

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

Tobias Cederlund
Olof Ringqvist

Copyright © Tobias Cederlund, Olof Ringqvist, 2017

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle Lunds Tekniska Högskola
Box 118
221 00 LUND

Besöksadress: Ole Römers väg 3D

ISRN/LUTVDG/TVLM/17/5391 SE

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Tobias Cederlund, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH
Olof Ringqvist, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Fredrik Kopsch, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Andrea Josefsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Amanda Utter, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsbildning, markexploatering, markanvisning, kommunal markförsäljning

Keywords:

Property formation, property development, land allocation, municipal land sales

Abstract

This thesis researches the Swedish municipality system for choosing whom will be allowed to buy and develop land owned by the municipality. With focus on the three largest cities, Gothenburg, Malmö and Stockholm, and the region surrounding them. The purpose of the thesis is to survey the methods used by the municipalities to sell land for developing. How the chosen method affects pricing of land, the cost of the transaction and the systems transparency are also researched. The strategies of land developers and municipalities participating in these transactions are also analyzed.

The thesis starts with putting the methods used by Swedish municipalities against each other to highlight the pros and cons.

To fulfill the purpose of this thesis, data from the procedure of selling municipality owned land have been collected and interviews with chosen municipalities and land developers have been held. The chosen municipalities are following: Gothenburg, Malmö, Mölndal, Nacka, Lund, Stockholm, Sundbyberg, Täby and Uppsala. They were all chosen based on being located in the three largest cities in Sweden or the regions around them and because all of them are selling land frequently.

The surveying of the methods that are used showed that there is a big difference between municipalities. The biggest divergence noted is that some municipalities seems to exclude methods that lets the land developers bid on the land. The big difference between the municipalities have also made it harder for land developers to understand why some developers are allowed to buy land and others not.

It has also been noted that when a municipality used a method to sell land that let the highest bidder buy, the price of land in that area has been rising. Which indicates that the chosen method to sell land is affecting the pricing of land.

The data used by real estate valuers can also be affected by the uses of methods based on bidding. But the data needs to be analyzed with the strategies of land developers in mind.

Sammanfattning

Titel: Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

Författare: Tobias Cederlund
Olof Ringqvist

Handledare: Ingemar Bengtsson

Uppsatsen undersöker markanvisningssystemet i nio kommuner i storstadsregionerna Göteborg, Malmö och Stockholm. Syftet är att genomföra en kartläggning av vilka tilldelningssätt de olika kommunerna använder sig av inför en försäljning av ett markområde samt vilken påverkan det har på pris, transparens och kostnader. Samtidigt studeras byggherrars och kommuners strategier och agerande i de olika tilldelningsförfarandena.

Utgångspunkten har varit att ställa de olika tilldelningsförfaranden som används runt om i Sverige mot varandra för att belysa för- och nackdelar, samt deras påverkan på de ovan nämnda faktorerna pris, transparens och kostnader.

För att utföra studien har olika anbuds- och tävlingsförfaranden analyserats i kombination med en intervjustudie med utvalda kommuner och byggherrar. Kommunerna Göteborg, Malmö, Mölndal, Nacka, Lund, Stockholm, Sundbyberg, Täby och Uppsala valdes ut som referenskommuner. Urvalet baserades på att kommunerna ligger i eller nära storstadsområden och genomför markanvisningar årligen.

Kartläggningen har visat på att valet av tilldelningssätt skiljer sig mellan kommunerna. Den största skillnaden som märkts av är att vissa kommuner helt avstår från att använda förfarande där markanvisningen tilldelas efter betalningsvilja. De stora skillnaderna mellan kommunernas tilldelningssätt för även med sig att byggherrar upplever markanvisningssystemet som otransparent. Här har det också framkommit att överanvändning av direktanvisningar påverkar transparensen negativt.

Det kan konstateras att i de fall där ett markanvisningsförfarande med betalningsvilja som avgörande kriterium testats i en kommun för första gången har detta påverkat försäljningspriset markant. Något som tyder på att val av tilldelningssätt påverkar försäljningspriset på kommunal mark.

Ortspriset som generellt ligger till grund för värdering av kommunal mark kan förbättras genom användningen av förfaranden med prisbudgivning. Däremot krävs en noggrann analys av materialet från dessa förfaranden. Buden i markanvisningsförfarande baserade på betalningsviljan påverkas av byggherrars strategier, vilket måste tas i hänsyn till i en analys av budgivningen.

Förord

Detta examensarbete avslutar våra studier inom civilingenjörsprogrammet i Lantmäteri, inriktning fastighetsekonomi, vid Lunds Tekniska Högskola, LTH. Arbetet genomfördes under vårterminen 2017.

Vi vill börja med att tacka den fastighetsvetenskapliga institutionen på LTH för fem lärarika år. Ett speciellt tack vill vi rikta till vår handledare Ingemar Bengtsson som förutom hjälp med examensarbetet varit en inspirerande lärare och ökat vårt intresse för fastighetsekonomi.

Vidare vill vi tacka vår vän Daniel Bergqvist som hjälpte oss att ta fram idén för examensarbetet. Vi vill även tacka Carl Ceasar för hans engagemang och att han under hela arbetet gett oss många bra tips.

Avslutande vill vi tacka representanterna från kommunerna som varit till stor hjälp under arbetets gång. Utan er hade detta arbete inte varit möjligt.

Jag, Olof Ringqvist, skulle vilja dedikera min del av arbetet till min pappa Bo Ringqvist som gick bort några dagar innan jag började min utbildning på LTH. Utan dig hade jag aldrig varit där jag är idag och för det är jag dig evigt tacksam.

Sist men inte minst vill vi rikta ett stort tack till vår klass L12 för de fantastiska år vi fått dela med er.

Lund 2017-05-31

Tobias Cederlund

Olof Ringqvist

Innehållsförteckning

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Inledning | 9 |
| 1.1 | Bakgrund..... | 9 |
| 1.2 | Syfte | 9 |
| 1.3 | Metod | 10 |
| 1.4 | Felkällor | 11 |
| 1.5 | Centrala begrepp och definitioner..... | 11 |
| 1.6 | Disposition | 13 |
| 2 | Exploateringsprocessen..... | 15 |
| 2.1 | Planering och plangenomförande..... | 15 |
| 3 | Markanvisningssystemet | 18 |
| 3.1 | Hur är markanvisningssystemet uppbyggt? | 18 |
| 3.2 | Markanvisning | 20 |
| 3.3 | Rättsregler om kommunala markanvisningar | 21 |
| 3.4 | Markanvisningsmetoder..... | 23 |
| 3.5 | Prissättning av kommunal mark..... | 26 |
| 3.6 | Residualprincipen..... | 27 |
| 3.7 | Vilken metod används för värdering av byggrätter..... | 27 |
| 4 | Strategiska val | 30 |
| 4.1 | Spelteori | 30 |
| 4.2 | Asymmetrisk information | 32 |
| 4.3 | Strategiska beslut och utnyttjande av information | 33 |
| 5 | Markens optionsvärde | 36 |
| 5.1 | Option | 36 |
| 5.2 | Fastighetsoption | 36 |
| 5.3 | Optionsrisken med markanvisningsavtalet | 37 |
| 6 | Resultat | 39 |
| 6.1 | Anbudsförfarande på pris..... | 39 |
| 6.2 | Intervjuer | 39 |
| 6.3 | Förfaranden där betalningsviljan styrt | 46 |

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

| | | |
|------|--|----|
| 6.4 | Referenskommunerna och deras tilldelningssätt..... | 48 |
| 6.5 | Kommuner som testat betalningsviljan första gången | 50 |
| 7 | Analys | 51 |
| 7.1 | Hur tilldelas markanvisningar i de olika kommunerna? | 51 |
| 7.2 | Vilka problem uppstår när kommunen tilldelar markanvisningar | 52 |
| 8 | Slutsats | 61 |
| 8.1 | Prissättning, strategier, transparens och kostnader | 61 |
| 8.2 | Hur borde kommunerna tilldela sin mark?..... | 63 |
| 9 | Författarnas egna reflektioner | 65 |
| 10 | Källor | 68 |
| 11 | Bilagor..... | 70 |
| 11.1 | Bilaga 1 | 70 |
| 11.2 | Bilaga 2 | 84 |

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Tilldelningssätten av markanvisningar i svenska kommuner skiljer sig mycket. Hur tilldelningen sker kan bland annat knytas till vilken politisk inriktning kommunen har och i vilken riktning kommunen vill utveckla sin mark. Något förenklat kan kommuner delas in i två kategorier. De som använder sig av anbudsförfarande baserat på betalningsvilja vid tilldelande av mark och de som inte gör det. Markanvisningssystemet ger utrymme för att varje kommun ska få tilldela sin mark på det sätt som lämpar sig bäst för just deras situation, under förutsättning att de uppfyller de lagar som reglerar systemet. Denna frihet skapar samtidigt en komplicerad situation där det ofta är svårt att avgöra vad som är tillåtet.

När det kommer till vilket pris kommunen ska ta för sin mark säger EU-lagstiftningen att det ska ske till ett marknadsmässigt pris där andra värden än pengar får tas i beaktning. Med andra ord får kommunerna sälja sin mark till ett billigare pris om det motiveras med att motparten uppfyller de krav som kommunen ställer. Här uppstår en tolkningssituation som är en av anledningarna till att sättet att anvisa mark skiljer sig så mycket mellan kommunerna. Klart för alla kommuner är att de måste sälja marken till ett marknadsmässigt pris. Frågan är hur de ska få fram det?

Detta var en av anledningarna till att Göteborgs fastighetskontor kontaktade oss. Efter att nyligen genomfört ett av sina första förfaranden där byggherren fick lämna ett prisförslag, såg Göteborg tendenser på att deras egna värderingar av kommunens mark inte stämde överens med vad marknaden var beredd att betala för den. Frågan som uppkom var om anbudsförfarande där alla intressenter lämnar in ett prisförslag är nödvändigt för att veta vad betalningsviljan i kommunen är.

Utredningen ska undersöka kommuners markanvisningssystem genom en intervjustudie i kombination med analyser av olika markanvisningsförfaranden som genomförts i kommunerna.

1.2 Syfte

Syftet med rapporten är att undersöka hur försäljningspriset på kommunal mark, transparens i markanvisningssystemet och byggherrars strategier påverkas av kommunens val av tilldelningsförfarande. Vidare ska förslag på hur kommuner bör tilldela sin mark tas fram.

1.3 Metod

I syftet att problematisera och vidareutveckla markanvisningssystemet genomförs en kvalitativ studie baserad på intervjuer, litteratur och tidigare studier. Arbetsprocessen innebär att systematiskt kombinera teori och empiri för att uppnå uppsatsens syfte. Arbetet avgränsas till att studera nio referenskommuner; Göteborg, Malmö, Mölndal, Nacka, Lund, Stockholm, Sundbyberg, Täby och Uppsala. Urvalet baserades på att kommunerna ligger i eller nära storstadsområden och använder sig av markanvisningar årligen. De flesta anbudsförfaranden på pris har avsett bostadsrätter med få undantag.

I uppsatsen genomförs en undersökning av de metoder som används i markanvisningssystemet. Relevant teori och litteratur kommer studeras för att kunna uppnå uppsatsens syfte. Litteraturen kommer ligga till grund för att identifiera fastighetsutvecklingsprocessens faser och för att förklara exploateringsprocessen och kommunernas sätt att markanvisa. Vidare används litteraturen för att beskriva den ekonomiska teori som ska tillämpas i denna uppsats.

I syfte att undersöka markanvisningssystemets utmaningar, vilka för- och nackdelar de olika tilldelningssätten för med sig i praktiken samt hur de påverkar prissättningen på kommunens mark genomförs intervjuer. Genom att kartlägga och redovisa hur kommunerna tilldelar sin mark kan de olika förfarandena analyseras och ge en inblick i hur de olika kommunerna arbetar med sina markanvisningar. Här har framförallt fokus på transparens, prissättning av mark och hur mycket de olika förfarandena kostar varit utgångspunkt.

Vidare ska markanvisningsbeslut, främst de som avgjorts med budgivning, samlas in från kommunernas hemsidor och genom intervjuerna. Materialet ska sedan analyseras för att ta reda på om val av tilldelningsmetod påverkar försäljningspriset samt hur byggherrarna agerar i budgivningen.

Alla kommuner kommer få svara på samma frågor. En del frågor ställs för att samla in statistik medan andra riktar in sig på hur de olika kommunerna ser på markanvisningssystemet. Svaren kommer sammanfattas under respektive fråga för att ge en generell bild över hur kommunerna svarar.

För att få en bredare uppfattning om hur markanvisningssystemet fungerar intervjuas byggherrar. Detta då det är viktigt att höra hur båda parterna i ett markanvisningsavtal ser på systemet. Byggherrarnas intervjuer är helt anonyma då många av frågorna rör företagens egna strategier. Anonymitet är nödvändigt för att skapa en öppen dialog där byggherren inte behöver bekymra sig om eventuella konsekvenser för vad som sägs. Frågorna är till största del samma, med några undantag. Byggherrarnas intervjuer kommer precis som kommunernas svar sammanfattas under respektive fråga.

De slutsatser som rapporten mynnar ut i kommer presenteras som rekommendationer till och vägledning för hur kommuner ska tilldela sina markanvisningar.

1.4 Felkällor

Om studien hade haft fler referenskommuner hade naturligtvis materialet blivit bättre. De nio kommunerna som intervjuats tillhör storstadsregioner och kanske inte är representativa för mindre kommuner. Vid undersökningen av anbudsförfarande på pris hittades ett tjugotal förfaranden som kunde analyseras. Även här skulle analysen blivit bättre om fler förfaranden hade hittats.

En annan felkälla är byggherreintervjuerna. Här ställde fyra företag upp varav två svarade på frågorna via mail. Företagen representerade samma kategori då alla räknas som stora aktörer på den svenska marknaden. Det hade varit bra om några mindre aktörer intervjuats då de säkert ser annorlunda på markanvisningssystemet.

1.5 Centrala begrepp och definitioner

Grundläggande och viktiga begrepp förklaras i kommande avsnitt. Vissa begrepp används olika beroende på vilken kommun som tillämpar dem, därav definieras begreppen så att inga missuppfattningar sker. Definitionerna av de olika markanvisningsförfarandena är författarnas egna definitioner som är en sammanvägning av litteratur och intervjuvar.

Markanvisning

Med markanvisning avses 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.¹

Byggherre

” Byggherre: den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten ” - PBL 1kap 4§

Direktanvisning

En direktanvisning är en markanvisning som tilldelas en byggherre direkt, utan någon uttrycklig jämförelse av exploatörer. Valet av byggherre sker på godtyckliga grunder och baseras inte på att hennes tillgång till marken ger ett resultat som eftertraktas mer än någon annan exploatör.

Anbudsförfarande

Med anbudsförfarande menas ett enklare förfarande för att tilldela markanvisningar till byggherrar. Valet beror på vem som lämnar det bästa anbudet efter givna förutsättningar. I denna studie delas anbudsförfarandet in i tre olika underkategorier.

¹ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

1. Den som har högst betalningsvilja för marken i sitt anbud tilldelas markanvisningen.
2. Den som bäst uppfyller de krav som är ställda av kommunen vinner markanvisningen. Priset fastställs av oberoende värderingsmän.
3. En kombination av de två tidigare. Både betalningsvilja och hur väl kommunens krav uppfylls spelar roll. En avvägning görs och vinnaren tilldelas markanvisningen.

Anbud på pris (1)

Med ”anbud på pris” menas i denna uppsats när markanvisningen tilldelas den som har högst betalningsvilja för marken. Den som lägger det högsta godkända budet får markanvisningen. För att anbudet ska vara godkänt ska förfarandets grundförutsättningar vara uppfyllda.

Jämförelseförfarande (2)

Jämförelseförfarande jämför byggherrarnas idéer för området efter givna förutsättningar. Byggherren ska lämna in förslag till kommunen. Om skisser efterfrågas ska de inte ha hög detaljnivå. Förslagen och byggherrarna bedöms sedan på förvaltningsnivå. När bedömningen är gjord tilldelas markanvisningen den eller de byggherrar som kommunen anser mest lämpade. Detta ska vara ett enkelt förfarande som håller nere kostnader och tid för markanvisningen jämfört med ett tävlingsförfarande.

Kombinationsförfarande (3)

Kombinationsförfarande är en kombination av anbud på pris och jämförelseförfarande. Både betalningsviljan och andra faktorer vägs in.

Tävlingsförfarande

Ett tävlingsförfarande karakteriseras av att det är mer komplext än ett anbudsförfarande och att det inte heller avgörs av endast högsta betalningsvilja. Ofta är utformning, genomförande och upplevelse av betydelse. Inför tävlingen tas ett tävlingsprogram fram. Där förklaras förutsättningarna för att delta och vad kommunen är intresserad av för idéer, slutdatum för tävlingen och efter vilka bedömningskriterier vinnaren utses. Den som vill tävla lämnar sen ett tävlingsbidrag till kommunen. Tävlingsbidraget ska innehålla arkitektskisser, utförliga förslag på utformning, gestaltning och i vissa fall även ett bud med betalningsvilja. Ett tävlingsförfarande utgår alltså från hur väl de olika tävlingsdeltagarna uppfyller tävlingens bedömningskriterier. Den som vinner tävlingen, vinner rätten till markanvisningen.

Ytenheter

I uppsatsen används areauttrycken BTA, BOA, LOA som syftar på bruttoarea, bostadsarea samt lokalarea. Uttrycken definieras i Svensk Standard (2009)².

Även uttrycket ljus BTA förekommer. Ljus BTA är ej definierat men syftar på den del av bruttoarean som ligger ovan mark.

Byggrätt

Rättigheten att uppföra byggnad på en fastighet. Brukar anges i volym som BTA eller ljus BTA. I detaljplan regleras även byggrättens höjd, våningsantal, utspridning på fastigheten mm. Plan och bygglagen styr byggrätten.

1.6 Disposition

Kapitel 1: Här introduceras examensarbetet genom en bakgrundsbeskrivning om vilket ämne som behandlas samt varför. Vidare förklaras syftet med arbetet, vilken frågeställning som åtgås ifrån och vilken metod som använts för att genomföra arbetet. Till sist beskrivs materialet som studerats, vilka avgränsningar som gjorts och centrala begrepp som används i examensarbetet.

Kapitel 2: I detta kapitel förklaras exploateringsprocessen i Sverige. Detta för att förtydliga förutsättningarna för markanvisningar och hur de beror på andra delar av kommunens exploateringsprocesser. Här förklaras även kopplingen mellan exploateringsprocessen och markanvisningssystemet.

Kapitel 3: Inledande förklaras markanvisningssystemets uppbyggnad. Vidare förklaras innebörden av en markanvisning och vilka olika metoder som används för att tilldela en markanvisning. Avslutningsvis förklarar kapitlet rättsreglerna som berör försäljning av kommunal mark och hur den ska prissättas.

Kapitel 4: För att förstå kommunen och byggherrens strategiska agerande beskrivs grunderna i teorierna om spel och asymmetrisk information. Kapitlet avslutas med en koppling mellan teori och verkligheten.

Kapitel 5: I det avslutande teorikapitlet förklaras grundläggande optionsteori. Vidare knyts optionsteorin ihop med markanvisningen och avslutningsvis förklaras vilken risk som optionen ger upphov till i markanvisningsförfarandet.

Kapitel 6: I detta kapitlet redovisas först resultatet från de markanvisningsförfaranden som tagits del av där betalningsviljan varit ett kriterium. Vidare redovisas intervjuvaren från de genomförda intervjuerna och sedan redovisas referenskommunernas tilldelningsätt. Avslutningsvis visas resultatet från dem

² Svensk Standard (2009)

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

kommuner som nyligen för första gången testat betalningsviljan i ett markanvisningsförfarande.

Kapitel 7: Kapitlet analyserar uppsatsens teori och empiri med utgång i arbetets frågeställning.

Kapitel 8: Här diskuteras problem som arbetet stött på under studiens gång. Nya frågor belyses och författarnas egna tankar och funderingar redovisas.

Kapitel 9: Detta kapitlet avslutar uppsatsen med att presentera de slutsatser som arbetet kommit fram till

2 Exploateringsprocessen

I kommande kapitel studeras exploateringsprocessen översiktligt. Detta för att förtydliga förutsättningarna för att genomföra markanvisningar och hur de beror på andra delar av kommunens exploateringsprocesser.

2.1 Planering och plangenomförande

Kommunernas markanvisningar är en del av processen för planering och genomförande av bebyggelseprojekt. Markanvisningarna kommer in i ett skede när kommunal mark ska exploateras av någon annan än kommunen. Markanvisningar är alltid sammankopplade med detaljplaner eller delar av en plan. För att förstå kopplingen mellan markanvisningen och detaljplanerna ges en kortare förklaring till detaljplaneprocessen nedan. För en djupare genomgång av detaljplaneprocessen och det kommunala planmonopolet hänvisas till Kalbro & Lindgren (2010), Markexploatering.

Planprocessen

Plan- och bygglagen (2010:900, PBL) reglerar markanvändning och bebyggelse. Enligt PBL ska kommunen reglerar markanvändningen genom olika planer. Översiktsplanen är den övergripande planen som ger riktlinjer för hur kommunen ska arbeta med sin markanvändning och bebyggelse. Den är inte rättsligt bindande utan förklarar snarare vilka intentioner och vilket syfte kommunen har med sin markanvändning. Planen ska bland annat redovisa vilka riksintressen som finns. För mindre områden kan en fördjupad översiktsplan göras för att öka detaljnivån. Översiktsplanen tas alltid i beaktande vid kommande tillståndsprövningar där bland annat planens syfte har en betydande påverkan.³

Detaljplaner är till skillnad från översiktsplaner rättsligt bindande.⁴ Om en tillståndsprövning föregås av en detaljplan är den alltså bunden till detaljplanen och får inte avvika från den. Bara mindre avvikelser från planen får göras och det är ofta då som översiktsplanens syfte tas i beaktande. Eftersom detaljplanen har en sådan betydande roll för kommunala markanvisningar följer en genomgång av detaljplaneprocessen.⁵

Detaljplanens innehåll

Vid betydande bebyggelseexploateringar måste en detaljplan upprättas. En av funktionerna är att bestämma vilka skyldigheter och rättigheter kommunen respektive byggherrarna har. Detaljplanen består av en plankarta och planbestämmelser som avgränsar allmänna platser, kvartersmark för byggande och vattenområden. Vad som

³ Kalbro, T. & Lindgren, E. (2010), s. 26

⁴ Kalbro, T. & Lindgren, E. (2010), s. 27

⁵ Kalbro, T. & Lindgren, E. (2010), s. 46

ska och kan regleras i detaljplanen anges i PBL 4 kap och syftet ska alltid ta hänsyn till de enskilda och allmänna intressena som anges i PBL 2 kap. Detaljplanen är också tänkt som ett redskap för att de berörda parterna ska få insyn och inflytande över hur området utvecklas.⁶

Detaljplaneprocessen

Initiativet till att påbörja en ny detaljplan kan komma från flera håll, bland annat från enskilda markägare, kommunen, exploitörer och politiker. Anledningen till att det finns ett behov av att detaljplanelägga ett område beror ofta på att det finns flera intressen att ta hänsyn till. Dels de ovan nämnda enskilda och allmänna intressena, men även kommunens intresse av att kunna styra sin markanvändning i den riktning som översiktsplanen anger. Beslutet att påbörja och anta en detaljplan är kommunens genom sitt planmonopol vilket anges i den 1 § i 4 kap PBL. Om en förfrågan om att påbörja en detaljplan inkommer till kommunen är de skyldiga att inom en viss tid ge besked om vilken inställning de har till förfrågan, s.k. planbesked.⁷

Om kommunen påbörjar ett planarbete följer en planprocess som visas i figur 1, ett utökat förfarande. Detta förfarande ger allmänheten och främst de berörda parterna en god möjlighet att påverka planens utformning genom samrådet och granskningen.⁸ Nackdelen med den utökade processen är att den ofta tar lång tid och ska därför bara tillämpas när planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen. Andra anledningar till att det utökade förfarandet ska tillämpas är om förslaget strider mot länsstyrelsens granskningsyttrande, är av betydande intresse för allmänheten eller har en betydande påverkan på miljön.⁹

Utökat förfarande



Figur 1: Utökat förfarande. Bildkälla Boverket

Om planförslaget är förenligt med de ovan nämnda villkoren kan istället ett standardförfarande användas, som redovisas i figur 2. Denna variant har kortare genomförandetid då vissa steg i det utökade förfarandet inte anses nödvändiga.

⁶ Boverket (2015b) *Detaljplaneprocessen*

⁷ Kalbro, T, & Lindgren, E. (2010), s. 29

⁸ Boverket (2015b) *Detaljplaneprocessen*

⁹ Boverket (2015b) *Detaljplaneprocessen*

Standardförfarande



Figur 2: Standardförfarande. Bildkälla Boverket

Plangennomförande

Varje enskilt projekt har sina egna förutsättningar. Marken kan t.ex. vara bebyggd eller obebyggd, ligga på industrimark eller i innerstadskvarter. De olika förutsättningarna gör att processen måste anpassas till varje projekt där det framförallt finns fyra typfall som är av särskild betydelse.¹⁰

1. Kommunen äger marken, byggherren deltar aktivt i detaljplaneprocessen
2. Kommunen äger marken, byggherren deltar inte aktivt i detaljplaneprocessen
3. Byggherren äger marken och deltar aktivt i detaljplaneprocessen
4. Byggherren äger marken och deltar inte aktivt i detaljplaneprocessen

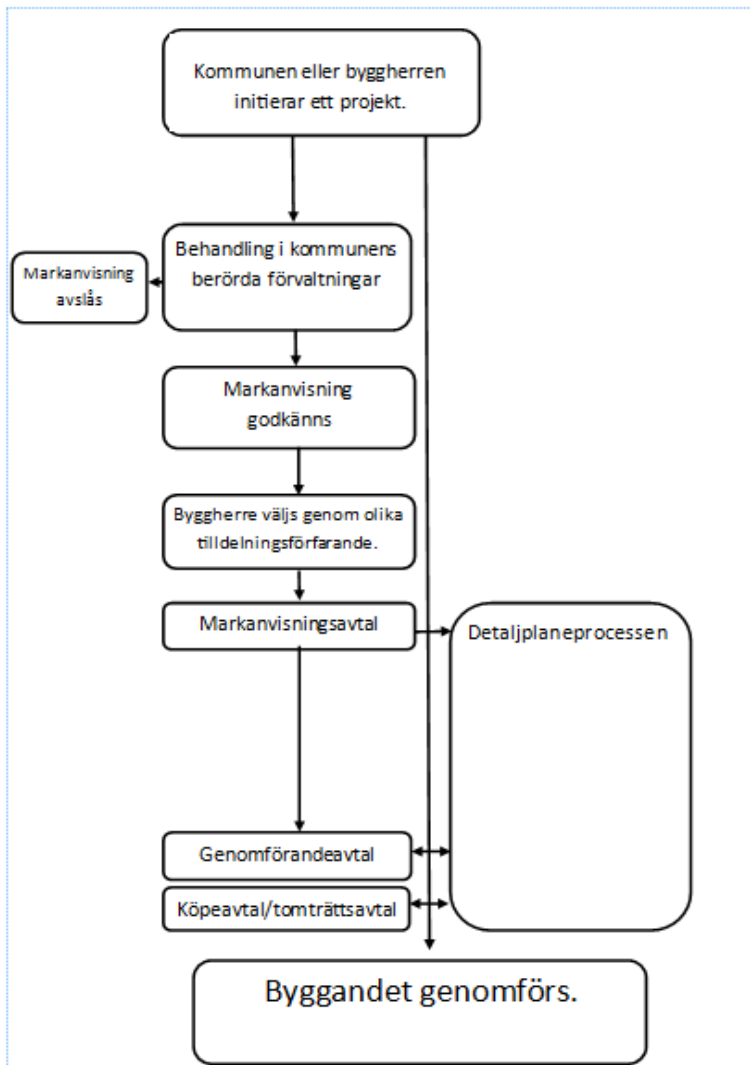
Eftersom denna uppsats är tänkt att undersöka försäljningen av kommunal mark är bara de två första typfallen av betydelse. I båda fallen upprättas en markanvisning som ger byggherren en ensamrätt att förhandla med kommunen. Eftersom byggherren kommer in i olika skeden av plangennomförandet skiljer sig markanvisningen åt mellan de två typfallen. När detaljplanen är färdig och båda parter har förhandlat klart skrivs ett slutligt bindande avtal.

¹⁰ Kalbro, T, & Lindgren, E. (2010), s. 181

3 Markanvisningssystemet

I detta avsnitt studeras markanvisningssystemets uppbyggnad. Vidare förklaras mer ingående markanvisningen, rättsregler och prissättningen vid transaktion av kommunal mark från kommun till byggherre. Avslutningsvis studeras referenskommunernas definitioner på markanvisningar, deras tilldelningssätt och en genomgång av innebörden av de olika tilldelningsförfanden går igenom.

3.1 Hur är markanvisningssystemet uppbyggt?



Figur 3: Markanvisningsprocessen. Bildkälla "Bäste herren på täppan"¹¹

¹¹ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 27

Initiering

Det första steget i markanvisningsprocessen är initiativtagandet. Om kommunen eller en byggherre är intresserad av att ett område ska exploateras tas en projektidé för området fram.¹²

Behandling

Nästa steg är att kommunens ansvariga förvaltningar undersöker om projektet är lämpligt. Här tittar förvaltningarna på översiktsplanen, annat som kan styra markanvändningen och om lokaliseringen är bra för den tänkta idén. Om det inte finns något som säger emot att projektet kan genomföras fortsätter processen och markanvisningen godkänns.¹³

Val av byggherre genom markanvisningsförfarande

En byggherre tilldelas markanvisning genom något av de tidigare nämnda tilldelningssätten. Underlag till beslutsprocessen tas fram av exploateringsenheten eller den förvaltning som har exploateringsansvaret i kommunen. Beslutet fattas sedan av kommunfullmäktige, en facknämnd eller kommunstyrelsen. Vem som fattar beslutet skiljer sig i olika kommuner och beror även på projektets omfattning. Om det är ett kommunalt bolag som äger marken fattar bolagets styrelse beslutet.¹⁴

Markanvisningsavtal

När det beslutats om vilken byggherre som ska tilldelas markanvisning på ett visst område skrivs ett markanvisningsavtal mellan kommunen och byggherren. Avtalet reglerar förutsättningarna och villkoren för projektet. Avtalet brukar gälla i två år plus en möjlighet till förlängning. Markanvisningsavtalet kan generellt ske vid tre tillfällen.

- Innan detaljplanearbetet.
- När detaljplanearbetet pågår.
- När detaljplanen vunnit lagakraft.

I avtalet regleras mer generella villkor som tillämpas i hela kommunen. De generella villkoren kan hittas i kommunens markanvisningspolicy. Mer specifika villkor för just det berörda markområdet och den kommande exploateringen regleras oftast i senare avtal.¹⁵

¹² Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 47

¹³ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 47

¹⁴ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 47

¹⁵ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 38

Genomförandeavtal

Ofta skrivs markanvisningsavtalen tidigt. Detaljplaneprocessen kan vara i tidigt skede eller inte startat alls. Detta leder till att markanvisningsavtalet ofta behöver kompletteras eller helt ersättas med ett nytt avtal när detaljplanen antas. Detta för att försäkra att byggande efter detaljplanen genomförs. Avtalet reglerar exploateringen av fastigheten.¹⁶

Marköverlåtelse

Nästa steg är marktransaktionen. Genom fastighetsreglering delas marken in i fastigheter efter detaljplanen. När detta är gjort kan byggherren förvärva fastigheten genom ett köpeavtal eller i vissa fall få tomträtt på fastigheten genom ett tomträttsavtal.¹⁷

3.2 Markanvisning

När kommunal mark ska användas för att exploateras av annan part så behöver kommunen ett sätt att tilldela exploitören marken. Ett av de första stegen är att upprätta ett markanvisningsavtal. För att upprätta markanvisningsavtalet måste först marken anvisas till någon. Detta kan enligt EU-rättsliga bestämmelser ske på två olika sätt. Genom direktanvisning eller anbudsförfarande. I denna uppsats läggs tävlingsförfarandet till dessa. Skillnaderna och likheterna mellan dessa tre sammanfattas i nästa avsnitt.

Tidigare har en markanvisning varit definierad på olika sätt i de olika kommunerna. Sedan 2015 finns dock en definition gjord i lag 2014:899 som reglerar kommuners ansvar att upprätta en markanvisningspolicy.¹⁸

”Med markanvisning avses 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.”

De olika definitionerna lever dock kvar i kommunerna. Detta beror på att en del kommuner har en markanvisningspolicy som togs fram innan den nya lagen trädde i kraft. Lagen tvingar endast kommuner som använder sig av markanvisningar att ha en markanvisningspolicy, inte att uppdatera den.¹⁹

Markanvisningen är som tidigare nämnt ingen bindande handling utan istället en option som ger en byggherre ensamrätt att under viss tid och under vissa villkor förhandla med kommunen om att förvärva ett markområde som ska bebyggas. Markanvisningsavtalet

¹⁶ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 48

¹⁷ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 48

¹⁸ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

¹⁹ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

innebär alltså inte att marken byter ägare, eller att det är helt säkert att transaktionen kommer ske i framtiden. Utan endast en ensamrätt att förhandla om att genomföra ett projekt. Detta ger byggherren en möjlighet och incitament att lägga ner resurser på projektet utan att de riskerar att kommunen även förhandlar med en annan part om samma markområde. Samtidigt kan både byggherren och kommunen dra sig ur innan en transaktion skett. I de fallen sker det oftast i samband med att avtalstiden går ut. Då kan en av parterna välja att inte förlänga avtalet och samarbetet avbryts. Kommunen kan då gå vidare och markanvisa området till en annan part.

Markanvisningens utformning påverkas mycket av hur långt kommunen kommit i detaljplaneprocessen. I det fall kommunen redan tagit sig långt in i detaljutformningen kommer markanvisningen främst handla om markpriset och genomförandet. När byggherren är med från start kommer fler moment ingå i förhandlingen som t.ex. rör detaljplanens utformning.²⁰

Markanvisningen är vanligen tidsbegränsade till två år men eftersom kommunen och byggherren ofta har ett gemensamt intresse av att genomföra projektet finns det möjlighet att förlänga tiden om något inträffar som försenar projektet, JB 4 kap. 4§.

När detaljplanen är färdigställd och fastigheterna är uppdelade enligt denna så kan transaktionen av marken ske om båda parter är överens. Själva marköverlåtelsen sker genom det slutgiltiga avtalet som kan ses som den sista delen av markanvisningsavtalet.²¹ Det slutgiltiga avtalet skrivs när detaljplanen är färdig och båda parterna är överens. Avtalet reglerar genomförandet av detaljplanen samt hur marköverföringen ska gå till. Den reglerar även vem som ska ha ansvar för allmänna platser, ta hand om förorenad mark, bebyggelseutformning m.m.

3.3 Rättsregler om kommunala markanvisningar

Sedan den första januari 2015 är det krav, enligt lag 2014:899, på att alla kommuner som genomför markanvisningar upprättar en markanvisningspolicy.

"1 § Denna lag innehåller bestämmelser om riktlinjer för kommunala markanvisningar. 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.

"2 § En kommun ska anta riktlinjer för markanvisningar. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. En kommun som inte genomför några markanvisningar är inte skyldig att anta sådana riktlinjer."

²⁰ Kalbro, T, & Lindgren, E. (2010), s. 181

²¹ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 49

Även om många kommuner tidigare använt sig av en sådan policy så har de aldrig varit skyldiga till det. Det är tänkt att lagen ska öka transparensen om hur kommunen hanterar markanvisningar och samtidigt fungera som ett stöd för kommunen.²² Policyn ska tydligt hantera kommunens regler i markanvisningsförfarandet och ska göra det enklare för byggherren att veta vad som faktiskt gäller.

För markanvisningsavtal gäller de allmänna rättsprinciperna som finns i regeringsformen. Objektivitetsprincipen bygger på att kommunen inte ska styras av andra förutsättningar än sådana de har att tillgodose.²³ Därmed krävs en opartiskhet och saklighet vid beslut rörande kommunens markexploatering så att ingen särskild part gynnas. Likhetsprincipen betyder att alla ska behandlas lika och att det ska finnas konsekvens i beslutsfattandet. Även kommunallagen och avtalslagen reglerar markanvisningsavtalen. I kommunallagen står det att alla kommunens medborgare ska behandlas lika enligt likställighetsprincipen. Det som är viktigt att notera är att kommunen vid förhandlingar i ett markanvisningsavtal är markägare i första hand och inte kommun med monopolställning som är fallet i exploateringsavtal. Därmed får kommunen förhandla relativt fritt om priset på marken, i form av pengar eller andra prestationer. För den byggtekniska delen får kommunen inte ställa andra krav än de som finns reglerade i PBL.²⁴

Förutom den svenska lagstiftningen finns EG-rättsliga bestämmelser som inte tillåter ekonomiskt stöd från stat, kommun eller landsting som kan anses konkurrensbegränsande, mer specifikt, Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget). För att en åtgärd ska anses utgöra ett statsstöd måste 4 kriterier uppfyllas.²⁵

- Åtgärden måste innebära att en förmån beviljas av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel.
- Åtgärden måste gynna vissa företag eller viss produktion.
- Åtgärden måste snedvrیدا eller hota att snedvrیدا konkurrensen.
- Åtgärden måste påverka handeln mellan medlemsstaterna.

Därmed kan inte kommuner sälja sin mark till ett pris som understiger marknadsvärdet om det medför att det gynnar en särskild part. Med detta i åtanke finns tydliga risker att kommuner bryter mot EUF-fördraget om marken inte säljs till ett marknadspris. För att minska riskerna för felaktiga försäljningar av statlig och kommunal mark har EU-

²² Prop. 2013/14:126 En enklare planprocess

²³ Kalbro, T, & Lindgren, E. (2010), s. 137

²⁴ Kalbro, T, & Lindgren, E. (2010), s. 138

²⁵ Eklund, E och Pedersen, K (2013), s.28-29

kommissionen utarbetat två rekommenderade principer²⁶ för att säkerhetsställa att marken säljs till marknadspris.²⁷

1. Marken auktioneras ut till den med högst betalningsvilja.
2. Oberoende experter, dvs. auktoriserade värderare, värderar marken.

Om någon är missnöjd med kommunens prissättning föreslår EU-kommissionen att det anmäls till dem för granskning. Att EU-kommissionens rekommendationer följs är helt upp till kommunerna själva. Marknadspotentialen kan lika väl tas fram på andra sätt om kommunen föredrar det, så länge kommunen ej gynnar särskild part.²⁸

3.4 Markanvisningsmetoder

Som tidigare nämnts så finns det tre sätt att tilldela markanvisningar. Genom direktanvisning, tävlingsförfarande eller anbuds-förfarande. Anbuds-förfarandet delas in i underkategorier. Nedan förklaras de metoder som är relevanta i denna uppsats.

Direktanvisning

En direktanvisning är en markanvisning som tilldelas en exploatör direkt, utan någon uttrycklig jämförelse av exploatörer. Valet av exploatören sker alltså på godtyckliga grunder och baseras inte på att dennes tillgång till marken ger ett resultat som eftertraktas mer än någon annan exploatör.²⁹

En direktanvisning karakteriseras av att den är enkel och har låga transaktionskostnader. Men har även låg transparens, kan hämma konkurrens och kan ge upphov till korruption.

Eftersom direktanvisning sker genom att en markanvisning ges direkt till en byggherre utan att det krävs jämförelse av andra byggherrar och idéer så hålls kostnader och tid för både kommun och byggherre nere. Däremot så redovisas sällan hur, varför eller på vilka grunder någon fått en direktanvisning. Tillskillnad från andra anvisningsförfaranden är det svårt att få tag på information om villkor och priser. Den låga transparensen skulle kunna leda till korruption i systemet.³⁰

Det finns som tidigare nämnts flera anledningar till att direktanvisa mark. Om kommunen har ett mindre attraktivt område som de gärna vill göra något med kan de själva kontakta byggherrar och komma med förslag till genomförande. Ett annat alternativ är motsatsen där en byggherre hittat ett markområde de gärna vill exploatera.

²⁶ *EU-kommissionens meddelande om inslag av stöd vid statliga myndigheters försäljning av mark och byggnader (97/C 209/03)*

²⁷ *Eklund, E och Pedersen, K (2013), s.28-29*

²⁸ *Lag (SFS 2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler*

²⁹ *Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 45*

³⁰ *Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 45*

Då kontaktar de kommunen med ett förslag som bedöms på t.ex. utformning och tekniska lösningar för området. Om förslaget godtas kan byggherren tilldelas markanvisning.³¹

Om intresset för ett område är stort från många byggherrar så borde inte markanvisningen genomföras genom en direktanvisning. Vid direktanvisning ska priset sättas till ett marknadsvärde. Värderingen ska göras av minst en oberoende värderare från en certifierad värderingbyrå eller kommunens värderingsenhet om den klassats som oberoende.³²

Tävlingsförfarande

När kommunen bestämt sig för ett område som de vill ska exploateras kan de välja att göra det med ett tävlingsförfarande. Anledningarna kan vara många, men främst brukar det röra sig om specialfall, där utformning, genomförande och upplevelse är av betydande.³³

Ett tävlingsförfarande främjar nytänkande genom att låta alla delta och komma med ett eget förslag på utformning. Detta gör att det är lätt att redogöra för varför en byggherre tilldelas markanvisningen. Transparensen är hög och tävlingarna redovisas generellt sett alltid. Däremot är tävlingsförfarandet tids- och resurskrävande.

Tävlingen annonseras på kommunens hemsida. Där beskrivs förutsättningarna för att tävla, vad kommunen är intresserad av för idéer, slutdatum för tävlingen och efter vilka bedömningskriterier vinnaren utses. Den som vill tävla lämnar sen in ett tävlingsbidrag till kommunen. Tävlingsbidraget ska innehålla arkitektskisser, utförliga förslag på utformning och gestaltning. Bidraget ska även innehålla betalningsviljan när priset inte är fastställt i förväg.³⁴

En markanvisningstävling utgår alltså från hur väl de olika tävlingsdeltagarna uppfyller tävlingens bedömningskriterier. Den som vinner tävlingen, vinner rätten till markanvisningen. Motivering till vem som vunnit tävlingen redovisas noggrant och transparensen är hög.

Genom de intervjuer som genomförts i denna studie med kommuner och byggherrar har det kommit fram att tävlingsförfarandet tar lång tid då alla bidrag ska granskas och utvärderas. Kommunen lägger stora resurser för att ta fram tävlingen och genomföra den. Det samma gäller byggherren som måste lägga ner mycket tid och resurser för att delta. Det stora resurskravet gör det svårt för mindre aktörer att delta i en tävling och hämmar på så sätt konkurrens.

³¹ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 45

³² Lag (SFS 2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler

³³ Stockholm Stad, Markanvisningspolicy, (2016)

³⁴ Stockholm Stad, Markanvisningspolicy, (2016)

Anbud på pris

Anbud på pris används när intresset är stort från många aktörer och kommunen vill tillämpa ett förfarande där betalningsviljan avgör vem som får markanvisningen. Det är enkelt och transparent. Däremot ger det upphov till en del spelteoretiska problem.³⁵

Vem som vinner ett anbuds förfarande baserat på betalningsviljan är uppenbart. Den som lägger det högsta budet på marken. Det som ska klargöras är att även i det här fallet så måste tävlingens andra förutsättningar, så som kommunens markanvisningspolicy och grundförutsättning, vara uppfyllda för att budet ska antas.³⁶ Exploatörerna lämnar alltså inte bara in ett anbud med betalningsvilja utan också en översiktlig utformning av det kommande projektet. Uppfyller exploatören kommunens grundkrav, som brukar vara relativt låga, så antas deras anbud. Bland de exploatörer som lämnat in godkända bidrag i tid så vinner den som lagt det högsta budet.

Förfarandet redovisas ofta på kommunens hemsida och det är inga tveksamheter om varför någon vann. Även om förfarandet kräver mer än en direktanvisning så hålls kostnaderna för att delta nere jämfört med ett tävlingsförfarande. Ingen värdering behöver genomföras då budgivningen avgör marknadsvärdet. Däremot väljer ofta kommuner att göra en egen värdering innan förfarandet för att veta ungefär vad värdet är. Kostnaden att delta är låga och hindrar inte mindre aktörer på samma sätt som tävlingsförfarandet vilket främjar konkurrens. Kommunen säkrar också att de får marknadsmässigt betalt för marken. Däremot är det svårt att hindra spekulativa aktörer som genom felvärderingar vinner tävling för att de lagt ett för högt bud. Detta innebär en ökad risk för kommunerna då byggherren kan hoppa av markanvisningsavtalet om de inte får ihop sina kalkyler. Byggherrarna står också inför spelteoretiska problem och måste inte bara värdera marken själva utan ta hänsyn till hur deras konkurrenter kommer agera.

Jämförelseförfarande

Om flera aktörer är intresserade av markanvisning för samma område kan ett jämförelseförfarande genomföras. Förfarandet liknar en markanvisningstävling då intressenterna får skicka in skisser på förslag till utformning. Priset fastställs av oberoende värderingsexperter. Skisserna ska inte ha för hög detaljnivå då det inte är frågan om en markanvisningstävling. Förslagen bedöms sedan på förvaltningsnivå där även önskad upplåtelseform vägs in i bedömningen. När bedömningen är gjord tilldelas markanvisningen den eller de byggherrar som anses ha det bästa förslaget.³⁷

Jämförelseförfarandet är enkelt och kostnadseffektivt samtidigt som det kan verka otransparent. Ett jämförelseförfarande kan generellt ses som en enklare version av en markanvisningstävling.³⁸ Största skillnaden är att ett jämförelseförfarande kräver

³⁵ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 84

³⁶ Stockholm Stad, Markanvisningspolicy, (2016)

³⁷ Stockholm Stad, Markanvisningspolicy, (2016)

³⁸ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 44

mindre omfattande ritningar och utförandeförslag. Arkitekturritningar ersätts av en enkel beskrivning av idén, där t.ex. fördelning av upplåtelseform, storlek på lägenheter/lokaler, lösningar, kostnader och framtidsplaner redovisas. Detta kompletteras ofta med enkla skisser och referenser.

Kommun bedömer alltså tävlingsbidraget i sin helhet. Bidraget utvärderas efter kommunens markanvisningspolicy, samt tävlingens andra förutsättningar. Dessa förutsättningar är ofta en kombination av upplåtelseform, hållbarhet, projekttid, byggherrens referenser och annat. Precis som med direktanvisning redovisar inte de flesta kommunerna varför någon vunnit jämförelseförfarande.

3.5 Prissättning av kommunal mark

Kommunal mark ska som tidigare nämnts säljas till ett marknadsvärde. Det är grundförutsättningen vid en transaktion av mark från en kommun till en byggherre.³⁹ På en öppen och effektiv marknad är det inte svårt att fastställa ett marknadspris då utbudet kan matcha efterfrågan. Däremot blir det svårare i de fall då kommunen ska sälja sin mark då planmonopolet gör att kommunen sitter på en starkare position än motparten, PBL 1 kap. 2§. Detta gör att kommunen kan styra utbudet och påverka markvärdena. Därför blir det viktigt att kommunens prissättning av marken är välgrundad och sker på rätt sätt.

I dag finns det i grunden två rekommenderade sätt att prissätta kommunal mark vid en försäljning. Genom att låta värderingsmän genomföra en värdering och låta det stå för ett fast pris eller genom en budgivning.⁴⁰

Fastpris

När kommunen väljer att använda sig av ett markanvisningsförfarande med fastpris så måste marknadsvärdet uppskattas. För att göra detta använder sig kommunerna av värderingsmän. Antingen egna, om dessa klassats som oberoende, eller av externa. När värderingar av byggrätter genomförs så används till stora delar ortsprismetoden, som ibland kompletteras av en kalkylmetod⁴¹.

Pris efter budgivning

Istället för att låta en värderingsman uppskatta priset så kan kommunen använda sig av ett förfarande där den som lämnar högsta budet får köpa marken. Då lägger kommunen ifrån sig ansvaret på att deras prissättning skulle kunna bli fel. Istället får varje intressent lämna in ett bud med sin betalningsvilja för marken. Budet brukar anges i kr/kvm ljust BTA. Budgivningen sker dolt och varje byggherre får bara lämna ett bud per berörd markanvisning. Marktransaktionen kommer då ske till den som har högst betalningsvilja och därav till marknadsmässigt pris.

³⁹ *Lag om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler SFS 2013:388*

⁴⁰ *Lag om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler SFS 2013:388*

⁴¹ *Bergqvist, D & Andersson, P. (2016)*

3.6 Residualprincipen

För att förstå prissättning av ett markområde är det viktigt att förstå vad som skapar markvärde. Betalningsvilja för mark är helt beroende av dess produktionsmöjlighet. Mark kan ses som en nödvändig insatsvara i en produktion och den som har största behov, kan skapa störst värde. Den som skapar högst värde har även högst betalningsvilja vilket förklaras i residualprincipen.⁴²

Residualprincipen bygger på teorin om att värdet på marken är detsamma som residualen efter att alla andra produktionsfaktorer är betalade. Det är skillnaden mellan produktionsvinsten och produktionskostnaden, inklusive vinstkrav, som ger det residuala värdet. Ju större vinst som köparen tror han kan plocka ut desto mer är han villig att betala.⁴³

Markens värde bestäms alltså helt av vad den kan användas till. Detta gör att den primära anledningen till att viss mark är mer värd än annan mark beror på var marken är lokaliserad. När någon köper mark kommer de välja en plats som ligger strategiskt placerad för att maximera sina egna intressen. Den sekundära anledningen till värdet på marken är vilka rättigheter den ger upphov till. Mark som får bebyggas med exempelvis bostäder kommer alltid ha ett högre värde än mark lokaliserad i samma område men som inte får bebyggas.⁴⁴

3.7 Vilken metod används för värdering av byggrätter

För att ta reda på vilken metod som används för byggrättsvärdering har främst två examensarbeten om byggrättsvärdering undersökts. ”Från markplätt till byggrätt” av Patrick Andersson och Daniel Bergqvist och ”Försäljning av kommunal mark med byggrätt” av Miroslav Vujičić. I båda arbetena intervjuas värderare och fastighetsanalytiker för att ta reda på vilka metoder som används för att värdera byggrätter. Samtliga använder sig av en direkt ortsprismetod som ofta kompletteras med någon form av indirekt metod, t.ex. exploateringskalkyl eller andra typer av kalkylbaserade metoder. Detta bekräftades även i en intervju med Daniel Roos, värderare på Stockholms kommun, som hävdar att alla som gör byggrättsvärderingar främst använder sig av jämförelseobjekt. För att få mer förståelse för hur byggrätter värderas rekommenderas båda arbetena där utförliga genomgångar av varje metod görs. För den här studien är ingen djupare analys av byggrättsvärderingen nödvändig utan det viktiga är att konstatera att ortsprismetoden verkar vara den metod de flesta använder. Detta konstaterande är viktigt att göra då arbetet bland annat syftar till att undersöka anbudsförfarandenas påverkan på ortsprismaterialet. Det blir uppenbart att risken för att ett undermåligt ortsprismaterial påverkar värderingarna av byggrätter,

⁴² Miller & Geltner. (2007) s. 60

⁴³ Miller & Geltner. (2007) s. 61

⁴⁴ Miller & Geltner. (2007) s. 61

oavsett om det är kommunen själv som värderar eller ett utomstående värderingsbolag.⁴⁵

Ortsprismetoden

En av de vanligaste metoderna för att värdera fastigheter är ortsprismetodiken. Den bygger på jämförelser av liknande observerade transaktionsobjekt i området där värderingen ska göras eller i andra områden som liknar det området. För att ortsprismetodiken ska ge en kvalitativ och noggrann värdebedömning är det av stor vikt att det finns god tillgång på snarlika jämförelseobjekt.⁴⁶ Metodiken fungerar med andra ord väl i de fall där många liknande transaktioner är gjorda och bristfällig i de situationer det saknas. Därför är omsättningen av fastigheter en viktig faktor för att ortsprismetodiken ska ge en bra värdering. Ett problem med metodiken är att även fast fastigheter ligger i samma område används de ofta på olika sätt vilket medför att det blir svårt att jämföra de med varandra.

Ett annat problem med ortsprismetodiken är att det blir svårare att jämföra objekt som inte är bebyggda.⁴⁷ Befintliga bebyggda fastigheter är lättare att bedöma då de flesta faktorerna redan är givna. Byggrätter kan skilja sig mycket, bland annat genom att det är skillnad i markanvisningen, detaljplanens innehåll och hur exploateringskostnader fördelar sig. Detta gör att varje byggrätt ofta blir unik, vilket försämrar ortsprismaterialet. Värderingen blir svårare om den görs i ett tidigt skede då förutsättningarna för byggrätten inte är fastställda.

Ortsprismetodiken kan delas in i två kategorier. Den direkta metoden och den indirekta metoden.⁴⁸ I den direkta metoden bedöms värdet från jämförelseköp medan den indirekta metoden använder sig av nyckeltal som observerats på marknaden. För denna studie är den indirekta metoden inte relevant vilket gör att ingen djupare analys av metoden genomförs.

Direkt metod

Det första steget i en direkt ortsprismetod är att dela in transaktioner i olika delområden. De två mest uppenbara faktorerna för att göra en marknadsdefiniering är att dela in objekten efter läge och användning. Eftersom läget har stor inverkan på markens värde är det viktigt att jämförelserna görs i områden som har samma attraktivitet. Den andra viktiga faktorn är att dela in transaktionerna efter vilken marknad de tillhör, t.ex. kontorsfastigheter, hyresrätter eller bostadsrätter. När det är gjort kan den första grova jämförelsen göras. Trots denna indelning är det fortfarande svårt att jämföra transaktioner då de som tidigare nämnt ofta skiljer sig även fast de ligger i samma delområde och tillhör samma marknad. Med det sagt blir det viktigt att inse att det måste finnas tolerans för avvikelser mellan värderingsobjekten. Avvikelsens storlek påverkar naturligtvis kvalitén på värderingen.

⁴⁵ Bergqvist, D & Andersson, P. (2016)

⁴⁶ Persson, E. (2013), s.297

⁴⁷ Persson, E. (2013), s.298

⁴⁸ Persson, E. (2013), s.301-302

Efter den första grova indelningen är gjord ska annan mer detaljerad information, som påverkar värderingsobjektet, samlas in. Det kan vara allt från lokala förhållanden till juridiska restriktioner som skiljer sig mellan jämförelseobjekten. De lokala förhållandena kan t.ex. vara att markförutsättningarna gör att produktionskostnaderna skiljer sig mellan värderingsobjektet och jämförelseobjektet, vilket i sin tur påverkar betalningsviljan. En annan faktor som kan skilja objekten åt är eventuella juridiska restriktioner som i vissa fall påverkar byggrätten väsentligt. Det kan t.ex. vara vissa miljökrav som kräver att extra skyddsåtgärder vidtas eller att delar av marken inte får bebyggas. Detta exempel visar också varför det blir svårare att värdera mark i ett tidigt skede då vissa utredningar kanske inte är gjorda än. Värdet på en fastighet kan väsentligt ändras beroende på de ovannämnda faktorerna.

För att underlätta jämförelsen mellan olika objekt kan den insamlade informationen normeras.⁴⁹ Det vanligaste sättet är att bestämma priset per kvadratmeter. Det går att göra på flera olika sätt men det viktiga är att objekten ska kunna jämföras mot varandra. För denna studie är det extra intressant att analysera när objekten värderas efter pris per kvadratmeter. I många fall bestäms priset av byggrättens BTA. Detta medför vissa problem då investerare erhåller sina positiva kassaflöden från vilken area de kan hyra ut vilket gör att BOA och LOA måste räknas om till BTA. Detta medför en risk då värderingen kan överskattas om byggherren tror sig kunna bygga effektivt och minska skillnaderna mellan BTA och uthyrningsbar area.

En annan viktig aspekt är att fastighetsmarknaden kännetecknas av få transaktioner vilket naturligt påverkar ortsprismetodiken negativt. Detta ger upphov till att vissa objekt måste jämföras mot transaktioner som skett längre bak i tiden. Därför måste alltid priset förknippas med tid då detta påverkar värderingen.⁵⁰

Indirekt metod

Den indirekta metoden baseras på nyckeltal istället för jämförelseobjekt som den direkta metoden använder. Nyckeltalen kan till exempel vara direktavkastning eller kronor per kvadratmeter som grundas på tidigare erfarenheter. Det fodrar alltså att informationen byggs upp och lagras för att få så bra nyckeltal som möjligt. Denna metod har en mer schabloniserad karaktär vilket gör att den är mindre pålitlig än den direkta metoden. Trots detta används den indirekta metoden fortfarande då den är enkel att använda och lätt att upprätthålla. Den fungerar naturligtvis också bra i de fall där det inte finns några jämförelseobjekt⁵¹.

⁴⁹ Nordlund, B (2012), s.25-26

⁵⁰ Persson, E. (2013), s.305

⁵¹ Persson, E. (2013), s.301-302

4 Strategiska val

Detta kapitel studerar de strategiska teorier som är relevanta för att analysera, förstå och dra slutsatser ur den data som samlats in och intervjuerna som genomförts. Även analysen av strategiska beslut, gjorda av kommuner och byggherrar, kräver grundläggande förståelse av relevant teori om spel och asymmetrisk information.

4.1 Spelteori

Nationalencyklopedin definierar spelteori som "ekonomisk-matematisk teoribildning som analyserar situationer i vilka två eller flera beslutsfattare interagerar".

Spelteori är en matematisk konfliktmodell där deltagarna kallas spelare och modellen för spel. Modellen används för att analysera interaktionen mellan två eller fler spelare där deltagarna påverkas av varandras beslut. Spelteorin grundar sig i att en aktör ska göra ett val, så fördelaktigt som möjligt för sig själv. Resultatet beror på hur någon annan kommer eller har agerat. Grundförutsättningarna är att spelarna är rationella. Den rationella aktören maximerar sin egen nytta. Vilka val aktören kommer göra beror på informationen hon har om motaktörens val och spelets förutsättningar. Tillgången till information kan vara samma hos alla spelare, eller variera. Om ingen information finns så kommer en aktör att minimera sin egen förlust istället för att chansa på ett utfall som kan ge högre resultat om motparten valt rätt. Om däremot aktören vet vad motparten har valt så kommer aktören maximera sin vinst efter detta val. Spelteori försöker visa vilket val en aktör kommer göra efter givna förutsättningar. Problemen med informationsasymmetrin förklaras vidare i nästa avsnitt.⁵²

Det finns två olika modeller av spel. Kooperativa spel, där deltagarna samarbetar och icke-kooperativa spel, där spelarna agerar på egen hand. Dessa spela kan i sin tur vara antingen symmetriska eller asymmetriska, ändliga eller oändliga. I ett symmetriskt spel är resultatet ej beroende av vem som spelar utan bara av den egna och de andra spelarnas strategier. När resultatet också påverkas av vem som spelar är spelet asymmetriskt.⁵³

Vidare kan spel vara simultana, där spelarna agerar samtidigt eller, om de inte agerar samtidigt, så vet spelaren inte i förväg hur de andra spelarna kommer agera. Annars är spelet sekventiellt och då turas spelarna om att agera. Detta leder till att de som agerar senare har viss information om hur de tidigare spelarna agerat.⁵⁴

En spelares strategi kan påverkas av oändligt många faktorer. Bland annat kan spelet vara upprepande istället för att bara spelas en gång. Vilket leder till att spelaren påverkas av tidigare omgångar och kan utnyttja tidigare information om medspelarna.

⁵² Lindahl, L (2017) s.5

⁵³ Lindahl, L (2017) s.5

⁵⁴ Frank R, (2010) s.422

Upprepande spel ger också möjligheten för en spelare att bygga upp ett rykte som sedan kan nyttjas i senare omgångar.⁵⁵

I de flesta spel är informationen om medspelarna begränsad. Informationsbristen brukar delas in i två kategorier. Imperfekt information, när en spelare saknar information i ett eller fler steg av spelet, eller asymmetrisk information när en spelare har informationsövertag som utnyttjas till fördelar för innehavaren. För att försöka visa för sina medspelare vad avsikterna med deltagandet är kan en spelare signalera genom att agera på ett speciellt sätt.

Det finns många olika spel inom spelteorin. Den här uppsatsen kommer fokusera på icke-kooperativa strategiska spel och upprepande spel.

Icke-kooperativa strategiska spel

Ett icke-kooperativt strategiskt spel utgår från att spelarna agerar samtidigt och oberoende av varandra och saknar information om hur de andra spelarna kommer agera. Två viktiga aspekter i dessa spel är Nashjämvikten och Maxminimering.⁵⁶

Nashjämvikt

Ett av de mest klassiska exemplen som finns inom spelteori är "Fångarnas dilemma". I spelet så ställs två stycken fångar inför ett val, att ange sin kumpan eller vara tyst. Resultatet av spelet beror på den andres val:⁵⁷

| Exempel | Fånge 1 vittnar | Fånge 1 är tyst |
|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| Fånge 2 vittnar | Båda får 2 års fängelse | Fånge 1 får 5 års fängelse |
| Fånge 2 är tyst | Fånge 2 får 5 års fängelse | Båda får 1 års fängelse |

I detta fallet antas att båda är rationella individer som vill minimera sitt eget straff och helt ignorera hur det påverkar den andre. När Fånge 1 gör sitt val så påverkas det inte av om hon vet hur Fånge 2 agerat. Oavsett så kommer Fånge 1 vittna, eftersom det är det som ger lägsta straffet i båda fallen, en dominant strategi.⁵⁸ Om Fånge 2 är tyst går Fånge 1 fri. Om hon vittnar så får hon två år i fängelse istället för fem. Samma sak gäller givetvis för Fånge 2. Vilket naturligt leder till att båda kommer att vittna. Vilket ger båda två års fängelse. Detta utfallet kallas Nashjämvikt. När inte den enskilde spelaren tjänar på att byta strategi utan ett bättre alternativ endast kan nås om flera aktörer byter strategi. Det optimala totala resultatet hade varit att båda är tysta. Men för att det ska hända måste båda ta en risk, vilket är irrationellt.⁵⁹

⁵⁵ Frank, R (2010) s.420

⁵⁶ Lindahl, L (2017) s.27

⁵⁷ Frank, R. (2010) s.417

⁵⁸ Frank, R. (2010) s.415

⁵⁹ Frank R. (2010) s.418

Ett spel kan ha flera Nashjämvikter om det finns flera utfall där deltagarna inte vinner på att ensamma byta strategi, eller inte någon Nashjämvikt alls⁶⁰.

Maxminimering

Maxminimering utgår från att spelaren antar att motspelaren använder sig av den strategi som sätter henne i värsta möjliga utfall. Det valet som genererar det högsta garanterade resultatet efter dessa förutsättningar kallas maxmin-handling. Resultatet kallas säkerhetsnivå. Det finns alltid en maxmin-handling och säkerhetsnivå för spelaren i ett ändligt spel.⁶¹

Upprepande spel

Som ovan nämns spelas spel fler än en gång, de upprepas. När ett spel upprepas förändras dynamiken och strategierna i spelet. Tidigare spelomgångar kommer påverka den nuvarande. Pakter av spelare kan bildas genom att de alltid samarbetar eller en spelare kan spela efter ett visst mönster för att visa sina intentioner. Tidigare omgångar påverkar en spelares rykte som i sin tur påverkar den nuvarande omgången. Mönster kan bildas, metastrategier, och en spelares strategi kommer påverka även nästa spelomgång. Detta kan skapa incitament för en spelare att använda en strategi endast för att påverka nästa spelomgång.⁶²

4.2 Asymmetrisk information

Nationalekonomisk teori kallar situationen då en eller flera aktörer på en marknad utnyttjar att de har mer information för 'Asymmetrisk information'. Informationsasymmetrin kan utnyttjas av den som innehar mer information för att skapa ett överläge över någon med tillgång till mindre information.⁶³

Adverse-selection

När en part har information som den andra inte har leder det ofta till att något säljs för dyrt eller för billigt. Ett exempel är när en part säljer sin begagnade bil till den andra parten. Vad köparen inte vet är att bilens motor är i dåligt skick och snart kommer haverera. Om säljaren vet om det och tar fullt betalt så har hon utnyttjat den asymmetriska informationen. Detta typfall brukar kallas Adverse-selection.⁶⁴

Moral Hazard

Moral Hazard eller moralisk risk är ett uttryck för situationen som uppstår när ena parten i ett avtal ändrar sitt beteende efter avtalet har slutits. Beteendeändringen sker

⁶⁰ Lindahl, L. (2017) s.33

⁶¹ Frank, R. (2010) s.419

⁶² Frank, R. (2010) s.420

⁶³ Frank, R. (2010) s.179

⁶⁴ Frank, R. (2010) s.190

pga. att aktören ej längre behöver stå fullt ut för de negativa konsekvenserna av sitt handlande. Istället drabbas motparten i avtalet av negativa effekter. Den ena parten har inga incitament att agera på det sättet motparten antog vid avtalets slutande. Ett incitamentsproblem vilket enkelt kan beskrivas med följande exempel. Om en person köper en försäkring på sin bil så behöver hon inte själv stå för kostnaderna vid en krock. Detta kan leda till att personen kör mer riskfyllt för att den finansiella nedsidan är låg vid en krock. Försäkringsgivaren har då fått för dåligt betalt för sin försäkring om riskvärderingen skedde innan försäkringstagaren började ta fler risker.⁶⁵

Principial-agent teorin

En annan av dessa situationer med moralisk risk uppstår när en agent, uppdragstagare, som har specialkunskaper inom ett område förhandlar med en principal, uppdragsgivare, som saknar dessa specialkunskaper. Problemet som uppstår när principalen utvecklar en miljö där dennes incitament inte stämmer överens med agentens kallas principal-agentproblemet. Agenten väljer att maximera sin egen nytta istället för principalens. För att undvika detta behöver principalen skapa incitament för agenten att agera i principalens intresse.⁶⁶

4.3 Strategiska beslut och utnyttjande av information

Spelteori och informationsövertag används inte bara i enkla fall så som exemplen ovan, utan återfinns inom de flesta områden. Ett av dessa områden där teorierna har en ledande roll är i markanvisningsförfarandet.

När kommunen vill markanvisa ett område till en byggherre kan vi direkt härleda ett problem med asymmetrisk information. Byggherren, agenten, har generellt bättre kunskap och erfarenhet av att genomföra ett byggprojekt än vad kommunen, principalen, har. Därför har de lättare att räkna på vad projektet kommer kosta att genomföra och vilken vinst det kommer generera. Detta informationsövertag kan då utnyttjas av byggherren gentemot kommunen i kommande förhandlingar.

När en byggherre tilldelas en markanvisning vill kommunen att detta ska genomföras efter givna villkor och så som kommunen vill. Kommunen kan inte vara säker på att byggherren kommer agera som kommunen vill. Därför kan byggherren, genom att ha ett bra rykte, signalera med ett tidigare projekt som referens för att visa att denne genomför sina åtagande.⁶⁷

Vid anbudsörfarande används som tidigare nämnts dolda anbud, där budgivarna får komma in med ett anbud var. Angivna förutsättningar vägleder byggherren om vilka delar anbudet borde innehålla. Som vanligen består av några av följande beståndsdelar: projekttid, referenser, förutsättningar och betalningsvilja. Deltagarna vet endast med

⁶⁵ Frank, R. (2010) s.190

⁶⁶ Berk, J & DeMarzo, P. (2007)

⁶⁷ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013) s.39

säkerhet nivån på det egna anbudets innehåll. Anbudsgivarna vet ej heller hur många andra bud som kommer läggas. Hur en deltagare agerar kommer påverkas av förväntningarna på hur de andra kommer agera i kombination med den egna strategin och planen för området.⁶⁸

När betalningsviljan styr

Eftersom byggherren är rationell och vill maximera sin egen vinst vill hon inte betala mer än hon måste för marken. Samtidigt vill hon lägga det vinnande budet om det inte överstiger den egna maximala betalningsviljan. Det betyder att byggherren inte bara måste värdera markens värde för det egna användandet utan också för de eventuella konkurrenterna. En god analys av konkurrenternas betalningsvilja kan hjälpa byggherren att inte buda mer än nödvändigt. Men detta tankesätt kan även leda till att hon sänker sitt bud för mycket och låter en konkurrent vinna.⁶⁹

Samtidigt kan en byggherre ha andra incitament att vinna budgivningen än just den avkastning projektet kommer generera i pengar. Något som också kommer påverka agerandet i budgivningen. Osäkerheten i budgivningen påverkar byggherrarnas strategier och kan leda till orationella utfall då det är svårt att veta konkurrenternas intentioner.⁷⁰

Kommunen hamnar också i ett informationsasymmetriskt och spelteoretiskt dilemma när de markanvisar efter högsta betalningsvilja. Tillskillnad från andra förfaranden kan de inte lika enkelt undvika spekulerande byggherrar eller bud baserade på felbedömning av markens värde om förutsättningarna för att vinna endast är högsta budet. Då måste de markanvisa till den aktör som vinner budgivningen, även fast de misstänker att budet är spekulativt eller felbedömt. Om ett sådant bud lagts ökar risken för att byggherren inte rent ekonomiskt kan genomföra transaktionen när det väl är dags.⁷¹

För att minska risken för kommunen skulle ett alternativt sätt att prissätta marken kunna användas. Något som diskuteras i ”Bäste herren på täppan” är alternativet att låta vinnaren betala det nästa högsta budet för marken. På det sättet minskar risken med att en transaktion inte kommer genomföras. Men istället uppstår ett problem när det inkommit få bud eller av annan anledning är stor spridning på buden. Det näst högsta budet kan då spegla värdet ännu sämre.⁷²

⁶⁸ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013) s.81

⁶⁹ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013) s.81

⁷⁰ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s.82

⁷¹ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s.81-82

⁷² Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013) s.81

Vid jämförelseförfarande och direktanvisningar

Istället för att högsta budet vinner så kommer marken anvisas till en byggherre på andra förutsättningar. Här blir det viktigt för byggherren att signalera till kommunen vad det är de vill genomföra och på vilket sätt. Till skillnad från ett anbud på pris där betalningsviljan kommer avgöra vinnaren så blir byggherrens rykte viktigt i dessa förfaranden. Genom att peka på väl genomförda referensprojekt och tidigare samarbeten kan byggherren skapa sig en fördel. Samtidigt som sämre genomförda projekt kan hindra byggherren från att få nya markanvisningar.⁷³

Vid tävlingsförfarande

Som tidigare beskrivits så varierar tävlingsförfarandets förutsättningar. Vilka kriterier som avgör bestäms i den givna tävlingen. Eftersom utformning, genomförande och upplevelse oftast är av betydelse när en tävling utlyses så är kvalitetsnivån på bidragen betydande. Ej sällan är även betalningsvilja ett kriterium som vägs in. En kombination av tillämpningen av spelteori och informationsasymmetri från de ovan nämnda fallen utspelar sig vid ett tävlingsförfarande. Samtidigt som själva projektidén och hur den presenteras får en mer central roll.⁷⁴

⁷³ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013) s.39

⁷⁴ Stockholm Stad, Markanvisningspolicy, (2016)

5 Markens optionsvärde

Detta kapitlet förklarar grundläggande optionsteori och hur den sammankopplas med markanvisningsförfarandet.

5.1 Option

Inom ekonomisk teori definieras en option på följande sätt.⁷⁵

"En option är rätten att utan skyldighet erhålla något av värde mot betalning eller ge upp något annat av värde."

Ett generellt exempel är en option som ger köparen rättighet att utan skyldigheter köpa eller sälja en tillgång, till ett förutbestämt pris, på ett visst datum. Tillgången som optionens rättigheter pekar på kallas för optionens underliggande tillgång. Om optionsinnehavaren inte vill utnyttja optionen när tiden är inne har hon valet att inte fullfölja transaktionen.⁷⁶ Innehavaren av optionen kommer alltså bara utnyttja sin möjlighet om den är fördelaktig för henne. Dvs. när värdet av att lösa optionen är högre än att inte göra det. Det är denna valmöjlighet som ger optionen ett värde.

5.2 Fastighetsoption

Termen fastighetsoption bygger på att optionens underliggande tillgång är en fastighet. För att enklast beskriva fastighetsoptioner används ett exempel som förklarar om en köpare ska köpa marken idag eller senare.

Antag att en bit mark är värderad till 100 miljoner idag och att byggkostnaderna tillsammans med markförvärvskostnaden är 89 miljoner, vilket ger en vinst idag på 11 miljoner. Om ett år är det 70% sannolikhet att värdet på marken har gått upp med 10%, byggkostnaderna och markförvärvet har ökat till 90 miljoner, vilket ger en vinst på 20 miljoner. Det är å andra sidan 30% sannolikhet att värdet sjunker med 15% nästa år vilket ger en förlust på 5 miljoner. Genom den förenklade beräkningen nedan går det alltså att räkna ut optionens värde. Värdet ligger i valmöjligheten att inte köpa vilket visas i kolumnen över det förväntade värdet av optionen. Det riktiga värdet av optionen måste ta hänsyn till alternativkostnaderna, alltså vad pengarna kunde generera i en annan investering.

⁷⁵ Miller & Geltner. (2007) s. 730

⁷⁶ Miller & Geltner. (2007) s. 730

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

| | Idag | Nästa år | |
|--|-------------|------------------------|-----|
| Sannolikhet | 100% | 30% | 70% |
| Värde av att köpa och bygga | 100 | 85 | 110 |
| Byggekostnader och markkostnader | 89 | 90 | 90 |
| Nettonuvärde | 11 | -5 | 20 |
| Förväntat värde fastighet | 100 | 102,5 | |
| | (1.0 x 100) | (0.3 x 85 + 0.7 x 110) | |
| Förväntat värde option | 11 | 14 | |
| | (1.0 x 11) | (0,3 x 0 + 0,7 x 20) | |
| Dagens värde med alternativkostnader @ 10% | 11 | 12.72 | |
| | | (14 / 1.1) | |
| Markens värde idag | = | MAX(11, 12.72) = 12.72 | |
| Optionens värde | = | 12.72 - 11 = 1.72 | |

Figur 4: Optionsvärde, Bildkälla Miller & Geltner (2007)

Exemplet visar tydligt på att det finns ett värde av att kunna välja att inte köpa marken om transaktionen ska ske om ett år. Det värdet är optionens värde och också dess pris.⁷⁷

5.3 Optionsrisken med markanvisningsavtalet

Eftersom en markanvisning, som tidigare nämnts, kan ses som en option att under en viss tid och under vissa förutsättningar förhandla med kommunen om ett kommande projekt så ger just benämningen förhandla upphov till en risk. Innan några slutgiltiga avtal skrivits så kan alltså båda parter dra sig ur helt utan befogad anledning. Detta innebär att stora resurser kan läggas på förhandlingen, utan att någon av parterna är bundna. Att delta i markanvisningsförfaranden kan vara kostsamt i både tid och kapital. Ända fram tills transaktionen av markområdet skett så består risken.

En markanvisning gäller under förhållandevis kort tid, där hänsyn tas till det omfattande arbetet som en detaljplan kräver. Att detaljplanen drar ut på tiden är något byggherren inte kan påverka. Markanvisningsavtalet kan gå ut innan planarbetet är färdigt. Även om ett markanvisningsavtal kan förlängas så finns inga tvingande regler att det ska förlängas oavsett vem som fördröjt arbetet. Om kommunen väljer att inte förlänga kan de istället anvisa marken på nytt.⁷⁸

⁷⁷ Miller & Geltner. (2007) s. 732

⁷⁸ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 38

Samtidigt sitter kommunen i en liknande sits. Byggherren kan också välja att dra sig ur och då har även kommunen lagt ner resurser på ett samarbete som inte gett resultat. Vid ett förfarande där betalningsviljan är avgörande uppstår en annan risk för kommunen. En aktör kan, som ovan nämnts, lämna ett högt bud i ren spekulering, för att sen inte fullfölja köpet om marken inte stigit tillräckligt i värde när det slutgiltiga avtalet ska skrivas.⁷⁹ Däremot så behöver inte exploatören vara orolig över att kommunen förhandlar med någon annan byggherre parallellt. Detta medför att risken för att någon annan får genomföra projektet istället är minimal så länge byggherren sköter sig. Om kommunen endast använder sig av förfarande där betalningsviljan är avgörande kriteriet så behöver byggherren ej heller vara orolig för att inte få mark anvisad till sig igen.⁸⁰

En återlämnad markanvisning kan straffa byggherren. I kommuner där det tillämpas olika tilldelningsförfaranden kan kommunen straffa byggherrar som misskött sig genom att inte anvisa mark till dem vid nästa tillfälle. Vilket leder till att byggherren måste ta med detta i beräkningarna innan de lämnar tillbaks en markanvisning.

Vid förfaranden där andra kriterier är avgörande och priset är fastställt sedan tidigare kan kommunen undvika delar av risken med byggherrar som missköter sig. Detta genom att tilldelningen av markanvisningen kan väljas på kriterier som minimerar risken för att aktören ska vara oseriös. Exempelvis ekonomiska förutsättningar och referensprojekt.⁸¹

⁷⁹ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 82

⁸⁰ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 82

⁸¹ Caesar, C, Kalbro, T & Lind, H. (2013), s. 83

6 Resultat

I detta kapitel redovisas studiens resultat och svaren från de intervjuer som genomförts med representanter från kommuner och byggherrar.

6.1 Anbudsförfarande på pris

För att få en förståelse för hur anbudsförfarande på pris kan gå till redovisas några tävlingar i bilaga 2. Tanken är att det ska ge en uppfattning om hur en tävling genomförs och vilka krav de kan innehålla. Först genomförs en snabb genomgång av kriterierna för tävlingen. Därefter analyseras buden och vilka kriterier som gjort att en viss aktör vunnit.

6.2 Intervjuer

Nedan redovisas en sammanfattning av intervju svaren från kommunerna och byggherrarna. Svaren kommer sammanfattas under respektive fråga för att ge en generell bild över hur de svarat. Kommunernas intervjuer är redovisade i bilaga 1.

Kommuner

För att få en bättre bild över markanvisningssystemet har intervjuer med kommuner genomförts. En del frågor är ställda för att samla in statistik medan andra riktar in sig på hur de olika kommunerna ser på markanvisningssystemet. Alla kommuner har fått svara på samma frågor men emellanåt har vissa kommuner fått olika följdfrågor. Tanken med intervjuerna är att först och främst försöka urskilja hur markanvisningssystemet skiljer sig mellan kommunerna. En annan viktig frågeställning är hur de olika kommunerna motiverar sina val av tilldelningsätt och hur de värderar sin egen mark inför försäljning. Speciellt intressant är att höra hur ofta de använder sig av anbudsförfarande där priset är avgörande och vilka konsekvenser det får på värderingen. Den sista frågan är saxad ur ESO-rapporten "Bäste herren på täppan" då de var intressanta att höra kommentarer på.

Hur fördelar sig sättet att anvisa mark?

Det skiljer mycket mellan hur kommunerna anvisar sin mark. En sammanställning av hur fördelningen ser ut presenteras i avsnitt 6.7.

Alla kommuner har använt sig av direktanvisningar. En del kommuner använder det endast till att låta byggherren få tillgång till mark som ligger i anslutning till sin egen. Detta då de anser att direktanvisning inte bör användas när flera aktörer är intresserade av samma mark. Andra kommuner ser direktanvisningen som det bästa sättet då det sparar tid och pengar för båda parter. De ser också förfarandet som en möjlighet att samarbeta med en aktör som genomfört projekt tidigare vilket ofta underlättar för kommunen. Flera kommuner anser att förfarandet ger dålig transparens medan andra inte upplever det som ett problem.

Olika former av tävlingar används också av alla intervjuade kommuner. Även här skiljer det sig mycket hur de ser på förfarandet. Vissa tycker det är absolut nödvändigt för att alla byggherrar ska behandlas lika, vilket gör att de använder tävlingar i de flesta markanvisningarna. Andra tycker den omfattande tidsåtgången och de medföljande kostnaderna gör att förfarandet bara kan användas i särskilda fall. Tävlingarnas utformning varierar mycket mellan kommunerna där nästan alla intervjuade kommuner har sitt egna sätt att anordna tävlingar. Ofta väljer de att kombinera flera förfaranden för att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Många kommuner har börjat använda sig av jämförelseförfarande som de ser som en metod som ligger mellan direktanvisning och tävling. Här ska mindre omfattande tävlingsbidrag göras som kommunen ska utvärdera. När de valt en vinnare tilldelas markanvisningen direkt till den aktören. Detta förfarande verkar bli allt vanligare och många kommuner tycker det fungerar bra.

Vad som noterats under intervjuerna är att politisk färg verkar påverka valet av tilldelningssätt. De kommuner som använder samma typ av system har också ofta samma styrande partier. I denna studie har det observerats att de röda blocket tenderar att utsluta prisbaserade förfaranden medan det blå blocket använder det i stor omfattning.

Hur ofta drar sig byggherrar ur ett markanvisningsavtal innan det slutgiltiga avtalet är skrivet?

Inga kommuner som intervjuats ser detta som ett problem då det händer ytterst sällan. Det ska sägas att många garderar sig då de är medvetna om att den rådande marknaden gör att få projekt inte genomförs. När marknaden vänder ser många kommuner en ökad risk för att markanvisningsavtal kommer brytas. De fall där det hänt är det oftast speciella omständigheter som gjort att byggherren inte kunnat genomföra projektet, t.ex. finanskrisen 2008.

Alla intervjuade säger att om en byggherre hoppar av ett projekt utan att ha ett bra motiv kommer det påverka deras möjligheter att tilldelas något i kommunen framöver. Vissa påpekar att det även skulle påverka deras chanser i andra kommuner då de ofta hör av sig till varandra. Med andra ord är det negativt för en byggherre att dra sig ur och något som kommer påverka den aktören framöver. Ett typiskt exempel på att missköta sig kan vara att en kommun tilldelar en aktör mark för att bygga hyresrätter som de efter färdigställande ombildar till bostadsrätter.

Har kommunen dragit sig ur?

Detta har hänt i flera kommuner, men sällan. Många intervjuade vill poängtera att markanvisningsavtalet har en löptid. Om en aktör visar ointresse för att genomföra projektet har kommunen rätt att inte förnya avtalet vilket de inte anser är samma sak som att dra sig ur. Det finns däremot några fall där kommunen gått ur avtal för att de inte tyckt att det gynnar kommunens intressen. Det blir alltså svårt att avgöra vad som är att dra sig ur. Några kommuner berättar om fall från andra kommuner där de dragit sig ur på grund av att de inte fått tillräckligt betalt, ofta på grund av att projektet dragit ut på tiden och indexeringen av priset visat sig vara felaktigt. Detta ser de flesta

kommuner som dåligt agerande och något kommuner inte bör göra. Det är okej att avsluta avtal om byggherren missköter sig eller att de gemensamt kommer fram till att projektet inte bör genomföras. Däremot säger många att det inte är bra om kommunen drar sig ur på grund av att de själva orsakat problemet.

Finns det några mönster i tilldelningssätt?

Även här skiljer det sig mycket hur kommunerna svarar. Vissa kommuner som ofta använder direktanvisning ser tävlingar som något som kan genomföras när det gäller stora prestigeprojekt där många aktörer är intresserade. Annars anser de att tävlingarna är för tids- och kostnadskrävande.

Det råder stor skillnad mellan kommunernas syn på direktanvisning vilket gör att den används olika. Kommuner som använder tävling ofta ser direktanvisningen som ett förfarande som bara kan användas i vissa situationer. T.ex. det fall som beskrevs ovan där byggherrar behöver komplettera sin egna mark. Andra kommuner ser det som det bästa sättet att tilldela mark med höga värden. Det motiveras med att kommunen inte har något intresse av att testa en ny part när stora områden med höga markvärden ska exploateras och mycket står på spel. Då är det bättre att direkt gå till en aktör som tidigare genomfört projekt i kommunen med bra resultat.

Av de kommuner som intervjuats kan inte något särskilt mönster i tilldelning upptäckas. De flesta håller med om att omfattande markanvisningstävlingar passar till prestigeprojekt där det är höga krav på gestaltning och utformning. Även att direktanvisning fungerar bra när en aktör behöver kompletterande mark intill sin egna.

Vem värderar marken?

I de kommuner som intervjuats finns det två olika varianter. Antingen har kommuner sina egna värderare. Dessa har genom domstolsbeslut fått en opartisk ställning vilket gör att de inte behöver ta in externa värderare. Att ha egna värderare är dyrt och används bara av kommuner som genomför många markanvisningar, t.ex. Stockholm, Göteborg och Malmö. Även fast de gör sina egna värderingar brukar de även ta in externa värderingar emellanåt för att jämföra mot deras egna.

Den andra metoden är att kommunen tar in externa värderingar från certifierade värderingsmän. Ofta görs också en egen värdering av kommunen för att skapa sig en egen uppfattning om vad värdet ligger på. Däremot måste de kommunerna ta in en extern värdering för att säkra att den är opartisk, vilket EU-lagstiftningen kräver.

Hur ser kommunerna på anbuds förfarande med budgivning?

Flera kommuner som intervjuats använder sig ofta av anbuds förfarande där betalningsviljan bestämmer vem som tilldelas mark. De flesta som använder förfarandet motiverar det med främst två anledningar. Det första är att kommunen är skyldig att ta ut ett marknadsmässigt pris på marken, vilket enklast uppnås om den läggs ut på auktion. Den andra anledningen är att kommunerna ser det som nödvändigt för att gynna konkurrens och transparens. Förfarandet är lika för alla aktörer och gynnar inte någon särskild.

En negativ aspekt med anbudsförfarandet är att många kommuner upplever att det ofta är ett eller några företag som lägger betydligt högre bud än de andra. Buden kan vid vissa observerade fall ligga 30% över det näst högsta budet. Kommunerna tror att dessa bud kan bero på att oetablerade företag vill komma in på marknaden och genomföra ett bra projekt för att på så sätt tilldelas direktanvisningar i framtiden. Därför lägger de bud med mycket liten marginal och som är beroende av att marknaden fortsätter uppåt. Eftersom buden är dolda kan det också bero på att vissa företag helt enkelt gör dåliga värderingar och överskattar andra aktörers betalningsvilja.

Alla kommuner som frekvent använder anbudsförfarande med betalningsvilja ser ovanstående situation som ett problem och något som gör att de ofta väljer att ta in andra kriterier i tävlingen för att på så sätt motivera att det högsta budet inte väljs. Om kommunen går in i markanvisningsavtal med de aktörerna som lagt höga bud ökar naturligtvis risken att de drar sig ur om de inte får ihop sina kalkyler.

Andra kommuner har bara använt anbudsförfarande med betalningsvilja några få gånger. De upplever oftast att de själva har så bra koll på sina markvärden att de inte tycker det är nödvändigt att gå ut på auktion. En del representanter på kommunerna har berättat att de gärna skulle använda anbud oftare för att undersöka vad marknaden är beredd att betala för marken, men att politikerna i kommunen inte vill använda förfarandet.

Om man inte utför anbudsförfaranden finns det en risk att ortspriset blir bristfälligt?

Alla kommuner som frekvent använder anbudsförfarande med betalningsvilja säger att förfarandet är centralt för att få ett bra ortspris. De inkomna buden ger en uppfattning om vad marknaden är beredd att betala för marken och något som kan användas i framtida värderingar. Vissa kommuner använder primärt andra förfaranden men väljer att med jämna mellanrum gå ut med anbudsförfarande för att deras andra försäljningar ska ske till rätt pris.

I de fall där kommuner för första gången använt betalningsvilja för att tilldela markanvisningar har ett tydligt mönster observerats. I tre av tre fall har budgivningen slutat på ett pris som markant överstiger de tidigare försäljningsnivåerna för samma områden. I ett fall upp till 150% mer än den tidigare toppnoteringen. Mer ingående redovisning ges i avsnitt 6.8. Andra kommuner har berättat om fall där värderingar har gjorts innan marken gått ut på budgivning och att de slutat långt under det som slutpriset hamnade på. I ett fall låg värderingen 100 miljoner kronor mindre än slutsumman för ett stort exploateringsområde. Då gjordes värderingen av en certifierad värderare och inte kommunens egna värderingsmän. En annan kommun berättar att de efter införandet av anbudstävlingar med betalningsvilja får betydligt bättre värderingar nu än innan. Det gör att de tänker börja använda mer fastpris igen då de känner sig bekväma med att värderingarna ligger rätt.

Däremot är de flesta kommunerna medvetna om problemet med höga bud som diskuterades ovan. Det gör att de inte bara kan titta på det högsta budet utan att de får analysera varje tävling var för sig.

Ett fåtal av de intervjuade kommunerna tycker inte att de är i behov av att lägga ut marken på anbudsförfarande för att prissättningen på så sätt skulle bli bättre. De anser att de har bra koll på sina markvärden och att de oberoende värderaringarna säkrar att de inte säljs till ett felaktigt pris. Däremot är det som sagt några kommuner som inte använder förfarandet men som gärna skulle testa att göra det för att säkerställa att de ligger på rätt nivå.

60 av 83 byggherrar tycker inte att markanvisningssystemet är transparent

Under intervjuerna har kommunerna fått kommentera den statistik som hämtats ur ”Bäste herren på täppan” där 83 byggherrar fick svara på om de anser att markanvisningssystemet är transparent. Främst är det två problem som observerats av de flesta kommuner. Skillnaderna mellan kommunerna och tilldelning av direktanvisningar.

Nästan alla kommuner ser skillnaderna som ett problem och förstår att det kan vara svårt för byggherrar som verkar i flera kommuner. Speciellt i de fall någon försöker ta sig in i en ny kommun. Här känner många kommuner att de har ett ansvar att försöka klargöra förutsättningarna så bra som möjligt. Bland annat genom att redovisa beslut på hemsidan och att upprätta en markanvisningspolicy. Vissa kommuner arbetar aktivt med att redovisa sina beslut på sin hemsida. Ytterst få väljer att redovisa sina direktanvisningsbeslut på hemsidan.

De kommuner som valt att minska sin användning av direktanvisning motiverar ofta det med att de tycker att metoden är för otransparent och att det gynnar vissa etablerade aktörer. I slutändan blir valet mer godtyckligt än de andra metoderna vilket gör att de blir svårare att motivera varför just en aktör valts.

De kommuner som använder direktanvisning som sitt primära tilldelningssätt ser det inte som något särskilt problem, men de förstår att oetablerade företag kan känna sig utanför.

Byggherrar

Anledningen till att byggherrar också intervjuas är för att få en bild över vilka för- och nackdelar de ser med markanvisningssystemet. Frågorna fokuserar främst runt hur de olika metoderna påverkar företagets strategier och hur de förhåller sig till kommunernas krav. Företagens svar redovisas samlat under respektive fråga. Anledningen till det är att avsikten med intervjuerna är att få en generell bild av hur företagen förhåller sig till kommunernas markanvisningssystem snarare än att redovisa några få företags strategier. Därför kommer inte företagens svar redovisas i bilagorna.

De som intervjuats är fyra byggherrar som aktivt jobbar med att tilldelas markanvisningsavtal. Alla bolagen är stora aktörer som är etablerade på den svenska marknaden. Bolagen har till största del fått svara på samma frågor med undantag för några följdfrågor.

Hur mycket kostar det att vara med i en markanvisningstävling?

Den avgörande faktorn är hur omfattande markanvisningstävlingen är. Om byggherren inte har sina egna arkitekter kostar vanligtvis en beställning från en arkitektbyrå runt 400 000kr. De interna kostnaderna är alltid svåra att uppskatta men runt 100 000 kr är vad företagen uppskattar det till. Det blir alltså svårt att ge en exakt siffra på hur mycket det kostar för en byggherre att delta i en markanvisningstävling. En grov uppskattning baserat på vad företagen har sagt ligger runt 300 - 500 000+ för en tävling, som sagt beroende på om arkitektbyrå måste anlitas. Dock säger samtliga aktörer att de ser tidsåtgången som det största problemet snarare än kostnaderna.

-Varför är man med i så många tävlingar när man vinner så sällan?

Först och främst vill byggherrarna vinna tävlingar under förutsättning att de får bygga något som är lönsamt. Förutom det säger de flesta att de deltar i många tävlingar för att visa att de är aktiva i kommunen. De ser alltså vinning av att delta utan att vinna för att det gynnar deras relation till kommunen. Något som är viktigt för att kunna tilldelas direktanvisningar.

Kostar det mindre att vara med i ett jämförelseförfarande än en markanvisningstävling?

Svaren på den här frågan visar på ett tydligt problem. En aktör vet inte vad jämförelseförfarande är för något och en annan aktör säger att det är en tävling som kommunen bytt namn på. De flesta aktörerna som intervjuats och även andra byggherrar som frågats vid olika möten, vet inte vad skillnaden mellan ett jämförelseförfarande och tävling är. En aktör som är aktiv i Göteborg tycker att markanvisningssystemet fungerar bra där eftersom allt nu för tiden går ut på tävling. Även det svaret indikerar på att aktören inte verkar se någon skillnad mot tävling då Göteborg nästan uteslutande använder jämförelseförfarande. Vad gäller kostnaderna berättar en aktör att de är marginell skillnad mot mer omfattande tävlingar och att de definitivt gynnas av att komma in med omfattande skisser trots att kommunen i beskrivningen sagt att det inte krävs.

- Måste man anlita arkitekt i jämförelseförfarande trots att det inte är krav på arkitektur?

En aktör svarade att de alltid tar in arkitekt för jämförelseförfarande och en annan kunde inte svara på frågan då de inte visste vad det var. De andra två aktörerna säger att det skiljer mellan kommunerna.

Är det billigt med anbudsörfarande med bara pris eller medför det också kostnader?

Det finns definitivt kostnader relaterade till anbudsörfarande med betalningsvilja då kalkyler måste tas fram för att komma med ett bra förslag. Däremot säger nästan samtliga att det ändå måste göras i alla projekt vilket gör att kostnaderna inte spelar någon roll. De ser snarare att förfarandet gör att markpriserna trissas upp i kommunen för att vissa aktörer väljer att lägga väldigt spekulativa bud.

Vad krävs för att få markanvisningar?

Samtliga aktörer säger att om de är etablerade i kommunen ökar chanserna för att tilldelas markanvisningar markant. Speciellt i de fall de är intresserade av mark som ligger i anslutning till den mark de redan bebyggt. En bra relation till kommunen och hur de arbetar är alltså av stor vikt. Förutom det är det nästan alltid priset som i slutändan avgör.

Är ni helt låsta till de krav som angetts i en viss tävling eller upplever ni att det finns en viss flexibilitet från kommunernas sida att frånga ett initialt markanvisningsavtal?

Här svarar de flesta enhetligt att det alltid är kommunen som bestämmer. De krav som satts kan ändras om kommunen vill det. Många gånger utökas kraven ytterligare under detaljplaneprocessen vilket byggherren inte har något att säga till om. Det har vid intervjuerna framkommit flertalet exempel där kommunen och aktören ingått ett markanvisningsavtal som kommunen senare helt har ändrat på. Detta blir mycket problematiskt för byggherren då deras kalkyler blir sämre samtidigt som de vet att om de hoppar av kommer det att påverka dem negativt framöver. Förhandlingen är med andra ord ojämn och ofta ett riskfyllt moment för byggherren.

Finns det några krav som utesluter deltagande?

Generellt ser de flesta inte något särskilt som utesluter deltagande. Det kan vara vissa särkrav för något projekt som gör att inte alla kan delta. T.ex. att de kräver trästomme när vissa bara genomför projekt med betongstomme. Vissa företag har mer riktat in sig på vissa områden, t.ex. hyresrätter, vilket gör att de inte är med i markanvisningar där man specifikt önskar något annat.

Vilket markanvisningsätt föredrar ni?

De flesta svarar direktanvisningar då det går snabbast och kostar betydligt mindre än de andra förfarandena. En aktör säger att fast pris med färdig detaljplan fungerar bra då det minskar risken att kommunen kommer in med nya krav senare i processen.

Hur ser ni på tävlingar där både pris och kvalitet ingår?

Svaren på denna fråga skiljer sig en hel del. De flesta upplever ändå att priset generellt alltid går före gestaltning. I alla fall att de aldrig skulle vinna en tävling om de gick ner i pris för att kunna matcha de krav som är ställda av kommunen. En annan aspekt som de flesta påpekar är att det kostar för mycket tid och pengar.

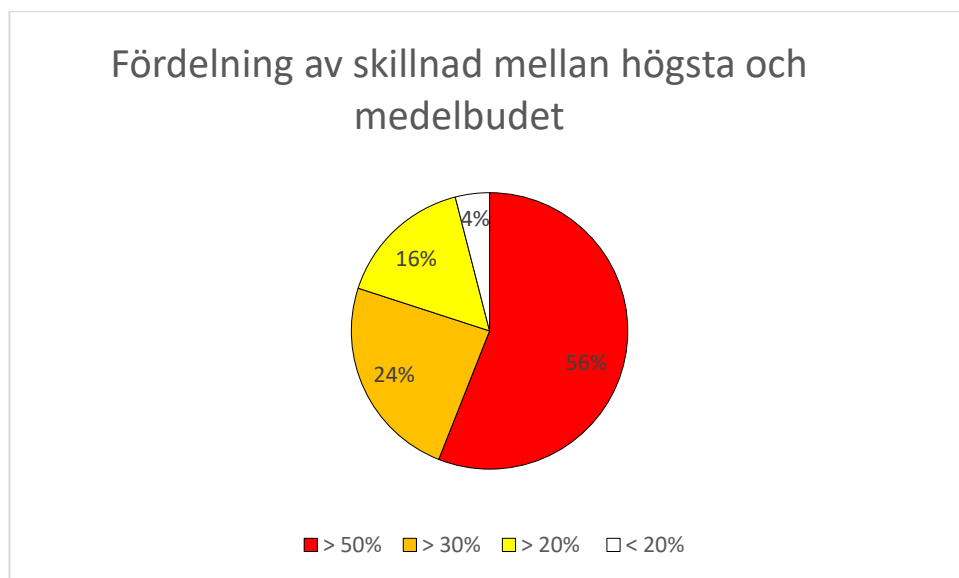
Har kommunen backat ut från något markanvisningsavtal?

En aktör berättar att en kommun backat ut från en markanvisning som de vann nyligen. Anledningen till varför de gått ur verkar vagt motiverat och handlar delvis om priset. De andra aktörerna säger att det händer med jämna mellanrum men att det är svårt att avgöra vad som är att dra sig ur. De flesta säger ändå att det är vanligare att kommunen drar sig ur än att en byggherre gör det. Anledningen kan vara att byggherrarna inte vågar dra sig ur ett projekt för de vet att det påverkar dem negativt i framtiden.

6.3 Förfaranden där betalningsviljan styrt

I kommande avsnitt kommer en genomgång av 25 budgivning genomföras. Högsta bud, medel och medianbud kommer redovisas tillsammans med hur mycket högsta budet skiljer sig från resten av buden. Detta är intressant för att förstå hur ortspriset påverkas av budgivning i markanvisningsförfarandet. Nivån på resterande handlingar i förfarandet är ej relevanta här.

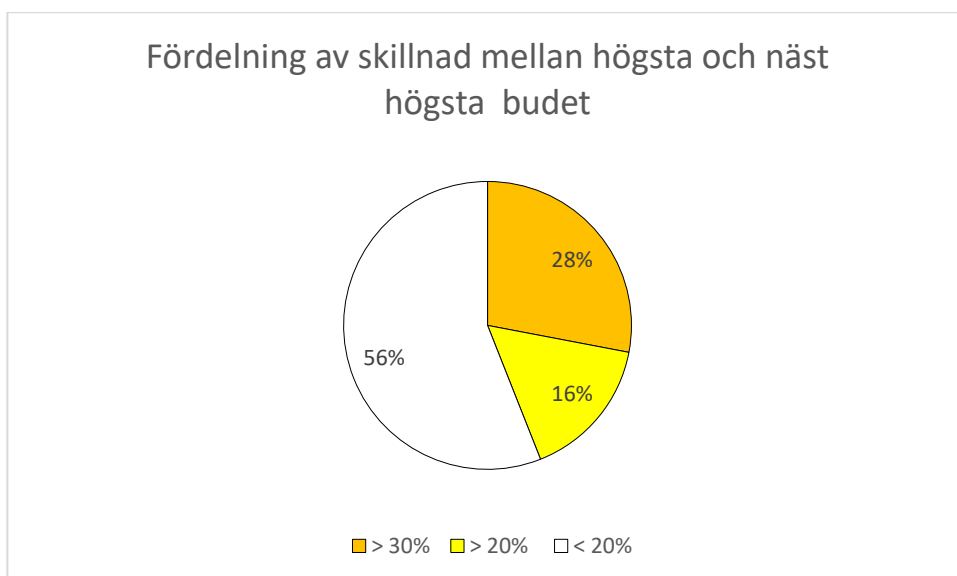
Efter att markanvisningsförfaranden, där betalningsviljan begärts in, undersökts kan det direkt konstateras att spridningen mellan buden generellt är hög. I de förfaranden den här uppsatsen tagit del av har skillnaden mellan högsta och medelbudet, figur 5 samt skillnaden mellan de två högsta buden, figur 6 undersökts.



Figur 5: Högsta budet mot medelvärde

I 56% av fallen skiljer sig toppbudet med över 50% från medelbudet. I 80% är toppbudet över 30% större än medel och i 96% är toppbudet över 20% större än medelbudet.

Vidare har det konstaterats att även toppbudet ofta skiljer sig markant från det näst högsta budet. Nedan så visas resultatet i de förfaranden denna studie tagit del av.

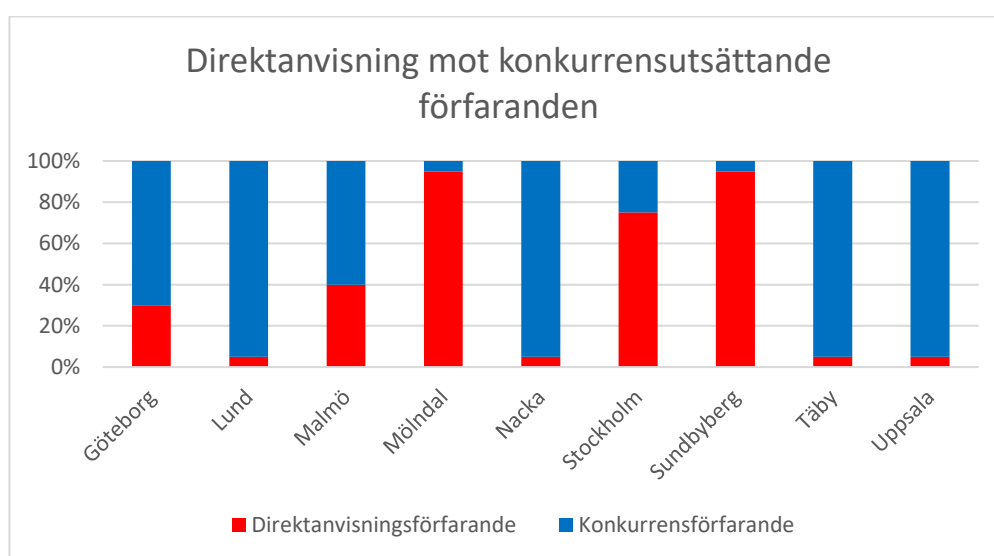


Figur 6: Högsta budet mot näst högsta budet

I 44% av fallen så skiljer sig toppbudet med mer än 20% jämfört med näst högsta budet. I 28% skiljer det sig med mer än 30%. Vidare ska det nämnas att buden aldrig skiljde sig med 50% eller mer. I 56% av fallen skiljde sig buden med mindre än 20%.

6.4 Referenskommunerna och deras tilldelningsätt

Varje kommun styr själva hur de vill tilldela byggherrar markanvisningar. Det är som tidigare nämnts sedan 2015 reglerat i lag att kommuner som arbetar med markanvisningar måste ta fram en policy för att öka transparensen i kommunens arbetssätt. Bakgrunden till detta är den stora skillnaden i arbetssätt kommuner emellan. Eftersom systemet ej är nationellt reglerat så kan det vara svårt för byggherrar som arbetar i flera olika kommuner att förstå systemet. Den här uppsatsen har riktigt in sig på ett fåtal kommuner som alla arbetar med markanvisningar. Redan här kan stora skillnader urskiljas. I kommande avsnitt redovisas hur dessa kommuner tilldelar markanvisningar.



Figur 7: Direktanvisning mot konkurrensutsättande förfaranden

Göteborg

Göteborg använder sig främst av jämförelseförfaranden när de tilldelar mark. Det näst vanligaste tilldelningssättet är direktanvisning. Ett och annat tävlingsförfarande används också. Främst i mer specialiserade projekt. Under 2016 tilldelades dock ovanligt mycket mark genom direktanvisningar och det första förfarandet där pris var ett avgörande kriterium anordnades. Riktlinjen är att direktanvisningar främst ska användas för att komplettera en byggherres redan befintliga mark eller när särskilda skäl finns.

Malmö

Malmö använder sig främst av jämförelseförfaranden vid tilldelning av markanvisningar när intresset för ett område är tillräckligt stort. Då intresset är lägre används istället direktanvisningar. I några få fall anordnar kommunen tävlingsförfaranden. Tävlingsförfaranden används främst när det rör sig om en fastighet och en byggnad där upplevelsen i slutändan är det viktiga. Mellan 2007 och 2016 användes jämförelseförfaranden 62 gånger, direktanvisningar 44 gånger och

tävlingsförfaranden 4 gånger. I dagsläget används inte anbud på pris. I tävlingsförfarandet har betalningsviljan spelat roll.

Stockholm

Sedan Stockholm ändrade sin markanvisningspolicy 2015 använder de sig till 80% av direktanvisningar, varav två är via jämförelseförfarande. Resterande 20% representerar tävlingsförfarande med fast pris. Tidigare användes fler anbud på pris och tävlingsförfarande utan fast pris. Planen är att framöver använda betalningsviljan för att tilldela markanvisningar i den utsträckning det krävs för att bibehålla en god uppfattning om marknadspriset.

Uppsala

Uppsala använder sig främst av tävlingsförfarande med fastpris när de tilldelar markanvisningar. Undantag då kommunen ska anvisa mark för industri och annan verksamhet. Då gynnar kommunen lokala aktörer.

Lund

Lund använder sig nästan enbart av tävlingsförfarande vid markanvisningar. Tävlingarna är vanligtvis på fastpris men betalningsviljan har testats i enstaka fall. Istället för att låta alla lämna in tävlingsidéer väljs först att fåtal aktörer ut genom något som liknar ett jämförelseförfarande. De valda aktörerna får sedan delta i tävlingsförfarandet. Direktanvisning används som ett sätt att komplettera befintliga projekt.

Mölndal

Vid markanvisningar använder sig Mölndal främst av direktanvisningar. Det händer att någon enstaka tävling anordnas. I dagsläget markanvisar Mölndal väldigt lite, pga. att staden växer genom förtätning och marken som då exploateras är främst ägd av andra än kommunen.

Nacka

Nacka använder nästan enbart tävlingsförfarande där betalningsviljan är avgörande faktor. Direktanvisningar kan används för att komplettera när en byggherre har ett projekt närliggande.

Sundbyberg

Använder 95% direktanvisningar. Då och då genomförs ett tävlingsförfarande. De anser att det räcker med externa expertvärderingar från väletablerade fastighetsrådgivare för att uppskatta marknadsvärdet och att det då är effektivare att bara direktanvisa.

Täby

Genomför i regel tävlingsförfaranden på allt. I alla tävlingar är betalningsviljan delvis eller helt det som avgör vem som får markanvisningen. Detta motiveras av att alla ska ha samma förutsättningar och att kommunen säkrar att marken säljs till ett marknadsmässigt pris. Direktanvisningar används för att komplettera befintliga markanvisningar.

6.5 Kommuner som testat betalningsviljan första gången

I detta avsnitt redovisas resultat av de tre fall av kommuner som för första gången testat betalningsviljan för kommunal mark genom budgivning. Kommunerna har tidigare inte tillämpat detta förfarande utan istället använt andra metoder för att tilldela markanvisningar.

Eftersom denna studie syftar till att undersöka hur markanvisningssystemet påverkar priset på kommunal mark har denna situation varit extra intressant att titta närmare på. Det har observerats i tre av de nio kommuner som intervjuats i denna studie; Göteborg, Lund och Nacka. Anledningen till att de valt att genomföra en tävling där betalningsviljan är den avgörande faktorn är i stort sett densamma. Att undersöka hur mycket marknaden är beredd att betala för den kommunala marken.

Göteborg

I Göteborg var det högsta priset på kommunal mark ca 10 000 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätter. Försäljningar skedde alltid med fastpris som var framtaget av Göteborgs egna värderare. Vid tävlingen 'Cirkus Lorensberg', som genomfördes i Göteborg, inkom flera anbud runt 25 000 kr/kvm, vilket var 150% mer än tidigare försäljningar i liknande områden. Det berörda området ligger ur bostadssynpunkt i ett toppläge i centrala Göteborg.

Lund

I Lund anordnades nyligen också den första budgivningen på kommunal mark. Det rörde sig om området Brunshög. Detaljplanen var färdigställd och den planerade byggherren hade efter överenskommelse med kommunen dragit sig ur projektet. Det ledde till att fem fastigheter stod lediga och kommunen valde att genomföra en budgivning. Förutsättningarna var fri upplåtelseform och detaljplaneområdet var som sagt redan färdigställd. Resultatet blev bud på 5000 kr/kvm ljust BTA, vilket var en ökning med 100% då tidigare fastpris i samma område låg runt 2500 kr/kvm.

Nacka

Nacka har genom en reform av sitt markanvisningssystem och markanvisningspolicy valt att testa budgivningskriteriet mer än ett enstaka fall. Innan detta genomförande använde sig Nacka av liknande metoder men med skillnaden att de inte fokuserade på betalningsviljan. Tidigare uppskattning på priset i Nacka var runt 12 000 kr/kvm ljus BTA i ett visst område. När ett projekt i samma område gick ut på budgivning inkom anbud på 18 000 kr/kvm, vilket är en ökning med 50%.

7 Analys

I detta kapitel kommer rapportens resultat att analyseras och diskuteras med hjälp av intervju svaren samt den teori som presenterats i tidigare kapitel.

7.1 Hur tilldelas markanvisningar i de olika kommunerna?

I denna studie har nio kommuner valts ut baserat på att de genomfört markanvisningar de senaste åren och ligger i närheten av Göteborg, Malmö eller Stockholm. Genom intervjuer har statistik över tilldelningssätt samlats in för att kartlägga hur de utvalda kommunerna väljer att tilldela sina markanvisningar.

Det första som går att notera är att det skiljer sig mycket. I tidigare kapitel har de olika tilldelningssätten redovisats genom att studera de allmänt vedertagna definitioner som branschen använder. Det som framkommit under studiens gång är att de flesta kommuner som intervjuats har sina egna tolkningar på begreppen vilket gjort att det är svårt att kategorisera dem. Därför blev det nödvändigt att i början av studien försöka samla ihop de varianter av tilldelningssätt som påträffats och definiera dem under rätt kategori. Även fast de olika tilldelningssätten kategoriserat efter bästa förmåga är det långt ifrån enhetligt under varje kategori. Till exempel finns det många varianter där en kombination av olika förfarande används, ofta i flera etapper.

Den första tydliga förklaringen hittas i EU-lagstiftningen som säger att det finns två sätt att sälja statlig och kommunal mark. Antingen genom att direkt anvisa marken till en aktör eller att använda sig av anbuds förfarande. Det som förenar dem två tillvägagångssätten är att båda varianterna har ett krav på att marken ska säljas till marknadspris och att ingen enskild aktör ska gynnas. Lagstiftningen säger däremot att marken kan säljas till andra värden än pengar. Detta leder till att det finns ett tolkningsutrymme för vad som är ett marknadsvärde och vilket spelrum kommunerna har inom ramen för lagstiftningen. Tolkningsutrymmet har gjort att många kommuner har sina egna tillvägagångssätt på systemet som de anser passar just deras förutsättningar.

En annan viktig aspekt är när markanvisningsavtalet skrivs. Samarbetet kan påbörjas innan detaljplanen är utformad för att ge byggherren en möjlighet att delta i processen och utformningen. Den kan också skrivas när detaljplanen är klar vilket gör förhandlingarna mindre omfattande. Detta leder till att det finns ännu fler varianter på hur markanvisningarna tilldelas.

Det finns många fördelar med att kommunerna har en viss frihet i sin tilldelning. Flexibiliteten gör det möjligt att välja metod efter de förutsättningar som kommunen har. Som exempel kan direktanvisningar användas i de fall kommunen vill ha en snabbare process, eller i de fall en byggherre har egen mark och behöver komplettera med intilliggande mark som kommunen äger. I de fall kommunen har höga krav på utformning finns möjligheten till tävlingar där olika faktorer kan väga olika mycket. Om det främst är gestaltning kommunen tycker är viktig kan de välja att kräva in

arkitektskisser från byggherrarna för att avgöra vem som har det bästa förslaget. Kombinationer av tilldelningssätt verkar bli allt vanligare och förekommer i flera kommuner som intervjuats. Dessa är naturligtvis mycket bra då alla faktorer kan tas i beaktande innan någon aktör tillslut väljs. Det gynnar den bästa byggaren och skulle i teorin vara bra för konkurrens.

7.2 Vilka problem uppstår när kommunen tilldelar markanvisningar?

Alla de olika metoderna som används för att tilldela markanvisningar för med sig en del nackdelar. I denna studie har främst tre problem studerats.

1. Transparens
2. Kostnader
3. Prissättning

Dessa kommer nedan redovisas i varsin underrubrik.

(1) Transparens

Ett problem med markanvisningssystemet är att det riskerar att vara något otransparent. I rapporten "Bäste herren på täppan" har en enkät skickats ut till en mängd byggherrar där en av frågorna just rör transparensen i markanvisningssystemet. Majoriteten av de svarande företagen ansåg att markanvisningssystemet inte var transparent. I rapporten lyfts de delar fram som författarna ser som riskfaktorer med systemet och kommer med förslag till lösning på problemen. För att ytterligare öka förståelsen kring ämnet har alla kommuner som deltagit i denna rapport fått svara på frågan om de anser att sitt markanvisningssystem är transparent. Det finns främst två problem som de flesta kommuner upplever kan vara orsaken till att systemet är otransparent.

1. Det skiljer sig mycket mellan kommunernas tilldelningssätt.
2. Direktanvisningar

Skillnader

Att det skiljer mycket mellan tilldelningssätten har fastslagits innan, både i denna studie och "Bäste herren på täppan". Det är framförallt problematiskt för de aktörer som ska etablera sig i en ny kommun. Detta bekräftar en del kommuner som upplever att nya aktörer ofta har det svårare att förstå hur kommunen tilldelar markanvisningar. I de fall kommunen går ut med tävlingar av olika slag brukar det vara lättare för en ny aktör att förstå vad som krävs för att tilldelas markanvisningar. Detta är under förutsättning att tävlingarna inte är för komplexa och innehåller för många moment och krav. Under studiens gång har mängder med olika varianter av tävlingar påträffats. De är ofta väl utformade med utförliga beskrivningar på hur byggherren ska gå tillväga och vilka moment som ingår. Problemet är att om en byggherre deltar i flera tävlingar, antingen samtidigt eller i flera kommuner blir det naturligtvis stökigt om varje tävling är för komplex. De måste lägga mycket tid och resurser på tävlingarna vilket även de stora företagen upplever som problematiskt.

De byggherrar som intervjuats i denna studie har varit stora aktörer som funnits länge på marknaden. Deras svar på frågan har i samtliga fall varit att de förstår att det är svårt för andra aktörer, men att de själva är så väletablerade att de inte upplever det som något problem att tilldelas mark. Samtliga intervjuade byggherrar är väletablerade i stora delar av Sverige vilket gör att de har bra system och en vana att handskas med kommunerna.

Värre är det för mindre aktörer, speciellt de som vill ta sig in på en ny marknad. Om de inte tilldelas direktanvisningar är det enda alternativet att ställa upp i anbuds- eller tävlingsförfarande. Något som både kostar pengar och tar tid. Därför blir det förståeligt att de oetablerade aktörerna ser systemet som mindre transparent då det ofta gynnar de som redan är etablerade i en kommun. De byggherrar som intervjuats påpekar enhetligt att direktanvisningar är att föredra. Den främsta anledningen är att det både är billigare och mer tidseffektivt än de andra metoderna. Ingen oetablerad aktör verkar tilldelas direktanvisningar vilket naturligtvis också borde göra att de tycker kommunens tilldelningar är orättvisa, något som diskuteras mer nedan.

Många av de intervjuade företagen tycker också att det är lättare när kommunen redan utvecklat en detaljplan då de känner att de ändå inte har mycket att säga till om i de fall de gemensamt ska utforma detaljplanen. Kommunens starka ställning gör att det blir en ojämn förhandling där byggherren riskerar mycket om de har andra planer än kommunen. De flesta kommuner har i intervjuer förklarat att de ser mycket negativt på företag som drar sig ur markanvisningar och att det definitivt påverkar deras framtida chanser att tilldelas mark. Det är förståeligt att kommunen agerar på det sättet då de inte har någon anledning att arbeta med någon som de upplever missköter sina åtaganden. Däremot för det med sig att byggherren hamnar i en svår situation när de ingått markanvisningsavtal med en kommun. Om kommunen går in i förhandlingarna med hårda krav som påverkar byggherrens ekonomiska kalkyler hamnar företaget i en svår situation. Drar de sig ur riskerar de att försämra deras möjligheter i kommunen och om de fortsätter kanske inte projektet blir lönsamt. Här ska tydligt påpekas att de flesta projekten genomförs med god relation mellan kommunen och byggherren. Framförallt i dagens marknad då de flesta projekten som genomförts de senaste åren varit mycket lönsamma. Däremot har det i intervjuer med byggherrar kommit fram dåliga exempel där kommunen utnyttjat sin starka ställning i markanvisningsavtalen och "kört" över byggherren. Detta bidrar till att många aktörer ser systemet som ännu mer otransparent då de även efter tilldelningen har svårt att veta hur kommunen kommer agera. Något som gäller både etablerade och oetablerade företag.

Direktanvisning

Direktanvisning är ett tids- och kostnadseffektivt sätt att tilldela mark. Problemet är att det blir svårt att säga att det är transparent när tilldelningen sker på mer godtyckliga grunder. Majoriteten av de kommuner som intervjuats sade att de inte brukar tilldela en byggherre direktanvisningar innan de genomfört ett annat projekt i kommunen. Det är naturligt att kommunen agerar på detta sättet då deras intresse ligger i att den sålda marken ska utvecklas så bra som möjligt. Förutom utformningen och kostnaderna är ofta tidsaspekten det som främst talar för att direktanvisa till en aktör som redan gjort

projekt i kommunen då de är invanda i systemet och vet hur kommunen arbetar. Många av de intervjuade kommunerna har press på sig att producera stora volymer bostäder vilket gör att de måste välja metoder som snabbar på processen. Däremot skapar tilldelningssättet problem i form av att nya aktörer inte får ta del av det. Detta gör att de inte upplever kommunen som opartisk utan gynnar de företagen som redan är etablerade. De oetablerade företagen anser alltså att de inte behandlas lika och att vissa aktörer har bättre information och insyn än andra.

Genom hela denna studie har det även varit betydligt svårare att ta del av direktanvisningsbeslut än de fall där det skett markanvisningstävlingar. Vad detta beror på är svårt att säga men det skapar onekligen frågor. Det borde ligga i allas intresse att samtliga tilldelningar en kommun gjort finns lättillgängliga, med goda argument varför kommunen valt en viss byggherre. Om det inte finns en öppen motivering till varför en aktör blivit vald ökar riskerna att systemet utsätts för korruption, transparensen minskar och att systemet gynnar enskilda företag.

(2) Kostnader

En aspekt som är viktig att ta hänsyn till är hur mycket de olika metoderna kostar att genomföra. Både kommunerna och byggherrarna anser att direktanvisning är den billigaste varianten. För kommunen behöver ingen jämförelse mellan olika aktörer göras vilket sparar tid och på så sätt även pengar. Byggherrarna ser den korta processen som den absolut största vinsten med direktanvisning då det sparar mycket pengar och ger en snabbare byggstart.

I förfarande där priset är den avgörande faktorn ökar kostnaderna något, främst för byggherrarna. De måste ta fram värderingar och göra ett ordentligt grundarbete för att komma in med ett passande bud. Om detaljplanen redan är färdig blir värderingen lättare för byggherren, till skillnad från de fall då det bara är en bit råmark. De byggherrar som intervjuats ser anbud på pris som ett enkelt och tydligt sätt att tävla om mark. Kostnadmässigt ser de inga problem med anbud på pris då de ändå alltid genomför analyser och värderingar på den mark de vill exploatera. Däremot ser de problem med att det oftast kommer in bud som kraftigt överstiger vad de anser vara ett marknadsvärde, något som kommer analyseras senare.

Tävlingsförfaranden där deltagarna bedöms på fler kriterier än betalningsvilja medför höga kostnader för samtliga parter. För kommunen måste stora resurser, främst i form av tid, läggas på att utvärdera de bidrag som kommer in. I vissa tävlingar som denna studie tagit del av kan det vara upp till 20 deltagande företag i en tävling. Processen att bedöma alla bidrag är tidskrävande och gör att tävlingar ofta tar lång tid att genomföra. I vissa fall sker även tävlingen i flera etapper vilket ytterligare förlänger processen. Kommuner som genomför många tävlingar håller med om att kostnaderna är höga men att det främst handlar om tid. För kommunen finns många fördelar med att utföra tävlingar som kräver omfattande genomförandeförslag vilket gör att de tycker tidsåtgången är motiverad. Det bör naturligtvis alltid sättas i relation till vad alternativkostnaden är. All den tid som kommunen lägger ner på en tävling skulle kunna användas till att genomföra fler, mindre tidskrävande, markanvisningar.

För byggherrarna medför tävlingar höga kostnader. I de intervjuer som genomförts med byggherrarna har de fått besvara frågan vad en tävling med gestaltning- och utformningsskisser kostar att genomföra. Kostnaderna är svåra att uppskatta men samtliga företag säger att arkitektskisser alltid är ett krav. För de som inte har egna arkitekter kostar det runt 400 000 kr att anlita en arkitektfirma för att ta fram ett bidrag till en tävling. Därtill tillkommer de interna kostnaderna som är svåra att prissätta. De byggherrar som inte har egna arkitekter uppskattar att de totala kostnaderna uppgår till minst 500 000 kr för en tävling. I den summan ingår inte den kostnad som den fördröjda processen innefattar. Trots den höga kostnaden att delta är tidsåtgången den faktor som samtliga byggherrar ser som den största nackdelen med omfattande tävlingar. Att lägga ner omfattande resurser på en tävling för att med liten sannolikhet vinna något, är problematiskt naturligtvis problematiskt.

Den naturliga följdfrågan blir då varför de väljer att delta. Här har samtliga intervjuade svarat att det beror på att de vill visa kommunen att de är intresserade och vill vara aktiva i kommunen. Primärt vill de vinna tävlingen under förutsättningen att priset inte blir för högt. Många intervjuade deltar i tävlingar utan att försöka vinna då de upplever att det är viktigt för att fortsätta tilldelas direktanvisningar. Återigen är det viktigt att komma ihåg att de företag som valt att ställa upp i denna studie tillhör de större aktörerna. De mindre aktörerna agerar på ett annat sätt i tävlingar vilket diskuteras senare i analysen.

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv blir markanvisningstävlingar dyra. Om 20 företag lägger 500 000 kronor var på en tävling där ett fåtal vinner är det mycket pengar som går förlorade. Vinner två företag kommer 9 000 000 kronor gå om intet. Detta återigen utan att tidsförlusten är inräknad. Det är rimligt att anta att dessa kostnader måste räknas hem på andra projekt vilket i sin tur borde leda till att priset på bostäder höjs. Räkneexemplet är naturligtvis mycket förenklat men visar ändå på ett tydligt problem. De resurser som går förlorade i processen hade kunnat användas till annat, t.ex. genomföra fler förfaranden som tar mindre tid och andra byggprojekt. Kostnaderna gör också att det blir svårt för alla aktörer att delta.

Ett annat förfarande som många kommuner använder sig av är jämförelseförfarande. Hur de genomförs redovisas i avsnitt 3.4 och bygger på idén att genomföra en tävling i mindre skala. Förfarandet ska inte innehålla arkitektskisser utan betydligt mindre detaljerade ritningar. Många kommuner hävdar att det är en form av direktanvisning. Detta påstående ställer sig både denna studie och "Bäste herren på täppan" sig något kritisk till. Förfarandet har många egenskaper som liknar en tävling med skillnaden att det ska vara mindre resurskrävande i både tid och pengar. Med detta i åtanke frågades de intervjuade företagen hur de såg på jämförelseförfarandet.

Utslaget från intervjuaren var mycket enhetligt. En stor aktör visste inte vad det var för något. Detta är en aktör som är verksam i hela landet och en av de största byggherrarna i Sverige. En annan byggherre visste vad det var, men såg inte hur det på något sätt skilde sig från tävlingsförfarandet. Flera intervjuade hävdade att de absolut måste anlita arkitekter och att kostnaderna för ett jämförelseförfarande marginellt

skiljer sig från en markanvisningstävling. Vad detta beror på är svårt att säga. Det finns en risk att om kommuner gynnar de aktörer som skickar in arkitektskisser sätter det igång en process där byggherrarna försöker slå varandra. I fallet med tävlingsförfarande är detta tanken men inte i jämförelseförfarandet. Därför måste kommunerna tydligt markera att för utförliga bidrag inte gynnas utan snarare tvärt om.

(3) Prissättning

Problemet med prissättning kommer analyseras i två frågeställningar.

1. Påverkar val av markanvisningssätt priset på marken?
2. Hur ska anbuden användas i en värdering?

Påverkar val av markanvisningssätt priset på marken?

I tre av de nio kommuner som intervjuats har ett markanvisningsförfarande där betalningsviljan var ett av de avgörande kriterierna testats för första gången. Detta gjordes framförallt för att undersöka vad marknaden var beredd att betala för kommunal mark i området. I samtliga fall visade det sig att marknaden var villig att betala markant mer än vad kommunerna tidigare sålt marken för i samma område. Samtliga kommuner hade tidigare använt sig av värderingsexperten för att fastställa priset vid en transaktion av mark.

I kommunerna kunde det observeras att priset inte hängt med resten av fastighetsmarknadens snabba ökning. Den byggrättsvärdering som används vid värdering av kommunal mark baseras på ett ortspris i området där tidigare försäljningar har en signifikant inverkan på värderingen. Eftersom det görs få transaktioner, efterfrågan är stor och utbudet lågt leder det till att kommunal mark blir svårare att värdera. Om betalningsviljan aldrig testas uppstår en risk att priset på kommunal mark ligger kvar på samma nivå då närliggande försäljningar ligger till grund för prissättning. Detta bekräftas av att många kommuner motiverar att de använder anbudsförfarande på pris för att upprätthålla ett bra ortsprismaterial och kontrollera att deras värderingar stämmer överens med vad marknaden är beredd att betala.

En av kommunerna har fortsatt använda sig av betalningsviljan som avgörande kriterium efter första testet. Samtidigt har de precis som tidigare tagit in värderingar för försäljningsområdet. Värderingarna var till en början låga och låg kvar på samma nivå som tidigare. Men relativt snabbt efter att anbudstävlingarna implementerades anpassades nivåerna och värderarnas utlåtande stämmer idag bra överens med marknadens betalningsvilja i området.

I avsnitt 3.7 diskuterades vilken typ av metod som används vid byggrättsvärderingar. Där framkommer det att nästan alla värderingar av byggrätter görs med en ortsprismetod, eventuellt kompletterad med någon annan metod. Eftersom ortsprismetoden blir bättre i takt med att mängden observationer ökar kan underlaget från en budgivning, där flera aktörer lägger ett bud på ett markområde, användas för att

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

förbättra förutsättningarna vid användning av ortsprismetoden. Hur buden ska användas analyseras i nästa frågeställning.

Resultatet av denna studie tyder på att val av markanvisningssätt har en påverkan på försäljningspriset då förfaranden som testar betalningsviljan minskar risken att värderingarna blir felaktiga. Detta genom ett förbättrat underlag. Framförallt är det då en kommun under längre tid använt samma markanvisningsförfarande utan att någon gång testa betalningsviljan som ett problem med prissättning uppstår. Detta visas tydligt i de tre kommuner som diskuterades ovan som efter lång tid av tilldelning utan prisanbud testat marknadens betalningsvilja.

Det är alltså inte förfarandet i sig som påverkar vilket värde marken får. Oavsett metod ska den alltid säljas till ett marknadsvärde som lagstiftningen säger. Ingen intervjuad kommun har påstått att tilldelningssättet ger olika försäljningspriser. Däremot kan val av metod påverka hur pass bra värderingarna av marken blir. Genom att utesluta användandet av förfaranden där betalningsviljan testas ökar risken att värderingen blir felaktig, som i sin tur påverkar försäljningspriset.

Hur ska anbuden användas i en värdering?

Antalet transaktioner i ett område, som motsvarar det som ska värderas, påverkar resultatet eftersom värderingarna genomförs med ortsprisivärdering. Många observationer ger ett bättre ortsprismaterial vilket i sin tur ger bättre värderingar. Detta påstående bekräftas i tidigare frågeställning då det blev tydligt att införandet av förfaranden med betalningsvilja visat att de tidigare värderingarna legat lågt. Förfarandet kan hållas för att kalibrera befintligt ortspris och underlätta att prisnivån följer med resten av marknaden.

Samtidigt har det under denna studie framkommit en del tecken på olika strategier i markanvisningsförfarandet som gör att materialet inte kan användas hur som helst. För att analysera frågeställningen hur anbuden bör användas måste först dessa noterade strategier undersökas.

Strategier i förfaranden där betalningsviljan är avgörande

I den här studien har tävlingsförfaranden och anbuds förfaranden där betalningsviljan varit ett avgörande kriterium analyserats djupare. Detta för att försöka avgöra på vilket sätt dessa kan användas som underlag för att senare värdera kommunens mark. Under analysen av materialet upptäcktes några mönster.

Bolag som äger egen mark som planläggs eller tilldelas mark på annat sätt än genom dessa förfarande tenderar att väldigt sällan lägga ett vinnande bud. Deras bud ligger istället ofta runt medelnivå. Att bolagen ens deltar verkar mer vara ett strategiskt beslut som kan förklaras av spelteorins upprepande spel. Deltagandet förbättrar byggherrns relation till kommunen och visar att de vill vara aktiva där. Detta bekräftades som tidigare nämnt i intervjuerna med byggherrarna.

Ett bolag som i större omfattning tilldelas markanvisningar genom direktanvisning har ingen anledning att signalera en betalningsvilja som är högre än det pris kommunen sätter i dessa. Samtidigt vill de inte visa sig ointresserade av kommunens arbete. Eftersom dessa byggherrar inte har en anledning att vinna tävlingarna så är det svårt att veta vad deras verkliga betalningsvilja är. Det kan vara ärliga bud de lägger, men det finns inget incitament att göra det. Ett problem med asymmetrisk information uppstår.

Precis som att bolag som redan är aktiva i kommunen verkar använda budgivningarna strategiskt så har oetablerade bolag incitament att använda andra strategier för att ta sig in på marknaden. Kommunerna som intervjuats håller med om att aktörer som har visat att de kan genomföra projekt har en fördel, vilket gör att det är svårare för nya aktörer att tilldelas mark. Detta gör att oetablerade företag bara har en möjlighet att tilldelas mark i kommunen vilket är att vinna tävlingar eller anbud på pris. Genom att lägga ett högt bud och vinna markanvisningen har de en bra chans att ta sig in på marknaden. Det har under intervjuer med byggherrarna framkommit att de anser att priset alltid väger tungt vilket gör att de oetablerade företagen lägger höga bud för att säkra att de tilldelas något i kommunen. Om de sen genomför projektet på ett tillfredställande sätt ökar chansen att få markanvisningar tilldelade på andra sätt. Detta mönster syns tydligt när anbuden från tävlingarna som denna studie tagit del av analyserats då det ofta finns

observerade överbud. I vissa fall ligger det vinnande budet över 30% högre än det näst högsta budet.

Samtidigt kommer det ofta in ”skambud”. Dessa bud verkar vara felvärderingar eller eventuellt ett försöka att få mark i förhoppning om att ingen annan budat. Det kan också vara så att kommunen har skrivit att det är fri upplåtelseform och att alla utom några få lagt bud för byggande av bostadsrätter. De aktörer som lagt bud för hyresrätter kommer då naturligtvis ligga mycket lägre. Skambuden gör det svårare att hantera materialet för att skapa ett ortspris. I många fall gör de låga buden att medelvärdet inte går att använda som referens.

Med dessa strategier i åtanke kan frågeställningen om hur anbuden ska användas fortsätta.

Vad som står klart är att det inte går att utgå från att det högsta budet är det rätta marknadsvärdet. I flera av de budgivningarna denna studie tagit del av finns det tydliga mönster på att de aktörer som lagt det högsta budet förmodligen har andra incitament att vinna än andra deltagare. Dessa bud måste räknas som mycket spekulativa och bygger på att marken antingen fortsätter att stiga i värde eller att det kommer medföra att aktören tilldelas mark i kommunen i framtiden. De flesta kommunrepresentanter som intervjuats håller med om detta påstående och tycker att det är ett problem. De tydligaste tecknen på överbud är de fall det markant överstiger det näst högsta budet vilket har observerats vid ett flertal tillfällen i denna studie. Det är först när det högsta budet inte skiljer sig märkvärt från det näst högsta som det kan indikera att toppbuden representerar ett marknadsvärde.

Eftersom det nästan alltid inkommer några låga bud är det svårt att hävda att medelvärdet representerar marknadsvärde. De låga buden drar ofta ner medelvärdet till nivåer som ligger så långt ifrån de högsta buden att det inte är ett trovärdigt marknadsvärde. Detta blir tydligt när det inte är ovanligt att de 2-3 högsta buden överstiger medelvärdet med 20-30%. Vad de låga buden beror på kan som tidigare nämnt bero på felvärderingar, ”skambud” eller att aktören räknat på en annan upplåtelseform än de andra.

Även medelvärdet av de mittersta buden är svårt att säga att det är ett marknadsvärde då de aktörer som oftast ligger i det spannet inte verkar vara intresserade av att nödvändigtvis vinna tävlingen. De tilldelas ofta markanvisningar genom andra förfaranden vilket gör att de inte har några incitament att lägga höga bud som kommunen sen använder i kommande förhandlingar. Denna tes stärktes under byggherreintervjuerna då de flesta intervjuade sa att de ofta deltar i tävlingar endast för att visa intresse och att de vill vara aktiva i kommunen.

På grund av dessa observationer är det svårt att ge en generell regel över hur anbuden ska brukas. Det som framkommit är istället att varje anbudstävling måste analyseras var för sig där det finns vissa faktorer som måste tas i beaktande. Detta gör att det är viktigt att hela budgivningen finns lättillgänglig då det vinnande budet inte nödvändigtvis är marknadsvärdet. Det kan t.ex. vara ett bud som vunnit för att de

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

uppfyllt de krav kommunen ställt bättre än de andra aktörerna. Den som analyserar och värderar marken i framtiden måste alltså få tillgång till hela materialet för att värderingen ska bli så bra som möjlig.

8 Slutsats

8.1 Prissättning, strategier, transparens och kostnader

En del av syftet var att undersöka hur försäljningspriset på kommunal mark, transparens i markanvisningssystemet och byggherrars strategier påverkas av kommunens val av tilldelningsförfarande. Dessa slutsatser redovisas nedan.

Förfaranden med prisanbud påverkar försäljningspriset

I de observerade fallen där kommuner testat betalningsviljan för första gången har den i samtliga fall visat sig vara markant högre än vad kommunen tidigare trott. Detta indikerar på att värderingar som används för att prissätta marken kan bli bristfälliga om det inte finns tillräckligt med uppdaterat material att jämföra mot. Förfarande med prisanbud kan komplettera referensmaterialet och testar marknadens betalningsvilja. Genom att utesluta förfarande med prisanbud ökar risken att värderingar blir bristfälliga och försäljningspriset blir felaktigt.

Byggherrars strategier påverkar resultatet av budgivningen

När budgivningarna analyserats har tre strategier framkommit. Vissa företag har mer incitament att vinna budgivningen vilket gör att de lägger betydligt högre bud än de andra aktörerna. Företag som ofta tilldelas direktanvisningar lägger sällan ett vinnande bud vilket indikerar på att de är med i tävlingen för att visa att de vill vara aktiva i kommunen. Det kan även förklaras av att de inte vill att det höga budet ska användas mot dem i kommande förhandlingar när de tilldelats en direktanvisning. Det har även framkommit många ”skambud”. Dessa beror antingen på att företagen värderat fel, har en annan upplåtelseform i åtanke eller att de hoppas på att de är ensamma om att buda på marken. Dessa tre strategier gör att det inte går att säga att det högsta budet eller medelvärdet av buden alltid är marknadsvärdet.

Att analysera prisanbud kan förbättra ortsprisvärderingen

När byggrätter ska värderas används generellt ortsprisvärdering. Då transaktionerna är få och den faktiska betalningsviljan är svår att uppskatta kan förfaranden med prisanbud hjälpa till att öka antalet observationer samtidigt som betalningsviljan testats. Däremot måste varje budgivning analyseras var för sig då det har observerats att byggherrars olika strategier påverkar budnivån.

Transparensen behöver ökas i direktanvisningsförfarandet

Det är svårt att ta del av varför någon tilldelats en direktanvisning eller hur mycket de behövde betala för marken. Detta måste ändras om förfarandet ska användas. Genom att motivera och redovisa varför någon får en direktanvisning på ett lättillgängligt sätt så ökar transparensen vilket borde leda till mindre misstro till kommunen.

Kommunen måste vara tydligare med förutsättningarna i jämförelseförfaranden

Ett problem är att även om jämförelseförfarandet är tänkt att vara mindre resurskrävande än ett tävlingsförfarande så verkar många byggherrar ändå lägga lika mycket resurser i båda fallen. Problemet tycks ligga i att byggherren inte förstår att lika

omfattande skisser och projektprogram inte krävs vid ett jämförelseförfarande. Ofta tror även byggherren att båda dessa förfaranden är samma sak. Därför är det viktigt att kommunen visar att de som skickar in omfattande handlingar inte gynnas framför de som följer instruktionerna.

Tävlingsförfarandet är dyrt och borde användas sparsamt

Genom intervjuer med byggherrar och kommuner har det framkommit att tävlingsförfaranden är betydligt mer resurskrävande, i både tid och pengar, än andra metoder. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv går mycket förlorat då de flesta förslagen går om intet. Detta leder till att tävlingsförfarandet borde användas sparsamt och koncentrera sig mer på projekt med speciella krav.

8.2 Hur borde kommunerna tilldela sin mark?

Den andra delen av syftet var att komma med förslag på hur kommuner bör tilldela sina markanvisningar. Först kan det konstateras att kommunerna borde tilldela mark efter den metod som anses passa bäst för det berörda projektet. Under denna studie har det uppdagats att den politiska agendan i kommunerna styr tilldelningssätten mer än önskvärt och att markanvisningspolicyn i de flesta kommuner helt utesluter vissa tilldelningssätt. Det har inte framkommit några fördelar med att utesluta vissa metoder utan istället tyder det mesta på att metoderna bör användas beroende på projektets förutsättningar. Nedan ges ett förslag på när de olika metoderna bör användas.

Anbudsförfarande på pris

För att kunna tilldela markanvisningar på ett bra sätt och styra utvecklingen i kommunen är det viktigt att kommunerna har bra koll på sitt verkliga markvärde. Kommuner bör därför med jämna mellanrum tillämpa markanvisningsmetoder som testar betalningsviljan. Detta för att säkerställa att ortspriset uppdateras i området och därmed förbättrar kommande värderingar av andra projekt. Samtidigt borde inte denna metod användas för att maximera intäkter utan som en metod för att förbättra kommunens kännedom om markens marknadsvärde. Det finns en tydlig risk för överbud, där särskilt det vinnande budet har en tendens att ligga högt jämfört med resterande bud som diskuterades i analysen. Därför bör varje anbudsförfarande på pris analyseras var för sig.

Tävlingar

Tävlingar är ett mycket brett förfarande som egentligen kan utformas precis som kommunen själv vill. Det fungerar bra att använda tävlingsförfarande till prestigeprojekt eller andra projekt där fokus ligger på utformning. Kommunen får in flera förslag på lösningar som de sedan kan utvärdera för att hitta det förslag som passar projektet bäst. Tävlingar bör användas mer sparsamt då de är kostnads- och tidkrävande i förhållande till andra förfaranden. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är det dyrt då många aktörer bekostar förslag som sen inte leder till något. Därför bör kommunen begränsa antalet aktörer som deltar i tävlingen genom att ha ett försteg där några vinnare går vidare och sen får komma in med förslag. Detta för att minska de samhällsekonomiska förluster som uppkommer när alla deltar. Eftersom utformningen av tävlingar är så pass fri passar det även att kombinera den med andra förfaranden.

Direktanvisning

Den mest tids- och kostnadseffektiva metoden är direktanvisning. Denna lämpar sig väl i de fall en byggherre vill komplettera sin egen mark med kommunens. Förfarandet kräver att kommunen har bra koll på markens värde så de kan förhandla med byggherren. Förfarandet passar även bra i de fall kommunen har speciella krav som en viss byggherre vill ta sig an. Direktanvisningar bör inte användas på mark där flera aktörer har ett intresse att exploatera. Metoden är den mest godtyckliga och i många fall är det svårt att motivera varför en byggherre väljs över en annan. Idag redovisas direktanvisningar inte lika öppet som exempelvis tävlingsförfaranden vilket också är negativt. Byggherrar har svårt att ta del av varför någon annan fick markanvisningen och vad de fick betala för marken. Kan kommunen genom att säkerställa sitt markpris,

motivera direktanvisningen och vilka värden den kommer skapa på samma sätt som tävlingar så skulle tilldelningssättets transparens öka.

Jämförelseförfarande

Jämförelseförfarandet är bra när intresset för att exploatera ett område är stort. Istället för att lägga mycket pengar och tid på att alla aktörer plockar fram detaljrika förslag kan kommunen välja ut en eller flera kandidater efter enklare förfarande. Detta sparar resurser för de som inte blir utvalda och kommunen slipper granska mängder av detaljerade förslag för att poängsätta dessa. När aktörerna valts ut kan kommunen efteråt hantera hur de vill gå tillväga. Antingen direktanvisa marken till någon eller några som känns lämpliga eller istället låta de kvarvarande aktörerna tävla. Det viktiga är att kommunen annonserar förutsättningarna noga och visar att det är viktigt att inte skicka in utförliga arkitekturritningar och projektprogram när det inte krävs. Även här är det viktigt att kommunen alltid redovisar varför någon blivit vald.

Verkligheten ser annorlunda ut då byggherrarna verkar ha svårt att förstå skillnaden mellan jämförelseförfarande och tävling. I dagsläget skickar de in arkitektskisser då de anser att det krävs för att vinna ett jämförelseförfarande. Därför är det viktigt att kommunerna tydligt markerar vilka kriterier som gäller i ett jämförelseförfarande och att de aktörer som skickar in för omfattande ritningar och förslag diskvalificeras. Det ökar transparensen och borde leda till att byggherrar i större omfattning förstår att jämförelseförfarande inte innehåller samma krav som tävlingsförfarande. Kommunen kan genom sin motivering av tilldelning visa byggherrarna att de mindre omfattande förslagen vinner och att det inte finns några incitament att skicka in mer detaljerade handlingar än det som efterfrågas.

9 Författarnas egna reflektioner

Under studiens gång har vi undersökt markanvisningssystemet genom att ta del av teori, studier och genom att intervjua de parter som tar del av processen. Vi har tillsammans fördjupat oss i ämnet och har genom intervjuerna fått en god förståelse för hur systemet fungerar i praktiken. I analys och slutsats har vi angripit de frågeställningar vi tagit fram och försökt att besvara dem på ett vetenskapligt sätt. Däremot har det under intervjuerna sagts en del mellan raderna som visar på några problem som är svåra att besvara. Det här kapitlet har som syfte att lyfta fram några av dem vi tycker är viktiga att diskutera och kommer innehålla en del egna tankar och funderingar.

Ett problem vi stött på är att vi upplever att politiker har en för stor roll i markanvisningssystemet. Alla de kommundienstämänner vi pratat med sitter på en hög kompetens och vet bättre än någon annan hur systemet fungerar. Det mesta vi diskuterat är inga nyheter för tjänstemännen utan något de själva verkar funderat en hel del på. Den naturliga frågan är då varför problemen med transparens, prissättning och begränsandet av vissa förfaranden finns kvar när de som hanterar systemet oftast vet vad som är fel?

Vid flera tillfällen har de intervjuade tjänstemännen sagt att de gärna skulle gjort annorlunda om det var upp till dem själva att bestämma. Problemet är att det allt för ofta är politiker, med mindre förståelse för markanvisningssystemet, som tar besluten. Det har under studiens gång framkommit att de kommuner som har samma politiska styre ofta tilldelar markanvisningar på samma sätt. Eftersom vi bara intervjuat nio kommuner kan det såklart vara en slump, men i vårt fall finns det ett tydligt mönster. Detta tycker vi är märkligt då det inte borde vara en kommunpolitisk fråga. Vi förstår att det måste skilja mellan kommunerna då alla kommuner har sina egna förutsättningar och att tanken med markanvisningssystemet är att det ska vara flexibelt. Däremot kan vi inte förstå varför tillhörandet av ett visst parti gör att man väljer att bara använda t.ex. direktanvisningar. Eftersom det finns ett antal olika metoder att tilldela mark och alla för med sig för- och nackdelar borde det vara rimligt att använda metod beroende på projekts förutsättningar.

Ett exempel är hur marken ska prissättas, som enligt oss underlättas av att ibland låta marknaden buda på marken. Varför kommuner verkar välja att utesluta denna metod pga. sin politiska inriktning förstår vi inte. När vi dessutom frågar tjänstemännen om varför de väljer att bara tillämpa vissa sätt och inte alla är som sagt svaret ofta att de gärna gjort det om de fick bestämma själva. Det vi vill säga här är att vi tycker att kommunens tjänstemän borde vara de som primärt bestämmer hur marken ska tilldelas. Detta då de sitter inne på mest kunskap i ämnet och att val av tilldelningssätt borde bero på projektets förutsättningar och inte politisk tillhörighet. Vi tycker naturligtvis att kommunens folkvalda politiker ska styra stadsutvecklingen genom att tillsammans med stadsbyggnadskontoret bestämma vad och var det ska byggas. Däremot borde de lämna över ansvaret av genomförandet till de tjänstemän som arbetar inom detta område. T.ex. genom att inte lägga sig i hur marken anvisas eller hur den prissätts.

En annan tanke vi vill lyfta fram är om anbudstävlingar på pris blir bättre om detaljplanen redan är färdig. Genom att ha en färdig plan där förutsättningarna är klarar borde det bli enklare för företagen att värdera marken och komma med ett prispförslag. Budgivningen borde bli mindre spekulativ om det finns mindre faktorer att spekulera om. Det kommer dessutom bli lättare att jämföra anbuderna mot kommande projekt då det blir tydligt vad budet innebär. Vi känner att vi har undersökt ämnet för lite för att uttala oss mer i denna uppsats. Däremot ser vi gärna att frågan undersöks vidare.

Slutligen vill vi diskutera hur kommunerna sätter sitt pris i förhållande till de krav de ställer på projektet. I intervjuer med byggherrar har vi lagt märke till ett missnöje över hur vissa kommuner ställer högre och högre krav på sina markanvisningar utan att det speglas i priset. De upplever att i de fall där kommunen genom anbudstävling fått reda på att marken kan säljas dyrare gör en generell ökning av alla försäljningar, oavsett vilka krav som projektet innefattar. Vi har genomgående i detta arbetet hävdade att kommuner emellanåt bör använda sig av anbuds-förfarande på pris för att i så stor mån som det är möjligt veta vad marknadsvärdet av marken är. Vi anser att alla kommuner har en skyldighet att veta detta när ett markområde ska prissättas. Här vill vi däremot återigen förtydliga att det högsta priset inte nödvändigtvis är det priset som kommunen alltid måste ta. Det bör istället vara så att kommunen utgår från sitt marknadsvärde och drar ner priset i takt med att fler krav ställs. I dagsläget är problemet mindre då de stigande markvärdena gjort att de flesta projekten ändå blivit lönsamma. Däremot ser vi ett problem om marknaden vänder och vi fortfarande har ett problem med bostadsbrist för vissa samhällsklasser. Om kommunerna alltid tar det maximala priset de kan få ut av en markbit kommer väldigt få aktörer kunna bygga något annat än det som ger störst lönsamhet, i dagsläget bostadsrätter som riktar sig mot dem som kan betala mest. Ett exempel är när företag är med i tävlingar där de primärt vill bygga hyresrätter. Eftersom lönsamheten är betydligt lägre när de bygger hyresrätter lägger de ett lägre bud på marken. Då upplever de flesta vi pratat med att de aldrig blir valda då kommunerna oftast går på de höga buden som underbyggs av bostadsrätter. Kommunerna måste kunna säga att de vet att marken har ett visst värde men väljer att sälja marken till ett lägre pris om byggherren kan tänka sig att uppfylla de krav på boendeform som kommunen anger.

Vi tror även det finns ett sammanband mellan prissättningen och transparensproblemet. Om kommunen och aktörerna som är verksamma i kommunen har en god uppfattning om vad marken är värd öppnar det upp för bättre förhandlingar. Vår uppfattning är att en byggaktör inte skulle tycka det var konstigt att en annan aktör fick mark till ett rabatterat pris om det motiveras på ett tydligt och bra sätt. Det som blir svårt för byggherrarna är när mark tilldelas till andra aktörer utan en tydlig förklaring. Detta gör att vi ställer oss något tveksamma till att använda direktanvisningar i för stor omfattning då det är det mest godtyckliga tilldelningssättet. När det används måste det precis som med alla tävlingar finnas lättillgängliga på kommunens hemsida med en tydlig motivering varför de valt en viss aktör och vilket pris de gett.

Det vi vill säga är att vi tycker kommunen har ett ansvar att bygga för alla samhällsklasser och att detta kan uppnås genom att låta byggherrar få lönsamhet i alla typer av projekt. En metod för att lyckas med detta är att i de fall det krävs, sälja

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

kommunens mark till ett lägre pris än det de får för byggande av bostadsrätter. Kommunen har all rätt att sälja mark billigt för att nå upp till de mål kommunen har satt, bara det motiveras tydligt. Här vill vi poängtera att det naturligtvis sker i viss omfattning och att många kommuner gör ett bra jobb med att försöka lösa problemet med bostadsbristen. Tyvärr har vi även stött på en del fall där kommuner agerat tvivelaktigt i sina markanvisningsavtal vilket gör att vi vill lyfta fram ämnet. Vi tycker att en fungerande bostadspolitik inte handlar om att maximera byggandet under de perioder då det är lönsamt. Det handlar snarare om att ha ett kontinuerligt byggande i alla tider där kommunen, genom att ha ett transparent och välfungerande markanvisningssystem, kan styra ett långsiktigt byggande som gynnar alla.

10 Källor

Litteratur

Kalbro, T., & Lindgren, E. (2010). *Markexploatering* (4., [rev.] uppl.. ed.). Stockholm: Norstedts juridik.

Persson, E. (2013) *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*. Stockholm: Fastighetsnytt Förlags AB

Nordlund, B. (2012) *Marknadsmässiga avkastningskrav och allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*. Karlstad

Geltner, D., Miller, N., Clayton, J., Eichholtz, Piet. (2007) *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. 2 upplagan. Mason Ohio: OnCourse Learning

Frank, R., & Cartwright, E. (2010). *Microeconomics and behaviour*. Maidenhead: McGraw Hill Education.

Berk, J., & Demarzo, Peter M. (2007). *Corporate finance* (The Pearson series in finance). Boston: Pearson.

Rapporter

Caesar, C., Kalbro, T., Lind, H., & Sverige. Finansdepartementet. (2012). *Bäste herren på täppan? : En ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar* (Rapport till Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi ; 2013:1). Stockholm: Finansdepartementet, Regeringskansliet : Fritze [distributör]

Lindahl, Lars-Åke. (2017) *Spelteori*. Uppsala: Matematiska institutionen,

Svensk Standard. (2009) *Area och volym för husbyggnader - Terminologi och mätregler*, SS 21052

Eklund, E. och Pedersen, K. (2013) *Ny lag om olagligt statligt stöd – hur hanteras de ökade riskerna?*. Stockholm: Ny Juridik 2:13

Bergqvist, D & Andersson, P. (2016) *Från markplätt till byggrätt – vem prickar rätt?*, Lund: LTH

Vujičić, M. (2010) *Försäljning av kommunal mark med byggrätt*, Lund: LTH

Offentliga tryck

Prop. (2013/14:126) *En enklare planprocess*.

Lag om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler SFS 2013:388. Lag om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler. Stockholm: Näringsdepartementet

Stockholm Stad. (2016), *Markanvisningspolicy 2015*

Internet

Boverket. (2015b) *Detaljplanprocessen*, <http://www.boverket.se/sv/PBLkunskapsbanken/detaljplan/detaljplanprocessen/utokat-forfarande/> [Hämtad 2017-03-15]

Göteborg Stad. (2017) *Markanvisningar i Göteborg Stad*.
https://goteborg.se/wps/portal/start/byggande--lantmaterioch-planarbete/kommunens-planarbete/plan--och-byggprojekt!/ut/p/z1/hYtBCsIwEEXP0hPMRENS16nQYifYigWb2ZRZlaCNotKFpzcXEP_qP_77wDACJ1njLO94T3LLHNhMvWpPZaUcds2uxsNAfX0k3yFpuPwTOM_4Iw4h5L-d9KZB1WpFpaksOk_7rSFryFs4AwOv8SUQFnleJeWeYprhsYyfwRXFF_7IHGQ!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/ [Hämtad 2017-03-15]

11 Bilagor

11.1 Bilaga 1

Täby Kommun

Hur fördelar sig sättet att anvisa mark?

Täby använder sig nästan bara av markanvisningar med anbud. I Täby Park användes en metod där gestaltningen också vägs in i form av viktning vilket gör att det högsta priset inte alltid vinner. I detta projekt var gestaltning 25%, hållbarhet 25%, anbud 40% och genomförbarhet 10%. Direktanvisning är relativt nytt och är mer tänkt som ett komplement till exploatörer som behöver mark i närheten av sin egen mark. Det används alltså bara av praktisk själ där det gäller mindre markområden. Täby säger att de aldrig skulle direktanvisa mark bara för att en byggherre anmäler intresse för ett markområde. I alla stora projekt används anbudsförfarande för att tilldela markanvisning, annars minskar möjligheterna att ställa krav.

Hur ofta drar sig byggherrar ur ett markanvisningsavtal innan det slutgiltiga avtalet är skrivet?

Det har bara hänt en gång. En byggare gick in med högt bud och tilldelades markanvisningen. Dåliga kalkyler och ändrade krav på trygghetsbostäder gjorde att byggaren inte kunde få ihop kalkylen och fick dra sig ur. Kommunen hittade en annan aktör att jobba med. Generellt är det mycket negativt för en aktör att dra sig ur ett markanvisningsavtal. Det kommer medföra att det blir mycket svårt att få nya projekt även i andra kommuner då de ofta har god kontakt med varandra och ”ryktet går”.

Hur ofta drar ni er ur?

Täby har aldrig dragit sig ur ett markanvisningsavtal. Arbetet sker tillsammans med företaget och fungerar det dåligt pga. företaget sköter sig dåligt tycker Täby ej det är konstigt att dra sig ur. Frågan är också vad som menas med att dra sig ur. Om avtalstiden för markanvisningsavtalet löper ut på grund av inaktivitet hos byggaren är det knappast kommunen som dragit sig ur bara för att tiden gick ut.

Prestigeprojekt tilldelas genom markanvisningstävling? Eller hellre direktanvisning till någon byggherre ni vet har fullföljt sina tidigare projekt?

Täby ser ingen anledning till att direktanvisa mark. Bättre att använda sig av markanvisningstävlingar med anbud för att få in rätt pris.

Vem värderar marken?

Täby tar in extern värderare som gör en värdering innan marken går ut på anbud. Täbys erfarenhet är att värderingen sällan stämmer överens med slutbudet och att det nästan alltid blir lägre. Vid ett tillfälle blev slutsumman 100 miljoner mer än värderingen blev, vilket tydligt visar på att det inte går att lita blint på värderingen, även fast den är utförd av utomstående värderare. Byggrättsvärdering är generellt mycket svårt vilket gör att värderare kan missa rejält när det ska göras.

Hur ser ni på anbudsprocessen?

Markanvisningstävlingar tillsammans med anbud fungerar mycket bra. Det ger kommunen en bra möjlighet att styra byggandet i den riktning de vill. Genom att alla också lägger ett anbud får man bra koll på markpriset och risken att den säljs till underpris minimeras. För att få fram det bästa alternativet sett till pris och gestaltning viktas alla de faktorer som kommunen kräver. Den som kommer in med det högsta totala värdet vinner tävlingen. Detta ger kommunen stor valmöjlighet, samtidigt som det gynnar konkurrens. Bäst förslag vinner. Nackdelen är den samhällsekonomiska biten där alla byggherrar måste lägga mycket resurser på varje förslag utan att säkert veta om det kommer ge något. Kostar även kommunen mycket att utvärdera alla förslag. I det stora sammanhanget är detta ändå inga stora pengar utan något som de flesta har råd med. Tidaspekten är kanske det mest negativa då det ofta tar lång tid med markanvisningstävlingar.

Vad gäller mindre företag ser de ingen generell trend att de ofta budar över andra. Men de håller med om att det förekommer ganska ofta. Vad är ett litet bolag också? En anledning till överbudet kan vara att för små företag är investeringen på markanvisningsförslaget större än för stora bolag vilket gör att de vill försäkra sig om att de inte ligger lågt. Detta gör också att de deltar i färre tävlingar och satsar hårdare på de tävlingar de är med i. Stora aktörer är med på nästan allt och lägger sällan bud som kraftig överstiger de andra buden.

Om man inte utför anbudsförfaranden finns det en risk att ortspriset blir bristfälligt?

Tävlingarna ger bra uppfattning om marknadsvärdet. Värderingar som görs innan anbudstävlingarna ligger ofta lågt och är inte det värde byggaktörer är beredda att betala. Eftersom värderarna oftast tittar på ortspriset borde det betyda att risken för att ortspriset blir sämre utan anbudsförfaranden är stor.

60 av 83 byggherrar tycker inte att markanvisningssystemet är transparent

De håller med om att det skiljer mycket mellan kommunerna vilket naturligtvis gör att transparensen minskar. Varje markanvisningstävling är unik men kraven är mycket tydliga, borde inte vara svårt att förstå vad kommunen vill med en tävling. En faktor kan vara tävlingsbedömningen som är sekretessbelagd. Det gör att byggherrarna inte vet hur bedömningarna görs under processen. Däremot ser de ett betydligt större problem med direktanvisning. Där kan det upplevas som mer godtyckligt vem som får marken.

75 av 83 byggherrar tycker god relation till politiker och tjänstemän är av stor betydelse för att tilldelas mark

Återigen ett problem som uppkommer i större utsträckning vid direktanvisning. Risken för att en person på kommunen skulle kunna sitta och själv bestämma vem som ska bygga är inte stor. En markanvisning ska igenom många händer på kommunen och skrivs ofta på av politiker. Om markanvisningarna skulle börja tilldelas jävigt skulle det upptäckas fort. Markanvisningstävlingarna gör att relationen till politiker och

tjänstemän spelar mindre roll. Det blir också betydligt tydligare vem som borde tilldelas markanvisningen.

Stockholm kommun

Hur fördelar sig sättet att anvisa mark?

Statistik över hur många markanvisningar och vilka som avgjordes med tävling kan inhämtas från hemsidan. 2016 användes markanvisningstävling 20 av 95 gånger (21 %) vilket är representativt för tidigare år.

Hur ofta drar sig byggherrar ur ett markanvisningsavtal innan det slutgiltiga avtalet är skrivet?

Det händer väldigt sällan. I närtid finns det bara ett fall i Stockholm där ett bolag drog sig ur en markanvisning för småhus i Hässelby. Kalkylen gick inte ihop och de var tvungna att dra sig ur. Stockholms kommun ser det också som negativt för byggherrar att dra sig ur markanvisningsavtal och att det kan resultera i att det blir svårare att få nya markanvisningsavtal. I dagsläget är det så många som vill bygga att det inte finns någon idé att lägga tid på oseriösa aktörer. Däremot ska det noteras att när marknaden är så het som den är idag kommer nog ingen dra sig ur. Markvärdena har stigit så pass mycket under processen att kalkylerna alltid går ihop, även fast man lagt ett högt bud. Det blir intressant att se vilka aktörer som klarar att genomföra sina projekt i en sviktande marknad. Då lär det bli betydligt vanligare att byggherrar drar sig ur.

Hur ofta drar ni er ur?

Det händer ytterst sällan. Avtalen är på två år och ofta drar det ut på tiden. Då omförhandlas avtalet och tiden förlängs. Om det skulle uppstå att byggherren bevisligen missköter sitt åtagande och processen drar ut på grund av dåligt genomförande kan kommunen välja att inte förlänga avtalet. Det är inte samma sak som att dra sig ur. Även här blir det en annan fråga när marknaden vänder och marginalerna krymper.

Prestigeprojekt tilldelas genom markanvisningstävling? Eller hellre direktanvisning till någon byggherre ni vet har fullföljt sina tidigare projekt?

Det är lite olika. När kommunen verkligen har krav på utformning passar tävling bra. Då får man in många förslag och kan därmed påverka utformningen av området. Vid stora projekt där det handlar om mycket pengar är det bättre att tilldela genom direktanvisning då det viktigaste är att få dit en bra aktör som man vet levererar det som avtalas. Det är inte ovanligt att vissa projekt i Stockholm uppgår till 1 miljard kronor och då vill man inte testa någon ny mindre aktör. Det är bättre att de tilldelas något mindre i början för att komma in på marknaden och visa att man kan genomföra projekt på ett bra sätt.

Vem värderar marken?

Värderingsenheten på Stockholms kommun sköter all värdering. De klassas som oberoende part genom domstolsbeslut och följer därmed EU-förordningen om oberoende part ska värdera kommunens mark. Stockholm anser de har bra koll på

markvärdet i kommunen men att det blir svårare när marknaden sticker iväg som den gjort de senaste 10 åren.

Hur ser ni på anbudsprocessen?

Stockholms kommun använder sig inte så ofta av anbudsförfarande då de hellre vill lägga fokus på utformningen av projekten. Däremot är det viktigt att genomföra några anbudstävlingar med jämna mellanrum för att få en indikation om var marknadsvärdet är på väg. Utan några anbud skulle det bli väldigt svårt att värdera marken. Därför finns det absolut ett behov av att få en ”avstämning” med jämna mellanrum. Annars finns en definitiv risk att värderingarna skulle bli sämre med tiden och att marken säljas till felaktigt pris.

I större projekt där tävlingsförfarande används finns det ofta ett krav att de deltagit i tidigare projekt för att minska risken för oseriösa aktörer som budar sig in. Det har noterats att det ofta förekommer överbud från mindre aktörer. Det kan bero på oerfarenhet i form av dåliga interna värderingar men även att de vill ta sig in på marknaden. Därför granskas även bolagen av externa revisionsbolag för att kontrollera att de har de ekonomiska förutsättningarna att genomföra projektet. Med det sagt ska man inte stirra sig blind på det högsta budet då det finns en risk att det är ett överbud. Istället är det mer intressant att titta på vad de stora bolagen har budat då de ofta ligger nära varandra och en bit lägre. Snittet av de buden kan ge en god uppfattning om det riktiga priset och blir ett bra referensmaterial för kommande värderingar.

Om man inte utför anbudsförfaranden finns det en risk att ortspriset blir bristfälligt?

Frågan är till det mesta besvarad ovan. Det finns absolut en risk att ortspriset blir sämre och Stockholm hade inte alls haft samma trygghet i sina värderingar utan anbudsförfarandet.

Sundbyberg kommun

Hur fördelar sig sättet att anvisa mark?

Sundbyberg använder sig mest av direktanvisningar. De har inte gjort något anbudsförfarande med bara pris utan ibland någon tävling där kvalitet och utformning är centralt. Uppskattningsvis är det ungefär 95% direktanvisningar och 5% markanvisningstävling.

Hur ofta drar sig byggherrar ur ett markanvisningsavtal innan det slutgiltiga avtalet är skrivet?

Byggherre har aldrig dragit sig ur ett markanvisningsavtal.

Hur ofta drar ni er ur?

Ibland går avtalet ut, då väljer kommunen att inte förnya avtalet om byggherren missköter sina åtagande. Det är alltså inte samma sak som att dra sig ur avtalet. Sundbyberg drar sig sällan ur korta avtal, men har dragit sig ur ett långt avtal på 15 år med fem stora byggherrar som hade avtal på stora mängder mark.

Prestigeprojekt tilldelas genom markanvisningstävling? Eller hellre direktanvisning till någon byggherre ni vet har fullföljt sina tidigare projekt?

Tävlingar lämpar sig bättre på attraktiva lägen där särskilda krav på utformning ställs. Det har bara gjorts två stycken under senaste tiden.

Vem värderar marken?

Konsulter, utomstående värderingsbyråer. Värdet varierar beroende på krav. Sundbyberg har alltid använt externa väletablerade fastighetsvärderare till sina värderingar. Tomträttsavgälder används på gamla bostadsrätter och verksamheter.

Hur ser ni på anbudsprocessen? Vinner små bolag ofta?

Sundbyberg har inte sett att småbolag budar högt, men det beror mest på att Sundbyberg inte haft anbudsförfarande. Däremot borde man dela in stora projekt i mindre projekt för att kunna dela ut till fler. Det borde också gynna små aktörer då det kan vara svårt för dem att ta sig an stora projekt. Stora projekt ges ofta till större bolag då de har bättre förutsättningar att genomföra projekten på ett bra sätt. Även att anvisa mark när detaljplanen är färdig kan gynna de mindre bolagen.

Om man inte utför anbudsförfaranden finns det en risk att ortspriset blir bristfälligt?

Sundbyberg är en liten och kompakt kommun vilket gör att marken är relativt lätt att värdera. Vi anser att vi har god kunskap om vårt ortspris utan anbudsförfarande. Kan tänka att det finns kommuner som har svårare då de är större och med fler olika områden. Man bör inte tolka bud som är överdrivet höga som marknadsvärden.

60 av 83 byggherrar tycker inte att markanvisningssystemet är transparent

Det är ett problem att byggherrar tycker kommuner ställer olika krav. Sundbyberg tycker inte att det skiljer mycket mellan kommunerna utan att det finns många likheter i avtalen. Problemet kanske ligger mer i exploateringsavtalen än markanvisningsavtalen.

75 av 83 byggherrar tycker god relation till politiker och tjänstemän är av stor betydelse för att tilldelas mark

Anser inte att detta har så stor betydelse utan beror på projektet. Vi äger inte så mycket av marken i kommunen. Så vem som får bygga styr den som äger marken, typ Vasakronan. Det är lika intressant att titta på hur de privata bolagen tilldelar mark till varandra.

Uppsala kommun

Hur fördelar sig sättet att anvisa mark?

Uppsala kommun tillämpar som huvudregel konkurrensutsättning av kommunal mark för exploatering med undantag för tomtmark för verksamheter etc. i industriområden där det handlar om att tillgodose det lokala näringslivets utvecklingsbehov. De konkurrensförfaranden som genomförs kan ske på olika sätt. Det vanligaste sättet är öppna markanvisningstävlingar med utvärdering av kvaliteter i inlämnade projektförslag, genomförandeförmåga, betalningsförmåga etc. Vad gäller exploateringsprojekt för bostäder är en kvalificerad gissning att kanske 95 % sker genom konkurrensutsättning. I flertalet av dessa har kommunen tillämpat fasta markpriser utifrån en värdering och konkurrensutsatt marken på andra bedömningsgrunder än på markpris.

Är markanvisning en option?

En markanvisning i Uppsala kommun är en option som ger det bolag som har tilldelats anvisningen ensamrätt att förhandla med kommunen om köpeavtal för genomförande av exploatering inom ett explicit markområde under en viss tidsperiod. Vanligtvis fastslås markpriset i samband med markanvisningen, uttryckt i kronor per kvadratmeter kommande byggrätt (kr/kvm ljust BTA) samt beläggs med ett index. Villkoren fastslås i ett tidigt markanvisningsavtal vanligtvis tvåårigt.

Innan köpeavtalet är tecknat finns det mycket som kan ändras. Förhandlingsutrymmet minskar såklart men både aktören och kommunen har en möjlighet att dra sig ur. Priset kan också omförhandlas då markanvisningsavtalet löper ut. Kommunen kan välja att leta en ny köpare om aktören säger att det inte går att få ekonomi i det. Däremot har ingen aktör under de senaste åren hoppat.

Hur ser du på anbudsprocessen?

Det kan finnas en risk att företag som försöker etablera sig på marknaden går in i anbuds-förfaranden med väldigt höga bud som de omöjligt kan göra särskild hög vinst på. Anledningen kan vara att de vill etablera sig på marknaden och är beredda att ta en möjlig förlust för att "komma in i systemet". Det kan vara bra i mindre omfattning för att hålla ortspriset uppdaterat men riskerar att försvåra eller fördröja genomförandeprocessen i enskilda projekt i samband med att de bolag som lagt de höga anbuderna ska fatta sina slutliga igångsättnings- och investeringsbeslut.

Vem värderar marken?

I de fall då kommunen tillämpat en fast prissättning i markanvisningstävlingar, dvs att kommunen angivit markpriset så sker det alltid utifrån en markvärdering som beställs från konsult och utförs av en certifierad värderingsman. I de fall då byggbolag och fastighetsutvecklare själva fått ange ett anbud i form av ett markpris får kommunen i regel ut ett högre markpris från anbudsgivarna.

Om man inte utför anbudsförfaranden finns det en risk att ortspriset blir bristfälligt?

Kommunen är långt ifrån den enda aktören inom kommunens gränser som säljer mark för exploatering så det finns en stor palett av transaktioner att basera ett ortspris på alldeles oavsett om kommunen utför anbudsförfaranden eller ej.

**60 av 83 byggherrar tycker inte att markanvisningssystemet är transparent
75 av 83 byggherrar tycker god relation till politiker och tjänstemän är av stor betydelse för att tilldelas mark**

Uppsala kommuns målsättning är att så långt det går inom ramen för gällande regelverk vara transparenta kring hur kommunens system med markanvisningar ser ut. Dels genom kommunens markanvisningsriktlinjer och genom de konkurrensutsättningar som genomförs som är öppna och annonseras till alla aktörer. En del av den brist på transparens som uttrycks i påståendena ovan kan bottna i att olika kommuner tillämpar olika system för hur markanvisningar genomförs. Det är viktigt för samtliga aktörer på marknaden, även för kommunen, med en god relation till sina affärspartners. Vid den konkurrensutsättning av mark som sker hos Uppsala kommun så tas inte någon hänsyn till personliga relationer, där granskas anbud, företagets genomförandeförmåga, projektförslag etc. Men det ser naturligtvis annorlunda ut för kommuner som tillämpar ett stort mått av direktanvisningar.

Mölnadal kommun

Hur fördelar sig sättet att anvisa mark?

Mölnadal har exploaterat mycket mark den senaste tiden där marken inte ägs av kommunen. Mölnadal äger mycket mark i kommunen men för tillfället är det förtätning som är prioritet och där äger man inte lika mycket mark. Det har genomförts några markanvisningar genom direktanvisning i de centrala delarna. En tävling genomfördes i ett område där en byggherre var tvungen att hoppa av ett projekt där detaljplanen var klar. Då genomfördes en tävling på den befintliga detaljplanen för att hitta någon som kunde genomföra projektet. Totalt sett har ett tiotal markanvisningar skett de senaste åren där majoriteten varit direktanvisning.

Hur ofta drar sig byggherrar ur ett markanvisningsavtal innan det slutgiltiga avtalet är skrivet?

Hände som sagt i ett fall. Detta skedde i samband med finanskrisen och var i slutändan oundvikligt. Mölnadal tycker byggherren gjorde vad de kunde och håller inte detta emot dem i dagsläget. Däremot om någon medvetet skulle utnyttja kommunen eller missköta sig med projekten är det troligt att de skulle få svårare att få nya projekt.

Hur ofta drar ni er ur?

Har hänt vid minst ett tillfälle. En detaljplan men flera intresserade aktörer drog ut på tiden på grund av överklaganden. När förhandlingarna startade ville kommunen ha ett pris som byggherren tyckte var fel. Kommunen hotade med att dra sig ur och hitta någon annan vilket byggherren förmodligen inte tog på allvar. När tiden löpt ut

förnyade inte kommunen avtalet och sålde marken till en aktör som var beredd att betala det kommunen begärt.

Prestigeprojekt tilldelas genom markanvisningstävling? Eller hellre direktanvisning till någon byggherre ni vet har fullföljt sina tidigare projekt?

Inte skett några sådana tävlingar i Mölndal. Bara det som nämndes tidigare vilket fungerade bra. Hittills har det mesta direktanvisats. Politikerna styr hur Mölndal ska anvisa sin mark. Situationen med flyktingfrågan och bristen på bostäder gör att kommunen tar till speciella åtgärder för att lösa problemen. Kan vara att de väljer att direktanvisa marken till någon om du lovar att bygga speciella boenden och så vidare.

Vem värderar marken?

Mölndal har inte sina egna värderare då de inte har de volymerna av försäljningar att det är lönsamt. Därför sker externa värderingar av certifierade värderare. Det finns både fördelar och nackdelar med att anlita konsulter. Fördelen kan vara att vid förhandlingar med byggherren är det bra att ha med sig en oberoende värdering. Nackdelen är att värderare ofta har sämre koll på byggrättsvärdering och utgår oftast från ortspriset. Om ortspriset är eftersatt kommer alltså inte problemet med prissättning lösas bara för att någon extern värdering kommer in.

Hur ser ni på anbudsprocessen? Vinner små bolag ofta?

Eftersom Mölndal inte genomfört några rena anbudsförfaranden på senaste tiden är det svårt att säga säkert. Genomförda köp är alltid det bästa att titta på. Annars måste andra metoder användas och då finns en risk att många schablonsiffror används som gör värderingen osäker. När två värderingar står mot varandra utan att det finns objekt att jämföra mot blir det svårt att förhandla. Vad gäller små bolag har det inte hänt i Mölndal men det låter troligt att det är en risk.

Om man inte utför anbudsförfaranden finns det en risk att ortspriset blir bristfälligt?

Det finns absolut en risk att ortspriset blir sämre och sämre. Att ta fram ett marknadsvärde är svårt oavsett vilket gör att alla metoder som underlättar värderingen borde genomföras. Därför borde anbudsförfaranden genomföras med jämna mellanrum för att ha ett material att jämföra mot. Speciellt då de flesta värderingarna görs mot ortspriset.

60 av 83 byggherrar tycker inte att markanvisningssystemet är transparent

Så kan det säkert vara då det skiljer sig mellan kommunerna. De stora väletablerade företagen brukar inte ha några problem medans de mindre nog har det svårare. Kommuner ska alltid jobba på att bli bättre på att få ut sin information också.

75 av 83 byggherrar tycker god relation till politiker och tjänstemän är av stor betydelse för att tilldelas mark

Om man missköter sig finns det absolut en risk att kommunen håller det emot företaget. Åt andra hållet ska det inte finnas några fördelar då det är av största vikt att kommunen agerar opartiskt.

Nacka kommun

Hur fördelar sig sättet att anvisa mark?

De senaste två åren har flera större tävlingar gjorts där området har delats in i ett flertal kvarter. Detta för att ge fler aktörer en chans att få bygga i Nacka. I nya områden har det till en början avgjorts på anbudstävling och senare gått vidare med gestaltningsförslag. Det har skett en direktanvisning den senaste tiden och det gjordes i ett mindre område där speciella boenden skulle byggas. En direktanvisning är också pågående. Det har sett ungefär lika ut tidigare men då har det varit mindre strukturerat. På ett ungefär är det 90% tävling där anbud ingår och resten direktanvisning.

Hur ofta drar sig byggherrar ur ett markanvisningsavtal innan det slutgiltiga avtalet är skrivet?

Aldrig hänt under den senaste tiden. Vore mycket märkligt då marknaden är så het som den är. Skulle någon missköta sig grovt och dra sig ur på vaga grunder skulle det bli svårt för dem att få markanvisningar i Nacka igen.

Hur ofta drar ni er ur?

Nacka tycker att kommunen kan välja att inte förlänga ett avtal om byggherren missköter sig. Det har däremot inte hänt på väldigt länge då de inte haft några större problem med sina byggherrar den senaste tiden. Nacka tycker inte att man kan dra sig ur ett avtal på lösa grunder utan bara i de fall där byggherren missköt sig eller att det gått så pass lång tid att avtalet inte längre är aktuellt.

Prestigeprojekt tilldelas genom markanvisningstävling? Eller hellre direktanvisning till någon byggherre ni vet har fullföljt sina tidigare projekt?

Som tidigare nämnt sker det mesta genom olika former av tävling nuförtiden. En tävling som avgörs på gestaltning och utformning passar bra för speciella områden där många vill bygga. Nacka genomför idag en tävling som kräver omfattande skisser och ritningar som kommuninvånarna också får vara delaktiga igenom att förslagen visas på hemsidan. Det man ska veta är att tävlingar av det här slaget är mycket kostsamma för både kommunen och byggherrarna vilket gör att de inte ska användas för ofta. Processen tar också lång tid vilket naturligtvis också talar emot för omfattande tävlingar. Direktanvisning passar bra i vissa fall då det går betydligt snabbare att genomföra. Däremot kan det bara ske under förutsättning att man har bra koll på markvärdena i kommunen och området som ska anvisas. Därför är det viktigt att det finns referensprojekt som ger en bra prisbild på marken så den inte säljs till fel pris.

Vem värderar marken?

Nacka har en egen markgrupp som gör interna värderingar till olika projekt. De är inte oberoende värderare som t.ex. Stockholm har vilket gör att deras material kan inte användas vid försäljning. Då används istället externa certifierade värderare för att säkra att värderingen är oberoende. Här ska påpekas att det inte betyder att den externa värderingen alltid ger marknadsvärdet och därmed fråntar kommunens ansvar att sälja marken till ett marknadsmässigt pris. Men värderingen utgör en lägre gräns. En

värderingsbyrå har också svårt att värdera byggrätter om det inte skett några jämförelseköp i närtid.

Hur ser ni på anbudsprocessen? Vinner små bolag ofta?

Anbudsförfarande är helt nödvändigt för att kunna veta vad det marknadsmässiga priset på kommunens mark är. Däremot ser Nacka många nackdelar med förfarandet som måste tas i beaktande. Ett problem är mycket riktigt att små bolag ofta går in och budar betydligt högre än de stora bolagen. Varför de gör så kan bero på flera anledningar. En anledning kan vara att de vill ta sig in på marknaden och visa att de också kan genomföra projekt. Ett annat större problem är att de kanske gör sämre värderingar där de spekulerar mycket på uppgång. Dagens marknad har gjort att kalkylerna går ihop men när den tillslut vänder kommer dessa glädjekalkyler inte gå ihop längre. Då finns det en stor risk att dessa bolag kommer behöva hoppa av projekt vilket skadar dem själva och kommunen. Nacka har vid ett tillfälle, där det slutliga budet var så pass mycket högre än de andra, funderat på om de kan välja att gå vidare med det näst högsta budet istället. Budet skiljde sig helt enkelt så pass mycket att de kände att det var osäkert om projektet skulle genomföras. Efter att ha rådfrågat jurister och andra kunniga i området kom de fram till att det skulle bli svårt att välja bort det högsta budet då detta var förutsättningarna innan tävlingen. Därför gick de vidare med den aktör som lagt det högsta budet och hittills har det inte varit några problem. För att slippa detta problem har Nacka försökt att gå ifrån den rena budgivningen då detta leder till mycket spekulation och liten möjlighet för kommunen att välja den som kommit med det bästa förslaget.

Om man inte utför anbudsförfaranden finns det en risk att ortspriset blir bristfälligt?

Ja absolut. Det är mycket svårt att veta vad marknadsvärdet på byggrätter är och kan egentligen bara lösas genom att det kontinuerligt sker många försäljningar där priset är avgörande. Tydligast visas detta genom att priset per ljust BTA i Nacka uppskattades till 12000kr innan de gick ut med sin första stora tävling 2015. Där slutade priset tillslut på 18000kr för flera delar av området. Nu två år senare när flertalet tävlingar genomförts stämmer värderingarna som görs innan tävlingarna bra överens med slutpriset. Något som tydligt visar att värderingarna blir bättre av anbudsförfarandet. Sen är frågan hur anbuden ska analyseras. Som vi tidigare nämnde är sällan det högsta budet nödvändigtvis det rätta markvärdet utan ofta innefattar den värderingen mycket spekulation och andra faktorer. Tittar man istället på mittenpartiet av anbuden där de stora bolagen ligger får man nog en bättre bild av marknadsvärdet. Här håller Nacka också med om att det förmodligen är så att de stora bolagen lägger sig något lågt för att kunna använda det priset vid en direktanvisningsförhandling. Att företagen har olika strategier för att komma åt kommunens mark till ett så bra pris som möjligt ser Nacka inte som något stort problem. Det är bra att veta när man analyserar de stora bolagens anbud.

60 av 83 byggherrar tycker inte att markanvisningssystemet är transparent

Kommuner som direktanvisar mycket mark borde få större problem med sin transparens. Hur man än gör blir det i slutändan godtyckligt om vem som får direktanvisningar vilket gör att många bolag som inte tilldelas något känner sig utanför.

Nya aktörer hamnar i en svår sits när de inte tilldelas mark vilket leder till att de får försöka på annat sätt. T.ex. genom att lägga väldigt höga bud i tävlingar. Nacka upplever att de försöker så gott de kan med sin transparens och att varje projekt ska vara lika för alla. Det är mycket därför de ofta använder sig av tävlingar i dagsläget.

75 av 83 byggherrar tycker god relation till politiker och tjänstemän är av stor betydelse för att tilldelas mark

Återigen en siffra som till viss del kan hänvisas till direktanvisning. De bolagen som inte tilldelas något upplever säkert att det är väsentligt att man har en god relation till politiker och tjänstemän.

Malmö

Hur fördelar sig sättet att anvisa mark?

2007-2016 tilldelades markanvisningar på följande sätt i Malmö:
Jämförelseförfarande 62 st, Direktanvisningar 44 st, Tävlingar 4 st.

Malmö använder sig av en markanvisningspolicy antagen 2007. Den har enligt kommunen fått bra omdöme från undersökningar av bland annat KTH. Policyn håller på att utvärderas och man funderar på vissa ändringar. I dagsläget är riktlinjen att inte vara prisledande vid försäljning av mark. Malmö har en ideologi som skiljer sig från exempelvis Stockholms.

Tre steg. Förvärvet är tredje steget. Först reservation, någon har en idé. Tror kommunen på idén får företaget en markreservation, ca 3-6 månader. Finns det en detaljplan tas beslutet av en tjänsteman. Om det däremot inte finns en plan så tas beslut av tekniska nämnden. Nästa steg är ett markanvisningsavtal där nästan allt är låst. Pris, tider och utförande. Markanvisningsavtalet skrivs oftast när planen är igång. Tredje steget är tomtlåtuppplåtelse eller förvärv.

Hur ofta drar sig byggherren ur ett markanvisningsavtal?

Har hänt en gång. Malmö tillämpar ett steg innan markanvisningsavtal som de kallar markreservation. Under 3-6 månader undersöker kommunen och byggherren projektet och sedan tar kommunen ett beslut om att skriva markanvisningsavtal. Markanvisningsavtalet skrivs ofta när planarbetet är igång, eller nästan halvfärdigt. Under markreservationen drar sig oftare byggherrar ur. Ofta mindre bolag, som inte klarar av tidsfaktorerna. De kan inte vänta med byggstart så länge som krävs.

Hur ofta drar sig Malmö kommun ur?

Endast om byggherren missköter sina åtagande. Aldrig hänt annars.

Prestigeprojekt tilldelas genom markanvisningstävling? Eller hellre direktanvisning till någon byggherre ni vet har fullföljt sina tidigare projekt?

Används i singularisprojekt, när det rör sig om en fastighet och en byggnad där gestaltning och upplevelsen av byggnaden är viktigt. Malmö Live är ett exempel.

Vem värderar marken?

Till 90% egna värderare. När köpare kräver det används externa. Eller när det handlar om andra specialfall.

Hur ser ni på anbudsprocessen?

Malmö använder knappt anbud själva. Har endast hänt i vissa tävlingar men det finns funderingar på att testa. Tycker det är ett bra sätt att kalibrera priset på.

Malmö anser dock att det är lätt att få tag på bra jämförelseobjekt då de själva är verksamma i många områden och staden är tät utan konkurrerande kranskommuner. Därför är det relativt enkelt att få en god uppskattning av markpriserna. Bland annat undersöks andrahandsmarknaden för att få en prisuppfattning. Däremot kan det vara svårt att hänga med när det sker snabba värdeökningar, särskilt då prisuppräknings i markanvisningsavtalen endast sker med indexuppräkning som inte är bunden till den kommersiella värdeökningen.

Är ert system transparent?

Jämförelseförfarande är transparent och används mest då det finns tillräckligt med intressenter. Tävlingar är också transparenta. Malmö har regelbundet möten med olika byggherrar för att utvärdera kommunens arbete. Markanvisningsdelen får väldigt få klagomål, medans andra delar får mer. Även om inte byggherrar vågar klaga i vanliga fall så borde klagomålen komma upp på dessa problemmöten då klagomål från andra områden kommer fram. Risken finns att man inte vill ifrågasätta metoderna för att få en sämre kontakt, vilket oroar en del bolag.

Är relationen med politiker och tjänstemän viktig?

Malmö försöker mixa vem som får bygga då de ger möjlighet för små, stora, nya och gamla företag att etablera sig i kommunen. Uppskattar bolag som stannar i kommunen och som uppfyller vad de lovat. Att ha bra referensprojekt är naturligtvis positivt. Missköter sig bolagen kan det straffas genom att nästa markanvisning tar längre tid att få. Typexemplet på ett dåligt genomförande är när ett bolag säljer vidare hyresrättsfastigheter för ombildning till bostadsrätter. En bra relation missgynnar såklart inte en byggherren. Motsatsen är sämre då en dålig relation till kommunen, pga. att byggherren misskött sig, påverkar denne negativt.

Göteborg

Den strategiska avdelningen, enheten för planering och utveckling. Arbetar innan detaljplanen. Tidiga skeden.

Hur fördelar sig sättet att anvisa mark?

Fastighetsnämnden beslutar alltid vem som tilldelas markanvisningen. För alla markanvisningsförfaranden så gäller kommunens markanvisningspolicys förutsättningskriterier. Projektspecifika kriterier brukar också förekomma.

I Göteborg så är jämförelseförfarande huvudmodellen när markanvisning ska ske. Då ska referensprojekt och enklare beskrivningar på projekttid redovisas. Ibland även enklare skisser. Dock är det inte ovanligt att aktören skickar in skisser även om det inte

behövs, eller skickar in arkitektskisser när det inte är ett krav. Detta kan vara en nackdel om skisserna t ex visar en annan bebyggelsestruktur än den kommunen önskar. Men oftast påverkar det inte slutresultatet alls.

Det näst vanligaste förfarandet är markanvisning genom direktanvisning. Direktanvisningen används oftast för att komplettera befintlig mark som redan en byggherre har tillgång till, men det kan även tillämpas i andra sammanhang om det finns särskilt starka skäl för det. Förra året anvisades ovanligt mycket mark genom direktanvisning.

Då och då används ett mer utförligt tävlingsförfarande. Ett exempel är ”Cirkus Lorensberg”-tävlingen. En och annan markanvisningstävling genomförs, där ett annat färskt exempel är en tävling för byggande av flerbostadshus i trä.

Göteborg anvisar huvudsakligen innan planen är färdig men det ska ändras så att mer anvisas till färdig plan för att gynna mångfald vid val av byggherrar. Detta då mindre bolag har lättare att genomföra ett projekt om tidshorisonten är kortare. De anser att det ibland kan finnas stora fördelar med att byggherren är med tidigt i processen pga. Göteborgs topografi.

Hur ofta drar sig byggherrar ur markanvisningsavtalet?

Kommer inte på något specifikt fall. Men mindre bolag har dragit sig ur någon gång. Har hänt att byggherrarna signalerar att ekonomin inte kommer gå ihop. Då kan eventuellt detaljplanen förändras så att andra hustyper tillåts. Det har hänt att ett bolag gått i konkurs.

Att dra sig ur är negativt och kommunen uppskattar inte när löften eller avtal bryts. Ett bolag hoppade av ett projekt en gång, då dröjde det länge innan de fick samarbeta med dem igen.

Har kommunen dragit sig ur?

Ja kommunen har dragit sig ur pga. byggnadsnämnden lagt ner detaljplanearbeten. Markanvisningen har även gått ut utan att förnyas, främst då byggherren inte visat intresse. Stark opinion från grannar och länsstyrelsen har också påverkat att transaktion av mark eller detaljplaner inte genomförts. När aktörer har varit problematiska så har det även övervägts om kommunen ska dra sig ur.

Hur tilldelas prestigeprojekt?

Det är hög kravnivå på prestigeprojekt. De kan tilldelas exempelvis genom jämförelseförfaranden med skisser eller i mer sällan fall genom tävlingsförfaranden. Vid större, svårare projekt påverkas valet mer av referens, rykte och ekonomi i företaget. Tydliga krav på ekonomi, kompetens och erfarenhet.

Vem värderar kommunens mark?

Bostäder: Oftast egna kompetensen inom värdering och förhandling. Ny prismodell ska i framtiden alltid ange pris i förväg vid anvisningen av mark för bostäder. Tidigare

började man förhandla i slutskedet. Då tog man ibland in externa om parterna var oense om värdenivån.

Kontor: Priset kan avgöras längre fram av externa värderingar, två till tre stycken olika värderingar.

Hur ser ni på anbudsprocessen?

Det har diskuterats om att det är bra att få använda sig av det emellanåt för att testa i flera projekt för att ge en rättvisa prisbild. Intressant att en tävling genomförts, överraskande resultat men svårt att dra några slutsatser om det verkliga marknadsvärdet från ett förfarande med budgivning.

Är markanvisningssystemet transparent?

Så som Göteborg arbetade tidigare var det bara direktanvisningar. Då var det inte lika transparent. Nu är det bättre och jämförelseförfarande används i större utsträckning. Detta eftersom kommunen började arbeta med att öka transparensen. Först började det anges lite smått vilka som kommit in med idéer och varför. Sen har det utvecklats och annonseras mer och mer. 2013 togs det fram gemensamma arbetssätt och omfattande utvecklingsarbete. Projektspecifika kriterier och tydliga motiveringar. Kommer dock fortfarande mycket frågor efter anvisningar och varför någon blev vald och någon inte.

11.2 Bilaga 2

Täby

Västra Roslags-Näsby

I området Västra Roslags-Näsby har en markanvisningstävling gjorts. Sista tiden för anbuderna att vara kommunen tillhanda var 12.00 den 22/4 2014. Om anbudet ansågs vara godkänt så avgjorde högsta betalningsviljan vinnaren. 20 stycken delområden auktionerades ut. Dessa områden kan ses i illustrationen nedanför. Av de totalt 14 områden som fick anbud valdes upplåtelseformen bostadsrätt i 13 och hyresrätt i 1 område. Där upplåtelseform fick väljas fritt så valdes bostadsrätt i 100% av fallen. Det enstaka området, 1C, med hyresrätt, var förbestämt som studenthyresrätter.



Anledningen till att sex områdena 1B, 1F, 1I, 1J, 3A och 3C inte fick några anbud alls gör vi ingen djupare analys på här. Vår analys berör bostadsrättsmarken.

Variationen av antalet anbud per delområde varierade mellan ett och åtta, med ett snitt på tre budgivare. Snittet på högsta buden landade på 8386 kr/kvm bta, medelbudet på 7033 kr/kvm bta och medianbudet på 6891 kr/kvm bta. Bud som inte uppfyllt tävlingens krav har vi bortsett från, då dessa aktörer får antas vara oseriösa. Högsta budet ligger i snitt 19.2% högre än medelbudet. I 13 av 13 fall vann högsta anbudet, i 12 av 13 fall vann högsta priset/kvm ljus bta.

Varje enskilt område kan anses vara ett eget förfarande. Nedanför redovisar vi resultatet av de 13 områden med bostadsrätter.

Delområde 1A

Delområde 1A fick in åtta godkända anbud. Buden varierade från 4436 till 8800 kr/kvm ljus bta. Med ett medel på 7126 kr/kvm och median på 7636 kr/kvm. Vinnande budet är 15,26% högre än medelbudet och 8,64% högre än det näst högsta budet. Vinnande bud är lagt av bolaget Tobin Properties.

Delområde 1D

Delområde 1D fick endast in ett anbud. Budet var godkänt och blev också det vinnande och låg på 6750 kr/kvm ljus bta.

Delområde 1E

Delområde 1E fick in tre bud med spridning från 5900 till 8500 kr/kvm ljus bta. Medelbudet på 6833 kr/kvm och medianen på 6100. Vinnande budet är 24,39% högre än medel och 39,34% högre än näst högsta budet. Vinnande bolag är Tobin Properties.

Delområde 1G

Delområde 1G fick in två anbud och är det delområde när totala anbudet för vinnande bud inte hade högst kr/kvm ljus bta. Vinnande förslaget innehöll alltså ett förslag där priset/kvm vägdes upp av att förslaget innehöll fler kvm ljus bta. Vinnande budet låg på 5000 kr/kvm ljus bta och det andra budet på 5950 kr/kvm. Vinnande anbudet var 16% lägre per kvm ljus bta än det andra budet.

Delområde 1H

Delområde 1H fick in fyra anbud. Betalningsviljan varierade från 5950 kr/kvm ljus bta till 11900 kr/kvm. Medelbudet låg på 7463 kr/kvm och medianbudet på 6000 kr/kvm. Vinnande budet var 59,5% högre än medel och 98,3% högre än näst högsta budet. Vinnande bud kom från Aros Bostadsutveckling AB.

Delområde 2B

Delområde 2B fick in fem anbud med betalningsvilja från 6000 till 11750 kr/kvm ljus bta. Medelbudet låg på 8417 kr/kvm och medianbudet på 7959 kr/kvm. Högsta budet var 39,6% högre än medel och 36,1% högre än näst högsta budet. Vinnare var E-Miren AB som har samma ägare som Aros Bostadsutveckling AB.

Delområde 2A

Delområde 2A fick in fyra anbud med spridning från 6000 till 11750 kr/kvm ljus bta. Medelbudet låg på 7712 kr/kvm och medianbudet på 6550. Vinnande bud var 52,4% högre än medelbudet och 78% högre än näst högsta budet. Vinnande bolag var Aros Bostadsutveckling AB.

Delområde 2D

Delområde 2D fick tre anbud med variation på betalningsviljan från 4000 till 8892 kr/kvm ljus bta. Medelbudet låg på 7180 kr/kvm ljus bta och medianbudet på 8639 kr/kvm. Vinstbudet var 23,8% högre än medel och 2,9% högre än näst högsta budet. Vinnare var Brf Blåbärriset 24/Svenska Andelshus/Okidoki.

Delområde 3B

Delområde 3B fick ett anbud på 7320 kr/kvm ljus bta. Budet lades av Veidekke.

Delområde 3D

Delområde 3D fick in tre anbud där betalningsviljan varierade mellan 1305 och 6408 kr/kvm ljus bta. Vinnande budet var 41,2% högre än medelbudet och 8,6% högre än näst högsta budet. Vinnaren var HSB.

Delområde 3E

Delområde fick in 2 anbud med betalningsviljan 1500 och 5799 kr/kvm ljus bta. Medelbudet och medianbudet ligger på 3646 kr/kvm och vinnande budet är 59,1% högre än medelbudet och 287% högre än näst högsta budet. Vinnande budet lades av HSB.

Anbudsområde 3F

Anbudsområde 3F fick endast in ett bud. På 8200 kr/kvm ljus bta och budet lades av Wästbygg.

Täby Park

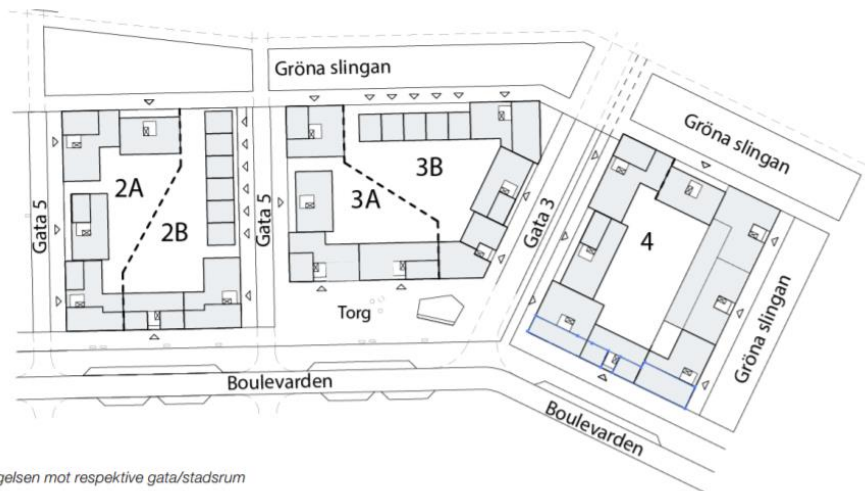
I centrala Täby ska en ny stadsdel ta form. Marken tas från den gamla galoppbanan som legat som en obebyggd ö i centrum av staden. (<http://xn--tbypark-5wa.se/visionen-om-tabby-park-sa-har-vill-vi-att-det-ska-bli/>) För att genomföra projektet anordnade kommunen en markanvisningstävling.

Förutsättningarna för den här tävlingen var lite speciella. Vinnaren blev utsedd efter ovanliga kriterier. Istället för att bara uppfylla givna grundförutsättningar och sedan utse vinnaren till den som budat högst eller endast gå på andra faktorer och sätta ett fast pris så valde Täby att vikta hur väl tävlingsbidragen uppfyllde olika kriterier. Bidragen utvärderades efter anbudssumman, genomförbarhet, gestaltning och hållbarhet. Där varje delkategori fick poäng från 1-10. Sen hade varje kategori också olika stor vikt, poängen från de olika kriterierna multiplicerades med en förutbestämd faktor. Anbudssumman med 40%, gestaltning med 25%, hållbarhet med 25% och genomförbarhet med 10%. Vilket ger att maxpoängen är totalt 10.

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar



Etapp 1, som tävlingen berör, har delat upp i fem områden. Fyra av dessa avsåg bostadsrätter och ett hyresrätter, område 4. Där bolagen fick lägga ett bud på varje område. Något som är väldigt intressant är att i endast ett av områdena vann högsta budet. I resterande delområden vägdes det lägre budet upp av de andra tre kriterierna och gav en sammanlagt högre poäng. Värt att notera är att ett av de lägsta buden ej heller vann.



Bebyggelsen mot respektive gata/stadsrum

Totalt fick tävlingen 46 olika anbud från 30 olika bolag på de fem olika områdena. 30 av buden lades på bostadsrättsområdena. Medelbudet för dem låg på 12 288 kr/kvm ljus BTA och medianen på 11 000 kr/kvm ljus BTA. Toppnoteringen låg på 18 000 kr/kvm ljus BTA. Vinnande bolag är en blandning av stora och mindre. Men högsta buden kommer ännu en gång från mindre välkända byggherrar.

Varje enskilt delområde med bostadsrätter och vad betalningsviljan var för dessa går igenom nedan.

Delområde 2A

Delområde 2A fick in nio anbud. Betalningsviljan varierade mellan 9700 och 18000 kr/kvm ljus bta. Medelbudet låg på 12944 kr/kvm och medianbudet 12722 kr/kvm. Högsta budet var 39,1% högre än medel och 9,1% högre än näst högsta budet. Hösta budet lades av Titania. Vinnande bidrag budade 14800 kr/kvm, det var tredje högst och lades av Wästbygg.

Delområde 2B

Delområde 2B fick in 11 anbud. Betalningsviljan varierade mellan 8511 och 18000 kr/kcm ljus bta. Medelbudet låg på 11633 kr/kvm och medianbudet på 11000 kr/kvm. Högsta budet var 54,7% högre än medelbudet och 16,1% högre än nästa högsta budet. Vinnande bidrag budade 13365 kr/kvm, det var tredje högst och lades av HSB.

Delområde 3A

Delområde 3A fick in sex anbud. Med ett spann på betalningsviljan mellan 9760 och 18000 kr/kvm ljus bta. Medelbudet låg på 12760 kr/kvm och medianbudet på 11125 kr/kvm. Högsta budet var 41,1% högre än medel och 9,1% högre än näst högsta budet. Högsta budet lades av Titania. Vinnande bidrag budade 16500, vilket var näst högst och lades av SSM.

Delområde 3B

Delområde 3B fick in 4 anbud med betalningsvilja från 9200 till 18000 kr/kvm ljus bta. Medelbudet låg på 11825 kr/kvm och medianbudet på 10050 kr/kvm. Högsta budet var 52,2% högre än medel 79,1% högre än näst högsta budet. Vinnande bidrag var högsta budet och lades av Titania.

Nacka

Nybackakvarteret

Nacka kommun anordnade under maj en anbudstävling för området Nybackakvarteret. Området delades upp i två delar, vilket visas i illustrationen nedanför. Delområde 1 med hyresrätter och delområde två med fri upplåtelseform, vilket i slutändan blir bostadsrätter. Delområdet med bostadsrätter är det området som är intressant. Tävligen avslutades 16.30 den 3 juni 2016.



Flygfoto över Orminge centrum. Nybackakvarteret utmärkt med röd linje.



Situationsplan från anbudsinvjudan över Nybackakvarteret. Rödmarkerat område är anbudsområde 2.

(Bilder tagna från kommunens utvärdering av tävlingen)
För delområde två inkom 21 bud. Högsta anbudet var på 15100 kr/kvm ljus bta. Medelbudet låg på 9040 kr/kvm och median på 8500 kr/kvm. De tre högsta anbuden

kom från mindre kända aktörer. Medans alla stora etablerade bolag la bud som ligger runt medel.

Det högsta och vinande budet på 15100 kr/kvm lades av Nokon Bostad AB. Budet var 67,1% högre än medelbudet och 18,9% högre än det näst högsta budet.

Göteborg, Cirkus Lorensberg

Göteborgs kommun anordnade 2016 sitt först förfarande någonsin där vinnaren i slutändan avgjordes av betalningsviljan. Fastigheten som tävlingen berör är den centralt belagda Lorensberg 706:32, som ligger i korsningen Berzeliigatan och Södra vägen. Ur bostadssynpunkt är det ett av Göteborgs topplägen. Tävlingen berör 13 000 kvm ljus bta varav 30% ska vara hyresrätter och 70% bostadsrätter. Vinnaren av tävlingen är den som är godkänd på alla tävlingskriterier och lägger det totalt högsta budet.

14 bolag lämnade anbud, av dessa hade endast sju uppfyllt alla tävlingskraven. Buden från dessa sju varierade från 137 800 000 kr till 260 520 000 kr. Vinnaren var Serneke som bjöd 15 000 kr/kvm ljus bta för hyresrätter och 22 200 kr/kvm ljus bta för bostadsrätter. Värt att notera i Sernekes bud är att budet på hyresrättsdelen var nästan 7000 kr högre per kvm ljus bta än nästa högsta budet på hyresrätter. Samtidigt som budet på bostadsrätterna bara var det tredje högsta. Vi är intresserade av budet på byggrätterna för bostadsrätter och där låg medelbudet, endast godkända bidrag medräknade, på 19 772 kr kr/kvm ljus bta och medianbudet 20 100 kr kr/kvm ljus bta. Toppbudet var 25 002 kr kr/kvm ljus bta och lägsta 13 000.

Stockholm

Kista Gård

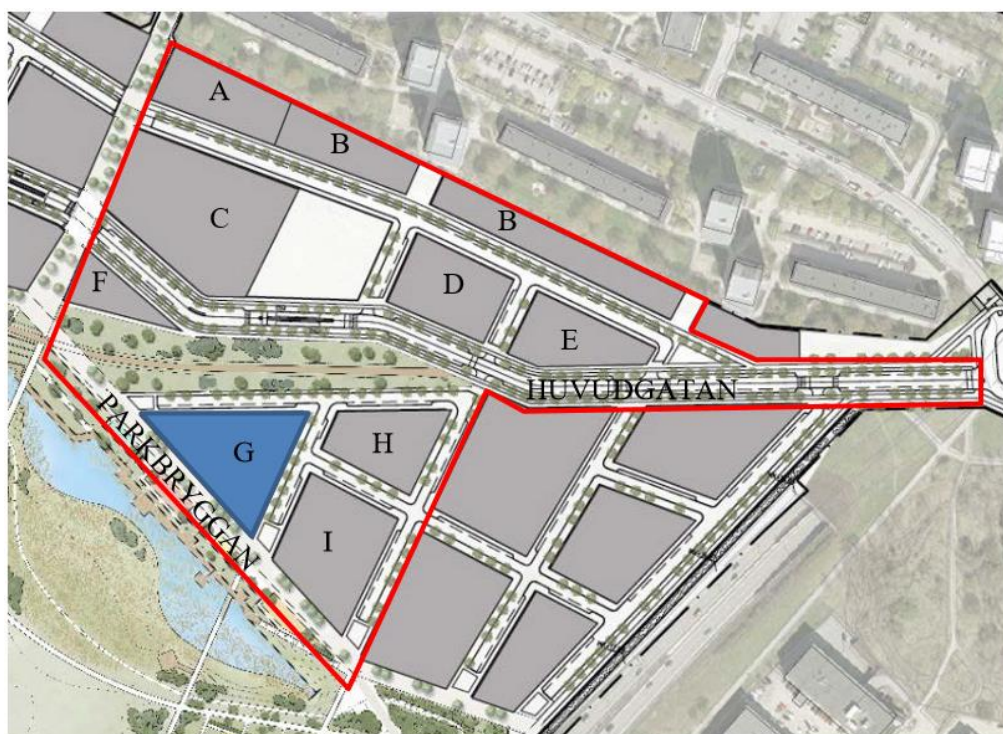
Under våren 2010 anordnade Stockholms kommun en anbudstävling i Kista. Tävlingen berörde byggrätter av bostadsrätter och fick in tio anbud varav ett kom in försent. Området visas i illustrationen nedan. Medelbudet låg på 3 062 kr/kvm ljus bta (inklusive sena anbudet, 2 747 utan) och medianbudet låg på 2 605 kr/kvm ljus bta (2210).



Anbudet varierade i betalningsvilja från 1000 kr/kvm till 4700 kr/kvm. Högsta budet var 71,1% högre än medel och 4,4% högre än näst högsta budet. Vinnare av tävlingen var PEAB

Årstafältet etapp 4

I juni 2016 genomfördes ett anbuds förfarande i Stockholms kommun. Det berörda området är Årstafältet och upplåtelseformen är bostadsrätt. Vinnaren avgörs helt av betalningsvilja i kr/kvm ljust bta efter att grundförutsättningarna är uppfyllda. Det inkom 20 godkända bud i spannet 6800 till 22111 kr/kvm. Medelbudet låg på 17323 och medianbudet på 17300. Botrygg som lade högsta budet, bjöd 27,6% högre än medel och 0,5% högre än näst högsta budet.



G är den berörda etappen.

Kärrtorps Centrum

Under april 2012 anordnade Stockholms kommun ett anbuds förfarande där vinnaren utsågs genom högsta betalningsvilja i kr/kvm ljust bta av alla inkomna anbud som uppfyllt grundförutsättningarna. Det inkom 19 anbud i spannet mellan 4000 kr/kvm och 10767 kr/kvm. Högsta och vinnande budet lades av Besqab Projektutveckling AB. Medelbudet låg på 7794 kr/kvm och medianbudet på 8100 kr/kvm. Högsta budet var 38,1% högre än medel och 5,5% högre än näst högsta budet.

Markanvisningssystemets påverkan på kommunala markförsäljningar

