

## Bostäder.

## Fakta. Markanvisning

En markanvisning ger ett bolag ensamrätten att "under en viss tid och på vissa villkor" förhandla med staden om hur ett bostadsbygge ska ske på ett visst markområde som ägs av staden. Det finns fyra sätt att anvisa mark på:

**1 Direktanvisning** - ett företag får anvisningen utan konkurrens, direktanvisning efter jämförelse.

**2 Flera byggherrar** söker mark på samma plats och skissar hur de vill bygga.

I båda fallen är det exploateringskontoret som väljer ut företaget och lämnar underlag till nämnden för avgörande.

**3 Prisanbud** - där vanligtvis högsta budet vinner marken.

**4 Tävling** - som används när staden vill ha en särskild utformning eller användning av marken. Priset, eller tomrätten, är fast och förslagen utvärderas av en jury.

Källa: Stockholms stads markanvisningspolicy



Adam Coccozza, vd på fastighetsbolaget Botrygg. De har vänt sig till domstol över Stockholms stads sätt att anvisa mark till byggen.

Foto: Beatrice Lundborg

# Byggbolag: Stockholms stad ger dolt statsstöd

**Stockholms stads sätt att ge byggherrar mark för byggen av hyresrätter innebär ett dolt statsstöd. Och det ger inget skydd mot korrup-tion.**

**Det hävdar Adam Coccozza, vd för fastighetsbolaget Botrygg som nu tar ett fall till Förvaltningsrätten.**

● En markanvisning ger en byggherre en exklusiv rätt att förhandla med Stockholms stad om hur ett bostadsbygge ska ske på den anvisade marken.

I praktiken innebär en markanvisning att det redan från början står klart vilka bostäder som ska byggas och vad tomträttsavgälden, markhyran, ska vara. Det gör att en markanvisning är mycket värdefull för det bolag som får den.

**När det gäller byggandet** av hyresrätter använder sig Stockholms stad ofta av direktanvisningar, det vill säga ett bolag får en anvisning utan att konkurrera med andra.

Adam Coccozza har tröttnat på det och överklagade en markanvisning till Förvaltningsdomstolen. Angreppspunkten är tomträttsavgälden.

- Det vi ser är en tomträttsavgäld som inte är marknadsmässigt pris-satt. Om man gör det utan att ställa något motkrav på den som får markanvisningen, så blir det en form av statsstöd, säger han

Statsstöd är inte tillåtet enligt EU-rätten, med vissa undantag, och det är därför som Botrygg har skjutit in sig på just avgälden. Den är, enligt en jämförelse med liknande byggen i kranskommunerna till Stockholm, en bra bit under marknadsvärdet.

**Men egentligen har Adam Coccozza** inget emot en låg tomträttsavgäld.

- Avgälden får gärna vara låg. Men då ska staden ställa krav på de aktörer som får ta del av den, säger han.

Det kan vara krav till exempel på att hyrorna inte får överstiga en viss nivå.

- Eller ännu bättre: låt marknaden konkurrera om det. Staden kan säga: det här är tomträttsavgälden - vem kan erbjuda den lägsta hyran, fortsätter Coccozza.

Han påpekar att det är stockholmarnas pengar det handlar om.

- Man tar av det som är deras pengar och får ingenting tillbaka, övervärdet hamnar hos bolagen, säger han.

Men det finns ytterligare ett motiv till att Botrygg överklagar. Adam Coccozza har i årtal påpekat att direktanvisningar sker med bristfälligt motivering. Det går inte att se varför ett visst bolag har fått en viss markanvisning.

- Vi tycker att det brister i transparens i Stockholms stad om vem som får en markanvisning, säger han.

**Coccozza menar att** andra kommuner med omfattande byggnation, som Uppsala, Linköping, Nacka och Täby, är betydligt mer transparenta - och att det är just de många direktanvisningar med bristande motiveringar som gör att Stockholm framstår som allt annat än öppet.

- Det är ett system utan inbyggt skydd för korrup-tion. Att ha ett sådant system utan att inse problematiken och göra någonting åt det - jag fattar inte det, säger han.

Stadsbyggnadsborgarrådet Jan Valeskog (S) ger Coccozza rätt på en punkt - Stockholm har inte varit bra på att öppet motivera fördelningen av mark.

- Det är en kritik som vi håller med om, säger han.

Men Valeskog menar att det har blivit bättre och att arbetet med att bli tydligare fortsätter.

- Förr fanns ingenting, men det har skett en successiv förbättring, säger han.

- Någonstans sker det alltid en subjektiv bedömning, det är ofrånkomligt, men det ska gå att se varför en anvisning skett, tillägger Valeskog.

Men det betyder inte att det blir tävling eller konkurrens om varje anvisning.

- Det kan vi inte ha - då skulle vi försena bostadsbyggandet, säger han.

**Däremot avvisar Valeskog** kritiken om för låga tomträttsavgälder. Den policy som staden har när det gäller tomträttsavgälder, att de ska utgå från 30 procent av marknadsvärdet och 40 procent i nyproduktion, är medveten.

- Det är en subvention för att kunna bygga hyresrätter, säger han.

I andra kommuner, som låter tomträtterna utgå från hela marknadsvärdet, blir det mycket lite byggande av hyresrätter över huvud taget, anser Valeskog.

Men det biter inte på Adam Coccozza.

- Hyresrätter i sig är inte mer värde nog för den generösa rabatt som kominunen ger. De kan ställa betydligt högre krav på den som får en markanvisning, exempelvis i form av krav låga hyror, säger han.

**Dan Lucas**  
dan.lucas@dn.se



Jan Valeskog  
Foto: Magnus Selander