



BIDs i Sverige? Internationella erfarenheter av ”Business Improvement Districts”

Johanna Edlund

Lars Westin

CERUM Working Paper Nr 90/2009

ISBN 978-91-7264-865-4 ISSN 1404-5362

CERUM Working Paper Nr 90/2009
ISBN 978-91-7264-865-4
ISSN 1404-5362
CERUM; Umeå universitet; 901 87 Umeå
Tel: 090-786 56 99 Fax: 090-786 51 21
E-post: regional.science@cerum.umu.se
www.umu.se/cerum

Förord

Business Improvement Districts (BID) finns idag i olika former på flera internationella fastighetsmarknader. Ett BID omfattar ett väl avgränsat område i en stad inom vilket en hållbar samverkan mellan fastigheter, handel, boende och en kommun är formaliserad. Syftet är att utveckla områdets affärsmöjligheter eller områdets attraktivitet i en vidare bemärkelse. Med ett BID kan en kommun stärka marknadens effektivitet genom att begränsa incitamenten till ”snålskjutsbeteende” bland fastighetsägare, handlare eller andra aktörer. Ett BID reducerar därmed t.ex. behovet för fastighetsägare att ta över närliggande fastigheter i området för att möjliggöra förnyelse. Mångfalden på stadens fastighetsmarknad kan således bevaras.

I denna rapport studeras internationella motiv, lagstiftning, positiva och negativa erfarenheter av BIDs. Här diskuteras även något hur BIDs skulle kunna utformas i Sverige. Inom nuvarande lagstiftning, PBL och Anläggningslagen, är det inte uppenbart möjligt att införa en sådan tidsbegränsad samverkan mellan flera fastigheter (varav några kan ha motsatt sig samverkan). Rapporten indikerar även vilka förändringar som kan krävas i svensk lagstiftning för att BID ska bli en möjlig policyåtgärd för kommuner i Sverige.

Rapporten har finansierats av HUR-stiftelsen, Den Goda Staden samt Sveriges hotell- och restaurangföretagare. Projektledare har varit Lennart Johnson från Vägverket. Som referensgrupp har styrelsen för Svenska Stadskärnor fungerat samt Mathias Wärnhjelm från Vägverket och projektet ”Den Goda Staden”. Vi är mycket tacksamma för de synpunkter och idéer som denna grupp bidragit med. Vi har även fått värdefulla kommentarer och bidrag från Tom-Erik Madell samt Tobias Indén vid Juridiska institutionen Umeå universitet. De uppfattningar som presenteras är givetvis endast våra egna. Det gäller även ansvaret för eventuella kvarvarande brister i rapporten.

Umeå i augusti 2009

Lars Westin

Johanna Edlund

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
2. Kort teoretisk bakgrund till etablerandet av ett BID	3
3. En bakgrund till uppkomsten av BID	6
4. Bildande av BID	7
5. Erfarenheter från olika länder	8
5.1 Exempel från Kanada	8
5.2 Exempel från USA	9
5.3 Exempel från Storbritannien	11
5.4 Exempel från Tyskland	14
5.5 Ytterligare internationella exempel	16
6. För- och nackdelar med BIDs	17
6.1 Fördelar med BID	17
6.2 Nackdelar med BID	18
7. Andra former av frivilliga samarbeten och organisationer	19
8. Möjligheter i Sverige	21
9. Lagliga aspekter på införande av BID i Sverige	23
10. Var bör diskussionen om ändring av svensk lag fokuseras?	27
11. Sammanfattande förslag till åtgärder	27
12. Källor	30

1. Inledning

Ett av de första exemplen på ett Business Improvement District (BID)¹ härrör från Kanada. I början av 1970-talet gick affärsinnehavare längs ett gatustråk i centrala Toronto samman för att motverka den vikande strömmen av kunder längs gatan.² Efter positiva erfarenheter från liknande former av samverkan i Kanada spreds konceptet till USA, för att idag finnas i många länder i hela världen.³

Det grundläggande målet en kommun vill uppnå med att godkänna ett BID är att möta behovet att förbättra attraktiviteten i ett tydligt avgränsat geografiskt område. Ofta är det fastighetsägare eller köpmän som initialt uttrycker områdets behov. På kort och längre sikt kan sådana initiativ även förbättra förutsättningarna för områdets boende och andra som i olika syften brukar området. Ett BID kan även mer explicit ha en bredare målsättning kopplad till att öka områdets attraktivitet i vidare bemärkelse och då även direkt involvera de boende i beslutsfattandet. Förslag om skapande av EIZ (Environmental Improvement Zone) har även nyligen framförts. I ett EIZ kan invånare eller affärsidkare anta ett program för att stärka områdets ekologiska hållbarhet.

Ett fundamentalt ekonomiskt motiv för fastighetsägare att stödja bildandet av ett BID är att via förbättrad attraktivitet öka fastighetsvärdena. BIDs ökar effektiviteten på marknaden genom att ett tvingande gemensamt beslutsfattande internaliserar de externa effekter som ofta uppstår mellan närliggande aktörer i ett område. Ökad effektivitet uppnås genom de sänkta transaktionskostnader ett BID erbjuder, därmed minskar osäkerheten om avkastningen från olika insatser. Minskad risk och ökad transparens ökar möjligheten att genomföra kraftfulla insatser för förnyelse. Sådana insatser kan även gynna hyresgäster och andra brukare av lokaler i området om kommunen även stimulerar till konkurrens mellan olika områden. Om så inte är fallet tenderar ett BID främst att gynna fastighetsägarna.

Köpmän, företagare och fastighetsägare har även inom ramen för ett BID kunnat vidga sitt engagemang till insatser för att minska brottslighet, stödja hem-

¹ Det finns ett flertal olika benämningar och former för denna typ av samverkan mellan och inom olika länder. Ingen svensk beteckning är ännu accepterad men "affärsutvecklingsområde" eller "stadsdelsutvecklingsområde" skulle kunna vara två beteckningar för svenska BIDs med olika inriktningar. En BID-liknande beteckning som redan finns i Sverige är Stadskärneutveckling.

² Området Bloor West Village förlorade kunder efter att en tunnelbana byggts samtidigt som nya affärscentrum bildades i stadens utkanter. Konsumenternas shoppingrutiner ändrades till nackdel för området. Samarbetet i området är fortfarande aktivt. (Ministry of Municipal Affairs and Housing, Canada)

³ Morçöl, m.fl. (2008).

lösa samt sysselsätta ungdomar i området.⁴ Ett BID kan även ge upphov till externa effekter utanför själva området genom den positiva ”upplevelsen” för konsumenter och andra besökare, genom att stimulera till förnyelse i omgivande områden eller genom att öka konkurrensen om lokaler och bostäder och därigenom påverka prissättningen av dessa.

För kommunen innebär framgångsrika BIDs att tillgångar i kommunen aktiveras på ett decentraliserat och självorganiserande sätt, att mångfalden på fastighetsmarknaden kan hållas på en högre nivå än när ett område måste övertas av en enskild fastighetsägare för att de externa effekterna ska internaliseras. Konkurrensen mellan olika aktörer i staden ökar även, vilket leder till att värden förs över från fastighetsägare till en bredare grupp av medborgare.

En av de centrala frågeställningarna vid ett införande av BIDs i Sverige gäller fördelningen av uppdrag mellan privata och offentliga aktörer. I USA kan BIDs till exempel hantera frågor som i Sverige och Europa kommit att ligga inom ett kommunalt åtagande. Framgången för BIDs i USA kan därmed ses som ett uttryck för en underförsörjning i USA av möjligheten till lokalt gemensamt beslutsfattande. BIDs anknyter därmed till en vidare diskussion om möjligheten för lokalt deltagande i stadsmiljön. Givetvis innebär det även att frågor om gentrifiering och homogenisering av stadsmiljön föras in på agendan. En väl fungerande lagstiftning med tydliga roller för kommunen, medborgarna och samfundligheter av den typ ett BID utgör, bör dock kunna ge fördelar och effektivitet på lokal- och fastighetsmarknader som gynnar samtliga parter och som ger stöd för mångfald i gaturummet. Det privat-offentliga avtal som krävs vid bildandet av ett BID är samtidigt teoretiskt sett relativt flexibelt varför organisationen och uppgifterna kan anpassas efter förutsättningarna i respektive kommun.

En kommun deltar nödvändigtvis inte ekonomiskt i projekt som genomförs av ett BID, men ett BID måste godkännas av kommunen för att komma till stånd.⁵ Införandet av möjligheten att bilda ett BID i ett land kräver därför oftast en lagändring, samtidigt som en lagändring alltså innebär en förnyelse av synen på privata och offentliga aktörers roll i städer. Det är i sig en central förklaringen till att möjligheten att bilda BID är tämligen ny för Europa, med England som pionjär år 2004.

⁴ Morçöl, m.fl. (2008). Enligt Lloyd m.fl. (2003) kan det diskuteras hur humant utförandet av idén att motverka hemlöshet i New York var, men idén i sig öppnar för ett vidgat tankesätt.

⁵ Hoyt (2003)

2. Kort teoretisk bakgrund till etablerandet av ett BID

”Free-riders” (friåkare, snålskjutsåkare) är den ekonomiska termen för konsumenter, företag, fastighetsägare och andra brukare som på något vis döljer sin faktiska betalningsvilja för en vara eller tjänst. Det uppstår speciellt i situationer där betalande brukare är mer eller mindre svåra att tydligt exkludera från brukare som inte betalar för produkten. Produceras en sådan vara, låter således en friåkare andra brukare att betala för varan. Det kan till exempel gälla en ny väg, där bara några fastighetsägare finansierar investeringen samtidigt som alla fastighetsägare i området har tillgång till och utnyttjar vägen.

Problemet med uppkomsten av friåkare är centralt för lokala marknader och hela städers effektivitet. Webster och Wai-Chung Lai (2003) förklarar problemet med en version av ”fångarnas dilemma”.⁶ Om all information är allmänt tillgänglig och det inte finns någon kostnad för organisationen av samarbetet mellan fastighetsägarna i ett område skulle troligtvis alla fastighetsägare enkelt kunna enas och tillsammans betala för en väg. Det skulle ge en viss kostnad för varje enskild fastighetsägare. Eftersom det alltid uppstår kostnader för att samla information om intresset för vägen samt för att organisera samarbetet uppstår en risk relaterad till projektets kostnader och intäkter för de fastighetsägare som försöker organisera ett samarbete. De fastighetsägare som tar initiativet riskerar därmed att få betala för kostanden att skaffa information angående övriga fastighetsägares betalningsvilja, utan att vägen i slutändan byggs, om den sammanlagda uppgivna betalningsviljan inte täcker kostnaderna för bygget.

En enskild fastighetsägare kan å andra sidan erhålla största nytta eller avkastning i relation till vägbygget om denne inte avslöjar sin egentliga betalningsvilja utan låter de andra genomföra projektet och betala för vägen. Incitamentet att avvakta och åka snålskjuts på övriga kan därmed bli starkt. Enligt det resonemanget kommer inte vägen att byggas eftersom alla fastighetsägare maximerar sin nytta som friåkare. När kostnaden för att organisera vägbygget och för

⁶ ”Fångarnas dilemma” är ett exempel på spelteori. Spelteorin utvecklades initialt under 1940-talet av Neumann och Morgenstern. På 1950-talet utvecklade Nash spelteorin från nollsummespel till spel med många spelare och som inte är ett nollsummespel, t.ex. fångarnas dilemma. Matematiskt skapades därpå problemet ”fångarnas dilemma” av Flood och Dresher vid Rand Corporation. Det konkreta exemplet med fångar formulerades av pedagogiska skäl av matematikern Albert Tucker. Det handlar om två misstänkta brottslingar som omhändertas av polisen för ett brott. De anklagade har inte möjlighet att kommunicera med varandra och ställs inför två möjligheter, att erkänna eller inte erkänna. Polisen klagar för de anklagade att om ingen erkänner kommer de båda komma undan med ett kortare straff, om däremot ena erkänner men inte den andre kommer den som nekar att få ett längre straff medan erkännaren släpps fri. Om däremot båda erkänner får de ett mediumlångt straff. Det bästa för de anklagade gemensamt vore om båda nekade, men eftersom det finns en risk att den ena eller andre erkänner kommer troligtvis båda att erkänna för att vara säkra på att inte få det lägre straffet. (Se t.ex. Poundstone, 1992)

att minska antalet friåkare är positivt skulle således samtliga fastighetsägare bli underförsörjda på vägkapacitet och var och en få en sämre infrastruktur till sin fastighet. "Fångarna" lyckas då inte hitta en gemensam lösning.

Tre olika medel kan i det läget prövas för att vägen ska byggas. Först och främst kan osäkerheten och kostnaden för att organisera fastighetsägarna sänkas. Speciellt om vägprojektet är mycket lönsamt för några av fastigheterna ökar sannolikheten för att dessa ändå driver processen. Andra fastighetsägare kan fortsätta att dölja sin betalningsvilja för att försöka komma undan som friåkare.

Alternativt kan en tredje part introduceras som uppskattar den samlade betalningsviljan bland fastighetsägarna, beskattar dessa och bygger vägen. I många fall får det allmänna (stat eller kommun) med en kollektivt betald skatt på det sättet finansiera vägen och annan infrastruktur. Det kan samtidigt istället leda till ett annat "friåkarbeteende" eftersom fastighetsägarna i området erhåller störst (om inte all) nytta av den nya vägen, trots att den nu betalas av ett mycket större kollektiv varför kostanden för de närmaste fastighetsägarna betydligt understiger deras betalningsvilja.⁷ Ytterst motsvarar detta givetvis det faktum som råder idag där olika rumsliga nivåer uppstår inom vilka kollektiv själva beslutar om beskattning och genomförande av åtgärder. En sådan "subsidiaritetsprincip" innebär att de som har största nyttan av en gemensam anläggning även ska ansvara för genomförande och bära den största delen av kostnaden.

För det tredje kan tvingande områdesreglerande lagstiftning införas. Vägföreningar och andra gemensamhetsanläggningar både inom och utom detaljplanlagt område ger med sådan lagstiftning ett antal fastighetsägare möjlighet att internalisera de externa effekter som "friåkare" nyttiggör sig, genom att lagstiftningen tvingar dessa att delta i finansiering, underhåll och drift av vägen. BIDs återfinns i denna tredje kategori. Det finns även en möjlighet för kommuner att i detaljplanen, av t.ex. ett bostadsområde, skriva in att området ska upprätta en gemensamhetsanläggning som tillhandahåller viss service i området.

Frågor av ovanstående slag, relaterade till vilka som brukar, producerar och betalar olika varor och tjänster samt om utformningen av effektiva institutioner för produktion, finansiering och fördelning av sådana varor diskuteras inom "klubb-teori".⁸ Klubbteori studerar och pekar på möjligheter för aktörer med

⁷ Webster och Wai-Chung Lai (2003). Ett sätt att komma runt detta är givetvis att låta fastighetsskatter bekosta väginvesteringar. Fastigheter vars värden ökar till följd av den nya vägen får då betala en större andel av investeringen.

⁸ Klubbteori introducerades 1965 av Buchanan som visade på att mellantinget mellan en strikt kollektiv vara och strikt privat vara kan ses som ett "klubb-samarbete". Nyttan och kostnaden för de som samarbetar är beroende av antalet medlemmar och antalet tillhandahållna varor eller tjänster som ingår i samarbetet.

gemensamma intressen att gå samman och bilda en klubb för produktion och tillvaratagande av ett intresse. En nation är givetvis ytterst en form av sådan klubb för att producera rumsligt begränsade lokala "kollektiva nyttigheter" för invånarna. Även kommuner är stiftade med lag och därmed tvingande "klubbar" som medborgare måste tillhöra. Golfklubbar är exempel på frivilliga klubbar bildade för att bruka ett geografiskt avgränsat område. Klubbteorin ger således en teoretisk ingång till bildandet av BIDs.⁹

3. En bakgrund till uppkomsten av BID

I flera länder, men kanske framför allt i USA, har en förändring skett när det gäller synen på statens inflytande över lokal utveckling och mer generellt när det gäller möjligheten för en centraliserad makt att styra städer och stadsdelar. Morçöl m.fl. (2008) pekar på att det lokala styret i dagens USA ofta är ett nätverk av flera olika aktörer. Dessa aktörer innefattar både vinst- och ickevinstdrivande företag samt lokala myndigheter. I Sverige erhöll kommunerna istället tidigt en stark ställning i samhällsplaneringen. Trots det har kommunerna aldrig helt styrt över den lokala utvecklingen. Samverkan mellan olika aktörer på kommunal nivå har även ökat i Sverige. Företag, kommuner och stat förhandlar allt oftare om väginvesteringar.¹⁰ Almstriden i Stockholm visade att en stark kommunal planering aldrig helt kan ersätta en aktiv dialog med medborgare och aktörer via politiska partier och grupper för speciella intressen. I Sverige sker dock all planering med en mycket tydligare kommunal bestämmanderätt och möjliggör ett starkare kommunalt stöd till svagare aktörer. En arbetsdelning där högre nivåer har ett ansvar för lägre, men självständiga, nivåer ligger även inom ramen för subsidiaritetsprincipen.

Ett BID kan ses som en del av en sådan politik, i enlighet med subsidiaritetsprincipen, för att decentralisera och öka antalet aktörer i stadsmiljön. Förutom att stärka deltagarnas egen nytta kan ett BID i t.ex. en stadskärna även som nämnts mildra konsekvenserna av externa centra och stadsutspridning.¹¹

Det är då möjligt att räkna ut optimala värden för antalet medlemmar i klubben och hur många varor eller tjänster som ska tillhandahållas.

⁹ Ett BID syftar således till att under kortare perioder lösa friåkarproblemet inom ett begränsat område med betydande externaliteter mellan flera privata aktörer, under medverkan eller överseende av kommunen. Offentlig-Privat Samverkan (OPS) vid infrastrukturinvesteringar syftar inte till att lösa detta problem utan finansierings- och effektivitetsproblem vid större stadigvarande infrastrukturinvesteringar. Båda berör OPS och nya finansieringsformer men inom tydligt olika områden. OPS diskuteras därför inte vidare här. Ett BID skulle dock kunna omfatta t.ex. stationsanläggningar men själva stationsanläggningen ska då snarare hanteras som en mer bestående gemensamhetsanläggning inom ramen för anläggningslagen.

¹⁰ Lundberg och Madell (2008). Exempel på detta är förnyelsen av Storgatan i Umeå.

¹¹ Hoyt (2005)

Andra författare breddar detta perspektiv ytterligare och pekar på det faktum att vissa insatser endast får en inverkan om det är ett större område eller en hel stad som medverkar i samarbetet.¹² Detta gäller givetvis speciellt i USA där kommunerna är relativt svaga. Man har således observerat att det i USA inte var ovanligt att olika BIDs samarbetar med varandra inom städer och även över större regionala områden för att öka den samlade attraktiviteten.

4. Bildande av BID

Levy (2001) pekar på två utlösande orsaker bakom bildandet av ett BID: Rädsla och/eller tillfälle. Rädsla kan vara hot om att områdets största arbetsgivare ska flytta eller en hotbild där turister blir överfallna och inte vågar sig ut på gatorna. Tillfälle kan vara när ett evenemang ska ske i området men där området behöver rustas upp för att vara respektabelt. De utlösande faktorerna ger fastighetsägare, företagen och invånare en knuff i rätt riktning för att börja förhandla.

Behovet att förhandla är här fundamentalt. Näringsidkare som befinner sig i en stadskärna har jämförelsevis sämre förutsättningar i förhållande till näringsidkare som befinner sig i ett externt köpcentrum.¹³ Ett köpcentrum ägs vanligen av en aktör, till exempel en fastighetsägare. Butiksägare hyr in sig och betalar för underhåll och allmän service i byggnaden. Ett köpcentrum kan därför agera på ett mer samlat sätt och med en mer enad framtoning än de fastighetsägare som befinner sig i stadskärnan där var och en förvaltar sin egen fastighet medan de allmänna ytorna sköts av kommunen.

Internationellt är en vanlig form för att bilda ett BID att en omröstning genomförs bland berörda näringsidkare/fastighetsägare om en plan som beslutats i kommunen eller motsvarande organ.¹⁴ Om förslaget accepteras är alla i området, även de som röstat emot, tvingade att betala en skatt eller avgift till den gemensamma organisationen. Formerna för bildandet varierar dock mellan olika länder.

Det finns över 1 700 BIDs i världen varav runt 1 000 i Nordamerika.¹⁵ Ett BID organiseras på olika sätt i olika länder. I federala stater som till exempel Kanada, Storbritannien, USA och Tyskland skiljer sig även lagstiftningen åt mellan olika delstater eller provinser inom landet. Vi ska här kort beröra utvecklingen och egenskaper inom ett antal olika länder.

¹² Morçöl, m.fl. (2008)

¹³ Levy (2001)

¹⁴ Friesecke (2006)

¹⁵ Friesecke (2006), Morçöl m.fl. (2008)

5. Erfarenheter från olika länder

5.1 Exempel från Kanada

Av Kanadas kommuner under år 2001 var det de kommuner som klassas som förorter de som uppvisade den högsta andelen med hög befolkningstillväxt. Befolkningstillväxten för urbana kommuner var mellan år 1996 och 2001 4,3 procent, samtidigt som förortskommuner hade en befolkningstillväxt på 8,5 procent. En stark suburbanisering sker alltså i Kanada enligt Hernandez & Jones (2005), vilket även lett till en ökad affärsverksamhet i förorterna. Enligt det resonemang som förts tidigare har förortsetablerade affärsverksamheter vissa fördelar gentemot affärsverksamhet som är verksamma i stadskärnor, vilket kräver former för samverkan för att de ska verka på liknande villkor.

I Ontario, Kanada benämns BID med BIA (Business Improvement Areas).¹⁶ Förutom marknadsföring, renhållning och allmän uppfräschning av området så är syftet med dessa BIAs att ytor inom det avgränsade området inte ska stå tomma samt att det ska finnas en variation av utbudet i området. Det är möjligt för både fastighetsägare och hyresgäster att gå med i ett BIA. Initiativet för att skapa ett BIA ska komma från de tänkta medlemmarna i området. För att ett BIA ska godkännas krävs det att minst två tredjedelar av de röstberättigade stödjer förslaget på samarbete. För att ett BIA ska bildas krävs även stöd från det lokala "fullmäktige".¹⁷ Kommunfullmäktige har även alltid sista ordet när det gäller budget och medlemmarnas avgifter. En tidigare bestämmelse innebar att minst en person i en BIA styrelse ska vara en representant från kommunfullmäktige. Detta kvarstår fortfarande i praktiken trots att tvånget upphävdes i den senaste upplagan av lagen.¹⁸ För att räkna ut varje fastighetsägars avgift divideras fastighetsvärdet för den aktuella medlemmen med det totala fastighetsvärdet för alla fastigheter som är inkluderade i BIA-området, kvoten multipliceras sedan med den totala budgeten för BIA. Kommunfullmäktige har möjlighet att höja avgiften för en BIA-medlem som förväntas erhålla ytterligare nytta över den andel som fastighetsvärdet ger av ett BIA.¹⁹

5.2 Exempel från USA

Under 1980-talet skapades många BIDs i USA, vilket enligt Morçöl m.fl. (2008) berodde på den privatiseringsanda som rådde under Ronald Reagans tid. Lo-

¹⁶ Kanada är indelat i provinser och kommuner där lagstiftningen är skiljer sig i de olika provinserna. Ontario är valt som exempel på grund av tillgången av information och det faktum att BIDs härstammar därför.

¹⁷ Ballantine m.fl. (2004)

¹⁸ Ballantine (2008)

¹⁹ Ballantine m.fl. (2004)

kala myndigheter hade som följd av detta mindre resurser att satsa på offentliga varor och service, vilket skapade ett behov av att hitta en annan finansiering. Här kom BIDs att bli en sådan möjlighet. I USA var initialt den vanligaste orsaken för att bilda ett BID att en viss förslumning uppstått i ett urbant område på grund av brist på renhållning och osäkra gator. I dagens USA bildas dock BIDs inom flera olika områden som behöver förnyas.²⁰

Bestämmelser gällande röstningen för eller mot införandet av ett BID skiljer sig åt i olika amerikanska stater där vissa har röstandelar som är proportionella mot fastigheternas storlek istället för en röst per fastighetsägare. Morçöl m.fl. (2008) argumenterar att principen med en röst per medlem urholkar syftet med ett BID då stora fastighetsägare får mindre incitament att medverka. För att genomföra ett BID krävs det i olika delstater mellan 51 och 70 procent positiva röster.²¹

I USA är det fastighetsägarens ansvar, och inte den lokala myndighetens, att hålla rent framför sin fastighet vilket öppnar upp och skapar starka incitament för att utveckla gemensam renhållning. Det finns flera exempel i USA, som det i Ontario, där köpcentrum lokaliserade i förorter har konkurrerat ut näringsidkare i stadskärnan. Detta inspirerade näringsidkarna att bilda ett BID för att skapa en trevligare och konkurrenskraftig stadskärna.

I San Diego, Kalifornien har försök gjorts att motverka de ojämlika förutsättningarna för fattigare områden att etablera till exempel ett mindre BID. Det som krävs i uppstartningsfasen av ett sådant BID är ett visst humankapital samt finansiella medel som den lokala myndigheten i detta fall till viss del hjälper till med.²²

I USA finansieras BIDs genom ett pålägg på fastighetsskatten i det avgränsade området. Det ger fastighetsägarna en möjlighet att arbeta mer kontinuerligt och en möjlighet att agera som en mycket avgränsad kommun. Områden som tidigare var beroende av lokala välgörare och volontärarbetare för att en upprustning skulle ske eller för att öka gatornas säkerhet kan med ett BID istället tillsammans besluta och avgöra hur området ska utvecklas.²³

I New York kan flera parter initiera ett BID. Det gäller fastighetsägare och affärsägare i ett område men även olika politiska företrädare. Efter att ett intresse anmälts krävs det en organiserande och undersökande grupp som kan ta reda på förutsättningarna för bildandet av ett BID i området. När intresset är fastställt anmäls ett BID till Small Business Service (SBS) som hjälper till att or-

²⁰ Morçöl m.fl. (2008)

²¹ Lloyd m.fl. (2003)

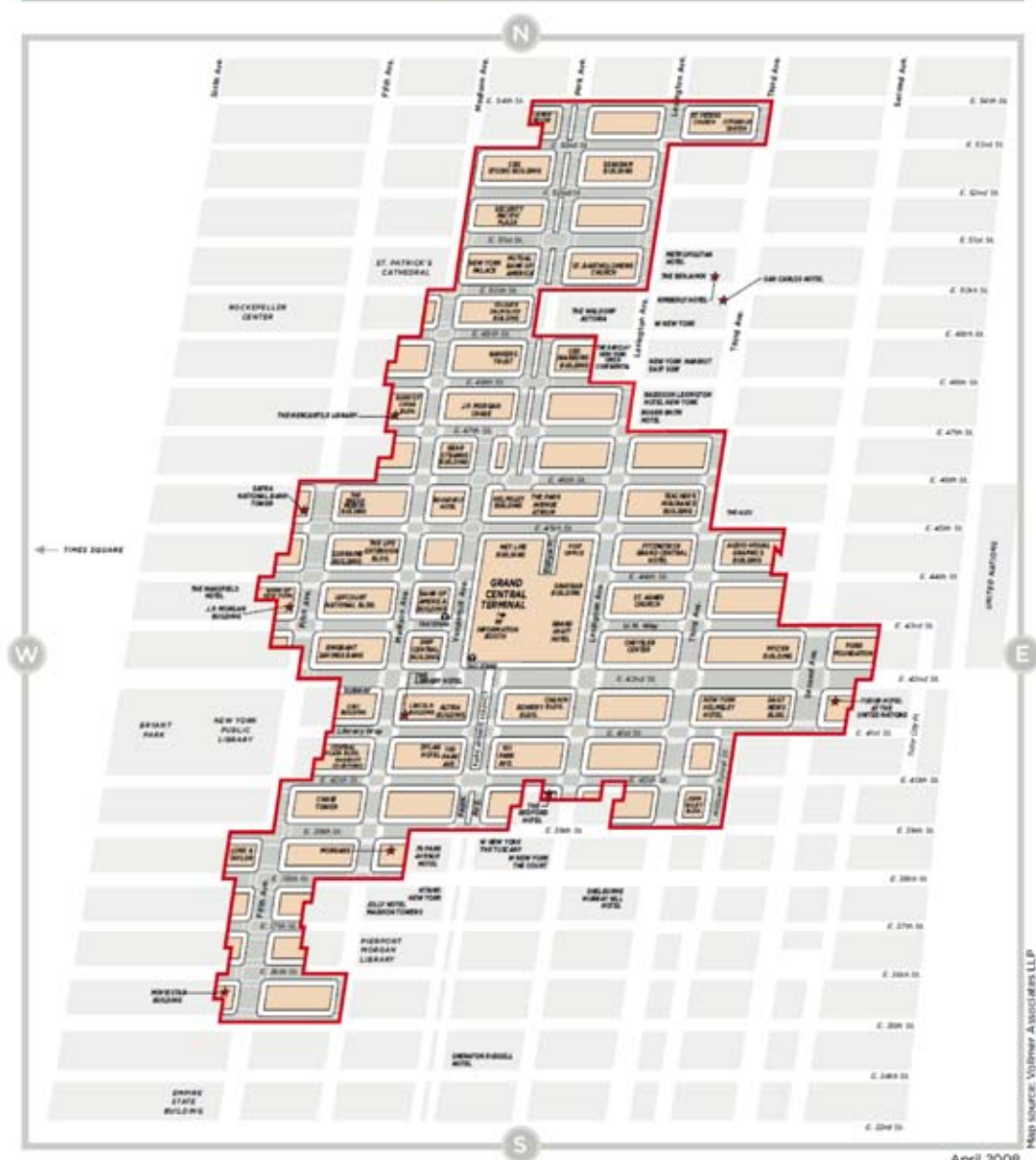
²² Morçöl m.fl. (2008)

²³ Morçöl m.fl. (2008)

ganisera BIDs. Fastighetsägare samt vissa hyresgäster²⁴ har möjlighet att rösta om införandet efter det att de fått en genomgång av budget, tänkta insatser och avgifter²⁵. SBS avgör om stödet hos de som verkar i BID-området är tillräckligt för att det faktiskt ska genomföras, efter det avgör ”kommunfullmäktige” huruvida BID-planen ska godkännas.²⁶ Enligt lagen i New York är BID endast ett komplement till den befintliga offentlig service som samtidigt tillhandahålls.

GRAND CENTRAL PARTNERSHIP Business Improvement District

NEIGHBORHOOD MAP



Figur 1 Exempel på ett BID-område i New York (KÄLLA: BID New York, 2008)

²⁴ Affärsidkare som kan tänkas erhålla nytta från BID-samarbetet.

²⁵ I ett exempel är avgiften 0,5 procent av fastighetsvärdet per år, vilket ger en avgift på 5 000 kronor vid ett fastighetsvärde på en miljon kronor. Avgiften gäller för kommersiella fastigheter.

²⁶ SBS (2009)

5.3 Exempel från Storbritannien

I Storbritannien möjliggjordes bildandet av BIDs i England år 2004, i Wales 2005 och i Skottland år 2007. Sedan dess har över 90 BIDs bildats.²⁷ Från det att den mest intensiva diskussionen om BIDs startade tog det ungefär fem år att införa den möjliggörande lagen i Storbritannien.²⁸

Storbritannien har sedan slutet av 1980 även en annan form av samarbete som kallas Town Center Management (TCM). TCM är en lättare form av BIDs där medverkan kan vara helt frivillig. Upp till nästan 80 procent av finansieringen sker genom staten. Efter att företag och finansiärer börjat efterfråga fler synliga och mer långvariga resultat, ledde det till en diskussion om införande av BIDs enligt nordamerikansk modell. En annan orsak till att intresset för BIDs växte fram var att en stor del av TCM arbetet utgjordes av att hitta och säkerställa finansiering.²⁹ Den största skillnaden mellan BIDs i Storbritannien jämfört med de flesta andra BID-länderna är att Storbritannien inte har en fastighetsskatt, vilket leder till att BID-skatten läggs på fastigheternas hyresgäster istället för fastighetsägaren, som en affärsverksamhetsskatt.³⁰

I Birmingham finns två parallella BID-områden i stadens centra. Broad Street var ett pilot-BID som startade 2003 där finansieringen av projektet initialt skedde genom Birminghams TCM samt kommunen. Två år senare kunde en regelrätt omröstning ske för att avgöra om Broad Street nu skulle utgöra ett BID-område. Av de som deltog på omröstningen ställde sig 93 procent positiva till ett fortsatt BID-mandat som sträckte sig fem år fram i tiden.³¹ Som framgår av *figur 1* är BID-området indelat i ett kärnområde i gult samt ett yttre område i vitt. De barer, klubbar och pubbar som befinner sig i kärnområdet betalar en avgift på två procent av taxeringsvärdet och resterande affärsverksamheter i kärnan betalar en avgift på en procent.³² Huvudsyftet med upprättandet av detta BID är förbättra den service som redan finns med t.ex. underhåll och städning av gator. Exempel på andra insatser är att en radiolänk upprättats mellan barerna och klubbarna i området och de lokala myndigheterna. Man har även inrättat en taxisamordning för att motverka trafikstoppning.³³

²⁷ Findlay & Sparks (2008), UKBIDS

²⁸ Van de Ven (2006)

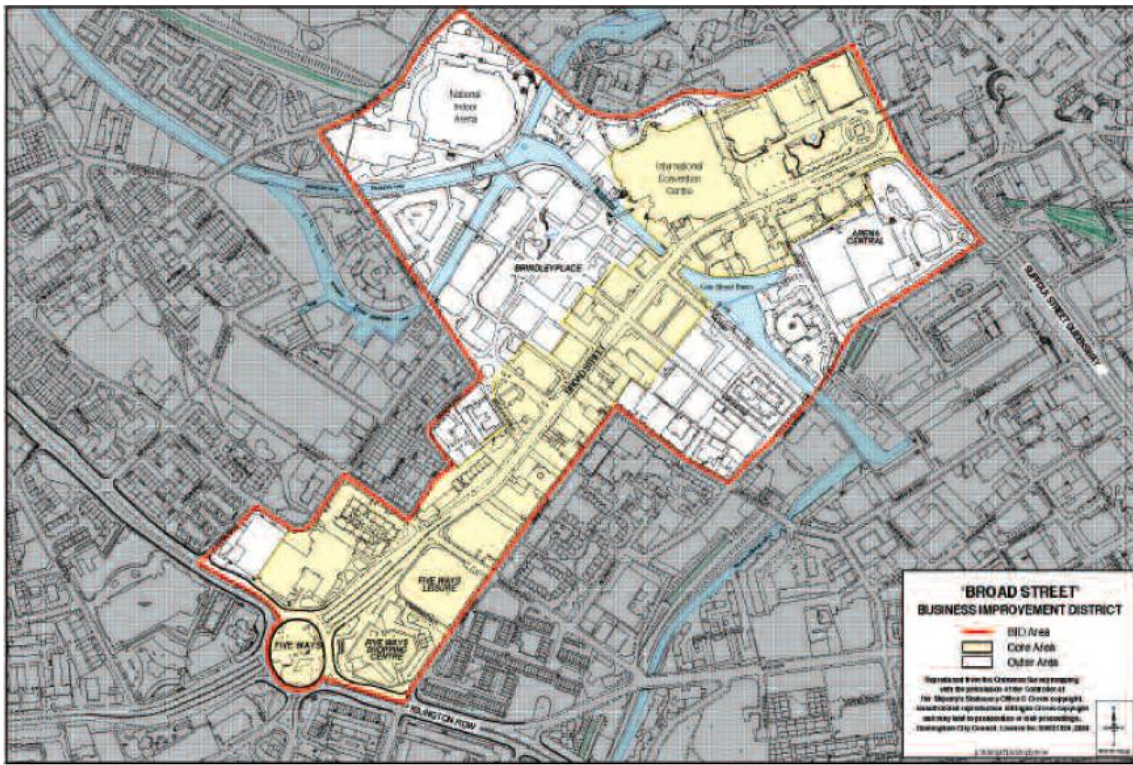
²⁹ TCM samarbeten är fortfarande en aktiv samarbetsform i dagens Storbritannien. Hogg m.fl. (2005)

³⁰ Dawkin & Grail (2007)

³¹ UK-BIDs (2009)

³² I den yttre delen betalar affärsverksamheterna en halv procent av taxeringsvärdet.

³³ BID proposal Broad Street Birmingham (2005)



Figur 2 Broad Street BID i Storbritannien (KÄLLA: BID proposal Broad Street Birmingham, 2005)

Det andra BIDet i Birminghams stadskärna har en inriktning mot detaljhandel och röstades igenom 2006. Även detta BID har ett stöd från den befintliga TCM organisationen i staden samt kommunen. Avgiften för medlemmarna är en procent av taxeringsvärdet.³⁴ Syftet med det BID-samarbetet är att förbättra renhållningen, skapa ett säkrare område samt att marknadsföra området med en enad röst.³⁵

I Skottland har det sedan den möjliggörande lagstiftningen infördes röstats om sju olika BIDs, varav sex var positiva. Omröstningssystemet i Skottland tar både hänsyn till antalet röstande samt hur stor del av fastighetsvärdet varje röstande fastighetsägare utgör. För att ett BID ska accepteras måste enligt båda dessa indelningar minst hälften vara positiva till bildandet för att det ska accepteras. Den lokala myndigheten har dessutom vetorätt mot införandet av alla BIDs. Efter fem år måste en ny omröstning ske för att ett BID ska få förlängt mandat.³⁶

³⁴ Gemensamt för båda BIDsen i Birmingham är att affärsinnehavarna med ett taxeringsvärde som är lägre än 10 000 pund inte behöver betala avgiften. Dessutom får välgörenhetsorganisationer en rabatt på 80 procent av avgiften.

³⁵ BID-proposal Retail Birmingham (2006)

³⁶ BIDs-Scotland (2009)

5.4 Exempel från Tyskland

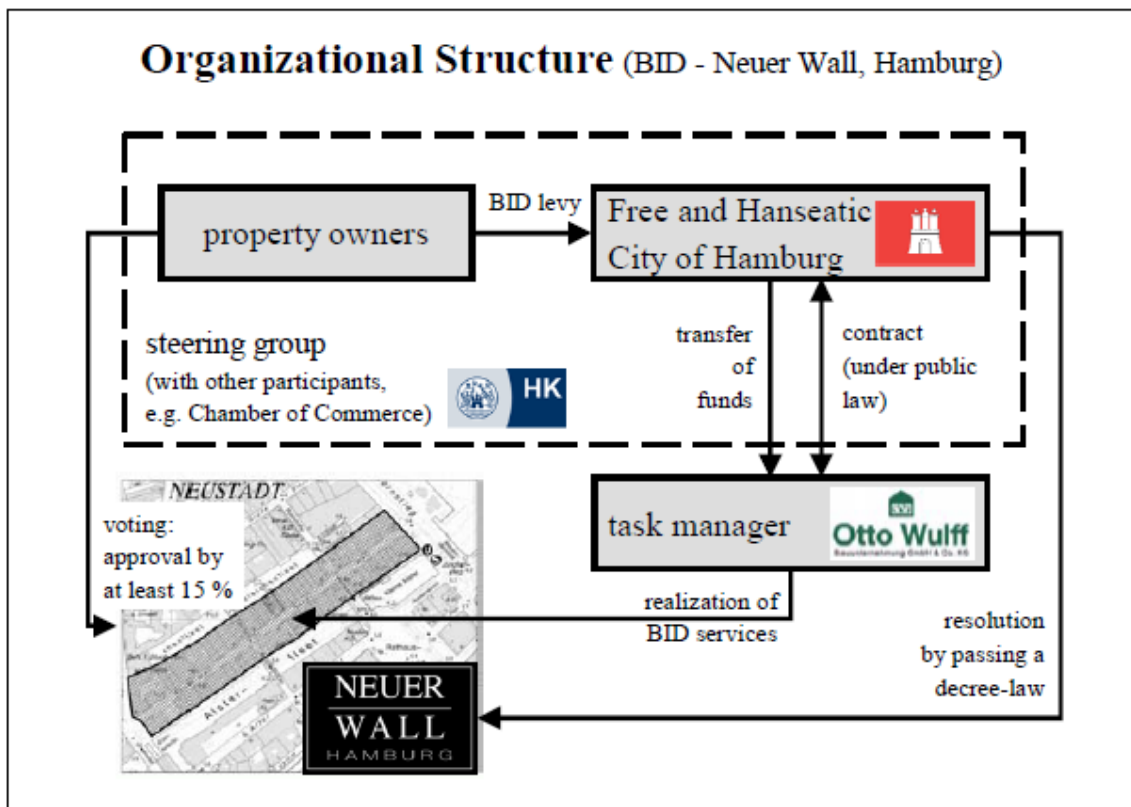
I Tyskland introducerades år 2005 i Hamburg den första federala lagen som möjliggjorde för fastighetsägare att ingå i ett BID. Det avgörande motivet bakom skapandet av en lagstiftning för BID i Tyskland var den negativa trend som fanns och finns i många tyska områden och städer med en hög utflyttningsgrad och ett negativt födelsenetto. För att förnya ett område och locka tillbaka invånare väljer därför fastighetsägare och företagare i framförallt urbana områden att bilda BIDs. En annan del av utvecklingen i Tyskland är att fler och fler offentligägda/ fastigheter som till exempel sjukhus, sålts eller är till salu. Detta leder till ökad osäkerhet bland hyresgästerna men även hos de lokala politikererna som då tappat inflytande i stadskärneutvecklingen. Genom att möjliggöra för samarbete mellan fastighetsägare bibehåller de lokala politikerna inflytandet och området har dessutom möjligheten att visa en mer enad framtoning trots att området har olika fastighetsägare.³⁷

För att ett förslag om att bilda ett BID i Hamburg ska godkännas krävs att minst 15 procent av fastighetsägarna ska vara positiva till samarbetet. Efter det ska förslaget godkännas av statsförvaltning för att slutligen en omröstning bland fastighetsägarna ska ske igen där max 30 procent får vara negativa till samarbetet för att det ska komma till stånd.³⁸ Längden på ett samarbete är oftast upp till fem år, då det är möjligt att rösta igen för att avgöra om samarbetet skall fortsätta. En viktig del är samarbetet mellan BIDs och kommunen där kommunen ansvarar för skatt/avgiftsuttaget och även har ansvarsområden som gränsar till de intresseområden som ett BID har. Ett BID kan då fungera som komplement när det gäller samhällsservice. Avgiften eller skatten som betalas in är en specialskatt där både fastighetsvärdet och värdet på den kommersiella verksamheten räknas in.³⁹

³⁷ Kreutz (2007)

³⁸ Dessa 15 procent måste även utgöra minst 15 procent av de totala fastigheterna i BID-området.

³⁹ Friesecke (2006), Kreutz (2007)



Figur 3 Organisationsstruktur i Hamburg, Tyskland (KÄLLA: Friesecke, 2006)

En annan utveckling besläktad med BID i Tyskland är introduktionen av NID/HID (Neighbourhood Improvement Districts/ Housing Improvement District). Dessa riktar sig till privata fastighetsägare i bostadsområden. Lagen trädde i kraft år 2007 och syftar till att förstärka den urbana utvecklingen genom privata initiativ i bostadsområden. Enligt denna lag krävs det initialt minst 30 procent positiva fastighetsägare samt i den slutgiltiga omröstningen krävs det likasom i BID-fallet att högst 30 procent ställer sig negativa till HID/NIDet.⁴⁰

5.5 Ytterligare internationella exempel

BIDs finns numera även i Serbien, Sydafrika, Nya Zeeland, Albanien, Australien, Jamaica och Irland.⁴¹ Länder som påbörjat en diskussion om införande av BIDs inkluderar Österrike, Belgien, Japan, Danmark, Frankrike, Nederländerna och Portugal.⁴²

I mitten av 1990-talet introducerade Sydafrika en lagstiftning som gjorde det möjligt med BIDs med främsta syftet att göra städerna renare och säkrare. Några år efter införandet observerades det att frekvensen av rån minskat med 90

⁴⁰ Friesecke & Lockemann (2008)

⁴¹ Morçöl m.fl. (2008), Houstoun (2005)

⁴² Hoyt (2003)

procent i ett BID-område i Johannesburg. Som en ytterligare del i att förbättra områdets omgivning har BID-organisationen startat härbärgen för hemlösa samt möjliggjort för större marknadsplatser för torghandlare.⁴³ Dessa insatser kan ses som uttryck för en Corporal Social Responsibility där företag tar ett samhällsansvar i områden där de verkar.

En rapport angående behovet av införandet av BIDs i Nederländerna skrevs 2006. Enligt Van de Ven (2006) är BIDs ett alternativ för att främja utvecklingen i landet. Flertalet initiativtagare var intresserade av att genomföra ett pilotprojekt. Ett BID-liknande projekt som startade i Rotterdam visar på minskad brottslighet, men eftersom det saknas stöd i lagstiftningen går det för närvarande inte att tvinga fastighetsägare att delta. Stadsledningen i Rotterdam argumenterar för en lagändring för att möjliggöra införandet av BIDs. Införandet av en sådan lag förväntas ta upp till tio år, men kan om det prioriteras, begränsas till fem år.⁴⁴

6. För- och nackdelar med BID

Redan i den ovanstående texten har olika aspekter av BID diskuterats. Jämförelsen mellan olika länder visar även på att BID framförallt är en laglig möjlighet men att den specifika utformningen av ett enskilt BID kan variera betydligt. Några för- och nackdelar kan dock sammanfattas som följer.

6.1 Fördelar med BID

BID ger en möjlighet för fastighetsägare, köpmän, kommunen och även andra aktörer att inom ett geografiskt avgränsat område att utveckla området. Ett angränsande fält som inte behandlats tidigare, men som är en form av BID där avgiften istället direkt läggs på kunder, är s.k. bäddavgifter på hotell m.m. inom ett land eller enskilda städer i t.ex. Italien och Österrike. Syfte med bäddavgifterna är att beskatta turister för att utveckla turistnäringen. De kan även ses som en exportskatt för turistnäringen eller en trängselavgift för att låta turisterna betala för slitage på vägar m.m. Beroende på konkurrenssituationen och turisternas priselasticitet fördelas bäddavgiften på turisten som en avgift eller på turistföretaget som en kostnad, det som brukar kallas skattens incidens. Bäddavgifter behandlas ytterligare senare i rapporten.

⁴³ Bremner (2000)

⁴⁴ Securcity (2005)

Fastighetsägare och köpmän kan få en högre avkastning på sin verksamhet med ett framgångsrikt BID. Även här avgörs fördelningen av kostnader och intäkter mellan fastighetsägare, köpmän och kunder på konkurrenssituationen inom området och i förhållande till dess omgivning samt på i vilken grad som stordriftsfördelar kan exploateras samt i vilken mån nya kunder och aktörer lockas till området. För kommunen innebär en ökad effektivitet på marknaden att kommunens och medborgarnas resurser kan nyttjas bättre. Generellt gäller dock inte att alla BID och alla kommuner som godkänner BID tjänar på dessa.

Ett BID-område har även en större teoretisk möjlighet att bevara mångfalden bland fastighetsägare eftersom inte en fastighetsägare måste köpa upp alla andra fastigheter för att göra enande förändringar av området. Ett BID innebär även en kostnad och därmed beskattning av fastighetsägare som låter lokaler stå tomma, som inte underhåller fastigheterna eller som inte deltar i nyttiggörandet av de möjligheter ett BID ger. Med tiden kan det leda till förändringar i ägandestrukturen.

6.2 Nackdelar med BID

Ett av huvudsyftena med att skapa ett BID är att skapa ett attraktivare område, vilket i sin tur oftast leder till ökad efterfrågan på fastigheterna och därmed ökade fastighetspriser i och möjligen runt området. Något som diskuteras av Morçöl med flera (2008) är det faktum att prisökningen kan fungera som en utträngande effekt för de hyresgäster som är mindre kapitalstarka. Det finns en risk att BIDs möjliggör bildandet av "rikemans klubbar".

En annan frågeställning som diskuteras av Morçöl med flera (2008) handlar om omfördelningen av affärsverksamhet. Drabbas andra områden runt ett BID negativt genom att affärsverksamheten omfördelas från omgivningen till det nya BID-området? När det gäller fördelningen av handel mellan externa centra och stadskärnor är det givetvis samtidigt så att detta är en av avsikterna. Utan BID skapar friåkarproblematiken att möjligheterna för fastighetsägare och handlare centralt att konkurrera på lika villkor försvåras.

Enligt Ellen med flera (2007) kan vissa effekter av BIDs både ha positiva och negativa följder. Ett exempel är brottsligheten som efter insatser i BID-området kan trängas ut till områden utanför BIDet. Men minskad brottslighet till följd av bättre ungdomsverksamhet i BID-området kan även leda till minskad brottslighet utanför BID-området.

En kritik som riktats mot införandet av BIDs är att när de väl är införda så finns det ingen egentlig makt att ställa organisationen till svars eller avsätta de som

valts in i styrelsen. Enligt undersökningar av amerikanska BIDs angående deras ansvarsskyldighet har det enligt Morçöl med flera (2008) visats sig att även om kommuner på papper har makt över BIDs så utövas den inte. BIDs styrs av ekonomiska syften, men påverkar allmänna ytor och allmänheten. Här finns således en viktig fråga att utveckla ytterligare vid eventuellt införandet av BIDs i Sverige.

7. Andra former av frivilliga samarbeten och organisationer

Det finns ett flertal aktiva frivilliga samarbeten i Sverige idag, allt från stadskärneföreningar som har liknande funktion som det brittiska TCM, till semifrivilliga samarbeten i till exempel gallerior och köpcentrum där butiksägaren måste anpassa sig efter regler om öppentider och dylikt.

I Sverige finns redan i dag olika samfälligheter inom ramen för gemensamhetsanläggningarna. Gemensamhetsanläggningar är ett sätt för fastighetsägare att samarbeta för att gemensamt erhålla högre nytta än vad som är möjligt var för sig. Det fanns år 2008 ungefär 80 000 aktiva gemensamhetsanläggningar i Sverige. Exempel på sådana samfälligheter är vägar, grönområden, lekplatser och småbåtshamnar. Den vanligaste samfälligheten är vägföreningen som utgör ungefär 60 procent av de totala samfälligheterna. Även om det finns utrymme för tvingande medlemskap är det ofta i praktiken en frivillig samarbetsform.⁴⁵ Mellan åren 2003 och 2008 har det genomsnittliga antalet gemensamhetsanläggningar per 1 000 personer i Sveriges län ökat med ungefär en anläggning.⁴⁶

Eftersom kommunerna i Sverige har detaljplanemonopol inom detaljplanelagt område krävs det att fastighetsägare i till exempel stadskärnor får stöd inom kommunen för att genomföra eventuella förändringar i ett område.⁴⁷ Stadskärneföreningar är baserade på frivilligt medlemskap där fastighetsägarna och till viss del butiksägarna i en stadskärna har möjlighet att gå samman för att tillsammans förbättra förutsättningarna för staden. Denna frivilliga samarbetsform finns idag i ungefär 100 olika svenska städer.⁴⁸ Formen för samverkan är

⁴⁵ Precis som vid en bostadsrättsförening är medverkan tvingande för fastighetsägare som enligt lantmätteriverket anses erhålla nytta av gemensamhetsanläggningen.

⁴⁶ Lantmätteriverket (2008), Lundén (2008)

⁴⁷ Det är möjligt att i ett detaljplanelagt område bilda gemensamhetsanläggningar, men detta måste i sådana fall vara specificerat i detaljplanen.

⁴⁸ Thornberg & Hansen (2007)

vanligast genom projekt och näst vanligast genom ett aktiebolag. Föreningen har oftast inflytande från kommunstyrelsen eller dylikt som då sitter i föreningens styrelse tillsammans med fastighetsägarna och företrädare från handeln.⁴⁹ Denna sorts förankring är gemensam med vissa internationella BID lösningar. Finansieringen sker med en större eller mindre del från kommunen. Det finns exempel som Västerås och Örnsköldsvik där den privata sektorn står för upp till 80 procent av finansieringen.⁵⁰ Jämfört med andra TCM i Europa har svenska TCM enligt Coca-Stefaniak med flera (2007) relativt stor andel privat finansiering.

Motivet bakom införandet av en stadskärneförening är i många fall att stadskärnan förlorat sin attraktivitet, vilket i sin tur drabbar både kommunen och de affärsverksamheter som verkar där. De svenska exemplen har lyckats relativt väl med att inkludera fastighetsägare och butiksägare trots att det inte finns någon tvingande lagstiftning.

Österrike har sedan mitten av 1990-talet arbetat med stadskärneutveckling genom organisationer som till största delen finansieras av staten, men där upp till 30 procent av finansieringen sker genom så kallade "bädd-avgifter" samt en mindre delfinansiering som kommer från de lokala detaljhandlarna.⁵¹

I Upper Austria (Oberösterreich), en av Österrikes delstater, är ungefär hälften av alla kommuner klassade som turistkommuner med relativt många turistövernattningar per år. Precis som vid bildandet av ett BIDs finns det här en möjlighet att införa en turismavgift hos alla företag i en kommun om över hälften av företagen är positiva till det. Samarbetet måste även ha stöd hos kommunfullmäktige efter vilket kommunen då får ett turismepitet. I styrelsen för turismbildningen sitter borgmästaren för kommunen samt sex invalda entreprenörer. Turismavgiftens storlek är beroende av en speciell klassificering med sju olika grupperingar som identifierar hur stor del av näringsverksamheterna som utgörs av turism, grupperingen omfattar typiska turismverksamheter över till begravningsentreprenörer och metallverkstäder.⁵²

I Japan upplevde många stortstadsområden problem med utflyttning, tomma fastigheter och avtagande konsumentströmmar. För att motverka denna neråtgående spiral med ökad brottslighet och minskade skatteintäkter möjliggjorde staten 1998 för samarbeten som kallas för en Town Management Organisation

⁴⁹ Berggren (2002)

⁵⁰ Ahlqvist & Coca-Stefaniak (2005), Widén m.fl. (2005)

⁵¹ Bädd- avgiften består av en del av intäkterna hotellen erhåller när gäster övernattar på hotellet.

⁵² SOU 2007:32

(TMO). Utvärderingar som utförts av dessa samarbeten har visat att de i praktiken varit ganska ineffektiva och inte fungerat som det initialt var tänkt. Detta kan enligt Miyazawa (2006) i viss mån bero på den svaga förankringen i näringslivet samt den osäkra finansieringen från år till år.

8. Möjligheter i Sverige

Det finns som nämns ovan redan fungerande frivilliga samarbetsformer i Sverige som innefattar t.ex. stadskärneföreningar i stadscentras som befinner sig inom detaljplanelagt område och mer tvingande gemensamhetsanläggningar utanför stadskärnor både inom och utom detaljplanelagt område. Erfarenheter av samverkan inom delar av kommuner är således relativt omfattande och kan tas som uttryck för att varken marknaden eller den offentliga produktionen klarar av att tillgodose produktionen av sådana varor och tjänster där omfattande lokala externaliteter uppstår.

Detta relativt omfattande nätverk av företag och fastighetsägare som ser en vinst i att samarbeta, och som dessutom är villiga att betala för insatserna, kan bilda en grund för förstärkta samarbetskonstellationer som ett BID. Ett BID skulle då bland annat ytterligare kunna eliminera det friåkarbetet som uppkommer när inte alla är med och betalar för investeringar i t.ex. stadskärnor.

Samtidigt finns det givetvis ur speciellt de mindre kommunernas utgångspunkt skäl att vara uppmärksam på när samverkan mellan fastighetsägare och handlare leder till lokala monopol som upphäver konkurrensförhållanden på marknaden. Saknas starka externa centra eller närliggande kommuner med attraktiv handel är den risken uppenbar. I dessa fall finns skäl för kommunerna att skapa flera BID nära varandra för att öka konkurrensen mellan delar av kommunens centrala områden.

Det finns redan idag exempel i Sverige på samarbete mellan offentlig och privat sektor. Detta till exempel i form av avtal mellan företag och kommun, där företaget mot en slags ersättning bygger allmännyttiga byggnader. Även om lagarna som reglerar detta förfarande kan ses som något komplicerade så använder många kommuner detta sätt för att kunna bygga ut sin kommuns infrastruktur.⁵³

När en kommun vill bygga en väg upphandlar vägverket med entreprenörer, där det mest vanliga tillvägagångssättet är att det avtalas om en utföranden-

⁵³ Madell och Indén (2009)

treprenad. Utförandeentreprenad innebär att beställaren förutom att specificera hur vägen ska se ut, även specificerar hur arbetet ska gå tillväga. Ett annat sätt kallas totalentreprenad och går ut på att beställaren endast specificerar hur vägen ska se ut, sedan är det upp till entreprenören att själv planera och utföra arbetet. Det sista alternativet kallas funktionsentreprenad och påminner om totalentreprenad, men där har utföraren även ansvar för servicekostnaden efter att bygget är klart. På så vis kan utföraren själv bestämma om den vill satsa mer pengar på investeringskostnaden för att sedan få lägre underhållskostnader, eller vice versa. Detta tillvägagångssätt kan ge ett mer enhetligt och eventuellt vinstmaximerande perspektiv⁵⁴.

En utveckling av funktionsentreprenaden är Offentlig-Privat Samverkan (OPS) som innebär att en privat part som till exempel ett företag tillhandahåller en tjänst eller vara till offentlig sektor. Den privata aktören och den offentliga sektorn skriver ett långsiktigt kontrakt för en förutbestämd period där varan eller tjänsten som tillhandahålls kan vara allt från ett sjukhus till en väg.⁵⁵ Vid denna sorts samarbete tar den privata aktören över en del av risken som uppkommer vid genomförande av till exempel ett vägprojekt.⁵⁶

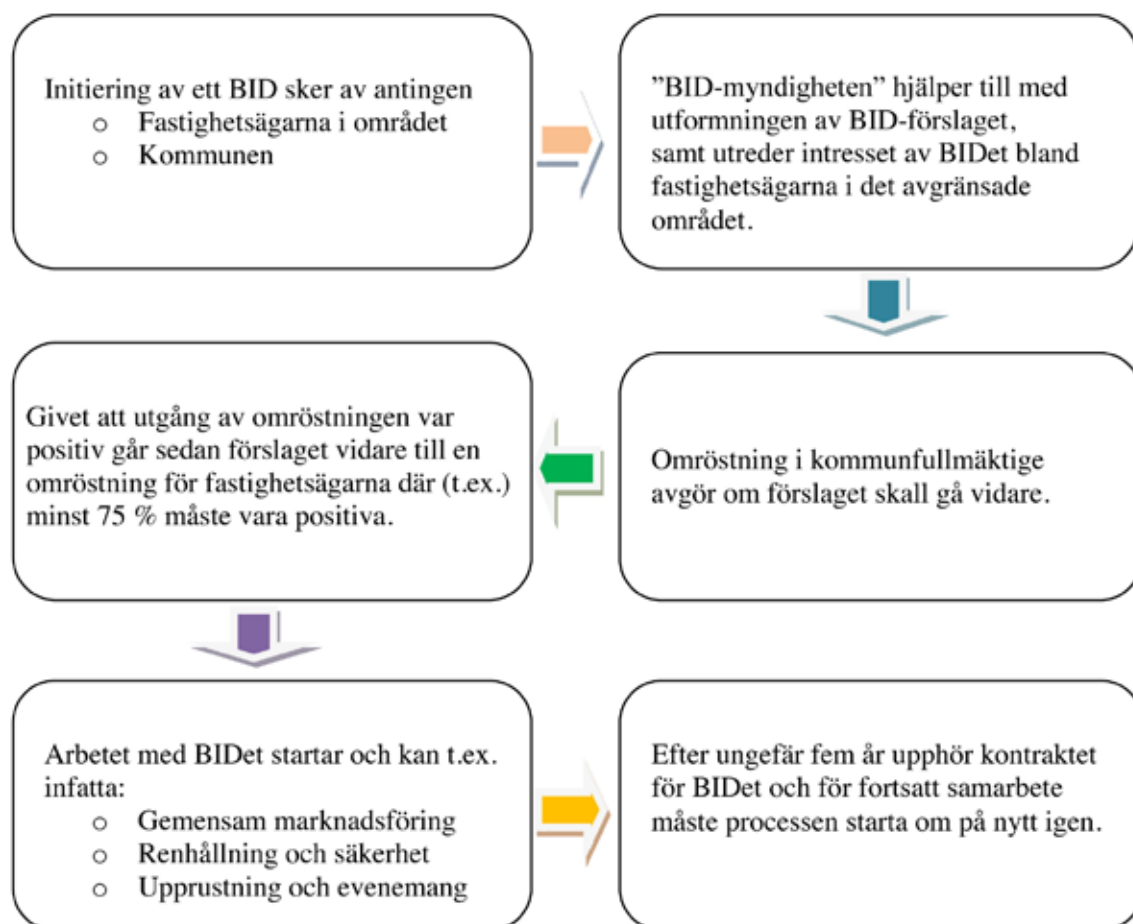
I Europa har BIDs inte setts som ett OPS där det gäller att producera en vara med sådan skala att monopol är alternativet, att varan har starka kollektiva egenskaper eller att välfärdskonsekvenserna är så betydande att kommun eller stat vanligen står som producent. Istället gäller BID att skapa lagliga möjligheter för många konkurrerande aktörer att samverka inom avgränsade områden för att förhindra friåkarbeteenden på marknaden. Syftet är här istället att stärka marknads effektivitet.

⁵⁴ Norrortsleden i Stockholm är det enda exemplet där denna form av avtal använts i infrastrukturektorn.

⁵⁵ Nilsson & Pyddoke (2007)

⁵⁶ Europeiska Gemenskapernas Kommission (2008)

Figur 4 visar ett utkast på hur en beslutsprocess i ett svenskt BID skulle kunna se ut.



Figur 4 Exempel på beslutsprocessen i ett BID

9. Lagliga aspekter på införande av BID i Sverige

Det finns uppskattningsvis ett femtontal olika lagar som kan aktualiseras vid olika typer av offentlig-privata samarbeten och samfälligheter, nedan kommer de mest centrala av de lagarna att diskuteras översiktligt med utgångspunkt från samverkan mellan offentlig och privata aktörer.⁵⁷

I Sverige reglerar anläggningslagen (1973:1149) gemensamhetsanläggningar och samfälligheter. Avgiften till en samfällighet är baserad på hur mycket nytta fastighetsägaren erhåller av t.ex. en gemensam väg. Det finns två möjliga sätt att förvalta en samfällighet, deltagarförvaltning som sköts direkt av delägarna samt föreningsförvaltning vilket är ett alternativ när inte delägarna kom-

⁵⁷ Madell & Lundberg (2008)

mer överens⁵⁸. För att delägarförvaltning ska vara möjlig måste det råda en typ av konsensus vid alla beslut som tas samt att alla delaktiga tillsammans måste skriva under ansökan för samfälligheten.⁵⁹

I kommunallagen (1991:900) regleras hur kommunen ska agera mot sina medlemmar, det är till exempel förbjudet att ge särskilt stöd till företag om det inte förekommer speciella omständigheter. Kommunen måste enligt lagen om offentlig upphandling (2007:1091) upphandla alla tjänster innan de anlitar en entreprenör, detta för att det ska ske till marknadspris samt att ingen medlem ska få en fördel gentemot en annan.

Plan- och bygglagen (1987:10) (PBL) reglerar bland annat hur kommunen får agera när det gäller underhåll av allmän plats. I lagen uttrycks det att kommunen har rätt, vid vissa förutsättningar, att kräva att exploatören av marken ska bekosta allmänservice som anläggning av vattenledningar och vägbyggnationer. Kommunen har sedan rätt att kräva att exploatören ska överlämna dessa utan betalning. Kommunen kan även begära betalning av fastighetsägare och boende i ett område där de anlagt eller förbättrat gator och/eller andra allmänna platser. För att kommunen ska ha rätt till detta måste andra fastighetsägare i kommunen också ges möjligheten till detta i enlighet med likställighetsprincipen i kommunallagen.⁶⁰ I praktiken efterföljer inte alltid kommunen lagen för plan och byggfrågor, men detta uppmärksammas sällan eftersom de parter och det området som är inblandat vanligen vinner på avtalet.⁶¹ I PBL regleras det även att endast kommunen har möjlighet att besluta om förändringar i detaljplanen för redan detaljplanerad mark.

Enligt anläggningslagen (1973:1149) får inte en gemenskapsanläggning inrättas om fastighetsägarna mera allmänt motsätter sig den och har beaktningsvärda skäl till detta. Om däremot behovet av anläggningen kan anses som relativt stort ur allmän synpunkt är det möjligt att ändå etablera en gemensamhetsanläggning. Det är även uttryckt i anläggningslagen att en gemensamhetsanläggning måste tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för de fastighetsägare som skall ingå, samt att det måste vara av väsentlig betydelse för de

⁵⁸ Precis som vid en bostadsrättsförening är medlemskapet i en föreningsförvaltning tvingande, det finns endast möjlighet att utträda om det avtalas om det inom föreningen och lantmäteriet godkänner det. Alternativt är det möjligt att ansöka till lantmäteriet om en ny utmätning. Besluten i en föreningsförvaltning sker genom en omröstning där det krävs majoritet för godkännande av beslut.

⁵⁹ Beslut kräver enkel majoritet, men vid konflikt måste lantmäteriet bilda en förvaltning istället, delägarförvaltning är vanligt när delägarna är få. Lundén (2008)

⁶⁰ Kommunen får inte särbehandla kommunens invånare om det inte finns särskild grund för det. (KL 1991:900)

⁶¹ Madell & Lundberg (2008)

fastighetsägare som vill ingå i anläggningen. Vidare måste det vara ett långsiktigt samarbete mellan parterna.⁶²

När en exploatör och en kommun avtalar om en ut/ombyggnad som ska ske på markområde som redan är detaljplanerat och huvuddelen av marken ägs av exploatören används ett exploateringsavtal. Vid exploateringsavtal har kommunen möjlighet, eftersom den har monopol över detaljplanen, att inte godkänna den nya detaljplanen som presenterats av exploatören. De får inte enligt den offentlighetsrättsliga lagstiftningen utnyttja detta övertag för att få igenom diverse krav i avtalet, men eftersom exploatörerna ofta går med på kraven som sätts i exploateringsavtalen så förs inte den felande kommunen till domstolen.⁶³

En summering av problematiken med att införa BIDs i Sverige visar att det finns tre olika aspekter att ta hänsyn till. Ett problem är att en privat aktör inte kan göra förändringar på redan bebyggd mark utan att tillstånd från kommunen som ansvarar för detaljplaneringen av marken, där kommunfullmäktige beslutar om förändringar. Ett annat problem ligger i uttagandet av avgiften från de som är medlemmar i ett BID. Avgiftsflödet i ett BID är menat att gå från medlemmar till kommunen som sedan går det åter till ett BID. Problemet är att BID-ledningen inte har möjlighet att göra ett myndighetsbeslut, vilket krävs vid användning av skattemedel, för att anlita entreprenörer att utföra de åtgärder som beslutats om.

Ett tredje problem ligger i den tvingande aspekten, det finns exempel på vägför-
eningar där en fastighetsägare kan tvingas att medfinansiera vägen om den är av väsentlig betydelse⁶⁴. Det finns även det exempel som nämns ovan där fastighetsägare kan tvingas att betala en avgift till kommunen när den utfört förbättringar av till exempel en väg. Skillnaden med dessa exempel jämfört med BID-exemplet är att det är kommunen som är uppdragsgivaren i de exemplen samt att det gäller objekt som är av allmänt intresse vilket det inte alltid behöver vara i ett BID-projekt.⁶⁵

Den statliga fastighetsskatten på kommersiella fastigheter är en procent av fastighetsvärdet.⁶⁶ Eftersom det inte är kommunen som samlar in skatten så kan kommunen inte erhålla en direkt avkastning i form av ökad fastighetsskattsin-
täkt när de investerat i åtgärder för förbättring runt om en fastighet. Exempel på åtgärder skulle kunna vara en upprustning av statskärnan, vilket har en po-

⁶² Björklund & Wedman (2004)

⁶³ Hellström & Björk (2004), Madell (1998)

⁶⁴ Anläggningslagen (1973:1149)

⁶⁵ Anläggningslagen (1973:1149); Madell och Indén (2009)

⁶⁶ Prop. 2007/08:27

sitiv effekt på fastighetspriser. Det innebär att det inte finns en struktur som avgifter kan kopplas till.

Ett annat sätt, som är vanligast förekommande i storstäder, för kommunen att styra användningen av mark och ta ut avgifter är genom tomträtter. Kommunen kan genom tomträttsavtal styra vad som får ske eller inte på tomträtten, samt ta ut en högre avgift när den anser att det är skäligt.⁶⁷

10. Var bör diskussionen om ändring av svensk lag fokuseras?

Den översyn av lagstiftning som är aktuell vid ett eventuellt införande av BIDs är framför allt PBL samt lagarna angående samfälligheter. Det skulle vara möjligt att i PBL skriva in att det är möjligt för fastighetsägare att ingå i ett BID och där hänvisa till en speciallag som ligger under anläggningslagen. När det gäller jämförelse med andra länder med befintlig BID-lagstiftning kan de länder som infört möjlighet till BID-bildning och även lyder under den EU-rättsliga lagstiftningen fungera som inspiration för ändringar i den svenska lagstiftningen.⁶⁸

Vid bildandet av ett offentligt-privat samarbete är det viktigt att ta hänsyn till EG-lagstiftningen som i huvudsak handlar om att medlemsstater inte får ge stöd med offentliga medel till vissa företag eller till viss produktion om det leder till snedvriden konkurrens.⁶⁹ Det är dock möjligt att ge stöd till bland annat projekt som främjar den ekonomiska utvecklingen i fattiga regioner, främja kulturen i ett område samt för att avhjälpa allvarliga ekonomiska störningar.⁷⁰ Detta medför att alla avtal måste vara transparenta, samt att den offentliga upphandlingen innefattar alla intresserade parter.⁷¹

Detta skulle i BID-fallet kunna tolkas som att kommunen måste erbjuda alla potentiella BID-områden möjligheten att tillsammans gå ihop med kommunen för att bilda ett BID. Detta eftersom kommunen i de flesta fall äger delar av den mark som är inkluderad i ett BID område.

⁶⁷ Tomträttsinstitutet inrättades 1907 för att möjliggöra för de som själva inte hade råd att köpa mark för att bygga ett hus kunde hyra tomten av kommunen i en längre period, vilket vanligtvis är över 60 år. Enligt ett PM skrivet av Stockholms handelskammare (1993) leder detta till att kommunen står helt utan risk eftersom vid värdeminskning av tomten får inte tomträttsavtalet sägas upp av tomträttshavaren samtidigt som tomtägaren (kommunen) kan välja att höja avgälden vid värdeökning av tomten. (Hägg, 1991)

⁶⁸ Madell och Indén (2009)

⁶⁹ Artikel 87.1 EG stadgar

⁷⁰ Artikel 87.2 – 3 EG

⁷¹ Direktiv 2004/18/EG

11. Sammanfattande förslag till åtgärder

Efter en genomgång av diverse litteratur över BIDs strukturer i världen har det visat att det är svårt att få en enhetlig bild över vad ett BID är. Några gemensamma nämnare som observerats hos de undersökta länderna är att en lagändring krävdes innan BID kunde införas. Bildandet av ett BID är även kopplat till en omröstning bland fastighetsägare eller berörda parter. En annan gemensam nämnare är att avgiften till BIDs tas ut som ett pålägg på en befintlig skatt (antingen fastighetsskatten och/eller affärsverksamhetsskatten). Dessutom ska införandet av ett BID vara sanktionerat av staten eller kommunen och avtalsperioden för ett BID är ofta relativt kort (ca 5 år).

Några av de problem som i litteraturen uttrycks angående BIDs är relaterade till graden av demokrati. Eftersom BIDs är tänkta att komplettera den kommunala verksamheten som redan finns i stadskärnor uppstår diskussion om det faktum att BIDs organiseras av privata icke valbara aktörer. Det ställer betydande krav på organisationernas transparens för att kommunen ska kunna genomlysna verksamheten. Risken finns alltid att ett BID utvecklas till en kartell som agerar som en monopolist inom ett område. Vidare är det generellt osäkert vilka effekter ett BID-område får för omkringliggande områden.

Vad gäller jämförelse med bakomliggande problematik kan Sveriges demografiska utveckling delvis men inte helt liknas med Tysklands utveckling där många städer har en svag befolkningsutveckling i centrala områden i förhållande till omgivande områden. Istället är det ofta i svenska städer konkurrenssituationen mellan stadsdelskärnor och externa centra som är i fokus på ett tydligare sätt. Det skulle trots det vara intressant med en mer djupgående studie av införandet av BIDs i tyska städer. Vad gäller lagsystem är även övriga länder inom EU-lagstiftningen viktiga att studera. Den längsta erfarenheten av BIDs finns i Kanada och USA. Erfarenheter från dessa länder, framförallt kanadensiska erfarenheter, kan därför vara intressanta.

Ytterst bör givetvis Sverige söka en till den nuvarande kommunala verksamheten kompletterande utformning av de kortvariga gemensamhetsanläggningar inom detaljplanelagt område som ett BID representerar. Våra diskussioner med företrädare för svenska kommuner indikerar samtidigt att kommunerna i Sverige inte alltid utnyttjar existerande lagstiftning inom t.ex. PBL, som ger möjligt att tvinga fastighetsägare att betala vissa åtgärder som är till nytta för fastighetsägarna. Däremot verkar det mer vanligt att en diskussion förs, där kommunen ställer krav på exploatörer eller på olika sätt förhandlar med fastighetsägare. Sådana processer riskerar givetvis att försvåra den demokratiska

kontrollen över stadsrummets förvandling och pekar på behovet av en diskussion om hur PBL lagstiftningen fungerar i praktiken. Införande av BID i Sverige torde dock kunna diskuteras som en möjlighet för de kommuner och aktörer som med det medlet vill effektivisera förvaltning och förnyelse av ett område utan att den samlade PBL lagstiftningen i dessa avseenden behöver ses över. Som det diskuterats ovan är det möjligt att det finns ett behov för en genomgång av nuvarande lagstiftning, vid sidan av BIDs diskussionen. *Vårt förslag är att en fortsatt analys av förutsättningarna för BID i Sverige inleds med fördjupade studier av hur en svensk lagstiftning inom detta område skulle kunna utformas.*

12. Källor

Ahlqvist, M., Coca-Stefaniak, J. A. (2005) "Västerås – city centre management by collaboration in Southern Sweden", Case study, The Retail Enterprise Network, Manchester Metropolitan University, Manchester, England

Berggren, J. (2002) *Samverkan – En ytlig överblicksbild över samverkansformer inom stadskärnutvecklingen i Sverige*, Rapport av Svenska Stadskärnor, Örebro

Buchanan, J. (1965) "An Economic Theory of Clubs", *Economica*, New Series, Vol. 32, Nr. 125, s. 1-14

Björklund, M. & Wedman, A. (2004) *Gemensamhetsanläggningar – Basfakta 1990 – 2003*, Examensarbete vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm

Bremner, L. (2000) "Reinventing the Johannesburg Inner City" *Cities*, Vol. 17, Nr. 3, s. 185–193

Coca-Stefaniak, J. A., Quin, S. & Parker, C. (2007) *European town centre management models and future challenges for the TCM profession*, AGORA conference

Dawkins, G. & Grail, J (2007) "Business Improvement Districts: Past, Present, Future", *Economic Affairs*, Vol. 27, Nr. 1, s. 79 – 82

Europeiska Gemenskapernas Kommission (2008) "Kommissionens tolkningsmeddelande om tillämpningen av EG-rätten om offentlig upphandling och koncessioner på institutionella offentlig-privata partnerskap (IOPP)"

Ellen Gould, I., Schwartz Ellen, A. & Voicu, I. (2007) "The Impact of Business Improvement Districts on Property Values: Evidence from New York City", *Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs:2007*, Brooking Institution Press, Washington, DC

Findlay, A. & Sparks, L. (2008) *Business Improvement District (BID)*, Briefing paper 10, Institute for Retail Studies, University of Stirling, Skottland

Friesecke, F. (2006) *Revitalization of Urban Areas through Business Improvement Districts (BIDs) – Trends and Expectations for Shrinking Cities*, Promoting Land Administration and Good Governance, 5th FIG Regional Conference, Accra, Ghana

Friesecke, F. Lockemann, S. (2008) *Neighbourhood Improvement Districts in Germany – A New Form of Urban Governance for the Improvement of Residential Areas*, FIG Working Week: Integrating Generations, Stockholm

- Hellström, A. & Björk, K. (2004) *Exploateringsavtal – Tillämpning i Sverige med internationell utblick*, Examensarbete vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm
- Hogg, S., Medway, D. & Warnaby, G. (2007) "Performance measurement in UK town centre management schemes and US business improvement districts: comparisons and UK implications", *Environment and Planning A 2007*, Vol. 39, s. 1513-1528
- Houston, L. (2005) "Business Improvement Districts Reach Europe", *Economic Development Journal*, Vol. 4, Nr. 3, s. 15-23
- Hoyt, L. (2003) "The Business Improvement District: an Internationally Diffused Approach to Revitalization", *Washington, DC: International Downtown Association*, s. 1-65
- Hoyt, L. (2005) "Planning Through Compulsory Commercial Clubs: Business Improvement Districts", *Economic Affairs*, Vol. 25,4, s. 24-27
- Hernandez, T. & Jones, K. (2005) "Downtowns in transition – Emerging business improvement area strategies", *International Journal of Retail & Distribution Management*, Vol. 33, Nr. 11, s. 789-805
- Hägg, C. (1991) *Tomträtt och avgäld – metoder för bestämning av tomträttsgäld*, Forskningsrapport, Institutet för kommunal ekonomi vid Stockholms universitet, Stockholm
- Kreutz, S. (2007) *The Model of Neighbourhood Improvement Districts in Hamburg New strategies for private sector involvement in area development*, Paper for the EURA-Conference, Glasgow
- Lantmäteriverket (2008), Statistiksammanställningen 2008
- Levy, P. (2001) "Paying for Public Life", *Economic Development Quarterly*, Vol. 15 Nr. 2, s. 124-131
- Lloyd, M.G., McCarthy, J., McGreal, S. & Berry, J. (2003) "Business Improvement Districts, Planning and Urban Regeneration" *International Planning Studies*, Vol. 8, Nr. 4, s. 295-321,
- Lundberg, S. & Madell, T. (2008) "Skall vi singla slant? Om försäljning av offentliga tillgångar", Konkurrensverket, Stockholm
- Lundén, B. (2008) *Samfälligheter – praktisk handbok om skatt, ekonomi och juridik*, femte upplagan, Björn Lundén Information AB, Näsviken
- Madell, T. (1998) *Det allmänna som avtalspart, Akademisk avhandling*, Rättsvetenskapliga institutionen vid Umeå Universitet, Umeå

- Madell, T. och Indén, T. (2009) Intervju den andra mars 2009
- Miyazawa, M. (2006) *Downtown Revitalization in Japan: Examination of the Town Management Organization Model*, Master thesis, Massachusetts Institute of Technology
- Ministry of Municipal Affairs and Housing (2004) "Business Improvement Area Handbook", Queen's Printer for Ontario, Ontario
- Morçöl, G., Hoyt, L., Meek, J. & Zimmermann, U. (2008) *Business Improvement Districts; Research, Theories and Controversies*, Auerbach Publications, Boca Raton, Florida
- Nilsson, J-E. & Pyddoke, R. (2007) "Offentlig-privat samverkan kring infrastruktur – en forskningsrapport", VTI rapport 601
- Poundstone, W. (1992) *Prisoners Dilemma*, Doubleday, New York, USA
- Securcity (2005) *Role of safety in redevelopment plans of deprived commercial areas*, Workshop: Safety approach for Rotterdam Central Station Area, Bari, Italien
- Stockholms Handelskammare (1993) "Promemoria angående tomträttsystemet", Regionala avdelningen, Stockholm
- Tornberg, P. & Hansen, M. (2007) "Stadskärneutveckling", Vägverket, Publikation 2007:33
- Van de Ven, M. (2006) *Pilot Business improvement districts in Rotterdam*, Workshop C: Commercial investment in a public setting, Securcity Final Seminar, Rotterdam
- Webster, C. & Wai-Chung Lai, L. (2003) *Property Rights, Planning and Markets: Managing Spontaneous Cities*, Edward Elgar Publishing Limited, Cheltenham, UK
- Widén, D., Koch, M. & Coca-Stefaniak, J. A. (2005) "Örnsköldsvik – revitalising a town centre for residents, visitors and retailers", Case study, The Retail Enterprise Network, Manchester Metropolitan University, Manchester, England

Anläggningslagen (1973:1149)

Kommunallagen (1991:900)

Lagen om offentlig upphandling (2007:1091)

Plan och bygglagen (1987:10)

Prop. 2007/08:27 *Avskaffad fastighetsskatt m.m.*

SOU 2007:32

Artikel 87.1 EG stadgar

Artikel 87.2 – 3 EG

Direktiv 2004/18/EG

UK-BIDS (2009) hämtat från ><http://www.ukbids.org>< (2009-03-16)

BID-proposal Retail Birmingham (2006) hämtat från ><http://www.retailbirmingham.co.uk/>< (2009-04-30)

BID proposal Broad Street Birmingham (2005) hämtat från ><http://www.broadstreetbid.co.uk>< (2009-04-30)

Bloor West Village (2009) *About the Bloor West Village* hämtat från ><http://www.bloorwestvillage.ca/08/About.php>< (2009-03-12)

SBS (2009) *Creating a Business Improvement District* hämtat från >http://www.nyc.gov/html/sbs/html/neighborhood/neighborhood_forming_bid_overview.shtml< (2009-03-12)

BIDs-Scotland (2009) *Business Improvement District, Scotland* hämtat från ><http://www.bids-scotland.com/>< (2009-03-16)

BID New York (2008) *Map over Grand Central Partnership* hämtat från ><http://www.grandcentralpartnership.org/pdfs/GCPOfficialNeighborhoodMap.pdf>< (2009-08-13)

CERUM Working Papers

De flesta av dessa finns tillgängliga från:

www.umu.se/cerum/publikationer/index.html

1. Einar Holm, Ulf Wiberg (Red.) (1995) *Samhällseffekter av Umeå universitet*
2. Örjan Pettersson, Lars Olof Persson, Ulf Wiberg (1996) *Närbilder av västerbottningar – materiella levnadsvillkor och hälsotillstånd i Västerbottens län*
3. Jeanette Edblad (1996, på engelska) *The Political Economy of Regional Integration in Developing Countries*
4. Lena Sahlin, Lars Westin (1996) *Prissättning av subventionerad kultur. Vilka är de internationella erfarenheterna?*
5. Lars Westin, Mats Forsman (1997) *Regionerna och finansieringen av infrastrukturen: Exemplet Botniabanan*
6. Erik Bergkvist, Lars Westin (1997, på engelska) *Estimation of gravity models by OLS estimation, NLS estimation, Poisson, and Neural Network specifications*
7. Niklas Nordman (1998, på engelska) *Increasing Returns to Scale and Benefits to Traffic. A Spatial General Equilibrium Analysis in the Case of Two Primary Inputs*
8. Lars Westin, Niklas Nordman (1998, på engelska) *The dialogue of universities with their partners: The case of Umeå University, Sweden*
9. Robert Sörensson (1998) *Systemanalys av godstransporter. Simulering av en uppgraderad Inlandsbana*
10. Carina Sundgren (1998) *Beräkning av bruttoregionprodukter för Sveriges regioner. En analys av metodvalet och regionindelningens betydelse*
11. Erik Sondell (1999) *Halvtidsutvärdering av Interreg-projektet Virtual Education Environment MittSkandia*
12. Erik Sondell (1999) *Det regionala uppdraget: En fjärde uppgift?*
13. Örjan Pettersson (1999, på engelska) *Population Changes in Rural Areas in Northern Sweden 1985–1995*
14. Robert Pettersson (1999, på engelska) *Foreign SecondHome Purchases: The Case of Northern Sweden, 1990–96*
15. Patrik Asplund, Niklas Nordman (1999, på engelska) *Attitudes toward the Third Mission: A Selection of Interviews from Seven Universities in Sweden*

16. Kent Eliasson, Magnus Johansson, Lars Westin (1999, på engelska) *European Integration: Eastern Europe and the Swedish Regions*
17. Janerik Gidlund, Sverker Sörlin, Susanne Gidlund (2000) *Ensam hemma. Den norrländska elitens nya syn på regional utveckling*
18. Christine Hudson (2000, på engelska) *The University and Regional Reciprocity*
19. Linda Helgesson (2000, på engelska) *Why Some Girls Go to School and Others Don't. A study about girls' education on an upper primary level in northern Mozambique*
20. Hans Åkerlind (2000) *Framtidens stad*
21. Göran Aldskogius (2000, på engelska) *Urban Policy in the Structural Policy of the European Union*
22. Leif Kåpe (2000) *Förändringar i medelstora svenska städer*
23. Örjan Petterson, Anna Nordström, Linda Rislund (2000) *Utvärdering av LEADER II Stad och Land – Hand i Hand*
24. Sören Olsson (2000) *Stadens attraktivitet och det offentliga stadslivet*
25. Maria Asplund (2000) *Elektronik- och dataingenjörsutbildningen i Pajala, Studentperspektivet*
26. Lars Marcus (2000, på engelska) *On Architectural Knowledge*
27. Henry Etzkowitz, Patrik Aslund, Niklas Nordman (2001, på engelska) *Beyond Humboldt: Emergence of Academic Entrepreneurship in the U.S. and Sweden*
28. Maria Asplund (2001) *Om måluppfyllelsen för Umeå universitets elektronik- och dataingenjörsutbildning i Pajala*
29. Maria Asplund, Anna Nordström (2001) *Utvärdering av SAMS-projektet*
30. Eva Bergdahl, Magnus Rönn (2001) *Planering för funktionsintegrering – problem och utgångspunkter*
31. Maria Asplund (2001) *Ex Ante utvärdering av E12 Alliansen*
32. Olof Stjernström (red.), Stig-Olof Holm, Johan Håkansson, Urban Lindgren, Håkan Myrlund, Jesper Stage, Kerstin Westin, Lars Westin, Ulf Wiberg (2001) *Den hållbara regionen. Om förutsättningar och framtidsmöjligheter för en hållbar samhällsutveckling i Västerbottens län – ett projektförslag*
33. Gemma Francès, Ian Layton, Jordi Rosell, Joan Santana, Erik Sondell, Lourdes Viladomiu (2001, på engelska) *The Measurement of On-Farm Diversification*

34. Johan Lundberg (2001, på engelska) *On the Determinants of Average Income Growth and Net Migration at the Municipal Level in Sweden*
35. Johan Lundberg (2001, på engelska) *A Spatial Interaction of Benefit Spillovers from Locally Provided Public Services*
36. Chris Hudson (2001) *Regionala partnerskap – ett hot mot eller ett förverkligande av demokrati?*
37. Krister Sandberg, Jörgen Johansson (2001, på engelska) *Estimation of Hedonic Prices for Co-operative Flats in the City of Umeå with Spatial Autoregressive GMM*
38. Elin Lundmark (2002) *Fastighetstaxeringsvärdets spridningsmönster i centrala Umeå*
39. Ulf Wiberg (2002) *Hållbarhet i glesa regionala strukturer – exemplet södra Norrlandskusten*
40. Robert Sörensson (2002, på engelska) *Estimation of Interregional Empty Rail Freight Car Flows*
41. Emma Lundholm (2002) *Den sociala ekonomin i glesa miljöer – en teoretisk diskussion*
42. Niklas Bergström (2002) *Kontraurbanisering i Umeåregionen*
43. Ian Layton, Linda Rislund (2002, på engelska) *Socio-Economic Dimensions of Agricultural Diversification in Västerbotten, Northern Sweden*
44. Aurora Pelli (2002, på engelska) *Coping with Innovative On-farm Diversification – a Qualitative Analysis of Farm Household Case Histories from Västerbotten, Sweden*
45. Linda Sandberg (2002) *Rädslans restriktioner – En studie av kvinnors rädsla i Umeå*
46. Martin Paju (2002) *Kulturmiljön och den regionala tillväxten – Länsantikvariernas syn på de regionala tillväxtavtalen*
47. Tönu Puu, Irina Sushko (2002, på engelska) *A Business Cycle Model with Cubic Nonlinearity*
48. Patricia Morton (2002, på engelska) *Social Life and Urban Form in a Historical Perspective*
49. Marianne Nilson, Sven-Olof Lindquist, Birgitta Elfström, Martin Paju, Lotta Braunerhielm, Jonas Grundberg (2002) *Kulturarvet som resurs för regional utveckling*

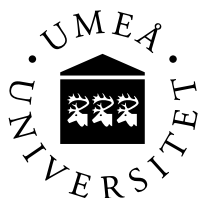
50. Tõnu Puu, Anna Norin (2002, på engelska) *Cournot Duopoly when the Competitors Operate under Capacity Constraints*
51. Irina Sushko, Tõnu Puu, Laura Gardini (2002, på engelska) *Business Cycles: The Hicksian Floor-Roof Model Revisited*
52. Johan Lundberg (2002, på engelska) *Using Spatial Econometrics to Analyze Local Growth in Sweden*
53. Klas-Göran Sahlén (2002) *Hälsa På-projektet: Effekter av förebyggande hembesök hos pigga pensionärer i Nordmaling*
54. Maria Fåhraeus, Sofia Lundberg (2002) – *Hur gick det till? En utvärdering av Sjuksköterskeprogrammet i Lycksele*
55. Maria Fåhraeus, Martin Paju (2002) *Utvärdering av SAMS-projektet etapp II*
56. Günter Löffler, Daniel Schrödl (2002, på engelska) *Retail Business in the Functional Region of Umeå 1985–2000*
57. Urban Lindgren (2002, på engelska) *Counter-Urban Migration in the Swedish Urban System*
58. Robert Sörensson (2002, på engelska)
59. Johan Lundberg (2003) *Samverkan mellan forskningsinstitutioner och näringsliv. En litteraturöversikt och förslag till framtida forskningsinsatser*
60. Malin Eriksson (2003) *Socialt kapital. Teori, begrepp och mätning. En kunskapsöversikt med fokus på folkhälsa*
61. Martin Paju (2003) *Utvärdering av EU-projektet E12 Alliansens verksamhet under perioden 2000-05-01–2002-07-31*
62. Mats-Olov Olsson (2003, på engelska) *Institutional Change in the Russian Forest Sector. Stakeholder Participation in Forest Policy Formulation. The Case of Tomsk*
63. JoachimWeißer, Backa Fredrik Brandt (2003) *Persontrafik på Botniabanan. En analys av kundpotentialen inom järnvägskorridoren*
64. Örjan Pettersson, Pernilla Westerberg (2003) *Vägar för samverkan. Storumanföretagares inställning till planeringssamarbete över kommungränsen*
65. Tõnu Puu, Laura Gardini, Irina Sushko (2003, på engelska) *A Hicksian Multiplier-Accelerator Model with Floor Determined by Capital Stock and Tongues of Periodicity in a Family of Two-dimensional Discontinuous Maps of Real Möbius Type*

66. Anna Agliari, Laura Gardini, Tönu Puu (2003, på engelska) *Global Bifurcations in Duopoly when the Cournot Point is Destabilized through a Subcritical Neimark Bifurcation*
67. Johan Lundberg (2003, på engelska) *Using Spatial Econometrics to Analyze Local Growth in Sweden – Revised and Extended*
68. Johan Lundberg (2003, på engelska) *The Regional Growth Pattern in Sweden – a Search for Hot Spots*
69. Linda Holmlund (2003) *Sjuksköterskor på väg! Regional- och samhälls-ekonomisk analys av sjuksköterskeutbildningen i Lycksele*
70. Anders Lidström (2004, på engelska) *Multi-level Governance – the Case of Umeå*
71. Anna Nordström (2004) *Receptarier på nätet, hur gick det till? En utvärdering av planeringen och utvecklandet av den nätbaserade receptarieutbildningen vid Umeå universitet*
72. Johan Lundberg, Sofia Lundberg och Lars Westin (2004) *Hushållens efterfrågan på dagligvaror och val av dagligvarubutik i Umeå kommun*
73. Tönu Puu (2004, på engelska) *On the Genesis of Hexagonal Shapes*
74. Tönu Puu (2004, på engelska) *Relative Dynamics and the Hicks Trade Cycle Model*
75. Malin Eriksson och Göran Lönnberg (2004) *En pilotstudie om Hälsa och livskvalitet i Storuman – i en jämförelse med Västerbotten i stort*
76. Anna Nordström, Claire Englund (2004) *Receptarier på nätet, hur går det?*
77. Anna Nordström (2005) *Receptarier på väg!*
78. Sofia Lundberg (2005, på engelska) *Restrictions on Competition in Municipal Competitive Procurement in Sweden*
79. Sofia Lundberg (2005, på engelska) *Auction Formats and Award Rules in Swedish Procurement Auctions*
80. Sofia Lundberg (2005, på engelska) *Bidder Behaviour in Swedish Simultaneous Procurement Auctions*
81. Jenny Olofsson (2005) *Fritidsboendets betydelse för den lokala utvecklingen i Ljungdalen-området i Bergs kommun*
82. Martin Paju (2005) *Marknadsföringen av utbildningsprogram vid Teknisk- och Naturvetenskaplig fakultet - En studie av studenternas uppfattning*

83. Sofia Lundberg (2005) *Klara, färdiga, vårda! En utvärdering av det nätbaserade sjuksköterskeprogrammet i Lycksele*
84. Johan Lundberg and Sofia Lundberg (2005, på engelska) *Join the Club - On the Attractiveness of Golf Club Membership*
85. Linda Andersson, Johan Lundberg, Magnus Sjöström (2005, på engelska) *Regional Effects of Military Closures: The Case of Sweden*
86. Cecilia Hedenmark och Fredrik Strand (2006) *Umestan och marknader för lokaler i Umeå*
87. Sofia Lundberg (2007) *Vårdande resurser? En regional- och samhälls-ekonomisk lönsamhetsbedömning av det nätbaserade sjuksköterskeprogrammet i Lycksele*
88. Rolf Hugoson (2009) *Lars Widdings Umeå: Den lokala identitetens dynamik*
89. Rolf Hugoson (2009) *Umeå Björkarnas stad: Från Stadsbrand till Citybrand*

Centrum för regionalvetenskap vid Umeå universitet, CERUM, har till uppgift att initiera och genomföra forskning om regional utveckling, bedriva flervetenskapliga forskningsprojekt samt sprida forskningens resultat till skilda samhällsorganisationer. Forskningsprojekten sker i interaktion med de många vetenskapliga discipliner som berör det regionalvetenskapliga forskningsfältet.

Publikationer i serien CERUM Working Paper är arbetsrapporter som, efter omarbetning, är avsedda för framtida publicering i andra sammanhang. Rapporterna distribueras enbart i begränsad upplaga.



Centrum för regionalvetenskap, CERUM
Umeå universitet, 901 87 Umeå
Telefon 090 786 60 79
Texttelefon 090 786 59 00
regional.science@cerum.umu.se
www.cerum.umu.se