

Handläggare
Erik Einarsson
08-508 87 668**Till**
Exploateringsnämnden
2025-08-21

Förnyad tomträttsupplåtelse av fastigheten Konserthuset 2 i Stockholms kommun

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del att upplåtelse av tomträtt av fastigheten Konserthuset 2 till Stockholms konserthusstiftelse sker i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att avgäldsperioderna bestäms till 50 år vid upplåtelse av tomträtt till stiftelsen.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontorets förvaltningschef i uppdrag att teckna tomträttsavtal i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande under förutsättning att kommunfullmäktige godkänt beslutspunkt 1.

Thomas Andersson
FörvaltningschefSusanne Bengtsson
AvdelningschefCharlotte Gerger
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Mark, värdering och juridikFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 68
Växel 08-508 276 00
erik.einarsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Fastigheten Konserthuset 2, som är belägen på Hötorget 8 i centrala Stockholm, har sedan 1923 varit upplåten med tomträtt till Stockholm konserthusstiftelse för konsert- och orkesterverksamhet. Tomträtten uppläts med tillämpning av äldre tomträttslagstiftning vilket bl.a. innebar att upplåtelsen var tidsbegränsad och att parterna behöver träffa ett nytt avtal vid avtalstidens utgång, ett s.k. förnyelseavtal. Inför att det gamla tomträttsavtalet skulle löpa ut har diskussioner förts med Stockholm konserthusstiftelse om hur det gamla tomträttsavtalet ska tolkas utifrån nu gällande lagstiftning och vilka villkor som ska gälla framgent. Detta med hänsyn till de särskilda villkor som gällde enligt det gamla tomträttsavtalet beträffande fortsatt upplåtelse och syftet med upplåtelsen. Staden och stiftelsen har nu kommit överens om nya villkor anpassade efter dagens lagstiftning och krav. Mot bakgrund av syftet med den ursprungliga upplåtelsen och att stiftelsens särskilda verksamhet och finansiering förutsätter att deras kostnader är förutsägbara på lång sikt föreslås en avgäldsperiod som är längre än vad som följer av stadens gällande huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden och kommunfullmäktige godkänner att avgäldsperioderna bestäms till 50 år vid upplåtelse av tomträtt till stiftelsen. I övrigt ska förutsättningar och villkor bestämmas i enlighet med gällande huvudgrunder och avgälden ska godkännas av exploateringskontorets expertråd.

Bakgrund

Den ursprungliga tomträttsupplåtelsen gjordes i början av 1900-talet till stiftelsen Stockholms konserthus för att tillgodose lokalbehovet för den symfoniska musiken i Stockholm. Stiftelsen, som var en sammanslutning, tillkommen för att förverkliga konstnärliga och kulturella syften, har bl.a. till ändamål att driva en aktiv musikverksamhet genom att äga och förvalta Konserthuset, ge konserter samt för nämnda ändamål upprätthålla och underhålla en fast orkester i Stockholm. Stiftelsen sammanslogs sedermera med Stockholms Konsertförening till Stockholms konserthusstiftelse. Byggnationen finansierades genom donationer. Staden bidrog till uppförandet av Konserthuset bl.a. genom att i det närmaste vederlagsfritt tillhandahålla den tomt som Konserthuset kom att byggas på med tomträtt i enlighet med stadsfullmäktiges beslut den 17 december 1918, den 19 mars 1923 och den 1 april 1924.

För att möjliggöra stadens upplåtelse av tomträtt förutsattes även en överlåtelse av fastigheten nr 9 i kvarteret Hästhuvudet till Staden. I april 1926 invigdes Konserthuset.

Tomträttsavtalet

Enligt tomträttsavtalets villkor var syftet med upplåtelsen av marken att Stockholms konserthusstiftelse skulle uppföra ett konserthus på tomten för att bedriva konsertverksamhet i byggnaden. Parterna var vidare överens om att om den musikaliska verksamheten fick förhinder så skulle byggnaden på tomten i stället användas för annat kulturellt ändamål som stadsfullmäktige fick bestämma. Tomträttsavtalet, som tecknades 10 juli 1925, upprättades med utgångspunkt i då gällande lagstiftning (1907 års nyttjanderättslag) varför det var tidsbestämt och gällde med en upplåtelseid om 100 år, till och med den 30 september 2023. Enligt det äldre tomträttsavtalet (§ 4) skulle, om Stockholms konserthusstiftelse fortfarande bedrev konsertverksamheten i byggnaden på fastigheten, vid upplåtelseidens utgång och om stiftelsen så önskade, Stockholms konserthusstiftelse få förlängt avtal vid upplåtelseidens utgång, till oförändrade villkor.

Stockholms konserthusstiftelse bedriver idag fortfarande konsertverksamhet i merparten av byggnaden med tillhörande stödfunktioner så som teknikrum, kontor, biljettförsäljning och pausservering. Då det äldre tomträttsavtalet har upphört att gälla och lagstiftningen gällande tomträtt har förändrats så anser staden att en förlängning på de villkor som angetts i det äldre tomträttsavtalet inte är möjlig. Parterna har istället förhandlat om en ny upplåtelse för stiftelsens verksamhet enligt nu gällande lagstiftning.

Verksamhet och finansiering

Konsertverksamheten genererar årligen stora underskott och finansieras huvudsakligen genom bidrag. Att höja biljettpiserna i större omfattning har inte varit ett alternativ med tanke på verksamhetens grundfilosofi med konserthusets verksamhet där priset inte får bli en alltför avgörande aspekt för möjligheten att besöka ett evenemang. Med tanke på hur stiftelsens verksamhet är finansierad så finns stora fördelar med att kunna budgetera och bedöma kostnaderna på lång sikt för att säkra sin framtida drift. Stiftelsen har framfört ett starkt önskemål om långa avgäldsperioder.

Avgäldsperiodernas längd

Enligt exploateringskontorets gällande delegationsordning äger kontoret rätt att på delegation träffa nya tomträttsavtal i samband med att äldre tomträtt upphör under förutsättning att detta sker i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder och riktlinjer. Även exploateringsnämndens befogenhet att upplåta tomträtt är på motsvarande sätt begränsad genom av kommunfullmäktige beslutat reglemente gällande nämndens verksamhet.

Enligt av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet på tomträtter upplåtna av Stockholms stad ska avgäldsperioderna bestämmas till tio år och undantagsvis till en längre period om 20 år, om skäl föreligger. Andra undantag kräver fullmäktiges godkännande.

Exploateringskontorets bedömning

Exploateringskontoret och Stockholms konserthusstiftelse har, med sina respektive juridiska biträden, tillsammans analyserat bestämmelserna i stiftelsens tomträttsavtal. Villkoren anger bl.a. att ett nytt avtal ska träffas på samma villkor vid det äldre tomträttsavtalets utgång, om Stockholms Konserthusstiftelse fortfarande bedrev konsertverksamheten i byggnaden på fastigheten, om stiftelsen så önskade. Detta skulle dock enligt kontorets bedömning leda till en avtalsreglering som inte är förenlig med nuvarande tomträttslagstiftning. Staden har även att förhålla sig till den tillämpning av tomträttsinstitutet som staden har bestämt ska gälla för förnyade upplåtelser.

Exploateringskontoret och Stockholms Konserthusstiftelse har gjort olika tolkningar av huruvida bestämmelserna i det äldre tomträttsavtalet äger juridisk giltighet för ny eller fortsatt upplåtelse. För att undvika att hamna i ett rättsligt osäkert läge som kan kräva domstolsprövning så har staden och stiftelsen enats om att en ny upplåtelse bör ske med villkor anpassade efter dagens lagstiftning och krav men att avgäldsperioderna ska bestämmas till 50 år. Övriga villkor kopplade till den förnyade upplåtelsen ska hanteras enligt stadens huvudgrunder. Det innebär bl.a. att uppsägningsperioderna ska bestämmas enligt stadens gällande riktlinjer vid förnyade upplåtelse om 60 år med efterföljande 40 år plus 40 år och att avgälden ska godkännas av exploateringskontorets expertråd. Utöver de särskilda förutsättningar som i detta fall följer av det äldre tomträttsavtalet,

har kontoret vid sitt ställningstagande även beaktat stiftelsens behov av att kunna budgetera och bedöma kostnaderna på lång sikt för att säkra sin framtida drift och de utmaningar som följer av verksamhetens finansiering.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden och vidare kommunfullmäktige godkänner att upplåtelse av tomträtt av fastigheten Konserthuset 2 sker i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att avgäldsperioderna bestäms till 50 år vid upplåtelse av tomträtt till stiftelsen.

Vidare föreslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden ger exploateringskontorets förvaltningschef i uppdrag att teckna tomträttsavtal i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande under förutsättning att kommunfullmäktige godkännt avgäldsperioden.

Slut