

Handläggare
Anders Öinert
08-508 876 55
Olof Welander
08-508 265 67

Till
Exploateringsnämnden
2024-05-16

Motion av Dennis Wedin (M) om att utveckla stadens markprismodell. Svar på remiss

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt kontorets förslag:

1. Kommunstyrelsens remiss av motion om att utveckla stadens markprismodell besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Susanne Bengtsson
Avdelningschef

Sammanfattning

Motion om att utveckla stadens markprismodell har remitterats till exploateringsnämnden för yttrande, [bilaga 1](#).

I motionen föreslås att kommunstyrelsen, tillsammans med exploateringsnämnden, tar fram förslag på en modell för avbetalning och ”hyrköp” av mark vid upplåtelse av mark för bostadsrätter och ägarlägenheter samt utreder förutsättningar och möjligheter till, samt lämna förslag till, ytterligare förändringar av stadens markprismodell i syfte att underlätta för byggaktörer av bostäder även i svårare ekonomiska tider.

Exploateringskontoret bedömer att en modell med erläggande av köpeskilling på avbetalning skulle möta utmaningar ur

laglighets synpunkt samt att en modell med en kombination av tomträttsupplåtelse och framtida friköp skulle innebära att köpet inte kan säkerställas. Beträffande förslaget om översyn av stadens markprismodell pågår redan en dialog kring utformningen av en ny eller justerad markprismodell. När dialogen är avslutad och förslag inhämtats kommer förutsättningar och möjligheter till eventuella justeringar att utredas.

Remissen

I motionen lyfter Dennis Wedin frågan om stadens prissättning av mark, främst vid försäljning inför byggande av bostadsrätter och ägarlägenheter, där byggaktörerna önskar en snabbare anpassning av markpriserna för att möta de försämrade marknadsförutsättningarna och på så vis få fart på byggandet. Vidare nämns vikten av att Stockholms stad för en nära och löpande dialog med branschen för att se vad som är möjligt med gemensamma krafter, men att det inte ska leda till att vi från politiskt håll rear ut våra gemensamma tillgångar.

Som alternativ till stadens försäljningsmodell framhålls i motionen modeller med köp på avbetalning samt ”hyrköp” vid försäljning av kommunal mark för bostadsbyggandet, exempelvis genom att upplåtelse först sker med tomträtt för att sedan efter en viss tid köpas loss. Genom att möjliggöra för avbetalning där den totala kostnaden för marken inte behöver betalas av direkt utan kan fördelas över ett antal år, skulle aktörer kunna få ekonomisk möjlighet att starta igång fler projekt även i utmanande tider.

Enligt motionen förslås kommunfullmäktige besluta:

att uppdra till kommunstyrelsen att, tillsammans med exploateringsnämnden, ta fram förslag på en modell för avbetalning samt ”hyrköp” av mark vid upplåtelse av mark för bostadsrätter och ägarlägenheter.

att uppdra till kommunstyrelsen att, tillsammans med exploateringsnämnden, utreda förutsättningar och möjligheter till, samt lämna förslag till, ytterligare förändringar av stadens markprismodell i syfte att underlätta för byggaktörer av bostäder även i svårare ekonomiska tider.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts exploateringskontorets avdelning för mark, värdering och juridik.

Exploateringskontorets synpunkter gällande framtagande av förslag av en modell för avbetalning och hyrköp

Exploateringskontoret uppfattar förslaget som att den modell som ska utredas bygger på att mark för bostadsrätter initialt ska upplåtas med tomträtt istället för att säljas såsom är huvudregeln enligt nuvarande markanvisningspolicy. Härefter skulle marken efter en tid friköpas. Härigenom skulle kostnaden för marken fördelas över ett antal år varigenom byggaktören skulle få möjlighet att starta flera projekt.

Vidare föreslås att en modell för avbetalning utreds.

Fastighetsrättsliga begränsningar gällande möjligheten att villkora överlåtelse och tomträttsupplåtelse

När en tomträtt väl har upplåtits erhåller tomträttshavaren en rätt att förfoga över fastigheten som är lik äganderätten. Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Staden, såsom fastighetsägare, har alltså inte möjlighet att villkora tomträten av att fastigheten senare friköpes eller av andra omständigheter.

Avtal om överlåtelse av fastighet är ett formalavtal som måste uppfylla föreskrifter som följer av jordabalken. Härtill gäller bl.a. att överlåtelseavtalets fullbordan eller bestånd ej får göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Löften om framtida köp är inte bindande.

Möjligheterna att vid en tomträttsupplåtelse samtidigt säkerställa att tomträttshavaren i framtiden friköper fastigheten är därför väldigt begränsade.

Stadens försäljningspolicy och markanvisningspolicy

Enligt stadens gällande försäljningspolicy (antagen av kommunfullmäktige den 11 juni 2015) ska fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga kunna avyttras. Försäljning bör ske till marknadspris. För tomträter gäller ett antal principer gällande s.k. friköp enligt KF:s beslut 2013-04-08 om friköpspris för flerbostadshustomträter och 2007-06-04 om friköpspris för småhustomträter samt marknämndens beslut 2006-11-16 om friköpspris för fritidshustomträter.

Enligt stadens gällande markanvisningspolicy (antagen av kommunfullmäktige den 11 juni 2015) gäller beträffande prissättning av mark följande:

”Vid försäljning av mark som staden äger måste staden förhålla sig både till kommunallagens regler om krav på god ekonomisk hushållning och till förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd.

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Stadens utgångspunkt är därför att mark skall säljas till marknadspris.”

I markanvisningspolicyn anges vidare att mark för bostadsrättslägenheter ska säljas till marknadsvärde. Om särskilda skäl föreligger kan exploateringsnämnden besluta att mark för bostadsrättslägenheter upplåtes med tomträtt.

Kommunallagen och EU-rätten

Vid försäljning av mark som staden äger måste staden förhålla sig både till kommunallagens (2017:725) regler om krav på god ekonomisk hushållning och förbud mot stöd till enskilda näringsidkare samt EU:s bestämmelser om otillåtet statsstöd. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Stadens utgångspunkt är därför att mark ska säljas till marknadspris.

Kommunallagen innehåller vidare grundläggande föreskrifter om kommuner och regioners allmänna kompetens (2 kap. 1 §). Kommuner och regioner får själva ha hand om angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens eller regionens område eller deras medlemmar. Utlåning av pengar anses generellt ligga utanför den kommunala kompetensen då penning- och kreditväsendet, enligt huvudregeln ska hanteras av staten och enskilda bankinrättningar.

Statsstöd är när stat, kommun eller landsting stöttar en viss verksamhet med offentliga medel. I fördraget om Europeiska unionens funktionssätt fastställs att statsstöd är förbjudet om det inte uppfyller vissa på förhand bestämda undantag. Ett exempel på statsstöd är försäljning av offentlig egendom på icke marknadsmässiga villkor.

Synpunkter

Möjligheterna att vid en tomträttsupplåtelse samtidigt säkerställa att tomträttshavaren i framtiden friköper fastigheten är väldigt begränsade.

När det gäller möjligheten att på annat sätt överlåta marken på avbetalning kan följande sägas;

En avtalslösning med en uppdelning av köpeskillingen torde enligt exploateringskontorets bedömning förutsätta att köparen får anstånd med betalning, eller del därav, efter tillträdet av fastigheten.

Utgångspunkten vid försäljning är att den som förvärvar marken erlägger en marknadsmässigt bestämd köpeskillning på tillträdesdagen. En modell där köpare inte erlägger köpeskillingen i sin helhet vid tillträdet av fastigheten får presumtivt flera konsekvenser.

- Vid stadens försäljningar av fast egendom tillämpas normalt villkor om att köparen erlägger köpeskillning mot upprättande av köpebrev. Detta utgör ett s.k. återgångsvillkor som medför att säljaren kan få köpet att återgå om köpeskillning inte erläggs. Om staden låter köpare tillträda och erhålla lagfart till fastigheten utan att erlägga köpeskillning bär staden risken av att köpeskillning inte erläggs.

Staden ska vid överlåtelser agera affärsmässigt. Den risk det innebär att låta köpare tillträda fastigheter till höga värden utan att samtidigt erlägga betalning är svår att motivera ur ett affärsmässigt perspektiv och kan utgöra ett otillbörligt gynnande av enskild.

- Anstånd med betalning av köpeskillning efter tillträdet skulle i princip utgöra ett lån till köparen. Utlåning av pengar anses generellt ligga utanför den kommunala kompetensen. Även om det skulle vara kompetensenligt att låna ut pengar så skulle den avtalade räntan behöva stämma överens med marknadsmässiga villkor för motsvarande kredit. Om villkoren avviker finns en risk att staden anses gynna köparen ekonomiskt. Ett ekonomiskt

gynnande av köparen riskerar att stå i strid med kommunallagen och EU:s statsstödsregler.

Exploateringskontorets synpunkter på förslag att utreda förändringar av stadens markprismodell

Exploateringskontoret har sedan en tid tillbaka initierat ett flertal åtgärder, både internt och i samverkan med flertalet byggaktörer, för att underlätta byggstarten av bostadsbyggandet inom staden. En av dessa åtgärder är översyn av markprismodellen, vars modell övergripande förklaras i remissvar E2024-0067, med svarsdatum till exploateringsnämnden 2024-04-25. Som framgår av nämnda remissvar, innebär en justering av markprismodellen att den ekonomiska risken i projekten överförs till staden, vilket i svårare ekonomiska tider skulle medföra att staden kan få sämre intäkter och i vissa fall förluster, men i bättre tider ges möjlighet till ökade intäkter, beroende på hur modellen utformas.

Oaktat ny risknivå, riskfördelning m.m. kommer dock en justering av modellen medföra ökad osäkerhet av projektens intäkter och därmed försvåra budgeteringen och planeringen av projekten.

Kontorets sammanfattande bedömning

Avbetalning och hyrköp

Med hänsyn till de utmaningar som en modell med köpeskilling på avbetalning skulle möta ur laglighetsynpunkt ser kontoret negativt på förslaget. Exploateringskontoret ställer sig även negativt till en modell med en kombination av tomträttsupplåtelse och framtida friköp då köpet skulle vara svårt att säkerställa med hänsyn till de begränsningar som följer av dagens lagstiftning.

Markprismodell

Exploateringskontoret, tillsammans med byggaktörerna, för idag en dialog kring utformningen av en ny eller justerad markprismodell som är bättre anpassad till konjunktursvängningarna och som därmed underlättar för byggstarten av bostäder även i svårare ekonomiska tider. Dialogen pågår och utfallet av denna kan exploateringskontoret ännu inte uttala sig om. När dialogen är avslutad och förslag inhämtats kommer förutsättningar och möjligheter till eventuella justeringar att utredas varvid exploateringsnämnden har att ta ställning till exempelvis vilken risknivå som är lämplig för staden

att bära före det att en justerad modell för prissättning av mark antas.

Slut

Bilagor

1. Motion från Dennis Wedin (M) om att utveckla stadens markprismodell.