

**Handläggare**  
Daniel Roos  
08-508 265 04**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-06-11

## **Försäljningspolicy för fastigheter som förvaltas av exploateringsnämnden**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner den i detta tjänsteutlåtande redovisade försäljningspolicyn.

Håkan Falk  
FörvaltningschefÅsa Wigfeldt  
AvdelningschefMartin Nord  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Försäljningspolicyn tydliggör hur försäljning av fastigheter som förvaltas av exploateringsnämnden ska hanteras. Fastigheter som inte är strategiskt viktiga att äga ska kunna avyttras. Försäljning bör ske till marknadspris. För tomträtter gäller att priset lägst bör motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder. För bostadstomträtter finns tre tidigare beslut om friköpspris som fortfarande ska gälla. Fastigheter utanför kommungränsen bör säljas med anbudsförfarande.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Mark och värderingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 04  
Växel 08-508 276 00  
daniel.roos@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

## Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 20 september 2007 om nuvarande försäljningspolicy. Policyn justerades något den 23 april 2009. I exploateringsnämndens uppdrag ingår att sälja fastigheter. Det kräver en aktuell strategi och försäljningspolicy.

Syftet med försäljningspolicyn är att tydliggöra hur försäljning av mark och fastigheter som förvaltas av exploateringsnämnden hanteras, vilka fastigheter som bör vara möjliga att sälja samt när och på vilket sätt en försäljning kan ske. Den policy som nu förslås innebär ingen förändring av huvudprinciperna i den nuvarande policyn.

Sedan policyn antogs har fastighetsbeståndet förändrats. Bland annat har de fastigheter utanför stadens gränser som ska säljas förts över från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Även beslut om friköp av tomträttsmark för flerbostadshus har tillkommit sedan policyn antogs.

Policyn gäller för alla fastigheter som exploateringsnämnden förvaltar, d v s såväl obebyggd mark som mark som redan är upplåten med tomträtt eller arrenderätt samt bebyggda fastigheter.

## Gällande rutiner och principer för försäljningar

De formella besluten att godkänna försäljningar fattas av kommunfullmäktige. I vissa fall är beslutanderätten delegerad till exploateringsnämnden eller till tjänsteman. Huvudprincipen är att försäljningspriset ska motsvara marknadsvärdet för fastigheten.

Försäljningar initieras oftast av stadens förvaltningar, främst exploateringskontoret. Friköp av tomträttsmark initieras oftast av tomträttshavaren och sker av naturliga skäl efter direkt förhandling med en intressent.

För tomträttsmark som är upplåten för bostadsändamål finns tre beslut angående friköpspris. För övrig tomträttsmark för bostadsändamål görs en separat värdering, t.ex. för gruppbyggda småhus.

För kommersiella tomträtter görs en separat värdering och friköpspriset ska lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder.

För mark som ska exploateras gäller riktlinjerna i exploateringsnämndens markanvisningspolicy.

## **Exploateringskontorets förslag**

### **Generella principer**

Fastigheter som inte är strategiskt viktiga att äga ska kunna avyttras.

Fastigheter i utvecklingsområden bör inte säljas då det kan finnas ett stort värde för staden att behålla fastigheten för att t ex underlätta ett framtida plangenomförande. Fastigheter som har förväntningar på värdeökning exempelvis till följd av att staden planerar att genomföra infrastrukturella investeringar i området bör heller ej säljas.

Enbart färdigutvecklade fastigheter bör säljas. För vissa fastigheter kan det finnas en möjlighet till framtida förädling genom exempelvis planändring som innebär utökad byggrätt eller ändrad användning. Möjligheter till förädling ska utredas i samband med varje försäljning och försäljning bör inte ske innan förädlingsvärdet slagit igenom i markvärdet. Detta under förutsättning att staden inte kan tillgodogöra sig värdestegringen i försäljningspriset.

Friköp av kommersiella tomträtter bör endast genomföras i färdigutvecklade områden med lugn och stabil utveckling och där förändring av markanvändningen inte förväntas inom överskådlig framtid.

På grund av att friköpspriset för bostadstomträtter är politiskt beslutat motsvarar inte friköpspriset det pris en byggherre skulle fått betala för marken om den istället hade sålts vid upplåtelsestidpunkten. Friköp av tomträtter upplåtna för bostadsändamål bör därför inte genomföras under den första avgäldsperioden.

Fastigheter utanför kommungränsen som inte är strategiskt viktiga att behålla kan avyttras. Framtida förädlingsmöjlighet i form av exempelvis planläggning eller utökad byggrätt ska utredas innan försäljning sker. Försäljning kan dock ske innan förädlingen realiserats om förväntningsvärdet har beaktats i försäljningspriset.

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

## Prissättning

Huvudregeln är att försäljning bör ske till marknadsvärde och priset bör inte understiga stadens avkastningsvärde.

### *Mark upplåten med tomträtt eller arrenderätt*

Ett friköpspris för en tomt som är upplåten med tomträtt kommer generellt sätt 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. Ett annat skäl är att det i praktiken är omöjligt att sälja marken till någon annan än tomträttshavaren, d.v.s. köparen befinner sig i monopolställning.

Utgångspunkten vid bestämmande av friköpspriset för mark som är upplåten med tomträtt ska vara den avkastning som staden får i form av tomträttsavgälder. Friköpspriset bör lägst motsvara nuvärdet av alla framtida tomträttsavgälder. Friköp till för låga nivåer får konsekvenser för staden i den fortsatta markförvaltningen varför noggranna analyser av hur avgäldsunderlagen påverkas bör ske innan friköp genomförs.

För tomträttsmark som är upplåten för bostadsändamål finns tre gällande beslut angående friköpspris, se nedan. De tomträtter som är upplåtna för bostadsändamål som inte går in under dessa beslut om friköpspriser ska värderas separat, t.ex. gruppbyggda småhus.

- KF beslut 2013-04-08 om friköpspris för flerbostadshustomträtter.
- KF beslut 2007-06-04 om friköpspris för småhustomträtter.
- Marknämnden beslut 2006-11-16 om friköpspris för fritidshustomträtter.

Vid friköp av arrendemark bör priset motsvara marknadsvärdet i avröjt skick, med beaktande av den arrendeavgift som utgår till dess att det är möjligt att säga upp arrendeavtalet samt eventuellt besittningsskydd.

### *Fastigheter utanför kommungränsen*

Fastigheter och mark utanför kommungränsen som ej är upplåten med tomträtt bör säljas till marknadsvärde med anbudsförfarande.

Kommuner samt befintliga hyresgäster och arrendatorer bör bli erbjudna att köpa fastigheterna till marknadsvärde innan en försäljning med anbudsförfarande sker.

## **Analys och konsekvenser**

Inför varje försäljning ska en analys av de framtida ekonomiska konsekvenserna genomföras. Försäljningar ger upphov till försäljningsinkomster samtidigt som driftintäkterna i form av tomträttsavgälder, arrendeavgifter och hyresintäkter minskar. Försäljningarna kommer även att ge upphov till realisationsvinster då försäljningspriset i de allra flesta fall kommer att vara högre än bokfört värde.

## **Slut**