

STYRELSEHANDLING nr 16
2018-02-07

**Stadshus ABs yttrande över SLKs remiss av
principer för fastighetsöverlåtelser mellan
bolag och nämnd**

Anteckning

Till styrelsen för anteckning



Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde för Göteborgs Stadshus
AB 2017-12-18

Protokollförare


Underskrift
Namnförtydligande

Justeras:

Ordförande


Underskrift
Namnförtydligande

Justeringsperson


Underskrift
Namnförtydligande

§ 7 Yttrande avseende stadsledningskontorets remiss gällande principer för fastighetsöverlåtelser mellan bolag och nämnd (bilaga D)

Andreja Sarcevic redogjorde för förslag till yttrande avseende stadsledningskontorets remiss gällande principer för fastighetsöverlåtelser mellan bolag och nämnd i enlighet med till kallelsen bifogad handling. Styrelsen förde en diskussion.

Styrelsen beslutade enligt förslaget:

1. Att fastställa yttrande över stadsledningskontorets remiss gällande riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen,
2. Att översända yttrandet till kommunstyrelsen; samt
3. Att förklara paragrafen över besluten omedelbart justerad.



Diarienummer: 0086/17

Handläggare: Andreja Sarcevic
E-post: andreja.sarcevic@gshab.goteborg.se

Håkan Spjuth
E-post: hakan.spjuth@gshab.goteborg.se

Berndt Sundström
E-post: berndt.sundstrom@gshab.goteborg.se

Yttrande till kommunstyrelsen över stadsledningskontorets förslag till Riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden

Beslut i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB

1. Yttra sig över stadsledningskontorets remiss gällande riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen i enlighet med nedanstående.
2. Översända yttrandet till kommunstyrelsen.
3. Förklara beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Göteborgs Stadshus AB [Stadshus] har genom stadsledningskontorets remiss erbjudits möjlighet att yttra sig över förslaget till *Riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och fastighetsnämnden*. Förslaget har tagits fram i samverkan mellan tjänstepersoner från fastighetskontoret, Stadshus och stadsledningskontoret under ledning av stadsledningskontoret. Under arbetets gång har det skett en avstämning med berörda bolag inom Stadshuskoncernen. I beredningen av remissvaret har Stadshus återigen givit tjänstepersoner vid berörda bolag möjlighet att medverka och bidra med synpunkter och reflektioner. Föreliggande remissvar är en sammanställning av synpunkter från följande bolag: Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB, Göteborgs Stads Parkering AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Älvstranden Utveckling AB, Förvaltnings AB Framtiden, Renova AB och Liseberg AB.

Ärendet avser kommunövergripande riktlinjer som ska gälla vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden. Överlåtelse ska ske till marknadsvärde och för att säkerställa ett så korrekt marknadsvärde som möjligt ska värderingen av fastigheten göras av två, av varandra oberoende, värderingsinstitut varav det ena ska vara fastighetskontorets auktoriserade värderare. Företrädare från fastighetskontoret och bolaget ska tillsammans ange



förutsättningarna för värderingen. Tidpunkten för värderingen är central och värderingen bör därför inte vara äldre än sex månader vid transaktionstillfället. Om värderingen är äldre än sex månader ska den uppdateras i anslutning till transaktionen.

När ett bolag initierar en försäljning av fastigheter inom ett område som är aktuellt för kommande exploatering ska fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. När fastighetskontoret initierar en fastighetsöverlåtelse som har inverkan på ett bolags uppdrag och möjlighet att bedriva affären, är det viktigt att belysa vilka verksamhetsmässiga konsekvenser överlåtelsen innebär för bolaget.

Stadshuskoncernen ställer sig positiv till att kommungemensamma riktlinjer tas fram i syfte att möjliggöra en snabbare och mer effektiv exploaterings- och stadsutvecklingsprocess. I synnerhet är det positivt med ett tydliggörande av att det är ett marknadsvärde som ska tillämpas vid fastighetsöverlåtelser samt att värderingen ska göras av två av varandra oberoende värderingsinstitut. De huvudsakliga synpunkterna som lämnas från bolagen gäller fastställande av värderingsförutsättningar, hantering vid eventuell oenighet mellan bolag och fastighetskontoret samt informationsplikt till fastighetsnämnden vid bolagens avyttring av fastigheter.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av kommande fastighetsöverlåtelser mellan stadens bolag och fastighetsnämnden går ej att uppskatta i detta ärende. Varje överlåtelse ska göras till ett marknadsvärde och de ekonomiska konsekvenserna får belysas i samband med respektive affär. Beslutet om dessa riktlinjer leder sannolikt till kortade ledtider vid förhandling och genomförandet av överlåtelser. Stadshus instämmer i stadsledningskontorets slutsats om att ett beslut om riktlinjerna medför en ökad tydlighet för parterna, vilket innebär att mindre resurser behövs för tolkningar och överläggningar vid varje enskild affär.

Olika perspektiv

Bedömningen är att beslutet inte innebär några direkta konsekvenser för barnperspektivet, jämställdhetsperspektivet, mångfaldsperspektivet eller miljöperspektivet.

Omvärldsperspektivet

Avseende omvärldsperspektivet vill Stadshus lyfta fram en kommentar som Renova AB har lyft, nämligen att bolaget ser ökade potentiella intressekonflikter framöver kring mark i samband med Göteborgs expansion. Renova AB konstaterar att det inte bara är Göteborgs stad som påverkas av stadens och regionens expansion och dess konkurrens om utrymme. En ökad befolkning leder till ett ökat behov av kapacitet på avfalls- och återvinningsanläggningar samtidigt som ytorna som är tillgängliga för detta minskar. Göteborgs stad kan därför komma att bli alltmer beroende av övriga ägarkommuners välvilja att upplåta mark för till exempel avfalls- och återvinningshantering.



Bakgrund

Göteborg står inför många och stora utmaningar genom den omfattande stadsutvecklingen, såväl vad gäller omdaning av hela områden som stora infrastruktursatsningar och ett ökat bostadsbyggande. Aktuell prognos för bostadsbyggandet visar på en väsentligt ökad bostadsproduktion under en rad år framåt, för närvarande finns det ca 50 000 bostäder i planarbeten i olika skeden. Förutom fastighetsnämndens utövande av markägarrollen finns det flera kommunala bolag som äger fastigheter. När stadsutveckling planeras att ske på kommunalägd fastighet eller på fastighet som ägs av ett kommunalt bolag är det angeläget att markfrågorna kan lösas i ett tidigt skede så att exploateringsprocessen blir så effektiv som möjligt.

Överlåtelse av fastighet från ett kommunalt bolag till kommunen ska ske till ett marknadspris. Trots att reglerna är tydliga visar erfarenheten att de många gånger inte räcker till för att utgöra ett stöd vid förhandlingar. Det händer att bolag och fastighetskontoret har väsentligt skilda uppfattningar om vilka värderingsförutsättningar som ska tillämpas, vilket kan resultera i betydande skillnader i uppskattning av fastighetens värde samt i långdragna förhandlingar mellan parterna. Detta i sin tur skapar onödiga fördröjningar i exploateringsprocessen. Det finns därför ett konstaterat behov av att tydliggöra riktlinjer som ska gälla vid överlåtelser av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen (genom fastighetsnämnden).

Ärendet

I syfte att tydliggöra riktlinjerna ytterligare, och därmed skapa än bättre förutsättningar för ett fungerande arbetssätt i staden, har samtliga bolag lämnat synpunkter och förslag på förbättringar. I det följande redovisas Stadshus yttrande över förslag till *Riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och fastighetsnämnden*. I ett inledande avsnitt redovisas generella synpunkter, därefter följer kommentarer utifrån riktlinjernas struktur och rubriker i de fall synpunkter finns.

Generella synpunkter

Samtliga bolag ställer sig positivt till att kommungemensamma riktlinjer tas fram i syfte att möjliggöra en snabbare och mer effektiv exploaterings- och stadsutvecklingsprocess. Bolagen är i synnerhet positiva till ett tydliggörande av att det är ett marknadsvärde som ska tillämpas vid överlåtelser samt att värderingen ska göras av två av varandra oberoende värderingsinstitut.

En generell synpunkt gäller ärendets *syftesformulering*. Enligt stadsledningskontorets förslag är syftet med riktlinjerna att "klargöra värderingsförutsättningarna vid fastighetsförvärv". Stadshus anser att syftet behöver förtydligas. Förutsättningar för värdering fastställs vid varje enskild affär och kan inte preciseras i ett kommunövergripande styrdokument. Riktlinjerna syftar istället på att tydliggöra principer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen för att



skapa förutsättningar för en snabbare och mer effektiv process, såväl vad gäller fastighetsnämndens förvärv från bolag som bolagens avyttring till fastighetsnämnden.

Av riktlinjerna framgår inte på ett tydligt sätt att det är delvis olika lagar och regler som träder in när ett bolag säljer till kommunen jämfört med när kommunen säljer till ett bolag. Det bör göras en tydligare koppling mellan vilka lagar som måste beaktas vid vilken typ av affär. Vidare bör det framgå på ett tydligare sätt att riktlinjerna avser såväl förvärv som försäljning av fastigheter.

Ett medskick från flera bolag är att det bör göras en *utvärdering* om cirka ett år av hur riktlinjerna tillämpas, vilka problem och svårigheter som uppstått och om riktlinjerna fyller sitt syfte.

Ömsesidigt informationsutbyte

Riktlinjerna föreslår en strategisk dialog mellan fastighetsnämnden och Stadshus AB för att tydliggöra såväl planerade investeringar och försäljningar inom Stadshuskoncernen samt fastighetsnämndens exploateringsplaner. Eftersom dessa typer av frågor är av väsentlig betydelse för berörda bolag och där dialogen bör grunda sig på specifik kunskap i det aktuella fallet, föreslår Stadshus att riktlinjerna kompletteras med en skrivning om att berört bolag ska delta i dialogen i ett tidigt skede, tillsammans med företrädare från Stadshus och fastighetskontoret.

Värderingsförutsättningar

Flest synpunkter från bolagen avser avsnittet om värderingsförutsättningar. Det handlar dels om huruvida fastighetsnämndens egna värderare kan anses vara oberoende, fastställande av värderingsförutsättningar samt hantering vid oenighet.

Riktlinjerna föreslår att värdering ska göras av två av varandra oberoende värderingsinstitut varav det ena ska vara fastighetsnämndens egna värderare. Eftersom fastighetsnämnden är part i de försäljningar som träffas av riktlinjerna är frågan om huruvida fastighetskontorets värderare verkligen är "oberoende" relevant att närmare diskutera och resonera kring.

När marknadsvärdet ska säkerställas anger anvisningarna att det är viktigt att förutsättningarna för värderingen beskrivs likartat för de inblandade värderingsinstituten. Flertalet bolag anser att riktlinjerna behöver kompletteras med förtydliganden om vad som sker om parterna inte kan komma överens om vilka gemensamma förutsättningar som värderingsinstituten ska utgå från samt vilka konkreta förutsättningar som ska gälla vid värderingstillfället. Kopplat till värderingsförutsättningar bör det förtydligas att parterna ska komma överens om vilken värderingstidpunkt som ska användas. Vidare är det viktigt att beakta av kommunen antagna visioner och program för stadsutvecklingen förutom information från stadsbyggnadskontoret om uppgifter på planförutsättningar när man diskuterar förutsättningar för värderingen.

I förslaget anges att vid olika uppfattningar mellan fastighetskontoret och bolaget om värderingen ska frågan först hanteras genom eskalering i linjen inom respektive organisation och om oenigheten kvarstår ska frågan ställas till stadsledningskontoret (SLK). Riktlinjerna saknar uppgift om tidsfrist



för när SLK ska ha avgjort frågan. Ett tydligt medskick från flertalet av bolagen är att en tredje värderare bör anlitas vid eventuell oenighet istället för att lyfta frågan till SLK för avdömning. Att regelmässigt föra frågan vidare till SLK är tveksamt, bland annat då det anses vara oklart om SLK kan anses vara tillräckligt oberoende ur ett statsstödperspektiv men även för att det är tveksamt om SLK har relevant värderingskompetens.

Fastighetsöverlåtelse initierat av ett bolag

Nuvarande skrivning uppfattas som något otydlig vad gäller informationsplikten till fastighetsnämnden vid omDispositioner av fastighetsbeståndet inom Stadshuskoncernen. Bolagen inom lokalkoncernen uppger exempelvis att verkställighet av fullmäktiges uppdrag till Higab AB, om renodling av fastighetsbeståndet inom lokalklustret, pågår och att detta bör synliggöras i riktlinjerna för att undvika merarbete och ineffektivitet.

Ett medskick är att ett förtydligande av att rutinen som handlar om informationsplikt/förköpsrätt till fastighetsnämnden gäller vid bolagens avyttring externt på marknaden och inte vid koncerninterna överlåtelser kan hanteras genom att andra stycket placeras direkt efter första meningens i första stycket.

En synpunkt som framförs är att tre månader är en alltför lång tid för att avvakta svar från fastighetsnämnden och att svarstiden bör vara högst två månader, om förfarandet införs.

Det finns exempel på situationer där ett bolag vill sälja en fastighet till fastighetsnämnden och där nämnden inte vill förvärva fastigheten vid tillfället utan längre fram i tiden. Det saknas vägledning i riktlinjerna om hur ett bolag som inte längre har behov av en fastighet som ligger i ett område aktuellt för exploatering ska hanteras. Fastighetsnämnden kan kräva att ett bolag överlåter sin fastighet till kommunen i stadsutvecklingssyfte men det finns inget motsvarande krav på fastighetsnämnden att ta emot en fastighet som man inte tillåter bolaget att sälja på den fria marknaden pga. ett framtida behov. Detta kan ställa bolaget i en svår juridisk situation, eftersom bolagsordning och ägardirektiv styr vilka verksamheter bolaget ska syssla med. Riktlinjerna bör därför kompletteras med ett resonemang om detta.

Älvstranden Utveckling och Framtidenkoncernen

Av riktlinjerna framgår att det finns bolag inom Stadshuskoncernen vars uppdrag syftar till att bedriva stadsutveckling för bostadsändamål och att dessa bolag därför delvis undantas från riktlinjen. Till exempel anger riktlinjen att Framtidenkoncernen inte omfattas av informationsplikten till fastighetsnämnden vid ”interna avyttringar av fastigheter inom koncernen”.

Stadshuset anser att Framtidenkoncernen ska undantas helt från informationsplikten till fastighetsnämnden, både vid avyttring inom koncernen och externt. Framtidens ägardirektiv anger att bolaget, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, ska vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens



utveckling i övrigt. Fullmäktige har även gett Framtiden i uppdrag att bygga 1 400 bostäder per år. Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännyttan, med ett bestånd om cirka 72 000 lägenheter. Förslaget om att Framtiden, vid varje extern försäljning ska skicka en skriftlig förfrågan till fastighetskontoret och avvakta ett svar i 3 månader, kan få mycket negativa konsekvenser för bolagets möjlighet att bedriva uppdraget enligt ägardirektiv och förmåga att säkerställa en stabil ekonomi för nyproduktion. Ombildningsfrågor, fastighetsbyten eller andra utvecklingsfrågor i det stora beståndet blir ohanterliga om fastighetsnämnden ska erbjudas förköp vid varje affär.

Även Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, som har sitt ursprung i allmännyttan och Framtidenkoncernen, bör undantas från informationsplikten vid överlåtelser mellan bolaget och bolagen inom Framtidenkoncernen. Bolagets markinnehav gränsar mycket ofta till fastigheter som ägs av Framtidenkoncernen. Möjligheten att utveckla staden runt de lokala torgen förenklas om samma undantag ges även till GöteborgsLokaler.

Fastighetsöverlåtelse initierat av fastighetsnämnden

När det gäller fastighetsnämndens initiering av fastighetsförvärv från ett bolag föreslår riktlinjerna att ett antal områden ska belysas för att tydliggöra vilka verksamhetsmässiga konsekvenser överlåtelserna får för bolaget. Dessa områden bedöms som relevanta. Det är dock viktigt att tydliggöra att det är bolagsstyrelsen som ska göra analysen av verksamhetsmässiga konsekvenser för bolaget samt att analysen bör göras i samband med att en **överlåtelse initieras**, inte i värderingssituationen. En konsekvensbelysning skulle kunna visa att en överlåtelse inte kan motiveras mot bakgrund av de verksamhetsmässiga konsekvenserna den får eller om särskilda förutsättningar ska gälla vid överlåtelserna. I detta sammanhang bör också fastighetsnämndens grunder/motiv till förvärvet belysas för att en sammanvägd analys av de olika bevekelsegrunderna ska kunna göras.

Bilagorna

Förvaltnings AB Framtiden, Älvstranden Utveckling AB, Renova AB och Förvaltnings AB GöteborgsLokaler framför att delar av bolagens fastighetsinnehav saknas i kartbilagan.

Bilagor

Bilaga 1 Stadsledningskontorets remiss: Riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och fastighetsnämnden



Expedieras

1. Kommunstyrelsen
2. Förvaltnings AB Framtiden
3. Renova AB
4. Göteborg Energi AB
5. Göteborgs Hamn AB
6. Higab AB
7. Älvstranden Utveckling AB
8. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
9. Göteborgs Stads Parkerings AB
10. Liseberg AB



Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2017-10-30
Diarienummer 0625/17

Stadsutveckling

Frank Lund, Bo Carlryd
Telefon 031-368 01 78, 368 03 29
E-post: frank.lund@stadshuset.goteborg.se
E-post: bo.carlryd@stadshuset.goteborg.se

Riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och fastighetsnämnden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och fastighetsnämnden i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, antas.

Sammanfattning

Ärendet avser kommunövergripande riktlinjer som ska gälla vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och fastighetsnämnden. Med fastighet avses här såväl bebyggd som obebyggd mark.

När fastigheter ska överföras mellan stadens bolag och kommunen i syfte att möjliggöra exploatering förekommer att parterna har skilda uppfattningar om vilka värderingsförutsättningar som ska tillämpas. I vissa fall har detta resulterat i långdragna förhandlingar mellan parterna vilket i sin tur har skapat onödiga fördröjningar i exploateringsprocessen.

För att säkerställa att ett så korrekt marknadsvärde som är möjligt av fastigheter som ska överföras mellan bolag och kommunen ska värderingen av fastigheten göras av två oberoende värderingsinstitut, varav det ena är fastighetsnämndens auktoriserade värderare. När två värderingsinstitut anlitas är det viktigt att se till att förutsättningar för värderingen beskrivs likartat. Därför ska företrädare från fastighetskontoret och bolaget tillsammans formulera uppdraget och ange förutsättningarna för värderingen till värderarna. Värderingen bör ligga så nära transaktionen som möjligt. Syftet är att föreslagna riktlinjer ska klargöra värderingsförutsättningarna vid fastighetsförvärv.

När bolag initierar en försäljning av fastigheter, inom ett område som är aktuellt för kommande exploatering, ska fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. När fastighetskontoret initierar en fastighetsöverlåtelse från stadens bolag till fastighetsnämnden som har inverkan på bolagets uppdrag och möjlighet att bedriva affären, är det viktigt att belysa vilka verksamhetsmässiga konsekvenser överlåtelsen innebär för bolaget.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet om riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och fastighetsnämnden leder sannolikt till kortare ledtid vid genomförandet av överlåtelser. De ekonomiska konsekvenserna för bolagen respektive fastighetsnämnden är svåra att

uppskatta. Beslutet om riktlinjerna medför däremot en ökad tydlighet för parterna vilket innebär att mindre resurser behövs för tolkningar och överläggningar vid varje enskild affär. Varje överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen ska göras till marknadsvärdet.

Barn -, jämställdhets-, mångfalds-, miljö och omvärldsperspektivet

Beslutet medför ökad tydlighet för de kommunala bolagen och fastighetsnämnden vid fastighetsöverföringar. Beslutet påverkar inte ovan nämnda perspektiv.

Bilaga 1 Karta över stadens bolags fastighetsinnehav

Bilaga 2 Beskrivning av värderingsmetoder

Ärendet

Ärendet avser kommunövergripande riktlinjer som ska gälla vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och fastighetsnämnden. Syftet med ärendet är att föreslagna riktlinjer ska klargöra värderingsförutsättningarna vid fastighetsförvärv. Med fastighet avses här såväl bebyggd som obebyggd mark.

Bakgrund

Det grundläggande syftet med kommunens markinnehav är att kunna påverka stadsutvecklingen genom att äga mark där framtida exploatering kan ske. Det egna markinnehavet är, jämte det kommunala planmonopolet, stadens viktigaste verktyg för att styra stadsbyggandet och samhällsutvecklingen.

I Göteborgs Stad har fastighetsnämnden till uppgift att utöva den formella ägarrollen när det gäller kommunens fasta egendom. Genom markinnehavet och köp och försäljning av fastigheter kan nämnden planera och ge förutsättningar för att bland annat möta behovet av bostäder, verksamheter, infrastruktur och kommunal service.

Göteborg står inför många och stora utmaningar genom den omfattande stadsutvecklingen, såväl vad gäller omdaning av hela områden som stora infrastruktuursatsningar och ett ökat bostadsbyggande. Förutsättningar för ett markant ökat bostadsbyggande har skapats genom en kraftig uppväxling av planeringsverksamheten. Antalet bostäder i startade detaljplaner har de senaste åren ökat mycket kraftigt. Mycket talar för ett dramatiskt ökat antal bostäder i antagna detaljplaner de närmast kommande åren eftersom det nu finns totalt ca 50 000 bostäder i planarbeten i olika skeden. Aktuell prognos för bostadsbyggandet visar därför på en väsentligt ökad bostadsproduktion under en rad år framåt.

Förutom fastighetsnämndens utövande av markägarrollen, så finns det flera kommunala bolag som äger mark/fastigheter (se bilaga 1). När stadsutveckling planeras att ske på kommunalägd mark/fastighet eller på mark/fastighet som ägs av ett kommunalt bolag är det angeläget att markfrågorna i ett tidigt skede kan lösas på ett smidigt sätt så att exploateringsprocessen blir så effektiv som möjligt.

En fastighetsöverlåtelse mellan kommunala bolag och fastighetsnämnden kan initieras på flera olika sätt till exempel genom ett politiskt uppdrag om renodling av verksamheten i bolaget till dess kärnverksamhet, att bolaget vill avyttra för att frigöra kapital eller att kommunen bedömer att fastigheten behövs för stadsbyggnadsändamål. Överlåtelser sker såväl inom ramen för pågående exploatering och genomförande av detaljplan som utan omedelbart samband med sådant pågående arbete.

Gällande lagstiftning och i ett av fullmäktiges styrdokument inom området ”Regler för styrning och ledning av Göteborgs Stads lokalförsörjning”¹ anger att överlåtelse från ett kommunalt bolag till kommunen ska ske till ett marknadspris. Även om det finns regelverk inom området visar erfarenheten att det många gånger inte räcker till för att utgöra ett stöd vid förhandlingar mellan berörda parter. Det händer att bolag och fastighetskontoret har väsentligt skilda uppfattningar vilka värderingsförutsättningar som ska tillämpas. I vissa fall har detta resulterat i betydande skillnader i uppskattning av fastighetens värde samt i långdragna förhandlingar mellan parterna, vilket i sin tur har skapat onödiga fördröjningar i exploateringsprocessen. Det finns således ett konstaterat behov av att tydliggöra riktlinjer som ska gälla vid överlåtelser av fastigheter mellan stadens bolag och fastighetsnämnden.

Fastighetsnämndens nuvarande rutin vid fastighetsöverlåtelse från kommunalt bolag

När en fastighet identifierats påbörjar fastighetskontoret en utredning av fastighetens förutsättningar för att utröna om den är lämplig och möjlig att förvärva. Fastighetens strategiska nytta för staden bedöms. Plansituationen för fastigheten klargörs och vilken markanvändning som eventuell gällande detaljplan medger utreds. Fastighetens marknadsmässiga värde bedöms av fastighetskontorets fastighetsvärderare och/eller externt anlita fastighetsvärderare. Överlåtelser sker därmed till marknadsvärde och marknadsmässiga villkor. Värdetidpunkten och detaljplanens förutsättningar är avgörande för fastighetens bedömda marknadsvärde. Vid överlåtelse i exploateringsprocessen bedöms marknadsvärdet utifrån ny detaljplan. Avstämning görs om fastighetsnämndens tillgängliga budgetmedel bedöms tillräckliga eller om tilläggsäskande bedöms behövas.

Fastighetskontoret begär sedan endera fastighetsnämndens uppdrag att förvärva fastigheten alternativt begärs fastighetsnämndens godkännande av förvärv med framtagna och föreslagna avtalsvillkor. I förekommande fall begärs även kommunfullmäktiges bemyndigande. Hanteringsordningen utgår från fastighetskontorets reglemente och delegerade befogenheter.

När fastighetsnämndens /kommunfullmäktiges beslut samt beslut om antagande av detaljplan vunnit laga kraft genomförs överlåtelsen som antingen en fastighetsreglering genom lantmäteriförrättning eller som ett renodlat köp. Överlåtelse och tillträde till fastigheten sker.

Ovan beskrivna process vid fastighetsöverlåtelse finns inte i något av stadens styrande dokument utan är en övergripande beskrivning av fastighetsöverlåtelse mellan stadens bolag och fastighetsnämnden.

EU-regler och statsstöd

EU-kommissionen har utarbetat en vägledning där man klargör sitt synsätt beträffande problemet med statligt stöd vid överlåtelser av mark och byggnader (97/C209/03). I denna beskrivs hur medlemsstaterna kan hantera överlåtelser av mark och byggnader på ett sätt som utesluter inslag av otillåtet stöd. För att bedöma ett marknadspris ska antingen överlåtelsen ske genom ett villkorslöst anbudsförfarande eller genom att en oberoende expertvärdering görs. Vilken metod som än väljs ska den syfta till att få fram ett marknadspris, vilket då utesluter ett otillåtet statsstöd.

Även Sveriges kommuner och landsting har behandlat frågan om tillämpningen av EG-rättens statsstödsregler vid kommuners och landstings försäljning och köp av mark och byggnader. I cirkulär 2007:8 framförs som exempel på otillåtet statsstöd försäljning av mark och byggnader till ett pris som understiger marknadspris eller motsvarande köp till ett pris som överstiger marknadspris.

Etablerade värderingsmetoder

Vid värdering av fastigheter eller delar av fastigheter är begreppet marknadsvärde det centrala. Grunden finns i Expropriationslagen 4 kap 1§.

Begreppet *marknadsvärde* har sedan tolkats så att detta är det pris som med den största sannolikheten betalas för en fastighet vid ett fritt utbud på marknaden. För att bedöma ett sådant värde används några av branschen vedertagna metoder som alla syftar till att ge det ur ett marknadsmässigt perspektiv mest sannolika värdet (se bilaga 2).

Auktoriserad värderare

Genom fastighetskontoret har kommunen flera anställda fastighetsvärderare som arbetar med fastighetsvärderingar vid köp och försäljning av fastigheter för kommunens

räkning. Fastighetsvärderare kan av den centrala branschorganisationen erhålla auktorisation inom olika inriktningar av fastighetsvärdering. Att erhålla auktorisation innebär att du prövats ha den teoretiska kunskap och praktiska erfarenhet som krävs för uppdraget samt att fastighetsvärderaren förbinder sig att tillämpa god värderarsed. God värderarsed innebär bland annat att tillämpa vedertagna värderar- och analysmetoder för yrkeskåren. Anställda hos till exempel en kommun eller en bank som utför värdering inom ramen för den egna verksamheten kan erhålla intern auktorisation för fastighetsvärderare. Fastighetskontoret har flera anställda som är auktoriserade.

Föreslagna riktlinjer

Riktlinjer för överföring av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen kan sammanfattas enligt följande:

Generella utgångspunkter

- Den övergripande målsättningen med föreslagna riktlinjer är att överlåtelser ska ske på ett sådant sätt att det skapar bästa möjliga nytta för staden.
- Markfrågorna i exploateringsprocessen behöver lösas i tidigt skede av processen för att exploateringsprocessen blir så effektiv som möjligt.
- Överlåtelse av fastigheter mellan bolag och kommunen ska ske till marknadsvärde¹.

Ömsesidigt informationsutbyte

Ett ömsesidigt informationsutbyte ska ske mellan fastighetskontoret och Stadshuskoncernen.

Fastighetskontoret behöver ha information om bolagens investeringsplaner och planerade försäljningar av fastigheter. Bolagen behöver å andra sidan ha kännedom om stadens exploateringsplaner i syfte att kunna planera sin verksamhet. Därför ska fastighetskontoret och Göteborgs Stadshus AB årligen utbyta information om Stadshuskoncernens samlade 10-åriga investeringsplaner och om fastighetsnämndens strategiska exploateringsplaner.

Värderingsförutsättningar

Den centrala faktorn i mark- och exploateringsprocessen, då fastigheter ska överföras mellan bolag och kommunen är *värderingen* av den aktuella fastigheten.

I syfte att säkerställa ett så korrekt marknadsvärde som möjligt ska värderingen göras av två oberoende värderingsinstitut, varav det ena är fastighetsnämndens auktoriserade värderare. Det andra värderingsinstitutet anlitas i samråd mellan bolaget och fastighetskontoret. Kostnaden för värderingen delas mellan bolaget och fastighetskontoret.

När två värderingsinstitut anlitas är det viktigt att se till att förutsättningar för värderingen beskrivs likartat. Därför ska företrädare från fastighetskontoret och bolaget tillsammans formulera uppdraget och ange förutsättningarna för värderingen till värderarna. Information från stadsbyggnadskontorets om uppgifter på planförutsättningar för den aktuella fastigheten är viktigt och ska ligga till grund för värderingen.

¹ Se Regler för styrning och ledning av Göteborgs Stads lokalförsörjning (Handling 2017 nr 39)

Värderingen bör ligga så nära transaktionen som möjligt. Det innebär att en värdering ej bör vara äldre än 6 månader. Om värderingen är äldre än 6 månader ska den uppdateras i anslutning till transaktionen för att vara så aktuell som möjligt.

I de fall när fastighetskontorets värderare och den externa värderaren kommit fram till olika värderingsbelopp ska ett snittvärde tillämpas. Detta gäller när skillnaden inte överstiger 15 procent. När skillnaden skiljer mer än 15 procent ska ärendet lyftas inom linjen i respektive organisation. Vid olika uppfattningar mellan fastighetskontoret och bolaget om värderingen ställs frågan till stadsledningskontoret.

Fastighetsöverlåtelse initierat av ett bolag

Vid försäljning av fastigheter, inom ett område som är aktuellt för kommande exploatering, ska fastighetsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. När ett bolag initierar en försäljning av en fastighet till ett annat bolag inom Stadshuskoncernen ska fastighetskontoret informeras om affären. Detta omfattar även fastigheter som geografiskt ligger inom området som ingår i Vision Älvstaden.

Rutinen innebär att bolaget ska skicka en skriftlig förfrågan till fastighetskontoret om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten. Fastighetskontoret ska lämna skriftligt besked till bolaget inom 3 månader efter att frågan har inkommit till förvaltningen. Svaret ska lämnas oaktat om fastighetsnämnden bedömer att fastigheten bör förvärvas eller inte. Av svaret ska också framgå när fastighetsnämnden avser göra förvärvet. Av beslutsunderlaget till styrelsen i det aktuella bolaget ska det framgå att kommunikation har skett mellan bolaget och fastighetskontoret.

Älvstranden Utveckling AB och Framtidenkoncernen

Föreliggande riktlinjer klargör principer för fastighetsöverlåtelser från stadens bolag till fastighetsnämnden i syfte att skapa goda förutsättningar för stadsutveckling och bostadsproduktion. Det finns bolag inom Stadshuskoncernen vars uppdrag syftar till att bedriva stadsutveckling för bostadsändamål.

Älvstranden Utveckling AB har uppdraget att ”främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Visionen Älvstaden”. Ägardirektivet anger att bolaget ska samverka med fastighetsnämnden och att fastighetsnämnden ska höras före beslut om förvärv och avyttring av fastigheter.

Bolagen inom framtidenkoncernen äger ett stort antal fastigheter som i huvudsak redan är exploaterade för bostadsändamål. Framtidenkoncernen föreslås inte omfattas av informationsplikten vid interna avyttringar av fastigheter inom framtidenkoncernen.

Fastighetsöverlåtelse initierat av fastighetskontoret

Fastigheter som bolag äger och där det bedrivs verksamhet kan i vissa situationer uppstå målkonflikter mellan å ena sidan stadens exploateringsplaner och å andra sidan ett bolags uppdrag.

När en fastighetsöverlåtelse från stadens bolag till fastighetsnämnden har inverkan på bolagets uppdrag och möjlighet att bedriva affären är det viktigt att belysa vilka verksamhetsmässiga konsekvenser överlåtelsen innebär för bolaget. Dessutom behöver ändamålet med fastighetskontorets fastighetsköp vara tydligt. Nedan följer exempel på områden som behöver belysas i samverkan mellan bolaget och fastighetskontoret i samband med att värderingsförutsättningarna anges (listan är inte uttömmande):

- a) Bolagets möjlighet att genomföra uppdraget i ägardirektivet.

- b) Bolagets möjlighet att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande soliditet.
- c) Förutsättningar för långsiktig underhålls- och investeringsplanering.
- d) Behov av ersättningsmark.

Vissa fastighetsförsäljningar kan bedömas vara av principiell beskaffenhet och kräver att kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas. Ärenden som är av principiell karaktär för kommunen hanteras i särskild ordning. Hanteringen förutsätter att kommunstyrelsen, i beredningen till kommunfullmäktige, belyser ett hela stadenperspektiv och därmed stadens exploateringsansvar.

Beredningen av ärendet

Ärendet har arbetats fram i en arbetsgrupp bestående av representanter från Göteborgs Stadshus AB, fastighetskontoret och stadsledningskontoret. Arbetsgruppen har träffat representanter från Higab AB, Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs Stads Parkering AB, Renova AB, Göteborg Energi AB, Göteborgs Hamn AB, Förvaltnings AB Framtiden och Liseberg AB. Bolagens synpunkter har beaktats i ärendet.

Ärendet har remitterats till fastighetskontoret och Göteborgs Stadshus AB.

Remissinstansernas synpunkter

Stadsledningskontorets överväganden

(skriver vi efter remissomgången)

Stadsledningskontoret

Frank Lund

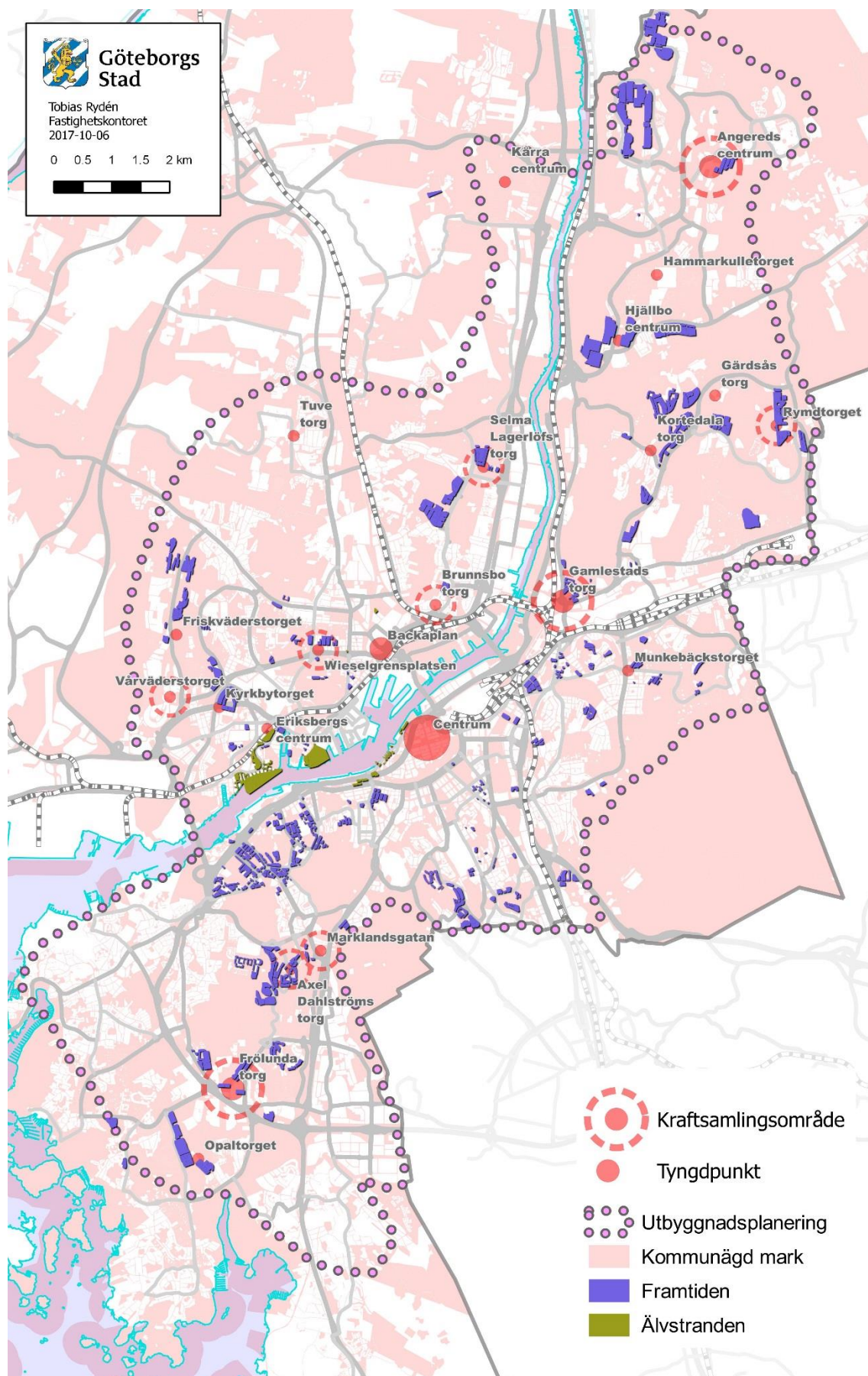
Planeringsledare

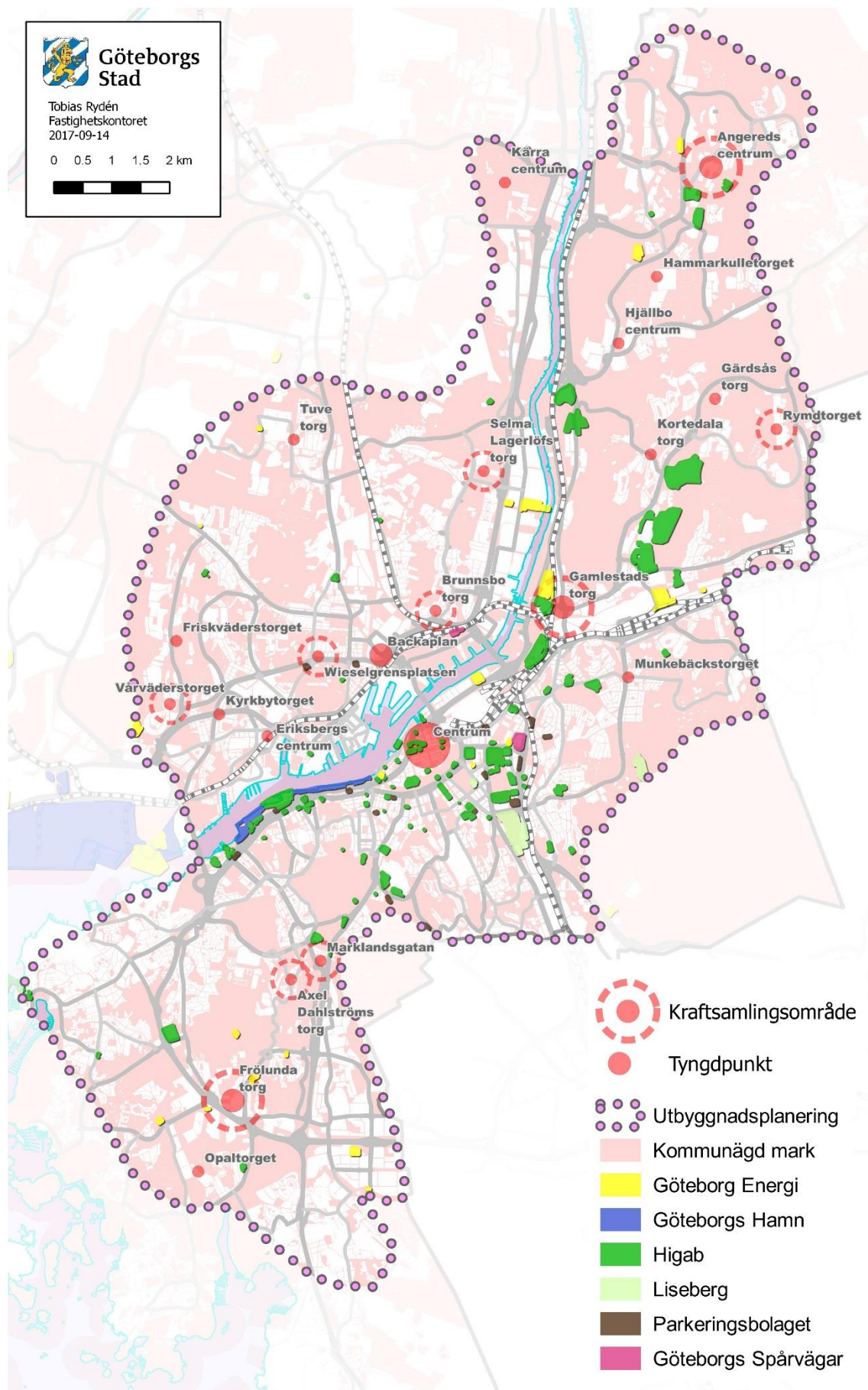
Bo Carlyd

Planeringsledare

Jessica Granath

Avdelningschef





Ortsprismetoden

Den vanligaste och mest använda metoden är ortsprismetoden. Genom att ta fram prisstatistik för överlåtelser av liknande fastigheter som den som ska värderas görs bedömning av värdet. metoden används för fastighetstyper med förhållandevis stort antal med liknande egenskaper, t ex småhus.

Avkastningsmetoden

Denna metod används för värdering av kommersiella fastigheter, d v s fastigheter som av ägaren används för att få avkastning från fastighetsinnehavet eller för att bedriva näringsverksamhet i. För att få stöd för värdebedömning görs kalkyler som syftar till att ge marknadens uppfattning om fastighetens avkastningsförmåga.

Kombinationer och fastighetstaxering

Det är vanligt att man inte bara använder en värderingsmetod vid värdering. Vanligast att kombinera är ortsprismetod och nettokapitalisering vid värdering av avkastningsfastigheter.

Produktionskostnadsmetod, tekniskt nuvärde

Fastigheter har ibland inte något egentligt marknadsvärde eller är allmänt svåra att värdera, exempel kyrkor, vattenkraftstationer, m fl. Dessa värderas då ofta med utgångspunkt från kostnaden för att bygga en ny liknande byggnad.

Exploateringsvärdering

Allmänt gäller för värdering av fastigheter med förväntan om annan användning än den pågående användningen att värdet till hög del bestäms av hur aktuell den ändrade användningen är. Ju mer avlägsen i tiden ju lägre är förväntningsvärdet.

Värdeutvecklingen är en kontinuerlig process och åskådliggörs med nedanstående figur som visar markens utveckling från jordbruksmark till färdig tomtmark. I mycket tidiga skeden, råmarksskede, så görs värderingen normalt med ortsprismetoden.

Vid värdering av mark aktuell för exploatering görs den normalt med hjälp av exploateringskalkyl.

För att bedöma värdet ska således både återstående kostnader, förväntade intäkter och tid beaktas. Detta görs genom att nuvärdesberäkna förväntade intäkter och kostnader med bedömd kalkylränta. I valet av kalkylräntan bör också beaktas risk för fördröjning av projektet, risk för fördyringar mm.

Figuren nedan visar värdet fastigheten i relation till tid i förädlingsprocessen

