



Björn Bergebo
Mark och värdering
Telefon: 08-508 268 36
bjorn.bergebo@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-09-20

Försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner den i detta tjänsteutlåtande redovisade försäljningspolicyn

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

I detta tjänsteutlåtande redovisas förslag till grundläggande policy för försäljning av den mark som förvaltas av exploateringsnämnden, vilka fastigheter som bör vara möjliga att sälja samt en strategi och modell för avyttring. Policyn ska gälla generellt för alla typer av fastigheter.

För mark som ska exploateras har exploateringsnämnden den 19 april 2007 fattat beslut om ny markanvisningspolicy. I princip innebär markanvisningspolicyn att mark i samband med exploatering i första hand ska säljas. Mark för flerbostadshus med hyreslägenheter kan dock upplåtas med tomträtt.

För mark som är upplåten med tomträtt eller arrenderätt bör bedömningen av vilken mark som är möjlig att sälja göras på grundval av markens ekonomiska utvecklingsmöjligheter samt med beaktande av de speciella skäl som staden kan ha för att behålla marken, exempelvis för att underlätta ett plangenomförande.

Staden kan genomföra friköp i färdigutvecklade områden men bör vara återhållsam med friköp i utvecklingsområden. Friköp i utvecklingsområden kan ske om staden därigenom uppnår angelägna stadsbyggnadsmål vars värde överstiger den ekonomiska förlust som blir följden av en försäljning. Staden bör även vara återhållsam med att genomföra friköp i områden som ännu inte tagit till sig den värdestegring som uppstår ur bl a stadens investeringar i infrastruktur.

I övrigt bör följande principer vara vägledande vid försäljningar:

- Försäljning ska ske till marknadspris.
- Försäljning ska ske med anbudsförfarande i sådan omfattning att prisnivån är känd i olika områden i staden.
- Försäljningspriset bör inte understiga stadens avkastningsvärde.
- Vid försäljning ska staden tillgodogöra sig möjligt förädlingsvärde i form av t ex ändrat användningssätt eller utökad byggrätt.
- Försäljning bör ske under optimala marknadsförutsättningar.
- Försäljningar bör spridas ut över tiden.
- Inför varje försäljning ska göras en analys av framtida ekonomiska konsekvenser i form av effekter på bokförda värden, minskade driftintäkter, skatteeffekter m m.
- Vid friköp av tomträttsmark bör friköpspriset lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder. Vid friköp under den första avgäldsperioden ska priset motsvara marknadsvärdet för marken i avröjt skick.
- Vid friköp av mark som är upplåten med arrenderätt bör friköpspriset motsvara marknadsvärdet i avröjt skick med beaktande av utgående arrendeavgift.

Bakgrund

För närvarande gäller en försäljningspolicy som antogs av gatu- och fastighetsnämnden den 2 november 1999. Policyn omfattar samtliga fastigheter som förvaltades av dåvarande gatu- och fastighetsnämnden, d v s såväl mark som bebyggda fastigheter inom och utom Stockholms kommun. Med hänsyn till att exploateringsnämnden enbart förvaltar mark och då endast inom kommunen finns behov av en översyn av policyn. De förändringar som nu föreslås innebär ingen ändring av huvudprinciperna i den nuvarande policyn.

I kommunfullmäktiges beslut om budget för år 2007 anges att exploateringskontoret under året ska sälja fastigheter till ett värde om 1 000 Mnr. Beslutet kräver att staden har en aktuell policy och strategi för hur och när försäljning ska ske. Detta tjänsteutlåtande innehåller ett förslag till policy och strategi för vilka fastigheter som bör vara möjliga att sälja samt riktlinjer för hur försäljning ska ske.

Policyn ska gälla för all mark som exploateringsnämnden förvaltar, d v s såväl obebyggd mark inom exploateringsprojekten som mark som redan är upplåten med tomträtt eller arrenderätt.

Gällande rutiner och principer för försäljningar

De formella besluten att godkänna försäljningar fattas av kommunfullmäktige. I vissa fall är beslutanderätten delegerad till exploateringsnämnden eller tjänsteman. Försäljningar initieras ofta av stadens förvaltningar, då främst exploateringskontoret.

För mark som ska exploateras har exploateringsnämnden fattat beslut om ny markanvisningspolicy den 19 april 2007. Policyn innebär att marken vid exploatering i första hand ska säljas. Mark för flerbostadshus med hyresrätter kan dock upplåtas med tomträtt. Markanvisningspolicyen utgör grunden för försäljningspolicyen vad avser mark för ny exploatering.

För kommersiell tomträttsmark gäller att avyttring av sådan mark har prövats från fall till fall. I samband med avgäldsregleringar diskuteras ofta alternativet med friköp av marken. För närvarande finns ett 30-tal förfrågningar om friköp av kommersiell mark hos exploateringskontoret i avvaktan på beslut om riktlinjer för försäljningar.

För tomträttsmark som är upplåten för bostadsändamål finns tre särskilda beslut som gäller oberoende av denna policy.

- Marknämnden beslutade 2006-04-27 om principer för friköp av tomträttsmark för fritidshus i Skärlinge, Nynäshamn.
- Kommunfullmäktige beslutade 2007-03-08 om principer för friköp av småhustomträtter. Beslutet är överklagat till länsrätten. Dom meddelades den 2007-09-10 i vilken länsrätten avslår överklagandet i sin helhet.
- Exploateringsnämnden beslutade 2007-05-14 om principer för friköp av flerbostadshus-tomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar. Kommunfullmäktige att behandlar ärendet den 17 september 2007.

Friköp av tomträttsmark sker av naturliga skäl efter direktförhandling med en intressent. Även försäljningar av byggklar mark i samband med exploatering sker ofta efter direktförhandling med endast en intressent.

Skäl för staden att äga mark

Det finns i huvudsak två skäl för staden att äga mark. Det första är att stadens markinnehav ofta är en förutsättning för och förenklar ett plangenomförande samt ökar stadens förutsättningar att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur och bostads- och arbetsområden. Stadens fastigheter kan också användas som bytesvaluta i samband med ett plangenomförande. Det andra skälet är att marken ger en god och tillförlitlig avkastning på stadens förmögenhet.

Fastighetsinnehavets historik

Under 1900-talet förvärvade staden mycket stora landområden. Enbart under perioden 1958-1970 inköptes i storleksordningen 30 000 ha jungfrulig mark, i huvudsak i grannkommunerna. Under 1950- och 60-talen förvärvades även många bebyggda fastigheter i innerstaden i syfte att möjliggöra omdaning av Cityområdet. Den förvärvade egendomen upplåts därefter med tomträtt. Under 1980- och 90-talen genomfördes inte några omfattande förvärv. Under 1990-talet skedde istället en utförsäljning av mark och byggnader vilket har fortsatt under 2000-talet. På senare år har det även skett en del förvärv. Bl a har staden köpt den f d postterminalen vid Centralstationen av Posten och sedan sålt den vidare i syfte att åstadkomma en större hotell- och kongressanläggning. Vidare har staden köpt en stor del av Norra Stationsområdet av Jernhusen. Även vissa fastigheter i Ulvsunda industriområde har förvärvats i syfte att underlätta omdaning av detta område till ett bostads- och kontorsområde.

Från början av 1990-talet och framåt har f d gatu- och fastighetskontoret, f d markkontoret och numera exploateringskontoret ålagts ett årligt försäljningsbeting. Under åren 2000 – 2006 såldes mark och byggnader för totalt cirka 12,1 Mdkr, varav knappt 9 Mdkr avser sådan egendom som förvaltas av exploateringskontoret. Av beloppet utgörs en stor del av intäkter för försäljningar av småhustomträttsmark i början av 2000-talet.

På senare år har merparten av försäljningarna avsett exploateringsmark för flerfamiljshus. En stor enskild försäljning är överlåtelsen av mark i Skärholmen Centrum till Centrumkompaniet år 2005.

Stadens markinnehav och markförvaltning

Stockholms stad är landets största fastighetsägare alla kategorier om man räknar in värdet av de fastigheter som ägs av de kommunala bolagen.

Enligt gällande lagstiftning är staden skyldig att inom jurisdiktionen ta ansvar för plangenomförande och förmögenhetsförvaltning. I jordabalken (JB) finns lagregler som rör stadens förvaltning av tomträttsfastigheter och fastigheter som är upplåtna med arrenderätt. Regler om förmögenhetsförvaltningen finns i kommunallagen. Enligt 8 Kap 2 § ska en kommun förvalta sina medel så att krav på god avkastning och betryggande säkerhet tillgodoses.

Utgångspunkten för stadens förmögenhetsförvaltning bör vara att få så hög total avkastning som möjligt och samtidigt minimera riskerna. Såväl framtida avkastning som risk är i allt väsentligt beroende av Stockholmsregionens utvecklingsmöjligheter samt en effektiv markförvaltning.

En betydande andel av marken är upplåten med tomträtt. Förvaltningen av stadens tomträttsmark med cirka 13 500 tomträttsavtal ger staden intäkter om cirka 1,5 Mdkr per år. Kostnaden för markförvaltningen uppgår till cirka 1,5 % av intäkterna.

I tabellen nedan redovisas antalet tomträtter staden upplåter fördelade på huvudkategorier per den 31 december 2006. Vidare anges intäkter från tomträttsavgifter enligt bokslutshandlingar för 2006.

Kategori	Antal Innerstaden	Antal ytterstaden och andra kommuner	Totalt antal	Intäkter 2006 enligt bokslutshandlingar Mnkr
Flerbostadshus	607	3 161	3 768	555,5
Småhus	36	7 116	7 152	61,8
Kommersiella	151	883	1 034	781,8
Övriga ¹⁾	202	1 238	1 440	157,8
Summa	996	12 398	13 394	1 556,9

1) Avser bl a tomträtter med vårdbyggnader, skolor, förskolor och fritidshus.

Den kommersiella tomträttsmarken finns främst inom moderna arbetsområden som Kista, Lunda och Sättra. Det finns även ett betydande inslag i de äldre industriområdena, exempelvis Ulvsunda och Västberga. Även i Hammarby Sjöstad, som tidigare utgjorde Södra Hammarbyhamnen och som nu genomgår en förändring mot bostads- och kontorsbebyggelse, finns det ett antal tomträtter. I citykärnan jämte angränsande områden finns ett förhållandevis stort antal tomträtter, cirka 100 st. Intäkterna från de kommersiella tomträtterna kommer i stor utsträckning från innerstaden. Cirka 40 % av intäkterna från de kommersiella tomträtterna genereras av ett 40-tal tomträtter, i huvudsak belägna i cityområdet.

Småhusområden med betydande inslag av tomträtter är Bromma och Enskede. Tomträtterna för flerbostadshus är främst lokaliserade till de ytterstadsområden som bebyggdes under perioden 1950-1975, ex vis Högdalen och de s k miljonprogramsområdena.

Fastighetsmarknaden i Stockholm

Marknadsförutsättningarna för Stockholms stad är mycket goda. För landet som helhet gäller att tillväxten för närvarande är mycket hög. Den uppgick till cirka 4 % under år 2006 och prognosen är en fortsatt hög nivå de närmaste åren.

En god tillväxt förväntas inom flertalet av de näringar som finns lokaliserade till Stockholm, exempelvis servicenäringen inkl handel, IT-bransch, konsultverksamhet och finansiella tjänster. Arbetsmarknaden i Stockholmsregionen är mycket diversifierad vilket medför att nedgångar på vissa delmarknader kan uppvägas av ett bättre konjunkturläge på andra. Därmed är risken för mer omfattande konjunktursvackor inte lika stor som på mer specialiserade marknader.

De goda tillväxtmöjligheterna har medfört att intresset för att investera i kommersiella fastigheter i Stockholm är mycket stort. Under 2006 uppgick investeringsvolymen till cirka 150 Mdkr, varav internationella investerare svarade för cirka 40 %.

I ett internationellt perspektiv betraktas fastighetsmarknaden i Stockholm som mycket likvid, dvs det går lätt och snabbt att omsätta fastigheter, vilket bidrar till Stockholms attraktivitet som marknadsplats. Marknaden ses också som mycket transparent, vilket innebär att det är lätt att få information om hyror mm. Det mycket stora intresset för fastigheter i Stockholmsregionen från såväl inhemska som internationella investerare kan förväntas medföra en generellt god värdeutveckling för fastigheter i Stockholms stad.

Det goda arbetsmarknadsläget har för fastighetsmarknaden inneburit sjunkande vakanser och stigande hyror. Priserna för kontorsfastigheter i Stockholms cityområde befinner sig redan nu på historiskt höga nivåer och förväntas stiga ytterligare de närmaste åren till följd av en ännu starkare hyresmarknad. Priserna i övriga innerstaden och i attraktiva lägen i ytterstaden förväntas också stiga.

I citykärnan sker stora satsningar på bl a infrastruktur vilket kan förväntas medverka till en extra god utveckling. Detta gäller området kring Centralstationen och Butikscity med närliggande kvarter som påverkas av den blivande kongressanläggningen vid Centralen, den planerade utbyggnaden av Citybanan samt omdaning av Sergels Torg.

En kraftig värdeförändring väntas i de relativt centralt belägna ytterstadsområden och i de områden på malmarna som omvandlas med inriktning mot blandade kontors- och bostadsområden. I exempelvis Hammarby Sjöstad och Hornsberg har denna process redan kommit igång. I Norra Stationsområdet, Värtahamnen m fl områden kan man räkna med en liknande utveckling, bl a till följd av utbyggnaden av Norra Länken.

I de etablerade industriområden där någon omvandling mot kontor och bostäder inte planeras inom överskådlig tid förväntas en lugn och stabil utveckling. Vissa ytterstadslägen kan dock förväntas få en kraftigare utveckling än normalt, ex vis Kista som ännu inte riktigt återhämtat sig efter IT-kraschen år 2000. Till förväntningarna avseende Kista bidrar också stadens satsning på utbyggnaden av vägnätet för cirka 500 Mnkr.

Infrastrukturella satsningar av betydelse

Staden bidrar själv till de goda förutsättningarna för tillväxt genom olika satsningar på infrastruktur. Ett exempel på sådana projekt där staden delvis bidrar till finansieringen är den nya Citybanan för järnvägstrafiken där den totala kostnaden kan bedömas uppgå till cirka 15 – 16 Mdkr. Det är ännu oklart hur stor del av denna kostnad som staden ska ta. Ett annat exempel är omvandlingen av Norra Stationsområdet till ett område för bostäder, kontor, service samt till centrum för världsledande forskning och högspecialiserad sjukvård. Stadens investeringsutgifter har beräknats till cirka 7,5 Mdkr. Utbyggnaden av området beräknas ske under en 15-årsperiod med start 2010. Stadens engagemang i omvandlingen av den tidigare postterminalen vid Centralstationen till en hotell- och kongressanläggning samt i upprustningen av miljön kring Sergels Torg är andra exempel på investeringar i infrastruktur.

Norra Länken är ett mycket betydelsefullt infrastrukturprojekt som bl a förbättrar exploateringsförutsättningarna för Norra Stationsområdet och Värtahamnen. Utbyggnaden beräknas vara klar år 2015. Den totala kostnaden beräknas uppgå till cirka 7 Mdkr. Enligt ett avtal med Vägverket ska staden bidra med 25 % av kostnaden för Norra Länken.

Riskbedömning

Risken för att de goda grundläggande förutsättningarna för tillväxt och ekonomisk utveckling i Stockholms stad skulle komma att försämrars bedöms som små. Ett fastighetsinnehav i Stockholms stad kan därför betraktas som en relativt säker placering. Det är likväl viktigt att erinra sig att en investering i fastigheter alltid är förenad med risk. Även om den långsiktiga utvecklingen kan förutsättas bli stabil kan det ske tillfälliga svängningar på marknaden. I början av 1990-talet inträffade ett stort prisras och efter en uppgång från mitten av 1990-talet sjönk priserna åter under några år i början av 2000-talet. För den fastighetsägare som har möjlighet att ha ett långsiktigt perspektiv på sitt ägoinnehav får sådana fluktuationer på marknaden dock en mer begränsad effekt på det totala ekonomiska utfallet från innehavet.

Generella principer vid försäljning

I sin roll som kapitalförvaltare bör staden anlägga en strikt affärsmässig och företagsekonomisk syn på sitt fastighetsinnehav. Försäljning ska ske till marknadspris. Försäljningspriset bör inte understiga stadens egna individuella avkastningsvärde.

Försäljning av en fastighet kan ske om marknadsvärdet för fastigheten är högre än stadens egna individuella avkastningsvärde. Omvänt gäller att försäljning inte bör ske om avkastningsvärdet överstiger marknadsvärdet. Detta kan vara fallet för fastigheter i utvecklingsområden där det kan finnas ett stort värde för staden att behålla en fastighet för att underlätta ett framtida plangenomförande eller om det finns förväntningar på en värdeökning till följd av att staden planerar att genomföra infrastrukturella investeringar i området.

För vissa fastigheter kan det finnas en möjlighet till förädling i form av utökad byggrätt eller ändrat användningssätt. Inför varje försäljning bör möjligheten till förädling undersökas. Såvida det bedöms vara möjligt att genom en planändring åstadkomma en sådan förädling inom relativt kort tid bör försäljning inte ske förrän förädlingsmöjligheten slagit igenom i marknadsvärdet.

Försäljning bör ske när marknadsförutsättningarna för avyttring är optimala, d v s i en högkonjunktur på fastighetsmarknaden. Däremot bör försäljning i lågkonjunktur undvikas. Försiktighet bör iaktas när marknadsförutsättningarna är oklara.

Försäljningar bör spridas ut över tiden, dels med hänsyn till att plötsligt stort utbud kan sänka den allmänna prisnivån på fastighetsmarknaden, dels beroende på att det är svårt att avgöra när konjunkturläget är helt optimalt.

Försäljning av exploateringsmark bör ske med anbudsförfarande i sådan omfattning att prisnivån är känd i olika områden i staden. Genom en sådan exponering mot den konkurrensutsatta öppna marknaden kan marken säljas till marknadspris och staden får indikationer om betalningsviljan för mark inom olika områden. När prisnivån i ett område är känd kan försäljning ske genom direktförhandling. Om marknadsvärdenivån i ett område är svårbedömd bör försäljning alltid ske genom anbudsförfarande. Den prisindikation som ett anbudsförfarande ger kan sedan läggas till grund för direkta förhandlingar med enskilda intressenter i andra fall. Det kan vara fråga om företag eller privatpersoner utan särskild förtursrätt till marken men även köpare med förtursrätt, exempelvis tomträtthavare och arrendatorer.

Inför en försäljning ska även andra ekonomiska effekter av försäljningen utredas, t ex påverkan på driftintäkter, skatteeffekter och bokföringsmässiga konsekvenser.

Mark som kan säljas

Mark för ny exploatering

För mark som ska exploateras gäller enligt den nya markanvisningspolicyn att marken i första hand ska säljas. Mark för flerbostadshus med hyresrätter kan dock enligt markanvisningspolicyn upplåtas med tomträtt.

Försäljning av exploateringsmark bör ske i sådan omfattning att prisnivån är känd i olika områden i staden. När prisnivån i ett område är känd kan försäljning ske genom direktförhandling.

Mark upplåten med tomträtt eller arrenderätt

För mark som är upplåten med tomträtt eller arrenderätt bör bedömningen av vilken mark som är möjlig att sälja göras på grundval av markens ekonomiska utvecklingsmöjligheter med beaktande av de speciella skäl som staden kan ha för att behålla marken, exempelvis för att underlätta ett plangenomförande.

Staden bör i första hand genomföra friköp i färdigutvecklade, detaljplanelagda områden med en lugn och stabil utveckling. Där är värdestegringen beaktad fullt ut i gällande marknadsvärdenivå. Sådana områden är vissa centrala delar av innerstaden som Stureplan men även stora delar av malmarna. Även flertalet av industriområdena i ytterstaden utgör sådana områden. Staden bör däremot vara återhållsam med friköp i områden där värdeutvecklingen kan förväntas bli kraftig och där en förväntad värdeutveckling inte är beaktad i gällande prisnivå, bl a till följd av stadens egna stora investeringar.

Utgångspunkter vid bestämmande av friköpspris

Ett friköpspris för en tomt som är upplåten med tomträtt kommer generellt sett att vara lägre än marknadsvärdet för en motsvarande obebyggd tomt som säljs på den öppna marknaden. Huvudskälet är att den avkastning som staden får i form av en avgäldsrenta för närvarande understiger marknadens verkliga avkastningskrav. Det är billigare för en tomträtthavare att fortsätta att betala tomträtsavgäld än att köpa motsvarande tomt och belasta köpeskillingen med det egna räntekravet. Ett annat skäl är att det i praktiken är omöjligt att sälja marken till någon annan än tomträtthavaren, d v s köparen befinner sig i en monopolställning.

Utgångspunkt vid bestämmande av friköpspriset för mark som är upplåten med tomträtt ska vara den avkastning som staden som markägare får i form av tomträtsavgälder vid en fortsatt tomträtsupplåtelse. Friköpspriset bör därmed lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträtsavgälder. Friköp till för låga nivåer med alltför stora rabatter får konsekvenser för staden i den fortsatta markförvaltningen. I domstol bestäms markvärden som underlag för de tomträtsavgälder tomträtthavaren ska betala under kommande avgäldsperiod. Avgäldsunderlagen bestäms bl a med ledning av de friköp som staden genomfört. Friköp till för låga nivåer kommer i och med detta successivt att ge en sämre och sämre avkastning på de kommersiella tomträtter som finns kvar i stadens förvaltning.

Ett fåtal tomträtter står för en mycket stor andel av intäkterna från tomträtsavgälder. Cirka 40 % av intäkterna från de kommersiella tomträtterna genereras av ett 40-tal tomträtter, i huvudsak belägna i cityområdet. Om dessa tomträtter ska säljas är det mycket viktigt att friköpet sker på en nivå så att köpeskillingen kan förräntas genom en alternativ placering till en avkastning som minst motsvarar den staden har med fortsatt tomträtsupplåtelse.

Vid försäljning av tomträttsmark för flerbostadshus med lägenheter upplåtna med hyresrätt ska försäljningspriset bestämmas med utgångspunkt i den högsta avgäld som kan tas ut för tomträten oavsett förvaltningsformen hyresrätt.

Det kan vara lockande för en investerare att välja tomträtt istället för köp och därefter omedelbart friköpa tomten till ett lägre pris än om förvärvet skett direkt. Friköp under den första tioårsperioden efter upplåtelse ska därför ske till ett marknadsmässigt pris. Principen ska gälla även för tomträtsupplåtelser som skett före beslut om denna försäljningspolicy.

Arrenderätt är till skillnad från tomträtt en ändlig nyttjanderätt. Vid friköp av arrendemark bör priset motsvara marknadsvärdet i avröjt skick, med beaktande av den arrendeavgift som utgår till dess det är möjligt att säga upp arrendeavtalet och ett eventuellt besittningsskydd.

Slut



Bilaga 1

FÖRSÄLJNINGSPOLICY

1. Försäljning ska ske till marknadspris.
2. Försäljning av exploateringsmark ska ske med anbudsförfarande i sådan omfattning att prisnivån är känd i olika områden i staden.
3. Staden kan sälja mark som är upplåten med tomträtt eller arrenderätt i färdigutvecklade områden. Staden bör vara återhållsam med att sälja sådan mark i utvecklingsområden. Försäljning i utvecklingsområden kan ske om staden därigenom uppnår angelägna stadsbyggnadsmål vars värde överstiger den ekonomiska förlust som blir följden av en försäljning.
4. Staden bör vara återhållsam med att genomföra friköp i områden som ännu inte tagit till sig den värdestegring som uppstår ur investeringar i infrastruktur.
5. Staden ska i första hand sälja fastigheter vars marknadsvärde överstiger stadens avkastningsvärde. Försäljningspriset bör inte understiga stadens avkastningsvärde.
6. Vid försäljning ska staden tillgodogöra sig förädlingsvärde i form av ändrat användningssätt eller utökad byggrätt.
7. Försäljning bör ske under optimala marknadsförutsättningar, d v s i högkonjunktur.
8. Försäljningar bör spridas ut över tiden.
9. Inför varje försäljning ska en analys av framtida ekonomiska konsekvenser i form av effekter på bokförda värden, minskad avkastning, skatteeffekter m m göras.
10. Om försäljning aktualiseras för att frigöra kapital för angelägna investeringar bör alltid alternativa finansieringskällor undersökas.
11. Vid friköp av tomträttsmark bör friköpspriset lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder. Vid friköp under den första avgäldsperioden ska priset motsvara marknadsvärdet för marken i avröjt skick.
12. Vid friköp av mark som är upplåten med arrenderätt bör friköpspriset motsvara marknadsvärdet i avröjt skick med beaktande av utgående arrendeavgift.