

Utlåtande 2017:39 RI (Dnr 123-2114/2016)

Försäljning av mark i Botkyrka till Botkyrka kommun

Hemställen från exploateringsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges beslut senast den 1 juli 2017

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal enligt bilaga 3 och 4 till utlåtandet avseende försäljning av mark i Botkyrka kommun för en sammanlagd försäljningslikvid om 1 585,3 mnkr godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden och Botkyrka kommun har träffat en överenskommelse där Botkyrka kommun förvärvar 961 tomträtts- och arrendefastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1 585,3 miljoner kronor. Botkyrka kommun förvärvar fastigheterna inklusive alla tecknade avtal och upplåtelser som belastar fastigheterna och övertar stadens roll som markägare och upplåtare av tomträtter och arrenden.

Enligt överenskommelsen tillträder Botkyrka kommun fastigheterna i två omgångar, med tillträdesdag den 1 juli 2017 respektive den 1 januari 2018. Två avtal har upprättats. Båda avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige i både Stockholms stad och Botkyrka kommun beslutar att godkänna dessa senast 1 juli 2017.

Staden har mycket begränsad rådighet över den mark som är upplåten med tomträtt. Värdet för marken ligger i de intäkter som tomträtten inbringar och den eventuella potential som finns om tomträtten är möjlig att utveckla. Exploateringsnämnden har under en tid förhandlat med Botkyrka kommun om försäljning av mark i kommunen och Botkyrka kommun är en seriös och långsiktig köpare.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att den föreslagna köpeskillingen tagits fram i enlighet med exploateringsnämndens försäljningspolicy. Försäljningen innebär en betydande försäljningsinkomst för Stockholms stad. Samtidigt minskar tomträtts- och arrendeintäkterna med cirka 27 miljoner kronor per år.

Mina synpunkter

Det är glädjande att Stockholms stad och Botkyrka kommun nått en överenskommelse gällande försäljning av stadens stora markområden i Botkyrka. Avtalet innebär att Botkyrka kommun köper mark av Stockholms stad i framförallt Fittja, Hallunda och Norsborg. Denna strategiska markaffär innebär att Botkyrka kan fortsätta utvecklas och nå sitt mål om 4 000 nya bostäder på fyra år.

Stockholms stad har mycket ambitiösa planer för bostadsbyggandet och vi bygger just nu i rekordtakt. Men den höga byggtakten och det ambitiösa målet om 140 000 nya lägenheter till år 2030 kommer inte räcka till utan att andra kommuner i Stockholm bidrar. Vi kan konstatera att Botkyrka trots att kommunen har flera utmaningar är beredda att bidra till regionens utveckling. Däremot är det anmärkningsvärt att flera av länets rikaste kommuner inte tar ett tillräckligt ansvar för bostadsbyggandet och andra utmaningar som finns i vår region. Detta trots att kommunens invånare är de som drar störst nytta av regionens snabba tillväxt.

Bilagor

1. Fastigheternas läge
2. Lista på fastigheter och köpeskillingar
3. Köpekontrakt första delförsäljning
4. Köpekontrakt andra delförsäljning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal enligt bilaga 3 och 4 till utlåtandet avseende försäljning av mark i Botkyrka kommun för en sammanlagd försäljningslikvid om 1 585,3 mnkr godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 15 februari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden och Botkyrka kommun har träffat en överenskommelse där Botkyrka kommun förvärvar 961 fastigheter för en sammanlagd köpeskillning om 1 585,3 miljoner kronor. Fastigheterna återfinns i huvudsak i norra delen av kommunen samt på Näslandet. Större delen, 913 fastigheter, upplåts med tomträtt. Sju fastigheter upplåts med arrende. Främst är det bostadsfastigheter med småhus och flerbostadshus, men även några fastigheter med kommersiella ändamål. 41 fastigheter utgör gatu- och parkmark i anslutning till tomträtter.

Botkyrka kommun förvärvar fastigheterna inklusive alla tecknade avtal och upplåtelser som belastar fastigheterna och övertar exploateringsnämndens och stadens roll som markägare och upplåtare av tomträtter och arrenden.

Försäljningspriset för mark som belastas med upplåtelse ska enligt exploateringsnämndens försäljningspolicy lägst motsvara stadens avkastningsvärde vid fortsatt förvaltning.

För tomträtter med bostadsändamål har exploateringsnämnden jämfört det sammanlagda beräknade avkastningsvärdet med den sammanlagda köpeskillningen om fastigheterna skulle friköpas av tomträttsinnehavarna till nu gällande friköpspris. Exploateringsnämnden föreslår att köpeskillningen ska baseras på friköpspriset då detta totalt sett överstiger det beräknade avkastningsvärdet.

Köpeskillningen för de nio kommersiella fastigheterna motsvarar avkastningsvärdet, vilket beräknats som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal.

För de fastigheter som är upplåtna med arrenderätt motsvarar köpeskillningen ett avkastningsvärde som är något lägre än marknadsvärdet för fastigheterna om de inte belastats av bostadsarrende.

De 41 fastigheter som utgör gatu- och parkmark är belastade med gemensamhetsanläggningar och servitut. Dessa fastigheter har värderats till 10 000 kronor styck.

Vissa av fastigheterna ligger i områden där Botkyrka, enligt översiktsplan och detaljplaneprogram, planerar framtida exploatering. Med hänsyn till förväntad värdeökning för dessa byggrätter har köpeskillningen justerats med sammanlagt 29,6 miljoner kronor.

Enligt överenskommelsen tillträder Botkyrka kommun fastigheterna i två omgångar, med tillträdesdag den 1 juli 2017 respektive den 1 januari 2018. Två avtal har upprättats. Det ena avtalet omfattar 932 fastigheter med en sammanlagd försäljningsinkomst om 1 061,8 miljoner kronor. Det andra avtalet omfattar 29 fastigheter med en sammanlagd försäljningsinkomst om 523,6 miljoner kronor. Båda avtalen är villkorade av att kommunfullmäktige i både Stockholms stad och Botkyrka kommun senast 1 juli 2017 beslutar godkänna avtalen.

Försäljningen påverkar stadens intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter. Intäkterna minskar med sammanlagt cirka 26,8 miljoner kronor per år. Med hänsyn till halvårseffekt och att försäljningen sker etappvis beräknas effekten för år 2017 till 9,1 miljoner kronor. Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår till cirka 446 miljoner kronor. Reavinsten beräknas därmed till cirka 1 140 miljoner kronor.

Enligt avtalen ska de småhustomträttshavare som ansöker om friköp innan kommunfullmäktige i Stockholm har fattat beslut i ärendet få friköpa fastigheten från Botkyrka kommun till de villkor som gäller för friköp i Stockholm, det vill säga 50 procent av gällande marktaxeringsvärde vid ansökningstidpunkten.

Exploateringsnämnden innehar ytterligare 15 fastigheter i Botkyrka kommun som inte ingår i försäljningen. En tomträttsfastighet är för närvarande föremål för domstolsprocess rörande tomträttsavgälden och planeras att säljas till Botkyrka kommun så snart domstolsprocessen är avslutad. Tolv tomträttshavare har ansökt om friköp av sina tomträtter. Eventuella fastigheter som inte friköps planeras att säljas till Botkyrka kommun vid ett senare tillfälle. Staden har ansökt om planbesked hos Botkyrka kommun för två obebyggda fastigheter. Dessa planerar exploateringsnämnden att sälja på den öppna marknaden.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2016 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättade köpeavtal rörande försäljning av mark i Botkyrka kommun om totalt 1 585 348 000 kr.
2. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner upprättade avtal och ger exploateringsnämnden i uppdrag att slutföra försäljningen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret har under en tid fört diskussioner med Botkyrka kommun om överlåtelse av exploateringsnämndens fastigheter i kommunen. Totalt förvaltar exploateringsnämnden 976 fastigheter i Botkyrka, merparten av fastigheterna är upplåtna med tomträtt eller arrende. Parterna har nu träffat en överenskommelse om villkoren för en överlåtelse där Botkyrka tar över exploateringsnämndens roll som markägare och upplåtare för flertalet av dessa fastigheter.

Bakgrund

I södra Botkyrka förvärvade staden stora markområden under 1960-talet. Anledningen till att Stockholms stad förvärvade mark utanför kommungränsen var främst för att få rådighet över mark som förväntades bli av väsentlig betydelse för att kunna förverkliga stadens långsiktiga intentioner i fråga om bebyggelse, trafikleder och tekniska serviceprojekt. En annan viktig del var att tillförsäkra stadens invånare markområden för det rörliga friluftslivet.

Under miljonprogrammet fick staden möjlighet att bygga utanför den egna kommunen. Eftersom staden redan ägde stora markområden i norra Botkyrka bedömdes det som en lämplig plats. Fastigheterna uppläts med tomträtt och området byggdes ut under början av 1970-talet. De kommunala bostadsbolagen var de största byggherrarna i norra Botkyrka men tomträtterna har sedan dess övergått i annan ägo.

Exploateringsnämndens återstående fastighetsinnehav i Botkyrka består idag av ett stort antal fastigheter i området kring Fittja, Hallunda och Norsborg samt några fastigheter på Näslandet. Merparten av fastigheterna är upplåtna med tomträtt för främst småhusändamål, men även för flerbostadshus och kommersiella ändamål. Fastigheterna på Näslandet är upplåtna med arrende.

Fastigheterna kring Hallunda centrum ligger alla norr om väg E4 och breder ut sig från Eriksbergsåsen och Norsborg i väst till Hallunda och Slagsta i öst. Fastigheterna kring Fittja ligger alla söder om väg E4 och är väl samlade kring Fittja centrum. Fastigheterna på Näslandet ligger dels på Radön, dels på den södra delen av Näslandet ut mot Skansundet. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1.

Förutsättningar för en försäljning

Exploateringsnämndens försäljningspolicy för fastigheter godkändes genom beslut av exploateringsnämnden 2015-06-11 och tydliggör hur försäljning av fastigheter som förvaltas av exploateringsnämnden ska hanteras. Huvudprincipen i försäljningspolicyen är att försäljning bör ske till marknadsvärde och att priset som lägst ska motsvara stadens avkastningsvärde. Avkastningsvärdet utgör det värde fastigheten har för staden i fortsatt förvaltning och motsvarar nuvärdet av förväntade framtida intäkter och

kostnader. Kommersiella tomträtter säljs normalt till tomträttshavaren till bedömt avkastningsvärde. Bostadstomträttshavare får friköpa sin tomträtt enligt särskilda regler. En småhustomträtt får i normalfallet friköpas för 50 % av marktaxeringsvärdet och en flerbostadshustomträtt för 100 % av marktaxeringsvärdet.

Staden har som markupplåtare en mycket begränsad möjlighet att råda över den mark som är upplåten med tomträtt. En tomträttshavare har i princip samma rättigheter och skyldigheter som en fastighetsägare. Ett tomträttsavtal löper på fastställda villkor och kan bara sägas upp vid ett fåtal tillfällen. Värdet för markägaren ligger istället i de intäkter som tomträten inbringar och den eventuella potential som finns om tomträten är möjlig att utveckla på ett sätt som ger en större intäkt för markägaren. Fullt utvecklade bostadstomträtter har normalt inte någon sådan potential.

Även om exploateringsnämnden som markägare har en begränsad rådighet över mark som är upplåten med tomträtt kan staden ändå genom planmonopolet i viss mån styra markanvändningen inom staden. Den möjligheten finns inte i andra kommuner vilket begränsar möjligheten för staden att ta initiativ till och driva utveckling av såväl enstaka fastigheter som större markområden utanför kommungränsen.

En markägare har två alternativ för att sälja en fastighet som är upplåten med tomträtt. Det första alternativet är att tomträttshavaren friköper marken. På så sätt upphör tomträttsavtalet, tomträttshavaren blir lagfaren ägare till fastigheten och får full rådighet över denna. Det andra alternativet är att markägaren säljer fastigheten med gällande avtal och upplåtelser till en tredje part som tar över rollen som markägare och upplåtare. Den nya ägaren får då samma begränsade rådighet över marken som tidigare ägare.

Överenskommelse med Botkyrka kommun

Botkyrka kommun förvärvar fastigheterna inklusive alla tecknade avtal och upplåtelser som belastar fastigheterna och övertar exploateringsnämndens och Stockholm stads roll som markägare och upplåtare av tomträtter och arrenden. De fastigheter som omfattas av försäljningen framgår av bilaga 2.

Två köpeavtal har upprättats (bilaga 3 och 4). Avtalen innehåller villkor av sedvanligt slag. Avtalen är förfallna till alla delar om inte kommunfullmäktige i såväl Stockholms stad som Botkyrka kommun senast den 1 juli 2017 godkänner de båda avtalen genom beslut som senare vinner laga kraft.

Förvärvet omfattar totalt 961 fastigheter. Merparten av fastigheterna är upplåtna med tomträtt eller arrenderätt:

- 827 fastigheter är upplåtna med tomträtt för småhusändamål
- 77 fastigheter är upplåtna med tomträtt för flerbostadshusändamål
- 9 fastigheter är upplåtna med tomträtt för kommersiellt ändamål
- 7 fastigheter är upplåtna med arrende för bostadsändamål
- 41 restfastigheter (gatu- och parkfastigheter)

De 41 restfastigheterna ligger i anslutning till områden upplåtna med tomträtt som ingår i denna försäljning. Fastigheterna utgör gata, park eller parkeringsyta och belastas i regel med ett eller flera servitut eller en gemensamhetsanläggning.

Botkyrka kommun ska enligt avtalen tillträda fastigheterna i två omgångar, den 1 juli 2017 respektive den 1 januari 2018. De fastigheter som omfattas av respektive avtal framgår av bilaga 2.

Parterna är överens om att de småhustomträttshavare som ansöker om friköp innan kommunfullmäktige i Stockholm har fattat beslut i detta ärende ska få friköpa till de villkor som gäller för friköp i Stockholm. Botkyrka kommun kommer att handlägga dessa ärenden så snart tillträde skett.

Exploateringsnämnden innehar ytterligare 15 fastigheter i Botkyrka som inte ingår i försäljningen:

- Brunna Äng 1 är föremål för en domstolsprocess rörande tomträttsavgälden. Fastigheten kommer att överlåtas till Botkyrka kommun så snart domstolsprocessen är avslutad.
- Tolv tomträttshavare har ansökt om friköp av sina tomträtter. Om någon av tomträttshavarna väljer att inte friköpa sin tomträtt kommer den fastigheten att säljas till Botkyrka kommun vid ett senare tillfälle.
- För Hallunda Torp 77 och Bronsugnen 12 har staden ansökt om planbesked hos Botkyrka kommun. Fastigheterna kommer att säljas på den öppna marknaden.

Ekonomiska överväganden och konsekvenser

Värdet av mark som är belastad med en upplåtelse genereras av de intäkter och kostnader som upplåtelsen ger upphov till, dvs. framtida tomträttsavgälder, arrendeavgifter och förvaltningskostnader. Försäljningspriset för sådan mark ska enligt nämndens försäljningspolicy lägst motsvara stadens avkastningsvärde vid fortsatt förvaltning.

Stadens alternativ till föreslagen försäljning är att de enskilda tomträttshavarna friköper sina tomträtter till beslutat friköpspris. Intresset från tomträttshavarna för att friköpa sin tomträtt i Botkyrka har dock historiskt varit lågt. Under de senaste tio åren har endast ett 50-tal tomträttshavare valt att genomföra ett friköp.

Kontoret har för beräkning av köpeskillingen för samtliga fastigheter upplåtna med tomträtt för bostadsändamål först beräknat avkastningsvärden för dessa. Beräknade avkastningsvärden har sedan jämförts med stadens alternativa intäkt, det totala friköpspriset om alla tomträttshavare väljer att friköpa till nu gällande friköpspris.

Jämförelsen visar att friköpspriset överstiger det beräknade avkastningsvärdet för samtliga fastigheter varför exploateringskontoret i överensstämmelse med tillämplig försäljningspolicy har föreslagit att köpeskillingen ska baseras på beslutade friköpspriser enligt försäljningspolicyen.

För kommersiella fastigheter upplåtna med tomträtt har avkastningsvärdet beräknats på sedvanligt sätt som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Köpeskillingen för dessa nio fastigheter motsvarar det beräknade avkastningsvärdet.

För de fastigheter som är upplåtna med arrenderätt har en marknadsvärdering skett med hänsyn till att fastigheterna är upplåtna med arrende och att en köpare inte kan disponera fastigheten för eget bruk vid tillträdet. Bostadsarrendatorerna har tackat nej till att förvärva fastigheterna och har en stark besittningsrätt. Likt situationen med tomträtt har markägaren en begränsad rådighet över marken vid bostadsarrende och intresset för att förvärva en fastighet upplåten med arrende torde vara begränsad. Därför har även för dessa fastigheter beräknats ett avkastningsvärde som är något lägre än bedömt marknadsvärde för fastigheterna utan belastning av bostadsarrende.

De 41 restfastigheterna belastade med gemensamhetsanläggningar och servitut har värderats till 10 000 kr per fastighet.

De planeringsunderlag i form av översiktsplan och detaljplaneprogram som Botkyrka kommun har upprättat visar att vissa av fastigheterna ligger i områden där Botkyrka planerar framtida exploatering. Dessa outnyttjade byggrätter och framtida exploateringsmöjligheter innebär en förväntan om och möjlighet till ett framtida värde. Med hänsyn till detta har köpeskillingen justerats med 29,6 miljoner kr.

Den totala köpeskillingen uppgår till ca 1 585 miljoner kr. Fördelning på

	Överenskommen köpeskillning kr	Avkastningsvärde kr	Marktaxeringsvärde 2016 kr
Småhustomträtter	356 193 000	296 703 000	712 386 000
Flerbostadshustomträtter	1 207 497 000 *	870 107 000	1 140 152 000
Kommersiella tomträtter	12 524 000	12 505 000	7 262 000
Arrenden	8 724 000	8 724 000	5 043 000
Restfastigheter	410 000	0	0

fastighetstyper samt redovisning av överenskommen köpeskillning, beräknat avkastningsvärde samt marktaxeringsvärde framgår av tabellen på nästa sida.

Totalt	1 585 348 000	1 175 534 000	1 864 843 000
--------	---------------	---------------	---------------

* justerad för faktisk byggrätt, outnyttjad byggrätt samt framtida exploateringsmöjligheter.

Botkyrka kommun tillträder fastigheterna i två omgångar. Av tabellen nedan framgår omfattningen av de olika avtalen:

	Antal fastigheter	Köpeskilling kr
Tillträde 2017-07-01	932	1 061 761 000
Tillträde 2018-01-01	29	523 587 000
Totalt	961	1 585 348 000

Försäljningen av fastigheterna påverkar exploateringsnämndens intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter. Intäkterna minskar med totalt ca 26,8 miljoner kr per år, varav 9,1 miljoner kr under 2017 (halvårseffekt) och 8,5 miljoner kr 2018 eftersom tillträde sker i två etapper. Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår till ca 446 miljoner kr varför försäljningen ger en reavinst.

Expertrådet behandlar ärendet den 8 december 2016 (diarienummer E2016-03589).

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

En försäljning av fastigheter upplåtna med tomträtt och arrende till en tredje part gör att staden måste ställa mycket höga krav på en köpare. Botkyrka kommun har ett ansvar för utveckling i kommunen och är en seriös och långsiktig köpare. Det är därför naturligt att Botkyrka kommun tar över ansvar och rådighet över mark i den egna kommunen. Kontorets utgångspunkt är att Botkyrka kommun kommer har förvalta fastigheterna på ungefär samma sätt som Stockholm stad har gjort med medborgarnas bästa i fokus. Om staden skulle gå ut på marknaden och sälja fastigheterna finns möjligheten att vi skulle kunna få ett högre pris på fastigheterna

Det är dock inte aktuellt för staden att sälja mark upplåten med tomträtt i Botkyrka till någon annan aktör än Botkyrka kommun.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättade köpeavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalen och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra försäljningen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden sedan år 2011 ansvarar för den mark i andra kommuner som staden avser att avyttra. Exploateringsnämnden upplåter och förvaltar även drygt 2 100 tomträtter i andra kommuner, varav närmare hälften, 926 stycken, i Botkyrka.

Staden har som markupplåtare en mycket begränsad rådighet över den mark som är upplåten med tomträtt, i synnerhet om marken finns i en annan kommun. En tomträtthavare har i princip samma rättigheter och skyldigheter som en fastighetsägare. Värdet för markägaren ligger i de intäkter som tomträten inbringar och den eventuella potential som finns om tomträten är möjlig att utveckla på ett sätt som ger en större intäkt för markägaren. Fullt utvecklade bostadstomträtter har normalt inte någon sådan potential.

Stadsledningskontoret anser att det är naturligt att Botkyrka kommun har intresse av att äga mark som upplåts med tomträtt i den egna kommunen. Det ökar kommunens rådighet och möjlighet att utveckla kommunen med helhetsperspektiv för kommuninvånarnas bästa.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljning av fastigheter upplåtna med tomträtt och arrende till en tredje part innebär att staden måste ställa höga krav på en köpare. Botkyrka kommun är en seriös och långsiktig köpare.

Stadsledningskontoret konstaterar att den föreslagna köpeskillingen tagits fram i enlighet med exploateringsnämndens försäljningspolicy, enligt vilken priset lägst ska motsvara stadens avkastningsvärde vid fortsatt förvaltning. Expertrådet godkände priset den 8 december 2016.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen innebär en betydande försäljningsinkomst för Stockholms stad om 1 585,3 miljoner kronor, varav 1 061,8 miljoner kronor år 2017 och 523,6 miljoner kronor år 2018. Reavinsten beräknas till cirka 1 140 miljoner kronor. Samtidigt minskar intäkterna med cirka 27 miljoner kronor per år. Det motsvarar ungefär 1 procent av exploateringsnämndens årliga intäkter.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige eftersom försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor, gränsen under vilken exploateringsnämnden får fatta beslut på delegation. Vidare är de två förslagen till avtal villkorade av att de godkänns av kommunfullmäktige senast 1 juli 2017.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att avtalen avseende försäljning av mark i Botkyrka till en försäljningsinkomst om 1 585,3 miljoner kronor godkänns.

