

Handbok

Krav och kriterier i markanvisningar

version 0.9

24-XX-XX

REMISSVERSION 24-06-10

Projektet

Handboken har tagits fram i projektet "Hållbara markanvisningar – Mer hållbart byggande genom bättre markanvisningsprocesser" som leds av RISE i samverkan med projektparterna, finansierat av Vinnovas utlysning "Bygg för framtiden! Innovation för en hållbar bygg-och anläggningssektor" under perioden 2023-2025.

Projektdeltagare

RISE
Markanvisning Norden AB
Bonava Sverige AB
Enköpings kommun
Folkhem Trä AB
Heba fastighets AB
Linköpings kommun
Luleå kommun
Luleå Tekniska Universitet (LTU)
Magnolia Bostad AB
Norrköpings kommun
Sigtuna kommun
Sveafastigheter Bostad AB
Trelleborgs kommun
Åtvidabergs kommun
Örebro kommun

Styrgrupp

RISE
Heba fastighets AB
Trelleborgs kommun
Örebro kommun

Referensgrupp

Boverket
Byggföretagen Väst
Fastighetsägarna GFR
Fastighetsägarna Stockholm
Sveriges kommuner och regioner

Kontakt

Alexander Gösta, alexander.gosta@ri.se

Finansiär

Vinnova 2023-2025

Publiceringsår

REMISSVERSION 24-06-10

Förord

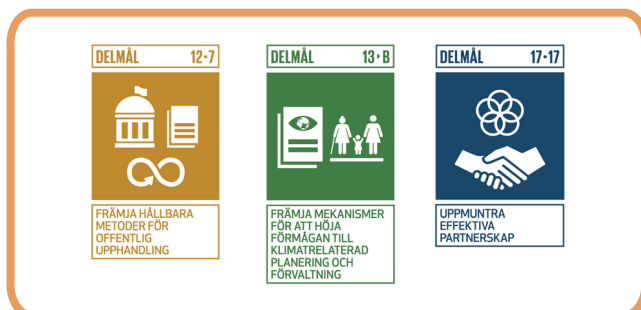
Samhällsbyggandet är i förändring. Globala, europeiska och nationella mål strävar mot hållbar samhällsbyggnad med hälsosamma och resilienta städer och samhällen. Kommuner och näringsliv har höga ambitioner att bidra till målen. Många kommuner äger mark och kan genom markanvisning använda markförsäljning som ett medel att styra utvecklingen i sin kommun. Alltmer gedigna kommunala mål för hållbart byggande har medfört att krav i olika former blivit vanligare i markanvisningar. Olika tolkningar och begränsad samordning av vad som är tillåtet att kravställa har lett till att kommuner formulerar sig väldigt olika, trots liknande övergripande mål och ambitioner.

Denna handbok har tagits fram i projektet Hållbara Markanvisningar under ledning av RISE med finansiering av Vinnova under åren 2023–2025. Syftet med denna guide är att underlätta för kommuner att ställa välgrundade och fungerande krav och bedömningskriterier för hållbar stadsutveckling i sina markanvisningsprocesser utan att det leder till oavsiktligt merarbete från de anbudslämnande byggbolagen. Förhoppningen är att det kan tydliggöra det arbete flera kommuner redan gör, och hjälpa de kommuner som bättre vill förankra markförsäljning med övergripande hållbarhetsmål.

Guiden är indelad i tre kapitel; Ekonomi och genomförandeförmåga, Miljö och klimat samt Social hållbarhet. Varje kapitel presenterar ett antal olika krav eller bedömningskriterier som kan användas. Målet har varit att hålla krav och formuleringar på effektnivå för att inte begränsa branschens innovationskraft. I övrigt fokuserar guiden på det som inte kan styras och regleras i detaljplan. Vissa krav bör användas tillsammans och andra kan användas fristående, beroende på mål och fokus i aktuell markanvisning. Guiden ska ses som en verktygslåda som går att välja krav/kriterier ur som passar det aktuella projektet, platsen och kommunen.

Arbetet har involverat litteraturstudier, workshops och samtal med projektdeltagare, intervjuer med experter och arbete i fokusgrupper. En referensgrupp med experter har involverats i framtagandet. Guiden kommer förvaltas och utvecklas över tid, detta är den första versionen. Därför tar vi gärna emot synpunkter på den och framför allt erfarenheter efter att ha använt den i praktiken.

Guiden förhåller sig till och bidrar till följande mål i Agenda 2030



Innehåll

Markanvisningsprocessen	6
Byggnadstekniska särkrav	9
Hur kan guiden hjälpa?	10
Krav och Kriterier	12
Ekonomi och genomförandeförmåga	14
Motpartsgranskning med helhetsbedömning	16
Godkänd för F-skatt	18
Godkänd eller auktoriserad revisor	20
Referens avseende genomförandeförmåga	22
Kreditupplysning / rating	24
Sanktionslistor	26
Övriga upplysningar	27
Låg energianvändning	28
Låg klimatpåverkan	30

Markanvisningsprocessen

Begrepp och förfaranden

När kommunen utvecklar och säljer mark för bebyggelse sker det ofta genom markanvisning. Varje kommun som genomför markanvisningar ska anta riktlinjer för markanvisningar, ofta kallad markanvisningspolicy, som styr hur det går till i deras kommun samt under vilka villkor som ställs. Därmed kan villkor, begrepp och förfaranden skilja sig mellan kommuner. Markanvisning kan ske i olika stadier av stadsplaneringen, både före, under och efter detaljplaneprocessen. Hur kommuner väljer att involvera byggaktörer i detaljplaneprocessen varierar. Detaljplaneprocessen är dock en egen process som är skild från överenskommelsen i markanvisningsavtalet. Oavsett skede tror vi att den här guiden kan hjälpa till att ställa relevanta och enhetliga krav och bedömningskriterier för överlåtelse av mark.

I den här handboken håller vi oss till tre begrepp för att beskriva olika typer av förfaranden. De två första är markanvisningstävling och anbuds förfarande, där anbud tas in i konkurrens från flera aktörer. Det tredje är direktanvisning, där förhandling sker enbart med en aktör.



"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 § andra stycket lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Markanvisningstävling eller anbuds förfarande

Med markanvisningstävling eller anbuds förfarande syftar denna guide på alla typer av förfaranden där anbud tas in i konkurrens mellan flera byggaktörer/exploatörer. Konkurrens förfaranden kan ske i ett eller flera steg. I ett enstegs förfarande lämnar intresserade aktörer in anbud för bedömning. Sedan träffas avtal direkt med en eller flera aktörer. I ett förfarande i flera steg görs först en enklare prekvalificering, ofta på begränsade kravspecifikationer, varifrån ett antal aktörer väljs ut för att lämna ett mer detaljerat anbud för bedömning. Sedan träffas avtal med en eller flera aktörer. Förfarande i flera steg är lämpligt för att spara tid och resurser både från anbudslämnare och från kommunens bedömningsgrupp när kommunen vill se mycket material redovisat i det senare steget.

Markanvisningar i konkurrens kan göras både som öppna processer (vem som helst kan lämna anbud), och som särskilt inbjudna processer. Till konkurrensutsättningen skrivs ett tävlingsprogram/inbjudan som ingår i förfrågan och som specificerar under vilka villkor kommunen vill tilldela mark samt hur anbuden kommer att bedömas. Det är kommuner som initierar markanvisningar i konkurrens. Priset i en konkurrens utsatt process kan antingen vara fast, en del av utvärderingen eller enda utvärderingskriterium – beroende på hur processen utformas.

Vilket av begreppen markanvisningstävling/anbuds förfarande som används är upp till varje kommun. Anbuds förfarande föreslås till processer av enklare karaktär där ett tydligt tävlingsupplägg inte förekommer. Några synonymer till markanvisningstävling/anbuds förfarande som vi valt att inte använda är jämförelse förfarande, marktilldelningstävling, anbudstävling, intresseanmälan, markförsäljningstävling. Vi tror att det tydligheten ökar om kommuner kan enas om färre begrepp.

Direktanvisning

En direktanvisning innebär att kommunen tilldelar mark utan en föregående konkurrensutsättning eller jämförelse mellan byggaktörer/förslag. Markanvisningsavtal tecknas direkt med aktuell aktör. Initiativtagande till direktanvisning kan vara såväl byggaktör som kommun via dialog med en byggaktör direkt. Processer för direktanvisningar kan se olika ut och det finns flera skäl till att direktanvisa mark. Direktanvisningar kan exempelvis motiveras utifrån engagemang i processer (t.ex. deltagande av byggaktör i planprocess), ett intilliggande markinnehav (t.ex. tillskottsmark eller markanvisning inom befintlig tomträtt), eller ett för kommunen attraktivt projektförslag.

Avtal

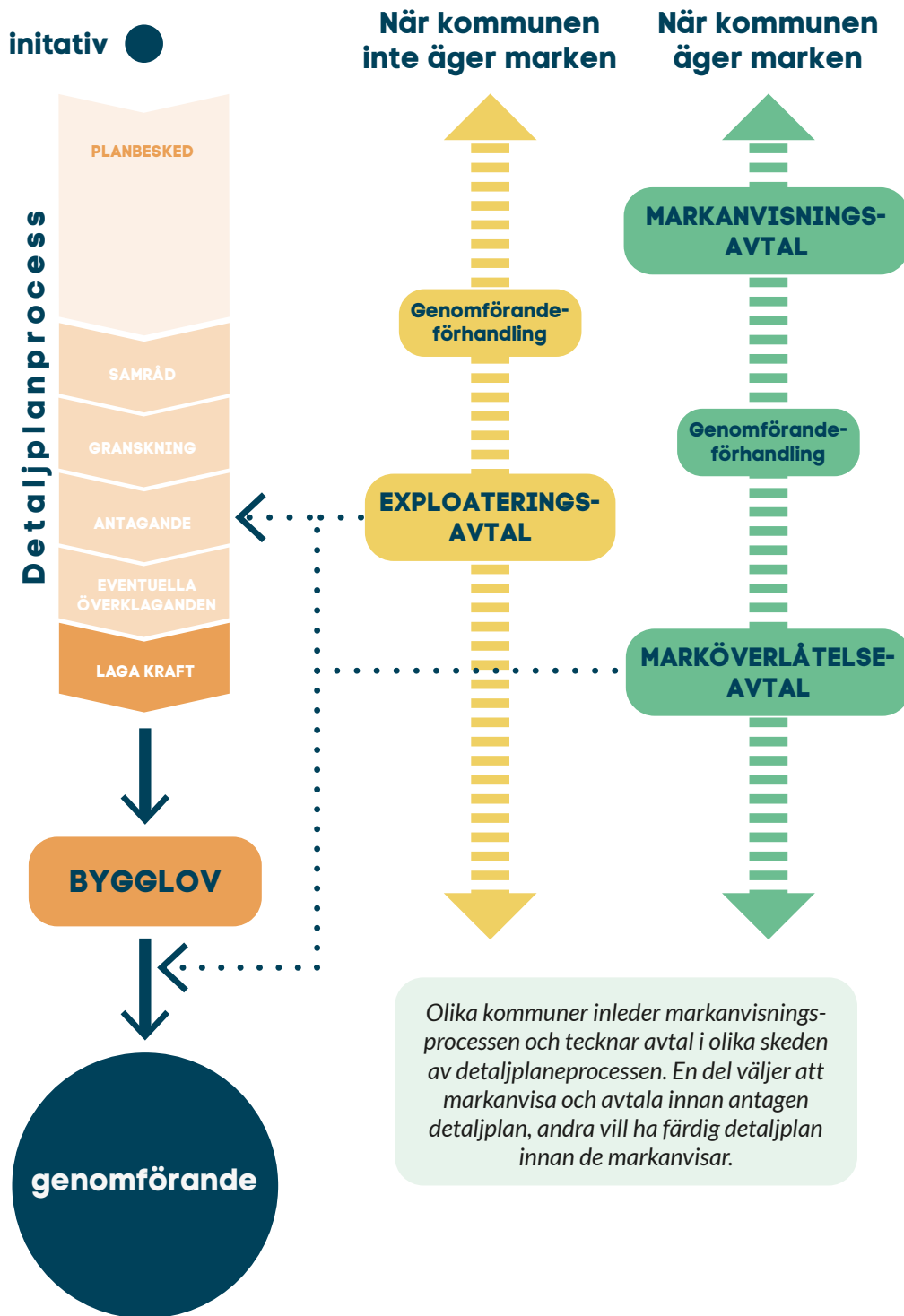
Vilka avtal som skrivs skiljer sig mellan kommuner och regleras i deras enskilda markanvisningspolicys. Vanligast är två avtal, ett första markanvisningsavtal som träffas direkt efter vunnen tävling och ett marköverlåtelseavtal som träffas senare i processen, innan marköverlåtelse.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal är ett avtal mellan en kommun och en byggaktör som ger byggaktören ensamrätt under en begränsad tid att förhandla om överlåtelse och användning av en specifik markyta. Det definierar till exempel projektets omfattning och typ, ansvarsfördelning för allmänna anläggningar, miljö- och kvalitetskrav, gestaltningskrav, ekonomiska termer och planer för offentliga tjänster. Det kan räkna med ett marköverlåtelseavtal om detaljplan redan är upprättad på fastigheten. Vissa kommuner jobbar också med markreservationsavtal innan markanvisningsavtalet. Det används för att för att avtala om ensamrätten till förhandling, innan andra villkor är utredda och fastställda och ett mer fulltäckande markanvisningsavtal är möjligt att upprätta.

Marköverlåtelseavtal

Marköverlåtelseavtalet är det dokument som fastställer de villkor som parterna har kommit överens om under förhandlingen. Det reglerar själva markköpet och de villkor för vilka det gäller. Avtalet bör även inkludera regleringar för projektets genomförande, som detaljer kring utbyggnaden, vem som ska göra vad, och samordning mellan aktörer. Det kan också innehålla särskilda villkor från kommunen, som krav på färdigställande inom en viss tid, andel hyresrätter, klimatpåverkan och gestaltningskrav. Viktiga krav kan säkerställas med avtalsvite. När villkoren i avtalet är uppfyllda tecknas ett köpebrev som ger möjlighet för köparen att ansöka om lagfart.



Figur 1. Planprocessen regleras av plan- och bygglagen (2010:900) och har sitt eget förfarande. Vilket avtal som skrivs beror på vems som äger marken. När kommunen äger marken skrivs markanvisnings- och marköverlåtelseavtal. Om denna process sker innan eller parallellt med framtagandet av detaljplan skiljer sig från kommun till kommun och tomt till tomt.

Byggnadstekniska särkrav

Handboken syftar till att underlätta arbetet med markanvisningar i Sverige genom att hjälpa kommuner att kunna ställa likriktade krav. Kraven är utformade för att fungera generellt med minsta möjliga anpassning till lokala förutsättningar.

Tillämpning av krav i markanvisningar behöver alltid prövas mot den lagstiftning som finns. Bland annat finns begränsningen i 8 kap. 4 a § plan och bygglagen (2010:900) som reglerar möjligheten att i samband med genomförande av detaljplaner ställa krav eller andra villkor avseende byggnadsverks tekniska egenskaper. Dessa brukar benämnas "byggnadstekniska särkrav", "särkrav", "byggnadstekniska egenskapskrav" eller "kommunala särkrav" med mera.

Det finns undantag där byggnadstekniska särkrav får ställas i samband med genomförande av detaljplaner utöver det som framgår av plan- och byggförordningen och boverkets byggregler. Undantagen innefattar bland annat skydd mot störningar, gestaltning, bevarande av värdefulla byggnader och liknande.

Utifrån förarbetena till lagen kan det finnas fall där en markanvisning inte sker i samband med genomförande av detaljplan. Dock saknas närmare vägledning och det är sannolikt att en markanvisning anses som en del i genomförandet av detaljplan även om den sker långt efter (flera år) en detaljplan vunnit laga kraft.

Handboken redogör inte för vilka krav som ska anses omfattas av begränsningen i lagen. Vid osäkerhet om ett krav/villkor inte är tillåtet enligt lagrummet rekommenderas att diskutera frågan med en jurist. Allmänt kan konstateras att kommuner gör väldigt olika tolkning av lagrummet och att den praktiska tillämpningen i vissa markanvisningar löper risk att inte vara tillåten, men det saknas relevanta prejudikat.

I arbetet som lett fram till handboken har det från de deltagande företagen framkommit att problemen med byggnadstekniska särkrav minskar med tydlighet, likriktning och transparens i vad som efterfrågas. Handboken bidrar till att minska den spretighet som regleringen bl.a. avsåg att ta begränsa. På så sätt kan merkostnader minskas vid genomförandet av detaljplaner och handboken kan anses verka i lagens anda. Den rättsliga konsekvensen av att en kommun ställer otillåtna egna krav är att kraven är utan verkan.

Läs mer

Boverket

[Förbud mot egna kommunala krav på byggnadsverks tekniska egenskaper](#)

Byggföretagen

[Länk under arbete](#)

Sveriges Kommuner och Regioner

[Länk?](#)

Hur kan guiden hjälpa?

Initiativ

Processen för markanvisning och marköverlåtelse börjar med initiativet, där en lämplig plats för anvisning identifieras, antingen av kommunen eller genom förslag från en extern aktör. När en plats har valts ut, fattas ett beslut om att inleda markanvisningsprocessen.

Markanvisningstävling eller direktanvisning

Därefter behöver ett tävlingsprogram eller riktlinjer skapas för markanvisningen. Först bör de övergripande målen med markanvisningen identifieras och hur platsen kopplar ihop med kommunens mål och riktlinjer kring markanvisning samt utifrån platsens specifika utmaningar och behov. När det är gjort kan denna guide hjälpa till att hitta lämpliga krav och bedömningskriterier kopplade till målen för markanvisningen, som kan skrivas in i tävlingsprogrammet för markanvisningen. Mål, krav och kriterier är lika viktiga i konkurrensutsatta förfaranden som i direktanvisningar.

Bedömning av anbud

När tävlingsprogrammet och inbjudan är på plats kan en förfrågan skivas och kommunen kan ta in anbud, antingen via tävlingsförfarande i ett eller flera steg, anbuds-förfarande eller genom förslag till direktanvisning. Denna guide kan sedan hjälpa till med hur anbud ska bedömas och utvärderas utifrån krav och kriterier. En vinnare väljs, och motivering för tilldelningen kommuniceras till alla som lämnat anbud.

Därefter upprättas ett markanvisningsavtal som ger byggherren ensamrätt att förhandla om överlåtelse under givna villkor. Kraven från tävlingsprogrammet eller riktlinjerna skrivs in i avtalet.

Uppföljning

Under hela processen sker en uppföljning i dialog mellan kommun och byggaktör. Dialogen innefattar uppfyllande av krav och redovisning av underlag vid olika steg, såsom vid förslagshandling, bygglov, tekniskt samråd och startbesked. Vilka tidpunkter för och vilken omfattning av redovisning som är bäst kan skilja sig från projekt till projekt och mellan kommuner. En uppföljningsplan bör finnas för varje projekt.

Slutligen, efter att byggnaden är färdigställd, sker en uppföljning för att kontrollera att alla krav har uppfyllts. Denna uppföljning kan till exempel ske ett år efter att byggnaden tagits i bruk och leder till erfarenhetsåterföring och lärdomar som kan användas för framtida projekt.

Processteg



OBS!

Krav i markanvisningsavtal ingår inte i bygglovsbedömning eller startbesked, men det är lämpliga punkter för redovisning av underlag som styrker kravuppfyllnad.

Ofta pågår en planprocess parallellt med markanvisningsprocessen. Den ska ses som en fristående process och redovisas inte här.

Identifiera de övergripande målen med markanvisningen och platsen. Vad är platsens särskilda utmaningar och behov?

Hur kan Guiden hjälpa?

- Sätt upp krav och bedömningskriterier kopplade till målen med markanvisningen.

- Kontroll av krav i anbud.
- Bedöm anbud utifrån kriterier och välj vinnare.
- Motivera tilldelning och återkoppla till alla anbudslämnare.

- Dialog om uppfyllande och redovisning av underlag.
- Uppföljning kan ske i samband med:
 - Förslagshandling
 - Bygglov
 - Tekniskt samråd och startbesked

- Kontroll av uppfyllelse av krav.
- Uppföljning kan ske i samband med:
 - Ett år efter byggnaden tagits i bruk
- Erfarenhetsåterföring och lärdomar

Figur 2. Markanvisningsprocessen

Krav och Kriterier

I det här kapitlet beskrivs de krav och kriterier som kan tillämpas vid markanvisningstävlingar, anbudsförfaranden och avtal. Eftersom varje markanvisning är unikt med sina egna behov, är det inte nödvändigt att använda alla krav i varje situation. Kommunen bör bedöma vilka krav som är relevanta för det specifika fallet. Här följer en översikt över informationen som presenteras under varje avsnitt.

Allmänt om kommunens handläggning

Det är viktigt att inte blanda ihop kraven i markanvisningsavtalet med den process och de beslut som görs enligt Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) eller i samband med annan myndighetsutövning. Om överenskommelserna i markanvisningsavtalet inte efterlevs kan det vanligtvis resultera i att kommunen avbryter den aktuella markanvisningen eller avstår från att ge ut en ny. Det är dock viktigt att tänka på det som står i avsnittet om byggnadstekniska särkrav. Vidare bör myndighetsrollen, särskilt i bygglovsprocessen, hållas åtskild från markanvisningsprocessen. Mark- och exploateringsavdelningen ska inte ingripa i bygglovsprocessen utöver att begära in nödvändiga dokument, och bygglovshandläggare bör inte aktivt informera andra delar av kommunen om eventuella avtalsbrott. De bör hålla sig till sin oberoende roll som myndighetsutövare. Eftersom kommunen fortfarande äger marken kommer den dock att få information om ansökningar i egenskap av sakägare.

Krav

Här beskrivs kravet eller kriteriet som kan ingå i markanvisningen och hur det ska formuleras. För vissa krav finns flera nivåer, mer eller mindre ambitiösa. Tanken är att nivåerna vara vägledande och kan anpassas till lokala förutsättningar. Höjd nivå är tänkt att användas där kommunen vill ha särskilt fokus på kravet i markanvisningen och standardnivå är tänkt att kunna användas generellt.

Koppling till mål

Här står vilket område som kravet kopplar till. Med utgångspunkt i målen för kommunen eller markanvisningen kan ni här ta reda på om kravet är relevant att ställa i aktuell markanvisning eller ej, samt vilken nivå som passar att lägga kravet på beroende på viktningen ni gjort i målen för platsen.

Jämförelse

Vissa krav har en jämförelse med certifieringar eller standarder för att göra det lättare att sätta kravet och nivån i kontext och förstå hur ambitiöst det är.

Förklaring

Här beskrivs kortfattat vad kravet medför och varför det är formulerat som det är. Se också eventuella länkar för vidare läsning om kravets formulering. Här står om kravet är relevant före eller efter en detaljplan är gjord eller om det är relevant för båda modellerna.

Bedömning

Här beskrivs hur kravet ska bedömas, vad som bör lämnas in och på vilket sätt kravet bör användas. Här står också kortfattat vad bedömningsgruppen bör ha för kompetens för att göra en bra bedömning av inlämnat material. Om markanvisningen görs i flera steg beskrivs om kravet lämpar sig för det första eller för senare steg.

Uppföljning

Här beskrivs vilket material som ska lämnas in under markanvisningsprocessens gång och förslag på när det kan ske för att följa upp att kravet efterlevs.

1. Ekonomi och Genomförandeförmåga

- 1.1 Motpartsgranskning med helhetsbedömning**
- 1.2 Godkänd för F-skatt**
- 1.3 Godkänd eller auktoriserad revisor**
- 1.4 Referens avseende genomförandeförmåga**
- 1.5 Kreditupplysning / rating**
- 1.6 Sanktionslistor**
 - Övrigt**
 - Penningtvätt**
 - Arbetet mot korruptionen**

2. Miljö och klimat

- 2.1 Energianvändning**
- 2.2 Klimatpåverkan**

Ekonomi och genomförandeförmåga

Kraven avseende ekonomi och genomförandeförmåga syftar till att företag som ingår avtal om markanvisning uppnår vissa rimliga krav på ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet. Kraven bör sättas i relation till företagets övriga pågående markanvisningar mot kommunen och hur viktigt ett problemfritt genomförande är i markanvisningen.

Företaget som ingår ett markanvisningsavtal och lämnar anbud bör uppfylla de ställda kraven. Om ett annat företag, vanligtvis inom samma koncern, garanterar att kraven kommer att uppfyllas, kan det vara motiverat att bedöma kraven 1.2-1.5 med avseende på garantigivaren. Detta underlättar användningen av joint ventures, projektbolag, lagerbolag eller liknande strukturer utan att öka kommunens risk genom avtal med mindre företag. Kraven 1.1 och 1.6 bör utvärderas för alla relevanta koncernbolag. De företag som bedöms tillsammans kallas i fortsättningen för "företaget".

Varje ekonomiskt och genomförandemässigt kvalificeringskrav bedöms som antingen uppfyllt eller ej uppfyllt. Kraven bör vara uppfyllda vid tidpunkten för anbud eller markanvisningsförfrågan och kvarstå till dess att ett markanvisningsavtal har ingåtts. Kommunen ansvarar för att kontrollera detta enligt sina rutiner. Om kommunen anser att en anbudsgivare inte möter ett kvalificeringskrav, bör detta kommuniceras till företaget innan beslut om markanvisning fattas, så att eventuella missförstånd kan rättas till inom en fastställd kort tidsfrist.

Nivå beroende på markanvisningens storlek

När det gäller ekonomi och genomförandeförmåga bör kraven anpassas efter:

- Omfattningen av kommunens pågående markanvisningar med företaget
- Den potentiella påverkan som den nya markanvisningen kan ha på kommunens totala exponering generellt

Kommuner bör bedöma om markanvisningen är liten, medelstor eller stor. Denna bedömning kan variera beroende på kommunens storlek och antalet projekt. I större kommuner kan bedömningen baseras på specifika mått som bruttoarea (BTA) eller antal bostäder. I mindre kommuner kan bedömningen vara mer flexibel och baseras på projektets individuella betydelse.

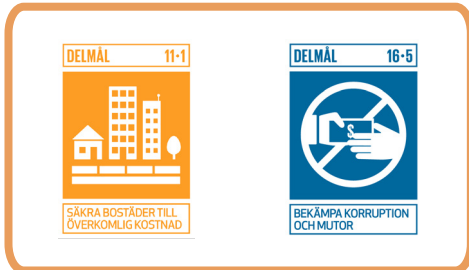
I framtiden, när det finns bättre data för att göra en enhetlig bedömning av företagets totala engagemang i markanvisningar över hela landet, bör bedömningen göras utifrån detta. Det är önskvärt att utveckla gemensamma riktlinjer för vad som är en liten, medelstor eller stor markanvisning. Detta för att företag som uppfyller kraven i en kommun ska möta samma krav i en annan kommun för liknande projekt.

Om en kommun vill ställa högre eller lägre krav i ett specifikt fall, bör man klassificera projektet enligt dessa kategorier i stället för att ändra i kravens detaljer. Detta kan göras för att:

- Öka intresset för projekt med få anbud genom att sätta lägre krav.
- Uppmuntra fler anbudsgivare till projekt där tidsramar är mer flexibla.
- Garantera genomförandet av politiskt viktiga eller kritiska projekt.
- Anpassa kraven efter aktuella ekonomiska förhållanden.

Koppling till mål

I Agenda 2030 bidrar alla kraven kopplade till ekonomi och genomförandeförmåga till delmål 11.1 Senast 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden och 16.5 Väsentligt minska alla former av korruption och mutor.



1.1 Motpartsgranskning med helhetsbedömning

Kravet syftar till att kommunen ska kunna lägga till en helhetsbedömning, utöver kraven 1.2–1.6, när en mer ingående bedömning bedöms nödvändig.

Krav

Företag som deltar i markanvisningar ska få godkänt i kommunens helhetsbedömning avseende företagets förmåga att genomföra markanvisningar. Denna helhetsbedömning avses resultera i ett godkänt eller inte godkänt betyg.

Vikt bör endast läggas vid faktorer som har kommunicerats i förväg. Kommunen bör fokusera på om företaget har misslyckats med att rapportera och motivera eventuella tydliga brister som framkommer vid en detaljerad analys.

1. Historik avseende tidigare markanvisningar.
2. Bakgrundskontroll och renommé.
3. Analys av bolagets ekonomiska räkenskaper och finansiering.
4. Oegentligheter som hittats vid kontroller hos relevanta myndigheter.
5. Systematiskt hållbarhetsarbete.

1. **Historik avseende tidigare markanvisningar.** Att företaget tidigare inte fullföljt markanvisningar behöver inte diskvalificera företaget från att få nya markanvisningar. Flera ej fullföljda markanvisningar eller markanvisningar som misslyckats på mer allvarligt sätt kan ge skäl att ifrågasätta företagets genomförandeförmåga. Här ska dock särskild vikt läggas vid företagets egen syn avseende detta och vidtagna åtgärder.
2. **Bakgrundskontroll och renommé.** Kommunen bör utföra en grundläggande bakgrundskontroll av företaget och dess nyckelpersoner, såsom styrelsemedlemmar och VD. Detta innebär att undersöka om dessa personer har några tidigare brottsliga förseelser. För att göra detta bör kommunen begära in ett utdrag från belastningsregistret som inte är äldre än ett år. Det är viktigt att notera att enligt lagen om belastningsregister (1998:620) tas äldre brottsuppgifter bort efter en viss tid, och kommunen bör normalt inte ta hänsyn till sådana borttagna uppgifter. Innan en sådan kontroll av personuppgifter genomförs, måste kommunen säkerställa att det är tillåtet enligt EU:s dataskyddsförordning (GDPR), skyddet för personlig integritet i regeringsformen och rätten till privatliv enligt artikel 8 i Europakonventionen. Detta är särskilt viktigt om kontrollen skulle inkludera anställda som inte har ledande positioner i företaget. Det kan också vara klokt att i förväg bestämma vilka typer av brott som kan påverka den övergripande bedömningen. Dessutom bör kommunen överväga hur utdrag

från belastningsregistret kan lämnas in på ett sätt som skyddar individens integritet så mycket som möjligt. Slutligen bör kommunen beakta reglerna för uteslutning som finns i 13 kapitlet i lagen (2016:1145) om offentlig upphandling.

3. **Analys av bolagets ekonomiska räkenskaper och finansiering.** Detta innefattar en bedömning av faktorer såsom omsättning, soliditet, balanslikviditet, finansieringsupplägg, investeringsvolym, färdigställandetakt, ägarförhållanden och bolagsstruktur. Företag vars årsredovisning är gammal bör kunna bedömas utifrån nyare siffror utifrån exempelvis kvartalsredovisningar eller balans- och resultatrapporter. Här bör noteras att företag som är börsnoterade har särskilda regler för offentliggörande som behöver beaktas.
4. **Oegentligheter som hittats vid kontroller hos relevanta myndigheter.** Det kan bl.a. handla om skulder, beslut i tillsynsärenden eller liknande.
5. **Systematiskt hållbarhetsarbete.** För medelstora och stora markanvisningar bör det utöver de krav och kriterier som ställs avseende hållbarhet i projektet även ställas krav på att företaget har fullgoda interna processer och redovisning avseende hållbarhet. För större företag är hållbarhetsrapporten till årsredovisningen en grund. För en liten markanvisning som är aktuell för mindre företag bör denna del utgå då det kan skapa onödiga trösklar. Kraven och kriterierna på hållbarhet i markanvisningen gäller givetvis även för en liten markanvisning.

Förklaring

När en kommun gör en helhetsbedömning av ett företag, bör den titta på företagets kapacitet att hantera både nya och pågående projekt som är kopplade till markanvisningar. Det är också viktigt att beakta företagets befintliga finansiella åtaganden.

Kommuner bör undvika att begära in mer information än vad som är absolut nödvändigt för att göra denna bedömning. I stället bör de själva aktivt söka den information som är mest relevant.

Granskningen av motparten kan utföras antingen direkt av kommunen eller genom att anlita externa konsulter. Om ett företag inte blir godkänt på grund av denna granskning, och om företaget begär det, bör kommunen kunna förklara de viktigaste orsakerna till beslutet. Om det finns osäkerheter, eller om det finns skäl att tro att ytterligare information kan ändra bedömningen, bör kommunen kunna begära in ytterligare underlag från företaget som annars skulle ha fått markanvisningen.

Bedömning

Mark- och exploateringsavdelningen bör överväga att inkludera ekonomisk och juridisk expertis, eller externa konsulter, för en grundlig granskning. För att hantera kostnader effektivt, kan granskningen initieras efter att ett första urval av kandidater har gjorts. På sikt kan det vara aktuellt att utveckla en standard för granskningen som anpassas efter projektets storlek – liten, medelstor eller stor – för att förenkla processen över kommungränserna.

Kostnaden för granskningen bör inte vara för hög. Kravet bör först utvärderas när anbud öppnas, för att undvika onödiga kostnader och säkerställa att inga företag diskvalificeras sent i processen på grund av bristande kvalifikationer. Vid behov kan en uppföljande kontroll genomföras vid avtalsskrivning eller vid andra tillfällen, särskilt om det finns misstanke om felaktigheter i tidigare bedömningar.

Ekonomiska krav och genomförandeförmåga ska bedömas som 'godkänt' eller 'inte godkänt'. Kommunen bör i förväg bestämma sig om markanvisningen ska anses som liten, medelstor eller stor för att säkerställa att kraven motsvarar projektets omfattning. Bedömningen bör i möjligaste mån baseras på automatiserade kontroller av offentliga register.

Med tanke på det extra arbete som kravet kan innebära, kan det vara fördelaktigt att först utvärdera andra kriterier. Om markanvisningen sker i flera steg, kan det vara lämpligt att vänta med den omfattande granskningen till det sista steget och endast bedöma de slutliga kandidaterna.

Uppföljning

Kommuner bör normalt inte utföra uppföljningsarbete om det inte finns särskilda skäl, såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Om det har gått flera år mellan markanvisning och marköverlåtelseavtal, eller om ett företag begär att skjuta upp tillträdet utan giltig anledning, kan detta vara skäl för uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås, bör en bedömning göras om detta ska leda till att avtalet inte fullföljs. Det bör finnas möjlighet att påvisa projektets genomförbarhet på annat sätt, exempelvis genom att ställa en lämplig betryggande säkerhet.

- Om ett projekt inte uppfyller kommunens förväntningar gällande ekonomi och genomförandeförmåga, bör en analys genomföras för att identifiera:
- Orsakerna till problemen hos företaget,
- Om företaget under markanvisningsprocessen inte längre uppfyller ställda krav,
- Åtgärder som kommunen kan vidta för att förbättra sina processer och som grund för att uppdatera riktlinjerna denna handbok.

1.2 Godkänd för F-skatt

Kravet syftar till att bedöma företagets seriositet och motverka att kommuner ingår avtal med företag med oegentligheter i företaget.

Krav

Företag som deltar i markanvisningar ska ha godkännande för F-skatt.

Kontroll

För att bekräfta godkännande av F-skatt bör kommunen först använda Skatteverkets tjänster, som 'Hämta företagsinformation', eller genom att göra en kreditupplysning. Gratis webbplatser som erbjuder information om svenska företag kan också användas. Om dessa metoder inte är möjliga, till exempel för utländska företag, kan kommunen begära in den senaste versionen av blankett SKV 4820 som ej ska vara äldre än en månad.

Företagen kan ladda ner blanketten direkt från Skatteverkets webbplats när de är inloggade. För att hålla processen enhetlig, bör kommunen undvika att acceptera olika former av dokumentation från olika källor. Det är bäst om kommunen själv verifierar godkännande för F-skatt istället för att förlita sig på inlämnade blanketter, vars äkthet kan vara svår att bekräfta.

Förklaring

Individer som driver enskild näringsverksamhet bör ha F-skatt. Detta innebär att de själva ansvarar för att betala skatter och avgifter baserade på deras arbetsinkomster. Juridiska personer som bedriver verksamhet ska också vara godkända för F-skatt och betala skatt på vinsten.

Alla som driver eller planerar att starta näringsverksamhet i Sverige kan bli godkända för F-skatt. För enskilda näringsidkare kan F-skatt godkännas med villkor att den endast används i näringsverksamheten, vilket kallas FA-skatt.

Ett F-skatt godkännande är inte en garanti för företagets seriositet, men det är en allmänt accepterad indikation på att ett företag uppfyller grundläggande krav. Skatteverket utför kontroller för de som har F-skatt, inklusive tidigare ekonomiska problem, deklarationsinlämning, näringsförbud och konkurs.

Det är tillräckligt att ett av de granskade företagen har F-skatt. Det är inte ovanligt att ett holdingbolag, som är viktigt för att bedöma ekonomisk stabilitet, inte bedriver aktiv näringsverksamhet och därför inte behöver F-skatt.

Bedömning

Kravet bör verifieras i början av anbudsprocessen för att förhindra att företag diskvalificeras efter en omfattande granskning och därmed effektivisera kostnaderna. Vid behov kan ytterligare kontroller genomföras vid avtalsskrivning eller vid andra tillfällen, särskilt om det finns misstankar om fel i tidigare bedömningar.

Genom att använda kravet som ett första filter kan kommunen snabbt identifiera vilka företag som är lämpliga att överväga, vilket sparar tid genom att utesluta anbud som inte möter de grundläggande kriterierna.

Uppföljning

Kommuner bör normalt inte utföra uppföljningsarbete om det inte finns särskilda skäl, såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Om det har gått flera år mellan markanvisning och marköverlåtelseavtal, eller om ett företag begär att skjuta upp tillträdet utan giltig anledning, kan detta vara skäl för uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås, bör en bedömning göras om detta ska leda till att avtalet inte fullföljs. Det bör finnas möjlighet att påvisa projektets genomförbarhet på annat sätt, exempelvis genom att ställa en lämplig betryggande säkerhet.

- Om ett projekt inte uppfyller kommunens förväntningar gällande ekonomi och genomförandeförmåga, bör en analys genomföras för att identifiera:
- Orsakerna till problemen hos företaget,
- Om företaget under markanvisningsprocessen inte längre uppfyller ställda krav,
- Åtgärder som kommunen kan vidta för att förbättra sina processer och som grund för att uppdatera riktlinjerna denna handbok.

1.3 Godkänd eller auktoriserad revisor

Kravet syftar till att bedöma företagets seriositet och motverka att kommuner ingår avtal med företag med oegentligheter i företaget.

Krav

Företag som deltar i markanvisningar ska ha en godkänd eller auktoriserad revisor.

Kontroll

Kommunen bör verifiera närvaron av en revisor direkt genom Bolagsverket eller kostnadsfria företagsinformationstjänster online. Om detta inte är möjligt, kan kommunen begära ett aktuellt registerutdrag från Bolagsverket. Registerutdraget är tillgängligt på [verksam.se](https://www.verksam.se) eller kan erhållas via betaltjänster. Det är dock att föredra att kommunen utför kontrollen direkt för att säkerställa informationens riktighet, istället för att förlita sig på dokument vars äkthet kan vara svår att bekräfta

Förklaring

Varje företag som driver näringsverksamhet har rätt att anlita en revisor. Behovet av en revisor beror på företagets form och storlek, vilket inkluderar antal anställda, balansomsättning och nettoomsättning. För vissa företagsformer är en revisor alltid nödvändig. En revisor bidrar till företagets trovärdighet och hjälper till att upptäcka eventuella oegentligheter.

Bedömning

Kravet bör verifieras i början av anbudsprocessen för att förhindra att företag diskvalificeras efter en omfattande granskning och därmed effektivisera kostnaderna. Vid behov kan ytterligare kontroller genomföras vid avtalsskrivning eller vid andra tillfällen, särskilt om det finns misstankar om fel i tidigare bedömningar.

Genom att använda kravet som ett första filter kan kommunen snabbt identifiera vilka företag som är lämpliga att överväga, vilket sparar tid genom att utesluta anbud som inte möter de grundläggande kriterierna.

Uppföljning

Kommuner bör normalt inte utföra uppföljningsarbete om det inte finns särskilda skäl, såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Om det har gått flera år mellan markanvisning och marköverlåtelseavtal, eller om ett företag begär att skjuta upp tillträdet utan giltig anledning, kan detta vara skäl för uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås, bör en bedömning göras om detta ska leda till att avtalet inte fullföljs. Det bör finnas möjlighet att påvisa projektets genomförbarhet på annat sätt, exempelvis genom att ställa en lämplig betryggande säkerhet.

Om ett projekt inte uppfyller kommunens förväntningar gällande ekonomi och genomförandeförmåga, bör en analys genomföras för att identifiera:

- Orsakerna till problemen hos företaget,
- Om företaget under markanvisningsprocessen inte längre uppfyller ställda krav,
- Åtgärder som kommunen kan vidta för att förbättra sina processer och som grund för att uppdatera riktlinjerna denna handbok.

1.4 Referens avseende genomförandeförmåga

Kravet syftar till att bedöma genomförandeförmågan genom att säkerställa att företaget tidigare genomfört jämförbara exploateringsprojekt.

Krav

Företaget ska uppvisa referens avseende genomförandeförmåga från tidigare genomförda exploateringsprojekt som inte slutförts längre tillbaka än 5 år från dagen för inlämnandet av markanvisningen.

Kontroll

Kommunen bör genom egna kontakter med referenten verifiera uppgifterna om referensprojekt om det inte kan verifieras genom pålitliga öppna källor.

Liten markanvisning	Medelstor markanvisning	Stor markanvisning
Ett genomfört referensprojekt (företaget) eller tre referensprojekt för näringsidkaren, bolagsmannen, fast anställd projektledare eller annan lämplig person (från tidigare verksamhet).	Två genomförda referensprojekt eller ett referensprojekt för företaget och två för näringsidkaren, bolagsmannen, fast anställd projektledare eller annan lämplig person (från tidigare verksamhet).	Tre genomförda referensprojekt eller två referensprojekt för företaget och ett för näringsidkaren, bolagsmannen, fast anställd projektledare eller annan lämplig person (från tidigare verksamhet).

Förklaring

Flera aspekter avseende genomförandeförmågan bedöms bäst genom att säkerställa att företaget tidigare genomfört exploateringsprojekt i Sverige. Det bör dock finnas möjlighet för nya företag att få markanvisningar varför det för företag med en liten exponering bör finnas möjlighet att styrka genomförandeförmågan genom de personer som finns tillgängliga för att delta i arbetet.

Bedömning

Kravet bör verifieras i början av anbudsprocessen för att förhindra att företag diskvalificeras efter en omfattande granskning och därmed effektivisera kostnaderna. Vid behov kan ytterligare kontroller genomföras vid avtalsskrivning eller vid andra tillfällen, särskilt om det finns misstankar om fel i tidigare bedömningar.

Genom att använda kravet som ett första filter kan kommunen snabbt identifiera vilka företag som är lämpliga att överväga, vilket sparar tid genom att utesluta anbud som inte möter de grundläggande kriterierna.

Uppföljning

Kommunerna bör i denna del inte bedriva något uppföljningsarbete om det inte finns oro för projektets genomförande och det framkommit uppgifter som gör att det finns skäl att ifrågasätta om det är tillverkade referenser (vilket ej bör vara möjligt då kommunen ska ha gjort en ordentlig).

- Om ett projekt inte uppfyller kommunens förväntningar gällande ekonomi och genomförandeförmåga, bör en analys genomföras för att identifiera:
- Orsakerna till problemen hos företaget,
- Åtgärder som kommunen kan vidta för att förbättra sina processer och som grund för att uppdatera riktlinjerna denna handbok.

1.5 Kreditupplysning / rating

Kravet syftar till att säkerställa en rimlig miniminivå för företagens finansiella stabilitet.

Krav

Företag som deltar i markanvisning ska uppnå en viss miniminivå på rating. Kommunen kan, utan att peka ut en viss leverantör, tänka ungefär på nedan vis:

Kontroll

Om kommunen inte kan styrka kravet på automatiserat vis (exempelvis genom en inlämningstjänst) bör det i första hand styrkas av kommunen genom att upphandla tjänsten från en extern leverantör (som ofta kan direktupphandlas pga. lågt kontraktsvärde) för att säkerställa såväl att uppgifterna inte förvanskats som att inte särbehandling av olika leverantörer sker. Kommunen bör tydliggöra vilken leverantör och skala som används.

Liten markanvisning	Medelstor markanvisning	Stor markanvisning
(begränsad risk)	(mycket låg risk)	(extremt låg risk)

Förklaring

Kreditrating är ett enkelt sätt för kommuner att säkerställa en rimlig miniminivå för företagens finansiella stabilitet. Företag som deltar i markanvisning bör därför uppnå en viss miniminivå på rating.

Ett alternativ som vi dock inte rekommenderar är att kommunen överlåter åt företagen att lämna in uppgifter om kreditrating. I detta fall är det dock en utmaning att peka ut en viss leverantör som företagen ska använda sig av. Att göra en jämförelse mellan olika system är svår då de bakomliggande bedömningarna är affärshemligheter hos dessa leverantörer. Genom att tillåta flera leverantörer och göra en jämförelse mellan dem löper kommunen risk att behöva lägga resurser på att hålla sig uppdaterade om viktningen mellan ändras. Vår bild är att Creditsafe används i cirka 60 procent och UC i cirka 35 procent av fallen där kreditupplysning krävs. Om kommunen väljer en leverantör är det viktigt att det görs på objektiva grunder i enlighet med upphandlingslagstiftning.

Bedömning

Kravet bör verifieras i början av anbudsprocessen för att förhindra att företag diskvalificeras efter en omfattande granskning och därmed effektivisera kostnaderna. Vid behov kan ytterligare kontroller genomföras vid avtalsskrivning eller vid andra tillfällen, särskilt om det finns misstankar om fel i tidigare bedömningar.

Genom att använda kravet som ett första filter kan kommunen snabbt identifiera vilka företag som är lämpliga att överväga, vilket sparar tid genom att utesluta anbud som inte möter de grundläggande kriterierna.

Kommunen bör se till att kraven motsvarar storleken på markanvisningen utifrån klassificeringen liten, medelstor eller stor.

Uppföljning

Kommuner bör normalt inte utföra uppföljningsarbete om det inte finns särskilda skäl, såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Om det har gått flera år mellan markanvisning och marköverlåtelseavtal, eller om ett företag begär att skjuta upp tillträdet utan giltig anledning, kan detta vara skäl för uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås, bör en bedömning göras om detta ska leda till att avtalet inte fullföljs. Det bör finnas möjlighet att påvisa projektets genomförbarhet på annat sätt, exempelvis genom att ställa en lämplig betryggande säkerhet.

Om ett projekt inte uppfyller kommunens förväntningar gällande ekonomi och genomförandeförmåga, bör en analys genomföras för att identifiera:

- Orsakerna till problemen hos företaget,
- Om företaget under markanvisningsprocessen inte längre uppfyller ställda krav,
- Åtgärder som kommunen kan vidta för att förbättra sina processer och som grund för att uppdatera riktlinjerna denna handbok.

1.6 Sanktionslistor

Krav

Företag som deltar i markanvisningar ska inte förekomma på sanktionslistor.

Kontroll

Om det inte är möjligt att automatiskt verifiera informationen (till exempel genom en inlämningstjänst), bör kommunen kontrollera om företaget eller dess koncern finns på någon sanktionslista. Detta kan göras genom att använda de databaser som kommunen använder för upphandlingar. Kontrollen bör inkludera hela koncernen, inklusive moderbolaget och eventuella delägda bolag, samt verkliga huvudmän och ledande befattningshavare.

Förklaring

Det är kritiskt att kommuner inte genomför affärer som strider mot sanktioner. Genom att inkludera detta som ett krav, säkerställs att kontroller utförs för de parter som kommunen planerar att ingå större markanvisningsavtal med. Även om en första kontroll inte sker, bör avsiktlig eller oaktsam interaktion med underentreprenörer eller affärspartners som finns på sanktionslistor leda till att markanvisningsavtalet avbryts.

Bedömning

Kravet bör verifieras i början av anbudsprocessen för att förhindra att företag diskvalificeras efter en omfattande granskning och därmed effektivisera kostnaderna. Vid behov kan ytterligare kontroller genomföras vid avtalsskrivning eller vid andra tillfällen, särskilt om det finns misstankar om fel i tidigare bedömningar.

Genom att använda kravet som ett första filter kan kommunen snabbt identifiera vilka företag som är lämpliga att överväga, vilket sparar tid genom att utesluta anbud som inte möter de grundläggande kriterierna.

Uppföljning

Kommuner bör normalt inte utföra uppföljningsarbete om det inte finns särskilda skäl, såsom oro för projektets genomförande eller nya uppgifter som motiverar en uppföljning. Skulle det visa sig att ett företag inte längre uppfyller kraven innan marköverlåtelseavtal ingås, bör en bedömning göras om detta ska leda till att avtalet inte fullföljs.

Övriga upplysningar

Följande upplösningar bör inhämtas men inte vara en del av bedömningen.

Penningtvätt

I samband med fastighetsförsäljning bör kommunen bedöma risken för penningtvätt, även när det inte krävs enligt lag. Vid markanvisning bör kommunen därför begära information om:

Om bolagsföreträdare eller verklig huvudman är en person i politiskt utsatt ställning (se 1 kap. 8-10 § lagen [2017:630] om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism). Dessa personer bör generellt kunna göra affärer med kommunen, men i vissa fall kan en djupare granskning vara nödvändig.

Företagets åtgärder mot penningtvätt, exempelvis när en byggmästarförening tar in kapital från tredje part.

Arbetet mot korruption

Kommuner riskerar att utsättas för korruption. Detta kan innebära att personer med nära band till kommunanställda eller förtroendevalda får otillbörliga fördelar. Om sådana relationer finns, bör dessa personer inte delta i ärendehandläggning eller beslutsfattande på grund av jäv. Även om de inte deltar, kan misstankar om oegentligheter skada kommunens rykte. I samband med markanvisning bör kommunen ställa följande frågor till bolagsföreträdare, verklig huvudman eller annan relevant anställd:

- Har någon av dessa personer eller deras närstående under de senaste 18 månaderna haft en nära relation till anställda inom relevanta kommunala förvaltningar, förtroendevalda i relevanta nämnder, kommunstyrelsen, kommunfullmäktige, eller revisorer i kommunen?
- Har någon av dessa personer eller deras närstående under de senaste 18 månaderna varit anställd i kommunen?

Med närstående avses exempelvis enligt 2 kap. 22 § inkomstskattelagen (1999:1229) make, förälder, mor- och farförälder, avkomling, syskon, samt dödsbon där den skattskyldige eller någon av dessa personer är delägare. Styvbarn och fosterbarn inkluderas som avkomling.

2.1 Låg energianvändning

Kravet syftar till att byggnader ska uppföras med låg energianvändning. Minskad energianvändning ska ske genom aktiva val och åtgärder och resultatet ska beräknas och redovisas.

Krav

Byggnadens årliga energianvändning i kWh/m², A_{temp} enligt BBR ska ej överstiga [vald nivå] (standard eller höjd) vid normalår.

Bedömningskriterier

- En beskrivning av åtgärder och process för att nå kravnivån ska lämnas in och kommer bedömas.
- Referenser ska lämnas som styrker anbudslämnarens erfarenhet av att arbeta med låg energianvändning.

Koppling till mål

Låg energianvändning bidrar till flera olika delar av hållbart byggande. I Sveriges miljömål bidrar det till att begränsa klimatpåverkan. I Agenda 2030 bidrar det till hållbar energi för alla och hållbara städer och samhällen. På delmålsnivå bidrar kravet till delmål 7.1 tillgång till modern energi för alla, delmål 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen samt delmål 7A tillgängliggör forskning och teknik samt investera i ren energi.

Övergripande bidrar låg energianvändning till främst till låg klimatpåverkan och cirkulära kretslopp och effektiv resursanvändning. Det bidrar också indirekt till resiliens mot klimatförändringar och cirkulär ekonomi.

Jämförelse med certifieringar

Tabell nedan är nivåer för nybyggnad av flerbostadshus i några vanliga certifieringssystem jämfört med standardnivån och höjd nivå i guiden. Nivåer som uppnår eller överstiger jämförbara nivåer är markerade i respektive färg.

Certifiering	Lägsta nivå	Medelnivå	Högsta nivå
Miljöbyggnad 4.0, indikator 3	Brons: BBR	Silver: 20% ≤ BBR	Guld: 30% ≤ BBR
Svanen 089 v4.3, kap. 4.1 03	15% ≤ BBR	-	-
BREEAM-SE Nybyggnad v6.0, Ene 01	Good / very good: 5/10% ≤ BBR	Excellent: 25% ≤ BBR	Outstanding: 50% ≤ BBR
FEBY 18	Brons: VFT ≤ 22 (ca 10% ≤ BBR)	Silver: VFT ≤ 19 (ca 14% ≤ BBR)	Guld: VFT ≤ 14 (ca 40% ≤ BBR)
Energideklaration	C: BBR	B: 25% ≤ BBR	A: 50% ≤ BBR

Tabell 1. Jämförelse energianvändning.

Standardnivå

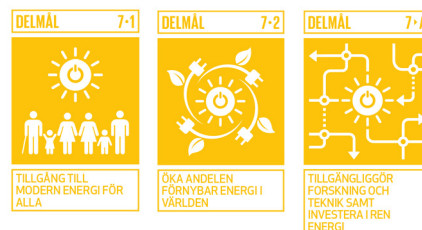
Låg energianvändning

$$20\% \leq \text{BBR}$$

Höjd nivå

Låg energianvändning

$$30\% \leq \text{BBR}$$



Förklaring

Byggnadens årliga energianvändning ska beräknas enligt aktuell version av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om fastställande av byggnadens energianvändning vid normalt brukande och normalår. I Boverkets byggregler (BBR) ska primärenergital beräknas.

En byggnads energianvändning är den mängd energi som behöver levereras till byggnaden vid normalt brukande under ett normalår. Primärenergital garanterar inte att en byggnad uppförs med energisnåla klimatskal. Bedömning och uppföljning sker på beräknade värden. Faktiska värden för energideklarationen mäts först efter att byggnaden tagits i bruk av oberoende expert. Läs mer om Primärenergital och vad som ingår på Boverkets hemsida samt i gällande BBR. Nivå för högsta tillåtna primärenergital varierar beroende på vilken typ av verksamhet som huset är avsett för. Se tabell 9:2a i BBR är gränserna finns för olika användningsområden på byggnaden. Det är olika nivåer för bostäder och lokaler till exempel. I ett hus som har en blandning av olika typer av verksamheter regleras kravet i förhållande till den procentuella fördelningen i area mellan verksamhetstyperna. Genom att ställa kravet i förhållande till BBR tas den aspekten in.

Kravet ställs i förhållande till BBR för att vara välbekant och lätt att begripa för anbudslämnare. Kravet finns med i vanliga hållbarhetscertifieringar såsom Miljöbyggnad, Svanen och BREAAAM-SE, men med varierande nivåer. Talet ingår i energideklarationen och medför i sig ingen ytterligare dokumentation utöver vad som tas fram i handlingar för nya byggnader. Låg energianvändning ställer krav på en önskad effekt men dikterar inte i sig självt något specifik teknisk lösning utan är öppet för innovation.

Kravet lämpar sig både i markanvisningar före och efter detaljplan.

Bedömning

Vid anbud behöver inga beräkningar krävas in då underlag för beräkning i detta skede ofta är skissartad. Guiden föreslår att ställa kravet som en godkänd högsta nivå. Bedömning sker utifrån anbudslämnarens beskrivning av process och åtgärder för att uppnå nivån. Tidigare erfarenhet styrkt med referenser bör också bedömas.

Det också möjligt att inte ange en siffra utan låta anbudslämnare tävla om en lägsta nivå, eller ange en hösta nivå för godkänt och låta lägre nivåer vara med i bedömningen men det minskar transparens och tydlighet i förfrågan samt gör bedömning svårare. Om det används som en godkänd minsta nivå eller ingår i bedömningen ska vara tydligt i förfrågan för transparens.

För att avgöra hur väl en beskrivning svarar mot att kravet kommer uppfyllas behövs kunskap i bedömningsgruppen om hur energiberäkningar görs och vilka energi- och besparingsåtgärder som påverkar resultatet.

Uppföljning

Beräkningar enligt gällande BBR baserade på framtagna handlingar och i BBR godkänd beräkningsmetod ska redovisas löpande. Redovisning kan ske vid förslagshandling, inför bygglov, vid tekniskt samråd och startbesked samt vid slutbesked för att säkerställa att det som uppförs faktiskt följer vad som är överenskommet.

Länkar

[Boverket - primärenergital-och-byggnadens-energiprestanda](#)

2.2 Låg klimatpåverkan

Kravet syftar till minskad klimatpåverkan från projektets produkt- och byggskede. Minskad klimatpåverkan ska ske genom aktiva val och åtgärder och resultatet ska beräknas och redovisas.

Krav

Byggnadens klimatpåverkan för livscykelmodul A1-A5 i kg CO₂e/m² BTA, enligt BBR med tillägg av [valda beräkningsanvisningar] (se förklaring och länkar) ska ej överstiga [vald nivå] (se förklaring).

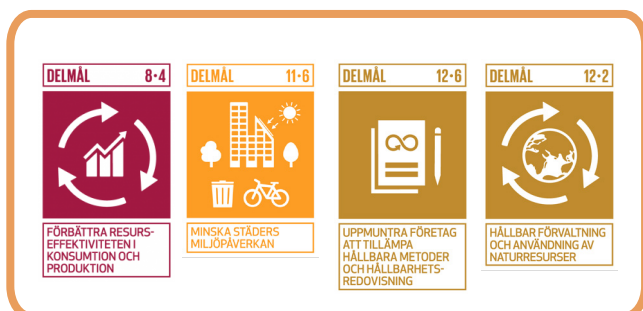
Bedömningskriterier

- En beskrivning av åtgärder och arbetssätt för att nå nivån ska lämnas in och kommer bedömas.
- Referenser ska lämnas som styrker anbudslämnarens erfarenhet av att arbeta med låg klimatpåverkan.

Koppling till mål

Låg klimatpåverkan under byggskede bidrar till flera olika delar av hållbart byggande. I Sveriges miljömål bidrar det till att begränsa klimatpåverkan. I Agenda 2030 bidrar det till hållbara städer och samhällen. På delmålsnivå bidrar kravet till delmål 8.4 förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion, 11.6 minska städernas miljöpåverkan, 12.2 hållbar förvaltning och användning av naturresurser samt 12.6 uppmuntra företag att tillämpa hållbara metoder och hållbarhetsredovisning.

Övergripande bidrar låg klimatpåverkan under byggskede till främst till låg klimatpåverkan och cirkulära kretslopp och effektiv resursanvändning. Det bidrar också indirekt till cirkulär ekonomi.



Exempel tillämpning

Markanvisningen syftar till flerbostadshus som förväntas ha byggstart år 2027. I markanvisningen vill kommunen ha extra fokus på låg klimatpåverkan. Genom att använda tabell 4 (flerbostadshus = 375) och tabell 3 (höjdnivå 2027: -25%) fås då nivån:

$$375 * (1 - 0,25) = 281 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2 \text{ BTA}$$

Förslag på nivåer

Välj en av följande anvisningar som tillägg till BBR eller likvärdiga anvisningar som definierar systemgräns för beräkningar:

Klimatarena Stockholm & HS30:	Beräkningsanvisningar nyproduktion v2.0
LFM30:	LFM30 Klimatberäkningar LFM30 Kriteriedokument Version 1.7
Uppsala klimatprotokoll:	Beräkningsanvisningar
Annan likvärdig anvisning	...

Tabell 2. Beräkningsanvisningar.

Byggstart	Standardnivå	Höjd nivå
2025	referensvärde tabell nedan	10% < referens
2026	10% < referens	20% < referens
2027	15% < referens	25% < referens
2028	20% < referens	35% < referens
2029	25% < referens	40% < referens
2030	30% < referens	50% < referens

Tabell 3. Nivå per förväntad byggstart.

Byggnadstyp	Gränsvärden 2025 A1-A5 (kg CO ₂ e/m ² BTA)
Flerbostadshus	375
Kontor	385
Utbildning exkl. förskola	380
Förskola	330
Småhus	180
Specialbostad	385
Övriga byggnader	460

Tabell 4. Förslag på gränsvärden för 2025, Boverket.

Förklaring

Byggnadens klimatpåverkan från livscykelmodul A1–A5 redovisas i enlighet med Boverkets föreskrifter (2021:7) om klimatdeklaration för byggnader med tillägg av valda beräkningsanvisningar, även kallat livscykelanalys (LCA). Modulerna är definierade i den europeiska standarden EN 15978 där A1-A3 är produktskede och A4-A5 är byggproduktionsskede. Läs mer på länk till boverket nedan. Anvisningar finns framtagna från till exempel Klimatarena Stockholm, Uppsala klimatprotokoll samt LFM30. Välj ett system för att få jämförbara anbud som innehåller samma byggdelar.

Kravet ställs i förhållande till BBR för att vara välbekant och lätt att begripa för anbudslämnare. Talet ingår i klimatdeklarationen och medför i sig ingen ytterligare dokumentation utöver vad som tas fram i handlingar för byggnad. Kravet finns med i vanliga hållbarhetscertifieringar såsom Miljöbyggnad, Svanen och BREAAAM-SE, men med varierande nivåer. Låg klimatpåverkan ställer krav på en önskad effekt men dikterar inte i sig självt något specifik teknisk lösning utan är öppet för innovation.

I nuläget är det otydligt hur driftskede ska beräknas, därför föreslås att begränsa beräkningar till skede A1-A5 likt klimatdeklarationen. Kravet lämpar sig både före och efter detaljplan är antagen.

För att sätta en lämplig nivå för klimatpåverkan föreslår vi att utgå ifrån vilken typ av byggnad det är, vilket år planerad byggstart är samt ambitionsnivå, sammanställt i tabellen "Nivå per förväntad byggstart" fram till 2030. Efter 2030 förväntas handboken och det här kravet ha uppdaterats. Räkna ut ett tal för aktuell markanvisning utifrån de två tabellerna, se räkne exempel.

Boverket har tagit fram ett förslag på gränsvärden för olika byggnader som föreslås träda i kraft 2025, se tabell "Förslag på gränsvärden". Boverket föreslår också att gränsvärdet revideras var 5 år efter en utvärdering.

Samtidigt finns Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn som samordnas av Byggföretagen tillsammans med Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan, Byggherrarna, Byggmaterialindustrierna, Innovationsföretagen, Installatörsföretagen och Trafikverket. Färdplanen samlar runt 170 företag, kommuner och organisationer. Färdplanen upprättades gången 2018 och reviderades 2024. Målen är:

- 2022: Aktörer i bygg- och anläggningssektorn har kartlagt sina utsläpp och satt klimatmål
- 2025: Utsläppen av växthusgaser visar en tydligt minskande trend
- 2030: 50% minskade utsläpp av växthusgaser (jmf 2015)
- 2040: 75% minskade utsläpp av växthusgaser (jmf 2015)
- 2045: Netto nollutsläpp av växthusgaser

Handbokens förslag är att färdplanen är utgångspunkt för höjd ambitionsnivå och att en linjär sänkning är utgångspunkt för standardnivå. Se diagram "mot nettonollutsläpp" och att Boverkets förslag på gränsvärde används som startpunkt.

Bedömning

Vid anbud behöver inga beräkningar krävas in då underlag för beräkning i detta skede ofta är skissartad. Guiden föreslår att ställa kravet som en godkänd högsta nivå. Bedömning sker utifrån anbudslämnarens beskrivning av arbetsätt och åtgärder för att uppnå nivån. Tidigare erfarenhet styrkt med referenser bör också bedömas.

Det är också möjligt att inte ange en siffra utan låta anbudslämnare tävla om en lägsta nivå, eller ange en hösta nivå för godkänt och låta lägre nivåer vara med i bedömningen men det minskar transparens och tydlighet i förfrågan samt gör bedömning svårare. Om det används som en godkänd minsta nivå eller ingår i bedömningen ska vara tydligt i förfrågan.

För att avgöra hur väl en beskrivning svarar mot att kravet kommer uppfyllas behövs kunskap i bedömningsgruppen om hur LCA-beräkningar görs och vilka åtgärder som påverkar resultatet.

Uppföljning

Beräkningar baserade på framtagna handlingar samt beräkningsmetod ska redovisas löpande enligt gällande BBR och valda tilläggsanvisningar. Redovisning kan ske förslagsvis ske vid tidpunkter nedan för att säkerställa att det som uppförs faktiskt följer vad som är överenskommet.

- förslagshandling,
- inför bygglov,
- vid tekniskt samråd och startbesked
- samt vid slutbesked

Länkar

Miljöbyggnad: [Miljöbyggnad 4.0 \(sgbc.se\)](https://www.sgbc.se)

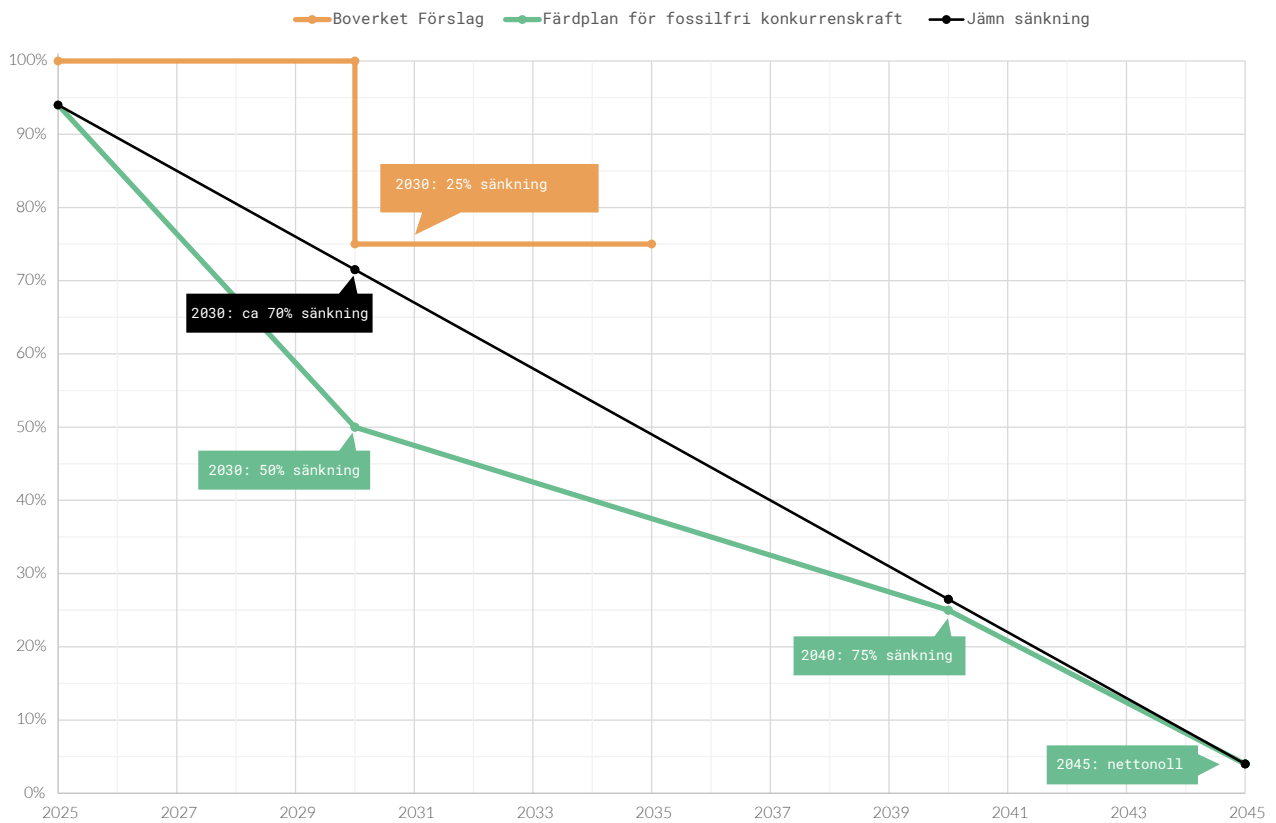
Boverket: [Redovisning av LCA - Boverket](https://www.boverket.se/sv/klimatdeklaration/gor-sa-har/omfattning/)
<https://www.boverket.se/sv/klimatdeklaration/gor-sa-har/omfattning/>
[Rapport 2023:20 Gränsvärde för byggnaders klimatpåverkan](#)

Färdplan för fossilfri konkurrenskraft: Bygg- och anläggningssektorn [Bygg- och anläggningssektorn - Fossilfritt Sverige](#)

Jämförelse med certifieringar

Tabell nedan är nivåer för nybyggnad av flerbostadshus i några vanliga certifieringssystem för husbyggnad. Många har enbart krav på redovisning men inte nivåer förhåller sig inte till tid. De ger heller ingen indikation på systemgräns.

Certifiering	Lägsta nivå	medelnivå	Högsta nivå
Miljöbyggnad 4.0, indikator 4	Brons: redovisas enligt BBR	Silver: 290	Guld: 260
Svanen 089, v4.3 kap. 4.2 06	Redovisas enligt BBR	-	-
BREEAM-SE Nybyggnad v6.0, Mat 01	1 poäng: 279	2 poäng: 248	3 poäng: 217
FEBY 18	Redovisas enligt BBR	-	-
Klimatdeklaration	Redovisas enligt BBR	-	-



Figur 3. Diagrammet visar en tolkning av hur färdplanen för bygg och anläggningssektor förhåller sig till Boverket samt en linjär sänkning av klimatpåverkan med mål om nettonoll utsläpp 2045. Diagrammet är underlag på förslag till nivåer för standardnivå och höjd nivå i kravet. Nivåerna kommer behöva ses över i takt med förändringar i branschen och teknisk utveckling över åren.

