

SB

SAMHÄLLSBYGGAREN

2/2017

TID FÖR TRÄ

**SVERIGE MITT I GENOMBROTTET
FÖR STORA HUS I TRÄ**

**JAKTEN PÅ ARBETSKRAFT
LANDSBYGD, SKRÄP ELLER MÖJLIGHET?
FASTIGHETERNAS FRÄMSTA FORSKARE
SJU SANNINGAR OM VÄRME**

Experterna: Se upp, drönare var det här!



Vi skapar hem och levande platser

Det händer mycket kring Bonava just nu.
Nära 9 000 bostäder är under utveckling i norra Europa
och vi kommer att rekrytera många nya kollegor. Så räkna
med att se allt mer av oss. Vi förädlar mark till nytt hållbart
boende. Vår vision är att skapa hem och levande platser.
Följ oss på vår resa på bonava.se



Bonava är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa. Bonava har sitt ursprung i NCC och har skapat hem och områden sedan 1930-talet. Idag har Bonava 1 600 anställda med verksamhet i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, Sankt Petersburg, Estland och Lettland och en omsättning på 13,5 miljarder kronor. Bonava är noterat på Nasdaq Stockholm.

SLUMP ELLER MÄTBAR SAMHÄLLSNYTTA

VAD ÄR DET FÖR SKILLNAD PÅ DESSA TVÅ KÖPARE?

”Vi vill köpa 250 timmar arkitekttjänster/en högstadieskola för 300 elever. Vad kostar det?”

Och: ”Vi vill öka invånarantalet med 20 procent på tio år. Vi söker någon som kan hjälpa oss både med att göra staden mer attraktiv för barnfamiljer och möta efterfrågan avseende boende, skola och omsorg.”

Mitt svar: Den första köparen har bara tänkt på *vad* man ska köpa. Den andra har tänkt på *varför* man ska köpa något.

VAD SPELAR DET FÖR ROLL för er som är köpare eller säljare vilken av dessa meningar som väljs?

Mitt svar: Den första köparen kommer att gå på lägsta pris som avgörande faktor. Den andra kommer att välja den leverantör som har störst förmåga att leverera önskad effekt, tillväxtmålet i detta fall.

Den första affären avgörs alltså till stor del av slumpen, inte av köparen, som kanske får en leverantör den inte vill ha. Den andra bygger på en sammanlagd bedömning av vilken leverantör som har bäst förmåga att tillsammans med köparen nå målet. Där avgör erfarenhet och kunskap.

OFFENTLIG SEKTOR, det vill säga samhällsbyggaren som står för majoriteten av beställda byggprojekt i Sverige, upphandlar de flesta byggprojekt och tillhörande tjänster till lägsta pris enligt statistik från Visma/OPIC. Samhällsbygget utgår alltså från att slumpen ska avgöra i de allra flesta fall.

Vad får det för konsekvenser för köparsidan - samhället - att det är så?

Vad får det för konsekvenser för säljarsidan att det är så?

Mitt svar: Dels att en stor del av samhällsbygget görs på fel premisser. Kortsiktiga investeringar utan en helhetssyn. Fokus på byggkostnad och inte underhåll. Mycket av mätbarheten i form av trivsel, funktion, skönhet - ja glädjen, värdet och nyttan för brukarna - tappas bort.

Dels att oseriösa företag kan lämna väldigt låga anbud som sen leder till extrafakturer eller att seriösa, duktiga företag inte får utnyttja sin fulla potential att bidra med rätt värden. På en överhettad marknad är risken stor att allt fler seriösa aktörer kommer att sluta ”ställa upp” som anbudsgivare i de upphandlingar där det inte lönar sig att erbjuda priser och kvalitet utöver ett absolut minimum.

VAD ÄR LÖSNINGEN?

Vad kan få de offentliga köparna att ändra beteende?

Mitt svar: Beteendeförändringen måste först ske på säljarsidan. Säljarna måste börja prata om målsättningar med köparen istället för vad man gör. Det vill säga *varför* man köper. Detta är i korthet vad värdebaserad försäljning går ut på. Den som vill att köparen ska börja köpa värde, ett mätbart resultat, måste börja tala om dessa saker - inte vad de kostar i timmen.

De säljare som sen lär sig att hjälpa kunden att köpa ett resultat kommer att vara vinnare i branschen för samhällsbygge. Vad blir ditt nästa steg? Lycka till med affärerna!



MAGNUS JOSEPHSON,

Public Sector Business Consultant

Författare till böckerna Framgångsrik försäljning till offentlig sektor samt Vinnande anbud.

Medförfattare till Strategisk offentlig upphandling.
www.magnusjosephson.se

#2

SAMHÄLLSBYGGAREN 2 2017

Tid för trä. Sverige står i dag mitt i genombrottet för att bli en världsledare inom träbyggnad. Det görs mångmiljoninvesteringar i fabriker för industriella träbyggnadssystem och trähusfabrikanternas orderböcker är sprängfulla.

18

Propp i systemet. Bygg- och fastighetsbranschen lider stor brist på arbetskraft. För att klara kompetensförsörjningen måste vi släppa handbromsen - ta tillvara kompetensen bland nyanlända och satsa på långsiktiga arbetsmarknadspolitiska åtgärder.

24

EXPERTERNA

Digitalt språk. Bristande kommunikation fördyrar byggproduktion och förvaltning med många miljarder kronor årligen. Nu hoppas ledande aktörer inom samhällsbyggnad att klassifikationssystemet CoClass ska göra susen.

28

PRODUKTION

Samhällsbyggaren ges ut av
Samhällsbyggarna Sverige AB
Box 161 32, 103 23 Stockholm
www.samhallsbyggarna.org
Telefon: 08-545 217 50
Redaktör: Sara Haasmark
redaktionen@samhallsbyggaren.se
Ansvarig utgivare:
Sara Haasmark, vd Samhällsbyggarna
Produktion: Publik
Grafisk form och layout: Jamendåsa
Annonsbokning: Hans Simons,
ISSN 2000-2408
08-411 72 16, 0709-285 841
hans.simons@annonssaljarna.se
Omslagsillustration: Oscar Gordon
Tryck: Norra Skåne Offset, 2017

innehåll



FOTO: ANNA-LENA LINDQVIST

Fastighetsförvaltningens första professor.
Fastighetsbeståndet sägs utgöra två tredjedelar av vår svenska nationella förmögenhet. Ändå dröjde det till i fjol innan fastighetsförvaltning fick sin första professor, Anna Kadefors.

14

Initiativet för fler samhällsbyggare	11
Debatt: Sju sanningar om värmemarknaden	12
Landsbygd – skräpyta eller möjlighet?	20
VDs framtids tankar	23
Strandskydd, en fråga om stadsplanering?	26
Se upp, drönare var det här!	32
Samma skatt oavsett fastigheters paketering	34
Förordnande upphävs	36
Upphävande av servitut	38
Aktuella rättsfall	40



NYTT
FÖRSLAG

SLOPA BYGGLOV FÖR BALKONGER OCH SOLCELLER

Installationer av solceller och solfångare ska inte längre behöva bygglov. Det meddelade regeringen den 16 mars och gav Boverket i uppdrag att utreda saken. Förslaget välkomnas av

branschföreningen Svensk Solenergi och det tidigare förslaget om att slopa bygglov för balkonger utvidgas nu till att gälla solceller, solfångare och altaner.

4,2 MILJONER TON

Så mycket slänger hushållen i Sverige varje år. Det blir 430 kilo sopor per person. Källa: SCB



SAMVERKAN FÖR BÄTTRE TRYGGHET

Business Improvement District (BID) handlar om organiserad samverkan inom ett geografiskt avgränsat område där målet är att öka attraktiviteten och fastighetsvärdena i området.

Nu har Fastighetsägarna, med modellen BIDs som förebild, tagit fram svenska exempel på vad en samverkan mellan privat och offentlig sektor kan leda till, till exempel ökad trygghet

och trivsel i bostadsområdet. Ambitionen är att utifrån konkreta erfarenheter ge inspiration till fastighetsägare som funderar på att formalisera nya lokala samarbeten.

Det finns uppskattningsvis cirka 1 700 BIDs i världen. De flesta finns i Nordamerika men modellen har spridits över världen de senaste decennierna. *Läs mer på www.fastighetsagarna.se*



3D-PRINTAD MAT SNART PÅ TALLRIKEN

Det står nu klart att Vinnova är med och finansierar små och användarvänliga 3D-skrivare som ska kunna användas i vård och omsorg. Förhoppningen är att 3D-skrivarna ska kunna producera

individuella måltider för äldre, som är anpassade till den enskildes behov när det gäller konsistens, smak och utseende. Något som i sin tur kan leda till minskade problem med undernäring.

POSITIVA AVTRYCK I GÖTEBORG

Med hjälp av forskare och studenter utvecklar Riksbyggen nya, hållbara och innovativa bostäder inom Positive Footprint Housing-projektet Viva i Göteborg. Målet med projektet är att öka den miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarheten. Det unika är att forskare och elever följer, ger och får input i projektet. Riksbyggen är spindeln i nätet.

NYA SPÅRSATSNINGAR I STOCKHOLM

Staten, kommunerna och Stockholms läns landsting är nu överens om att Spårväg syd ska byggas, Roslagsbanan förlängs till T-Centralen, Hagalund får tunnelbanestation och en tunnelbana ska byggas till Älvsjö.

NYTT NAV FÖR TENNIS & PADEL

Just nu planeras ett nytt projekt i Kista som omfattar en yta motsvarande 15 fotbollsplaner och som ska bli ett nytt nav för tennis- och padelspelare, där det ska finnas plats för tennisbanor och en centercourt samt lokaler för gym, yoga, padeltennis, inomhusfotboll och innebandy.

I planen ingår också ett område för bostäder, hotell, restauranger och långtidsboende, ovanpå ett sportcentrum med plats för ett idrottsgymnasium. Projektet Playce väntas stå färdigt år 2023.

ÅRETS HETASTE TECH-STARTUPS

Ny Teknik och Affärsvärlden har släppt sin årliga lista över Sveriges hetaste tech-startups. På årets lista finns bolag som 1928 Diagnostics, vars analysverktyg ska hindra dödliga infektioner, Epishine, med sina energieffektiva och metallfria solceller, och VA:s E-prizevinnare Cliemon, som fångar spillvärme och omvandlar den till elektricitet. *Se hela listan på www.va.se*

SMARTA STÄDER 2017

Den 22–23 november hålls Smarta städer 2017 på Kistamässan i Stockholm. Smarta städer består av en konferens och en utställning och teman för konferensen är Medskapande medborgare, Hållbar och trygg miljö, Urban mobilitet, Uppkopplad infrastruktur. Konferensen arrangeras av ULI Geoforum och EasyFairs. Partners är IQ Samhällsbyggnad, BIM Alliance och Lantmäteriet.

BYGG-BOOM

Regeringen genomför just nu den största bostadspolitiska satsningen på 20 år och tar ytterligare initiativ för att underlätta planering och bostadsbyggande. Regeringen har beslutat att tillsätta en särskild utredare som ska utreda förslagen om en utvecklad översiktsplanering och en begränsning av detaljplanekravet.

Förslaget innebär att kommunerna ska ges större möjlighet att själv bestämma om det behövs en detaljplan, vilket innebär att plan- och byggprocessen i vissa fall kan skyndas på. Det ökar förutsättningarna för att snabbare kunna tillgodoses behovet av bostäder i Sverige. Uppdraget ska slutredovisas senast den 15 november 2018.

MILJONER TILL FRAMTIDENS MÖTESPLATS

Besöksnäringens forsknings- och utvecklingsfond (BFUF) och Handelsrådet finansierar fyra forskningsprojekt i den gemensamma forskningssatsningen Framtidens fysiska mötesplats.

- Attraktiva arbetsgivare: Employer branding i handels- och besöksnäring.

- Attraktiv stadskärna genom platsinnovativa synergier.
- Den lilla stadens attraktivitet: Vilken roll och betydelse har handeln och besöksnäringen?
- Framtidens kundupplevelser: Digitalisering av tjänster i fysiska mötesplatser som ett sätt skapa mervärde för både företag och kund.

De fyra projekten delar på elva miljoner kronor. Målet är att få fram konkret och framåtblickande kunskap till nytta för både besöks- och handelsnäring. Projekten handlar till exempel om hur arbetsgivare kan bli mer attraktiva ur ett medarbetarperspektiv, handelns och besöksnäringens roll för platsens attraktivitet samt framtida kundupplevelser.

PSYKISK OHÄLSA VANLIGAST BLAND UNGA KVINNOR

Unga kvinnor är den största gruppen i den nya vågen av sjukskrivningar för psykisk ohälsa.

Kvinnor i åldern 35–45 utgör 70 procent av sjukskrivningarna för psykisk ohälsa. Många bor i stora städer och jobbar i offentlig sektor

till exempel inom vård, omsorg, skola eller socialtjänst. Exakt varför kvinnorna drabbas är svårt att säga men en del av förklaringen kan vara att många kvinnor har svårt att säga nej.

– Fortfarande är det så att trots att

kvinnor har stora karriärmöjligheter har de inte släppt ansvaret för hemmet när de får barn. Så det blir en dubbelbelastning, säger Aleksander Perski, grundare av Stressmottagningen i Stockholm.

ENERGIMYNDIGHETEN UTBILDAR ENERGISMART

Inom några år ska alla nya byggnader vara betydligt mer energieffektiva än idag. 2021 ska alla nya byggnader vara nära noll-energihus och redan 2019 gäller detta för alla offentliga byggnader. Det ställer nya krav på byggbranschens kompetens inom

lågenergibyggnader. Energilyftet är en kostnadsfri webbutbildning som vänder sig till beställare, arkitekt, ingenjör, byggprojektledare, förvaltare och drifttekniker.

Orsaken till att det blev just en webbutbildning var för att branschen

efterfrågade denna utformning då de lever i ständig tidsbrist. Kursdeltagaren kan helt enkelt göra kursen på valfria tider och dela upp den i etapper. Utbildningen är en del av Energimyndighetens kunskaps-satsning inom lågenergibyggnader.



HANDLÄGGNINGSTIDER GRANSKAS

En viktig anledning till att byggprocesser tar lång tid är delvis handläggningstiderna på myndigheter. Lantmäteriets handläggnings-tider uppfattas av många som särskilt långa. Därför har regeringen beslutat om två uppdrag där myndighetens handläggningstider ska kartläggas för att bättre snabba på processen.

– De långa handläggningstiderna påverkar samhällsbyggnadsprocessen negativt, inte minst tiden det tar för byggandet av bostäder. I och med att regeringen har ambitionen att öka takten i bostadsbyggandet så måste också Lantmäteriets handläggningstider kortas, säger bostads- och

digitaliseringsminister Peter Eriksson.

Den genomsnittliga handläggningstiden för ärenden som kommit in till Lantmäteriet de senaste fem åren är 47,1 veckor. En anledning till att ärendena tar så lång tid är kompetensbrist inom branschen. Lantmäteriet får nu i uppdrag att titta på hur handläggningstiderna kan minskas, trots den kompetensbrist som råder. Myndigheten ska även titta på hur ärendeprioriteringen bättre kan spegla samhällsbehovet.

Lantmäteriets uppdrag ska redovisas till Regeringskansliet senast den 31 maj 2017 och uppdraget till Statskontoret senast den 31 oktober 2017.

13 MILJONER

Så många invånare kommer vi att vara i Sverige år 2060, enligt SCBs befolkningsprognos.

SÖKES: FLER KVINNLIGA SNICKARE

Ikano Bostad startar nu snickarläringsprogrammet Hentverkarna för att få in fler kvinnliga snickare i branschen. I dag är knappt 15 procent av arbetskraften inom byggsektorn kvinnor och det krävs en kraftig rekrytering framöver för att möta marknadens behov. Byggbehovet i Sverige är stort och det finns därför stora möjligheter till jobb inom branschen.

– Vi vinner mycket på att bredda vår rekryteringsbas och Hentverkarna är ett steg för att kunna skapa en bättre arbetsmiljö med fler perspektiv, vilket leder till en ökad lönsamhet och fortsatt tillväxt, säger Anders Leander, projektledare för Hentverkarna.

Snickarläringsprogrammet är på cirka 3,5 år.



Mycket av den plast som används i Sverige i dag skulle kunna komma från våra skogar i stället för från fossil råvara som olja. Tekniken finns redan för att förvandla svenska granar och tallar till allt från petflaskor till plastpåsar. I och med att konsumenterna ställer krav, ökar också trycket på både företag och industri att ställa om. Ett företag som går i täten är IKEA. De har beslutat att all deras plast ska vara förnybar år 2020.



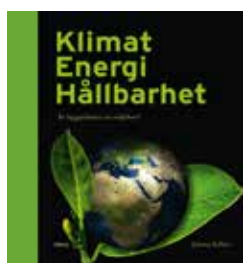
Lysande fasad. Filmhuset på Gärdet i Stockholm, AIX Arkitekter.

MARK STANLEY SVENSKA FILMINSTITUTET

BOKTIPSET:

ÄR BYGGSEKTORN EN MILJÖBOV?

Hur ska bygg- och bostadsbolagen, staten och kommunerna hantera miljö- och energifrågorna på effektivaste sätt för att bostäder ska bli hållbara i framtiden allt fuktigare och varmare klimat? Vilka missuppfattningar och myter behöver avlivas? Författaren Johnny Kellner söker svar i boken "Klimat Energi Hållbarhet: är byggsektorn en miljöbov?"



LJUSARE TIDER FÖR STADENS FASADER

Intresset för fasadbelysning har ökat dramatiskt de senaste två åren. I dag är det inte bara stadshus, kyrkor och kontorsbyggnader som lysas upp med fasadbelysning. Till och med logistikcenters får i dag "fasadbelysningsbehandling".

Det ökade intresset förklaras bland annat med att en ny yrkeskår kommit

ut på marknaden, ljusdesigners/ljusarkitekter från Ljushögskolan i Jönköping och ljusprogrammet på KTH. Fastighetsägare ser också fasadbelysning som en möjlighet att skapa intresse för sina lokaler. De teknologiska framstegen, RFID, innebär att man numera kan styra fasadbelysning på ett smart sätt,

bland annat ändra färg med dygnet och göra det mer hållbart. Det tillsammans med LED, som också bidrar till minskad energiförbrukning och minskat underhåll, gör att det inte behöver vara lika kostsamt som tidigare.

"HÄGRING BLIR VERKLIGHET

Lilla innovationsbidraget från Bygginnovationen går till Hägrings AR-glasögon och sensorer som ska ge en fullständig 3D-upplevelse och underlätta för byggprojekt. I valfritt arkitektprogram kan en modell laddas

in i systemet och när användaren tar på sig glasögonen kan han eller hon se ritningen i 3D och full skala.

– Tanken att du ska kunna se byggnader på plats som om de verkligen står där på riktigt. Det är målsättning-

en, berättar Kristofer Björkström som utvecklat konceptet. Produkten riktar sig till arkitekter, fastighetsutvecklare och konstruktörer.

Läs mer på www.bygginnovationen.se

ÖKAD MOLNIGHET I SVERIGE

Den amerikanska it-jätten Amazon gör en satsning på molntjänster i Stockholmsområdet och startar tre nya datacenter i Västerås, Eskilstuna och Katrineholm. Satsningen innebär att Stockholm blir en av Amazons totalt 16 regioner med maximal hastighet för molnkunder och motiveras bland annat av att Sverige har välutbildad

och kompetent arbetskraft och tillgång till förnyelsebar energi. Amazons molnkunder efterfrågar i dag allt från lagringsutrymme, sajthantering och Sakernas internet (IOT) från molnföretagen. Siktet är inställt på att datacentren ska vara färdiga att tas i bruk någon gång under 2018.

PLAN FÖR KLIMATANPASSAT MARKBYGGGANDE

Klimatförändringen väntas få stora konsekvenser för byggnader och infrastruktur. Sverige saknar dock en nationell strategi för klimatanpassning. Nu har Statens geotekniska institut tagit initiativ till en handlingsplan för att anpassa markbyggnaden till ett klimat som förändras.

Handlingsplanen visar bland annat att vägledning, utbildning och underlag om klimatförändringens effekter på markförhållanden är de nycklar som krävs för ett klimatanpassat markbyggnade.

– Myndigheter, bransch och akademi behöver gemensamt utveckla kunskapsunderlag om klimatförändringens effekter på marken. SGI:s ambition med handlingsplanen är att bidra till det nationella klimatanpassningsarbetet utifrån vårt uppdrag att driva på utveckling och förmedla kunskap inom markbyggnaden, säger SGI:s generaldirektör Åsa-Britt Karlsson. Handlingsplanen föreslår en rad åtgärder, samt förslag på hur de kan genomföras och vem som kan ta initiativ till åtgärderna. Tidplanen för de åtgärder som SGI åtar sig att göra gäller för åren 2017–2020.

ÅRETS BYGGE

SVERIGES LÄNGSTA HÄNGBRO

Nu byggs Sveriges längsta hängbro för gång- och cykeltrafik i Umeå. Lundabron, som är namnet på bron, blir 179 meter lång och har en bredd på 6 meter. Höjden på pylonerna är 24 meter och frihöjden under bron är 5,9 meter. Projektet påbörjades i början av 2017 och ska vara klart sommaren 2018.

HÅLLBART HEM FÖR SÅRIGA SJÄLAR

Årets Bygge blev i år Rättshälsningscentrum i Trelleborg. Utmärkelsen Årets Bygge vill lyfta fram exempel på det bästa byggsektorn presterar i kvalitet, samarbete, ekonomi och form. Tävlningen är ett samarbete mellan tidningen Bygginstrin och Svensk Byggtjänst.

INITIATIVET FÖR FLER SAMHÄLLS-BYGGARE



Hur var det nu med återväxten av samhällsbyggare, särskilt de där med juridisk och ekonomisk inriktning? Inte riktigt betryggande, va? Att UNESCO har fört upp svenska lantmätare på listan över utrotningshotade arter får ses som ett illavarslande tecken.

Hur återväxten till ett yrke som erbjuder så mycket kan vara så svag, är något av ett inverterat mirakel. För visst kan man väl som student tänka sig en framtid inom en bransch med jobbgaranti, hög ingångslön, strålande karriärmöjligheter och rent allmänt vind i ryggen och sol i ansiktet. Har studenterna kanske inte hört oss lantmätare vissla förnöjt på väg till våra samhällsnyttiga jobb och undrat vad en så lycklig och välskräddad ingenjör kan ha för akademisk bakgrund? Nä, kanske inte. Kanske är det så att vi som bransch står i skuld till studenterna, att vi borde gjort mer för att vända deras blickar mot oss. Initiativet är ett steg i försöket att balansera skulden och fånga deras intresse.

INOM RAMEN FÖR Initiativet deltog 29 företag och myndigheter den 20 april i ett arrangemang i Skyddsrummet i Stockholm. Studenterna bjöds under kristallkronorna på fri mat och dryck (jorå, det gick städat till), samt fick chans att mingla med företagen. Fokus på samtal, fokus på att knyta akademiker under tillväxt till arbetsgivare under tillväxt. Men livet är inte bara mat och dryck, livet - kvällen den 20 april i vart fall - innehöll också paneldiskussioner där studenterna fick lyssna till mer vittra samhällsbyggare när de bl.a. diskuterade ämnen så som "Vilket råd skulle du vilja skicka tillbaka i tiden, till dig själv som student?" Diskussionerna var många och samtalen flöt till synes fjäderlätt mellan studenter och byggbolag, fastig-

hetsägare, kommuner, konsulter, värderare, myndigheter och kommuner. Studenterna gick hem med erbjudanden om praktikplatser, extraarbete, sommarjobb och exjobb hos de deltagande företagen. Jag kan ha hört fel, men jag törs nästan svära på att en och annan faktiskt visssade också.

HUR VAR UPPSLUTNINGEN DÅ? Både studentdeltagandet och arbetsgivar-deltagandet var gott. Studenterna kom främst från Kungliga Tekniska Högskolan och Högskolan i Gävle (de senare bussades ned), men även ett antal studenter från Lunds Tekniska Högskola dök glädjande nog upp. Vi vill locka studenterna till oss, de vill tydligen träffa oss. Ett tacksamt kvitto på att Initiativet är på rätt väg.

De vore väl för mycket att säga att skulden till studenterna härmed skulle vara balanserad, men vi hoppas att genom kommande arrangemang - fyllda av engagerade studenter och arbetsgivare med framtidstro - föra limes till noll.

Tack alla deltagande arbetsgivare, tack alla studenter; på återseende under en eller annan kristallkrona inom kort.

TEXT: TOMAS VESTERLIN, FÖR INITIATIVET
FOTO: OLOF GRANER

7 SANNINGAR OM VÄRMEMARKNADEN

Tillgången till säker värmeförsörjning är en viktig samhällsfunktion. Och värmemarknaden är en av våra största energimarknader, med en årlig omsättning på 100 TWh och 100 miljarder kronor. Ändå är den ofta bortglömd i många sammanhang. Det blev inte minst tydligt i energioversenskommelsen som tog sin utgångspunkt i elsystemet. Det vill vi ändra på.

Nyligen avslutades den andra etappen av det tvärvetenskapliga forskningsprojektet Värmemarknad Sverige. Projektet har engagerat ett stort antal av de aktörer som är verksamma på marknaden: fastighetsbolag och byggherrar, energi- och anläggningsleverantörer, energibolag, bransch- och intresseorganisationer samt myndigheter.

Tillsammans har vi utvecklat ny kunskap om och förståelse för värmeförsörjningens förutsättningar och utmaningar. Målet har varit att visa hur en kostnadseffektiv och balanserad utveckling kan åstadkommas utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Här presenterar vi några av projektets slutsatser:

1. Värmemarknaden har utvecklats mycket positivt mot ökad hållbarhet de senaste 40 åren.
2. Kunderna vill ha mer!
3. Vi måste hantera de målkonflikter som finns inom energi-, klimat- och miljöområdet tillsammans!
4. Kommunen är kanske den viktigaste aktören för utvecklingen av den lokala värmemarknaden.
5. Varje lokal värmemarknad är unik!
6. Ökad samverkan är den önskade utvecklingsvägen.
7. Systemperspektiv är grunden för fortsatt hållbar utveckling.

Positiv utveckling mot ökad hållbarhet

Värmemarknaden har utvecklats mycket positivt mot ökad hållbarhet de senaste 40 åren. Värmemarknaden har genomgått en omfattande förändring i riktning mot minskade utsläpp, förbättrad effektivitet och resurshushållning. Vi kan i dag värma våra bostäder och lokaler på resurs- och kostnadseffektivt sätt.

Den direkta användningen av fossila bränslen som olja

och naturgas har nästan helt upphört och som konsekvens har utsläppen av koldioxid med fossilt ursprung minskat dramatiskt. Effektiviteten har också ökat genom förbättrad verkningsgrad i energiomvandlingsledet och minskat specifikt uppvärmningsbehov (kWh/m²). Även de indirekta utsläppen, relaterade till el- och fjärrvärmeproduktion, har minskat rejält. Detta är något vi ska vara stolta över.

Kunderna vill ha mer

Förväntningarna som flertalet kunder har på värmeleverantörerna kan tyckas självklara: värmeförsörjningen ska ge efterfrågad inomhuskomfort, vara robust och enkel för kunden och levereras till ett rimligt och förutsägbart pris. Dessutom är hållbarhet och miljö viktiga frågor för många kunder och en stor grupp efterfrågar information om miljöegenskaper. Miljöcertifiering av byggnader ökar i omfattning, vilket påverkar kravställandet på såväl värmeförsörjning som värmeanvändning.

En annan trend som råder i samhället och syns på värmemarknaden är att många konsument- och organisationer vill vara delaktiga och öka sitt eget inflytande och rådgivning. På värmemarknaden visar det sig i att många vill ta del i energiproduktionen, genom att till exempel investera i värmepumpar, solenergi och vindkraft.

Olika aktörers mål står i konflikt

Vi måste hantera de målkonflikter som finns inom energi-, klimat- och miljöområdet.

Vår granskning visar att alla aktörer på värmemarknaden har hållbarhetsmål inom ovan nämnda områden, många gånger mycket ambitiösa målsättningar. Vi ser dessutom att ambitionsnivåerna stiger. Det är positivt, eftersom det driver marknaden och utvecklingen framåt.

Men på många håll står olika aktörers mål i konflikt mot varandra: hyreslägenhetsinnehavare vill ha ett bra boende till rimlig kostnad, många fastighetsägare driver långtgående energieffektivisering mätt i köpt energi, flera energibolag siktar på klimatneutral eller koldioxidfri produktion.

Detta riskerar att leda till suboptimeringar och ineffektivitet, där åtgärder inte nödvändigtvis bidrar till ökad kostnads- och klimatnytta. Vi saknar en helhetssyn inom hur hållbarhetsarbetet bedrivs på många håll. Kommunpolitiken, ofta formad av politiker och tjänstemän i samverkan, har ett betydande ansvar för värmemarknadens målkomplex. Flera aktörer på värmemarknaden vittnar om att de upplever att kommunpolitiken har ett betydande ansvar för värmemarknadens målkomplex och att kommuner försöker överträffa varandra – och sig själva – genom att sätta alltmer ambitiösa mål och visioner.

Dessutom saknas ofta tydlighet gällande vad visionerna faktiskt ska leda till. Är det till exempel viktigast att begränsa klimatpåverkan eller att minska kostnader för energi?

Kommunerna viktiga

Kommunen är kanske den viktigaste aktören för utvecklingen av den lokala värmemarknaden. De svenska kommunerna har, sett i ett internationellt perspektiv, mycket stor påverkan på de lokala värmemarknaderna; klart större än i många andra länder. Deras självstyrande roll i kombination med deras rådighet över den lokala beskattningen ger dem en stark lokal beslutsmyndighet. Läger man sedan till deras planmonopol för nybyggnation, att de ofta äger det lokala energibolaget, oftast är den största fastighetsägaren både vad gäller bostäder och lokaler, och deras energi- och klimatstrategier, blir det tydligt att värmemarknadens utveckling starkt har påverkats, och fortsatt kommer att påverkas, av kommunerna. Kommunernas organisation med förvaltningar och bolag är genom sin struktur effektivast när omvärldsförhållandena är relativt stabila. Organisationen beskrivs ofta som stuprör där varje stuprör har tydliga målsättningar, beslutsprocesser samt kontroll- och verkställighetsfunktioner. Frågor som omfattar flera förvaltningar och bolag blir genom stuprörsorganisationen svårare att hantera ur ett helhetsperspektiv.

Varje lokal värmemarknad är unik

Vid analys av enskilda frågeställningar och utvecklingsvägar kan det finnas likheter mellan vissa lokala värmemarknader, inom till exempel befolkningsutveckling, klimatförhållanden eller mix av uppvärmningsslag. När vi däremot tar oss an de mer komplexa frågorna, exempelvis om hur den hållbara utvecklingen bör drivas vidare – såväl i stort som i smått – framstår skillnaderna och särarterna för varje enskild lokal värmemarknad allt tydligare. Vi är därför benägna att påstå att skillnaderna dominerar så stort över likheterna för dessa komplexa analyser, att man bör utgå från att varje lokal värmemarknad är unik – och att de därmed bör analyseras var och en för sig.

Många kunder på värmemarknaden förväntar sig att leverantörerna engagerar sig i deras verksamhet, förstår deras förutsättningar och utmaningar och bjuder in till ökad delaktighet och samverkan. Många leverantörer har en viktig – och nödvändig – utmaning i att utveckla sina kundrelationer och kunddialoger. Bristerna ligger ofta i att de inte förmår möta sina kunder på kundens villkor, att man inte tillräckligt förstår – och engagerar sig i – kundens situation. De av värmemarknadens aktörer som är representerade i detta projekt har tydligt angivit ”ökad samverkan” som det sätt man vill hantera den fortsatta hållbara utvecklingen av värmemarknaden på, och den komplexa problematik det kan innebära. Redan i dag finns också många exempel på framgångsrik samverkan på våra värmemarknader, både lokalt, regionalt och nationellt. I det fortsatta hållbarhetsarbetet bör man naturligtvis bygga vidare på erfarenheterna från dessa.

Värmefrågorna ur systemperspektiv

Systemperspektiv är grunden för fortsatt hållbar utveckling. För att den positiva utvecklingen ska fortsätta är det nödvändigt att beakta värmefrågorna ur ett systemperspektiv. Utan systemperspektiv riskerar vi att målkonflikterna i stället förstärks.

Systemperspektiv är varken märkvärdigt eller nytt, det handlar om att förstå och ta hänsyn till hur våra beslut påverkar omvärlden och vice versa, på lokal, regional, nationell och global nivå. Tillsammans – och med helhetssyn – kan vi bidra till ökad kostnads- och resurseffektivitet och begränsad klimatpåverkan.

Det är dags att prata mer om värmefrågor för att säkerställa fortsatt tillgång till värme i världsklass.

TEXT: KJERSTIN LUDVIG, FORSKARE OCH KONSULT, PROFU
Kjerstin.ludvig@profu.se

Om Värmemarknad Sverige etapp 2

Projektets andra etapp löpte 2015-2017. Projektledare var Profu i Göteborg AB. Handelshögskolan i Göteborg har medverkat. Diskussioner pågår för närvarande om en tredje etapp. Medverkande organisationer: AB Fortum Värme, Akademiska Hus, Bostads AB Poseidon, E.ON Sverige AB, Energiföretagen Sverige, Energimarknadsinspektionen, Energimyndigheten, Eskilstuna Energi & Miljö AB, Göteborg Energi AB, HSB, Hyresbostäder i Norrköping, Hyresgästföreningens Riksförbund, Hässleholm Miljö AB, Krafttringen AB, Mälarenergi AB, NCC, Nibe, Siemens AB, Skanska, Svenska Kyl & Värmepumpföreningen, Svebio, Svensk Solenergi, Sveriges Kommuner och Landsting, Södertörns Fjärrvärme AB, Tekniska Verken i Linköping AB, Umeå Energi AB, Vattenfall, Älvstranden Utveckling AB & Öresunds-kraft Kraft & värme AB www.varmemarknad.se

»DET HÄNDER
MYCKET NU SOM
STÄLLER NYA KRAV
PÅ FASTIGHETS-
SEKTORN«





FOTO: ANNA-LENA LINDQVIST

Fastighetsbeståndet sägs utgöra två tredjedelar av den svenska nationella förmögenheten. Ändå dröjde det till i fjol innan fastighetsförvaltning fick sin första professur.

– Bättre sent än aldrig. Det finns oerhört mycket att studera inom fastighetssektorn och en stor potential till förbättringar, säger Anna Kadefors, chalmeristen som nu är professor på KTH.

Anna Kadefors är sedan mer än 25 år tillbaka forskare vid Chalmers – docent på institutionen Teknikens ekonomi och organisation. Ett år in i sin nya KTH-professur delar hon fortfarande sin tid mellan Chalmers ("kvar i flera projekt jag inte kan eller vill släppa") och KTH, mellan bostadsrätten på Masthugget i Göteborg och det lilla hyresrummet vid Nytorget i Stockholm.

– Jag hann med en andrahandsetta vid Hornstull dessförinnan, så nu lever jag studentliv igen. Jag promenerar

mycket och försöker lära känna Stockholm styckevis, säger hon med ett skratt.

HON ÄR HJÄRTLIG, med en lakonisk humor, Anna Kadefors, men beskrivs som en noggrann och metodisk forskare med stor pondus och som inte räds konflikter. Direkt efter sin civilingenjörsexamen på väg och vatten vid Chalmers sökte hon sig till en doktorandtjänst och disputerade på ämnet förhandlingar och samarbete mellan beställare och entreprenör. I dag är hon en av landets främsta forskare inom

management och upphandling av byggtjänster.

– Det är förstås erfarenheter jag vill föra in i fastighetsförvaltningsforskningen. Men annars händer det så mycket nu som ställer nya krav på fastighetssektorn. Det handlar om renoveringsbehov, och hållbarhet, åldrande befolkning och kompetensförsörjning, inte minst i kombination med digitalisering och delningsekonomi.

HON EXEMPLIFIERAR med hur hållbarhetsbegreppet snabbt har gått från att främst handla om energieffektivisering till att nu innefatta sociala aspekter som trygghet, sysselsättningskapande och integration. Fastighetsförvaltning gifter sig också allt mer samman med stadsutveckling.

– Om du äger fastigheter där folk är tryggare, fler går ut grundskola och gymnasium och fler får jobb än tidigare, så ökar värdet på ditt fastighetsbestånd. Det finns alltså en företagsekonomisk drivkraft, och samhällsnytta kommer på köpet. Om vi kan lära oss mer om hur olika aktörer kan samverka för att skapa sociala värden, så kan vi öka innovationstakten på området, vilket alla tjänar på i slutänden.

Digitalisering kan på sikt förändra fastighetsförvaltning i grunden, och

»KOLLEKTIVBOENDE HAR FUNNITS LÄNGE, MEN DEN DIGITALA TEKNIKEN SKAPAR HELT NYA FÖRUTSÄTTNINGAR«

Anna Kadefors och KTH är med i ett projekt som drivs av Kod Arkitekter, och tittar på konceptet Elastiska hem:

– Det är en boendeform som innebär ett mer flexibelt utnyttjande av ytor, genom att fler eller färre rum hyrs efter tid och behov, och som uppmuntrar delande av utrustning, tjänster och aktiviteter.

– Kollektivboende har funnits länge men den digitala tekniken skapar helt nya förutsättningar och det är intressant att undersöka. Det uppstår ett behov av nya regelverk, exempelvis förändrad hyreslagstiftning. Och av nya tjänster och kompetenser hos fastighetsägarna. En liknande utveckling finns när det gäller kontorsarbetsplatser, som ligger före och kan inspirera bostadssidan.

Också upphandling av renovering är ett område som forskningen bör ta ett stadigt grepp om, anser Anna Kadefors.

– De senaste åren har det blivit vanligare att bostadsbolag inleder strategiska partnerskap med entreprenörer för att renovera större bestånd, ofta med en social dimension där entreprenören bygger relationer till hyresgäster och anställer arbetskraft från området. Det innebär nya roller och möjligheter till innovation, så det ska vi titta närmare på.

ENLIGT ANNA KADEFORS är fastighetssektorns akilleshäla annars att man tenderar att göra som man alltid gjort. Innovationstakten är låg då man inte ser incitamenten till att bevaka sin omvärld, göra analysen och ta de kon-

sekvenser analysen ger vid handen.

– I byggandet är man mer innovativ, men där är det typiskt att utveckling drivs av eldsjälarna i enskilda byggprojekt. Man utvärderar sällan resultaten ordentligt och det är svårt med kunskapsöverföring till andra projekt.

– För att få mer långsiktighet måste strategiska beslut fattas på en central nivå i företaget. Man måste vara beredd att investera i utveckling som inte lönar sig i det första projektet utan kanske först på längre sikt. Det behövs också en bättre koppling mellan byggprojekt och förvaltning. Just att hitta former för att arbeta mer planerat och strategiskt med innovation är en utmaning för både branschen och forskningen.

Anna Kadefors hyser dock förhoppningar om att kunna påverka fastighetssektorn. Hennes professur är nämligen både efterfrågad och finansierad av branschen; 20 fastighetsbolag bidrar med 100 000 kronor vardera per år under fem år.

– Att företagen är med ger bra förutsättningar för att få forskningsanslag eftersom det ofta krävs aktiv samverkan med branschen, men också för att resultaten ska nå upp till ledningsrummen, säger hon.

TEXT: PATRIC ELMÉN

Anna Kadefors

Ålder: 54 år.

Familj: Sambo och två döttrar, 22 och 15 år.
”Den äldsta läser arkitektur i Lund, den yngre är kanske mer ingenjör.”

Studier: Väg- och vatteningenjör vid Chalmers tekniska högskola. Sista året vid EPFL i Lausanne. Lite byggnadsvård, konstvetenskap och filosofi. ”Jag har alltid varit samhällsintresserad och valde mellan ingenjörsutbildning och litteraturvetenskap. I dag tycker jag att jag gjorde helt rätt val.”

Karriär: Forskare vid Chalmers sedan 1989. Professor vid KTH sedan 2016. Leder bland annat projektet Procurement for Sustainable Innovation in the Built Environment (ProcSIBE), om upphandling för hållbart och innovativt samhällsbyggande. Medlem i bland annat IVA samt BeBo/Belokrådet.

Fritid: ”Mycket skogspromenader och lite kajakpaddling med vänner. Spelar gärna innebandy men det är svårt med pendlingen, så kan någon tipsa om ett tantlag i Stockholm så hör av er till mig.”

Läser: ”Inte så mycket som jag skulle önska! Blir en del facklitteratur, men helst skönlitteratur. Just nu Tove Janssons muminböcker.”

Musik: ”Senaste veckan Frida Hyvönen, Säkert!, Jens Lekman och Leonard Cohen.”

Gör mig förbannad: ”KTH:s byråkrati! Jag måste ha ett intyg från prefekten för att boka en tågresor till Eskilstuna för mina egna projektpengar. Och fem instanser ska godkänna ett kontrakt om det är mer än två parter. Man baxnar! Sånt väcker stor munterhet bland chalmester.”

Gör mig lugn: ”Skogspromenaderna!”

TID FÖR STORA HUS I TRÄ

Ungefär nu skulle Sverige vara en världsledande träbyggnation, enligt den nationella strategin ”Mer trä i byggandet”, som regeringen upprättade 2004.

Om vi lyckats?

– Nja, inte riktigt. En finanskris kom emellan. Men vi står mitt i genombrottet och kan vara där om bara några år, säger Susanne Rudenstam, chef för Sveriges Träbyggnadskansli.

För antalet flerbostadshus som byggs i trä ökar exponentiellt (44 procent 2015, enligt Trähusbarometern), samtidigt som det övriga träbyggandet; skolor, idrottshallar och kontor också ökar i takt med att byggbranschen lär sig använda korslimmat trä.

Den nationella strategin ”Mer trä i byggandet” hade som mål att andelen flerbostadshus som uppförs i trä skulle uppgå till minst 30 procent vid det här laget. I verkligheten utgör de mellan 900 och 1 200 lägenheter i trä som årligen byggs de senaste åren ungefär 10 procent av marknaden.

– Redan 2020 torde marknadsandelen ligga på 20 procent och närma sig 3 000 lägenheter, säger Susanne Rudenstam och hänvisar till de stora

investeringar som görs just nu. Enligt Danske Bank, som ifjol analyserade marknaden, har drygt 800 miljoner nya kronor investerats i fabriker för industriella träbyggnadssystem runt om i Sverige. Lindbäcks Bygg inviger i sommar en ny fabrik i Piteå, som ska fördubbla företagets produktion av lägenhetsmoduler.

Satsningar i fabrik

Liknande satsningar ser vi hos Eksjöhus, som ifjol investerade 100 miljoner kronor i en ny modulhusfabrik, hos Martinssons som investerat i en ny linje för korslaminerade träskivor till väggar i flerfamiljshus i trä, hos Derome, hos BoKlok och hos Moelven, som också investerar i ökad produktion. Också småhusfabrikan-

ter, som Götenehus och Myresjöhus, investerar och utvecklar system för att bygga högre hus.

– Just nu har alla trähusfabrikanter sprängfulla orderböcker, så effekten av alla investeringar ser vi under 2018 och 2019, säger Susanne Rudenstam.

Varför just nu, kan man fråga sig?

– Ja, det finns studier som pekar på att upp till 80 procent av alla koldioxidutsläpp som en byggnad står för sker under byggprocessen. Samtidigt står byggbranschen för cirka hälften av de totala koldioxidutsläppen i världen, att jämföra med flygindustrins mycket uppmärksammade 2,5 procent.

Trä är det enda förnybara byggnads-



FOTO: HAKAN SÖRENSEN

Kvarteret Vallen i Växjö.
I Växjö är 60 procent av
nybyggandet i trä.

material, medan alla andra handlar om ändliga resurser. En kubikmeter trä motsvarar ett ton koldioxid. En lägenhet på omkring 70 kvadratmeter består av 15 till 20 kubikmeter trä och står enligt Näringsdepartementets uträkningar för minst 15 ton mindre koldioxid i atmosfären jämfört med ett nybygge i ett annat material. Det motsvarar koldioxidutsläpp från cirka åtta års bilkörning för ett svenskt normalhushåll.

– Valet av byggmaterial blir således långt viktigare nu, då vi ska bygga 70 000 bostäder om året under tio år, än under den långa period då det bara handlade om 20 000 bostäder per år, säger Susanne Rudenstam.

Ökad kunskap behövs

Men för att nå statsmakternas eftersträvarvärda 30 procent träbyggande måste det till ytterligare förändringar, främst en ökad kunskap om att bygga i trä – våra arkitekter, ingenjörer och byggföretag vet helt enkelt inte hur man gör. Det behövs också ett starkare miljöfokus vid upphandlingar – till exempel kunde staten, landstingen och kommunerna bli beställare med högre miljökrav.

Sverige har 290 kommuner. För närvarande har mellan 20 och 30 av dem en träbyggnadsstrategi, vilket är alldeles för få, enligt Susanne Rudenstam.

– I dag skriver de flesta kommuner förfrågningsunderlag inför nya

byggprojekt, som är helt anpassade till betongindustrins villkor. Jag anser att kommunerna måste öppna upp för konkurrens från träindustrin. Det skulle dock innebära att frångå ganska stelbenta byggnormer och i stället efterfråga funktionsbaserade offerter. Och det verkar finnas en stor tröghet i systemet i det avseendet.

Goda exempel finns

I några framsynta kommuner har det dock fungerat väl. Susanne Rudenstam lyfter fram Skellefteå och Skövde som goda exempel. I Skövdes Frostaliden byggs just nu nästan 400 bostäder i trä av en uppsjö av träbyggnadsunderleverantörer. Bäst i landet är Växjö, som upprättade sin träbyggnadsstrategi 2005, och där 60 procent av nybyggandet i dag är i trä.

– Växjö har lyckats gifta samman industrin, akademien och politiken till en fruktbar enhet som i dag har betydelse både för stadens arbetsmarknad och dess besöksnäring. Och man har haft otroligt många internationella delegationer som vill komma och lära sig hur man går tillväga.

Förutom miljöskäl finns alltså också näringspolitiska skäl till att satsa på trä. Exakt vad en orientering mot träbyggnad innebär för den lokala arbetsmarknaden och den lokala ekonomin vet ingen riktigt. Men Susanne Rudenstam exemplifierar med Lindbäcks Bygg i Piteå, vars nya fabrik för-

väntas öka antalet anställda från 260 till 400.

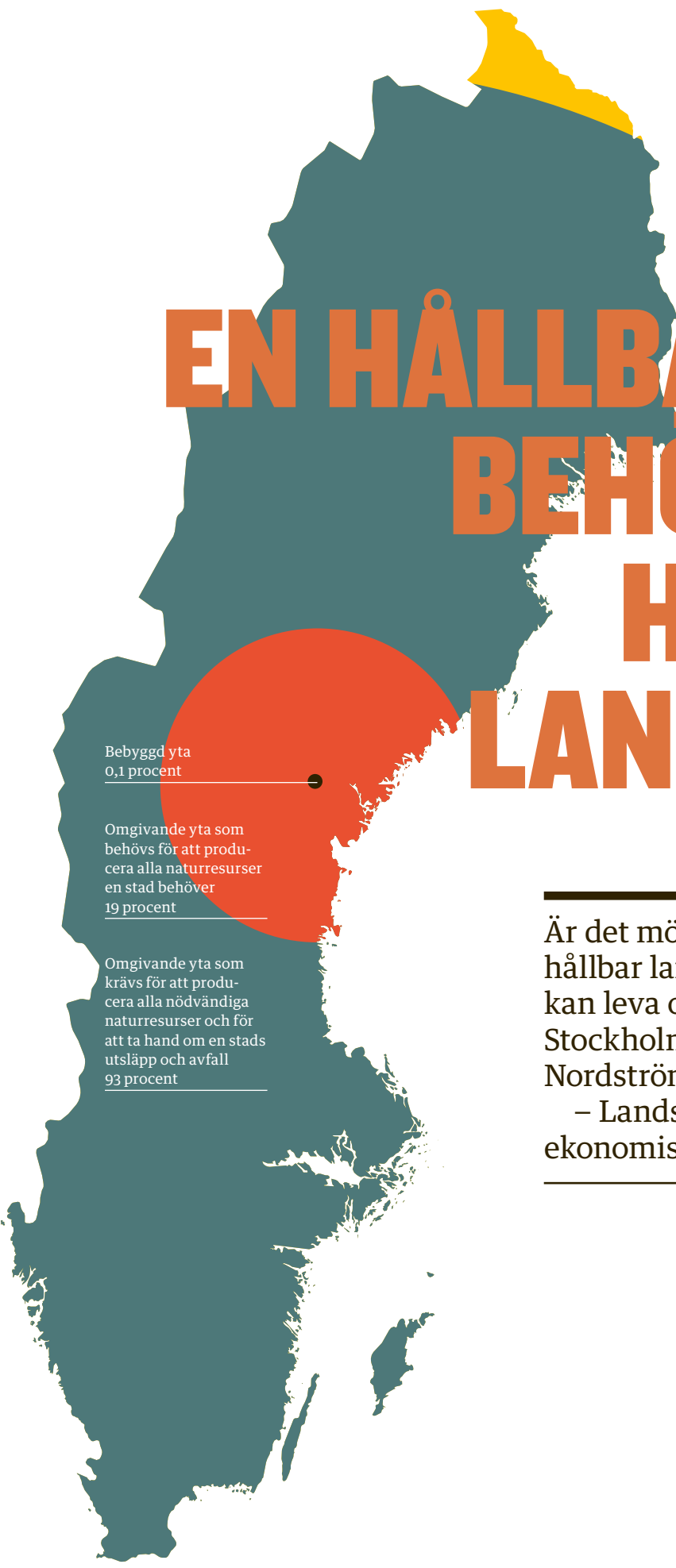
– För en stad av Piteås storlek har det förstås en stor betydelse. Det svenska träbyggandet finns utanför de stora städerna – nära råvaran i Norr- och Västerbotten, längs norrlandskusten och i Småland. Det är en industri där lokala bolag kan ta monteringsuppdragen i tillväxtregionerna, vilket skapar ännu fler jobb på landsbygden.

Helt ny stad i trä föreslås

Enligt träförespråkarna går det mesta – om än lätt försenat – åt rätt håll. Och vill man sätta raketmotor på utvecklingen ska man lyssna på förra statsministern Göran Persson som förra våren föreslog en ny ultramodern stad i Sverige. Vårt eget Brasília, fast klimatsmart. Den ska, om Persson får bestämma, byggas helt i trä, vara helt klimatanpassad och ligga söder om Södertälje.

– Ingen är väl förvånad över att jag tycker att det är en lysande idé, säger Susanne Rudenstam. Det skulle bli en fantastisk skola för vår byggbransch, turboladda vårt traditionella varumärke som samhällsbyggarland och sätta Sverige på klimatkartan. Internationella delegationer skulle vallfärda hit för att se och lära.

TEXT: PATRIC ELMÉN



EN HÅLLBAR STAD BEHÖVER EN HÅLLBAR LANDSBYGD

Bebyggd yta
0,1 procent

Omgivande yta som
behövs för att produ-
cera alla naturresurser
en stad behöver
19 procent

Omgivande yta som
krävs för att produ-
cera alla nödvändiga
naturresurser och för
att ta hand om en stads
utsläpp och avfall
93 procent

Är det möjligt att i framtiden ha en hållbar landsbygd där människor kan leva och utvecklas? Eller har Stockholmsekonomen Kjell A Nordström rätt när han säger:

- Landsbygden är snart en ekonomisk ”skräpyta”.

För att vara mer konkret exemplifierar professor Nordström med att säga:

- Värmland och Gotland är typiska fall av skräpytor.

En som inte håller med professorn är Stina Gof, utvecklingschef i Värnamo kommun.

- Digitaliseringen gör en ny grön våg möjlig. Den har faktiskt redan börjat.

Så är det. För i dagarna presenterade Värnamo kommun ett projekt som innebär att kommunen blir först i landet med 100-procentig bredbands-täckning via fiber till samtliga hushåll i kommunen.

- Det är politikerna och vi tjänstepersoners uppgift att se till att förutsättningarna finns. Sedan gör individerna resten, säger Stina Gof.

Men för att kunna ha en hållbar landsbygd även i framtiden krävs det enligt henne långsiktiga kommunala beslut. Och en medvetenhet.

- Kortsiktigt går det alltid att budgetmässigt försvara nedläggningen av en landsbygdsskola, eller för den delen indragningar i busstrafiken. Men långsiktigt blir sådana beslut dyra. För på sikt tömmer de landsbygden på ekonomisk aktivitet, och då blir det svårt att bo där. Och det blir mycket dyrare på lång sikt.

Tillväxt överallt

Värnamo kommun har blivit prisade för att de lyckats med konststycket att både ha en tillväxt i centralorten men också en lika stor tillväxt i kommunens landsbygdsområden.

- Av våra 19 skolor i kommunen ligger 13 utanför tätorten. Det är ett typiskt långsiktigt medvetet beslut, säger Stina Gof och tillägger:

- För en landsortskommun som Värnamo är det viktigt att det också finns eftergymnasiala utbildningar på nära håll. För vår del högskolan i Växjö, Jönköping eller vårt eget Campus.

Men i dag är trenden tydlig, satsningarna görs i de klassiska universitetsstäderna. Så om jag får göra en uppmaning till politikerna på rikspanet så är det:

- Satsa också på de mindre högskolorna. Om ni i framtiden vill ha en

levande landsbygd, med ett näringsliv som bidrar till Sveriges tillväxt, så är goda utbildningsmöjligheter även på de mindre orterna avgörande.

- De gör att man inte måste flytta för att kunna utbilda sig.

Tillbaka till professor Kjell A Nordström. Naturligtvis använder han ordet "skräpytor" för att provocera. Men vad menar han? Egentligen.

- Vi står inför den snabbaste urbaniseringen i historien. Du kanske tror att Kina växer snabbt. Men Stockholm växer nästan två gånger snabbare än Kina. Om 30 år har Stockholm en befolkning på fem miljoner.

- Det innebär att "skräpytorna" kommer att tömmas på ekonomisk aktivitet i takt med att jobben och människorna flyttar till Stockholm.

Och för att slå in sista spiken säger Kjell A Nordström, dock med ironi:

- Där finns inga universitet, ingen underhållning, ingen shopping, bara träd. Åker du dit kommer du att hitta tre alkoholister, några barn, och ett par knäppgökar. Det är det som återstår, alla andra har stuckit.

Stockholm växer med migration

Terese Bengard är verksamhetschef för "Hela Sverige ska leva". Så här säger hon:

- Det är inte så att Stockholm i dag växer med dagliga busslaster med folk från norrlands inland. Stockholm växer med migration, med folk från Syrien och Afghanistan.

- Tittar man på avfolkningen av Sveriges landsbygd totalt så är in- och utflyttningen i princip ett nollsummespel sedan mitten av 80-talet. De flesta av landets kommuner växer i dag, och det är inte bara i Stockholm det är bostadsbrist.

I stället ser Terese Bengard stora möjligheter för en hållbar landsbygd, just tack vare urbaniseringen till storstäderna.

- Det är fel att ställa stad mot landsbygd. Båda är beroende av varandra. En hållbar stad behöver en hållbar landsbygd. Och tvärtom. Bara för att försörja Stockholm med allt vad staden kräver så visar undersökningar att 93 procent av Sveriges yta behövs. Det löser vi i dag med import. Men hur blir

det i framtiden? Även stockholmare behöver äta. Och många vill äta ekologiskt och närproducerat. Det är inte möjligt utan en hållbar landsbygd.

Så handen på hjärtat, har landsbygden någon framtid i Sverige?

- Ja. Möjligheterna ser bättre ut än vad de gjort på decennier. Om man då också lägger till de nya möjligheterna med distansutbildning, ja då kan man klara en forskarutbildning även från hemmet i Ensamheten.

Stina Gof känner också till professorns framtidsspaning, och menar att den säkert är relevant, men att den har sin utgångspunkt i ett Stockholmsperspektiv.

- Alla vill inte bo i Stockholm. Alla vill inte bo i en storstad. Får de som inte vill det bara möjlighet att försörja sig där de bor, får tillgång till kommunikation och skolor, ja då bor de kvar. Och finns där bara försörjningsmöjligheter är det i dag många som också vill flytta dit.

- Jag är tvärtom optimistisk till landsbygden. Det är en framtidsregion. En lokal och inte global ekonomi är för många väldigt attraktivt. Men för att landsbygden ska frodas krävs det centrala nav, mindre städer, där det finns ett bra utbud av service, kultur och nöjen.

Som Värnamo?

- Absolut. Eller Karlstad. Eller Visby.

TEXT: RIKARD BJÖRK



Samhällsbyggnadsbolaget



OSLO

Norska Justis- og bered-
skapsdepartementet
25 000 kvm



OSLO

DNB hovedkontor
49 000 kvm kontor



NYKÖPING

800 nya bostäder
Ny stadsdel
120 000 kvm



FALKENBERG

600 nya bostäder
60 äldreboenden
Samarbetspartner HSB

Jordbro och Västerhaninge

Tillsammans med Haninge Kommun utvecklar vi Jordbro Centrum och Västerhaninge till attraktiva stadsdelar med 1 000 nya bostäder.

Nykvarn

Utveckling av befintligt förvaltningsområde
25 000 kvm

Norrköping

250 nya bostäder
22 000 kvm

Falun

Ny stadsdel
70 000 – 120 000 kvm

SARA HAASMARK, VD SAMHÄLLSBYGGARNA

"VI VILL KÄNNA TRYGGHET DÄR VI GÅR"



FOTO: MAGNUS LAURA

OFTA VET VI...

...vilka platser vi bör undvika. Och när på dygnet vi bör undvika dem. Det kan handla om vissa platser nattetid, när det är mörkt, när de flesta sover och när butiker och restauranger är stängda.

Utöver det är de flesta av oss säkert även medvetna om att vi kan utsättas för brott även under dagtid. Det kan exempelvis handla om att bli av med värdesaker till ficktjuvar. Och vi tar tacksamt emot råd om hur vi bör bära våra handväskor samt ryggsäckar och att inte ha plånböcker i bakfickan och så vidare. Men få av oss går med en beredskap för att kunna utsättas för en terrorattack en fredagseftermiddag på en gågata i Sveriges huvudstad. Efter den 7 april klockan 14.53 vet vi att terrorattacker där oskyldiga dör, inte är något som endast sker någon annanstans. Utan även här.

ATT KÄNNA SIG TRYGG OCH SÄKER ÄR VIKTIGAST.

Allt annat är sekundärt. När vi planerar städer i dag så planerar vi dem utifrån många olika aspekter. Nu behöver vi planera utifrån ännu fler aspekter än tidigare. Klimatanpassning är bara en av många hållbarhetsaspekter som planerare och byggare behöver ta hänsyn till. Kunskap om hållbarhet och klimatförändringar och klimatanpassningar behöver spridas till fler. Vi behöver rusta oss och vara förberedda. Och nu behöver vi även öka graden av säkerhetstänkande när vi planerar våra städer.

ATT STÄDERNA ÄVEN SKA VARA SÄKRA är något vi förväntar oss. Men nya brott som terrorism kräver nya sätt att hantera och reagera på risker och farhågor i det dagliga livet. Det är också viktigt att kunna utveckla och utvärdera aktuell forskning och metoder för att tillhandahålla bättre underlag för framtida åtgärder.

NÄTVERKET SÄKRAPLATSER vid Kungliga Tekniska Högskolan, KTH, är en nationell resurs för dem som arbetar för att göra miljön säkrare, tryggare och mer inkluderande. Nätverkets syfte är att bidra till informationsutbyte, forskningssamarbete och utbildning, med fokus på kunskapsutveckling kring brott och platser och brottsförebyggande arbete. Nätverket Säkraplatser möjliggör och stärker relationerna mellan forskare, beslutsfattare och andra intressenter vars uppgift är att förbättra säkerheten och tryggheten i samhället.

DET FINNS MYCKET SOM KAN GÖRAS för att öka säkerheten och tryggheten i våra städer. Alla behöver vi se över våra verksamheter för att se hur vi kan göra våra medarbetare, våra hyresgäster eller invånare tryggare och säkrare. Det finns mycket forskning som är gjord och att samarbeta i nätverk är ett sätt att arbeta smartare.

Ett ännu större fokus på säkerhet och trygghet är helt nödvändigt.

FÖR VID AVSAKNAD AV TRYGGHET ändrar vi vårt beteende; vi undviker att gå ut, att ses och att bry oss om varandra och det vore helt förödande för vårt samhälle.

SARA HAASMARK, VD SAMHÄLLSBYGGARNA
sara.haasmark@samhallsbyggarna.org



THINKSTOCK

Bygg- och fastighetsbranschen skriker efter arbetskraft, både tjänstemän och yrkesarbetare. För att komma tillrätta med bristen på kompetens pågår flera satsningar med bland annat lärlingsplatser, speeddating och rabatt på arbetsgivaravgiften.

Men det räcker inte på långa vägar. Vi måste även släppa handbromsen när det gäller de mer långsiktiga arbetsmarknadspolitiska åtgärderna.

Enligt Sveriges Byggindustrier saknas det upp till 40 000 medarbetare i byggbranschen fram till 2025.

Det hänger samman med de många pensionsavgångarna och ett ovanligt stort behov av bostäder och infrastruktursatsningar. Kompetensbristen ökar dessutom successivt och bristyrkena är många – både bland tjänstemän och yrkesarbetare.

– Bristen på rätt kompetens är inte precis någon ny fråga i byggbranschen, konstaterar Lars Tullstedt, expert på kompetensförsörjning på Sveriges Byggindustrier.

– Vi har känt till detta under en lång tid. Men tyvärr har processerna för att komma tillrätta med problemen varit väldigt tröga. Vi har haft en propp i systemet och den har inte

lossnat än. Just nu är det dessutom extra svårt att hitta rätt arbetskraft på grund av den starka konjunkturen.

Även inom fastighetsbranschen är bristen påtaglig.

– Vi saknar allt från fastighets-skötare till olika ingenjörer och förvaltnings- och underhållschefer. Det har vi gjort i många år nu. Byggonjunkturen påverkar ju även oss, säger Mona Finnström, vd på Fastigo.

Nyanlända en tillgång

I december 2016 presenterade två samordnare från regeringen en rapport kring kompetensbristen i byggsektorn. Där föreslår de en rad olika insatser inom olika områden och framhåller särskilt att vi måste skapa fler jobb med lägre utbildningskrav inom ramen för kollektivavtalen,

öka platserna på yrkeshögskolan och storsatsa på unga vuxnas karriärskifte och vidareutbildning.

De lyfter också fram möjligheten att ta tillvara kompetensen bland alla nyanlända som kommit till Sverige. Många av dem har relevanta erfarenheter och utbildningar från sina hemländer och kan bli en stor tillgång för bygg- och fastighetsbranschen.

Satsningar på nyanlända kan ge snabba resultat och bidra till att lösa två stora samhällsproblem – kompetensbristen i branschen och att nyanlända kommer snabbare i arbete.

– Här pågår flera initiativ. Bland annat speeddating mellan byggföretag och nyanlända ingenjörer – ett samarbete mellan Sveriges Byggindustrier, Unionen, Ledarna och Sveriges Ingenjörer tillsammans med

”Etableringen måste gå betydligt fortare, det är ju bråttom!”

Mona Finnström, vd på Fastigo

Arbetsförmedlingen. Ett antal möten är redan genomförda och fler står på tur, säger Lars Tullstedt.

Resultatet har dock varit lite blandat. Det har funnits en del problem med matchning vilket enligt regeringens utredare beror på brister i integrationspolitiken och ineffektiv arbetsförmedling.

Gemensamma valideringsverktyg

Ett annat initiativ är yrkesintroduktionsanställning för yrkesarbetare. Det är en speciell form av anställning som innebär att arbetsgivaren får en rabatt på arbetsgivaravgiften när denne anställer en nyanländ eller en annan person som står utanför arbetsmarknaden.

– Villkoret är att arbetsgivaren står för handledning eller utbildning av sin nya medarbetare.

Det här är ett initiativ som den förra regeringen startade för unga. Det som är nytt är att det nu även omfattar nyanlända.

Mona Finnström efterlyser dock högre tempo.

– Etableringen måste gå betydligt fortare, det är ju bråttom! Om de nyanlända kan erbjudas SFI och praktik parallellt skyndar vi på processen. Samtidigt måste vi jobba snabbare med valideringsverktygen, säger hon.

Det som främst saknas för att få nyanlända i arbete är just validering av deras kompetens samt utbildning i ”byggsvenska”.

– Valideringarna måste styras upp och bli bättre. Som det är nu spretar de mycket eftersom de har utformats fritt lite här och var i branschen. Vi behöver en bra gemensam modell som tydligt visar hur valideringen ska gå till. Frågan är dock vem som har ansvaret för det arbetet, säger Lars Tullstedt.

Även om arbetet med att lösa kom-

petensbristen går trögt, pågår ändå många bra satsningar runt om i både bygg- och fastighetsbranschen, menar Mona Finnström.

– De lyckade initiativen och goda exemplen kommer främst från arbetsgivarna själva. De stora byggbolagen jobbar framgångsrikt med både lärlingsprogram och praktikplatser för nyanlända. Och även inom fastighetsbranschen pågår lyckade satsningar inom många företag, säger hon.

Saknade gymnasieingenjörer

Det behövs dock fler långsiktiga arbetsmarknadspolitiska åtgärder, menar de båda.

– En viktig orsak till att det ser ut som det gör är att man i mitten av 1990-talet gjorde om gymnasieskolan och tog bort det fyraåriga tekniska programmet. I en handvändning försvann gymnasieingenjörerna som var en mycket viktig rekryteringsbas, säger Mona Finnström.

Det har lett till ett att branschen har tappat många års kompetens.

– Och när den förra regeringen gjorde om de treåriga yrkesprogrammen spreds tyvärr en missuppfattning om att man hade tagit bort högskolebehörigheten. Det stämde ju inte, men många uppfattade det så och resultatet blev att intresset för yrkesutbildningar har minskat, säger Lars Tullstedt.

– Det är synd, för vi behöver alla sorters kompetens i branschen. Det är nödvändigt för att vårt samhälle. Dessutom vill ju inte alla läsa på högskola.

Därför vill de se en systemförändring i gymnasiet.

– De unga måste få bättre vägledning så att de väljer en utbildning som både passar dem och som även matchar arbetsmarknadens behov. Under många år har utbudet av utbild-

ningar utformats efter elevernas val. Det funkar ju inte. Skolsystemet måste i stället utgå från företagets och marknadens behov. Och eleverna måste få korrekt information innan de gör sina val, säger Lars Tullstedt.

Eftertraktad yrkeshögskola

Däremot har yrkeshögskolan och de så kallade YH-utbildningarna, varit otroligt lyckade.

– Men det är många branscher som slåss om platserna. För det är flera viktiga sektorer som lider brist på kompetenta medarbetare och många ser YH-nivån som mycket relevant. Så där vill vi se många fler utbildningsplatser, säger Mona Finnström.

Dessutom kommer regeringen under 2018 att sätta en satsning på branschskolor. I dag är den gymnasiala yrkesutbildningen inriktad på ett fåtal yrken och den befintliga lärarkåren täcker därmed inte behoven i branschen.

– Med branschskolorna har vi möjlighet att skapa bättre yrkesutbildning även för de yrkesgrupper som inte är så numerärt stora, bland annat golvläggare, murare/puts- och bergarbetare. Det uppstår lätt flaskhalsar om det saknas arbetskraft och dessutom måste kompetensen vara rätt i alla yrken, säger Lars Tullstedt.

TEXT: PIA RUNFORS

Strandskydd i tätort – en fråga om stadsplanering?



Miljöbalkens bestämmelser om strandskydd har två syften. Dels att trygga allmänhetens tillgång till stränder för bad och friluftsliv, dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Miljöbalkens bestämmelser om strandskydd har två syften. Dels att trygga allmänhetens tillgång till stränder för bad och friluftsliv, dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att tillgodose förstnämnda syfte råder förbud mot åtgärder som hindrar eller avhåller allmänheten från områden där de annars kunde vistats med stöd av allemansrätten. Det andra syftet – som lades till i mitten av 1990-talet – tillgodoses genom förbud mot åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Här behandlas först allmänhetens tillgång till stränder och specifikt hur detta bör hanteras i stadsbyggandet. Därefter ges några kommentarer kring strandskyddets andra syfte – skydd för växt- och djurarter.

Planeringsfråga för kommunerna

Alltsedan början av 1950-talet har det vid sidan om plan- och byggnadslagstiftningen funnits särskilda lagregler om byggande vid stränder. Regleringen var selektiv på så sätt att den tog sikte på vissa stränder som bedömdes särskilt viktiga att hålla tillgängliga för allmänheten. Den 1 juli

1975 ersattes dessa selektiva skydd med dagens generella strandskydd. Huvudregeln är sedan dess att strandskyddsbestämmelserna med dess förbud mot byggande, gäller vid alla stränder.

Syftet var i grunden att på ett snabbt och enkelt sätt – utan omfattande inventeringar och beslutsprocesser – säkra allemansrättslig tillgång till sådana stränder som var attraktiva för bad- och friluftsliv. Det huvudsakliga motivet var farhågor att fritidsbebyggelsens expansion i alltför hög grad riskerade att utestänga allmänheten från stränderna.

Till grund för dessa farhågor och överväganden låg inventeringar av stränderna vid våra kuster. Fokus låg på kuststränder kring Stockholm och Göteborg, där situationen ansågs alarmerande och motiverade snabba åtgärder. Resultatet blev att strandskydd infördes vid landets samtliga stränder (vid hav, sjöar, vattendrag). Detta fick en påtaglig effekt på planering och utformning av stadsmiljöer och på bostadsbyggandet, trots att huvudsyftet med införandet av ett generellt strandskydd var att få ett grepp på problematiken utanför våra städer.

Efter 1975 års reform växte det fram rutiner och praxis för länsstyrelsernas

upphävande av strandskydd i speciella situationer, då en kommun kunde visa att det fanns mycket starka skäl för detta. Ett sådant motiv kunde vara att det enligt kommunens planering av markanvändning och bostadsförsörjning var önskvärt att kunna bebygga en välbelägen plats inom eller i anslutning till en stadsmiljö. Lagtexten innehöll då inga preciseringsav vad som var godtagbara motiv utan talade bara om att det kunde göras avsteg om det fanns särskilda skäl.

Lista på motiv

Sedan 2009 innehåller lagtexten en uttömmande lista på vilka motiv och omständigheter som kan vara grund för upphävande av strandskydd (eller för att bevilja dispens). Ett av dessa numera kodifierade särskilda skäl kan sägas spegla den praxis som vuxit fram vad gäller strandskydd kontra stadsbyggande och bostadsförsörjning. Formuleringen är: "...angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området...". Bestämmelsen syftar till att täcka in olika typer av angelägna allmänna intressen som kan motivera byggande vid stränder – inte bara bostadsförsörjning.

Med nyss nämnda särskilda skäl som grund kan kommunen ta fram ett för-

slag till detaljplan för bostadsbebyggelse, med planbestämmelse som upphäver strandskydd. Länsstyrelsen ska då under planarbetets gång ta ställning i strandskyddsfrågan och i slutänden upphäva kommunens antagande av planen om de anser att lagens kriterier inte är uppfyllda.

Twistefrågan i ovannämnda situation blir ofta kriteriet "... inte kan tillgodoses utanför området...". Rent teoretiskt kan intresset/behovet av bostadsförsörjning alltid tillgodoses på annan plats! I praktiken gör naturligtvis kommunerna och länsstyrelserna sina bedömningar utifrån vad som förefaller rimligt utifrån ett antal aspekter vad gäller lokalisering av bostäder. Ibland sammanfaller bedömningarna, ibland inte. Här känns det befogat att ställa frågan om inte kommunerna bör få ökat förtroende att genom sin stadsplanering avgöra strändernas nyttjande i tätorter? Det vill säga, planering och beslut vad gäller vilken mark som nyttjas för byggande och vilka platser i staden (inklusive stränder) som ska vara tillgängliga för allmänheten bör i grunden vara en uppgift för kommunerna. Här ger plan- och bygglagen instrument för planering på olika nivåer. Med översiktsplaner, s.k. fördjupade översiktsplaner eller med övergripande detaljplaneprogram kan kommunen på ett bra sätt överväga hur byggande och tillgång till stränder ska ske i och kring en viss tätort.

Kommunen bestämmer

Givetvis finns det andra saker än strandskyddsreglerna som ger begränsningar för kommunernas beslut i fråga om markanvändning vid stränder. Men, vad gäller specifikt allmänhetens tillgång till stränder i tätort, bör strandskyddsreglerna ändras så att det tydligt framgår att där ska kommunens överväganden kring markanvändning vara avgörande. Ett förslag är därför att lägga till ytterligare ett särskilt skäl med lydelsen: "...området behöver tas i anspråk för tätortsutveckling..., eventuellt med tillägget: ... som stöds av kommunens planering.

Genom en sådan lagregel skulle kommunerna få ökad beslutsfakt och

det blir tydligare att markanvändning vid stränder i tätortsmiljö är en kommunal fråga.

Samtidigt behöver det finnas någon slags spärr mot övertolkningar av en lagregel av ovannämnd karaktär. Det vill säga, ett hinder mot mer perifert byggande som rimligtvis inte kan anses vara ett led i tätortsutveckling. Som framgått åstadkoms detta genom länsstyrelsens tillsyn över strandskyddets tillämpning. I detaljplaneärenden sker tillsynen med stöd av 11 kap. 10-11 §§ plan- och bygglagen. Där framgår att länsstyrelsen ska ingripa om en kommun inom strandskyddsområde antar en detaljplan som upphäver strandskydd utan att det finns ett godtagbart särskilt skäl enligt miljöbalken. I dag behöver länsstyrelsen göra en sådan bedömning i fråga om "...angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området...". På motsvarande sätt skulle länsstyrelsen bedöma om det nya skälet "...området behöver tas i anspråk för tätortsutveckling..." är uppfyllt. Så, tvister kommer man aldrig ifrån men bedömningarna och besluten kommer att ligga mer i linje med synsättet att kommunens fysiska planering är grunden.

Nationell angelägenhet

Här ska även understrykas att det finns speciella situationer då staten måste kunna se till att ett visst strandområde i en tätort bevaras i orört skick – mot kommunens vilja och mot kommunens planering – därför att detta är en nationell angelägenhet. Om så är fallet kan staten skydda platsen genom bestämmelserna om riksintressen och tillsyn enligt 11 kap. plan- och bygglagen. (Notera att dagens system med riksintressen inte fanns då det generella strandskyddet infördes.) Staten kan även skydda strandområden i tätort genom tillämpning av de mer platsspecifika områdesskydd som finns i miljöbalken (naturreservat, kulturresevat).

Det finns situationer då en kommun för egen del ser övervägande fördelar med att planlägga för byggande i ett visst strandområde, samtidigt som detta medför påtagliga nackdelar för en grannkommun. Även här utgör

statens/länsstyrelsens tillsyn enligt 11 kap. plan- och bygglagen ett skyddsnät. Bristande samverkan mellan kommuner kan enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen vara grund för att överpröva och upphäva ett beslut att anta en detaljplan. Denna regel bör kunna tillämpas i ett läge då fri tillgång till ett strandområde har stor betydelse för invånare på andra sidan kommungränsen.

Naturskydd i tätort

Oavsett vilket av lagens angivna särskilda skäl som anføres, för att i detaljplan upphäva strandskydd, ska vägas in vilka effekter planens tillåtna byggande har på växt- och djurliv. Det följer av 4 kap. 17 § plan- och bygglagen. Där anges att kommunen med bestämmelse i detaljplan får upphäva strandskydd om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Frågan är hur långt strandskyddet ska sträcka sig vad gäller bevarande av naturmiljön. När denna dimension tillfördes strandskyddet var det främsta syftet att skydda sådana arter som typiskt sett har stränderna som livsmiljö (strandlevande arter). Allteftersom åren har gått har den praktiska tillämpningen i vissa fall glidit iväg mot något som kan liknas vid ett "generellt naturskydd".

Vad gäller specifikt strandskydd i tätort och behovet av att nyttja strandområden för bostäder så blir det särskilt påtagligt att strandskyddet inte bör få utgöra något slags generellt naturskydd. Kommunen måste kunna göra sina egna bedömningar vad gäller bostadsförsörjning kontra naturskydd i allmänhet. Däremot är det rimligt att strandskyddsbestämmelserna i vissa fall hindrar byggande vid strand i stadsmiljö, om byggandet påtagligt skadar livsmiljön för en art som typiskt sett endast lever vid strand eller i vatten och arten bedöms vara hotad. Här ska tilläggas att det finns andra typer av naturskydd som är mer specifikt inriktat på skydd av arter och som kompletterar strandskyddet (artskyddsförordningen, Natura 2000).

TEXT: EIDAR LINDGREN,
INSTITUTIONEN FÖR FASTIGHETER OCH BYGGANDE, KTH

CoClass

Effektiv och hållbar hantering av den byggda miljön

Undersökningar från Svensk Byggtjänst visar att bristande kommunikation årligen fördyrar byggproduktion och förvaltning med cirka 60 miljarder kronor. Nu hoppas ledande aktörer inom samhällsbyggnad att det nya klassifikations-systemet CoClass till stor del kan lösa detta problem.

Här förklarar Klas Eckerberg, Systematikexpert, Projekt BSAB 2.0, hur CoClass är uppbyggt och hur det fungerar.

CoClass är ett gemensamt ”digitalt språk” för all byggd miljö och genom hela byggprocessen från idé och produktion till förvaltning och återvinning. Under nästan två år har systemet utvecklats av drygt 150 specialister inom branschprojektet BSAB 2.0. Nu har den första versionen lanserats och ledande offentliga byggherrar som Trafikverket förbereder implementeringen av systemet.

Nytt synsätt på klassifikation

Information som rör byggande och förvaltning blir i allt ökande grad digital. För att tillgodose behovet av en effektiv och långsiktig hantering av den byggda miljön behövs ett nytt syn-

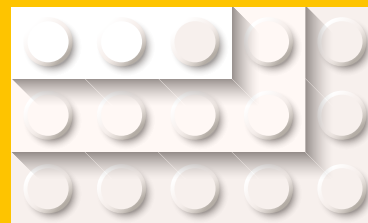
sätt på klassifikation. Genom att primärt betrakta byggnader och anläggningar utifrån sin funktion får man ett system som är hållbart över tid genom att vara mindre beroende av teknisk lösning. CoClass fungerar just så, på alla nivåer, från hela samhällen ner till dess minsta beståndsdelar.

Klassifikationssystem BSAB 96 används framför allt i tekniska beskrivningar. Men ett nytt system behövde tas fram, som skulle kunna fungera för både digital och analog hantering av information, för alla typer av byggd miljö, och genom hela livscykeln. Efter närmare två års utvecklingsarbete inom branschprojektet BSAB 2.0 finns nu ett sådant nytt klassifikationssystem i form av CoClass.

ISO-standard för bygghklassifikation

CoClass utgår från ISO 12006-2, som är den internationella standarden för bygghklassifikation. Utgångspunkten i den är att mänsklig verksamhet i form av bruksaktiviteter kräver byggda utrymmen: rum, vägar, tunnlar, lekplatser och mycket annat. För att åstadkomma dessa behövs fysiska bygghdelar som formar utrymmena – väggar, tak, bjälklag, överbyggnader för vägar, järnvägar, fotbollsplaner och så vidare – och som förser dem med tjänster av olika slag: belysning, ventilation, värme och kyla, vatten, avlopp och mycket annat. Utrymmena kan samlas i hela bygghnadsverk, till exempel bostadshus, kyrkor, vägar och kraftverksdammar. Dessa kan i sin tur aggregeras till bygghnads-

Nu lanseras den första versionen av CoClass, ett klassifikationssystem för all byggd miljö. Det kan jämföras med Lego på grund av sin öppna struktur.



verkskomplex i form av exempelvis bostadsområden, flygplatser och tunnelbanenät.

SS-EN-standard för klassificering av objekt

För att skapa klasser av objekt på alla dessa nivåer föreskriver ISO 12006 2 att man särskiljer objekt utifrån funktion eller form eller läge, eller valfri kombination av dessa. Med form avses också hur något är konstruerat, till exempel om en väggstomme är solid eller om den består av ett fackverk.

Inom industriell verksamhet finns en sedan länge etablerad internationell standard (SS EN 81346 2) som klassificerar objekt strikt efter sin funktion. Här finns i dag allehanda maskiner och produkter för tillverkning, kraftproduktion, ventilation, styrning, övervakning och mycket annat. Denna standard håller nu på att göras om: den byggs på med klasser som ger en ökad detaljeringsgrad, där också form och läge används för att skapa klasser. De flesta av de nya klasser som skapas är bygg- och anläggningsobjekt, det vill säga allt som behövs för att åstadkomma byggd miljö. CoClass följer och påverkar den här utvecklingen, och bygger delvis vidare på den.

Vad gör objektet?

Utgångspunkten i CoClass är alltså inte vad ett objekt som tillhör en klass "är", utan "vad det gör". Vad är klassens inneboende funktion? Ett trädstöd har till funktion att stötta träd, och det åstadkoms rent konkret vanligen med en stör av trä. Inget hindrar dock att man slår ner ett järnrör – som "egentligen" var producerat för att leda vatten – för att stötta träd. Det individuella röret har därmed blivit en förekomst av klassen UAF Trädstöd. Ett annat individuellt rör kan bli en förekomst av klas-

sen WPA Rör, vars funktion är att leda vätska eller gas.

Vinsten med detta är ökad flexibilitet. Det spelar betydligt mindre roll hur man löser funktionen; det viktiga är att den blir löst. Man vinner också i beständighet; ett objekt som används – en förekomst – behöver inte byta klass när det får en annan teknisk lösning. Om trästören bryts och man ersätter den med ett stålrör är förekomsten även fortsättningsvis ett trädstöd.

Produktionsresultat och byggdelar

När det gäller klassifikation av produktionsresultat så har CoClass tagit över tabellen från BSAB 2.0 ("AMAKoder"). Vad gäller byggdelen så är de i CoClass indelade i tre tabeller med klasser av olika grad av komplexitet:

- *De funktionella systemen* klassificerar byggnadsverkets alla konstruktioner utifrån deras huvudsakliga funktion: de bildar utrymmen; de producerar el, värme och kyla; de transporterar medier av olika slag; de styr och reglerar; de skyddar och så vidare. På den här nivån kan man i tidiga skeden beskriva och ställa krav på ett framtida byggnadsverk, och när det är byggt kan man organisera underhåll och ekonomisk uppföljning på en hög nivå. De betecknas med en bokstav.

- *De konstruktiva systemen* används för att mer i detalj ställa krav på byggnadsverkets delar, och sedan för att beskriva hur funktionerna ska lösas rent tekniskt. Med hjälp av dessa kan man testa olika varianter för att möta kraven på funktioner. En entreprenör kan till exempel ha färdiga recept på väggkonstruktioner, och sedan utvärdera vilka av dessa som på bästa sätt möter en beställares krav på isolering, brandskydd, utseende, ekonomi och så vidare. De betecknas med två bokstäver.

- *På den tredje nivån hittar vi komponenter*, som betecknas med tre bokstäver. Här finns alla objekt – produkter och material – som rent konkret bygger upp konstruktionerna. De är klassificerade utifrån en noggrant definierad funktion, men när de realiseras handlar det förstås om högst verkliga fysiska objekt. Bakom klassen XGA Signalkoppling döljer sig mängder med prylar: datauttag, signaluttag och teleuttag bara för att nämna några. När en förekomst av en sådan placeras i exempelvis det konstruktiva systemet JLO2 Datornätverk ser man att funktionen är att koppla in datorer och inget annat. Det är också helt i sin ordning att kalla objektet för XGA Datauttag. Koden är viktigast: den visar att det är ett "elsignalslutande objekt med en kopplingspunkt", som definitionen lyder. Komponenttabellen i CoClass innehåller mängder med sådana synonymer, så det går enkelt att hitta "sin" benämning på klassen genom att söka i användargränssnittet: på webben eller i kommande datorapplikationer.

För alla nivåer gäller att man lägger till siffor för att beteckna typer i respektive klass. I första utgåvan av CoClass finns fastställda typer endast för konstruktiva system.

Fristående tabeller

De tre tabellerna är helt fristående från varandra, och styr därmed inte hur man rent konkret bygger upp olika typer av byggnader och anläggningar. I stället måste användaren av systemet utforma en tillämpning som passar den egna verksamheten. Det kommer självklart att tillhandahållas exempel på sådana.

Klassifikation av egenskaper

En effekt av det funktionella synsättet är att antalet klasser blir relativt begränsat. Tabellen för byggdelar innehåller bara knappt åttahundra klasser, trots att den omfattar både byggd miljö och alla av typer maskinell och tek-

nisk utrustning för industriell verksamhet. Detta fungerar tack vare en omfattande tabell för egenskaper som ingår i CoClass. Genom att specificera byggheterna med hjälp av egenskaper kan man förtydliga objekten så långt man behöver, till exempel i en byggnadsinformationsmodell eller i en förvaltningsdatabas. Exempel: klassen WPB Luftkanal kan specificeras med profil, material, dimension, täthetsklass och mycket annat.

Om man vill visa egenskaper på ritning eller i beskrivning sätter man dem i parentes efter benämningen: NCA (betongplattor, grå, 350×350×60) specificerar en markbeläggning. Man kan också fastställa egna typer för detta, och till exempel använda en typbeteckning från svensk standard eller från BIP-koder när den ska redovisas. Markbeläggningen ovan kan betecknas till exempel PL1. Detta värde lagras i egenskapen som heter just Beteckning, som alltså är något annat än klasskoden.

Vill man bestämma både material och utförande kan man också koppla byggheten till ett eller flera produktionsresultat, eller till ett eget recept. Exempel: NCC (MCC.23) visar att det handlar om en golvbeläggning av lamellparkett inomhus på skivor av cellplast.

Hur ska CoClass användas?

Så vad ska man använda CoClass till?

Primärt handlar det om att hantera information om objekt genom hela livscykeln, från tidigt kravställande vidare till projektering, kostnadskalkylering, produktionsplanering, produktion, drift och underhåll och till slut avveckling. Klassificeringen av objekt är stabil på alla nivåer och under alla skeden, tack vare den funktionella indelningen. Endast övriga egenskaper varierar, både till antal och till grad av säkerhet: vissa är relevanta vid planering och projektering, andra vid inköp och produktion, ytterligare andra vid förvaltning.

Koderna kan användas för att ge referensbeteckningar, som identifierar objekt utifrån olika aspekter. Vad har det för funktion? Vad är det för produkt? Vilken typ? Var finns det?

Även detta kan användas över hela livscykeln, framför allt för produktionsplanering, för produktion och för underhåll.

Som underlag för och struktur i tekniska beskrivningar på olika grad av bestämning, alltifrån rent funktionella krav till detaljerade anvisningar för produktionsresultat.

Sökning i varudatabaser. Producenter kan ”mappa” sina artiklar till CoClass komponenter – inklusive egenskaper – för att göra det möjligt att hitta produkter som uppfyller ställda krav.

Framtida utveckling

Mycket av detta återstår att utveckla; de publicerade tabellerna innehåller i dag enbart ”råmaterialet” till alla dessa tjänster. Aktiviteter pågår dock redan. Både Trafikverket och Trafikförvaltningen hos SLL håller på att ta fram sina tillämpningar, och kommer snart att börja kräva CoClass i leveranser. På andra håll organiseras tekniska handböcker och förvaltningsdatabaser efter CoClass. Inom utvecklingsprojektet Smart Built Environment är flera delprojekt på gång, som kommer att använda systemet för att organisera information, till exempel avseende miljöprestanda.

TEXT: KLAS ECKERBERG,
SYSTEMATIKEXPERT, PROJEKT BSAB 2.0

Detta är CoClass

CoClass är ett klassifikationssystem för all byggd miljö. Det innehåller tabeller för utrymmen, byggnadsverk och byggnadsverkskomplex, och för byggheten på tre nivåer av sammansättning: funktionella system, konstruktiva system och komponenter. Tabellen för produktionsresultat (”AMA-koder”) har tagits över från BSAB 96. Vidare finns en omfattande tabell med egenskaper som ytterligare beskriver objekt av alla typer. Klasserna är indelade primärt efter funktion, därefter form (även konstruktion) och/eller läge.

CoClass – sex viktiga värden

Digitalt och anpassat till BIM

- Objekten i systemet är digitala informationshållare – från koncept till förvaltning.
- Standardiserad kodning gör det lätt att bygga digitala informationsmodeller.
- Länkat till internationell standard för dataöverföring (IFC).

Gemensamt språk

- Samma benämningar på objekt och egenskaper på alla nivåer: från samhälle och byggheten till skruv och mutter.
- Samma digitala språk och benämningar i alla skeden, hos alla parter, i alla programvaror och databaser, i alla informationsleveranser.

All byggd miljö

- CoClass täcker in alla typer av byggd miljö: byggheten, vägar, järnväg, tunnelbana, spårvägar, flygplatser, hamnar, broar och tunnlar, mark och landskap, tekniska installationer samt medie-försörjning.

Hela livscykeln för alla aktörer i alla faser

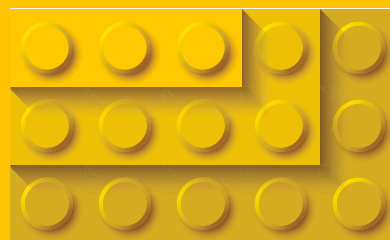
- CoClass täcker in alla skeden i hela livscykeln: fysisk planering, tidiga skeden, projektering, upphandling, varuproduktion och leverans, byggproduktion, drift och underhåll, rivning och återvinning.

Internationellt

- Baserat på internationell standard för klassifikation och referensbeteckningar.
- Länkat till ISO-standard för dataöverföring.
- Objekt och definitioner på svenska och engelska.

Framtidssäkert

- Bygger på öppna strukturer (Som ”Lego-bitar”).
- Fokus på funktion öppnar för framtida tekniska lösningar.
- Flexibelt för utveckling i framtiden.
- Versionshantering på tabellnivå med spårbarhet.





Vunnen markanvisning i Kvarteret Alen, Norrtälje Hamn.



I Slättös fastigheter på Kanikenäsholmen erbjuder vi bl.a. båtpool i anslutning till lägenheterna.



Kylboxar i entrén - Slättö adderar smarta lösningar som skapar mervärde och förenklar vardagen.

Utvecklar

Slättös investeringar sker i huvudsak genom affärer där förvärvsprocessen inleds redan före byggstart, vilket skapar goda möjligheter att forma slutprodukten utifrån Slättös egna teknik- och hållbarhetsprogram.

Äger

Slättös ägare är långsiktiga nordiska institutioner och professionella investerare.

Förvaltar

Slättö har en högt satt förvaltningsstandard i våra fastigheter och arbetar ansvarsfullt, hållbart och engagerat för långsiktiga relationer med hyresgäster, kommuner och investerare.

**Möt oss på
Samhällsbygg-
nadsdagarna 11-12
oktober på Stockholm
Waterfront.**

SLÄTTÖ

www.slattoforvaltning.se



Lyft blicken!

Drönare är ett obemannat luftfartyg som kan flyga av sig själv eller fjärrstyras av en förare på annan plats. Här i Sverige har diskussionen kommit att kretsas helt kring integritetsfrågan. Vi har reglerat hårt för att slippa ha polisen, pressen eller grannen kikandes genom fönstret med en fjärrstyrd helikopter.

Samtidigt, utanför Sveriges gränser, ökar användningen explosionsartat inom bland annat säkerhet, jordbruk, tjänster och datainsamling.

När det gäller drönare så har Stockholms handelskammare granskat ämnet, och de släppte en omfattande rapport redan i maj 2015. Lagstiftning kring drönare pågår både på EU-nivå och i Sverige, där högsta förvaltningsdomstolen i oktober slog fast att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att få flyga drönare som är utrustad med kamera. Regeringen med näringsminister Mikael Damberg (S) i spetsen reagerade relativt starkt på detta och har tillsatt en egen utredning avseende lagstiftningen som förväntas vara klar i juni nästa år.

Drönare har fler tillämpningar än vi i dag kan föreställa oss. Samtidigt måste man ha full respekt för de invändningar mot tekniken som finns. Jag tejar själv för kameralinsen på min laptop och jag är den förste att hålla med om att vi ska slå vakt om vår integritet. Jag förstår att man inte vill höra surrandet från en svärm drönare

på stan och att man inte vill skada sig för att en förare är oaktsam eller för att en programvara felar.

Pizzor på Nya Zeeland

En snabb utblick visar att Dominos Pizza har börjat leverera pizzor med drönare på Nya Zeeland (den första som levererades var något så udda som en kyckling-tranbärspizza) och man planerar att flyga ut detta – inledningsvis – i Australien, Belgien, Frankrike, Holland, Japan och Tyskland. Fågelvägen innebär snabbare leveranser än vad jag kan få från cykelbuden i Stockholm. Det är ett billigare leveranssätt och dessutom säkrare eftersom vi inte behöver utsätta en ungdom på cykel för Stockholmstrafiken.

I Storbritannien har Amazon Prime Air lanserats i begränsad omfattning vilket är paketleveranser med autonoma små helikoptrar på 30 minuter efter beställning. Nästgårds har finländska Postii börjat titta på att ersätta

brevbärandet till olönsamma och svår-tillgängliga fastigheter med drönare. Postnord, som ägs till 60 procent av svenska staten, står bredvid och tittar på.

Låg kostnad

Företaget Matternet, nyligen uppköpt av Mercedes-Benz, vill sätta upp ett nätverk med samverkande drönare för materialtransporter på nationell eller till och med kontinental nivå. Man har visat att kostnaden för att transportera två kilo över tio kilometer på detta sätt är lite över två kronor. Nätverket skulle samtidigt vara responsivt och samverka med exempelvis räddningstjänsten för omedelbar leverans av förstahjälpenutrustning och hjärtstartare i nödsituationer. I en pilotstudie kom man fram till att för Lesotho, ett land i Sydafrika som är till ytan jämförbart med Småland, skulle hela investeringen för att skapa den infrastrukturen ligga på cirka åtta miljoner kronor.



THINKSTOCK

Vem har inte funnit sig själv nedsjunken i soffan hemma, kanske förkyld, en kväll när det är flera minusgrader ute. Föreställ er nu att vi har ett drönarnätverk likt Matternet på plats i Sverige. Fastigheter i staden kan ansluta sig precis som man ansluter till exempelvis fiber- eller VA-nätet, det vill säga genom en investering i en anpassning av fastigheten. Kanske bygger vi snart drönarkupor på taken bredvid de för tillfället så populära bikuporna – för dem som inte nöjer sig med leverans till balkongen? Efteråt har man tillgång till säkra, billiga och personliga drönartjänster från stadsnätet direkt till sitt hem eller sin arbetsplats. Mat. Febernedsättande. Dygnet runt, året runt.

En halv miljon drönare

Det är upp till var och en att bilda sig en egen uppfattning, men vi måste börja äga och nyansera drönarfrågan. Det är oacceptabelt att vi begränsar

diskussionen och regleringen till att enbart handla om övervakning och hobbyverksamhet.

Drönartekniken är bevisligen på stark framfarsch över hela världen, myndigheter i USA räknar med att ha över en halv miljon drönare i luften inom några år, och vi som samhällsbyggare måste inse att vi kan stå inför en verklig teknikrevolution inom vår sektor. Tillämpningarna är oändliga bara inom det vi kan föreställa oss i dag och vi har möjligheten att med en i sammanhanget liten investering skapa ett helt nytt skikt i infrastrukturen.

Som avslutning vill jag säga att jag uppmuntrar till egen research och diskussion. Kontakta mig gärna med era åsikter och om ni har ny information. Men framförallt: diskutera saken med er omgivning – berätta vad ni tror om drönartekniken! Vi som samhällsbyggare förväntas självklart ha insikt i ny teknik inom vårt område och med vår

expertis är det upp till oss att avgöra var frågan tar vägen och hur lång tid den ska ta på sig. Jag tror att, som frågan ser ut i dag riskerar Sverige, och kanske framför allt Stockholm med Bromma som ensam ägare av luftrummet, att hamna rejält på efterkälken.

TEXT: AXEL BRONDER,
CIVILINGENJÖR OCH KONSULT INOM SAMHÄLLSBYGGNAD
axel.bronder@gmail.com

Källor:

"Högsta förvaltningsdomstolen väljer nu att lyssna på datainspektionen och kräver tillstånd för att flyga drönare med kamera."

Stockholms Handelskammares analys 2015:3: "Släpp fram drönarna – Drönarna kommer att förändra vår stadsbild och förbättra våra liv om vi tillåter dem att flyga och för det krävs rätt sorts regler."

Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet

Samma skatt oavsett paketering

Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet har den 30 mars överlämnat sitt slutbetänkande, SOU 2017:27. Förslagen innebär bland annat att skattebelastningen blir densamma oavsett om en fastighet säljs paketerad eller inte.

Utreddaren har till en början kartlagt den skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen och jämfört den med andra branscher. Kartläggningen visar att fastighetsföretag betalar en låg andel av sitt resultat i bolagsskatt jämfört med företag i andra branscher. Men om man också tar hänsyn till andra fastighetsrelaterade skatter som fastighets-skatt och stämpelskatt blir slutsatsen att fastighetsbranschen sammantaget inte kan anses skattemässigt gynnad i förhållande till andra branscher.

Trots det anser utredaren efter sin kartläggning av branschens skatte-situation att det är befogat att åtgärda de skatteeffekter som sammanhänger med paketerade transaktioner. Utre-daren menar att fastighetsskatt och stämpelskatt inte kompenserar för det låga bolagsskatteuttaget från fastig-hetsbranschen. I stället bör enligt utre-daren dessa fastighetsrelaterade skat-

ter tas ut över ett normalt bolags skatteuttag. Utredaren konstaterar dock att om det förslag som läggs fram leder till lagstiftning innebär det att fastighetsinvesteringar jämfört med andra investeringar skulle bli högre beskattade eftersom de skattemässiga fördelarna med paketerade transak-tioner vägs upp av nackdelar i form av annan fastighetsbeskattning. Ett slo-pande av möjligheten till transaktio-ner med paketerade fastigheter leder alltså till att neutraliteten i beskatt-ningen av investeringar försämrats.

Marknadsvärdet gäller

Den metod utredaren valt innebär i korthet att om det bestämmande inflytandet över ett företag vars till-gångar till huvudsaklig del består av fastigheter ändras, ska de fastighe-ter som ägs av det avyttrade företaget anses avyttrade och åter förvärvade för ett pris som motsvarar marknadsvärdet. Med bestämmande inflytande

avses att majoriteten av röstetalet eller utnämningensrätten över styrelsens leda-möter i paketeringsbolaget måste ha för-ändrats. Fastigheten får därefter ett nytt anskaffningsvärde och ett nytt underlag för värdeminskningssavdrag.

Bedömningen om tillgångarna till huvudsaklig del består av fastigheter avgörs av en jämförelse mellan mark-nadsvärdet på de i avyttringen ingå-ende fastigheterna och ersättningen för andelarna i paketeringsbolaget, korrig-e-rad för ingående likvida tillgångar samt skulder. Med huvudsakligt avses här 75 procent eller mer.

Då sker inte avskattning

Avskattning av fastighetsinnehavet ska inte ske om andelarna i det avyttrade företaget är marknadsnoterade eller när ersättningen för andelarna ska tas upp på grund av reglerna om skalbo-lagsbeskattning. Avskattning ska inte heller ske om andelsavyttringen har skett för att sälja en rörelse vars huvud-



Idag beskattas reavinst som uppkommer vid försäljning av en fastighet, medan reavinst på försäljning av näringsbe-
tingade aktier inte beskattas. Därför "paketeras" ofta fastigheter i bolag. Nu kan det bli ändring på detta.

sakliga inkomster och utgifter inte är hänförliga till en fastighet. Därmed avses sådana fall när en fastighet utgör en stor del av företagets samlade tillgångar, men där inkomster och utgifter från den bedrivna verksamheten kommer från annat än fastighetsinnehavet.

Avskattning av fastighetsinnehavet kan aktualiseras vid en andelsavyttring som inte är koncernintern även om det bestämmande inflytandet inte har ändrats. Avskattning kan då ske om det föreligger särskilda omständigheter. Sådana omständigheter kan till exempel vara att flera minoritetsägare avyttrar andelar med kort mellanrum.

Skattebelastningen samma

Utredaren föreslår även att fastighetsfällan ska avskaffas samt att de företag som ska skatta av en fastighet i samband med en andelsavyttring också ska ta upp en schablonintäkt som motsvarar den stämpelskatt som skulle ha utgått vid en direktförsäljning av fastigheten. Detta för att skattebelastningen ska bli densamma oavsett på vilket sätt fastigheten säljs.

Vid en försäljning ska det företag som anses ha sålt och återköpt en fastighet ta upp ett belopp som motsvarar 7,09 procent av det högsta av marknadsvärdet på fastigheten och taxeringsvärdet året närmast före det år då fastigheten anses avyttrad.

Stämpelskatt utökas

Skatteplikten för stämpelskatt ska enligt förslaget utökas till att avse förvärv genom överföring vid fastighetsreglering enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) och uppdelning i lotter genom klyvning enligt 11 kap. samma lag, om detta sker mot ersättning. När stämpelskatt utgår baserat på den föreslagna utökade skatteplikten ska skatten få minskas med ett belopp som motsvarar den avgift som har betalats för den fastighetsbildningsåtgärd som ligger till grund för förvärvet. Med fastighetsreglering avses enligt i 5 kap. 1 § fastighetsbildningslagen bland annat överföring av mark från en fastighet till en annan.

Missbruk av stämpelskatt

Anledningen till förslaget i denna del är att utredningen haft i uppdrag att undersöka om förvärv genom fastighetsbildningsåtgärder missbrukas för att undgå stämpelskatt och att i så fall föreslå nödvändiga författningsändringar för att komma till rätta med missbruket.

Utredaren föreslår vidare att stämpelskatt inte längre ska utgå vid koncerninterna fastighetsöverlåtelser, samt att skattesatsen för juridiska personer ska sänkas från 4,25 procent till 2 procent.

Förslaget som är tänkt att träda i kraft den 1 juli 2018 har sänts ut på

remiss och remisstiden går ut den 14 augusti.

Leder till överbeskattning

Utredningens förslag leder, om det genomförs, till en överbeskattning av fastighetsbranschen samt en minskad neutralitet mellan fastighetsinvesteringar och andra investeringar. Utredningen har i sin konsekvensanalys underskattat eller inte tillräckligt utrett effekterna för bland annat bostadsbyggande och finansiell stabilitet. Förslaget innehåller dessutom starka retroaktiva inslag och saknar skydd för en minoritet vid en andelsförsäljning.

TEXT: ULLA WERKELL,
SKATTEJURIST, FASTIGHETSÄGARNA

Förordnande för exploatörer upphävs

I januari infördes en ändring i Plan- och bygglagen. Den innebär att vissa rättigheter att ta mark för väg och grönområden i anspråk, utan att behöva betala ersättning till markägaren, kommer att upphöra från och med 2019-01-01.

Beslutet innebär att viss i planen angiven mark för allmän plats ska upplåtas utan ersättning. Upplåtelsen har skett till förmån för de i planen redovisade fastigheternas gemensamma behov.

Fram till och med 1 januari 2015 så fanns i Plan- och bygglagen 6 kap 5 § regler som innebar att en exploatör kunde bli skyldig att utan ersättning upplåta mark för allmän plats. Reglerna fanns också i äldre lagstiftning, till exempel i Byggnadslagen, där de kallades 113 §-förordnanden. I Äldre plan- och bygglagen, som ersatte Byggnadslagen 1987 och gällde fram till 2011 fanns reglerna i 6 kap 19 §.

Från och med första januari 2015 så finns inte möjligheten kvar att meddela den här typen av beslut för nya detaljplaner. Bestämmelserna i Plan- och bygglagen har upphävts. Alla gällande exploatörsbeslut och förordnanden kommer att upphöra att gälla 1 januari 2019 eller när detaljplanens genomförandetid går ut. Denna tid kan i några fall sträcka sig till en tidpunkt senare än 1 januari 2019.

Lantmäteriets regeringsuppdrag från 2015

För att berörda fastighetsägare inte ska riskera att lida någon rättsförlust till följd av upphävandet av för-

ordnandena har regeringen gett Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna (KLM) följande uppdrag:

”Lantmäteriet ska identifiera sådana områden som omfattas av förordnanden enligt 6 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) och motsvarande förordnanden enligt äldre plan- och byggnadslagstiftning och som inte har blivit rättsligen genomförda med stöd av tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen. Lantmäteriet ska i samverkan med de kommuner som har egen lantmäterimyndighet enligt lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet informera berörda sakägare om gällande förordnanden och om den lagstiftning som träder i kraft den 1 januari 2015, som berör de aktuella förordnandena. Informationen ska omfatta vilka åtgärder som kan vidtas i syfte att trygga de rättigheter som förordnandet har avsett att tillförsäkra. Uppdraget ska redovisas i årsredovisningen för 2017.”

Analysarbetet

För att få en uppfattning om hur många planer som har eller kan ha

ett förordnande så gjordes ett antal körningar i Fastighetsregistret. Via en sammanställning av körningarna kom Lantmäteriet fram till att det fanns 2 987 planer med ett registrerat förordnande inom det statliga lantmäteriets verksamhetsområde. Dessutom finns 1 544 anteckningar om fråga väckt om förordnande, som måste gås igenom.

Inom KLM så fanns 531 planer med ett registrerat förordnande och 593 anteckningar om fråga väckt om förordnande.

De regionala skillnaderna är väldigt stora, flest förordnanden/fråga väckt finns i Västra Götaland 1 122 st, Stockholm 1 036 st, Halland 734 st och Norrbotten 571 st. Minst i Västerbotten 1 st, Dalarna 4 st, Kronoberg 5 st och Örebro 8 st.

Lantmäteriet timanställde i december 11 studenter från Högskolan i Gävle för att göra analysen av de 2 987 planer som hade ett förordnande registrerat på planen. Målet är att analysen ska vara klar till 31 maj i år och det ser ut att kunna uppfyllas.

Studenterna har en utmaning i att komma fram till i vilka områden förordnandet fortfarande gäller, då vissa planer kan ha ändrats av upp till 20 nya pla-



ner. I en del har man sagt att förordnandet ska fortsätta gälla i delar, upphöra i andra områden och utökas i några områden.

Arbetet med analysen av fråga väckt har påbörjats och ska förhoppningsvis kunna slutföras senast i september. KLM har påbörjat sitt analysarbete och några är redan klara.

När kommer Lantmäteriet att skicka information till fastighetsägare?

I de fall Lantmäteriet/KLM bedömer att det förordnande som en fastighet berörs av inte har genomförts som gemensamhetsanläggning eller att syftet tryggats på annat sätt, t ex att belastad fastighet avsatts som samfällid för förmånsfastigheterna, så kommer alla fastighetsägare inom planen att få ett personligt brev med information från Lantmäteriet och KLM.

Även i de fall när bara delar av förordnandet genomförts som gemensamhetsanläggning, oftast vägarna, får fastighetsägarna ta ställning till om de vill genomföra kvarvarande delar av förordnandet. Det kan ske genom en ansökan om omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning alternativt nybildning av gemensamhetsanläggning.

I några fall äger en ideell förening, till exempel stugägarförening, fastigheten som belastas av förordnandet. Lantmäteriets bedömning är att dessa förordnanden inte är rättsligt genomförda, då det inte är säkert att alla fastigheter som berörs av förordnandet är medlemmar i den ideella föreningen. Även här skickas ett personligt brev.

I andra fall sköter kommunen allmän platsmark trots att det i gällande byggnadsplan/detaljplan är enskilt huvudmannaskap. Även här är Lant-

mäteriets bedömning att dessa förordnanden inte genomförts och ett brev kommer att skickas.

Informationsinsatsen kan komma att bli väldigt stor, en första analys pekar på att runt 30 procent av förordnandena inom det statliga lantmäteriets verksamhetsområde inte genomförts fullt ut. Det skulle kunna innebära ett utskick för cirka 1 360 planer, med ett genomsnitt på 20 fastigheter per plan och ungefär 1,5 ägare per fastighet = 40 000 brev bara för Lantmäteriet.

Ett informationsbrev har tagits fram och provutskick kommer att ske inom några mindre planområden under slutet av april/början av maj. Detta för att vi ska få en uppfattning om hur informationen tas emot och utöka/göra förbättringar av informationen på hemsidan.

Mer information kommer successivt att läggas ut på www.lantmateriet.se

Vad betyder detta för fastighetsägaren?

Om fastighetsägarna vill trygga den rättighet som förordnandet enligt byggnadsplanen/detaljplanen ger, så behöver de skriftligt ansöka om lantmateriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning alternativt omprövning. Ansökan ska vara berörd lantmaterimyndighet tillhanda senast 2018-12-31.

Ansökan kan göras av en eller flera fastighetsägare. Behovet av att trygga de rättigheter förordnandet ger, stäms lämpligen av med övriga fastighetsägare inom byggnadsplanen/detaljplanen vid något gemensamt möte.

Söks lantmateriförrättningen för bildande av gemensamhetsanläggning efter den 31/12 2018 så kan markägaren komma att kräva ersättning

för intrånget, även om marken redan tagits i anspråk för de ändamål som beslutades i förordnandet.

Förrättning

När lantmaterimyndigheten bildar en gemensamhetsanläggning för allmän platsmark med stöd av en plan där ett förordnande gäller, ska marken upplåtas till gemensamhetsanläggningen utan ersättning.

Genomförs förrättningen fördelas förrättningskostnaden normalt via ett kostnadsfördelningsbeslut på de i gemensamhetsanläggningen ingående fastigheterna. All den tid som läggs ner på förrättningen faktureras.

Den/de fastighetsägare som ansöker om lantmateriförrättning blir betalningsansvariga för kostnader som Lantmäteriet lagt ner om förrättningen inte går att genomföra.

TEXT: GUNNAR ERSBO
VERKSAMHETSUTVECKLARE FASTIGHETSBLDNING,
LANTMATERIET

Upphävande av servitut som frigör bygggrätt. Vad är skälig ersättning?

Frågan är berättigad eftersom det finns tre tämligen aktuella utslag från mark- och miljööverdomstolen där instanserna har tillämpat delvis olika ersättningsprinciper. Närmare bestämt gällde frågan i de tre målen hur den vinst som uppkom skulle fördelas mellan härskande och tjänande fastigheter. Går det att dra några generella slutsatser av de tre fallen? Eller har de bara ökat förvirringen?

De tre rättsfallen (se nedan) var samtliga s.k. vinstfördelningsfall. Av 5 kap. 10 a § andra stycket FBL följer att ägaren av härskande fastighet ska kompenseras för dels marknadsvärde-minskningen, dels få en skälig del av den vinst som uppkommer.

I praxis har det utvecklats olika metoder för bedömning av vad som är en skälig vinst. Vid upphävande av servitut har tillämpningen ofta varit att vinsten fördelas i relation till de berörda fastigheternas värdeförändring. Denna princip emanerar från en skrift utgiven i slutet av 1970-talet från dåvarande Lantmäteriverket (Meddelande 1978:1).

Som vi ska se av de olika instansernas bedömningar är det dock inte självklart att vinstfördelning efter fastigheternas värdeförändringar alltid bedöms ge ett skäligt resultat.

Rättsfall Göteborg

Göteborgsfallet (MÖD 2015-02-06, F 1764-14) gällde upphävande av ett servitut för en arkad. Åtgärden gjorde det möjligt för den tjänande fastig-

heten att bygga till kommersiella lokaler. LM ansåg att en strikt vinstfördelning efter fastigheternas värdeförändringar skulle ge en för låg vinst, enbart cirka 8 500 kronor, till den härskande fastigheten och bestämde ersättningen till ett skäligt högre belopp, 100 000 kr. MMD fann att varken den av klaganden föreslagna genomsnittsvärdeprincipen eller LMs metod borde tillämpas. Den metod som låg närmast till hands var i stället likadelning av vinsten, vilket skulle ge 3,3 milj. kronor. MÖD ansåg att åtgärden hade stora likheter med vad som gäller vid tomtbildning. Genomsnittsvärdeprincipen borde därför tillämpas, dock med en viss reduktion med hänsyn till att ett servitut inte fullt ut motsvarar äganderätt. MÖD konstaterade att en skälig ersättning skulle i vart fall uppgå till den av MMD beslutade ersättningen, cirka 3,3 miljoner kronor. Eftersom ett högre belopp inte hade yrkats fastställdes MMDs dom.

Rättsfall Piteå

I Pitefallet (MÖD 2016-02-03, F 6337-15) upphävde LM ett antal "strövområdesservitut" i syfte att genomföra

en ny detaljplan för bostadsändamål. LM ansåg att de härskande fastigheterna skäligen borde dela på 20 procent av vinsten.

MMD fann inte anledning att ändra LMs ersättningsbeslut. MÖD anförde att praxis vid upphävande av servitut är att vinstfördelningen görs med grund i de berörda fastigheternas marknadsvärdeförändringar. Eftersom ägarna av de avträdande fastigheterna inte hade överklagat förelåg dock inte skäl att sänka den ersättning som LM beslutat om.

Rättsfall Frösön

Frösöfallet (MÖD, 2016-02-08, F 3248-15) gällde begränsning av utövningssområdet för ett så kallat utsiktsservitut. LM menade att en vinstfördelning i relation till fastigheternas värdeförändring skulle ge en oskäligt låg vinstandel till den härskande fastigheten; enbart cirka 1 procent av vinsten. En skälig vinstandel borde ligga i intervallet 5-10 procent. LM utgick från 7,5 procent i ersättningsberäkningen. MMD fann inte skäl att ändra LMs ersättningsbeslut. MÖD uttalade att vid upphävande av servitut som inte kan jämföras med tomtbildning bör vinsten fördelas i relation till

fastigheternas värdeförändring. Det innebär, med hänsyn till att inte lägre ersättning hade yrkats, att den av LM använda fördelningen i alla fall inte kunde anses som för låg

Kommentarer

Om vi utgår från det resultat som MÖD kom fram till, så kan vi konstatera att den/de härskande fastigheterna fick cirka 50 procent av vinsten i Göteborgsfallet, 20 procent av vinsten i Pitefallet och 7,5 procent av vinsten i Frösöfallet. Dessa procentsiffror bör man dock inte lägga alltför stor principiell vikt vid egentligen, med tanke på att de i hög grad är styrda av de ramar som parternas yrkanden medgav.

I Göteborgsfallet ansåg ju MÖD att ersättningen till avträdaren borde ligga över 3,3 miljoner kr, men eftersom ett högre belopp inte hade yrkats fastställdes MMDs dom. I Pite- och Frösöfallen fann MÖD att principen om vinstfördelning efter värdeförändring var tillämplig. En strikt tillämpning av denna princip skulle ha gett en betydligt lägre ersättning

När det gäller den principiella skillnaden mellan Göteborgsfallet och de två andra fallen gällde det första fallet upphävande av ett servitut som innebär ett ianspråktagande av den areal som frigjordes, medan det i Pite- och Frösöfallen var fråga om servitut som inte var lokaliserade. I Pitefallet säger MMD uttryckligen att åtgärden inte kunde jämföras med tomtbildning. Graden av ianspråktagande var alltså avgörande för vilken vinstfördelningsprincip som skulle tillämpas.

Om man däremot utgår från den principiella likheten mellan fallen, dvs. att frigöra byggrätter, kan man dock fråga sig varför olika principer bör tillämpas. I samtliga fall var det nödvändigt att upphäva servitutet för att byggrätterna och värdeökningen på de härskande fastigheterna skulle uppstå. Är det i så fall skäligt att olika vinstfördelningsprinciper tillämpas?

Om svaret på frågan blir nej, vilken fördelningsgrund kan vara skälig?

En naturlig utgångspunkt för att diskutera frågorna är uttalandet i förarbetena, att vinstfördelningen bör göras så att resultatet blir det som skulle ha nåtts vid en ”normal” frivillig överlåtelse (prop. 1991/92:127 s. 69). Vad skulle alltså resultatet ha blivit om parterna hade förhandlat om ersättningen, utan att för den skull de härskande fastigheternas ägare hade utnyttjat sin monopolsituation? Svaret på den frågan får vi naturligtvis aldrig veta. Men trots att servitutet otvivelaktigt hade ett lågt värde för de härskande fastigheterna, har jag svårt att tro att man skulle ha hamnat på den låga nivå som vinstfördelning efter värdeförändring skulle ha gett. Man får rimligen utgå från att ägarna till härskande fastigheter hade varit medvetna om att tjänande fastigheter ökade i värde med miljonbelopp.

20 procent av vinsten

Det finns en undersökning som pekar på att ägaren av härskande fastigheter vid frivilliga förhandlingar tenderar att få omkring 20-25 procent av vinsten vid upphävande av servitut (se Kalbro och Lind, 2006, Compulsory Purchase – Reasonable and Fair Compensation). Undersökningen bygger på förhandlingsspel och inte verkliga fall, men resultatet kan vara intressant ändå för att ringa in på vilken nivå man kunde ha hamnat i de tre fallen. Det är sannolikt att LM hade den undersökningen i åtanke när man i Pitefallet ansåg att de härskande fastigheterna borde få tillgodosäkra sig 20 procent av vinsten. Undersökningen skiljer dock inte på olika typer av servitut, varför det inte går att dra någon slutsats i vilken mån det bör bli olika resultat beroende av till exempel graden av ianspråktagande.

Det kan läggas till att principen om vinstfördelning efter fastighetenas värdeförändring lanserades 1978,

alltså innan förarbetsuttalandet om att resultat bör efterlikna en frivillig förhandling. Av den anledningen kan man möjligen se värdeförändringsprincipen som obsolet. Å andra sidan är det en ganska fast praxis för vissa situationer, t.ex. upphävande av skogsfångsservitut och liknande situationer då det handlar om fördelning av relativt små vinstbelopp. Av lagmotiven framgår för övrigt att det inte var avsikten att ändra praxis i fråga om just skogsfångsservitut, se prop. 1991/92:127 s. 71.

Även om värdeförändringsprincipen kan ifrågasättas utifrån skälighetsaspekter så är den åtminstone enkel att tillämpa i den meningen att det finns en princip att hålla sig till. Man kommer dock inte ifrån de problem som hänger samman med att bedöma servitutets positiva och negativa värde, vilket kan var en nog så grannliga uppgift i många fall.

Slutord

Med tanke på det stora behovet av att bygga nya bostäder lär det säkert dyka upp fler rättsfall som gäller upphävande av servitut för att frigöra byggrätter. Så det blir intressant att se hur ersättningsfrågorna hanteras i fortsättningen. Kommer MÖDs två fördelningsprinciper – ett korrigerat tomtvärde (= hög ersättning) eller fördelning utifrån värdeförändring (= låg ersättning) – att slå igenom, eller kan man tänka sig en gemensam eller åtminstone en tredje princip, till exempel 20 procent av vinsten till härskande fastigheter? Den sista frågan är berättigad inte bara ur aspekten att söka efterlikna marknaden, utan även för att det säkert finns många olika varianter av servitut när det gäller graden av ianspråktagande. MÖDs två principer speglar nog ytterlighetsfallen.

TEXT: LEIF NORELL, TEKNOLOGIE DOKTOR MED EGEN FIRMA
(TIDIGARE LANTMÄTERIET)
Leif.norell@outlook.com

VEM SKA UNDERHÅLLA TAKET TILL GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN?

LM fick in en ansökan om fastighetsbestämning om var gränsen för en gemensamhetsanläggnings underhållsansvar för yttertak på radhus gick.

I DET URSPRUNGLIGA lantmäteribeslutet hade bestämmelsen följande formulering.

Yttre underhåll av tak (yttre takbeläggingsmaterial med fästeanordningar samt skorstenar).

Genom LMs beslut bestämdes omfattningen av gemensamhetsanläggningen i aktuell del till följande:

[Anläggningsbeslutet] fastighetsbestäms till att omfatta: underhåll och drift av yttre underhåll av tak (yttre takbeläggingsmaterial med fästeanordningar samt skorstenar). Underhåll innefattar byte av tak.

ETT ANTAL SAKÄGARE överklagade och yrkade att mark- och miljödomstolen skulle ändra LMs beslut på sådant sätt att byte av tak inte omfattas av gemensamhetsanläggningen. Som grund för sitt yrkande har de i huvudsak anfört följande.

- Det är respektive husägares ansvar att sköta husen och taken inbegripits i detta.
- Kostnaden skulle vara lägre om respektive husägare på egen hand bytte taken.
- På cirka 30 av de 90 fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen har fastighetsägarna redan på egen hand bytt sina tak på grund av omfattande skador.
- LMs beslut innebär att medlemmarnas rätt att bestämma över sin privata egendom fråntas dem på ett otillåtet sätt.

Mark- och miljödomstolen ändrade LMs beslut på så sätt att byte av tak inte ingick i gemensamhetsanläggningen. Aktuell bestämmelse fick då följande lydelse:

Yttre underhåll av tak (det vill säga yttre takbeläggingsmaterial med fästeanordningar samt skorstenar). Detta underhåll innefattar inte byte av tak.

Mark- och miljödomstolens skäl var följande.

Enligt domstolens mening framgår det direkt av anläggningsbeslutet att det yttre underhållet endast gäller takbeläggingsmaterial med fästeanordningar samt skorstenar. Det är en alltför långtgående tolkning av anläggningsbeslutet att taken i sig skulle utgöra en del av anläggningen. Vidare tyder begreppet "yttre underhåll" på att underhållet inte heller gäller hela takkonstruktionen.

SÖKANDEN ÖVERKLAGADE till MÖD och anförde framförallt att de praktiska problem det skulle innebära om gemensamhetsanläggningen inte skulle omfatta byte av tak.

De ursprungliga klagandena anförde att kostnaden för den enskilde blev högre vid ett gemensamt takbyte vilket till stor del berodde på ROT-avdragets konstruktion.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN anser att det yttre underhållets omfattning är tydligt beskrivet i ärendet från 1981 och att detta alltså även innefattar byte av det yttre takbeläggingsmaterialet. Att underhållet har en sådan omfattning har också stöd i förarbetsuttalanden både från lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och från anläggningslagen. Föreningen får alltså byta det yttre takbeläggingsmaterialet för att kunna fullgöra sin underhållsskyldighet, men bärande delar som takstolar m.m. faller utanför omfattningen av gemensamhetsanläggningen. Detta innebär att mark och miljödomstolens dom ska ändras och Lantmäteriets beslut fastställas.

Mark- och miljööverdomstolen 2017-02-20, F 5230-16, laga kraft.

FASTIGHETS- BESTÄMNING AV GAMMAL GRÄNS

TILL LM INKOM EN ANSÖKAN om fastighetsbestämning avseende ett omtvistat markområde om cirka 1 700 m². Området avgränsades åt ena hållet av laga skifteskartans gräns och åt andra hållet av en stenmur. LM bestämde gränsen i det läge som gränsen redovisats på laga skifteskartan vilket innebär att området tillföll sökandens fastighet.

DEN ANDRA FASTIGHETSÄGAREN överklagade LMs beslut och anförde i huvudsak följande

- I första hand åberopat hävd som grund för sin talan.
- I andra hand har han åberopat sämjedelning.
- I tredje hand att LMs beslut ska ändras för att undkomma de stora olägenheter i markens arrondering och brukandet av densamma som annars blir följden.

Mark- och miljödomstolen konstaterade att frågan för domstolen var att ta ställning till om hävd, sämjedelning eller olägenheter i markens arrondering kan leda till ett annat slut än vad LM kommit fram till.

MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN gör följande bedömning med hänsyn till de uppgifter som framkommit i målet. Gränsen har oklandrat hävdats under en period som är avsevärt längre än 20 år före 1972 och det omtvistade området är klart avgränsat mot intilliggande fastighet med en stengårdsgård. Murens placering är enligt domstolens bedömning en följd av den hävd som föreligger och får anses vara baserad på en överenskommelse. Förhållandena är där-

för sådana att det kan anses visat att gränshävdens grundats på överenskommelse enligt 18 § JP. Gränsen ska därför ha det läge som klaganden hävdar. Följaktligen ska det överklagade beslutet upphävas och målet återförvisas till LM för fortsatt handläggning.

SÖKANDEN till förrättningen överklagade.

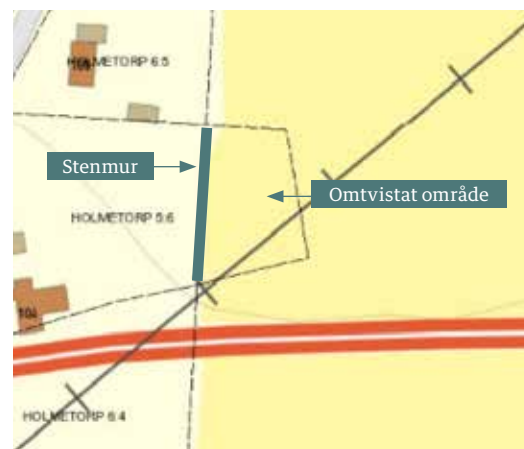
MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN finner i likhet med underinstanserna att gränsen mellan fastigheterna blev lagligen bestämd vid laga skifte år 1855 och att gränsen då fick den sträckning som framgår av laga skifteskartan från samma år. Frågan i målet är om gränsen trots det, på grund av gränshävd eller urminnes hävd, går längs stenmuren.

Gränshävd

För att gränshävd ska få rättsverkan krävs bl.a. att hävdens grundar sig på en överenskommelse som före jordabalkens ikraftträdande har ingåtts mellan fastighetsägarna på ömse sidor gränsen.

Klaganden har påstått att hävdens grundas på en överenskommelse som ingicks mellan fastighetsägarna på båda sidor gränsen när hans släkt ägde fastigheterna vilket bland annat styrks av stenmurens placering. Han har dock inte preciserat när eller mellan vilka personer en sådan överenskommelse skulle ha ingåtts.

MÖD konstaterar att det redan på lagaskifteskartan från år 1855 finns en markering i samma sträckning som stenmuren. Stenmurens placering ger därför inte något stöd för kla-



gandens påstående om att tidigare ägare har ingått en överenskommelse om ändring av fastighetsgränsen.

Med beaktande av det nu sagda finner Mark- och miljööverdomstolen att det inte framgår av omständigheterna i målet att gränshävdens grundas på en överenskommelse

Urminnes hävd

Rättsinstitutet urminnes hävd avskaffades när jordabalken trädde i kraft. En rätt till mark som före jordabalkens ikraftträdande den 1 januari 1972 tillkommit på grund av urminnes hävd kan dock fortfarande göras gällande (6 § JP). För att en sådan rätt ska anses ha tillkommit före nämnda tidpunkt krävs att hävdens då hade utövats under så lång tid att ingen minns eller vet hur hävdens uppstått (15 kap. 1 § i 1734 års jordabalk).

Ulf Nilsson har uppgett att det omtvistade markområdet har brukats av hans släkt sedan hans förfäder köpte fastigheten Holmetorp 6:3

> år 1916, dvs. endast 56 år före jordabalkens ikraftträdande. När jordabalken trädde i kraft hade hävden alltså inte utövats under så lång tid att en rätt p.g.a. urminnes hävd då skulle ha kunnat uppstå.

Ska gränsens sträckning jämkas?

Lantmäteriet får göra sådan jämkning av gräns som krävs för att gränsen ska få en ändamålsenlig sträckning i tekniskt hänseende, FBL 14:6. Bestämmelsen medger dock endast sådana obetydliga avsteg från den rätta gränssträckningen som är tekniskt motiverade och som inte kan tänkas medföra att någondera sidans reella intressen åsidosätts. Med beaktande av det omtvistade områdets storlek och att det omtvistade området motsvarar en knapp fjärdedel av arealen för ena fastigheten är det inte möjligt att jämka gränsens sträckning på det sätt som klaganden har gjort gällande.

Slutsats

Mark- och miljööverdomstolen finner att gränsen mellan fastigheterna har den sträckning som framgår av lagaskifteskartan från år 1855. Lantmäteriets beslut var alltså rätt. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och Lantmäteriets beslut fastställas.

Mark- och miljööverdomstolen 2016-12-19, F 5004-16, laga kraft.

TEXT: JAN GUSTAFSSON,
TEKNISKT RÅD MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

LANTMÄTERIKOSTNAD KLASSAD SOM FÖRBEREDANDE RÄTTE- GÅNGSKOSTNAD

I EN DOM FRÅN 2016-11-21 ansåg hovrätten att kostnaden för en lantmäteriförrättning som varit nödvändig för att tillvarata sökandens rätt i en tvist vid allmän domstol, skulle klassas som förberedande rättegångskostnad.

EFTER OSÄMJA AVSEENDE läget på fastighetsgränsen mellan Bergsmannen 4 (ägare SE) och Bergsmannen 5 (ägare JT), ansökte SE om särskild gränsutmärkning hos lantmäterimyndigheten. Osämjan hade uppkommit genom att JT hade uppfört ett staket och en friggebod vilka, på grund av en felaktig uppgift om gränsens korrekta sträckning, kommit att stå delvis på SEs fastighet. Efter gränsutmärkningen fortsatte osämjan och SE lämnade in en ansökan om betalningsföreläggande och handräckning till Kronofogden, med yrkanden om förflyttning av friggeboden och om ersättning för lantmäterikostnaderna. Efter JTs bestridande överlämnades målet till allmän domstol.

I TINGSRÄTTEN KONSTATERADES att någon tvist inte förelåg mellan parterna avseende att staket och friggebod var felaktigt placerade, varför SEs yrkande om förflyttning av både staket och friggebod bifölls i sin helhet. På grund av osämjan hade dock SE varit nödsakad att anlitat lantmäterimyndigheten för att klargöra den korrekta gränssträckningen. Visserligen skulle SE enligt kostnadsfördelningsbeslutet betala avgiften till

lantmäterimyndigheten men beslutet angav inte vem som slutligen skulle stå för kostnaden. Lantmäterikostnaden hade föranletts av JTs envisa inställning om att han hade rätt angående gränsens sträckning och tingsrätten ansåg därför att JT skulle ersätta SE för lantmäterikostnaden.

EFTER ATT JT ÖVERKLAGAT tingsrättsdomen konstaterade hovrätten att lantmäterikostnaden, mot bakgrund av anledningen till förrättningen, var att betrakta som en sådan kostnad för rättegångens förberedande, som enligt 18 kap 8 § första stycket RB utgör en rättegångskostnad. SE vann målet vid tingsrätten och hade därför enligt 18 kap.1 § RB rätt till ersättning för sin rättegångskostnad. Sådan ersättning ska utgå i den mån kostnaden skäligen har varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Parterna hade i hovrätten bekräftat att de var oense om var gränsen gick. SEs lantmäteriansökan hade därför varit befogad och därtill haft betydelse för att han vunnit tvisten. Av den anledningen hade kostnaden skäligen varit påkallad för att tillvarata SEs rätt. Hovrätten förpliktade därför JT att ersätta SE för lantmäterikostnaden.

Hovrätten för Övre Norrland, 2016-11-21, T 333-16.

TEXT: INGELA BOIJE AF GENNÄS,
FASTIGHETSÄRTSLIG EXPERT, NAI SVEFA



ALLA HAR RÄTT

TILL ETT BRA HEM!

Vi tror att ett tryggt Sverige skapas av trygga människor, att trygga människor skapas i trygga hem – och att ett eget hem är grunden till att vardagen och livet ska fungera. Vad är viktigt för dig när det gäller ditt och andras boende? Diskutera på [hyresgästföreningen.se](https://hyresgastforeningen.se) eller [#ettbrahem](https://twitter.com/ettbrahem)

 Hyresgästföreningen

TILL ALLA IMORGONPIGGA

Det vi gör idag påverkar vår morgondag. På Tyréns jobbar vi med samhällsbyggnad, med målet att skapa bättre förutsättningar för dagens och framtidens städer.

Vill du arbeta med oss för en bättre imorgondag?
Se om vi har tjänsten för dig på tyrens.se/nyttjobb

