

Handläggare: Ann Sundin  
AO Egendom/72  
Tel: 508 261 63  
Mobil: 070-472 61 63  
ann.sundin@fsk.stockholm.se

2005-02-07

Dnr: FS 2005/111/25

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden

### **Försäljningspolicy avseende fastigheter som förvaltas av fastighets- och saluhallskontoret**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna den i detta tjänsteutlåtande redovisade försäljningspolicy

Sten Wetterblad

Åke Wahlqvist

#### **SAMMANFATTNING**

Under 1990-talet har gatu- och fastighetskontoret under skilda politiska majoriteter haft i uppdrag att sälja delar av stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen, dels k lantegendomarna. I första hand har mark för reservatsbildning avyttrats, men även större jordbruksfastigheter och mindre bostadsfastigheter med låg nytta för staden. Inom kommungränsen har även objekt utan långsiktig användning i stadens verksamheter sålts, såsom bostadsrätter, villor, kommersiella fastigheter och institutionsbyggnader mm.

Under 2003 och 2004 har inriktningsbeslut fattats om inrättande av en stiftelse för att åstadkomma en långsiktig sammanhållen förvaltning av lantegendomarna. I avvaktan på stiftelsebildning och marköverförandet till denna anser kontoret att stor restriktivitet bör iakttas när nya objekt aktualiseras för eventuell försäljning.

I detta tjänsteutlåtande redovisas förslag till ny försäljningspolicy för såväl stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen som för det förvaltade fastighetsbeståndet innanför kommungränsen. Huvudinriktningen är att sälja objekt med låg nytta för staden. Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna redovisad försäljningspolicy. Nämnden skall i speciella fall kunna besluta om avsteg från policyn.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade 2004-11-12 beslut om sammanslagning av gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning och saluhallsförvaltningen under en ny nämnd, fastighets- och saluhallsnämnden (fsn).

Sammanslagningen gäller från och med 2005-01-01 och ligger i linje med arbetet att renodla stadens fastighetsbestånd och tydliggöra ansvarsområdena för respektive verksamhet. I enlighet med den strategin skall marken i stadens partihandelsområden fortsättningsvis ägas av den blivande marknämnden. Fastighets- och saluhallsnämnden skall dock ha ett övergripande förvaltnings- och skötselansvar för såväl partihandelsområdena som för det fastighetsbestånd, som förvaltats av fastighetsförvaltningen.

Stockholms stads markområden utanför kommungränsen, de s k lantegendomarna, som omfattar ca 26 000 ha mark och som förvaltas av AO Egendom, skall tills vidare såväl ägas som förvaltas av fastighets- och saluhallsnämnden i avvaktan på ett beslut om eventuell stiftelsebildning. Marken ligger företrädesvis utanför planlagt område och omfattar skogs- och jordbruksmark samt ett mycket stort antal byggnader.

### Nuvarande politisk inriktning

I beslut om budget 2005 för gatu- och fastighetsnämnden finns bl a följande uttalanden:

- ✎ Ägandet (av mark) är ett viktigt komplement till det kommunala planmonopolet
- ✎ En god förvaltning förutsätter att staden gör affärer som bidrar till att angelägna mål kan uppfyllas. Förvärv och försäljningar är en naturlig del av en sådan förvaltning.

### Tidigare försäljningspolicy

Sedan början av 1990-talet har gatu- och fastighetskontoret haft i uppdrag att sälja delar av stadens fastighetsbestånd utanför kommungränsen, de s k lantegendomarna, vilka inköptes företrädesvis under 1950- och 60-talen för att tillgodose såväl stockholmarnas behov av mark för rörligt friluftsliv som för huvudstadens expansion.

Från ett markinnehav omkring 1990 på ca 45 000 ha skogs- och åkermark återstår idag ca 26 000 ha. Under skilda politiska majoriteter har ca 19 000 ha avyttrats, mest för reservatsbildning (Tyresta Nationalpark, Bornsjöreservatet, Skärgårdsstiftelsen samt Hemfosa-Österby, Slätmosse-Borgberget och Korpberget, som under 2003 sålts till Naturvårdsverket tillsammans med kompensationsmark till privata markägare). Vidare har försäljning skett av större jordbruksfastigheter i Upplands-Bro, Vallentuna, Värmdö och Nynäshamns kommuner samt många hundra mindre fastigheter för permanent- och fritidsbostäder och arrendetomter, som efter avstyckning sålts till hyresgäster och arrendatorer eller till allmänheten på den öppna marknaden.

Utöver vad som ovan redovisats har fastighetsförvaltningen inom kommungränsen sålt bostadsrätter, villor, kommersiella fastigheter och institutionsbyggnader mm. Det gäller objekt som inte har någon långsiktig användning i stadens verksamheter. Köpare har varit befintliga hyresgäster, privatpersoner och företag.

Försäljningsverksamheten har bedrivits som en del av övrig förvaltningsverksamhet, dvs olönsamma objekt eller objekt som inte har någon långsiktig användning i stadens verksamheter har sålts. Försäljningsverksamheten har varit baserad på affärsmässighet och god etik. Några för kommuner särskilda lagrum som reglerar denna del av stadens verksamhet föreligger inte. Kommunallagen talar allmänt om att kommuner skall behandla sina invånare lika. Häri inbegrips att enskilda personer eller företag inte får gynnas på det allmännas bekostnad.

Av det redovisade kan slutsatsen dras att staden, inom ramen för affärsmässighet och god etik, har stort handlingsutrymme vad gäller verksamheten i stort. En önskvärd styrning mot angivna mål och mot likformighet i hanteringen får åstadkommas genom interna regler. Sådana har utarbetats i bl a fastighetsförvaltningens kvalitetssystem, som regelbundet måste åjourhållas.

### **Nuvarande försäljningspolicy**

Gatu- och fastighetskontoret, fastighetsförvaltningen, har sedan ovan nämnda budgetbeslut 2003 fattades inte utarbetat någon särskild försäljningspolicy utan följt andemeningen i beslutet för att uppfylla det försäljningsbeting som ålagts kontoret.

Gemensamt för samtliga försäljningar är att försäljning sker först sedan värdering genomförts och ett lägsta godtagbart pris godkänts av gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor. Expertrådet prövar och godkänner även de priser som erhållits på den öppna marknaden genom anbudsförsäljning. Först därefter har försäljningsärendena förelagts gatu- och fastighetsnämnden för godkännande.

För marknadsföring, visning och budgivning anlitas ramupphandlade mäklare. Övrigt förarbete inför försäljning görs inom kontoret inklusive köpehandlingar, värderingar och nämndens beslutsunderlag. Försäljningsobjekten på lantegendomarna är oftast inte säljbara utan föregående omfattande utredningsarbete för att ta fram besluts- och informationsunderlag om objektets status och innehåll. På lantegendomarna är enskilda hus och gårdar sällan avstyckade utan ligger på mycket stora stamfastigheter. Innan försäljning kan ske måste fastighetsbildning, eventuell planläggning och förhandsbesked om bygglov initieras - en tidskrävande procedur, som dock kan startas i ett tidigt skede.

### **Hittills prioriterade slag av försäljningsobjekt**

Tidigare politiska beslut har påtalat vikten av att försäljningsverksamheten tar hänsyn till behovet av natur- och friluftsområden, grönstruktur och biologisk mångfald samt att försäljning av skogs- och jordbruksmark endast skall ske för allmänt ändamål. Mot bakgrund av detta har under åren 2003 och 2004 fattats inriktningsbeslut om inrättande av en stiftelse för att åstadkomma en långsiktig sammanhållen förvaltning av lantegendomarna med det allmännas bästa för ögonen. I avvaktan på stiftelsebildning och marköverförandet till denna har, i enlighet med av gatu- och fastighetsnämnden fattade beslut, stor restriktivitet iakttagits när nya objekt aktualiserats för eventuell försäljning.

Under de senaste åren har ändock ett stort antal försäljningar genomförts av fastighetsförvaltningen och godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Huvudinriktningen har varit att sälja objekt med låg nytta för staden. Den dominerande försäljningstypen har, vad gäller AO Egendom, hittills avsett bostadsbyggnader för permanent- eller fritidsbruk. Försäljning har aktualiserats genom att byggnaden blivit tomställd eller genom önskemål från befintlig hyresgäst.

Tomställda byggnader säljs, som ovan nämnts, på öppna marknaden genom ramupphandlad mäklare. Då hyreskontraktet sägs upp (av hyresgästen eller staden) sker i normalfallet inte någon ny uthyrning. I stället har objektet föreslagits för försäljning, under förutsättning att inte kommunala översiktsplaner mm inom överskådlig framtid möjliggör en annan och mer fördelaktig markanvändning inom området. Det innebär ofta en ekonomisk fördel för staden att kunna sälja ett tomställt objekt på öppna marknaden. Varje tomställt objekt skall därför bli föremål för prövning ur försäljnings- och förvaltningssynpunkt.

Försäljning till befintlig hyresgäst/arendator prioriteras i de fall där hyresgästen/arendatorn har lämnat in önskemål om friköp och där en försäljning ur förvaltningssynpunkt är fördelaktig för staden, exempelvis på grund av ett stort akut underhållsbehov.

Även försäljning av arrendemark för fritidsbostäder mm prioriteras, i mån av försäljningsresurser, på grundval av tidigare politiska beslut. Samtliga hyresgäster och arrendatorer har under 1990-talet fått skriftlig information om möjligheten att lämna intresseanmälan om friköp. Kontoret har därför flera hundra intresseanmälningar inregistrerade.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

På uppdrag av gatu- och fastighetsnämnden och på förnyat uppdrag från kommunfullmäktige pågår en omfattande utrednings- och beslutsprocess om förutsättningarna för bildande av en stiftelse för stadens lantegendomar. En förutsättning är att stiftelsen skall bli långsiktigt ekonomiskt självgående.

Inom lantegendomarna finns idag flera hundra markupplåtelser avseende bostads-, anläggnings- eller lägenhetsarrenden. Upplåtelsetiderna är ofta femåriga, varför arrendavgifterna genom uppsägning för omförhandling regelbundet kan anpassas till en marknadsmässig nivå. Detta innebär en avsevärd intäktspost för staden utan motsvarande förvaltningsutgift. Kontoret föreslår därför att följande policy skall gälla:

#### *För stadens lantegendomar utanför kommungränsen*

- ☞ Pågående försäljningar skall fullföljas
- ☞ Tomställda byggnader skall säljas på den öppna marknaden, om det ur förvaltningssynpunkt bedöms lämpligt och objekten är av låg nytta för staden
- ☞ Försäljning till befintlig hyresgäst kan ske, om det ur förvaltningssynpunkt bedöms lämpligt och objektet är av låg nytta för staden
- ☞ Försäljning av markområden och arrendetomter för fritidsändamål skall tills vidare upphöra i avvaktan på stiftelsebeslut – med undantag för de få kvarvarande fritidsfastigheterna inom Sandvikenområdet i Botkyrka, som även fortsättningsvis kan säljas på delegation.

#### *För det förvaltade fastighetsbeståndet innanför kommungränsen*

- ☞ Bostadsrätter och speciella objekt, som är av låg nytta för staden, skall säljas.

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna den i detta tjänsteutlåtande redovisade försäljningspolicyn. Fastighets- och saluhallsnämnden skall dock i speciella fall kunna besluta om avsteg från policyn.

**SLUT**