



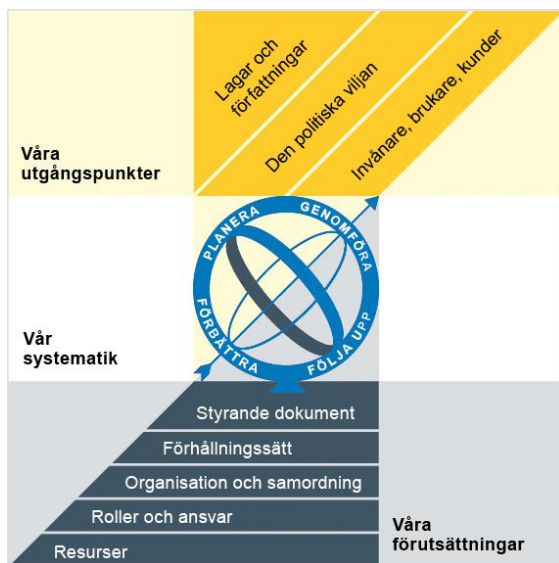
Göteborgs
Stad

Göteborgs Stads riktlinje för överlåtelser av fastigheter och överföring av byggnader och anläggningar

Reglerande styrande dokument

Policy
► Riktlinje
Regel
Anvisning
Rutin

Göteborgs Stads styrsystem



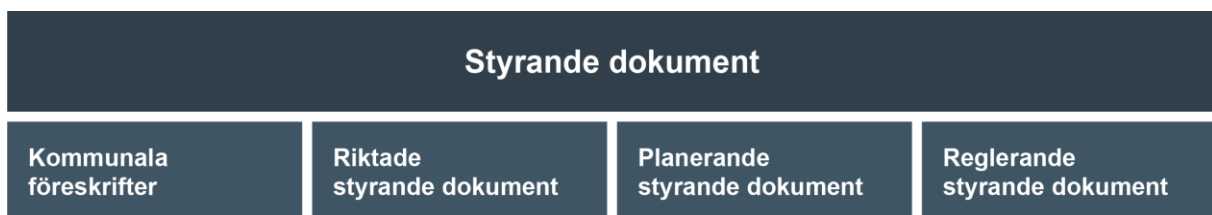
Utgångspunkterna för styringen av Göteborgs Stad är lagar och författningar, den politiska viljan och stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga utgångspunkterna behövs förutsättningar av olika slag. Stadens politiker har möjlighet att genom styrande dokument beskriva hur de vill realisera 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.



Beslutad av:
Kommunfullmäktige

Gäller för:
Nämnder och
bolagsstyrelser

Diarienummer:
SLK-2025-00888

**Datum och paragraf för
beslutet:**
2026-04-23 § 126

Dokumentsort:
Riktlinje

Giltighetstid:
Tills vidare

Senast reviderad:
-

Dokumentansvarig:
Avdelningschef planering
och analys

Innehåll

Inledning	4
Syftet med denna riktlinje	4
Vem omfattas av riktlinjen	4
Bakgrund.....	4
Koppling till andra styrande dokument	4
Vägledning	5
Stödjande dokument	5
Definitioner	5
Riktlinje	6
Överföring mellan nämnder	6
Exploateringsnämndens förköpsrätt.....	6
Fastighetsöverlåtelse initierad av exploateringsnämnden	6
Överlåtelse mellan exploateringsnämnden och bolagsstyrelser.....	7
Överlåtelse mellan bolagsstyrelser	7
Överföring mellan exploateringsnämnden och kretslopp och vattennämnden ..	7

Inledning

Syftet med denna riktlinje

I riktlinjen anges hur överföring av byggnader eller överlåtelse av fastigheter, del av fastighet, byggnader, anläggningar och bostadsrätter inom stadens organisation (nämnder och bolagsstyrelser) ska genomföras. Riktlinjen reglerar också fastighetsöverlåtelse som initieras av exploateringsnämnden samt definierar exploateringsnämndens förköpsrätt samt undantag från densamma. Den övergripande målsättningen är att överföring och överlåtelse ska ske på ett sådant sätt att det skapar den bästa möjliga nyttan för staden som helhet.

Vem omfattas av riktlinjen

Denna riktlinje gäller tills vidare för nämnder och bolagsstyrelser.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2020-12-09 § 1030 att ge stadsledningskontoret i uppdrag att göra en översyn gällande befintlig styrning av stadens lokalförsörjning. Den nya styrningen har anpassats efter med de organisatoriska förändringar som har skett i Göteborgs Stad mellan 2018–2023.

Nedan redovisas kopplingen mellan riktlinjen övriga styrande dokument kopplat till stadens lokalförsörjning.

Styrande dokument	Koppling till denna riktlinje
Göteborgs Stads riktlinje för stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner	I stadens lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner anges kommande lokalbehov vilket kan påverka behovet av överlåtelse.
Göteborgs Stads riktlinje för investering i och inhyring av samt inriktning för äga eller hyra – kommunala verksamhetslokaler	Stadens inriktning för äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler kan påverka behovet av överlåtelse.
Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler	De styrande nyckeltalen definierar stadens ytbehov av kommunalservice vilket kan påverka behovet av överlåtelse.

Vägledning

Vid behov ska stadens nämnder och bolagsstyrelser värdera om kompletterande styrande dokument behöver tas fram inom den egna organisationen i syfte att säkerställa följsamhet gentemot denna riktlinje. Nämnder och bolagsstyrelser ska också värdera om det finns behov av att fastställa gemensamma processer kopplat till överföring och överlåtelser av fastigheter med andra nämnder eller bolagsstyrelser.

Stödjande dokument

Bedömningar inför överföring eller överlåtelser av fastigheter har beröringspunkter med flertalet av stadens styrande dokument. Exempel på dokument som stödjer processen är befolknings- och bostadsprognoser, stadsfastighetsnämndens strategiska fastighetsplanering, stadens lokalförsörjningsplan och nämndernas lokalbehovsplaner, gällande översiktsplan och utbyggnadsplanering, övergripande inriktning samordnad stadsutveckling.

Definitioner

- Överföring av byggnader och anläggningar sker mellan nämnder.
- Överlåtelser av fastigheter sker antingen mellan exploateringsnämnden och bolagsstyrelser eller mellan bolagsstyrelser.
- Med fastighet avses såväl bebyggd (byggnader och anläggningar) som obebyggd mark, fastighet upplåten med tomträtt samt byggnad på ofri grund.
- Med byggnad avses en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.
- Med anläggning avses en fast byggnadskonstruktion på land eller vatten. Exempel på anläggningar är parker, stängsel, hamnar, vägar och broar, pumpstationer och ledningar samt återvinningscentraler. En anläggning tillhör fastigheten där den ligger, om den inte är anlagd på ofri grund. En anläggning kan i detta sammanhang omfatta flera byggnader och dessutom flera fastigheter.
- Objekt används som ett samlingsbegrepp för att benämna samtliga fastighetsdelar.
- Bostadsrätter omfattar endast de bostadsrättsandelar som ägs av Göteborgs Stad.

Riktlinje

Samtliga överföringar och överlåtelse av fastigheter ska ha sin upprinnelse i ett politiskt förankrat beslut antingen i kommunfullmäktige, kommunstyrelsen, nämnd eller bolagsstyrelse. För överföringar och överlåtelse av principiell beskaffenhet eller större vikt krävs beslut eller ställningstagande i kommunfullmäktige.

Överföring mellan nämnder

Överföring mellan nämnder ska ske till bokfört värde och avser endast byggnader och anläggningar. Berörda nämnder ska upprätta en överenskommelse gällande tidpunkten för överföringen samt avlämnande och mottagande nämnds ekonomiska ansvar.

Vid överföring krävs likalydande beslut i berörda nämnder samt att upprättad överenskommelse om tidpunkt och ekonomiskt ansvar biläggs beslutsunderlaget i respektive nämnd.

Exploateringsnämndens förköpsrätt

Innan en fastighetsförsäljning kan genomföras ska alltid exploateringsnämnden beredas möjligheten att förvärva fastigheten.

Förköpsrätten omfattar alla fastighetsförsäljningar som sker inom Göteborgs Stadshus AB koncernen såväl som de försäljningar som sker till externa parter utanför Göteborgs Stad. Förköpsrätten omfattar alla typer av fastighetsaffärer även inbegripet fastigheter paketerade i bolag.

Berörd bolagsstyrelse ansvarar för att säkerställa skriftlig avstämning med exploateringsnämnden som bör svara skyndsamt dock senast inom fyra månader. Om inte exploateringsnämnden ser något behov av att förvärva fastigheten krävs att nämndens svar biläggs beslutsunderlaget till berörd bolagsstyrelse vid en försäljning.

Undantagna från förköpsrätten och skriftlig avstämning med exploateringsnämnden är fastighetsförsäljningar som sker mellan bolagen inom Förvaltnings AB Framtiden och fastighetsförsäljningar i samband med ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter.

I den händelse kommunfullmäktige har gett en bolagsstyrelse i uppdrag avyttra en utpekad fastighet utgår exploateringsnämndens förköpsrätt.

Fastighetsöverlåtelse initierad av exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden har möjlighet att föreslå försäljning av bolagsstyrelsers fastigheter till exploateringsnämnden i de fall det bedöms vara fördelaktigt för stadens stadsutveckling. Förslaget ska ställas skriftligen till berörd bolagsstyrelse som ska värdera förfrågan med utgångspunkt i gällande ägardirektiv. För överlåtelse krävs samtycke i berörd bolagsstyrelse.

Överlåtelser mellan exploateringsnämnden och bolagsstyrelser

Om byggnad eller anläggning ägs av en annan nämnd måste den först överföras till exploateringsnämnden innan fastigheten kan överlåtas till avsedd bolagsstyrelse.

Värdering inför överlåtelser av fastigheter ska ske i enlighet med gällande skattelagstiftning och överlåtelserna ska ske till så låg transaktionskostnad som lagstiftningen medger. Värderingsförutsättningar skall tas fram av parterna gemensamt. Värdering ska genomföras av exploateringsnämndens auktoriserade värderare, eller den nämnden utser och vid behov av ytterligare ett värderingsinstitut. Värderingen bör ligga så nära tidpunkten för transaktionen som möjligt.

I den händelse exploateringsnämndens värderare och det externa värderingsinstitutet kommer 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.

Berörd bolagsstyrelse och exploateringsnämnden ska upprätta ett överlåtelseavtal som reglerar tidpunkten för överlåtelserna samt parternas ekonomiska ansvar. För överlåtelse krävs likalydande beslut i berörd bolagsstyrelse och exploateringsnämnden. För överlåtelse krävs samtycke mellan parterna.

Överlåtelser mellan bolagsstyrelser

Innan en fastighetsförsäljning kan genomföras ska alltid exploateringsnämnden beredas möjligheten att förvärva fastigheten. Undantagna från förköpsrätten och skriftlig avstämning med exploateringsnämnden är överlåtelser som sker mellan bolagen inom Förvaltnings AB Framtiden.

Utgångspunkten är överlåtelserna ska innebära en neutral värdeöverföring mellan bolagen inom koncernen. Värdering inför överlåtelse av fastigheter ska ske i enlighet med gällande skattelagstiftning och överlåtelserna ska ske till så låg transaktionskostnad som lagstiftningen medger. Värdering ska genomföras av oberoende värderingsinstitut. Värderingen bör ligga så nära tidpunkten för transaktionen som möjligt.

Om ett bolag till mer än 90 procent ägs direkt eller indirekt av Stadshuset AB föreligger avdragsrätt för koncembidrag. Överlåtelser mellan dessa bolag bör därför ske till skattemässigt restvärde och eventuell skillnad i förhållande till marknadspris kompenseras i anslutning till bokslutsdispositioner inom Stadshusetkoncernen.

Berörda bolagsstyrelser ska upprätta ett överlåtelseavtal som reglerar tidpunkten för överlåtelserna samt parternas ekonomiska ansvar. För överlåtelse krävs likalydande beslut i berörda bolagsstyrelser.

Överföring mellan exploateringsnämnden och kretslopp och vattennämnden

Fastigheter och mark som nyttjas för VA-kollektivets anläggningar, så som vattenverk,

pumpstationer, vattenreservoarer etcetera ska bokföringsmässigt hanteras som en tillgång inom VA-kollektivet. Därav följer även att eventuell markvärdesutveckling i förhållande till bokförda värden vid överföring eller försäljning ska tillfalla VA-kollektivet.

Överföring mellan exploateringsnämnden och kretslopp och vattennämndens ska ske till marknadsmässigt värde. Värdering inför överlåtelser av fastigheter ska ske till så låga transaktionskostnader som lagstiftningen medger och hanteras i enlighet med god redovisningssed.

Värderingsförutsättningar skall tas fram av parterna gemensamt. Värdering ska genomföras av exploateringsnämndens auktoriserade värderare, eller den nämnden utser och vid behov av ytterligare ett värderingsinstitut. Värderingen bör ligga så nära tidpunkten för transaktionen som möjligt.

Vid överföring krävs likalydande beslut i berörda nämnder samt att upprättad överenskommelse om tidpunkt och ekonomiskt ansvar biläggs beslutsunderlaget i respektive nämnd.