



Björn Bergebo  
Mark och värdering  
Telefon: 08-508 268 36  
[bjorn.bergebo@mk.stockholm.se](mailto:bjorn.bergebo@mk.stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2009-04-23

## Ändrad försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden

### Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner föreslagen ändring av försäljningspolicy

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Åsa Wigfeldt  
Avdelningschef

### Bakgrund

Gällande försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden beslutades av exploateringsnämnden den 11 oktober 2007. Enligt försäljningspolicy ska försäljning ske till marknadspris och försäljningspriset bör inte understiga stadens avkastningsvärde.

För mark som är upplåten med tomträtt ska friköpspriset motsvara den avkastning som staden som markägare får i form av de tomträttsavgälder som tomträttshavaren ska erlägga vid en fortsatt tomträttsupplåtelse. Friköpspriset ska därmed lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder. Detta nuvärde är generellt sett lägre än marknadsvärdet för en motsvarande obebyggd tomt som säljs på den öppna marknaden eftersom den avkastning som staden får i form av en avgäldsränta för närvarande understiger marknadens verkliga avkastningskrav.

Stadens markanvisningspolicy förändras över tiden, periodvis upplåter staden mark med tomträtt för olika ändamål, under andra perioder säljer staden mark för samma ändamål. När den gällande försäljningspolicyn togs fram konstaterade kontoret att det kan vara lockande för en byggherre som fått en tomträtsupplåtelse att i nära anslutning till tomträtsupplåtelsen ansöka om att få friköpa tomträten. Därmed skulle byggherren få en rabatt på markpriset jämfört med om han istället fått köpa den till marknadspris redan vid upplåtelsen. För att undvika sådan spekulation i tomträtsupplåtelsen föreslog kontoret att det inte skulle vara möjligt för en tomträttshavare att friköpa marken till rabatterat pris under den första tioåriga avgäldsperioden. Enligt den gällande försäljningspolicyn ska därför friköp under den första perioden ske till ett marknadspris. Principen gäller även för upplåtelse som skett före beslutet om försäljningspolicyn.

Bestämmelsen kom dock i praktiken att förhindra försäljningar under den första avgäldsperioden. Eftersom en tomträttshavare vid ett friköp inte är beredd att betala ett pris som motsvarar marknadsvärdet utan högst det pris som motsvarar nuvärdet av de framtida tomträtsavgälderna medför bestämmelsen att det inte genomförs några friköp av mark under den första upplåtelseperioden.

### **Kontorets förslag och synpunkter**

Det är angeläget att försäljningspolicyn är utformad på ett tydligt sätt och inte medför begränsningar för möjligheterna att sälja mark i de fall staden är beredd att medverka till detta. Kontoret föreslår därför att försäljningspolicyn ändras på så sätt att även friköp under den första tioårsperioden ska ske till avkastningsvärde. En tomträttshavare kan kort efter en tomträtsupplåtelse ansöka om att få friköpa sin tomträtt. Staden har dock som markägare alltid möjlighet att välja att inte medverka till ett friköp. Fördelen med förslaget är att det ger möjlighet till friköp även under den första tioårsperioden. Kontoret föreslår därför att nämnden beslutar att ändra försäljningspolicyn i detta avseende.

**Slut**

