



Anna Lindqvist
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 26
anna.o.lindqvist@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2012-06-19

Jennifer von Hofsten
Utvecklingsavdelningen
08-508 267 34
Jennifer.vonhofsten@stockholm.se

Peter Dahlberg
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 23
peter.m.dahlberg@stockholm.se

Försäljningspolicy gällande fastighetsnämndens fastigheter.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar godkänna föreliggande försäljningspolicy gällande fastighetsnämndens fastigheter.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

I november 2006 beslutade fastighetsnämnden, tidigare benämnd fastighets- och saluhallsnämnden, om en ny försäljningspolicy. Policyn baserades på att fastighetsnämnden fortfarande ägde stora fastigheter i kommuner runt om i Mellansverige.

Sedan policyn antogs har fastighetsbeståndets sammansättning förändrats. Merparten av marken utanför kommungränsen har sålts eller överförs till exploateringskontoret och huvuddelen av de fastigheter som återfinns i dagens fastighetsbestånd går inte att avyttra utan fastighetsbildningsåtgärder och omfattande utredningar, något som resulterat i längre handläggningstider än tidigare.



För att överensstämna med fastighetskontorets nuvarande uppdrag och förutsättningar finns ett behov av en översyn av försäljningspolicyn. Uppdateringen syftar till att tydliggöra kontorets aktuella förutsättningar och handläggningstider i samband med fastighetsförsäljningar. Nämndens tidigare försäljningspolicy, daterad 2006-11-09, upphör att gälla i och med detta beslut.

Utlåtande

Bakgrund

I november 2006 beslutade fastighetsnämnden, tidigare benämnd fastighets- och saluhallsnämnden, om en ny försäljningspolicy. Policyn baserades på att fastighetsnämnden fortfarande ägde stora fastigheter i kommuner runt om i Mellansverige.

Sedan policyn antogs har fastighetsbeståndets sammansättning förändrats. Merparten av marken utanför kommungränsen har sålts eller överförs till exploateringskontoret. Bortsett från ett antal naturreservat och friluftsområden, samt fyra stycken sommargårdar, äger fastighetskontoret idag därför ingen mark utanför kommungränsen.

Fastighetskontoret ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. De fastigheter som inte inrymmer kommunala hyresgäster eller hyresgäster som har en stark koppling till kommunal verksamhet eller av något annat skäl är av strategisk vikt för staden ska avyttras. Målsättningen är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighetsnämnden ska äga långsiktigt.

Huvuddelen av de fastigheter som återfinns i dagens fastighetsbestånd går dock inte att avyttra utan fastighetsbildningsåtgärder och omfattande utredningar, något som resulterat i längre handläggningstider än tidigare. För att överensstämna med fastighetskontorets nuvarande uppdrag och förutsättningar finns ett behov av en översyn av försäljningspolicyn. Uppdateringen syftar till att tydliggöra kontorets aktuella förutsättningar och handläggningstider i samband med fastighetsförsäljningar.

Nämndens tidigare försäljningspolicy, daterad 2006-11-09, upphör att gälla i och med detta beslut.

Fastighetsbeståndets historik

Under förra seklet förvärvade staden mycket stora landområden. Enbart under perioden 1958-1970 inköptes i storleksordningen 30 000 hektar mark, i huvudsak i grannkommunerna. Under 1950- och 60-talen förvärvades även många bebyggda fastigheter i innerstaden i syfte att möjliggöra omdaning av Cityområdet. Därefter minskade förvärven drastiskt. 1980-talet utmärktes av den så kallade förhandlingsplaneringen, där samverkan med näringslivet eftersträvades, och under 1990-talet skedde en omfattande utförsäljning av mark och byggnader, då dåvarande gatu- och fastighetskontoret under skilda politiska majoriteter fick i uppdrag att sälja delar av stadens markinnehav utanför kommungränsen. Från ett markinnehav på cirka 45 000 hektar skog- och åkermark omkring 1990, återstod 2005 cirka 26 000 hektar.

I februari 2007 fick fastighetsnämnden återigen i uppdrag att inventera och utreda stadens fastighetsbestånd utanför kommungränserna i syfte att sälja resterande fastigheter. Mellan åren 2007-2010 såldes därför merparten av det resterande fastighetsbeståndet i kran-kommunerna av Äganderätten av den mark som återstod, cirka 8 000 hektar, överfördes till exploateringskontoret i januari 2011. Bortsett från naturreservat och friluftsområden på cirka 2 000 hektar, samt fyra stycken sommargårdar som hyrs ut till socialtjänsten, äger fastighetskontoret idag ingen mark utanför kommungränsen.

Fastighetsnämndens uppgift enligt stadens budget 2012

Fastighetsnämnden ansvarar som stadens fastighetsförvaltande resurs för lokaler som inte naturligt passar in i stadens fastighetsförvaltande bolag samt för naturvårdsområden och reservat utanför stadens gräns. Staden ska äga byggnader som långsiktigt behövs för sin egen förvaltning och andra byggnader bör säljas. Nämnden ska tillhandahålla och utveckla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och externa hyresgäster. Nämnden ska aktivt delta i stadsutvecklingen i de delar där fastighetsnämnden har rådighet, utifrån sitt sakområde. Uppdraget omfattar förvaltningsbyggnader, kommersiella fastigheter, kulturfastigheter, vissa naturvårdsområden och reservat utanför stadens gräns, slakthusområdet, torg och saluhallar samt idrottsanläggningar. [...] Staden ska ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljning. En mer aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär både försäljning och förvärv av fastigheter. Syftet är att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Identifiering av försäljningsobjekt

Fastigheter som saknar koppling till stadens ansvarsområden och som inte är strategiskt viktiga för staden att äga ska avyttras. Vid bedömning om en fastighet är av strategisk vikt eller ej vägs faktorer som fastighetens utvecklings- och exploateringsmöjligheter in. Fastighetskontoret arbetar aktivt med att underlätta för både stadsinterna och externa aktörer i stadsbyggnadsprojekt, detta för att tillgodose såväl samhällsekonomiska som kommunalekonomiska aspekter.

Är fastigheten föremål för framtida utveckling till nytta för stockholmarna kan den överföras till exploateringskontoret alternativt säljas till extern aktör som i sin tur utvecklar fastigheten. I de fall fastigheten passar bättre in i något av stadens fastighetsförvaltande bolags bestånd, erbjuds aktuellt bolag att förvärva fastigheten till marknadspris. Innehåller fastigheterna kommunala hyresgäster eller andra hyresgäster som staden värnar, blir fastigheterna inte föremål för försäljning.

Kontoret inventerar kontinuerligt fastighetsbeståndet för att bedöma vilka fastigheter som inte gynnar stadens långsiktiga förvaltning och därför bör säljas. När försäljningsobjekten identifierats tas en handlingsplan fram som beskriver i vilken turordning fastigheterna ska avyttras. I enlighet med kontorets fokus på lönsamhet kommer kontoret att prioritera



försäljningar av fastigheter med externa hyresgäster som genererar ett negativt resultat eller en låg avkastning. Vidare kommer tomställda fastigheter som inte behövs för egna förvaltningen att prioriteras.

Faktorer och förutsättningar som påverkar handläggningstiden

Beroende på vilka förutsättningar som råder vid den aktuella försäljningen varierar handläggningstiden. Fastighetens egenskaper och den genomlysning som behöver genomföras innan en försäljning kan påbörjas påverkar längden på försäljningsprocessen. Även de utredningar som behöver genomföras av andra förvaltningar och myndigheter i samband med fastighetsbildning och detaljplaneändringar har inverkan på handläggningstiden.

Vidare har många byggnader som staden äger ett stort kulturhistoriskt värde. För att detta värde ska tillvaratas även efter en försäljning krävs en kulturhistorisk inventering och klassificering, något som ofta tar tid att genomföra.

Handläggningstiden påverkas också av om fastigheten har befintliga hyresgäster eller ej.

Aktuella handläggningstider

Fastighetsbeståndet kan delas upp i tre grupper baserat på de åtgärder som krävs i samband med en försäljning. Merparten av fastigheterna återfinns i de två sista grupperna nedan och går inte att sälja utan fastighetsbildningsåtgärder och omfattande utredningar.

Färdigbildade fastigheter

Färdigbildade fastigheter har en handläggningstid på cirka 6-12 månader. Dessa objekt genomlysas, värderas och annonseras ut på öppna marknaden alternativt erbjuds till befintlig hyresgäst, allt enligt kontorets försäljningsprocess.

Fastigheter som kräver fastighetsbildande åtgärder

Fastigheter som kräver fastighetsbildande åtgärder har en handläggningstid på cirka 1-2 år. Här handlar det framför allt om byggnader som står på en större stamfastighet och därför behöver styckas av före en försäljning är möjlig. Lantmäteriet är den myndighet som genomför fastighetsbildning. Deras handläggningstid är minst sex månader. Efter beslut från lantmäteriet går beslutet ut på remiss till berörda sakägare. När eventuella synpunkter inkommit tas ett nytt beslut, vilket är möjligt att överklaga till annan myndighet.

Fastigheter som kräver detaljplaneändring

Fastigheter som kräver detaljplaneändring har en handläggningstid på mer än 3 år. Stadsbyggnadskontoret är den myndighet som genomför detaljplaneändringar. Stadsbyggnadskontoret tar fram ett förslag till beslut om detaljplaneändringar som går ut på remiss till sakägare samt ställs ut till allmänhet. Eventuella synpunkter arbetas in i det slutgiltiga förslaget, som stadsbyggnadsnämnden därefter beslutar om. Beslutet kan sedan överklagas i flera steg, något som är vanligt förekommande vid detaljplaneändringar.

Försäljningsregler enligt delegationsordning och reglemente

I enlighet med nuvarande delegationsordning beslutar fastighetsdirektören om försäljningar upp till 5 mnkr. I dessa fall krävs inriktnings- och genomförandebeslut endast då det rör sig om fastigheter av stort allmänintresse.

Enligt fastighetsnämndens reglemente beslutar fastighetsnämnden om försäljningar upp till 90 mnkr. Alla försäljningar över 90 mnkr beslutas av kommunfullmäktige. Om försäljningen är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt krävs alltid beslut av kommunfullmäktige, oaktat belopp. När fastighetsnämnden och kommunfullmäktige fattar beslut om försäljning krävs både inriktningsbeslut och genomförandebeslut.

Ekonomi

Den överordnade planeringen för kontorets försäljningsarbete bestäms i anknytning till arbetet med verksamhetsplanen. Inför varje beslut om försäljning i fastighetsnämnden kommer resultatpåverkan att redovisas. Budgeten för fastighetsnämndens resultat ändras normalt sett inte under löpande budgetår. När försäljningsbeslut fattas som har mycket stor resultatpåverkan för innevarande budgetår kommer begäran om budgetjustering ställas till kommunfullmäktige. I normalfallet har kontoret tillräcklig framförhållning för att kunna förutsätta resultatpåverkan för kommande år.

Samråd

För att tillvarata stadens intressen föregås en försäljning alltid av samråd med berörda förvaltningar.

Risker & miljökonsekvenser

För att minimera riskerna i försäljningsprocessen genomför kontoret egna genomsynningar av fastigheternas tekniska egenskaper. Miljöinventeringar görs i de fall de enskilda fastigheternas karaktärer påkallar sådana undersökningar.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret återkommer till fastighetsnämnden under senhösten 2012 med ett ärende som beskriver kontorets processarbete kring transaktioner.

Slut