



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för industriell utveckling, IT och samhällsbyggnad

Kommunernas prissättning av kommunal mark vid markanvisningar för bostäder

En granskning av Gävle kommun och Stockholm kommun

Leo Björklund

2017

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Märit Walfridsson
Examinator: Apostolos Bantekas
Bitr. examinator: Jesper Paasch

Sammanfattning

I dagsläget råder det en stor bostadsbrist i Sverige eftersom bostadsbeståndet inte räcker för att tillfredsställa efterfrågan. För att lösa problemet måste det byggas fler bostäder. Bara under första halvåret 2016 byggdes ca 21 000 nya bostäder och ytterligare ca 28 000 bostäder har påbörjats. Innan byggherrarna kan starta konstruktionen av nya bostäder måste det finnas lämplig mark att bygga på.

Stor del av den mark som är lämplig för bostadsändamål ägs av kommunerna, vilket gör att byggherrarna ofta är beroende av kommunal mark. Samtliga 289 kommuner som svarat på frågan i 2016 års bostadsmarknadsenkät, om de äger lämplig mark för bostadsbyggande svarade ”Ja”.

Frågeställningarna som behandlas i detta arbete är:

- A. Hur prissätter kommunerna mark för byggande av flerbostadshus?
- B. Hur påverkar kvalitetskrav (t.ex. miljö- gestaltungs- och hållbarhetskrav) markpriset och hur kontrolleras dessa krav av kommunen?
- C. Hur skiljer sig markpriset mellan anbud- och fastprisanvisning?

För att få svar på dessa frågeställningar har tre olika metoder använts. Den första metoden var att granska kommunernas markanvisningspolicy som de ska ha enligt Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Det utfördes också en granskning av markanvisningar där några skett via anbud på pris och några som skett via fastpris för att avgöra om det finns en skillnad i markpriserna. Till sist utfördes också en intervju med tjänstemän från kommunerna med frågor utifrån de tidigare genomförda granskningarna.

Genom de utförda metoderna framkom det svar på frågeställningarna. Båda kommunerna ger mark för byggande av flerbostadshus ett värde i kr/kvm BTA där källare och kalla ytor exkluderas. En skillnad där var att Gävle kommun använder externa värderingsföretag och Stockholm kommun har två interna värderingsenheter.

Detta arbete visade att kommunerna inte har några tydliga metoder för kvalitetsuppföljning. Det framkom under intervjuerna att de flesta krav som ställs vid markanvisningarna är kopplade till bygglovens giltighet.

Granskningen av markanvisningarna visar att 4 av 5 markanvisningar som skett via anbud på pris markanvisats till ett dyrare pris än de andra. Det kan därför vara av intresse att vidare undersöka frågan för att kontrollera om det stämmer överlag.

Nyckelord: Markanvisning, Prissättning, Kommunal mark, Kvalitetskrav, Värdering

Abstract

Sweden is currently suffering from a major shortage of housing because the number of houses can't satisfy the demand. To solve the problem more houses need to be built. In the first half of 2016 approximately 21 000 new houses were built and another 28 000 got started. Before the builders can start the construction of the new houses, there need to be suitable land to build on.

The municipalities own a large part of the land that is suitable for residential purposes, which means that the builder often are dependant on municipal land. All municipalities who answered the question, in the 2016 housing market survey, if they own suitable land for housing replied "Yes".

There are three main questions that will be answered in this paper:

- A. How do the municipalities price land for the construction of apartment buildings?
- B. How does quality requirements affect the land price and how are these requirements checked by the municipality?
- C. How does the land price differ between bid and fixed priced land allocations?

To answer these questions a few different methods have been used. The first method was to review the municipal policy for land allocation which they are required by law to have. There were also a review done of land allocation agreements, some that were sold by bid and some that were sold with a fixed price. Finally interviews were performed with questions based on the previously done reviews.

Through the methods performed, the questions were answered. Both municipalities give the land a value of SEK/sqm gross area where basements and cold areas are excluded. One difference is that Gävle uses external valuers while Stockholm has two internal units that performs the valuations of the land.

This work showed that neither of the municipalities have a clear method of following up on the quality requirements. During the interviews it was explained that most of the requirements were tied to the building permits validity.

The review of the land allocation agreements showed that 4 out of 5 land allocations that were made by bid were priced higher than those with a fixed price. It may therefore be of interest to further investigate the question.

Keywords: Municipal land allocation, Pricing of land, Quality requirements

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	ii
Abstract	iii
Innehållsförteckning	iv
1 Inledning.....	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Frågeställning och mål	2
1.3 Avgränsningar	2
1.4 Tidigare gjord forskning	2
1.5 Disposition.....	3
2 Metod.....	4
2.1 Val av kommuner	4
2.2 Granskning av markanvisningspolicy	4
2.3 Granskning av markanvisningsavtal	4
2.4 Intervjuer med kommunala tjänstemän	5
2.5 Etiska aspekter	5
3 Teoretisk Bakgrund	7
3.1 Markanvisning.....	7
3.1.1 Definition.....	7
3.1.2 Riktlinjer	7
3.1.3 Markanvisningsmetoder	8
3.1.4 Lagstiftning.....	10
3.1.5 Prissättning.....	10
3.1.6 Planprocessen	12
3.1.7 Exempel: Poängsystem vid markanvisning	12
4 Resultat	14
4.1 Gävle kommun	14
4.1.1 Riktlinjer för markanvisningar.....	14
4.1.2 Markanvisningar.....	16
4.1.3 Uppräkning av försäljningspriser	18
4.1.4 Intervju	18
4.2 Stockholm kommun	21
4.2.1 Riktlinjer för markanvisningar.....	21
4.2.2 Markanvisningar.....	22
4.2.3 Uppräkning av försäljningspriser	26

4.2.4 Intervju	26
5 Diskussion och slutsats.....	30
5.1 Metoder	30
5.2 Hur prissätter kommunerna mark för byggande av flerbostadshus?	30
5.3 Hur påverkar kvalitetskrav markpriset och hur kontrolleras dessa krav av kommunen?	31
5.4 Hur skiljer sig markpriset mellan anbud- och fastprisanvisning?	32
5.5 Hållbarhet.....	32
5.6 Slutsats	33
Referenser	34

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I dagsläget råder det en stor bostadsbrist i Sverige eftersom bostadsbeståndet inte räcker för att tillfredsställa efterfrågan (Boverket, 2017). Bostadsmarknadsenkäten som Boverket ger ut varje år är en enkät där kommunerna själva får bedöma hur bostadssituationen i just deras kommun ser ut. Enligt bostadsmarknadsenkäten från 2017 bedömer 255 av Sveriges 290 kommuner att det i deras kommun är bostadsbrist. Jämför man det resultatet med enkäten från 2015 är det en ökning på hela 72 kommuner på endast två år, vilket tyder på att bostadsbristen fortsätter öka.

För att lösa problemet måste det byggas fler bostäder, en ständigt pågående process. Bara under första halvåret 2016 byggdes ca 21 000 nya bostäder (SCB, 2016) och ytterligare ca 28 000 bostäder har påbörjats. Det går dock inte att ”bara bygga”, det är en lång process före själva byggandet.

Innan byggherrarna kan starta konstruktionen av nya bostäder måste det finnas lämplig mark att bygga på. Det är kommunerna själva som bestämmer vilken mark som är lämplig för just bostadsbyggande. Vilka platser som är lämpliga bestäms till en början i kommunens översiktsplan. Varje kommun ska enligt lag ha en översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen ska ange riktlinjer för kommunens långsiktiga utveckling (kap 3, Plan- och bygglag (SFS 2010:900) kommer vidare förkortas till PBL). I översiktsplanen tilldelas all mark ett användningsområde. Denna plan är inte bindande enligt 3 kap. 3§ PBL men används som ett styrdokument när mindre områden ska detaljplaneras. I en detaljplan planläggs specifika områden där man får bygga. I detaljplanen kan det mesta regleras, t.ex. hur många våningar, storlek och utseende på byggnaderna.

Planprocessen är en av anledningarna till varför det inte är möjligt att bygga i en högre takt. Det är delvis på grund av att kommunerna har planmonopol, d.v.s. att det endast är kommunen som får upprätta en detaljplan. Vissa aspekter som gör planprocessen lång går inte att ta bort. Kommunen får t.ex. inte anta en plan direkt, planen måste först ställas ut för granskning av kommunens medborgare enligt 3 kap. 12§ för översiktsplan och 5 kap. 18§ PBL (SFS 2010:900)

Stor del av den mark som är lämplig för bostadsändamål ägs av kommunerna, vilket gör att byggherrarna ofta är beroende av kommunal mark (Statskontoret, 2012). Samtliga 289 kommuner som svarat på frågan i 2016 års bostadsmarknadsenkät, om de äger lämplig mark för bostadsbyggande svarade ”Ja” (Boverket, 2016). T.ex. kan man se på Stockholm kommuns egen hemsida att de äger ca 70 % av stadens mark som är lämplig för bostäder (Stockholm stad, 2017).

När kommunerna bestämt vad som ska byggas och var, är det dags att bestämma vem som ska få bygga. Detta görs genom en markanvisning. En markanvisning är ingen överlåtelse men bestämmer vad som ska byggas och vem som ska göra det. Det är om just markanvisningar som detta arbete handlar om, därför beskrivs det mer i detalj senare.

1.2 Frågeställning och mål

Frågeställningarna som kommer behandlas i detta arbete är:

- A. Hur prissätter kommunerna mark för byggande av flerbostadshus?
- B. Hur påverkar kvalitetskrav (t.ex. miljö- gestaltungs- och hållbarhetskrav) markpriset och hur kontrolleras dessa krav av kommunen?
- C. Hur skiljer sig markpriset mellan anbud- och fastprisanvisning?

Målet med detta arbete är att öka kunskapen om hur kommunerna arbetar med markanvisningar. Kommuner kommer kunna se hur andra arbetar med markanvisningar och utifrån det ha möjligheten att anpassa och förbättra sitt framtida arbetssätt. Byggherrar kan t.ex. se vad de ska tänka på när de arbetar och förhandlar med kommunerna. Från allmänhetens perspektiv kan det vara bra eftersom de som är intresserade kommer kunna få en bättre inblick i hur just deras kommun arbetar med markanvisningar. Då har de också en större chans att påverka kommunens olika beslut. Om de exempelvis tycker att kommunen säljer marken för billigt och förlorar pengar eller för dyrt vilket gör att ingen vill bygga de nya bostäderna. Det kan även vara av stort intresse att se hur kvalitetskrav kontrolleras och följs upp så att ingen byggherre får rabatt på marken utifrån krav som sedan inte följs.

1.3 Avgränsningar

Inga särskilda avgränsningar har gjorts i detta arbete förutom de som framgår av rubriken och frågeställningarna.

1.4 Tidigare gjord forskning

Den forskning som har hittats har framförallt handlat om planläggning- och exploateringsprocessen som helhet. Mäntysalo, Saglie och Cars (2011) har skrivit en artikel där det diskuteras mer om hur planläggningen fungerar och hur det påverkar exploateringsprocessen. De konstaterar t.ex. att den svenska planprocessen som bygger på samtycke från medborgarna är onödigt ineffektiv. Det gör att processen tar längre tid vilket också ökar kommunernas kostnader. Hofstad (2013) som har jämfört planprocessen mellan Sverige och Norge går också in på hur man kan göra

planprocessen både effektivare och billigare. Han anser att privata exploatörer borde få större möjlighet att själva arbeta fram en detaljplan för deras mark.

Ingen tidigare forskning om prissättning av kommunal mark har hittats. Det har dock gjorts många utredningar och skrivits en hel del rapporter om markanvisningar. Majoriteten av utredningar som gjorts har haft som syfte att försöka förbättra och lösa bostadskrisen genom att försöka förstå vad som hindrar byggandet och ge förslag på åtgärder som kan hjälpa till att påskynda processen.

Ingen djupare forskning har hittats utifrån den ekonomiska aspekten för markanvisningar. Den här studien kommer därför att fokusera på just den och i och med det bidra till att ny kunskap kommer fram och blir mer synlig.

1.5 Disposition

Den utförda studien följer mallen för IMRaD som är väldigt vanlig inom vetenskapligt skrivande. Det innebär att avsnitten kommer i följande ordning, inledning, metod, resultat och diskussion.

Inledningen ger en bakgrund till arbetet och tar också upp frågeställningarna och målet med dessa. Metoden beskriver hur studien har utförts för att göra det möjligt att återskapa studien. Resultatkapitlet tar upp vilken information som framkommit genom de utförda metoderna. I diskussionskapitlet diskuteras hur de valda metoderna fungerat och även en diskussion om resultatet.

Utöver dessa kapitel har ett kapitel för teoretisk bakgrund lagts till för att underlätta förståelsen för läsaren. Det tillkommer också två underrubriker i diskussionen som tar upp hållbar utveckling och slutsats. I diskussionen tas också upp vad som kan vara intressant att forska vidare på i samband med att frågeställningarna diskuteras.

2 Metod

2.1 Val av kommuner

Frågeställningarna i detta arbete kommer att appliceras på två kommuner, Gävle kommun och Stockholm kommun. Dessa kommuner valdes innan arbetet p.g.a. att det är två kommuner där det byggs mycket nya bostäder samt att de har olika stora befolkningsmängder. På grund av den stora skillnaden i befolkningsmängd är det större chans att deras arbetssätt skiljer sig åt. Först granskades kommunerna enskilt efter hur de jobbar med prissättning av kommunal mark. Efter den granskningen gjordes en jämförelse för att se vilka likheter och skillnader som finns. Jämförelsen gjordes på liknande sätt som Carlson, Mäkinen och Vågerö (1994) gjorde sin jämförelse mellan 10 olika europeiska länder inom sitt ämne. De granskade vilka samband det fanns mellan självmord, mord och kultur i 10 europeiska länder för att sedan kunna jämföra vad det fanns för skillnader och likheter.

2.2 Granskning av markanvisningspolicy

För att få svar på frågeställningarna A och B utfördes en granskning av kommunernas markanvisningspolicy, om hur de arbetar med markanvisningar. Den policyn ska enligt Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar innehålla riktlinjer för hur kommunen ska jobba med markanvisningar. Genom att granska dessa antagna riktlinjer kunde man få fram grundläggande information om kommunens arbete som sedan användes för att ta fram relevanta intervjufrågor. Hittas det tydliga skillnader i riktlinjerna kan det tipsa om vad som kan vara viktigt att kontrollera extra noga när markanvisningarna sedan granskas.

2.3 Granskning av markanvisningsavtal

Granskningen av markanvisningsavtal utfördes för att ge svar på samtliga frågeställningarna d.v.s. för att få en inblick i hur kommunerna jobbar med prissättning och olika kvalitetskrav inom markanvisningarna. Vilka specifika markanvisningar som valdes ut togs fram genom kontakt med kommunerna för att få ett så bra underlag som möjligt. För att underlätta granskningen valdes de markanvisningar som granskats utifrån tidpunkt och plats för att underlätta jämförelsen.

Antalet markanvisningar som valdes ut var fyra markanvisningar per kommun på grund av den begränsade tiden för detta arbete och att det ursprungligen var planerat att tre kommuner skulle ingå i granskningen. Hade den tredje kommunen uteslutits tidigare skulle fler markanvisningar tagit med. Av de fyra markanvisningarna var två utförda med ett fast pris på marken och två utförda med

anbudstävling på pris. Eventuellt kan någon mer markanvisning tillkomma om den tillför något av värde i granskningen.

2.4 Intervjuer med kommunala tjänstemän

Intervjuer utfördes för att komplettera den information som samlats in i tidigare stegen och få fram tillräcklig information för att svara på frågeställningarna A och B. De som intervjuades var tjänstemän inom kommunerna som arbetar med markanvisningar. Hur många som intervjuades berodde på hur specialiserade roller som kommunerna har. I Stockholm blev det två tjänstemän som intervjuades eftersom de i Stockholm är mer inriktade på en specifik del av markanvisningsprocessen. I Gävle räckte det att intervju en tjänsteman som har en mer övergripande roll.

Hur omfattande intervjuer som krävdes avgjordes mycket på om kommunen hade antagna riktlinjer för markanvisningar eller inte och även hur tydliga och djupgående riktlinjerna är. Intervjufrågorna togs fram ifrån tidigare steg där riktlinjerna för markanvisningar och markanvisningsavtal granskats. Fokus i intervjuerna låg på hur marken värderas, vem som utför värderingen och vad som kan påverka priset.

Intervjuerna var semi-strukturerade vilket är den vanligaste typen av intervjuer inom kvalitativ forskning (Doody och Noonan, 2013). Att en intervju är semi-strukturerad betyder att man har en bestämd bas av frågor som man sedan följer upp genom att ställa följdfrågor beroende på vad respondenten svarar. Den intervjumetoden valdes just för att kunna anpassa intervjun efter respondentens svar och därmed inte missa om något som kan vara av intresse.

Målet var att samtliga intervjuer skulle ske ansikte mot ansikte med respondenterna. Detta eftersom Irvine, Drew och Sainsbury (2013) visat att personliga intervjuer tenderar att ge mer kompletta och uppriktiga svar. Det var tyvärr inte möjligt att utföra personliga intervjuer då det uppstod hinder som inte gick att förutse samt att de på kommunerna som jobbar med markanvisningar har ett fullt schema. Då personliga intervjuer inte var möjliga utfördes de istället via telefon och mail. Eftersom det är lätt att missförstånd uppstår via telefon skickades frågorna i förväg som respondenten svarade på via mail. När svaren kommit tillbaka ringdes respondenten upp och svaren gick igenom tillsammans med eventuella följdfrågor.

2.5 Etiska aspekter

En del av den information som användes kom direkt från olika personer vilket gjorde det möjligt för vissa etiska problem att uppstå. På grund av det efterfrågades godkännande från samtliga respondenter för att ha möjligheten att visa att inget publicerats utan tillåtelse. För att säkerställa detta ytterligare blev alla erbjudna att

läsa igenom texten och lämna synpunkter på om någon t.ex. tyckte sig blivit missuppfattad. Samtliga respondenter fick också en tydlig förklaring av hur informationen som framkommer genom intervjuerna ska användas och vad syftet med intervjun är. Respondenterna nämns inte med namn utan endast genom deras arbetstitel. Uppkom det andra händelser som ledde till en missnöjd respondent hanterades detta i samråd med respondenten för att lösa det på bästa sätt.

3 Teoretisk Bakgrund

3.1 Markanvisning

3.1.1 Definition

Markanvisningar är avtal som kommuner använder sig av när de säljer mark som ska bebyggas. Överföringen av mark sker vanligtvis inte i samband med markanvisningen utan det är mer av en köpoption. Den ger byggherren ensamrätt att under given tid förhandla med kommunen om att senare köpa marken (Ceasar, Kalbro, Lind, 2013). Eftersom det är just en köpoption är ingen av parterna skyldiga att fullfölja anvisningen. Vad en markanvisning är kan definieras på lite olika sätt men sedan 2014 finns det definierat i Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Lagen har påverkat kommunernas definitioner vilket gör att de är mer lika nu.

”En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger.” (Stockholm stad, 2015)

”Med markanvisning avses en överenskommelse mellan Gävle kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.” (Gävle Kommun, 2016)

”Med markanvisning avses i denna lag en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.” (Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar)

3.1.2 Riktlinjer

Alla kommuner ska enligt Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar anta riktlinjer för markanvisningar. Dessa riktlinjer ska enligt lag bl.a. innehålla kommunens mål med överlåtelser av markområde som avses för bebyggande. Det ska även innehålla mer grundläggande vad kommunen har för rutiner när de arbetar med markanvisningar, grundläggande villkor och hur de prissätter marken. De kommuner som inte arbetar med markanvisningar undantas från lagen och behöver därför inte anta några riktlinjer för markanvisningar.

Bostadsmarknadsenkäten som Boverket tar fram varje år visar att många kommuner som tilldelar mark via markanvisningar ännu inte antagit några riktlinjer för markanvisningar (Boverket, 2017). Enkäten visar att det 2017 var det hela 86 kommuner som inte hade en antagen markpolicy. Denna siffra antas minska fram till 2018 års enkät. Eftersom att lagen uppkom 2014 är det troligt att många kommuner

helt enkelt inte har hunnit anta en markpolicy. Bostadsmarknadsenkäten är en enkät där kommunerna bl.a. får svara på hur det ser ut med kommunens bostadsbestånd samt hur de arbetar för att förbättra situationen.

Lagen kräver endast att varje kommun ska anta riktlinjer men inga krav eller bestämmelser på hur kommunerna ska arbeta med markanvisningar. Därför är det helt upp till kommunerna själva att bestämma vad dessa riktlinjer ska vara, därför skiljer sig kommunernas arbetssätt beroende på vilken kommun som granskas (Hansson Mihas, 2012).

Hansson Mihas har i sitt examensarbete (2012) använt sig av en enkät för att få byggherrarnas syn på kommunernas arbete kring markanvisningar. Enkäten visar bl.a. att 95% av de 60 byggherrar som svarade ansåg att kommunernas arbetssätt väsentligt skiljer sig åt. När byggherrarna sedan fick följdfrågan om de ansåg det skiljande arbetssättet som ett problem svarade 32 av 60 st. ”Ja”. Byggherrarna skulle till sist ta ställning till ett påstående om de ansåg att markanvisningssystemet fungerade bra och att den kommunala marken hanteras på ett rationellt sätt. Det var endast två byggherrar som helt instämde medan det var hela 25 av de 80 svarade som inte alls höll med.

3.1.3 Markanvisningsmetoder

Det finns flera olika metoder man kan använda sig av när man arbetar med markanvisningar. De absolut vanligaste metoderna är direktanvisning och anbudsanvisning (benämns i vissa fall jämförelseförfarande eller markanvisningstävling). Detta kan man tydligt se i bostadsmarknadsenkäten (Boverket, 2016).

Tittar man i bostadsmarknadsenkäten från 2016 ser man att direktanvisning är vanligast förekommande med 142 kommuner som använt sig av den markanvisningsmetoden någon gång under de senaste två åren. Enkäten särar på anbuds- och tävlingsförfarande men i denna avhandling kommer de räknas ihop, då är det 104 kommuner som använt sig av denna metod någon gång under de senaste två åren. 62 kommuner använder en kombination av både direkt- och anbudsanvisning. Det ska även tilläggas att 20 kommuner inte tilldelat mark under de senaste två åren och 43 kommuner svarade inte på frågan. Ceasar, Kalsbro och Lind (2013) menar också att inte någon av dessa bör ersätta den andra utan en kombination av dessa två är att föredra.

Direktanvisning är när kommunen endast ger en byggherre markanvisning utan att andra har haft möjlighet att lämna in ett anbud eller liknande. Ceasar, Kalsbro och Lind (2013) tar upp olika scenarion där direktanvisning kan ske. Ett scenario kan vara att en byggherre själv utrett vilken mark som är lämplig att bygga på och lämnar då in ett förslag till kommunen. Anser kommunen att detta är lämpligt och

genomförbart kan de då gå vidare och värdera marken och inleda en prispförhandling med byggherren. Om det då nås en överenskommelse tilldelas byggherren en markanvisning.

Kommunen kan även vända sig direkt till enskilda byggherrar i olika fall. Det kan vara t.ex. om kommunen tagit fram lämpliga områden i planprocessen. Då kan kommunen antingen kontakta byggherrarna direkt och se om det finns intresse att bygga där eller om det är en attraktiv mark låta byggherrarna själva anmäla sitt intresse för att sedan få en direktanvisning.

Anbudsanvisning kan ske när det är två eller fler byggherrar som är intresserade av att bygga på samma mark (Ceasar, Kalbro, Lind, 2013). Det gäller också att kommunen i sin markanvisningspolicy tagit fram kriterier på hur de inkomna anbuden ska bedömas. Ceasar, Kalbro och Lind pekar ut tre förenklade huvudtyper av bedömningskriterier:

"1. Byggherrens betalningsvilja är det enda kriteriet, dvs. markanvisning tilldelas den byggherre som är villig att betala högst pris." (Ceasar, Kalbro och Lind, 2013)

Detta är det enklaste scenariot. Kommunen sätter tydliga krav på vad som vill ska byggas och hur det ska gå till. T.ex. om man förenklar kraven kan det vara att det ska byggas ett höghus på 5 våningar, totalt 25 lägenheter och att det ska byggas i samma gestaltning som grannhusen. Uppfyller byggherren de krav som ställs och är den som är villig att betala mest får denne markanvisningen.

"2. Förutom priset bedöms också andra parametrar som t.ex. bebyggelseutformning." (Ceasar, Kalbro och Lind, 2013)

Här blir det mer komplicerat. Det kan vara att kraven på vad som ska byggas inte är lika tydligt. T.ex. har kommunen bestämt att det ska byggas bostadsrätter i varierande storlek från 1-3 r.o.k. och att huset ska vara 3-5 våningar. Byggherrarna får sedan lägga sina anbud med information bl.a. om hur många bostadsrätter de tänker bygga i varje storleksklass och även vad de är villiga att betala för marken. Kommunen jämför därefter de olika byggherrarnas anbud och får då göra en avvägning om det kanske är bättre att sälja marken dyrare men få färre lägenheter eller tvärtom.

"3. Markpriset är "fast" och enbart andra parametrar ligger till grund för bedömningen." (Ceasar, Kalbro och Lind, 2013)

Kommunen sätter då ett fastpris på marken. Sedan får byggherrar lämna sina anbud efter olika parametrar som t.ex. gestaltning, upplåtelseform, antal lägenheter, lägenhetsstorlek osv. beroende på vilka grundläggande krav som ställts av kommunen.

3.1.4 Lagstiftning

Den enda lagstiftning som är särskilt inriktad på just markanvisningar är Lag (SFS 2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar som nämnt tidigare. Den innehåller endast två paragrafer där 1§ definierar vad en markanvisning är och 2§ som tidigare nämnts säger att en kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar och generellt vad den ska innehålla.

Kommunerna kan inte bestämma helt fritt då det finns andra lagar som reglerar deras arbete på ett bredare plan. Till att börja med måste kommunerna behandla alla sina medborgare lika enligt 2 kap. 2§ Kommunallag (SFS 1991:900). Just den paragrafen riktar sig till privatpersoner men det finns också en liknande paragraf för näringsverksamheter, 2 kap. 8§ i Kommunallag (SFS 1991:900). Den säger att kommunen får genomföra åtgärder som allmänt stödjer näringslivet i kommunen men inte ge ut något individuellt inriktat stöd. Båda dessa paragrafer nämner ett undantag. Nämligen att om det finns synnerliga skäl för det för regeln undantas. Skulle någon av kommunens invånare anse att kommunen inte följt de lagar som finns har denne rätt att överklaga beslutet till förvaltningsrätten som då gör en laglighetsprövning enligt 10 kap. 1§ Kommunallag (SFS 1991:900).

Eftersom Sverige är med i EU måste även deras regler följas. EU har i EUF-föredraget (Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, 2012), artikel 107-109, gått in på vad som ska vara tillåtet och inte när det handlar om statligt stöd till enskilda byggherrar. Huvudregeln är att kommuner inte får ge stöd till enskilda byggherrar. Det finns dock vissa situationer när regeln får bortses. De nämner t.ex. att stöd får ges till enskilda då det handlar om att avhjälpa skador från naturkatastrofer. Enskilt stöd får även ges när det handlar om att främja utvecklingen i områden där bl.a. levnadsstandarden är onormalt låg eller om arbetslösheten är ovanligt hög.

3.1.5 Prissättning

När det gäller kommunernas prissättning av mark måste vissa regler följas. Förutom tidigare nämnda lagrum kan man även ta stöd av kap.8 1§ Kommunallag (SFS 1991:900) för att motivera varför marken måste säljas till marknadsvärde. Den paragrafen säger att kommunerna ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet. Vad marknadsvärdet är för ett markområde är inte helt klart. Till att börja med måste man definiera vad marknadsvärde är. Lantmäteriet och Mäklarsamfundet har följande definition:

”Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräckligt marknadsföringstid, utan partsrelationer och tvång.” (Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, 2010)

Marknadsvärdet på en fastighet är alltså en spekuliation på vad man tror köpare kommer vara villiga att betala. Det är därför extremt viktigt att det är en sakkunnig person som gör värderingen då man kan använda olika metoder för att ta fram ett marknadsvärde. 196 Kommuner använder sig därför av oberoende externa värderare enligt bostadsmarknadsenkäten 2016 (Boverket). De flesta kommuner använder sig av flera olika sätt beroende vad det är för fastighet. T.ex. använder sig 106 kommuner av att kommunal personal står för värderingen. Kommunens personal kan vara minst lika kunnig som externa värderare men om värderingen görs av kommunen själva kan det i vissa fall bli fråga om jäv och det kan undvikas genom att ta in externa oberoende värderare.

Säljs marken via ett anbudsförfarande blir det inte lika viktigt med en korrekt värdering då byggherrarna i sitt anbud ger ett bud på vad de är villiga att betala och den som är villig att betala mest vinner. Med detta förutsätts då att markanvisningen har blivit tillräckligt marknadsförd. När marken säljs med direktanvisning är det extra viktigt att värderingen har utförts av sakkunnig och på ett marknadsmässigt sätt för att få ett korrekt värde.

De två vanligaste metoderna för värdering av fastigheter är avkastningsmetoden och ortsprismetoden (Lantmäteriet och Mäklarsamfundet, 2010). Avkastningsmetoden bygger på kalkyler om fastighetens kommande intäkter och kostnader. Det är bl.a. de färdiga lägenheternas pris, produktionskostnaden och byggherrarnas vinstkrav. Ortsprismetoden bygger på en jämförelse med liknande fastigheter inom samma område. Då jämförs bl.a. priset, storleken och standarden för att kunna ge fastigheten ett korrekt värde.

Cars, Kalbro och Lind (2013) har skrivit en bok där de går djupare in på de problem som står i vägen för fler nybyggen. De tar bl.a. upp att det saknas ekonomisk motivering för att bygga mer. Olika exempel tas upp, om man t.ex. har en bostadsmarknad som styrs av ett fåtal aktörer kan aktörerna själva hålla byggandet nere för att få ut högre priser. Det kan även vara för att skydda sitt rykte då deras tidigare kunder riskerar att förlora pengar om det byggs mycket eftersom det kan resultera i att bostadspriserna sjunker. Ett annat exempel som de tar upp är att om det inte råder monopol på marknaden kan byggherren eventuellt tänka att det är ekonomiskt mer gynnsamt att skjuta fram byggandet om bostadsmarknaden fortsätter stiga.

Det är inte bara den privata sektorn som saknar ekonomiska motiv till att bygga mycket samtidigt, utan det gäller även kommuner som äger mycket av den mark som är lämplig för bostäder (Cars, Kalbro och Lind, 2013). En kommun med mycket mark får ett högre pris på marken om de planlägger och säljer lite åt gången eftersom de då kan hålla uppe priset. Om kommunen sålde iväg mycket mark samtidigt skulle det troligtvis leda till att de blir tvungna att sänka priset för att locka

tillräckligt många byggherrar. Byggherrarna i sin tur inser då att de inte kan sälja bostäderna för lika mycket som om det bara var de som byggde (Cars, Kalbro och Lind, 2013). Därför är det ur ett ren ekonomiskt perspektiv bättre att portionera ut marken även om fler bostäder skulle utgöra en samhällsnytta. Detta scenario gäller inte om bostäderna som byggs bara uppgår till en liten del av underskottet.

3.1.6 Planprocessen

Innan byggherrarna kan starta konstruktionen av nya bostäder måste det finnas lämplig mark att bygga på. Det är kommunerna själva som bestämmer vilken mark som är lämplig för just bostadsbyggande. Vilka platser som är lämpliga bestäms till en början i kommunens översiktsplan. Varje kommun ska enligt lag ha en översiktsplan som omfattar hela kommunen. Översiktsplanen ska ange riktlinjer för kommunens långsiktiga utveckling (kap 3, Plan- och bygglag (SFS 2010:900) kommer vidare förkortas till PBL). I översiktsplanen tilldelas all mark ett användningsområde. Denna plan är inte bindande enligt 3 kap. 3§ PBL men används som ett styrdokument när mindre områden ska detaljplaneras. I en detaljplan planläggs specifika områden där man får bygga. I detaljplanen kan det mesta regleras, t.ex. hur många våningar, storlek och utseende på byggnaderna.

Planprocessen är en av anledningarna till varför det inte är möjligt att bygga i en högre takt. Det är delvis på grund av att kommunerna har planmonopol, d.v.s. att det endast är kommunen som får upprätta en detaljplan. Vissa aspekter som gör planprocessen lång går inte att ta bort. Kommunen får t.ex. inte anta en plan direkt, planen måste först ställas ut för granskning av kommunens medborgare enligt 3 kap. 12§ för översiktsplan och 5 kap. 18§ PBL (SFS 2010:900)

3.1.7 Exempel: Poängsystem vid markanvisning

I Upplands Väsby kommun har de arbetat fram ett poängsystem som kan användas vid prissättning av markanvisningar (Upplands Väsby kommun, 2016).

Poängsystemet innebär att byggherrarna har möjlighet att påverka priset beroende på hur väl de uppfyller de ställda kraven. Syftet med poängsystemet är att kommunen vill motivera byggherrarna att komma med nya idéer och bidra till en hållbar stadsutveckling.

Det första markanvisningsprojektet som kommunen tillämpat poängsystemet på var för området Fyrklövern (Upplands Väsby kommun, 2014). Byggherrarna hade då möjlighet att påverka markpriset efter fem kategorier bestämda utifrån de aktuella styrdokumentet. De fem kategorierna var stadsmässighet, samarbete, innovation, parkering och lokaler. I varje kategori blir byggherren klassad från brons till guld utifrån hur väl de uppfyller kraven. Hur stor premie som varje kategori ger bestäms efter kommunens prioriteringar.

I projektet för Fyrklövern (Upplands Väsby kommun, 2014) blev premierna bestämda till max 200 kr/kvm (kvadratmeter) BTA (Bruttoarea, är den totala arean för samtliga våningsplan) för stadsmässighet, max 100 kr/kvm BTA för samarbete, max 100 kr/kvm BTA för innovation, max 500 kr/kvm BTA för parkering och max 100 kr/kvm BTA för lokaler. Sammanlagt kunde byggherrarna i detta fall få en premie som gjorde marken 1000 kronor billigare per kvm BTA.

Kategorierna delades upp i kvalitativa och kvantitativa (Upplands Väsby kommun, 2014). De kvantitativa kategorierna var lokaler och parkering och de kvalitativa var stadsmässighet, samarbete och innovation. För de kvantitativa kategorierna fanns det tydliga kriterier för vad som krävdes för att uppnå de olika premieklasserna. Bedömning av dessa utfördes därför av kommunens tjänstemän. För bedömning av de kvalitativa kategorierna sattes en jury samman för att avgöra i vilken premieklass byggherrarna hamnade. De tydliggjordes att de som utsågs att vara med i juryn inte hade anknytning till kommunen eller någon närstående organisation. I Fyrklöverns fall utsågs fem externa personer som har mycket erfarenhet av stadsutveckling.

4 Resultat

4.1 Gävle kommun

Gävle ligger i Gästrikland och är residensstad i Gävleborgs län. Gävle är en ständigt växande kommun. Våren 2017 passerade Gävle kommun 100 000 invånare och befolkningmängden förväntas stiga till ca 120 000 fram till år 2030 (Gävle kommun, 2017). Gävle kommun lider enligt bostadsmarknadsenkäten 2017 (Boverket) av bostadsbrist. Enligt samma enkät kommer det utifrån kommunens planläggning att börja byggas 655 bostäder i flerbostadshus och 75 bostäder i småhus under 2017. Byggandet stannar inte där, planerna är att det ska börja byggas lika många bostäder under 2018.

Trots det stora antalet nybyggda bostäder jämfört med befolkningsantalet anser Gävle kommun att det om tre år fortfarande kommer vara ett underskott av bostäder på marknaden (Boverket). I översiktsplanen som just nu justeras efter granskning planeras det att byggas 10 000 bostäder fram till år 2030 för att hålla jämna steg med befolkningstillväxten (Gävle kommun, 2017). Dessa bostäder planeras i första hand genom förtätning av de centrala delarna av Gävle men det kommer också satsas på kommunens övriga delar.

4.1.1 Riktlinjer för markanvisningar

Gävle Kommun har en markanvisningspolicy som beslutades av kommunfullmäktige under 2016. Riktlinjerna börjar med att definiera vad en markanvisning är, som nämnts tidigare definierar Gävle Kommun vad en markanvisning är på detta sätt.

”Med markanvisning avses en överenskommelse mellan Gävle kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande.” (Gävle Kommun, 2016)

Efter definitionen presenteras målen med kommunens markanvisningar. Gävle kommun har framförallt satt upp tre mål. Det första är målet om antalet bostäder. Det är samma mål som tidigare nämnt, att det ska byggas 10 000 nya bostäder till 2030. För att lyckas måste det planeras för 700 bostäder och faktiskt byggas 500 bostäder årligen.

Det andra målet är att kommunen vill utveckla och stärka samarbetet med byggherrar och andra inblandade aktörer. Kommunens mål är att utifrån det effektivisera byggnadsprocessen vilket kan leda till ett ökat byggande och eventuellt sänka kostnaderna. Det tredje målet är lite inne på samma spår. Kommunen vill ha många aktiva byggherrar för att öka konkurrensen och ge ett mer varierat utbud. Detta för att uppmuntra alla slags byggherrar att lämna in projektidéer vilket kan leda till en markanvisning.

Riktlinjerna går sedan in på villkoren som gäller vid markanvisningar. Det innefattar övergripliga villkor som t.ex. vad kommunen har rätt att göra, vad byggherrarna måste uppfylla och hur olika typer av markanvisningar ska hanteras. Några exempel på villkor kan vara följande.

”Gävle kommun kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan föreligger vid tidpunkten för markanvisningen.” (Gävle kommun, 2016)

”Om en byggherre fått markanvisning och tänkt projekt inte visar sig genomförbart ska Gävle kommun och byggherren bära sina egna nedlagda kostnader och ger inte byggherren rätt till en ny markanvisning som kompensation.” (Gävle kommun, 2016)

”Den som erhåller markanvisning måste uppfylla nedan ekonomiska krav och Gävle kommun förbehåller sig rätt till bedömning av intressenters ekonomiska status som grund för val av förhandlingspart. Intressenter får inte:

- 1. vara i konkurs eller likvidation, vara under tvångsförvaltning eller vara föremål för ackord eller tillsvidare ha inställt sina betalningar eller vara underkastad näringsförbud*
- 2. vara föremål för ansökan om konkurs, tvångslikvidation, tvångsförvaltning, ackord eller liknande förfarande*
- 3. vara dömd för brott avseende yrkesutövningen*
- 4. ha gjort sig skyldig till allvarligt fel i yrkesutövningen,*
- 5. ha brister i sina ålägganden avseende socialförsäkringsavgifter eller skatt.” (Gävle Kommun, 2016)*

Markanvisningspolicyn tar upp att Gävle kommun använder sig av tre olika metoder för att tilldela markanvisningar. Den första metoden är direktavvisning. Kommunen beskriver att det är en metod som kan användas då kommunen redan har byggklar mark där det inte finns behov av att ta in anbud eller liknande. I dessa fall klargör kommunen att externa värderare används för att värdera marken. Den andra metoden som beskrivs är markanvisning genom anbud. Kommunen förklarar att den metoden används när det redan i förväg finns bestämda kriterier och att det då kan vara lämpligt att öppna upp markanvisningen för anbud där högsta anbudet vinner. Markanvisningstävling är den sista metoden som nämns i riktlinjerna. Enligt riktlinjerna används metoden för projekt där gestaltning, nytänkande och hållbarhetsaspekter ska bedömas. Riktlinjerna avslutar beskrivningen med att säga att det mest ekonomiskt fördelaktiga anbudet väljs.

När det gäller prissättning av marken för byggande av flerbostadshus säger riktlinjerna att värdet bygger på den maximala byggrätten som marken har enligt detaljplan. Riktlinjerna lägger också till att priset som tilldelas marken sätts per uppvärmd BTA-yta ovanför marken, d.v.s. att källare och kalla ytor inte räknas med.

4.1.2 Markanvisningar

4.1.2.1 Kvarter 6, Gävle strand etapp 2

Denna markanvisning har tilldelats RSS Nordic Project Gävle AB. Kommunen överlåter ca 4300 kvm av fastigheterna Alderholmen 4:1 och 5:1 till byggherren. Markanvisningen ger byggherren tillåtelse att upprätta flerbostadshus med 120-130 lägenheter. Antalet lägenheter blir 128 stycken enligt byggherren själv (RSS Nordic, 2017). Markområdet ligger inom gällande detaljplan som bestämmer hur och vad som får byggas.

Markanvisningen har skett med fastpris. Marken värderades till 2100 kr/kvm BTA. Kommunen definierar BTA som bruttoarean minus de ytor som är under marknivån eller kalla ytor. Värderingen skedde under 2014 och markanvisningen beslutades av Gävle kommun i december 2014 och byggherren skulle tillträda marken senast 30:e juni 2015.

I markanvisningen bestäms det också att byggherren ska utnyttja byggrätten till ca 100%. Att byggrätten skulle utnyttjas maximalt skulle innebära att byggherren upplåter bostadshus om ca 7500 kvm BTA. Detta skulle i sin tur motsvara ett sammanlagt försäljningspris på ca 15,75 miljoner kronor.

Enligt §13 i markanvisningsavtalet har byggherren även kostnadsansvar för samtliga kostnader inom exploateringsområdet. Det är utgångspunkten från Gävle kommun. Kommunen skriver dock in att om annat framgår av markanvisningsavtalet gäller det.

4.1.2.2 Kvarter 7, Gävle strand etapp 2

Denna markanvisning har tilldelats BFF2 Stuveritomten AB. Markanvisningen innebär att kommunen överlåter ca 4600 kvm mark av fastigheterna Alderholmen 4:1 och 5:1 till byggherren. Syftet med markanvisningen är att byggherren får tillåtelse att upplåta mellan 90-100 bostadslägenheter. Denna markanvisning för kvarter 7 ligger inom samma detaljplan som kvarter 6.

Markanvisningen har skett med fastpris. Marken värderades till 2300 kr/kvm BTA. Värderingen skedde under första halvåret av 2015 och byggherren avser att tillträda marken då 70% av bostäderna sålts. Byggherren måste dock senast 30:e september 2016 tillträda marken.

Byggherren åtar sig i och med detta avtal att uppföra bostadshus och tillhörande bostadskomplement som utnyttjar ca 100% av byggrätten. Byggrätten enligt detaljplanen uppgår i detta fall ca 8000 kvm BTA. Detta motsvarar en totalsumma på ca 18,4 miljoner. Denna summa ska som vanligt betalas senast på tillträdesdagen.

Byggherren är kostnadsansvarig för samtliga kostnader inom exploateringsområdet. Det har inte i markanvisningsavtalet gjorts några undantag som undantar byggherrens kostnadsansvar.

4.1.2.3 Flaggan, Gävle strand etapp 2

Denna markanvisning vanns redan 2012 av Skanska för byggande av bostäder. Skanska i sin tur drog sig av olika anledningar ur projektet och lämnade tillbaka markanvisningen. Gävle kommun tyckte om förslaget och ville utnyttja det vinnande bidraget. För att möjliggöra det träffades ett avtal mellan Gävle kommun, Skanska och N1 arkitekter DA + Oxygen Architects AB för att förvärva de ekonomiska rättigheterna för projektet. Det enda kravet för att få använda förslaget var att N1 arkitektur och Oxygen Architects AB ska vara projektansvariga arkitekter.

Markanvisningen innebär att kommunen överlåter mark från fastigheterna Alderholmen 4:1 och 5:1. Den del som tas av Alderholmen 5:1 utgör ett tredimensionellt fastighetsutrymme som kommer omfatta ca 3000 kvm BTA. Markområdet som överläts från Alderholmen 4:1 omfattar ca 2900 kvm BTA.

Tävlingen om vilken byggherre som skulle få markanvisningen ägde rum under september 2015. Den byggherren som gav högst anbud och som samtidigt uppfyllde kommunens normala krav var Lillskär Projekt nr 2 AB. De erbjöd 4200 kr/kvm för markområdet inom Alderholmen 4:1 och 4200 kr/kvm för det tredimensionella utrymmet av Alderholmen 5:1. Totalt uppgår priset på marken till 24,78 miljoner kronor.

Avtalet beslutades av kommunen i juni 2016. Byggherren avser att tillträda marken när 60% av bostäderna sålts samt att bygglov beviljats. Byggherren måste dock senast den 30:e april 2017 ta marken i anspråk för att markanvisningen ska fortsätta gälla.

Det är inget skrivet i markanvisningsavtalet som undantar byggherrens kostnadsansvar inom exploateringsområdet. Därför är det byggherren som ska bekosta alla nödvändiga åtgärder inom exploateringsområdet.

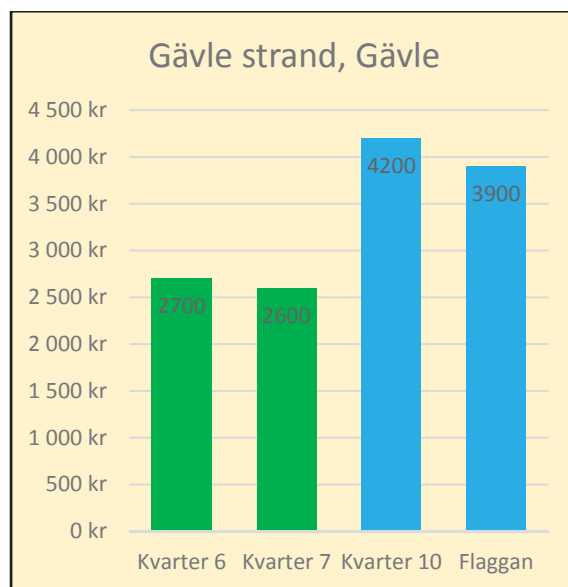
4.1.2.4 Kvarter 10, Gävle strand Etapp 2

Kvarter 10 inom Gävle strand etapp 2 såldes genom anbudstävling. Tävlingen pågick och avslutades under 2016. Markanvisningen har inte skrivits på och därför var det inte möjligt att ta del av ett markanvisningsavtal. Allting är inte heller färdigförhandlat utan pågår fortfarande.

Marken kommer säljas för 3900 kr/kvm BTA efter anbudstävling på pris, d.v.s. att den byggherre som gav det högsta anbudet fick markanvisningen. Den byggherre som vann var Lillskär som också vann markanvisningen för området Flaggan.

4.1.3 Uppräkning av försäljningspriser

För att få en bättre syn på hur markpriserna står jämfört med varandra kommer dessa räknas upp till juni 2016 med hjälp av statistik från mäklarstatistik.se (2017). Priserna i figur 1 är givna i kr/kvm BTA. De gröna staplarna är de markanvisningar som skett via fastpris och de blå staplarna är de markanvisningar som skett via anbud på pris.



Figur 1. De omräknade markpriserna för de granskade markanvisningarna i Gävle kommun.

4.1.4 Intervju

I Gävle intervjuades en exploateringsingenjör som jobbar på kommunens mark- och exploateringsenhet. Intervjun kommer att redovisas genom att först presentera frågan följt av svaret. Efter varje fråga och svar kommer en kommentar om vad som diskuterades under telefondelen av intervjun och eventuella följdfrågor.

Fråga 1: Vem utför vanligtvis värderingen? (värderare? extern/intern?)

Svar: Beroende på storlek av ärende. Säljer vi avstyckad fastighet vid exploatering använder vi i princip alltid värderare, vi har ramavtal med Hammar Locum Metior AB och NAI Svefa AB bl.a.

Kommentar: Vidare klargjordes under telefondelen av intervjun att vid markanvisningar för byggande av flerbostadshus används det alltid värderare. Detta eftersom det brukar vara väldigt stora summor pengar det handlar om.

Fråga 2: Hur prissätts marken?

Svar: Beroende på typ av mark och framtida användning.

Vid villatomt-försäljning sätts ett fast pris för tomten, säljs via tomtkön.

Vid flerbostadshus sätts ett pris för antal kvm BTA (med BTA menar vi uppvärmda ytor ovan mark).

Kontor/handel lika som flerbostadshus.

Industrimark pris per kvm tomtyta.

Kommentar: Mark för byggande av flerbostadshus får alltså ett värde i form av kronor/kvm BTA. Eftersom värderingarna vid byggande av flerbostadshus utförs av värderingsföretag avgör deras expertis vilken metod som används vid värderingen. Vanligtvis används en blandning av orsprisemetoden och avkastningsmetoden.

Fråga 3: Kan priset påverkas av olika kvalitetskrav? (T.ex. miljögestaltnings- eller hållbarhetskrav)

Svar: Vi har inte arbetat så hittills.

Fråga 4: Hur kontrolleras i så fall dessa krav?

Denna fråga är ej applicerbar då de inte har arbetat på detta sätt, se fråga 3.

Fråga 5: Vad kan det bli för påföljder om något krav inte följs? (T.ex. vite eller tilläggsköpeskilling)

Svar: Om vi jobbat med det hade vi antagligen använt oss av vite eller i vissa fall återköp.

Kommentar: Det ställdes ytterligare en fråga angående detta, nämligen vad det kunde bli för konsekvenser om t.ex. byggherren inte följde gestaltningsprogrammet eller parkeringsnormen. På detta svarade hen att det är knutet till bygglovet. Byggherren får alltså bygglov utifrån vissa kriterier och måste då uppfylla dessa för att bygglovet ska gälla.

Fråga 6: Tillkommer det några andra avgifter utöver markpriset vid exploateringen?

Svar: Ja, samtliga kostnader inom den förvärvade fastigheten. VA-, el-, och eventuella fjärrvärmeanslutningar. Anslutning till kommunal gata (gata oavsett). Lagfart m.m. Del av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar (gatukostnad).

Fråga 7: Justeras/räknas priset upp mellan värdetidpunkten och tillträdet? Om ja, hur räknas det?

Svar: Inte under tiden men om avtalet ska förlängas eller liknande ses priset över och vi tar även i beaktning vems ansvar det är att byggnationen inte påbörjats i tid. Ofta anger värderingen inom vilken tid priset är aktuellt.

Kommentar: Vid telefonintervjun diskuterades denna fråga vidare. Hen tillägger då att det är sällan som det krävs att avtalet behöver förlängas. Om det skulle behövas är det vanligt att avtalet bryts antingen från kommunen men framförallt genom att byggherren drar sig ut.

För att det ska finnas möjlighet att räkna upp priset/göra en ny värdering ska det vara byggherren som orsakat behovet av förlängning samt att det ska röra sig om en väsentlig tid, d.v.s. en längre förlängning. Om det är kommunen som orsakat förseningen justerar man inte priset trots att värdet på marken stigit. Summeringen är att för att priset ska justeras ska det vara en lång försening, byggherren som orsakat förseningen och en stor värdeökning.

Fråga 8: *Upplever du att ert arbetssätt har ändrats nu när trycket är högre? Om ja, hur?*

Svar: Kanske inte arbetssättet förutom att det är mer press och högre arbetstakt och belastning. Man försöker arbeta lite mer effektivt och samordna delar som kan dra nytta av varandra, däremot tycker jag att man försökt arbeta så innan också men nu kanske det är än mer viktigt att göra så.

Gäller framförallt vid markanvisningar: Kommer fortsättningsvis bli mer fokus på olika kvaliteter i projekt (se fråga 3) som regleras i markanvisning/överlåtelseavtal.

Kommentar: Under telefonintervjun diskuteras vidare om det är någon speciell metod som har blivit vanligare. Exploateringsingenjören i fråga anser att det har skett en ökning i antal markanvisningstävlingar, d.v.s. att det är den högstbjudande byggherren som får markanvisningen. Hen tillägger att det är en klar majoritet av markanvisningarna för flerbostadshus som idag sker vi anbudstävling.

Vidare ställdes också en följdfråga om det var någon speciell process som kommunen hade lyckats effektivisera eller om de har ändrat själva processen. På den frågan svarade hen att man har börjat ta in byggherrar tidigare i processen. Det kan vara att byggherrar t.ex. får vara med mer i detaljplaneprocessen för att det ska gå snabbare att komma igång med byggandet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

4.2 Stockholm kommun

Stockholm kommun eller Stockholm stad som det informellt kallas är Sveriges överlägset största kommun sett till befolkningens mängd. Kommunen passerade i februari 900 000 invånare enligt sin egen hemsida (Stockholm stad, 2017). Stockholm är både residensstad i Stockholms län och även Sveriges huvudstad. Enligt bostadsmarknadsenkäten (Boverket, 2017) lider kommunen av ett bostadsunderskott. Underskottet är så pass stort att kommunen anser att det om tre år fortfarande kommer råda ett underskott på bostäder.

Enligt samma enkät (Boverket, 2017) svarar kommunen att det under år 2017 förväntas påbörja byggnationen av 7173 bostäder i flerbostadshus. Under år 2018 förväntas ytterligare 7556 bostäder påbörjas i flerbostadshus. Endast 10 bostäder i småhus förväntas byggas vilket är rimligt då Stockholm är väldigt tätbefolkat. Enligt deras egen hemsida bor 90% av invånarna i lägenhet och endast 10% i småhus (Stockholm stad, 2017).

Stockholm kommun växer i en enorm takt. De senaste 10 åren har kommunen haft en befolkningstillväxt på ca 15 000 invånare per år (Stockholm stad, 2017). Kommunen räknar med att befolkningen fortsätter öka och att den vid år 2040 kommer uppgå till ca 1,3 miljoner. För att matcha befolkningsökningen har kommunen satt ett långsiktigt mål, att det till år 2030 ska ha byggts 140 000 nya bostäder och ett delmål på 40 000 bostäder fram till år 2020.

4.2.1 Riktlinjer för markanvisningar

Stockholm kommun har en markanvisningspolicy som blev antagen av kommunfullmäktige i december 2015 (Stockholm stad, 2015). Policyn börjar med att ta upp det mål som kommunen har satt för hur många bostäder som ska byggas fram till 2020 och 2030, precis som översiktsplanen.

Vad en markanvisning är förklaras både med definitionen som citerats tidigare i arbetet samt en beskrivning om vad en markanvisning innebär. Policyn säger tydligt att en markanvisning inte på något sätt representerar stadens ställningstagande i planprocessen. De klargör detta ytterligare med att säga att detaljplaner alltid prövas oberoende av befintliga markanvisningar.

Målet med själva markanvisningspolicyn är enligt kommunen att öka produktionstakten av bostäder samt säkra att det som byggs har god arkitektur och rimliga kostnader. Kommunen understryker också hur viktigt det är att byggherrarna är aktiva. De uppmuntrar byggherrar att själva komma med kreativa förslag och innovationer till bostadsmarknaden.

Enligt markanvisningspolicyn använder kommunen fyra metoder för markanvisning. De första två metoderna är direktanvisning samt direktanvisning efter

jämförelseförfarande. Skillnaden på dessa metoder är att om det är flera byggherrar som visat intresse och ansökt om en markanvisning av samma område jämförs de för att sedan tilldelas den till en av byggherrarna. I övrigt följer deras beskrivning av dessa den som gjordes i detta arbete. Kommunen understryker dock att skisserna och förslagen på dessa markanvisningar inte borde vara alltför detaljerade i detta steg då det inte garanterar en markanvisning. Därför vill inte kommunen att byggherrarna investerar allt för mycket pengar då de inte har rätt till någon ersättning.

De andra två metoderna som Stockholm kommun använder sig av är anbud på pris och tävling. Anbud på pris är precis som tidigare nämnt att den byggherre med högst betalningsvilja som följer övriga krav inom markanvisningen blir tilldelad den. Kommunen anser att anbud på pris bör göras eftersom det ger kommunen bättre kunskaper om olika områdets markvärde. Det underlättar för värderarna att korrekt värdera marken när t.ex. direktanvisning tillämpas. Tävling, som är en typ av anbuds-förfarande tillämpas när kommunen har egna idéer som de hoppas uppfylla. Det sätts ett fast pris på marken och anbud som kommer in av byggherrarna bedöms utifrån hur väl de uppfyller kommunens mål. Bedömningen sker av en jury som anges i tävlingsinformationen.

När det gäller prissättning av marken börjar markanvisningspolicyn med att klargöra de regler som kommunen måste följa som finns i kommunallagen (SFS 1991:900) och EU:s bestämmelser. Kommunen påpekar att deras marktillgångar är en stor del av deras tillgångar och måste därför hanteras på ett ansvarsfullt sätt. De klargör därför att deras utgångspunkt är att marken ska säljas för marknadsmässigt pris.

Markanvisningspolicyn går också mer in på vilka krav som ställs på byggherrarna. Det är bland annat att byggherren står för den ekonomiska risken utifall detaljplanen inte blir godkänd. Det innebär att om projektet faller p.g.a. något beslut inom detaljplaneprocessen har byggherren inte rätt till ersättning i någon form. Byggherren måste också kunna visa upp sin bokföring, tidigare projekt och andra handlingar om bolagets struktur. Sedan går markanvisningspolicyn in mer på ansökningsprocessen går till, hur ansökan behandlas och när byggherren kan förvänta sig ett besked.

4.2.2 Markanvisningar

4.2.2.1 Årstafältet Etapp 1

Denna markanvisning är den först etappen av många som ska äga rum på Årstafältet. Etapp 1 som helhet innehåller planer för totalt ca 835 stycken lägenheter. Av dessa föreslås 495 stycken upplåtas med bostadsrätt, varav 480 lägenheter i flerbostadshus. Total blev det åtta olika byggherrar som fick en markanvisning på mellan 50-90 lägenheter.

Markanvisningen skedde genom att byggherrarna fick lämna anbud på priset. Totalt var det 28 byggherrar som lämnade anbud för att få ett av flerbostadshusområdena. Eftersom det var åtta markanvisningar som skulle fördelas skedde fördelningen genom att den som hade lämnat högst anbud fick den första markanvisningen till de anbudspris som denne hade lämnat. Sedan blev resterande sju markanvisningar tilldelade till de övriga utefter anbudslistan. Alla markanvisningar skedde dock till samma pris som den högstbjudande.

I detta fall var det högsta anbudet på flerbostadshuset för bostadsrätter 11 055 kr/kvm ljus BTA. Stockholm exkluderar ytor underjord samt kalla ytor i BTA. Värderingstidpunkten är 1/8-2011.

Dessa markanvisningar tilldelades innan området hade en detaljplan som vunnit laga kraft. Det innebär att planläggningen av området startade efter dessa markanvisningar tilldelats. Den ursprungliga tidsplanen för denna etapp var att inflyttning påbörjas vid årsskiftet 2016/2017.

Detaljplanen för området antogs i november 2015. Detaljplanen överklagades i en process som pågick fram till mars 2017 innan överklagan avslogs i Mark- och miljödomstolen (Stockholm stad, 2017). En ny överklagan gjordes strax därefter till Mark- och miljööverdomstolen. Det väntas fortfarande på besked om detaljplanen kommer prövas i domstol.

4.2.2.2 Årstafältet Etapp 2

I etapp 2 av Årstafältet ska det byggas ca 470 lägenheter. Av dessa är det planerat att 240 stycken ska upplåtas med bostadsrätt. Det är fyra byggherrar som tilldelats markanvisningar för att få bygga mellan 30-80 bostadsrätter.

Metoden för markanvisningarna som användes i denna etapp var direktanvisning. För att bestämma vilka byggherrar som markanvisningarna skulle gå till använde kommunen listan med anbud från etapp 1. De fyra näst följande på tur som inte hade tilldelats någon markanvisning i etapp 1 blev tilldelade dessa. Priset för marken var ett fastpris satt till 11 500 kr/kvm ljus BTA med värdetidpunkten 1/10-2012. Det priset är en indexuppräknings av markpriset i etapp 1.

Detaljplanarbetet för etapp 2 var ute på samråd under hösten 2015 och delades efter det upp på två planer, norra och södra. Detaljplanen för etapp 2 södra är planerad att ställas ut för granskning mellan 21:a juni och 20:e augusti 2017 och detaljplanen för den norra delen kommer preliminärt att ställas ut för granskning under slutet av 2017. Första inflyttning av etapp 2 beräknas just nu vara möjlig under 2020. Den beräkningen bygger på att detaljplanerna inte överklagas liksom den i etapp 1.

4.2.2.3 Årstafältet Etapp 4

Etapp 4 av Årstafältet ska innehålla ca 500 lägenheter där ca 400 ska vara öronmärkta för bostadsrätter då etapp 3 endast innehöll hyresrätter. Till att börja med kommer endast en markanvisning tilldelas som omfattar ca 100 bostadsrätter. Denna markanvisning kommer sedan användas som underlag för resterande markanvisningar.

Markanvisningen för de första ca 100 lägenheterna skedde genom anbud på pris. Anbudstävlingen ägde rum under maj och juni 2016. Det var totalt 20 anbud som kom in till kommunen med en stor variation på pris. Det högsta anbudet var på 22 111 kr/kvm BTA och det lägsta var på 6 800 kr/kvm BTA. Markområdet som beräknas innehålla ca 100 lägenheter förväntas ha en yta på ca 10 000 kvm BTA. Det skulle innebära en slutsumma på ca 221 miljoner kronor.

I tjänsteutlåtandet förklaras det tydligt varför man valt att hålla en anbudstävling. Motivet var att de senaste markanvisningarna som tilldelades i etapp 1 och 2 genomfördes 2011 och att det sedan dess har skett en enorm värdeökning på bostadsmarknaden.

Tidsplanen är väldigt preliminär då detaljplanen för området endast är i startgrupparna och förväntas vara klar 2019. Preliminärt förväntas byggnaderna att stå klara någon gång under 2024.

4.2.2.4 Norra Djurgårdsstaden, Brofästet

Brofästet är en etapp inom utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. Sammanlagt planeras det ca 6 000 lägenheter inom Hjorthagen med en planerad takt på 500-600 lägenheter om året. Etapp Brofästet beräknas innehålla ca 580 lägenheter. Av dessa lägenheter är 312 stycken planerade att upplåtas med bostadsrätt. Bostadsrätterna har fördelats på fem byggherrar som har blivit tilldelade en markanvisning för 44-84 lägenheter.

Prissättningen av marken har skett genom anbud på pris där det högsta anbudspriset vann. Det högsta anbudspriset var 23 510 kr/kvm BTA med prisläge i april 2012. Sedan gjorde man likt Årstafältet etapp 1 och tilldelade resten av markanvisningarna till byggherrarna på anbudslistan i tur och ordning för samma pris som högsta anbudet.

I Norra Djurgårdsstaden har kommunen satsat på att området ska vara energisnålt. Samtliga byggherrar har bundit sig till att sträva efter att klara målet som kommunen satt. Målet är att varje bostad ska ha en energiförbrukning på högst 55 kWh/kvm och år. Detta ska åstadkommas genom optimal placering, gestaltning och konstruktion av de bostäderna.

Marken som bostäderna ska byggas på är förorenad efter att i 100 år använts för gasproduktion. Kommunen har tagit på sig ansvaret att bekosta den sanering som behövs för att den planlagda marken ska uppfylla god användning för bostadsändamål.

När markanvisningsavtalen var tilldelade började detaljplaneprocessen. I december 2014 godkändes detaljplanen av stadsbyggnadsnämnden och beslutades av kommunfullmäktige under första kvartalet 2015. I övrigt är tidsplanen att byggstart sker under 2016 och första inflyttning 2018.

4.2.2.5 Norra Djurgårdsstaden, Södra Värtan

Södra Värtan ingår i projektområdet Norra Djurgårdsstaden. Inom den första etappen av Södra Värtan har det markanvisats för sammanlagt 640 bostäder. Dessa 640 bostäder har delats av 11 byggherrar som har tilldelats ca 45-80 bostäder vardera. Via fler markanvisningar i framtiden är det tänkt att det inom Södra Värtan ska byggas totalt 1500-1700 nya bostäder.

Priset för de olika markområdena är satt till fastpriser mellan 27 000 och 31 000 kronor i prisläge november 2015. Det är Stockholm kommuns egen avdelning för Mark och Värdering som har värderat marken beroende på t.ex. vattenutsikt och närhet till park. Kommunen har beräknat att första etappen av Södra Värtan kommer utgöra ca 64 000 kvm BTA. Beroende på hur det är fördelat landar den slutliga summan på minst ca 1,8 miljarder.

För att bestämma vilka byggherrar som fick en markanvisning skulle byggherrarna lämna in anbud som en jury sedan bedömde utifrån sex kriterier. De tre första kriterierna som byggherrarna skulle ta hänsyn till i sina anbud var hur de skulle skapa levande bottenvåningar, omsorgsfull gestaltning samt visa ett långsiktigt tänk i arkitekturen. Det fjärde kriteriet var att byggherren visade hur de tidigare arbetat med byggnationer i områden med mycket buller. Byggherrarna bedömdes också efter hur de tidigare samarbetat med andra aktörer när det gäller planläggning och genomförande. Det kriteriet som vägde tyngst var att visa på hur man skulle gå till väga för att uppnå energimålet inom Norra Djurgårdsstaden samt att främja ett hållbart stadsbyggande.

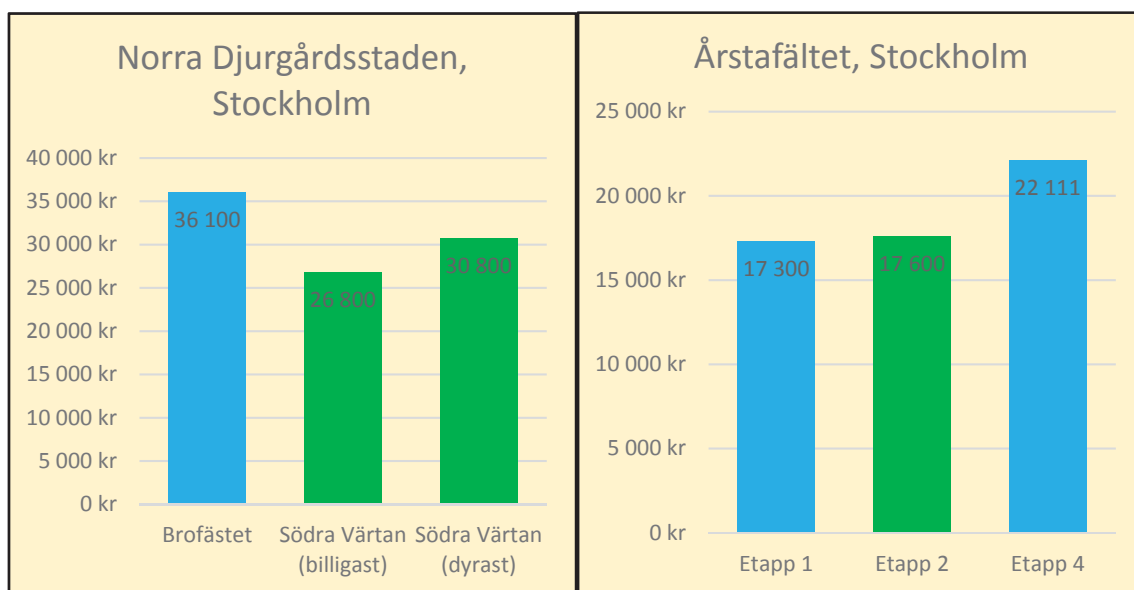
Då marken som är planerad för bostäder tidigare varit ett industriområde är marken delvis förorenad. Kommunen har genomfört en sanering av vissa delar. Skulle det krävas mer sanering för att marken ska kunna uppfylla sitt syfte som bostadsmark är det kommunen som bekostar den.

Kommunen bedömer att detaljplaneprocessen kommer att pågå till andra kvartalet 2019. Utifrån det planeras de första byggherrarna kommer starta sina byggprocesser

under sommaren 2019, det skulle i sin tur innebära att de första inflyttningarna sker under 2021.

4.2.3 Uppräkning av försäljningspriser

För att få en bättre syn på hur markpriserna står jämfört med varandra kommer dessa räknas upp till maj 2016 med hjälp av statistik från mäklarstatistik.se (2017). Priserna i figur 2 är givna i kr/kvm BTA. De gröna staplarna är de markanvisningar som skett via fastpris och de blå staplarna är de markanvisningar som skett via anbud på pris.



Figur 2. De omräknade markpriserna för de granskade markanvisningarna i Stockholm kommun.

4.2.4 Intervju

Inom Stockholm kommun intervjuades två personer. En tjänsteman som jobbar på avdelningen Mark och Värdering och en tjänsteman som jobbar som projektledare för markanvisningar. Intervjun med projektledaren genomfördes endast via telefonkontakt. Intervjuerna kommer att redovisas genom att först presentera frågan följt av svaret. Efter varje fråga och svar kommer en kommentar om vad som diskuterades under telefondelen av intervjun och eventuella följdfrågor.

Fråga 1. Vem utför vanligtvis värderingen? (värderare? extern/intern?)

Svar: Vi har två interna värderingsenheter med totalt 16 värderare som arbetar med bl.a. värdering i anslutning till våra markanvisningar. Ibland tar vi in externa värderingar men oftast gör vi värderingarna själva.

Fråga 2. Hur prissätts marken?

Svar: Vi använder samma värderingsmetoder som man gör på marknaden i övrigt, d.v.s. vi gör värderingar med hjälp av ortsprisanalyser och avkastningskalkyler.

Ortsprisanalyserna utgår från pris vid tidigare överenskommelser och överlåtelse av jämförbar mark, avkastningskalkylen gör vi utifrån den färdiga bostadens pris, produktionskostnad, risk och vinst m.m.

Kommentar: Angående prissättningen klargjordes det via telefon att när det gäller bostadsrätter får marken ett pris/kvm ljus BTA. Med ljus BTA menas att källarytor och kalla ytor inte räknas med i priset.

Fråga 3. Kan priset påverkas av olika kvalitetskrav? (T.ex. miljö-, gestaltnings- eller hållbarhetskrav)

Svar: Om kraven påverkar produktionskostnaden kan det påverka markpriset.

Kommentar: Här kom det fram att detta sker väldigt sällan. För att det ska ske behöver det vara en stor summa pengar i jämförelse med hur mycket det annars kostat. Hen klargör samtidigt att det ska anses vara en väsentlig summa pengar för byggherrarna och inte vad en privatperson anser vara en väsentlig summa.

Fråga 4. Hur kontrolleras i så fall dessa krav?

Svar: Eftersom det är väldigt sällan det påverkar priset har kommunen ingen bestämd modell på hur man hanterar detta. Det kan bli aktuellt att införa några kontroller i takt med att det börjar ställas högre krav.

Kommentar: Det diskuterades vidare kring energikraven som ställs inom Norra Djurgårdsstaden. Liknande krav kommer enligt hen att börja ställas på flera områden och då kan det eventuellt införas fler kontroller. Kraven för Norra Djurgårdsstaden är relativt nya och är i dagsläget mer som mål som kommunen försöker hjälpa till med.

Fråga 5. Vad kan det bli för påföljder om något krav inte följs? (ex. vite eller tilläggsköpeskilling)

Kommentar: Denna fråga svarades endast via telefon där det kom fram att det inte är några krav som i dagsläget har några extra påföljder. De flesta av de krav som ställs är kopplade till bygglovet.

Fråga 6. Tillkommer det några andra avgifter utöver markpriset vid exploateringen?

Svar: Allting inom exploateringsområdet bekostas av byggherren.

Kommentar: Även här kom diskussionen in på markanvisningarna på inom Norra Djurgårdsstaden eftersom kommunen där bekostat sanering. Hen sa att om det handlar om sanering eller andra liknande åtgärder som måste göras för att marken ska uppfylla syftet bekostas det vanligtvis av kommunen.

**Fråga 7. Justeras/räknas priset upp mellan värdetidpunkten och tillträdet?
Om ja, hur räknas det?**

Svar: Vi tillämpar en indexklausul där vi knyter överenskommet pris till mäklarstatistik:

Stadens prisregleringsformel:

$$A = B + [\text{procentsats se nedan}] * (C - D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/m² ljus BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea inom [statistikområde] som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom [statistikområde] enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid värdetidpunkten

Statistikområden fr o m mars 2017:

- 1 Vasastaden/Norrmalm
- 2 Kungsholmen
- 3 Essingeöarna
- 4 Östermalm (vari ingår Norra Djurgårdsstaden)
- 5 Södermalm (vari ingår Hammarby Sjöstad)
- 6 Hägersten och Liljeholmen
- 7 Enskede och Skarpnäck
- 8 Bromma och Västerled
- 9 Vantör och Farsta
- 10 Brännkyrka och Skärholmen
- 11 Vällingby och Hässelby
- 12 Spånga och Kista

Regleringsprocent i formeln:

35 % område 1-5

25 % område 6-8

20 % område 9-12

*Fråga 8. Upplever du att ert arbetssätt har ändrats nu när trycket är högre?
Om ja, hur?*

Svar: Vi arbetar på samma sätt som tidigare.

Kommentar: Det diskuterades lite om att denna fråga inte är applicerbar på just Stockholm. Detta p.g.a. att det har varit ett enormt tryck på bostadsmarknaden i Stockholm i många år och det har inte haft någon större påverkan på deras arbetssätt.

5 Diskussion och slutsats

5.1 Metoder

Metoderna som använts har fungerat bra och varit passande på grund av den begränsade tiden. Att granska kommunernas riktlinjer för markanvisningar var en självklarhet för att få en övergripelig förståelse över hur kommunerna arbetar med markanvisningar. Eftersom arbetet handlade om prissättning var det också viktigt att granska markanvisningarna direkt för att få fram riktiga exempel. Det tog längre tid än väntat att få fram de markanvisningar som användes vilket ledde till att den ursprungliga tidsplanen sprack. Under förarbetet av arbetet var tanken att tre kommuner skulle ingå i jämförelsen. Anledningen till att arbetet tillslut begränsades till två kommuner var att de andra kommunerna som kontaktades tog lång tid att svara eller visade allmänt ointresse.

Intervjuerna fungerade bra trots flera försvårande omständigheter. På grund av tjänstemännens fullspäckade schema blev det alternativ två som användes för intervjuerna d.v.s. först mailkontakt sedan en telefonintervju. Trots att inte denna metod heller gick riktigt som den skulle då t.ex. intervjun med ena tjänstemannen från Stockholm kommun endast skedde via telefon framkom tillräcklig information.

Sammanfattningsvis var det bara granskningen av riktlinjerna som gick enligt planerna då dessa var lätta att få tag i via respektive kommuns hemsida. Trots de hinder som uppstod under arbetets gång anses fortfarande metodvalet som bra.

5.2 Hur prissätter kommunerna mark för byggande av flerbostadshus?

Både Gävle kommun och Stockholm kommun ger marken ett värde i kronor per kvm BTA. Definitionen av BTA är lika för båda kommunerna, enda skillnaden är att Stockholm kommun skriver ut ljus BTA för att klargöra att källarplan inte ingår. Att ge marken ett värde i kronor per kvm BTA är väldigt fördelaktigt mot att ge marken ett fast pris då det alltid finns en felmarginal i byggherrarnas planering. Det är också fördelaktigt i de fall där det inte finns en gällande detaljplan där det inte går att vara säker på hur stor byggrätten för markanvisningen är.

I Gävle kommun utförs värderingen alltid av externa värderare när det gäller markanvisningar för flerbostadshus. Att använda externa värderare anses vara det ultimata sättet för att utesluta jäv samt att det gör det svårare för kommunen att bli anklagade för att ge vissa byggherrar fördelaktigt stöd. Att Stockholm kommun använder sig av värderare som är anställda på kommunen behöver inte nödvändigtvis vara ett sämre alternativ.

När kommunerna utför värderingen på marken är det två helt olika situationer i kommunerna. I Stockholm kommun finns det fler jämförelseobjekt eftersom det byggs extremt mycket. Det gör att det oftast finns bra markområden att jämföra med, d.v.s. att områdena ligger relativt nära och markanvisades relativt nyligt. Detta kan vara svårare att hitta i Gävle kommun eftersom det i hela kommunen endast byggs ca 700 bostäder per år mot Stockholm kommuns ca 7 200 bostäder per år. Stockholm kommun är också väldigt tydliga med att tillräckligt många anvisningar ska ske genom anbud på pris för att ge värderarna bra riktmärken på hur marknaden ser ut.

Den stora nackdelen som Stockholm kommun har är att deras bostadsmarknad ligger mycket högre och kan svänga mycket snabbare än bostadsmarknaden i Gävle kommun. Detta gör att om det skulle visa sig att en markanvisning har värderats lite fel kan det handla om väldigt mycket pengar som kommunen går miste om. Stockholm skyddas delvis från den rörliga marknaden eftersom de justerar markpriset mellan värdetidpunkten och tillträdesdatumet.

Att justera priset mellan värdetidpunkten och tillträdesdatumet är extra viktigt i Stockholm kommun där de flesta markanvisningar sker innan det finns en gällande detaljplan. Om det saknas en gällande detaljplan blir tidsperioden mellan de två datumerna automatisk minst ett år längre. Skulle Gävle kommun börja ta med byggherrar och tilldela markanvisningar innan detaljplaneprocessen måste de också införa någon formel som justerar priset efter bostadsmarknadens utveckling.

5.3 Hur påverkar kvalitetskrav markpriset och hur kontrolleras dessa krav av kommunen?

Gävle kommun jobbar inte alls med att kvalitetskrav påverkar markpriset. Även om det kan vara aktuellt i Stockholm kommun sker det väldigt sällan och det ska vara kvalitetskrav som har en enorm påverkan på produktionskostnaden. Båda kommunerna ställer givetvis vissa krav på markanvisningarna. De flesta kraven kopplas enligt kommunerna till bygglovet och måste därför följas för att bygglovet ska gälla. Ingen av kommunerna har klara riktlinjer för hur man ska följa upp de olika kvalitetskraven som inte knyts till bygglovet. I takt med att t.ex. energikrav blir vanligare i Stockholm kommer de också att utveckla ett tydligare system för hur man ska följa upp kraven enligt intervjun.

När det gäller markanvisningar som sker genom anbud på pris är det lättare eftersom byggherrarna vet vilka krav som ställs och ger anbud efter de kraven. Det betyder att byggherrarna själva reglerar priset på marken genom att räkna ut hur mycket det kommer kosta att bygga på den. Detta gör det extra märkligt att kommunerna inte har någon tydlig metod när det gäller uppföljning av de kvalitetskrav som ställs.

Angående denna fråga ger arbetet bara svaret att ingen av kommunerna har några tydliga riktlinjer för uppföljningen av kvalitetskrav. Därför kan det vara intressant att undersöka detta närmare. Att verkligen undersöka hur många av de krav som ställs som är kopplade till bygglovet och vad det egentligen innebär.

5.4 Hur skiljer sig markpriset mellan anbud- och fastprisanvisning?

Utifrån de markanvisningar som har undersökts i detta arbete tydliggörs en viss tendens att markanvisningar som skett genom anbud på pris varit dyrare än de med fastpris om bara priset granskas. Det är totalt fyra av de fem markanvisningarna som skett genom anbud på pris som varit dyrare än de som skett genom fastpris inom samma område. Vad det beror på är inte helt säkert. Det kan vara så enkelt som att det är läget på markområdena som gör att arbetet visar det resultatet.

Om det skulle visa sig att denna tendens stämmer på flera markanvisningar kan det tyda på att kommuner måste se över hur de värderar mark och vad de använder sig av för metoder vid tilldelning av markanvisningar i framtiden. Detta arbete har dock inte granskat tillräckligt många markanvisningar för att tydligt kunna säga att det faktiskt är en skillnad på markpriset beroende på vilken metod som använts.

För att kunna säga att det faktiskt är en skillnad skulle flera parametrar behöva tas med i granskningen. Markpriserna är endast uppräknade utifrån bostadsmarknadens prisstatistik och tar inte hänsyn till olika krav som byggherrarna har. Det kan t.ex. vara att byggherrarnas krav på hur stor vinst de ska göra för att bygga bostäderna höjs eller sänks beroende på hur säker investeringen är. Vid en säker investering har inte byggherrarna lika höga avkastningskrav och är därför villiga att betala mer för marken.

Vad detta arbete kan säga är att det kan vara av intresse att forska vidare inom denna fråga. Att granska fler markanvisningar samt ta med flera parametrar som styr byggherrarnas betalningsvilja för att med större säkerhet avgöra om det finns en skillnad eller inte.

5.5 Hållbarhet

Detta arbete har framförallt gått in på att granska kommunernas ekonomiska hållbarhet. Då kommunerna enligt lag ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet är det viktigt att marken säljs för ett marknadsmässigt pris. Om mark skulle säljas under marknadsvärde går kommunerna miste om pengar som skulle kunna användas inom t.ex. vården eller skolan. Ur ett ekonomiskt hållbarhetsperspektiv är det därför viktigt att marken säljs för sitt rätta värde.

5.6 Slutsats

Slutsatsen för frågeställning A är att båda kommunerna prissätter marken på liknande sätt. Den enda tydliga skillnaden är att Stockholm kommun har interna värderare medan Gävle kommun använder externa värderingsföretag. Det har inte utifrån detta arbete gått att svara på vilken metod som ger säkrast värderingar.

De slutsatser som kan dras angående frågeställning B är att Gävle kommun inte alls arbetar med att kvalitetskrav påverkar markpriserna medan det i Stockholm kommun kan påverka om det blir en väsentligt högre produktionskostnad. Utöver det var kommunerna väldigt lika även här. Ingen av kommunerna hade några tydliga riktlinjer för uppföljning av kvalitetskraven. Under intervjuerna kom det fram att de flesta kvalitetskrav kopplas till bygglovens giltighet.

Utifrån frågeställning C visar detta arbete en tydlig tendens på att markanvisningar som tilldelats genom anbudsförfarande är dyrare än de som tilldelats med fastpris. I fyra av de fem markanvisningar som tagits med i jämförelsen har marken sålts dyrare än de i samma område som sålts med fastpris.

Referenser

- Boverket. (2015). *Bostadsmarknadsenkät*. Boverket.
- Boverket. (2016). *Bostadsmarknadsenkät*. Boverket.
- Boverket. (2017). *Bostadsmarknadsenkät*. Boverket.
- Carlson, P., Mäkinen, I. & Vågerö, D. (1994). Självmord, mord och kultur. En jämförelse av tio länder i Europa / Suicide, Homicide and Culture. A Comparison of Ten European Countries. *Sociologisk Forskning*, 31(4), 78-89.
- Cars, G., Kalbro, T. & Lind, H. (2013). *Nya regler för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur*. Stockholm: SNS Förlag.
- Ceasar, C., Kalbro, T. & Lind, H. (2013). *Bäste herren på täppan? En ESO-rapport om bostadsbyggande*. Stockholm: Elanders Sverige AB.
- Doody, O. & Noonan, M. (2013). Preparing and conducting interviews to collect data. *Nurse Researcher*, 20(5), 28-32. doi:10.7748/nr2013.05.20.5.28.e327
- Europeiska unionen. (2012). *Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt*. Europeiska unionen.
- Gävle kommun. (2016). *Riktlinje för markanvisningar*. Gävle kommun.
- Gävle kommun. (2017). *Översiktsplan Gävle kommun år 2030 - Granskningshandling*. Gävle kommun.
- Hansson Mihas, A. (2012). *Kommunernas markanvisningar för bostäder: Ett byggherreperspektiv*. Stockholm: KTH, Skolan för arkitektur och samhällsbyggnad (ABE), Fastigheter och byggande.
- Hofstad, H. (2013). Planning Models in Sweden and Norway: Nuancing the Picture. *Scandinavian Political Studies*, 36(3), 270-289. doi:doi:10.1111/1467-9477.12006
- Irvine, A., Drew, P. & Sainsbury, R. (2013). Am I not answering your questions properly? Clarification, adequacy and responsiveness in semi-structured telephone and face-to-face interviews. *Qualitative Research*, 13(1), 87-106. doi:doi:10.1177/1468794112439086
- Lantmäteriet, & Mäklarsamfundet. (2010). *Fastighetsvärdering: Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriet.
- Mäntysalo, R., Saglie, I. & Cars, G. (2011). Between Input Legitimacy and Output Efficiency: Defensive Routines and Agnostic Reflectivity in Nordic Land-Use Planning. *European Planning Studies*, 19(12), 2109-2126. doi:doi:2109-2126.10.1080/09654313.2011.632906
- SFS 1974:152. *Regeringsformen*. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1991:900. *Kommunallag*. Stockholm: Finansdepartementet.

- SFS 2014:899. *Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar*. Stockholm: Näringsdepartementet.
- Statistiska centralbyrån (SCB). (2016). *Lägenheter i nybyggda hus efter region och hustyp. Kvartal 1975K1 - 2016K3*. Stockholm: Statistiska centralbyrån.
- Statskontoret. (2012). *Mark, bostadsbyggande och konkurrens. En granskning av den kommunala markanvisningsprocessen*. Statskontoret, Stockholm.
- Stockholm stad. (2015). *Markanvisningspolicy*. Stockholm stad.
- Stockholm stad. (April 2017). Nu är vi 900 000 stockholmare. Hämtat från <http://www.stockholm.se/OmStockholm/stockholmare/>
- Stockholm Stad. (2017). *Översiktsplan för Stockholm - Samrådsförslag*. Stockholm Stad.
- Svensk Mäklarstatistik. (Maj 2017). Prisstatistik. Hämtat från <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/>
- Upplands Väsby kommun. (2014). *Poängsystem för fyrklövern. Stadsutveckling kopplat till flexibla priser*. Upplands Väsby kommun.
- Upplands Väsby kommun. (2016). *Riktlinjer för markanvisningar och marköverlåtelseavtal*. Upplands Väsby kommun.