

Sammanfattning

En betydande del av den mark som är aktuell för nyproduktion av bostäder ägs – ofta sedan lång tid tillbaka – av kommunerna. Tolv procent av landets kommuner uppger att de äger *all mark* som är aktuell för planerat/pågående bostadsbyggande och tre fjärdedelar av kommunerna äger delar av den mark som är aktuell för bostadsbebyggelse. Det kommunala markägandet spelar alltså en central roll för bostadsbyggandet.

Syftet med denna rapport är dels att redovisa hur kommunernas försäljning av mark för bostadsbebyggelse – s.k. markanvisningar – genomförs, dels ge förslag på hur anvisningarna bör genomföras. I rapporten redovisas hur markanvisningssystemet fungerar i sina huvuddrag och hur det är kopplat till utformningen av detaljplaner enligt plan- och bygglagen.

Inom projektets ram har empiriska undersökningar gjorts. Det är dels enkäter till ett antal kommuner och byggherrar, dels intervjuer. Undersökningarna visar bl.a. att kommunernas markinnehav har – och kommer att ha – en central betydelse för bostadsbyggandet. Av de två huvudmetoderna för markanvisningar – anbudsanvisning/jämförelse av byggherrar respektive direktanvisning – dominerar den sistnämnda och anvisningarna sker tidigt i detaljplaneprocessen. En tydlig synpunkt från byggherrarna är att många kommuner måste klargöra hur markanvisningar går till och förbättra transparensen.

Kommunernas markanvisningssystem är starkt kopplade till den övergripande kommunala prövningen av bebyggelseprojekt, dvs. detaljplaneprocessen. Med utgångspunkt i ekonomisk teori visar vi att detta ger speciella förutsättningar i flera avseenden. Vi pekar på problem med ofullständiga kontrakt, värdering och prissättning av projekt, olika anbudsformer samt transaktionskostnader för olika markanvisningsmetoder.

Vi framhåller också att det inte finns någon universalmetod för markanvisningar som bör användas i alla situationer. Det finns goda skäl att använda en kombination av direktanvisning och anbudsanvisning/jämförelser mellan byggherrar baserade på dels priset som enda kriterium, dels andra parametrar. Vi menar då att kommunerna bör skilja på dels riktlinjer för det övergripande markanvisningssystemet, dels beslut i de enskilda markanvisningsfallen. Det övergripande systemet bör då klargöra:

- att markanvisningar kommer att hanteras efter olika principer i olika situationer,
- vilken princip som gäller i en viss typ av situation,
- hur kommunen tänker agera för att uppfylla de kriterier man ställt upp – t.ex. gynna konkurrensen, göra det möjligt för nya aktörer att komma in på marknaden och se till att mindre aktörer har möjlighet att få markanvisningar.

När det gäller markanvisningssystemets transparens och förutsägbarhet betonar vi följande punkter.

- Beslut om markanvisningar i de enskilda fallen bör motiveras bättre och tydligare, mot bakgrund av de övergripande principerna.
- Vilka byggherrar som ansökt om och erhållit markanvisningar bör tydliggöras i form av t.ex. intressentlistor.
- Förutsägbarheten ökar om kommunen i förväg kan gå ut med prislistor för direktanvisning av mark i olika lägen och kvalitet. Åtminstone bör det tydligt framgå efter vilka principer priset fastställs. I rapporten uppmärksammas flera problem i samband med prisättning av markanvisningar som bör utredas och klargöras ytterligare.
- I vissa kommuner anvisas marken genom kommunala bolag, med generellt sett sämre möjligheter till offentlighet och insyn jämfört med kommunala myndigheter. Från principiella utgångspunkter kan därför ifrågasättas om bolagsformen är lämplig att hantera markanvisningar (om inte de offentlighetsliga reglerna tillämpas även på bolagsformen).

Nyckelorden är då tydlighet och förutsägbarhet för byggherrarna.
Hur går jag tillväga om jag är intresserad att få en markanvisning?
Vilka krav ställs på mig? Det naturliga forumet för denna information är kommunens hemsida.