

Beteckning: _____



Institutionen för ekonomi

Finns det för få fastighetsvärderare ur de offentliga
aktörernas synvinkel?

Mattias Abramsson och Johan Vikström
Maj 2009

C-uppsats i Företagsekonomi
15 hp

Examensarbete i Företagsekonomi
Handledare: Bo Söderberg

ABSTRACT

Titel: Finns det för få fastighetsvärderare ur de offentliga aktörernas synvinkel?

Nivå: C-uppsats i ämnet företagsekonomi

Författare: Mattias Abramsson och Johan Vikström

Handledare: Bo Söderberg

Datum: 2009 – maj

Syfte: Inom fastighetsbranschen finns det ungefär 100 000 yrkesverksamma. Denna bransch står inom de närmaste åren för stora pensionsavgångar. En av de yrkeskategorier som kommer att påverkas är fastighetsvärderare. I dagsläget finns det ungefär 600 yrkesverksamma fastighetsvärderare. Genom ett antal offentliga aktörer som är verksamma inom fastighetsmarknaden, vill vi belysa frågan om de anser att det råder brist på fastighetsvärderare. Vi har valt att i denna studie särskilt granska och studera Gävle kommun och dess fastighetsbolag, Gavlefastigheter.

Metod: Vi har med empirisk forskning, som bedrivs med företrädesvis kvantitativa och kvalitativa metoder, utfört denna studie. Data har samlats in genom intervjuer som sedan sammanställts och analyserats både utifrån de resultat vi fick in men även genom transaktionshandlingar som vi tagit del av ifrån Gavlefastigheter. Resultaten redovisas i löpande text.

Resultat & Slutsats: Resultaten vi fick fram visar på att ur de offentliga aktörernas perspektiv upplever alla utom en att det finns ett tillfredställande utbud av fastighetsvärderare. De offentliga aktörerna gör inte många fastighetstransaktioner och de anlitar bara fastighetsvärderare vid unika och komplexa objekt. Fastighetsvärderarna kommer att påverkas av pensionsavgångarna. Det i sin tur kommer inte, ur de offentliga aktörernas synvinkel, påverka efterfrågan av fastighetsvärderarnas tjänster.

Förslag till fortsatt forskning: Vi har i denna studie valt att belysa vår problemformulering utifrån ett antal offentliga aktörers synvinkel. Det skulle vara intressant att göra en liknande fallstudie utifrån fastighetsvärderarnas egen sida, men även utifrån de privata fastighetsägarnas sida.

Uppsatsens bidrag: Vi har med denna studie bidragit med att påvisa att de offentliga aktörerna inte anser att det finns för få fastighetsvärderare och att anlitningen av dem sker i mindre omfattning.

Nyckelord: Fastighetsvärderare, kommuner, transaktioner, fastighetsekonomi

ABSTRACT

Title: Are there too few real estate valuers from the public actors point of view?

Level: Final assignment for Bachelor Degree in Business Administration

Author: Mattias Abramsson and Johan Vikström

Supervisor: Bo Söderberg

Date: 2009 – may

Aim: Within the real estate industry there are approximately 100 000 professionals. This industry is within the next few years for large retirements. One of the professionals who will be affected is the property valuers. In the current situation, there are about 600 professional real estate valuers. Through a number of public actors' involved in the real estate market, we want to highlight the issue of the opinion that there is a shortage of real estate valuers. We have chosen in this study, to examine in particular Gävle municipality and its company, Gavlefastigheter.

Method: We have with empirical research, preferably made use by both quantitative and qualitative methods, carried out this study. Data were collected through interviews which are then compiled and analyzed from both the results we received but also by the transaction documents as we have seen from Gavlefastigheter. The results are reported in present text.

Result & Conclusions: The results we obtained show that the public actors' perspective, seeing all but one, that there is a satisfactory range of real estate valuers. The public actors do not make many real estate transactions and they only use real estate valuers when it comes to unique and complex objects. Real estate valuers will be affected by retirements. This in turn will not, from the public actors point of view, affect the demand of real estate valuers services.

Suggestions for future research: We have in this study chosen to illustrate our problem formulation based on a number of public actors' point of view. It would be interesting to make a similar case study based from the real estate valuers point of view, but also from the private property owners point of view.

Contribution of the thesis: We have with this study helped to demonstrate that public actors do not believe that there are too few real estate valuers and the use of them happens to a lesser extent.

Key words: Real estate valuers, municipalities, transactions, real estate

1. INLEDNING	5
1.1 BAKGRUND	5
1.2 PROBLEMFÖRMULERING & SYFTE.....	6
1.3 UPPSATSENS FORTSATTA DISPOSITION	7
2. METOD	8
2.1 VAL AV STUDIE	8
2.2 STUDIENS VETENSKAPLIGHET	8
2.3 INSAMLING AV INFORMATION	9
<i>Litteratur</i>	10
<i>Empiristudie</i>	10
2.4 STUDIENS TILLFÖRLITLIGHET OCH GILTIGHET.....	11
2.5 YRKESKLASSIFICERING	11
2.6 KÄLLKRITIK	12
3. PROBLEMMOMRÅDE	13
3.1 FASTIGHETSBRANSCHEN	13
<i>Framtidsutsikter inom branschen</i>	13
<i>Fastighetsvärdering</i>	14
3.2 UTBILDNING.....	14
3.3 INTRESSEORGANISATIONER.....	15
<i>SFF, Samfundet för fastighetsekonomi</i>	15
<i>KEF, Föreningen Sveriges Kommunalekonomer</i>	15
4. EMPIRI.....	16
4.1 GAVLEFASTIGHETER AB.....	16
4.2 INTERVJU	17
4.3 INTERVJURESLTAT	18
4.4 TEKNISKA KONTORET I GÄVLE	25
5. ANALYS.....	27
6. DISKUSSION.....	30
6.1 SLUTSATSER.....	30
6.2 FÖRSLAG TILL VIDARE STUDIER	32
KÄLLFÖRTECKNING	33
LITTERATUR.....	33
TIDSSKRIFTER	33
ELEKTRONISKA KÄLLOR	33
INTERVJUER	34
BILAGA 1	35
BILAGA 2	36

1. Inledning

1.1 Bakgrund

I Sverige finns cirka 2,6 miljoner fastigheter; från skolor, sjukhus, kontor, industrier till bostäder med ett värde av cirka 6 000 miljarder kronor.¹ Fastighetsbranschen är en jätteindustri i Sverige med cirka 100 000 verksamma i olika yrkeskategorier, till exempel fastighetsförvaltare, fastighetstekniker, fastighetsmäklare med flera. Inom en tre-års-period kommer ungefär 20-25 procent av de nu yrkesverksamma att gå i pension, vilket medför att branschen är i starkt behov av nyrekrytering.² Hur ska man gå tillväga för att uppfylla detta nyrekryteringsbehov?

I Sverige finns det ungefär tio stycken lärosäten på universitets- och högskolenivå som tillhandahåller fastighetsekonomiska utbildningar. Dessa utbildningar är geografiskt fördelade över hela landet. Utbildningarna som ges inom fastighetsekonomi är oftast breda och ger de studerande många möjligheter att välja olika typer av arbete inom fastighetsbranschen. De tio lärosätenas utbildningar bedöms där med ha en i huvudsak lämplig utformning med tanke på branschens behov, men det kommer knappast att kunna tillgodose *omfattningen* av utbildningsbehoven. I det korta perspektivet ter sig detta särskilt svårlöst. De stora pensionsavgångarna inom de närmsta tre åren, som kommer att beröra alla olika yrkeskategorier, kommer inte att kunna täckas upp av de nyutbildade.

En av yrkeskategorierna i branschen är fastighetsvärderare. De är involverade i alla typer av analyser där fastigheter belånas eller byter ägare. Fastigheter är ofta föremål för höga värden, och cirka 80 procent av alla krediter avser fastighetsinvesteringar.³ Många banker ger krediter baserat på fastighetsvärderares värdeutlåtande. När fastighetstransaktioner genomförs är de inblandade parterna ofta angelägna att få kännedom om marknadsvärdet på det som man å ena sidan förvärvar och å andra sidan försäljer. För att säkerställa marknadsvärdet på en fastighet är det ofta lämpligt att anlita en fastighetsvärderare som lämnar ett värdeutlåtande.

¹ <http://www.utbildningsnamnden.se/pls/nvp/Document.Show?CID=4147&MID=19>

² http://www.utbildningsnamnden.se/fu/GAP-analys_081009.pdf

³ <http://www.utbildningsnamnden.se/pls/nvp/Document.Show?CID=4147&MID=19>

Fastighetsvärderaren fyller otvivelaktigt en viktig funktion i många sammanhang, även sådan som kanske inte normalt förknippas med direkta värderingsuppgifter, såsom till exempel i fastighetsförvaltning och olika typer av myndighetsutövning. Frågan är dock om den kompetensmässiga potential som yrkesgruppen skulle kunna utgöra till fullo har kommit att utnyttjas.

Fastighetsvärderare är en av yrkeskategorierna som kommer att bli påverkade av de stora pensionsavgångarna. I Sverige finns nu cirka 600 stycken medlemmar i fastighetsvärderarnas intresseorganisation SFF, Samfundet för fastighetsekonomi. Utav dessa är det 325 stycken som är auktoriserade fastighetsvärderare. Det ter sig naturligt att ställa frågan huruvida marknaden täcks upp av dessa 600 fastighetsvärderare – särskilt om vi beaktar alla de arbetsplatser där värderare *i princip* skulle kunna vara ett positivt bidragande inslag i arbetsstyrkan, men kanske inte ännu är det.

1.2 Problemformulering & Syfte

Med tanke på branschens storlek, de stora förestående pensionsavgångarna, den förhållandevis goda tillgången på utbildningsplatser och fastigheters roll som säkerhet vid kreditgivning så förväntas det, enligt oss, att fastighetsvärderaren har en betydande ställning i fastighetsbranschen. Vi har i denna studie valt att belysa frågan om varför det finns så få fastighetsvärderare genom att göra en djupare inventering av hur vissa offentliga aktörer i branschen hanterar värderingsrelaterade frågor och hur värderare kommer in i denna process. Vi har valt att särskilt studera Gävle kommun och dess fastighetsbolag, Gavlefastigheter Gävle kommun AB. Den bild som därvid framkommit har kompletterats och kontrollerats med enklare liknande inventeringar i tre andra kommuner. Undersökningen har gjorts genom att söka svar på följande frågeställningar:

- Kan vi genom transaktionshandlingarna påvisa skillnader hur Gävle kommun agerar med vad de faktiskt säger när de genomför sina transaktioner?
- Värderar kommunerna sina objekt med hjälp av externa fastighetsvärderare eller har man kompetensen inom kommunerna att göra så kallade ”in-house” värderingar?
- Har de anställda på kommunernas fastighetskontor fastighetsekonomisk utbildning eller annan liknande bakgrund?

1.3 Uppsatsens fortsatta disposition

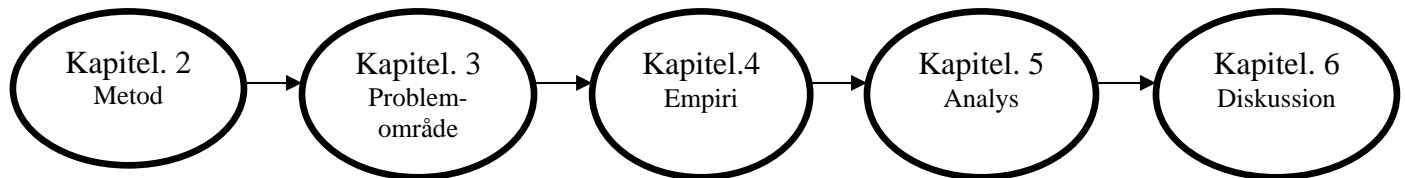
Kapitel 2: I detta avsnitt redovisar vi vilka metoder vi använder oss av i denna studie. Vi presenterar även här hur vi samlar in information från våra respondenter samt vad vi är kritiska till i vår studie.

Kapitel 3: I kapitel tre berättar vi om fastighetsbranschen. Vi ger läsaren en inblick var i Sverige studenter kan utbilda sig till yrken inom den fastighetsekonomiska sektorn samt hur framtidsutsikten inom allmänt ser ut i branschen.

Kapitel 4: Här redovisar vi det empiriska material som vi samlat in från våra respondenter. Empirin är byggstenarna i denna studie.

Kapitel 5: I detta kapitel analyserar vi det empiriska materialet.

Kapitel 6: Här redogör vi våra slutsatser som vi även kommer att föra en diskussion omkring. I detta kapitel kommer det också ges förslag på vidare studier.



Figur 1 – Uppsatsens fortsatta disposition

2. Metod

2.1 Val av studie

Vi tog kontakt med fastighetsvärderarnas intresseorganisation, Samfundet för fastighetsekonomi, (SFF) för att ta reda på hur många fastighetsvärderare som aktivt arbetar i Sverige. År 2007 fanns det cirka 600 medlemmar hos SFF.⁴ Vår hypotes är således att siffran speglar att det finns få fastighetsvärderare med tanke på utbudet av fastigheter i vårt avlånga land, vilket ledde till att vi började undersöka detta mer noggrant.

Vi följde även upp med att ta kontakt med en verksam fastighetsvärderare här i Gävle för att få hans synpunkter på vår hypotes. Han berättade sin syn om fastighetsvärderarbranschen. Han beskrev situationen som sådan att många utav hans kollegor inom branschen är i pensionsåldern. Dessutom menar han att de yngre som nyligen gjort entré in i branschen är mer intresserade av att jobba på större utländska fastighetsvärderingsbolag som har sina säten i storstäderna. Han beskrev även att det händer att han får värderingsuppdrag utanför sitt upptagningsområde, som är Gävleborg och Dalarna. Utav de anledningarna instämde han i vår hypotes.⁵

Med tanke om vad som ovan presenterats så har vår hypotes utvecklats till frågan, varför finns det så få fastighetsvärderare? Det har tidigare inte gjorts någon studie på detta område, vilket gjort att vi valt att studera denna fråga. Vi har valt att utreda ur kommunens synvinkel, om det finns för få fastighetsvärderare. Utifrån allt detta har vi utvecklat en problemformulering.

2.2 Studiens vetenskaplighet

När den inledande fasen av studien börjar finns det olika angreppssätt för utredaren att välja emellan. Vi kommer i de följande avsnitten beskriva vårt tillvägagångssätt vid vår studies genomförande samt de angränsande områden som berör vår studies vetenskaplighet.

⁴ http://www.samfundet.se/web/public/stadgar/stadgar_sff.asp

⁵ Peter Karlsson, Värderingsinstitutet i Gävle AB, den 17 mars 2009, kl 16.00

Denna studie kommer att byggas på empirisk forskning baserad på kvantitativa och kvalitativa metoder.⁶ Vi tänker granska ett flertal transaktionshandlingar hos Gävle kommun där vi ska kvantifiera handlingarna för att påvisa skillnader i de olika affärerna och på så sätt se om empirin stämmer överens med verkligheten. Under vår intervju med Gavlefastigheters AB:s fastighetschef, Cecilia Öhlén och efter vår egen granskning av deras handlingar har vi nu beslutat att det inte kommer fungera att applicera en kvantitativ metod. De olika transaktionshandlingarna är för unika i sig och de varierar i dels försäljning och köp inom Gävle kommuns egen koncern, och dels genom externa försäljningar och köp som kommer att resultera i missvisande resultat.

Den naturliga följden blir att vi lägger tonvikten på ett kvalitativt perspektiv på vår studie, utan att helt utesluta kvantitativa metoder. Kvalitativa metoder bygger på tolkningar av människor, för att förstå dem, deras handlingar och resultatet av deras handlingar.⁷

2.3 Insamling av information

Källorna som vi använder oss av är primära och sekundära. De primära källorna som vi kommer att använda i denna studie sker genom intervju med Gavlefastigheters fastighetschef samt genom intervjuunderlag till kommuner som kommer att ske över Internet. Vi kommer att vända oss till fastighetscheferna i respektive kommun och försöker få just dem att besvara intervjuunderlaget. En intervju med Jonathan Klindahl, exploateringsingenjör på tekniska kontoret i Gävle, kommer även att genomföras (se bilaga 2). Vi kommer att granska Gavlefastigheters transaktionshandlingar som sträcker sig mellan åren 2007-2009.

De sekundära källorna som vi använder oss av hittar vi genom informationssökning på Internet. Det är bland annat amerikanska tidsskrifter, information om kommunernas organisationer, intresseorganisationer som berör fastighetsbranschen, utbildningsnämnden för fastighetsbranschen med flera. Böcker som vi kommer att använda hittar vi på biblioteket genom Higgins sökkatalog. Böckerna används främst för att få en förståelse om de metoder som vi kommer att tillämpa samt olika tillvägagångssätt hur man genomför intervjuer.

⁶ Thurén, Torsten 2007: *Vetenskapsteori för nybörjare*, Liber, Malmö, s.22

⁷ Starrin, Bangt & Svensson Per-Gunnar, 1994, *Kvalitativ metod och vetenskapsteori*, Studentlitteratur, Lund s.77

Litteratur

Vi kommer via Internet söka information på de amerikanska tidskrifterna Journal of Real Estate Research⁸ och Journal of Real Estate Literature⁹ för att hitta information som eventuellt kan tillföra relevant material till vår studie. Vi kommer att leta igenom Journal of Real Estate Researchs 98 volymer mellan åren 1986-2008. Även Journal of Real Estate Literature kommer att sökas igenom som innehåller 35 volymer mellan åren 1993-2006. Vi kommer att titta på samtliga volymers innehållsförteckningar.

Empiristudie

Vi kommer att ta kontakt med respondenterna genom personliga besök samt via telefon. Dem som accepterar vår förfrågan att ställa upp i en intervju får följaktligen ett bifogat e-mail. Detta e-mail innehåller en beskrivning av vår studie samt ett bifogat intervjuunderlag. På så sätt kan våra respondenter förbereda sig på frågor som vi antar kommer att behöva undersökas inför intervjun.

I övriga fall när inte personliga besök är aktuella på grund av tidsbrist, så kommer kommunerna istället få ett utskickat e-mail med en bifogad enkät (se bilaga 1). Vi inleder dessa e-mail med en kortare presentation om vår uppsats samt vilken betydelse deras svar får för vår studie.

Material som vi sammanställt inför intervjun låter vi granskas av dels vår handledare och dels en yrkesverksam fastighetsvärderare här i Gävle.¹⁰ Det som vi anser positivt med personliga intervjuer är att följdfrågor kan ställas utanför vår intervjumall.

Vid våra personliga intervjuer använder vi oss utav bandspelare i samråd med att respondenterna tillåter det. Till fördelarna med att ha bandspelare till hjälp är att vi kan lyssna till tonfall och ordval upprepade gånger efteråt, samt att vi kan skriva ut intervjun och läsa vad som ordagrant sägs.¹¹

⁸ <http://business.fullerton.edu/Finance/Journal/search/default.htm>

⁹ <http://business.fullerton.edu/finance/jrel/>

¹⁰ Peter Karlsson, Värderingsinstitutet AB i Gävle, e-mailkontakt

¹¹ Trost, J., 1997: *Kvalitativa intervjuer*, Lund: Studentlitteratur, s.50

2.4 Studiens tillförlitlighet och giltighet

Frågeställningen har diskuterats med två fastighetsvärderare på både ett stort och ett litet fastighetsvärderings företag i Gävle. Dessa två är NAI Svefa och Värderingsinstitutet. Vi bedömer deras åsikter som trovärdiga. Vidare har frågorna prövats på en forskare inom det fastighetsekonomiska området som är verksam på Högskolan i Gävle. Samtliga har bedömt att vår hypotes är relevant och aktuell för en prövning.

Vi har i åtanke att på ett tydligt sätt underrätta våra respondenter med syftet på våra intervjuer. När vi ringer till de olika kommunerna kommer vi vara väldigt noga med att underrätta varför vi vill ha svar på våra frågor samt vad de ska användas till, vilket ökar validiteten. Om kommunerna önskar kommer vi skicka tillbaka vår färdigställda studie.

För att öka reliabiliteten väljer vi att använda samma intervjumall till samtliga kommuner. Undantagen som kan bli aktuella är vår möjlighet att ställa följdfrågor till fastighetschefen samt till exploateringsingenjören.

2.5 Yrkesklassificering

För att säkert förstå den följande diskussionen måste man ha klart vad som skiljer fastighetsvärderarrollen från fastighetsmäklarrollen, samt vad som skiljer olika kategorier av värderare åt.

Kommersiella fastighetsförmedlare är inte involverade i privatbostadsaffärer. Det är fastighetsmäklaren som sköter privatbostadsaffärer. Det är viktigt att hålla isär att kommersiella fastighetsförmedlare inriktar sig mot objekt där intäkter och kostnader ingår. Hos dessa fastighetsförmedlare finns även kompetensen inom företagen att värdera objekten, det vill säga bedöma marknadsvärdet och inte bara sätta ett pris. Fastighetsförmedlaren ska tillgodose både köparens och säljarens intressen. En fastighetsförmedlare sätter priset på objektet, medan en fastighetsvärderare sätter ett marknadsvärde utifrån noggrant framräknade kalkyler. Mer ingående om fastighetsvärderare finns under avsnittet, problemområde.

I denna studie använder vi oss av begreppet transaktionshandlingar. Dessa handlingar innehåller; uppdragsavtal, värderingsutlåtanden, tomtkartor, fastighetsdata, köpekontrakt, hyreskontrakt samt likvidavräkningar.

2.6 Källkritik

Vi har inte hittat någon tryckt litteratur som berör vår studie. Vi har gjort noggranna efterforskningar på skolans databaser och utländsk litteratur som vi sökt på Internet. De amerikanska tidskrifterna söktes igenom utan att det gav något relevant till vår studie. Det är en brist i vår studie som vi är medvetna om.

Vi har under studien helt förlitat oss på de respondenter som vi kommit i kontakt med. Dessa respondenter är nyckelpersoner inom respektive kommun. Under samtal med de utvalda respondenterna har vi ställt frågor om deras och de anställdas bakgrund. Vi ville på så sätt utreda om de har en teoretisk utbildning samt tidigare yrkeserfarenhet eller liknande. Det finns enligt vår mening inte någon direkt orsak att ifrågasätta deras utbildningsbakgrund, yrkeserfarenhet eller kompetens.

De respondenter som vi kontaktat ute i landet har vi inte träffat personligen. Vi har skött kontakterna via telefon och e-mail. De personer vi vänt oss till i dessa kommuner har haft samma positioner som de respondenter vi använt oss av på Gävle kommun. Dock, har två av enkätundersökningarna blivit besvarade av andra respondenter än den ursprungliga kontaktpersonen. Vi har nöjt oss med att följa upp den källan med att titta på vilken befattning den personen har i den kommunen, samt att den är verksam i rätt sektor hos kommunen, det vill säga fastighetssektorn.

3. Problemområde

3.1 Fastighetsbranschen

Fastighetsbranschen är en stor bransch som medför många arbetstillfällen. Enligt fastighetsbranschens utbildningsnämnd fanns det år 2008 ca 100 000 verksamma i branschen.¹²

Framtidsutsikter inom branschen

Inom fastighetsbranschen arbetar som ovan nämnt runt 100 000 personer med allt från förvaltning till tillsyn av fastigheter. Enligt fastighetsbranschens utbildningsnämnd så genomfördes en analys med stöd av SCB, Statistiska centralbyrån. Siffrorna visar att under de närmaste åren efterfrågas ytterligare 20 000 personer, enbart som en följd av kommande pensionsavgångar samt den låga kännedomen om branschen från dagens ungdom.¹³ I genomsnitt går var femte till var fjärde medarbetare inom fastighetsbranschen i pension inom 3 år och på lång sikt fram till år 2021 går tre av fem i pension.¹⁴ För vissa yrkeskategorier, som till exempel tekniker, ingenjörer och förvaltare överskrider till och med behovet av nyrekryteringar de kommande pensionsavgångarna.¹⁵

Det som efterfrågas är fastighetsproffs som till exempel tekniker som har kunskap om de senaste systemen. Även förvaltare med god juridisk och ekonomisk utbildning efterfrågas. Samtidigt som fastighetsskötare med engagemang och servicekänsla behövs.¹⁶

Fastighetsbranschens utbildningsnämnd har valt att satsa hårt på att marknadsföra fastighetsbranschen som en framtidsbransch. Detta gör man för att locka till sig fler till utbildningarna och framförallt motivera till att fullfölja påbörjade studier.¹⁷

¹² <http://www.utbildningsnamnden.se/pls/nvp/Document.Show?CID=4147&MID=19>

¹³ <http://www.utbildningsnamnden.se/pls/nvp/Document.Show?CID=4147&MID=20>

¹⁴ http://www.utbildningsnamnden.se/fu/GAP-analys_081009.pdf

¹⁵ Ibid

¹⁶ <http://www.utbildningsnamnden.se/pls/nvp/Document.Show?CID=4147&MID=20>

¹⁷ <http://www.utbildningsnamnden.se/pls/nvp/Document.Show?CID=4147&MID=20>

Fastighetsvärdering

Definitionen för fastigheter enligt jordabalken 1:1 är ”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet indelas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt”

Fastighetsvärdering innefattar värdering av dessa fastigheter som kan bestå utav bebyggda fastigheter, tomtmarker och tomtmarker som är avsedda för annan bebyggelse mot ersättning.¹⁸

En värderingsman arbetar som oberoende part där denne besitter goda kunskaper inom ekonomi, juridik samt byggnadsteknik. En del av värderingsmannens arbete är att bedöma fastighetens skick vid en närmare genomgång. Det råder stor variation på värderingsobjekten där allt från småhus till industrifastigheter kan värderas. Fastighetsvärderaren ska kunna räkna fram nyckeltal med hjälp av ekonomisk data som till exempel intäkter, kostnader och skatter. Detta sammanställs till ett värdeutlåtande som kan ligga till grund för ett beslutsunderlag till exempel vid en investering.

Fastigheter värderas ofta när det rör frågor om köp och försäljning, vid beslutsunderlag för kreditgivning samt vid expropriation.

3.2 Utbildning

I Sverige finns det ungefär tio lärosäten som tillhandahåller akademiska utbildningsprogram inriktade mot fastighetsekonomi. Lärosätena sträcker sig från Malmö i söder till Luleå i norr.¹⁹

De fastighetsekonomiska utbildningarna har olika inriktningar där studenterna ges möjlighet till att bli yrkesverksam som fastighetsförvaltare, fastighetsmäklare, lantmätare etc.

Yrket fastighetsvärderare ingår också inom ramen för fastighetsekonomi. Det finns dock inget specifikt utbildningsprogram som går under namnet fastighetsvärderare. De flesta fastighetsekonomiska utbildningarna ger studenterna förutsättningar för att uppnå de teoretiska kraven för att bli fastighetsvärderare.

¹⁸ http://www.scb.se/statistik/ov/aa9999/2002a01/aa9999_2002a01_br_x11op0303.pdf

¹⁹ <https://www.studera.nu/aw/freeTextSearchResult.do?period=HT+2009&freeText=fastighetsekonomi&page=1&method=&origin=1&destination=1>

3.3 Intresseorganisationer

SFF, Samfundet för fastighetsekonomi

Samfundet för Fastighetsekonomi, SFF, är en ideell organisation för fastighetsekonomer. Inom SFF finns en sektion för fastighetsvärdering som står öppen för alla yrkesverksamma fastighetsvärderare, som uppfyller vissa grundläggande krav. Skapandet av denna organisation tillkom då SFF ansåg att samhället hade ett stort behov av en oberoende och högt kvalificerad värderingsmannakår och att ett auktorisationsförfarande skulle underlätta uppbyggnaden av en sådan kår och möjliggöra en tillsyn av dess yrkesutövning och yrkesetik.²⁰

SFF har bland annat till ändamål att främja en sund verksamhet på det fastighetsekonomiska området samt att medverka till utbildning inom det ovannämnda området. SFF har även i uppdrag att ge aktiva fastighetsvärderare en auktorisation som är en kvalitetsstämpel på högkvalificerade fastighetsvärderare. Syftet med auktorisationen är att värderingsmännen kan åta sig värderingar från de skilda uppdragsgivarna där deras integritet inte kan ifrågasättas. Tre olika former av auktorisation finns. En generell som i princip gäller alla fastighetstyper, en som avser småhusfastigheter och en som avser lantbruksfastigheter. Ansvaret för den enskilda värderingen vilar dock alltid på värderaren.²¹ I oktober 1994 fanns de första auktoriserade fastighetsvärderarna verksamma på marknaden.²²

KEF, Föreningen Sveriges Kommunalekonomer

De kommunalanställda ekonomerna har en intresseorganisation, Föreningen Sveriges Kommunalekonomer, KEF. Denna organisation är en yrkesförening som organiserar personer inom det kommunalekonomiska området eller i anslutning till detsamma. Statistiken från januari 2009 visar att det finns 3200 medlemmar. Syftet med föreningen är att genom olika insatser för kompetensutveckling, stärka och utveckla medlemmar i deras yrkesroller och därigenom gagna utvecklingen inom det kommunala området. Verksamhetsidén är att arrangera utbildnings- och seminarieaktiviteter riktade till medlemmarna med inriktning mot aktuella kommunalekonomiska frågor.²³

²⁰ <http://www.samfundet.se/web/public/allmant.asp>

²¹ <http://www.samfundet.se/web/public/auktorisering.asp>

²² <http://www.samfundet.se/web/public/allmant.asp>

²³ <http://www.kef.se/>

4. Empiri

4.1 Gavlefastigheter AB

Historien om Gavlefastigheter sträcker sig tillbaka på 60-talet då bolaget från en början hette Brynäs Byggnads, där kommunen fick upp ögonen att starta ett fastighetsbolag med avsikt att bygga och förvalta fastigheter utanför bostadssektorn. Inriktningen av bolaget var att användas för näringslivsprojekt och saneringar i centrala Gävle. Sedan 60-talet har Gavlefastigheter haft till uppdrag genom aktiv fastighetsförvaltning att stimulera till, ny- och ometableringar av företag i Gävle kommun. Vid årsskiftet 06/07 fördelades ägandet av Gävle kommuns fastighetsbestånd mellan två aktörer, Brynäs Byggnads AB och AB Gavlegårdarna. Den 20 december 2007 bytte Brynäs Byggnads AB namn till Gavlefastigheter.²⁴

Kommunal verksamhet

Det kommunala bolaget Gavlefastigheter äger och förvaltar fastigheter i Gävle både för näringsliv och kommunala verksamheter. Bolaget ägs av Gävle kommun och är en del i koncernen Gävle Stadshus AB. Fastighetsbeståndet innehåller allt från förskolor och kulturbyggnader till industri- och näringslokaler. Idag förvaltar Gavlefastigheter cirka 500 000 kvm lokalyta.²⁵

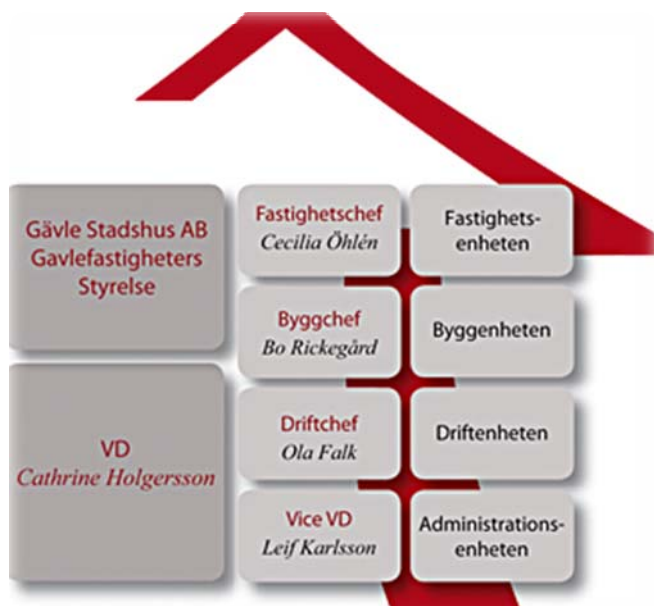
Bolagets kärnverksamhet är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler till Gävle kommuns förvaltningar, det vill säga Gävle kommuns skolor, idrottsanläggningar, kulturbyggnader och förvaltningslokaler. På senare år har Gavlefastigheter utvecklat ett stort fastighetsbestånd inom Teknikparken, beläget intill Högskolan i Gävle. Här blandas högskola, samhälle och näringsliv vilket enligt Gavlefastigheter skapar en gränsöverskridande tillväxt och utveckling. Totalt har ca 100 företag samlats i Teknikparken.

²⁴ http://www.gavlefastigheter.se/bbab/bbab_sida.aspx?id=8

²⁵ Ibid

Gavlefastigheters Uppdrag

- *Stödja näringslivet i fastighets- och lokalfrågor.
- *Komplettera marknadens privata fastighetsaktörer.
- *Förvalta och utveckla kommunens kärnverksamheters lokalbestånd.
- *Genomföra av ägaren beställda ny- och ombyggnader för kommunens behov.
- *Genomföra effektiviserings- och besparingsåtgärder i fastighetsbeståndet.



Figur 2. – Organisationsschema, Gavlefastigheter AB

26

4.2 Intervju

Nedan förklaras vilka som är respondenter, samt vilken befattning de innehar, i denna studie.

Cecilia Öhlén	Fastighetschef Gavlefastigheter AB
Ulrica Burvall	Fastighetsstrateg, Sundsvall kommun
Birgitta Enocson	Administrativ chef, Vöfab, Växjö kommun
Stein Fossan	Byggnadsingenjör Kommunfastigheter Örebro Stadsbyggnadshus
Jonathan Klindahl	Mark- och Exploateringsingenjör. Tekniska kontoret i Gävle

Fastighetschefen Cecilia Öhlén är den som vi kommer att genomföra en intervju med. Hennes svar kommer att vara mer utförliga och djupgående då vi träffar henne personligen. Detsamma gäller Mark- och Exploateringsingenjören, Jonathan Klindahl. De övriga respondenterna besvarar sina intervjufrågor mer koncist.

²⁶ http://www.gavlefastigheter.se/bbab/bbab_sida.aspx?id=229

4.3 Intervjuresultat

En av frågorna som vi ställer till respondenterna är hur de väljer ut sina objekt som kan komma att ligga som underlag för en försäljning?

Gavlefastigheter har ett uppdrag att förse kommunernas förvaltningar med lokaler. Det kan man se som Gavlefastigheters kärnverksamhet där uppdraget är att stimulera företagsamheten där Teknikparken ingår. Alla objekt som inte ingår i kärnverksamheten kan komma att bli aktuella för avveckling eller rivning.

Vidare kan strategiska beslut också bidra till att Gavlefastigheter inte vill ha kvar ett visst objekt eller en förvaltning. Då skickas det ut en förfrågan till övriga förvaltningar för att kolla om de vill nyttja den uppsagda lokalen eller inte.

Växjö kommun: Det är olika från fall till fall. Större fastigheter kan komma att bli objekt till en eventuell försäljning i form utav paketering i dotterbolag.

Sundsvall kommun: Objekten som inte längre kommer att ha någon kommunal verksamhet i fastigheten inom en överskådlig framtid blir oftast underlag för försäljning.

Örebro kommun: Huvudprocessen är om objektet har eller kommer att få funktionen "innehåller Kommunal kärnverksamhet". Ser vi inte detta är det ett presumtivt försäljnings - eller bytesobjekt.

Vidare diskuteras i vilken omfattning som externa fastighetsförmedlare anlitas vid transaktioner eller om kommunerna själva besitter den kompetensen?

Gavlefastigheter har som princip att anlita externa fastighetsförmedlare vid sina transaktioner. Vid större transaktioner anlitas alltid en kommersiell fastighetsförmedlare. Det som skiljer sig är om det finns en hyresgäst som vill köpa ett objekt, har dem gått ifrån principerna där egna avtal har framförhandlats.

Gavlefastigheter har ingått ett ramavtal med fastighetsförmedlare samt fastighetsvärderare. I detta avtal ingår, Geflemäklaren AB, Fastighetsbyrå i Gävle, Lundbergs & Partners KB och NAI Svefa Transaktions AB samt RE/MAX.

Fastighetsbyrå anlitats ofta på mindre objekt som till exempel skolor och lite mer villalikhande objekt. Vid större transaktioner anlitats Lundbergs & Partners Transaktions, dock ska det tilläggas att alla objekt inte är lättsålda utan vissa mäklare tackar nej vid förfrågan från Gavlefastigheters sida.

Lundberg & Partners anlitats eftersom de har ett väldigt stort kontaktnät och lite mer erfarenhet av komplexa försäljningar. En paketerad försäljning av äldreboenden krävde en bredare intresseförfrågning som inte fanns på den lokala orten, vilket gjorde att man gick ut bredare med hjälp av dem.

Växjö kommun: Vid försäljning inom koncernen anlitas vi ingen extern fastighetsförmedlare, däremot när det rör sig om transaktioner utom koncernen så brukar vi anlita hjälp.

Sundsvall kommun: För mindre fastigheter och objekt görs egna bedömningar/värderingar och i sämre lägen till exempel. På landsbygdsorter brukar målsättningen vara att nå upp till bokförda värden. Annars anlitas vi fastighetsförmedlare.

Örebro kommun: Vi använder mäklare i vissa fall bland annat beroende på tidsfaktorn, det vill säga om vi har tid att driva detta själva, anlitas vi inte mäklare. Det finns ingen klar gräns mellan vad vi säljer själva och lämnar till mäklare. Fastigheterna och försäljningen sköts av fastighetskontoret själva.

Vi vill även utreda om kommunerna anlitar fastighetsvärderare innan själva försäljningen ägt rum för att på så sätt skapa sig en egen uppfattning om marknadsvärdet. Vi vill även undersöka på vilka grunder som en fastighetsvärderare anlitas.

Fastighetschefen menar att Gavlefastigheter anlitar fastighetsvärderare, men dock i ringa omfattning. Ibland anlitas en fastighetsvärderare för att komma vidare i processen för att få fram ett beslutsunderlag om de ska sälja eller ej. Fastighetschefen menar också att det känns bra att skapa sig själv en uppfattning om värdet innan man går vidare vid anlitaandet av fastighetsförmedlare. Det som bör understrykas är att diskussionen med mäklare handlar om till vilket pris som fastigheten kan tänkas utbringa på den öppna marknaden, samtidigt som en fastighetsvärderare sätter marknadsvärdet.

Växjö kommun: Vi gör en fastighetsvärdering för att få en uppfattning om marknadsvärdet. Utifrån värderingen gör vi en bedömning om ändrad detaljplan, försäljning eller rivning. Värderingen görs av extern konsult av två oberoende vid större objekt.

Sundsvall kommun: Vid större försäljningar anlitas externa fastighetsvärderare som vi haft tidigare erfarenheter med. Fastigheterna och försäljningen sköts av fastighetskontoret själva.

Örebro kommun: Vi anlitar fastighetsvärderare utifrån kännedom av objektstypen. Vid större försäljningar anlitas extern värderare.

De redovisade svaren har nu lett fram till följdfrågan om kommunerna själva besitter kunskapen att kunna värdera sina fastigheter vid försäljningar, det vill säga, så kallade "in-house" värderingar?

Fastighetschefen menar på att hon upprättar lite enklare kalkyler för att skapa sig själv en bild.

Växjö: Vi gör endast en jämförelse med bokfört värde och taxeringsvärde.

Sundsvall: Nej!

Örebro: Inte in-house värdering, utan den nytta objektet kan tillföra en eller flera kommunala kärnverksamheter.

Diskussioner uppstår ofta då olika parter ger sina värdeutlåtanden. Det gäller att tala samma språk för att överhuvudet taget förstå varandra. När ett företag anlitar en fastighetsförmedlare, så bedömer denne värdet som ett riktmärke mot ett pris som eventuellt kan betingas på den öppna marknaden. En fastighetsvärderare sätter ett värde utifrån noggrant framräknade kalkyler som grundar sig på intäkter och kostnader samt skattemässiga faktorer.

Vi undrar därmed om kommunerna förlitar sig på fastighetsförmedlarens värdeutlåtande eller om de kontrollerar marknadsvärdet med ett utlåtande från en fastighetsvärderare?

Fastighetschefen menar att det ofta uppstår diskussioner mellan Gavlefastigheter och den kommersiella fastighetsförmedlaren. Objekten kan vara lite svårbedömda då en skola är ett objekt som inte säljs så ofta och på så sätt finns det inte så mycket jämförelsematerial. Det är komplicerat för en fastighetsvärderare att göra en rättvis värdering när ekonomisk data inte är tillgänglig. Står det en tom skola så vet man inte riktigt om man kan fylla den eller inte.

Växjö kommun: Vi gör en värdering innan vi lämnar till förmedlare.

Sundsvall kommun: Har inget bra svar på den frågan.

Örebro kommun: Ja, särskilt när försäljningen är till ett företag.

Vi vill även veta hur kommunerna kommer i kontakt med köpare.

När Gavlefastigheter gör sina fastighetstransaktioner så brukar den kommersiella fastighetsförmedlaren sköta dialogen med intressenterna. Gavlefastigheter besitter dock alltid sista ordet till vem de säljer till. Fastighetschefen menar på att kommunen alltid har ett ansvar åt vem de säljer fastigheten till. De vill undvika att en tvivelaktig köpare till exempel en kriminell organisation ska etableras på grund av kommunens försäljning.

Växjö kommun: Kontakten mellan köparen och säljaren hanterar fastighetsförmedlaren.

Sundsvall kommun: Allt görs i samråd med fastighetsförmedlaren.

Örebro kommun: Vi använder aldrig slutna anbud. Det gjorde vi för ganska länge sedan, vilket resulterade i att köpeskillingen inte alltid var detsamma som marknadsvärde.

Hur många inom olika förvaltningar har tjänster som innehåller viktiga fastighetsekonomiska arbetsområden?

Det finns generellt en lokalansvarig på varje förvaltning, enligt fastighetschefen. På vissa finns det fler, men helst ska det finnas en. Sen arbetar även ekonomer på varje förvaltning där två till tre är involverade i fastighetsfrågorna. Förvaltningarna använder Gavlefastigheter som ett bollplank när det rör sig om fastighetsfrågor. De skriver inga avtal med externa köpare, utan det sköter Gavlefastigheter. Sedan skrivs avtal med de olika förvaltningarna eftersom det är hos Gavlefastigheter som kompetensen finns, och så fungerar det över hela kommunen. I sin tur har de olika förvaltningarna kompetens som inte Gavlefastigheter har.

Hur många anställda har ni inom er fastighetssektor?

Gavlefastigheter har totalt 52 medarbetare på fastighetssektorn. Dessa är uppdelade inom fyra enheter; drift, administration, bygg och fastighet. De flesta medarbetarna arbetar inom driftsenheten. Fastighetschefen tillhör fastighetsenheten där ytterligare åtta fastighetsförvaltare ingår.

Växjö: 67 stycken

Sundsvall: Inom vår fastighetssektor ingår förvaltning, byggprojektavdelning samt driftorganisation där vi har cirka 80 anställda.

Örebro: Inklusive fastighetstekniker är vi cirka 80 anställda

Hur många anställda på fastighetskontoret har en fastighetsekonomisk utbildning eller liknande bakgrund?

Fastighetschefen har själv en fastighetsekonomisk utbildning men vet inte hur många anställda på kontoret som har det. Vissa är ekonomer i grunden som arbetat inom verksamheten för att sedan leta sig uppåt i leden.

Växjö kommun: Ingen specifik fastighetsekonomisk utbildad, två personer har ekonomisk högskoleutbildning.

Sundsvall kommun: Två stycken har en fastighetsekonomisk utbildning.

Örebro kommun: Det finns ekonomer, ingen renodlad fastighetsekonom.

Vidare ställde vi frågan om några av de anställda är medlemmar i SFF (Samfundet för fastighetsekonomi) eller andra branschorganisationer av likvärdig typ?

Det enda som fastighetschefen känner till är KEF (Föreningen Sveriges Kommunalekonomer) där hon själv är medlem. Fastighetschefen har aldrig hört talas om SFF men påpekar att vissa inom kommunen kan vara medlemmar utan hennes kännedom.

Växjö: Nej

Sundsvall: Inga

Örebro: Nej

Finns det för få fastighetsvärderare på den lokala marknaden och marknadsför dem sig bra?

Hon hänvisar här till kommunens ingångna ramavtal som vi nämnt ovan. I och med det så upplever hon att det inte finns för få fastighetsvärderare. Fastighetschefen har inga synpunkter på deras marknadsföring.

Växjö: Det finns tillräckligt utbud av värderare/förmedlare. Vi kontaktar själva eller genom upphandling.

Sundsvall: Vi anser att det finns för få fastighetsvärderare i vår stad. Vi kommer i kontakt med dem via renommé.

Örebro: Vi tycker att det finns tillräckligt utbud av fastighetsvärderare och att de marknadsför sig bra.

Har ni en utarbetad grupp av fasta underentreprenörer och använder ni er alltid av dem?

Fastighetschefen förklarar att de tecknat ett ramavtal som styr vilka underentreprenörer som Gavlefastigheter får välja emellan. Ramavtalet har upphandlats av kommunen och måste därför följas. Det finns redan färdigförhandlade fasta priser som de använder sig utav. Geflemäklaren, Fastighetsbyrån och RE/MAX är lokala fastighetsförmedlare som anlitas vid mindre komplexa försäljningar.

Växjö: Vid större affärer är mäklare upphandlad enligt LOU, Lag om offentlig upphandling.

Sundsvall: Vi använder oftast samma partner, men vi har möjligheten att välja. Vi brukar anlita Pronova.

Örebro: För värderingar, exempel för värdeintyg, anlitar vi SVEFA men annars är vi fria att välja.

4.4 Tekniska Kontoret i Gävle

Tekniska kontoret är en av Gävle kommuns nio förvaltningar. Inom tekniska kontoret finns det fem avdelningar; trafik och parker, mark och exploatering, stab, ekonomi samt markbyggarna. Avdelningen mark och exploatering förvaltar den mark som kommunen äger. Den ansvarar också för industrimark- och bostadsförsörjning.²⁷

En intervju genomförs med Jonathan Klindahl. Han arbetar som exploateringsingenjör på tekniska kontoret.

Vi inleder med att fråga hur ofta en fastighetsvärderare anlitas?

Mark- och exploateringsingenjören anser att det är relativt svårt att svara på. Uppskattningsvis tror han att ca 8-10 värderingar per år genomförs utav externa värderingskonsulter. En procentuell siffra är svår att uppskatta eftersom att det är vid de mer komplexa transaktionerna som anlitning av fastighetsvärderare sker. När en fastighet till exempel ligger på allmän platsmark får fastighetsägaren i princip inte göra något med fastigheten. Bygga ut eller göra andra väsentliga förändringar tillåts inte. Kommunen får då lösa in den fastigheten. Den rätten har fastighetsägaren. I denna typ av fall görs en värdering av fastigheten för att det är svårt att bedöma värdet. Alla kommuners handlingar är offentliga och mark- och exploateringsingenjören menar på att det är skönt att ha ryggen fri med hjälp av någon utomstående auktoriserad värderare, även om han anser att de själva vet var marknadsvärdet blir. Det är också skönt att ha den tryggheten om de skulle uppstå tvister.

Hur många anställda är ni på tekniska kontoret?

Tekniska kontoret har ungefär 65 anställda, varav 10 arbetar på samma kontor som Mark- och exploateringsingenjören.

²⁷ http://epi.gavle.se/gk/t_sida.aspx?id=24838

Hur många anställda på tekniska kontoret har en fastighetsekonomisk utbildning eller liknande bakgrund?

Mark- och exploateringsingenjören har själv en fastighetsekonomisk utbildning vilket han endast delar med sin chef. Han upplever sin bakgrund som betydelsefull, då han i vissa frågor besitter mer teoretiska kunskaper än hans kollegor som inte har en fastighetsekonomisk utbildning.

Vår följdfråga ställs om huruvida tekniska kontoret besitter kunskapen att värdera objekten själva, det vill säga "In-house" värdering?

På småhus och liknande så är det inga problem. Om det skulle ifrågasättas så har han tillgång till fastighetsregistret. Därifrån kan han göra ett utdrag och visa sina beräkningar, dock inte när det blir mera komplexa objekt.

Vid denna intervju får vi uppfattningen om att tekniska kontoret anlitar fastighetsvärderare oftare vid köp än vid försäljningar. Det håller mark- och exploateringsingenjören med om men tillägger att det kan hända vid försäljningar också. Värderingar görs ju vid mer svåra försäljningar så att tekniska kontoret har ryggen fri. Själva priset, marknadsvärdet blir nästan alltid det man tänkt sig. Själva underlaget med värdeutlåtandet som en fastighetsvärderare gör och hur han kommit fram till marknadsvärdet är det intressanta menar mark- och exploateringsingenjören.

5. Analys

Transaktionsförfarandet

Gavlefastigheter har som kärnverksamhet att förse kommunernas förvaltningar med lokaler. Detta ses som kärnverksamheten och de fastigheter som inte ingår i denna kan bli objekt för en eventuell försäljning. Ytterligare en faktor som kan leda till försäljning är om strategiska beslut föreligger. Det innebär att om ett visst objekt eller förvaltning inte behövs längre så skickas en förfrågan till övriga förvaltningar. Vill de inte nyttja lokalen så kan den bli föremål för försäljning.

Val av försäljningsobjekt för övriga kommuner påminner om Gävles. Grundtanken är att fastigheterna ska ingå i kommunal kärnverksamhet. Gör dem inte det så ligger fastigheterna som underlag för försäljning.

När Gavlefastigheter beslutar att sälja en fastighet så väljer de fastighetsförmedlare utifrån ramavtalet som tecknats. Vid unika, större och mer komplexa objekt anlitas kommersiella fastighetsförmedlare och fastighetsvärderare. När transaktioner sker inom koncernen anlitas ingen extern hjälp. Gavlefastigheter finner sina köpare genom fastighetsförmedlaren som sedan sköter kontakterna med dessa intressenter. Sedan är det upp till kommunen att avgöra till vem dem vill sälja till. Vi kan genom samtalet med mark- och exploateringsingenjören konstatera att anlitaandet av fastighetsvärderare görs i de flesta fall när kommunen köper mark som de sedan exploaterar. Detta för att det är en komplicerad process som kräver professionellitet och objektivitet.

De andra kommunerna har inget ramavtal att följa utan kan välja fastighetsförmedlare och fastighetsvärderare fritt. I övrigt så skiljer det sig inte nämnvärt.

Granskning av transaktionshandlingarna

De transaktionshandlingar som finns hos Gavlefastigheter sträcker sig från år 2007 till 2009. De är inte många till antalet. De fåtal gånger som ett värdeutlåtande från en fastighetsvärderare finns så är det vid unika objekt och vid stora transaktioner, det vill säga försäljningar som innehåller

flera fastigheter där intäkter, kostnader och skatter sammanställs i ett värdeutlåtande. De transaktionshandlingar som rör försäljningar och köp inom koncernen innehåller varken förmedlingsuppdrag eller värdeutlåtande. De underentreprenörer som ingår i ramavtalet är de som påträffas i transaktionshandlingarna. Gävle kommun har som policy att inte tjäna pengar på varandra, till exempel förvaltningarna inom kommunen. Det är det bokförda värdet på det aktuella objektet som tas i beaktning, som också gäller för de andra kommunerna som vi är i kontakt med.

”In-house” värderingar

Det vi kan utläsa ur empirin är att kommunerna inte gör några egna ”in-house” värderingar. De värderingar som kommunerna gör är enkla och endast till för att få ett riktmärke om marknadsvärdet. Mark- och exploateringsingenjören klarar av att göra värderingar på småhus men inte på komplicerade transaktioner. Det finns inga renodlade fastighetsvärderare på kommunerna, vilket leder till att extern expertis anlitas. Vår uppfattning var från början att det skulle finnas kommunalanställda fastighetsvärderare. Det fungerar inte, enligt oss, på grund av att objektivitet råder. Skulle kommunerna upprätta egna värdeutlåtanden så godtas förmodligen inte dessa av köparna eftersom det då saknas ett opartiskt värdeutlåtande.

Fastighetsekonomisk utbildning

Att så få har fastighetsekonomisk utbildning inom den kommunala fastighetssektorn är intressant. Fastighetschefen på Gavlefastigheter har själv en fastighetsekonomisk utbildning men det är oklart om de övriga anställda har det. På tekniska kontoret i Gävle är det två anställda som har en fastighetsekonomisk utbildning. Inom de övriga kommunerna är det bara i Sundsvall som två av de anställda har en fastighetsekonomisk utbildning. Vi tycker att det är anmärkningsvärt få med tanke på hur många som är anställda på respektive kommuns fastighetskontor. Vi är dock medvetna om att flera av tjänsterna på kommunernas fastighetskontor inte har någon direkt koppling till det fastighetsekonomiska området.

Flera av tjänsterna inom kommunerna täcks upp av folk med annan teoretisk utbildning än just den fastighetsekonomiska. De som inte har en utbildningsbakgrund arbetar sig uppåt i leden precis som fastighetschefen påpekar. Det kan till exempel vara en anställd som börjar som fastighetsskötare på någon av kommunens förvaltningar och sedan med tiden hamnar på kommunens fastighetskontor.

Fastighetschefen har ingen uppfattning om huruvida det råder brist på fastighetsvärderare i Gävle. I och med att det finns ett ramavtal så reflekterar hon inte om det finns för få fastighetsvärderare. Hon har heller inga synpunkter på hur de marknadsför sig.

De flesta kommunerna anser att det inte finns för få fastighetsvärderare. Den enda kommunen som tycker att det råder brist på fastighetsvärderare är Sundsvalls kommun.

Ingen utav kommunerna har medlemmar i SFF. Det är logiskt eftersom det i denna studie nu visar att det inte finns några yrkesverksamma fastighetsvärderare som är kommunalanställda. Fastighetschefen nämner att hon är med i KEF. Inga anställda i de andra kommunerna är medlemmar i likvärdiga organisationer.

6. Diskussion

6.1 Slutsatser

Av denna studie kan följande slutsatser dras utifrån problemformuleringen:

- Gävle kommun anser att det finns tillräckligt med fastighetsvärderare. Av de andra kommunerna så är det bara Sundsvalls som anser att det finns för få fastighetsvärderare inom respektive kommun.
- Det som Gävle kommun berättar i intervjuerna stämmer överrens med transaktionshandlingarna.
- Gävle kommun anlitar fastighetsvärderare när det rör sig om fastighetstransaktioner som innehåller unika, större och mer komplexa objekt. Det gäller även de andra kommunerna.
- Varken Gävle eller de andra kommunerna gör ”in-house” värderingar.
- Det är förvånansvärt få anställda på respektive kommun som har en fastighetsekonomisk utbildning.

I och med att kommuner besitter stora fastighetsbestånd så har vi från början trott att efterfrågan på fastighetsvärderarens tjänster är enorm. Det har nu visat sig att det bara är vid unika objekt som de anlitas. Dessutom genomför kommunerna överlag inte många fastighetstransaktioner per år. Mark- och exploateringsingenjören uppskattar att de anlitar en fastighetsvärderare vid 8-10 tillfällen per år. Det finns ingen exakt jämförelsesiffra för de andra kommunerna om hur ofta de anlitar en fastighetsvärderare. Vi drar slutsatsen att det inte är ofta och bygger det på de transaktionshandlingar vi tittat på hos Gavlefastigheter.

Att Sundsvalls kommun tycker det finns för få fastighetsvärderare är intressant. Det tror vi grundar sig på att i vissa mindre orter är efterfrågan av fastighetsvärderarens tjänster begränsad. Därmed krävs ett större upptagningsområde för fastighetsvärderaren att vara verksam i och på så sätt upplever Sundsvalls kommun att det finns för få fastighetsvärderare.

Innan studien genomfördes så har vi haft uppfattningen att det skulle finnas fastighetsvärderare på kommunernas fastighetskontor. Vi ville därmed veta om de har en fastighetsekonomisk utbildning eller bakgrund. Nu har det visat sig att det inte finns några kommunalanställda fastighetsvärderare. Slutsatsen kan dras att även om de kommunalanställda besitter kunskapskraven som en fastighetsvärderare har, så får de inte utöva rollen till fullo eftersom opartiskhet råder. Av ovannämnt och tillsammans med att kommunerna anlitar fastighetsvärderare så sällan, behövs det alltså inga anställda fastighetsvärderare på kommunerna.

Vår ursprungliga fundering fick ändå en intressant vändning i och med att vi fått veta de kommunalanställdas utbildning och bakgrund. Att så få anställda på kommunen har en fastighetsekonomisk utbildning tror vi grundar sig i att många av de nyutexaminerade studenterna söker sig till den privata fastighetssektorn och på så sätt väljer bort den kommunala. En annan möjlighet är att yrkesutövningen i sig inte kräver en fastighetsekonomisk utbildning, även fast vi tror det underlättar. Av situationen att döma examineras det arbetskraft i den omfattning som den kommunala marknaden har behov till. Anställda med ekonomisk- eller juridisk utbildning tillträder dessa tjänster istället.

Vi beskrev i bakgrunden att 80 procent av alla krediter i Sverige har fastigheter som säkerhet. Dessa fastigheter värderas innan kreditgivning ges. Med tanke på dessa förutsättningar har vi från början trott att fastighetsvärderaren har en stor marknad inom den kommunala sektorn. Det har visat sig att den är väldigt begränsad. I studien har kommunerna beskrivit att det är vid unika och mer komplexa objekt som fastighetsvärderaren anlitas. Det finns inget stort utbud av dessa typer av objekt så därmed är efterfrågan på deras tjänster inte stor.

Ur kommunernas synvinkel, anser vi, att pensionsavgångarna inom fastighetsbranschen inte kommer påverka varken utbudet eller efterfrågan av fastighetsvärderarnas tjänster. Även om ett stort antal fastighetsvärderare går i pension så är det vid så få tillfällen kommunen anlitar deras hjälp. Därmed har det ingen betydelse om nyrekrytering inom fastighetsvärdering uteblir utifrån kommunernas synvinkel.

6.2 Förslag till vidare studier

Denna studie har inriktat sig på om kommuner anser att det finns för få fastighetsvärderare i respektive kommun. Vi har med denna studie fått en bredare inblick om kommunernas synpunkter på den berörda frågan. Vi tycker att det skulle vara intressant att göra en liknande fallstudie utifrån fastighetsvärderarnas egen synvinkel.

Det skulle även vara intressant att belysa denna problemformulering utifrån de privata fastighetsägarnas sida.

Källförteckning

Litteratur

Burell, Kerstin & Kylén, Jan-Axel, 2003: *Metoder för undersökande arbete, Sju-stegsmodellen*, Stockholm, Bonnier Utbildning AB

Eriksson, L-T., m.fl., 2006: *Att utreda, forska och rapportera*, Malmö, Liber AB

Saunders, M., m.fl., 2003: *Research Methods for Business Students*, Pearson Education Limited, Essex, England

Starrin, Bangt & Svensson Per-Gunnar, 1994, *Kvalitativ metod och vetenskapsteori*, Studentlitteratur, Lund

Thurén, T., 2007: *Vetenskapsteori för nybörjare*, Liber AB, Malmö

Trost, J., 1997: *Kvalitativa intervjuer*, Studentlitteratur, Lund

Tidsskrifter

Journal of Real Estate of Research, <http://business.fullerton.edu/Finance/Journal/>, kl 09,47 den

Journal of Real Estate of Literature, <http://business.fullerton.edu/finance/jrel/>

Elektroniska källor

Gavlefastigheter i Gävle AB, http://www.gavlefastigheter.se/bbab/bbab_start.aspx?id=4, den 5 april 2009, kl 09.17

Fastighetsbranschens utbildningsnämnd, <http://www.utbildningsnamnden.se/>, den 28 april 2009, kl 10.20

Samfundet för fastighetsekonomi, <http://www.samfundet.se>, den 3 mars 2009, kl 15.15

<https://www.studera.nu/> den 26 april 2009, kl 10.00

Statistiska centralbyrån, <http://www.scb.se>, den 26 april 2009, kl 12.27

Föreningen Sveriges Kommunalekonomer, <http://www.kef.se/>, den 19 april 2009, kl 11.20

Tekniska kontoret i Gävle, <http://epi.gavle.se>, den 21 april 2009, kl 09.02

Intervjuer

Personliga intervjuer

Fastighetschef Cecilia Öhlén, Gavlefastigheter AB, den 17 april 2009, kl 8.15

Mark- och Exploateringsingenjör Jonathan Klintdahl, Tekniska kontoret, Gävle kommun, den 22 april 2009, kl 10.00

E-mail intervjuer

Byggnadsingenjör Stein Fossan, Kommunfastigheter Örebro Stadsbyggnadshus, den 16 april 2009, kl 15.39

Administrativ chef Birgitta Enocson, Vöfab, Växjö kommun, den 17 april 2009, kl 11.17

Fastighetsstrateg Ulrica Burvall, Sundsvall kommun, den 23 april 2009, kl 8.56

Fastighetsvärderare Cecilia Cederloo, NAI Svefa i Gävle, den 23 mars, kl 11.33

Samtal och vägledning

Fastighetsvärderare Peter Karlsson, Värderingsinstitutet i Gävle, den 17 mars, kl 16.00

Bilaga 1



Intervjufrågor till kommuner

- Hur väljer ni ut era objekt som kan komma att ligga som underlag för en försäljning?
- I vilken omfattning anlitar ni externa fastighetsförmedlare vid era transaktioner, eller sköter ni processen själva?
- Anlitar ni fastighetsvärderare innan själva försäljningen ägt rum för att på så sätt skapa er en egen uppfattning om marknadsvärdet?
- På vilka grunder anlitar ni en fastighetsvärderare?
- Besitter ni kunskapen att värdera era fastigheter vid försäljningar, det vill säga, gör ni så kallade "in-house" värderingar?
- Förlitar ni er på den kommersiella fastighetsförmedlarens värdeutlåtande eller kontrollerar ni marknadsvärdet med ett utlåtande från en fastighetsvärderare?
- På vilket sätt kommer ni i kontakt med köpare?
- Hur många inom era olika förvaltningar har tjänster som innehåller viktiga fastighetsekonomiska arbetsområden?
- Hur många anställda har ni inom er fastighetssektor?
- Hur många anställda på fastighetskontoret har en fastighetsekonomisk utbildning eller liknande bakgrund?
- Är några av era anställda medlemmar i SFF (Samfundet för fastighetsekonomi) eller andra branschorganisationer av likvärdig typ?
- Anser ni att det finns för få fastighetsvärderare på er lokala marknad och upplever ni att de marknadsför sig dem bra?
- Har ni en utarbetad grupp av fasta underentreprenörer och använder ni er alltid av dem?

Bilaga 2



Intervjufrågor till Mark- och Exploateringsingenjör Jonathan Klintdahl,
Tekniska kontoret i Gävle

- Hur ofta anlitar ni en fastighetsvärderare?
- Hur många anställda är ni på tekniska kontoret?
- Hur många anställda på tekniska kontoret har en fastighetsekonomisk utbildning eller liknande bakgrund?
- Besitter ni kunskapen att värdera era fastigheter vid försäljningar, det vill säga, gör ni så kallade "in-house" värderingar?