

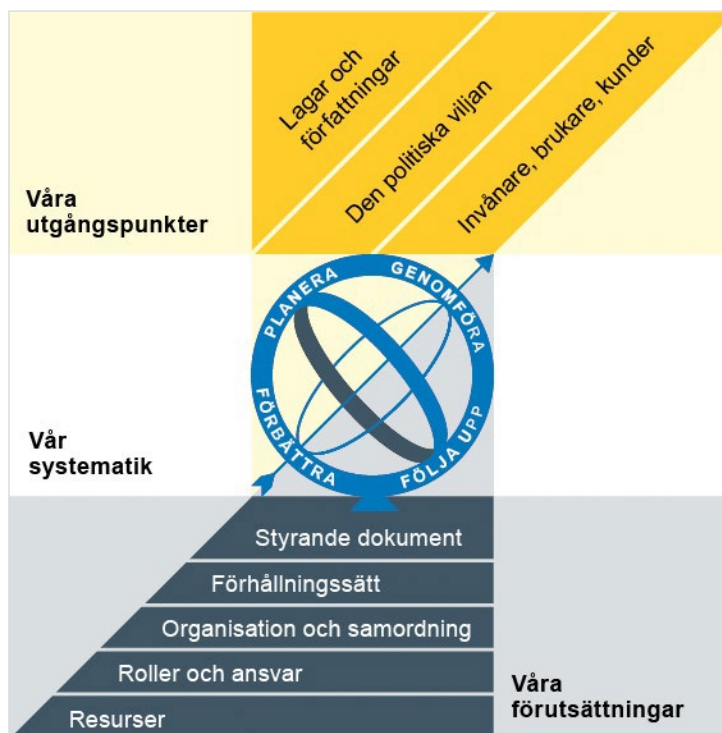
# Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom exploateringsnämnden

## Reglerande styrande dokument

Policy  
► Riktlinje  
Regel  
Anvisning  
Rutin  
Instruktion

## Göteborgs Stads styrsystem

Utgångspunkterna för styrningen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera den politiska viljan. Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet. Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrande dokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser.

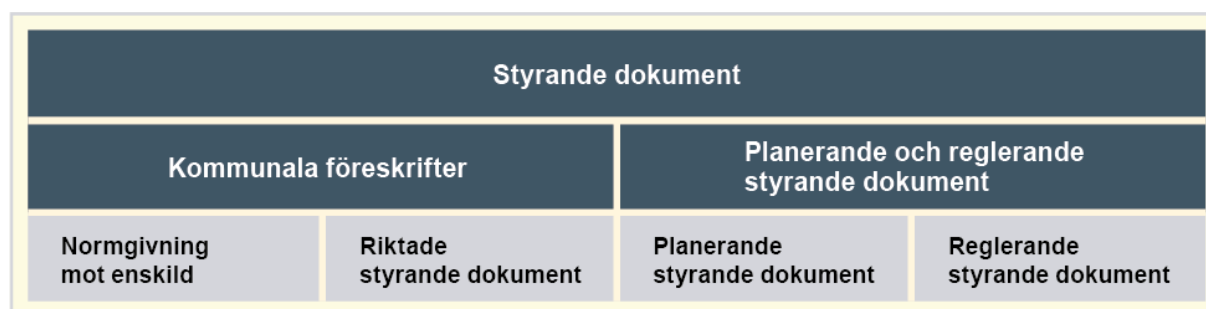


## Om Göteborgs Stads styrande dokument

Göteborgs Stads styrande dokument är våra förutsättningar för att vi ska göra rätt saker på rätt sätt. De anger vad nämnder/styrelser och förvaltningar/bolag ska göra, vem som ska göra det och hur det ska göras. Styrande dokument är samlingsbegreppet för dessa dokument.

Stadens grundläggande principer såsom demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och icke-diskriminering omsätts i praktisk verksamhet genom att de integreras i stadens ordinarie beslutsprocesser. Beredning av och beslut om styrande dokument har en stor betydelse för förverkligandet av dessa principer i stadens verksamheter.

De styrande dokumenten ska göra det tydligt både för organisationen och för invånare, brukare, kunder, leverantörer, samarbetspartners och andra intressenter vad som förväntas av förvaltningar och bolag. De styrande dokumenten ligger till grund för att utkräva ansvar när vi inte arbetar i enlighet med vad som är beslutat.



**Dokumentnamn: Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom exploateringsnämnden**

Beslutad av: Kommunfullmäktige	Gäller för: Bolagen inom Göteborg Stadshus AB koncernen, exploateringsnämnden	Diarienummer: 0625/17 (0044/22)	Datum och paragraf för beslutet: 2018-06-07 § 15
Dokumentsort: Riktlinje	Giltighetstid: 2018-2025	Senast reviderad: 2023-01-26	Dokumentansvarig: Stadsledningskontoret Avdelningschef Beslutsunderlag och utredning samt styrning
Bilagor: 1.Karta över stadens bolags fastighetsinnehav 2.Beskrivning av värderingsmetoder			

# Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Syftet med denna riktlinje .....	4
Vem omfattas av riktlinjen .....	4
Bakgrund .....	4
Koppling till andra styrande dokument.....	4
<b>Riktlinje</b> .....	<b>5</b>

# Inledning

## Syftet med denna riktlinje

Syftet med denna riktlinje är att skapa förutsättningar för en snabbare och smidigare process vid överlåtelser av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom exploateringsnämnden. Med fastighet avses här såväl bebyggd som obebyggd mark samt fastighet upplåten med tomträtt.

## Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tillsviðare för exploateringsnämnden, samtliga bolag inom Göteborg Stadshus AB koncernen.

## Bakgrund

Ärendet har initierats av fastighetskontoret och Stadshus AB. Vid överföringar av fastigheter mellan kommunen det vill säga fastighetsnämnden och stadens bolag händer det att bolaget och fastighetskontoret har väsentligt skilda uppfattningar om fastighetens värde. I vissa fall har detta resulterat 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 kommunen genom fastighetsnämnden.

## Koppling till andra styrande dokument

Överlåtelser av fastigheter mellan kommunala bolag och kommunen ske till marknadspris. Oberoende värdering ska ske för att få ett så korrekt marknadsvärde som möjligt. Detta anges i dokumentet ”Regler för styrning och ledning av Göteborgs Stads lokalförsörjning” (Handling 2017 nr 39) beslutat av kommunfullmäktige.

# Riktlinje

Riktlinje för överföring av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen.

## 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 marknadsvärde.

## 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 av varandra 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 ligger till grund för värderingen. Vidare ska beslutade relevanta planer och övriga styrdokument om stadsutveckling beaktas vid värderingsförutsättningarna.

Värderingen bör ligga så nära tidpunkten för 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 värden ska ett snittvärde tillämpas. Detta gäller när skillnaden i värde inte överstiger 15 procent. När skillnaden i värde skiljer mer än 15 procent ska ärendet lyftas inom linjen i respektive organisation. Vid fortsatt oenighet ska en tredje värdering göras.

## Fastighetsöverlåtelse initierat av ett bolag

Vid försäljning av fastigheter från bolag ska exploateringsnämnden ges möjlighet att förvärva fastigheten innan försäljningen annonseras på marknaden. Rutinen innebär att bolaget ska skicka en skriftlig förfrågan till exploateringsnämnden om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten. Exploateringsnämnden ska lämna skriftligt besked till bolaget inom 2 månader efter att frågan har inkommit till förvaltningen. Svaret ska lämnas oaktat om exploateringsnämnden bedömer att fastigheten bör förvärvas eller inte. Om det inte framgår av svaret att exploateringsnämnden avser göra affären har bolaget rätt att sälja fastigheten på marknaden. Av beslutsunderlaget till styrelsen i det aktuella bolaget ska det framgå att kommunikation har skett mellan bolaget och fastighetskontoret. När ett bolag, utaför Framtidenkoncernen och GöteborgsLokaler, initierar en försäljning av en fastighet till ett annat bolag inom Stadshuskoncernen är det tillräckligt att exploateringsnämnden i god tid före försäljningen informeras om affären. Säljande bolag är ansvarig för information till exploateringsnämnden.

## **Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Framtiden**

Föreliggande riktlinjer klargör principer för fastighetsöverlåtelse mellan stadens bolag och kommunen i syfte att skapa goda förutsättningar för stadsutveckling. 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 exploateringsnämnden och att exploateringsnämnden ska höras före beslut om förvärv och avyttring av fastigheter. Älvstranden Utveckling AB omfattas därmed på samma sätt som övriga bolag av informationsplikten till exploateringsnämnden.

Bolagen inom Förvaltnings AB Framtiden äger ett stort antal fastigheter som i huvudsak redan är exploaterade för bostadsändamål. Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AB GöteborgsLokaler omfattas inte av riktlinjen om skriftlig förfrågan till exploateringsnämnden om staden har ett intresse av att förvärva den aktuella fastigheten.

## **Fastighetsöverlåtelse initierat av fastighetskontoret**

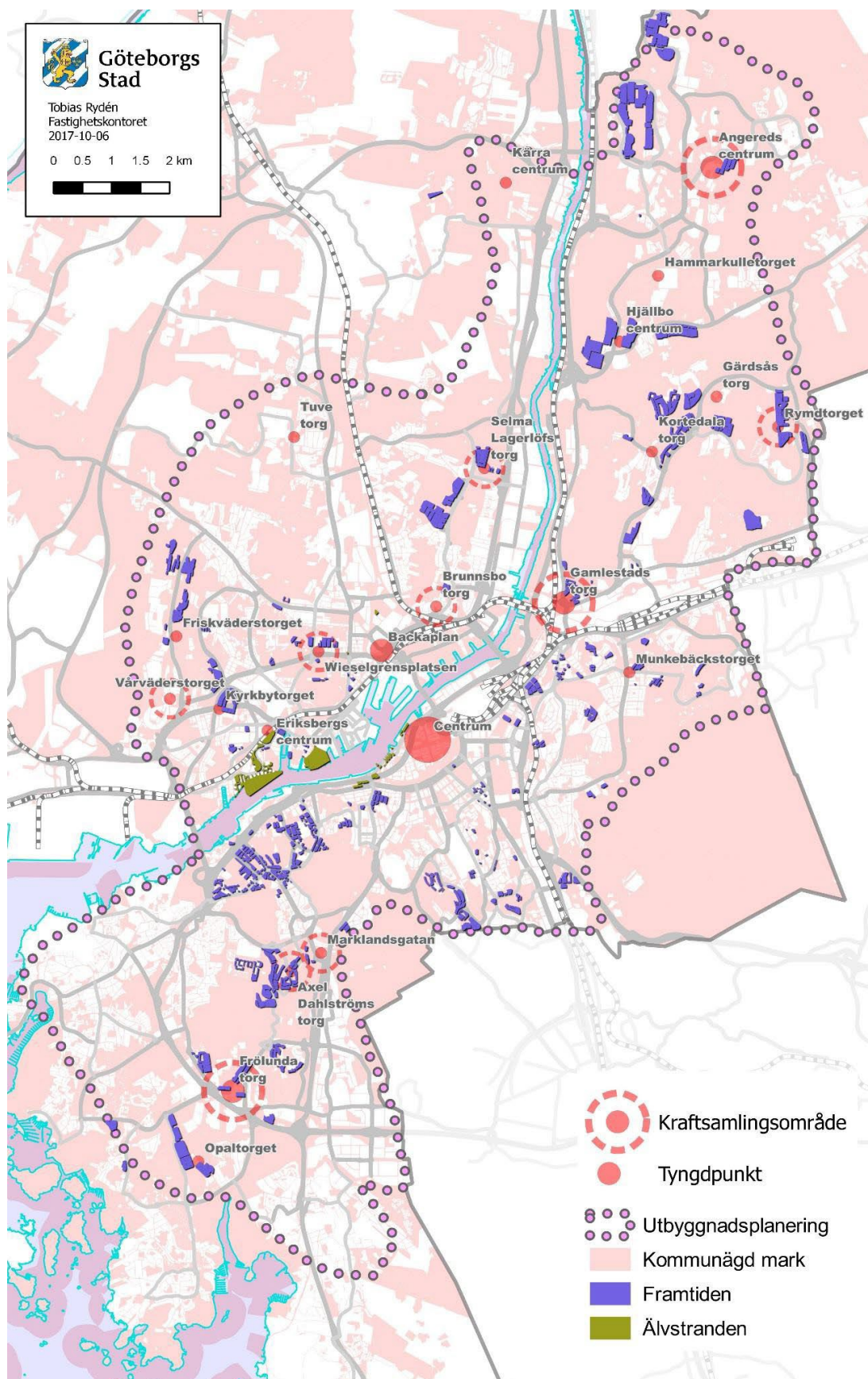
Fastigheter som ägs av bolag och där det bedrivs verksamhet kan det i vissa situationer uppstå målkonflikter mellan å ena sidan stadens exploateringsplaner och å andra sidan ett bolags uppdrag. När en fastighetsöverlåtelse från stadens bolag till kommunen har inverkan på bolagets uppdrag och möjlighet 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 bolagets styrelse behöver värdera. Listan nedan är inte uttömmande och utgör inte en del av värderingsförutsättningarna.

- 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.

## **Ömsesidigt informationsutbyte avseende framtida investerings- och utbyggnadsplaner**

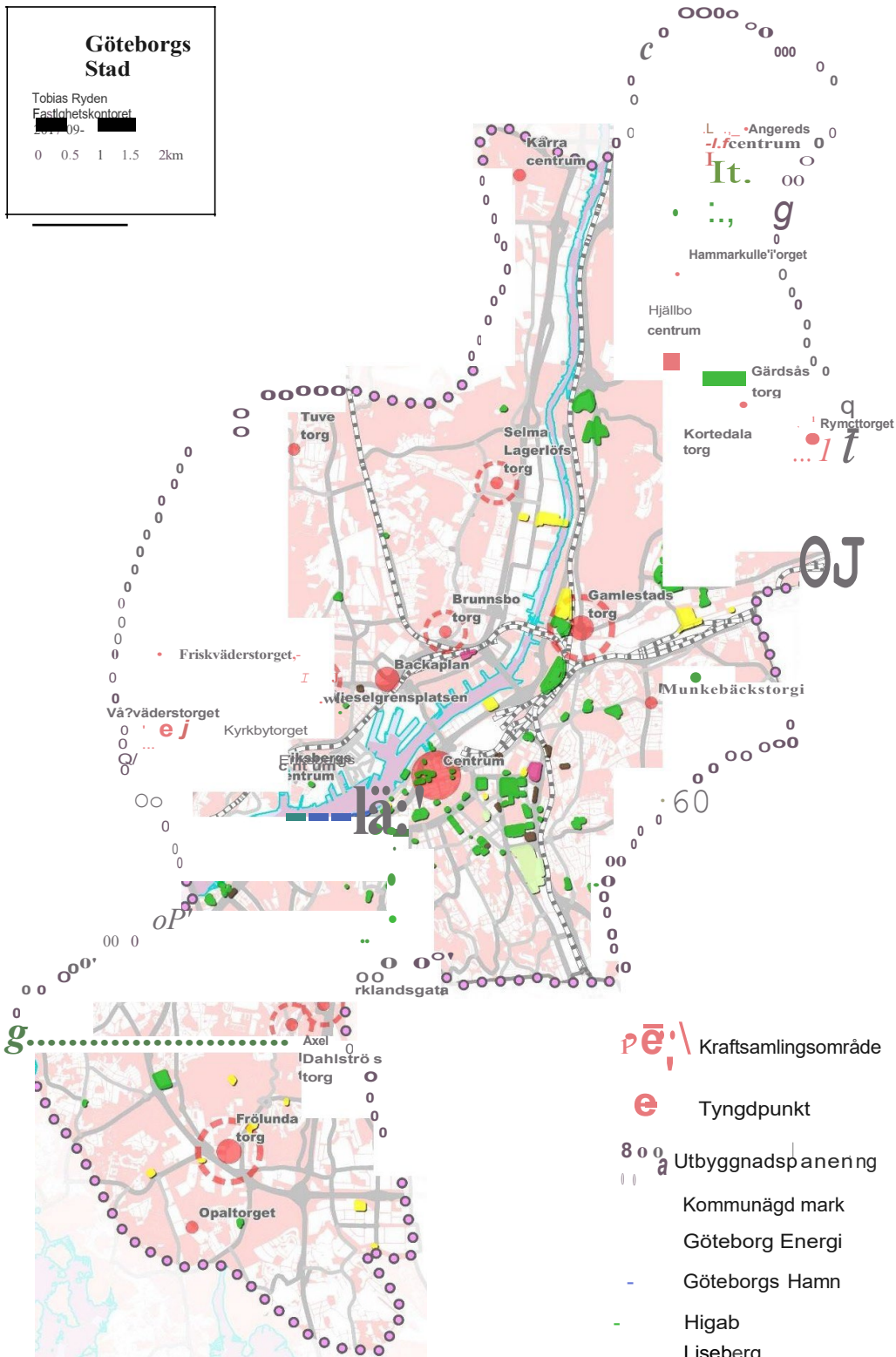
Ett ömsesidigt informationsutbyte ska ske mellan fastighetskontoret och Stadshuskoncernen. Fastighetskontoret behöver ha information om bolagens investeringsplaner och planerade försäljningar av fastigheter. Bolagen behöver å andra sidan ha kännedom om stadens utbyggnadsplaner i syfte att kunna planera sin verksamhet. Därför ska fastighetskontoret och Göteborgs Stadshus AB årligen utbyta information om Stadshuskoncernens samlade långsiktiga investeringsplaner och om stadens framtida utbyggnadsplanering.



# Göteborgs Stad

Tobias Ryden  
Fastighetskontoret

0 0.5 1 1.5 2km



- P Kraftsamlingsområde
- e Tyngdpunkt
- 8 Utbyggnadsplanering
- a Kommunägd mark
- | Göteborg Energi
- Göteborgs Hamn
- Higgab
- Liseberg
- Parkeringsbolaget
- Göteborgs Spårvägar



## Bilaga 2

### Beskrivning av vanligt använda modeller för fastighetsvärdering

#### 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, det vill säga 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 som till 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

