



Åsa Wigfeldt
Mark och värdering
Telefon: 08-508 262 83
asa.wigfeldt@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-02-12

Försäljning av fastigheter och mark. Remiss av revisionsrapport 2008:18.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar stadsrevisionens revisorsgrupp 2 remiss av revisionsrapporten med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Sammanfattning

Revisorsgrupp 2 har överlämnat revisionsrapporten till exploateringsnämnden för yttrande senast den 27 februari 2009. Revisionskontoret har granskat hur exploateringsnämnden arbetar med försäljning av mark. Det centrala i granskningen har varit att bedöma om försäljningarna genomförs affärsmässigt och enligt försäljningspolicyn, om rutinerna vid försäljning är effektiva och ändamålsenliga och om markanvisningspolicyn efterlevs.

Revisionskontoret gör bedömningen att de granskade försäljningarna skett i överensstämmelse med nämndens markanvisningspolicy och försäljningspolicy. Stadsrevisionens iakttagelse är att exploateringsnämndens markanvisningar vanligen sker med direktanvisning. Stadsrevisionen rekommenderar att exploateringsnämnden överväger om inte en ökad tillämpning av anbudsförfarande kunde vara positivt.

Hanteringen av markanvisningar är en komplex fråga. Merparten av de bostadsföretag som verkar och vill verka på stockholmsmarknaden har förutsättningar att själv leta platser som kan vara aktuella för bebyggelse. Kontoret anser att detta är en viktig drivkraft som dessutom har bidragit till stadens utveckling i stor omfattning under åren.



Det är samtidigt viktigt att kontoret genomför anbudsförfaranden. På så sätt kan dels de företag som inte vill söka egna platser ges möjlighet att komma in med anbud och på så vis komma in på stockholmsmarkanden, dels får kontoret en bra kunskap om prisläget på mark i olika lägen i staden.

Bakgrund

Remissbehandlingen

Revisorsgrupp 2 har överlämnat revisionsrapporten till exploateringsnämnden för yttrande senast den 27 februari 2009.

Revisionsrapporten

Revisionskontoret har granskat hur exploateringsnämnden arbetar med försäljning av mark. Det centrala i granskningen har varit att bedöma om

- försäljningarna genomförs affärsmässigt och enligt försäljningspolicyn,
- rutinerna vid försäljning är effektiva och ändamålsenliga,
- markanvisningspolicyn efterlevs.

Revisionskontoret har granskat försäljningen av mark i tre markanvisningar. Revisionskontoret gör bedömningen att de granskade försäljningarna skett i enlighet med nämndens markanvisningspolicy och försäljningspolicy. Stadsrevisionens iakttagelse är att exploateringsnämndens markanvisningar vanligen sker med direktanvisning. Stadsrevisionens rekommendation är att exploateringsnämnden överväger om inte en ökad tillämpning av anbudsförfarande kunde vara positivt.

Även principerna vid försäljning av mindre markområden i anslutning till privata tomter berörs (s.k. tillskottsmark). Revisionskontorets bedömning är att exploateringsnämnden har tillfredsställande rutiner för hantering av försäljningar av tillskottsmark och att försäljningarna hanteras utifrån gällande praxis.

Exploateringskontorets synpunkter

Ökat anbudsförfarande

Rekommendation

Revisionskontorets rekommendation i rapporten är att exploateringsnämnden bör överväga om inte en ökad tillämpning av anbudsförfarande kunde vara positivt.

Exploateringsnämndens markanvisningar sker vanligen genom direktanvisning. Under 2008 har till och med november ca 90 % direktanvisats, både beräknat utifrån antal bostäder som beräknad köpeskilling. Revisionsrapporten hänvisar till revisionsrapporten "Exploateringsprocessen" (nr 11 november 2008) enligt vilken flera av de intervjuade byggherrarna anser att markanvisningarna i större utsträckning bör ske i konkurrens för att garantera transparens och objektivitet i förfarandet.

Ett annat skäl som anges är att alla företag inte har möjlighet att leta mark. Stadsrevisionen anser också att det kan ifrågasättas om 10 % är tillräckligt för att ge en tillförlitlig bild av prisnivån i olika delar av staden.

Hanteringen av markanvisningar är en komplex fråga. Merparten av de bostadsföretag som verkar och vill verka på stockholmsmarknaden har förutsättningar att själv leta platser som kan vara aktuella för bebyggelse. Kontoret anser att detta är en viktig drivkraft som dessutom har bidragit till stadens utveckling i stor omfattning under åren. Det är samtidigt viktigt att kontoret genomför anbudsförfaranden. På så sätt kan dels de företag som inte vill söka egna platser ges möjlighet att komma in med anbud och på så vis komma in på stockholmsmarknaden, dels får kontoret en bra kunskap om prisläget på mark i olika lägen i staden.

Kontoret kan instämma i att 10 % är en låg andel markanvisning via anbud. Enligt gällande markanvisningspolicy bör markanvisning efter anbudsförfarande ske i sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på mark i stadens olika delar. Det är viktigt att konstatera att det inte bara är procentsatsen i sig som är det viktiga. Anbudstävlingarna måste ske på ett genomtänkt och strategiskt sätt och ha en geografisk och tidsmässig spridning. Ambitionen är att genomföra anbudstävlingar som gör att underlaget för direktanvisning blir tillfredsställande. Det måste också påpekas att kontoret har genomfört anbudsupphandlingar under året som inte varit uppe till politisk behandling under 2008.

Övriga synpunkter i rapporten

Markanvisning på delegation

Revisionsrapporten anger att en av de granskade markanvisningarna har skett på delegation och därefter anmälts till exploateringsnämnden.

Kontoret har betraktat ärendet som försäljning av tillskottsmark, inte som en markanvisning. Det aktuella området utgörs av en smal remsa park- och gatumark belägen mellan Sockenvägen och angränsande fastighet. Ägaren till angränsande fastighet drev ett exploateringsprojekt på sin fastighet och ansökte om att få förvärva en mindre del av stadens mark för att införliva den i sin egen fastighet. Priset på den sålda marken är beräknat enligt de sedvanliga principer exploateringskontoret använder vid försäljning av tillskottsmark. Köpeskillingen uppgick till 3 750 tkr varför beslut om försäljning kunde ske på delegation med stöd av gällande delegationsordning.

Förvaring av handlingar

Revisionsrapporten konstaterar att det i samtliga granskade markanvisningar saknades handlingar på kontorets registratur. De enda handlingar som fanns i registraturet var två överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark samt ett köpeavtal.



Således saknades t ex ansökan om markanvisning och det tjänsteutlåtande som är underlag för exploateringsnämndens beslut om markanvisning. Revisionskontoret rekommenderar nämnden att förvara alla in- och utgående handlingar av betydelse för ärendet på ett ställe. Sekretessbelagda värderingar kan dock förvaras på annan plats.

Registrering av handlingar i ett projekt sker på flera olika diarienummer beroende på handlingens karaktär, t ex registreras inkommande skrivelser, avtal och tjänsteutlåtanden på olika diarienummer. Ett projekt pågår under mycket lång tid. Det är inte ovanligt att ett projekt byter namn under processens gång och att sökbegrepp därmed ändras. De nämndhandlingar i form av tjänsteutlåtanden och beslut som hör till respektive ärende hanteras via nämndens kansli. Alla tjänsteutlåtanden är diarieförda och ska kunna återfinnas via registraturet. En förutsättning är dock att rätt sökbegrepp kan anges och att registraturet vet vilken typ av handlingar som efterfrågas.

Den troliga förklaringen till att markanvisningsansökningarna inte har återfunnits i två av fallen är att den ena markanvisningen skedde efter anbudsupphandling, den andra behandlades som försäljning av tillskottsmark. Tillskotts försäljningen beslutades på delegation varför något tjänsteutlåtande inte finns upprättat. Kontoret instämmer i att det vore önskvärt om handlingar kunde registreras per projekt.

Beräkning av slutligt pris

I markanvisningsavtalet anges det överenskomna priset på marken vid en viss värdetidpunkt. Eftersom tillträde ofta sker flera år senare anges också hur priset ska indexuppräknas. I en av de granskade markanvisningarna saknades underlag som styrker att de belopp och den yta som ligger till grund för beräkning av slutlig köpeskilling är riktiga. Revisionskontoret anser att den slutliga beräkningen av priset inför försäljning bör formaliseras.

Att priset förändras från markanvisning till försäljning är normalt och kan bero t ex på att projektets utformning och omfattning förändrats och vad som händer på fastighetsmarknaden. Kontoret delar uppfattningen att beräkningen av priset måste tydliggöras och formaliseras och har tagit fram en blankett som redan används för beräkning av slutligt pris vid försäljning.

Försäljning av tillskottsmark

Med tillskottsmark avses ett litet markområde som ligger intill en annan tomt och där försäljning sker till ägaren av den angränsande fastigheten. T o m november 2008 har 42 förfrågningar angående köp av tillskottsmark inkommit till kontoret. I ca en tredjedel av fallen har kontoret gjort bedömningen att marken inte bör säljas. I övriga fall har kontoret påbörjat eller genomfört en försäljning. Revisionskontoret konstaterar att exploateringskontoret har tillfredsställande rutiner för försäljning av tillskottsmark och att försäljningarna hanteras utifrån gällande praxis.

Slut