Inteck./Tax.
Ystad Erik 25	6 400 000	5 500 000	3 118 000	6 730 578	5 675 000	320	Enskild	116%	89%	49%	182%
Kungälv Skruven 3	32 000 000	37 000 000	33 800 000	47 677 640	70 000 000	320	Keften	86%	219%	106%	207%
Astorp Hyllinge 5:122	5 483 280	6 000 000	5 027 000	8 054 439	10 452 225	320	Centerplan	91%	191%	92%	208%
Astorp Blålockan 9	3 551 000	4 300 000	3 256 000	5 772 348	6 452 225	320	Centerplan	83%	182%	92%	198%
Astorp Boken 4	2 540 640	3 200 000	2 330 000	4 295 701	4 752 225	320	Centerplan	79%	187%	92%	204%
Astorp Boken 5	2 937 280	3 400 000	2 693 000	4 564 182	4 852 225	320	Centerplan	86%	165%	92%	180%
GEMENSAMT INTECKNADE											
Astorp Boken 6						320	Centerplan				
Astorp Boken 7						320	Centerplan				
Astorp Boken 10						320	Centerplan				
Astorp Boken 11						320	Centerplan				
Astorp Boken 13						320	Centerplan				
Astorp Boken 14						320	Centerplan				
Astorp Tranan 1	20 560 960	25 000 000	18 927 000	33 560 162	36 152 225	320	Centerplan	82%	176%	92%	191%
Astorp Moroten 10	20 555 600	26 300 000	18 850 000	35 305 291	39 352 225	320	Centerplan	78%	191%	92%	209%
Astorp Reseden 1	3 516 160	4 100 000	3 224 000	5 503 867	6 452 225	320	Centerplan	86%	184%	92%	200%
	4 767 720	5 600 000	4 372 000	7 517 476	8 352 225	320	Centerplan	85%	175%	92%	191%
Ennaboda Klövern 1	1 500 000	2 200 000	2 161 000	2 834 887	3 363 000	321	Keften	68%	224%	144%	156%
Hultsfred Mörlunda 1:103	250 000	800 000	1 019 000	1 030 868	1 068 994	321	Keften	31%	428%	408%	105%
Växjö Ljungsåsa 16:7	1 300 000	1 800 000	1 661 000	2 319 453	1 911 899	321	Keften	72%	147%	128%	115%
Tingsryd Örtan 19	23 000 000	16 000 000	11 685 000	20 617 358	25 076 417	321	Keften	144%	109%	51%	215%
Hagfors Flygfället 1	3 200 000	6 700 000	5 488 000	8 633 519	8 100 000	321	Keften	48%	253%	172%	148%
Tibro Köpmannen 26	9 200 000	9 300 000	9 696 000	11 983 839	22 126 250	321	Keften	99%	241%	105%	228%
Sävsjö Vrigstad 3:12	2 100 000	3 000 000	2 279 000	3 865 755	4 003 798	321	Keften	70%	191%	109%	176%
Veilanda Broby 52:2	600 000	380 000	1 272 000	489 662	1 153 491	321	Keften	158%	192%	212%	91%
Nybro Apollo 6	6 400 000	5 600 000	5 775 000	7 216 075	6 321 788	321	Keften	114%	99%	90%	109%
Astorp Hyllinge 3:73	22 699 600	19 800 000	20 814 000	26 579 649	32 322 225	321	Centerplan	115%	142%	92%	155%
Astorp Ekorren 27	3 698 400	3 800 000	3 393 000	5 101 145	5 552 225	321	Centerplan	97%	150%	92%	164%
Astorp Hästhoven 11	13 890 440	23 100 000	12 736 000	31 009 590	22 352 225	321	Centerplan	60%	161%	92%	176%
Astorp Kastanjen 14	15 795 920	21 900 000	14 484 000	29 398 702	27 352 225	321	Centerplan	72%	173%	92%	189%
Astorp Kastanjen 16	11 861 680	16 000 000	10 876 000	21 478 504	20 352 225	321	Centerplan	74%	172%	92%	187%
Astorp Asken 14	5 912 080	6 400 000	5 420 000	8 591 402	7 352 225	321	Centerplan	92%	124%	92%	136%
Astorp Boken 15	12 555 800	16 000 000	11 515 000	21 478 504	19 352 225	321	Centerplan	78%	154%	92%	168%
Astorp Svärtsliljan 1	30 115 160	38 500 000	27 612 000	51 682 650	47 352 225	321	Centerplan	78%	157%	92%	171%
Alvesta Fibblan 3	2 700 000	2 500 000	1 791 000	4 412 973	3 995 000	321	Enskild	108%	148%	66%	223%
Borås Magne 1	6 100 000	6 800 000	5 221 000	8 762 377	8 112 968	322	Keften	90%	133%	86%	155%
Härryda Baggotomten 6:1	35 200 000	40 000 000	18 336 000	51 543 395	57 949 703	322	Keften	88%	165%	52%	316%
Kavlinge Orfeus 2	1 575 000	1 200 000	727 000	2 675 000	1 575 000	325	Enskild	131%	100%	46%	217%
Trelleborg Kloster 3	2 900 000	3 300 000	2 180 000	5 862 000	5 500 000	325	Enskild	88%	190%	75%	252%
Klippan Fasunen 2	950 000	950 000	521 000	1 711 752	1 750 000	325	Enskild	100%	184%	55%	336%
Olofsåström Hofje 6:191	7 100 000	6 600 000	7 613 000	8 504 660	11 636 030	325	Keften	108%	164%	107%	153%
Lessebo Vega 21	600 000	1 100 000	877 000	1 417 443	2 001 899	325	Keften	55%	334%	325	228%
Uppvidinge Rådhuset 7	800 000	1 200 000	799 000	1 546 302	1 791 173	325	Keften	67%	224%	100%	224%
Uppvidinge Lenhovda 5:27	650 000	400 000	589 000	515 434	1 580 446	325	Keften	163%	243%	91%	268%
Gävle Norr 12:5	127 000 000	143 000 000	97 000 000	184 267 637	124 328 453	325	Keften	89%	98%	76%	128%
Gävle Norr 30:4	57 000 000	45 000 000	40 600 000	57 986 319	60 583 780	325	Keften	127%	106%	71%	149%
Uppsala Fjärdingen 35:1	22 500 000	30 000 000	33 953 000	38 657 546	47 413 393	325	Keften	75%	211%	151%	140%
Uppsala Årsta 78:1	22 000 000	21 000 000	15 865 000	27 060 282	26 340 774	325	Keften	105%	120%	72%	166%

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Fastighet	Försäljningspris	Bedömt MV	Taxeringsvärde	Fordran	Inteckningar	Taxeringskod	Bolag	Pris/B.MV	Inteck./Pris	Tax./Pris	Inteck./Tax.
Eskslättna Viljan 2	79 000 000	96 000 000	69 600 000	123 704 148	82 183 215	325	Keften	82%	104%	88%	118%
Söderställe Enen 8	34 500 000	33 000 000	29 600 000	42 523 301	35 977 084	325	Keften	105%	104%	86%	122%
Värnersborg Mistreln 24	18 100 000	19 000 000	12 953 000	24 483 113	29 501 667	325	Keften	95%	163%	72%	228%
Värnersborg Resedan 16	11 100 000	13 000 000	10 092 000	16 751 603	18 858 095	325	Keften	85%	170%	91%	187%
Värnersborg Timjan 4	6 000 000	8 600 000	5 545 000	11 081 830	10 975 762	325	Keften	70%	183%	92%	198%
Värnersborg Källeberg 7:18	1 425 000	1 000 000	1 768 000	1 288 585	3 582 345	325	Keften	143%	251%	124%	203%
Borås Frigga 10	6 100 000	4 900 000	5 698 000	6 314 066	10 536 310	325	Keften	124%	173%	93%	185%
Mark Knallen 1	15 200 000	20 000 000	15 727 000	25 771 698	20 545 804	325	Keften	76%	135%	103%	131%
Mark Mekamikern 1	9 300 000	9 300 000	7 374 000	11 983 839	18 017 089	325	Keften	100%	194%	79%	244%
Sundsall Bilen 1	30 500 000	23 000 000	24 525 000	29 637 452	40 037 876	325	Keften	133%	131%	80%	163%
Växjö Dockan 9	132 000 000	136 000 000	116 800 000	175 247 543	158 351 906	325	Keften	97%	120%	88%	136%
Växjö Lyktan 4	54 000 000	56 000 000	41 800 000	72 160 753	65 325 119	325	Keften	96%	121%	77%	156%
Växjö Numnan 7	110 000 000	120 000 000	81 094 000	154 630 185	136 953 765	325	Keften	92%	125%	74%	169%
Växjö Ljungadal 2	8 100 000	10 000 000	14 384 000	12 885 849	22 126 250	325	Keften	81%	273%	178%	154%
Växjö Elefanten 1	6 100 000	10 000 000	10 977 000	12 885 849	10 200 000	325	Keften	61%	167%	180%	93%
Malmö Von Comow 54	408 000 000	390 000 000	338 400 000	502 548 102	459 186 499	325	Keften	105%	113%	83%	136%
Lomma Bjäred 14:11	50 000 000	39 000 000	37 400 000	50 254 810	59 003 334	325	Keften	128%	118%	75%	158%
Oskanshann Älvehult 1:195	425 000	500 000	200 000	644 292	948 268	325	Keften	85%	223%	47%	474%
Oskanshann Målghult 2:305	310 000	200 000	849 000	257 717	1 377 402	325	Keften	155%	444%	274%	162%
Nybro Venus 16	13 200 000	12 000 000	14 777 000	15 463 019	22 547 703	325	Keften	110%	171%	112%	153%
Nybro Köpmannen 3	9 000 000	10 000 000	10 906 000	12 885 849	11 273 851	325	Keften	90%	125%	121%	103%
Filipstad Trasten 12	5 300 000	8 900 000	3 748 000	11 468 405	9 500 000	325	Keften	60%	179%	71%	255%
Forshaga Smedjan 5	1 100 000	700 000	1 834 000	902 009	4 024 816	325	Keften	157%	366%	325	219%
Forshaga Smedjan 1	800 000	500 000	1 521 000	644 292	3 700 000	325	Keften	160%	463%	190%	243%
Mölnådal Gastuben 4	28 500 000	36 900 000	20 780 000	47 548 782	35 900 268	325	Keften	77%	126%	73%	173%
Mölnådal Murrmedjuret 3	20 000 000	21 000 000	17 606 000	27 060 282	22 126 250	325	Keften	95%	111%	88%	126%
Mölnådal Ståplansen 5	10 100 000	6 000 000	7 380 000	7 731 509	7 375 417	325	Keften	168%	73%	73%	100%
Gröteborg Källtorp 103:3	11 200 000	9 800 000	9 338 000	12 628 132	9 900 000	325	Keften	114%	88%	83%	106%
Parrille Ugglum 1:76	33 000 000	27 000 000	25 047 000	34 791 792	39 511 161	325	Keften	122%	120%	76%	158%
Uddevallan Stake 1	120 500 000	106 000 000	42 600 000	136 589 997	102 193 792	325	Keften	114%	85%	35%	240%
Uddevallan Stake 6	15 000 000	17 000 000	19 362 000	21 905 943	28 448 036	325	Keften	88%	190%	129%	147%
Uddevallan Stake 10	13 100 000	12 000 000	11 166 000	15 463 019	16 858 095	325	Keften	109%	129%	85%	151%
Uddevallan Kuröds Tegar 2	4 700 000	4 900 000	2 828 000	6 314 066	7 691 506	325	Keften	96%	164%	60%	272%
Eksjö Läkaren 1	1 950 000	2 200 000	1 410 000	2 834 887	3 371 619	325	Keften	89%	173%	72%	239%
Tibro Köpmannen 30	4 700 000	5 000 000	2 751 000	6 442 924	7 062 000	325	Keften	94%	150%	59%	257%
Nässjö Banken 3	14 000 000	15 000 000	17 373 000	19 328 773	24 971 054	325	Keften	93%	178%	124%	144%
Osteråker Runö 7:84	39 000 000	31 000 000	19 125 000	39 946 131	38 984 345	325	Keften	126%	100%	49%	204%
Nybro Lönnen 12	7 000 000	9 600 000	18 298 000	12 370 415	23 956 000	325	Keften	73%	342%	261%	131%
Härryda Landvetter 2:11	7 100 000	5 700 000	3 664 000	7 344 934	2 107 262	325	Keften	125%	30%	52%	58%
Eskslättna Torlundå 1:276	103 750 000	65 000 000	74 200 000	120 105 473	160 250 000	325	Enskild	160%	154%	72%	216%
Oskanshann Lejonet 15	10 583 658	17 000 000	14 722 000	21 905 943	21 283 345	325	Keften	62%	201%	139%	145%
Oskanshann Lejonet 16	5 416 342	8 700 000	9 737 000	11 210 688	18 017 089	325	Keften	62%	333%	180%	185%
Nacka Sicklaön 358:1	242 000 000	241 000 000	112 600 000	361 780 351	286 832 000	325	Landie	100%	119%	47%	255%
Sollentuna Tröskan 9	15 000 000	13 000 000	7 443 000	19 515 123	38 300 000	325	Landie	115%	255%	50%	515%
Haninge Söderbymalm 3:462	255 150 000	309 000 000	418 000 000	463 859 455	871 976 000	325	Landie	83%	342%	164%	209%

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Fastighet	Försäljningspris	Bedömt MV	Taxeringsvärde	Fordran	Inteckningar	Taxeringskod	Bolag	Pris/B MV	Inteck./Pris	Tax./Pris	Inteck./Tax.
Haninge Söderby 2:60		GEMENSAMT INTECKNADE					325 Keifren				
Haninge Söderby 2:61	55 000 000	48 000 000	85 000 000	61 852 074	87 605 001		325 Keifren	115%	159%	155%	103%
Munkedal Krokstads-Sandåker 1:46	GEMENSAMT INTECKNADE						325 Keifren				
Munkedal Krokstads-Sandåker 1:73	505 000	280 000	1 325 000	360 804	1 843 854		325 Keifren	180%	365%	262%	139%
Trollhättan Ekoxen 1	GEMENSAMT INTECKNADE						325 Keifren				
Trollhättan Ekoxen 2		1 932 000					325 Keifren				
Trollhättan Ekoxen 3	8 400 000	13 000 000	353 000	16 751 603	30 713 342		411 Keifren	65%	366%	169%	216%
Kristinehamn Merkurius 10	GEMENSAMT INTECKNADE						325 Keifren				
Kristinehamn Sirius 9	4 500 000	15 000 000	300 000	19 328 773	9 588 042		310 Keifren	30%	213%	137%	155%
Nybro Köpmannen 2	GEMENSAMT INTECKNADE						325 Keifren				
Nybro Trädgårdsmästaren 8	5 700 000	6 400 000	8 342 000	8 182 514	8 855 000		325 Keifren	89%	155%	146%	106%
Göteborg Gamlestaden 2:8	156 614 987	209 000 000	96 000 000	269 314 239	227 922 389		326 Keifren	75%	146%	61%	237%
Göteborg Gamlestaden 2:5	133 385 013	178 000 000	130 629 000	229 368 108	212 669 722		326 och 820 Keifren	75%	159%	98%	163%
Totalt	2 908 881 720	3 084 810 000	2 542 139 000	4 147 088 770	4 410 606 010						

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Bilaga 1.2 – Sammanställning av industrifastigheter

Fastighet	Försäljningspris	Bedömt MV	Taxeringsvärde	Fordran	Inteckningar	Taxeringskod	Bolag	Pris/B MV	Inteck./Pris	Tax./Pris	Inteck./Tax.
Södertälje Kryssaren 8	38 681 034	35 000 000	50 573 000	45 100 471	66 378 750	420	Keften	111%	172%	172%	131%
Borås Sexödalern 1	27 600 000	21 000 000	19 296 000	27 060 282	49 801 975	420	Keften	131%	180%	180%	258%
Stenungsund Munkeröd 1:61	8 500 000	7 300 000	5 155 000	9 406 670	11 906 030	420	Keften	116%	140%	140%	231%
Lysekil Ulseröd 1:212	6 500 000	6 900 000	9 750 000	8 891 236	19 800 000	420	Keften	94%	305%	150%	203%
Kungälv Försäljaren 9	22 200 000	37 000 000	17 063 000	47 677 640	41 377 084	420	Keften	60%	186%	186%	242%
Haninge Jordbrömsalm 6:11	22 500 000	22 000 000	8 408 000	33 025 592	21 452 000	420	Landic	102%	95%	95%	255%
Gävle Sörby Urftjäll 36:3	34 500 000	33 000 000	18 359 000	42 523 301	53 753 179	423	Keften	105%	156%	156%	293%
Gävle Hemsta 9:6	9 000 000	16 000 000	11 386 000	20 617 358	26 340 774	423	Keften	56%	293%	293%	231%
Härnäs Kindbögården 1:111	11 300 000	12 000 000	10 958 000	15 463 019	13 954 018	423	Keften	94%	123%	123%	127%
Falkenberg Strandbygget 1	8 500 000	11 000 000	7 265 000	14 174 434	14 224 018	423	Keften	77%	167%	167%	196%
Göteborg Kortedala 36:23	14 500 000	26 000 000	17 597 000	33 503 207	43 198 869	423	Keften	56%	298%	298%	245%
Trollhättan Drivjuulet 3	5 200 000	5 900 000	4 896 000	7 602 651	6 848 601	423	Keften	88%	132%	132%	140%
Trollhättan Hörnstenen 5	3 000 000	1 900 000	2 960 000	2 448 311	8 112 958	423	Keften	158%	270%	270%	274%
Järfälla Veddesta 2:39	13 750 000	8 100 000	15 315 000	10 437 538	14 224 018	423	Keften	170%	103%	103%	93%
Värnersborg Fregatten 21	12 900 000	11 000 000	8 560 000	14 174 434	24 760 328	423	Keften	117%	192%	192%	289%
Härnäs Hönekulla 1:599	10 100 000	7 300 000	9 390 000	9 406 670	18 996 083	426	Keften	138%	188%	188%	202%
Sundsvall Veremären 6	13 700 000	5 000 000	9 912 000	6 442 924	21 599 435	426	Keften	274%	158%	158%	218%
Mölnåls Anisen 2	46 500 000	42 000 000	28 333 000	54 120 565	48 467 024	426	Keften	111%	104%	104%	171%
Göteborg Kärra 74:1	47 000 000	28 000 000	32 730 000	36 080 377	50 574 286	426	Keften	168%	108%	108%	155%
Göteborg Sävenås 170:9	15 000 000	19 000 000	20 221 000	24 483 113	23 179 881	426	Keften	79%	155%	155%	115%
Trollhättan Kuggjuulet 2	4 700 000	4 000 000	3 922 000	5 154 340	6 863 964	426	Keften	118%	146%	146%	175%
Luleå Bergnäs 3:39	3 640 000	1 600 000	2 185 000	2 061 736	1 949 218	426	Keften	228%	54%	54%	89%
Malmö Skjutsställekan 22	15 000 000	26 000 000	14 935 000	33 503 207	73 754 167	426	Keften	58%	492%	492%	494%
Stockholm Smällklingan 3	8 500 000	7 300 000	7 804 000	10 958 492	7 328 000	426	Landic	116%	86%	86%	94%
Upplands-Väsby Tömbö 2:2	86 000 000	98 000 000	76 274 000	126 281 318	164 344 518	431	Keften	88%	191%	191%	89%
Sundsvall Dingersjö 3:58	3 000 000	2 200 000	3 337 000	2 834 887	28 601 667	431	Keften	136%	93%	93%	857%
Sundsvall Kvisle 1:124	14 400 000	14 000 000	5 537 000	18 040 188	16 858 095	431	Keften	103%	117%	117%	304%
Borås Pamtingen 14	225 000	400 000	338 000	665 857	750 000	432	Enskild	56%	333%	333%	222%
Svalöv Möllarp 3:2	2 500 000	15 000 000	7 300 000	19 328 773	18 965 357	432	Keften	17%	759%	759%	260%
Hudiksvall Norräng 6:7	6 000 000	6 300 000	6 594 000	8 118 085	17 911 726	432	Keften	95%	299%	299%	272%
Södertälje Brytarens 1	25 418 966	23 000 000	29 000 000	29 637 452	85 344 108	432	Keften	111%	336%	336%	294%
Mölnåls Gasmätaren 2	101 000 000	97 000 000	63 530 000	124 992 733	130 379 985	432	Keften	104%	129%	129%	205%
Uddevalle Kuröd 4:86	6 300 000	11 000 000	10 465 000	14 174 434	16 858 095	432	Keften	57%	268%	268%	161%
Trollhättan Hjulet 6	4 500 000	6 300 000	3 421 000	8 118 085	9 904 131	432	Keften	71%	220%	220%	290%
Siguna Rosersberg 11:37	75 000 000	59 000 000	40 901 000	76 026 508	105 363 096	432	Keften	127%	140%	140%	258%
Härnäs Huleböck 1:505	5 000 000	1 400 000	2 389 000	1 804 019	4 635 976	433	Keften	357%	93%	93%	194%
Hässelholm Röinge 37:6	4 700 000	5 700 000	3 020 000	7 344 934	5 794 970	433	Keften	82%	123%	123%	192%
Partille Ugglum 7:131	33 700 000	26 000 000	19 561 000	33 503 207		433	Keften	130%			58%
Totalt	770 515 000	759 600 000	608 660 000	985 188 043	1 274 556 384						

Värdering och pris vid exekutiv auktion av kommersiell fastighet
- Hur förhåller sig försäljningspriset till marknadsvärdet?

Bilaga 1.3 – Sammanställning av specialfastigheter

Fastighet	Försäljningspris	Bedömt MV	Taxeringsvär	Fordran	Inteckningar	Taxeringskod	Bolag	Pris/B MV	Inteck./Pris
Huddinge Medicinaren 19	775 893 000	623 000 000	0	935 224 725	1 016 146 000	823	Landic	125%	131%
Stockholm Görväln 1	44 000 000	47 000 000	0	70 554 674	62 095 000	823	Landic	94%	141%
Stockholm Norrmannen 11	29 000 000	31 000 000	0	46 536 062	35 405 000	823	Landic	94%	122%
Stockholm Postiljonen 17	116 000 000	107 000 000	0	160 624 471	130 603 000	823	Landic	108%	113%
Göteborg Bergsjön 44:1	5 400 000	5 000 000	0	6 442 924	9 798 768	824	Kefren	108%	181%
Hudiksvall Grottan 7	55 000 000	63 000 000	0	81 180 847	76 915 060	825	Kefren	87%	140%
Linköping Mekanikern 23	25 400 000	30 000 000	0	38 657 546	51 561 000	825	Kefren	85%	203%
Haninge Söderbyholm 3:482	144 345 000	129 000 000	0	193 650 064	228 932 000	825	Landic	112%	159%
Töreboda Månglaren 6	22 500 000	28 000 000	2 042 000	36 080 377	47 413 393	325 och 825	Kefren	80%	211%
Haninge Söderbyholm 3:481	130 800 000	180 000 000	5 430 000	270 209 391	250 384 000	324 och 825	Landic	73%	191%
Uddevalla Bastionen 28	59 000 000	55 000 000	0	70 872 168	61 110 596	826	Kefren	107%	104%
Gävle Näringsen 4:3	41 000 000	38 000 000	0	48 966 225	43 198 869	829	Kefren	108%	105%
Totalt	1 448 338 000	1 336 000 000	7 472 000	1 958 999 475	2 013 562 686			15%	37%
								Standardavvikelse	100%
								Medianvärde	140%