

Handläggare
Nizar Mabrouk**Till**
Exploateringsnämnden
2019-03-07

Friköp av 42 flerbostadshustomrätter till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat köpeavtal rörande friköp av tomrätter i Stockholm.
2. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner upprättat avtal och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra försäljningen.

Johan Castwall
FörvaltningschefÅsa Wigfeldt
AvdelningschefDaniel Roos
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret mottog 2017-09-05 en ansökan om friköp av totalt 94 tomrätter från Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). I enlighet med den nuvarande försäljningspolicyn för fastigheter som förvaltas av exploateringsnämnden ställer sig exploateringskontoret positivt till ett friköp av 42 av de totalt 94 tomrätterna.

Friköpspriset baseras på de principer som kommunfullmäktige beslutade om 2013-04-08, där friköpspriset för flerbostadshustomrätter i normalfallet ska motsvara markens taxeringsvärde. I vissa fall har en särskild värdering skett i enlighet

med de riktlinjer som anges i KFs beslut. Särskild värdering avser t.ex. kommersiella lokalinslag i tomträtter belägna i innerstaden. Det totala friköpspriset för tomträtterna uppgår till 1 043 352 000 kr.

Köpeavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner upprättat köpeavtal genom beslut senast den 4 november 2019.

Bakgrund

Exploateringsnämndens försäljningspolicy för fastigheter godkändes genom beslut 2015-06-11 och tydliggör hur försäljning av fastigheter som förvaltas av exploateringsnämnden ska hanteras. Detta inkluderar bedömning av ansökan om friköp för fastigheter upplåtna med flerbostadshustomträtt.

Försäljningspolicyn stadgar att fastigheter ska kunna avyttras om de inte är strategiskt viktiga för staden att fortsatt äga. Det innebär bland annat att fastigheter i utvecklingsområden, fastigheter som inte är färdigutvecklade eller fastigheter som kan underlätta ett framtida planarbete inte ska säljas då det kan finnas stora värden för staden att behålla fastigheten. Friköp av tomträtter upplåtna för bostadsändamål tillåts inte under den första avgäldsperioden.

Kommunfullmäktige beslutade 2013-04-08 att friköpspriset för flerbostadshustomträtter i normalfallet ska motsvara markens taxeringsvärde vid ansökningstidpunkten.

Beslutet innebär att friköpspriset för flerbostadshustomträtter ska beräknas utifrån det för området gällande markriktvärde för bostäder (kr/kvm BTA) och den i tomträttsavtalet medgivna bygggrätten (kvm BTA) under förutsättning att den faktiskt utnyttjade ytan inte är större. I sådant fall ligger den större ytan till grund för beräkning av friköpspriset.

Försäljningspriset ska justeras beroende på om fastigheten har sjöläge, lokalinslag eller utnyttjad bygggrätt. För sjöläge justeras friköpspriset upp med 15 % i enlighet med gällande principer för tomträttsavgäld. För lokalinslag i innerstaden eller utnyttjad bygggrätt sker en separat värdering.

Ärendet

Den 5 september 2017 inkom SKB med en ansökan om att få friköpa marken till 94 flerbostadshustomrätter i Stockholm. Exploateringskontoret har prövat möjligheten till friköp för varje enskild tomrätt i enlighet med gällande försäljningspolicy och är positivt till ett friköp av 42 av de totalt 94 tomrätterna. Samtliga tomrätter är till större delen upplåtna för bostadsändamål.

Friköpspriset för de aktuella tomrätterna följer de principer som anges i gällande KF beslut om friköpspriser för flerbostadshustomrätter där priset i normalfallet ska motsvara tomrättens marktaxeringsvärde. I vissa fall har kontoret i enlighet med KFs beslut anpassat medgiven byggrätt till faktiskt utnyttjad byggrätt eller anpassat användningen enligt faktiskt eller möjlig användning enligt gällande detaljplan efter särskild bedömning. Därutöver har friköpspriset i vissa fall justerats med anledning av sjöläge eller en särskild värdering av lokalinslag i innerstaden.

Friköpspriset för kommersiella lokalinslag i innerstaden är beräknat separat utifrån stadens avkastningsvärde för ytorna i fortsatt förvaltning. Det beräknade avkastningsvärdet för de kommersiella lokalerna uppgår till 13 054 000 kr. Avkastningsvärdet är beräknat på sedvanligt sätt som nuvärdet av framtida tomrättsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomrättsavtal.

Parterna har träffat en överenskommelse om friköp av totalt 42 tomrätter. Genom friköpen överläts äganderätten av fastigheterna till SKB. Det totala friköpspriset uppgår till 1 043 352 000 kr. Se bilaga 1 för lista på ingående fastigheter samt respektive friköpspris.

Fastigheterna är spridda över större delen av Stockholm, sju fastigheter är belägna i innerstaden och 35 fastigheter i olika delar av ytterstaden. Deras översiktliga lägen framgår av bilaga 2.

Det upprättade köpeavtalet innehåller villkor av sedvanligt slag, se bilaga 3. Köpeavtalet är förfallet till alla delar om inte de rättigheter som tidigare varit säkrade genom tomrättsavtalet säkras med servitut eller liknande rättighet eller om inte kommunfullmäktige senast den 4 november 2019 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala köpeskillingen uppgår till ca 1 043 352 000 kr med följande fördelning på fastighetstyper och redovisning av överenskommen köpeskillning samt marktaxeringsvärde:

Tabell 1. Den sammanlagda köpeskillingen samt marktaxeringsvärdet för ingående tomträtter uppdelat områdesvis.

	Överenskommen köpeskillning kr	Marktaxeringsvärde 2016 kr
Flerbostadshustomrätter - Innerstad	513 723 000	457 211 000
Flerbostadshustomrätter - Söderort	329 713 000	314 436 000
Flerbostadshustomrätter - Västerort	199 916 000	192 380 000
Totalt	1 043 352 000	964 027 000

Försäljningen av fastigheterna påverkar exploateringsnämndens intäkter från tomträttsavgälder. Intäkterna minskar med totalt ca 11 miljoner kr år 2020. Beroende på när affären slutförs kommer även intäkterna per 2019 att påverkas. Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår till ca 27,9 miljoner kr varför försäljningen ger upphov till en reavinst. Expertrådet behandlar ärendet den 28 februari 2019 (diarienummer E2019-00456).

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Försäljningen är i linje med exploateringsnämndens försäljningspolicy samt KF:s beslut om friköpspriser för flerbostadshustomrätter. Med anledning av transaktionens storlek gör kontoret bedömningen att affären bör godkännas av kommunfullmäktige.

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

Slut

Bilagor

1. Lista av ingående fastigheter och köpeskillingar
2. Fastigheternas läge
3. Köpeavtal