



Handläggare: Björn Köhlmark  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 263 48  
bjorn.kohlmark@gfk.stockholm.se

2004-08-23

Dnr: 04-413-2655

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Förvärv av tomträtten till fastigheten Södre Torn 1 på Södermalm**

#### **FÖRSLAG TILL BES LUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del aktieöverlåtelseavtal innebärande förvärv av aktierna i Fastighets AB Runda Huset som innehar tomträtten till fastigheten Södre Torn 1.
2. Nämnden underställer kommunfullmäktige beslutet för godkännande senast den 30 december 2004.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

#### **SAMMANFATTNING**

Fastigheten Södre Torn 1 inom Slussenområdet är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Runda Huset. Bolaget ägs av Birka Cruises AB som har sitt kontor i byggnaden på fastigheten. Birka Cruises AB kommer under våren 2005 att flytta till nya lokaler i Stadsgårdshamnen. Byggnaden innehåller förutom kontor om 875 kvm lokalarea även bingolokal, lager m m om 737 kvm lokalarea. Tomträtsavgälden uppgår till 18.200 kronor per år till 2028. Staden har erbjudits att förvärva tomträtten.

Förslag till aktieöverlåtelseavtal har upprättats varigenom ett av staden ägt bolag förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset för 30.100.000 kronor. Tillträde skall ske senast den 30 december 2004. Avtalet är villkorat av att senast den 30 december 2004 kommunfullmäktige och styrelsen för Birka Cruises AB har godkänt avtalet samt att ett hyresavtal träffats med Birka Cruises AB.

Anläggningarna för trafik m m inom Slussenområdet är i dåligt skick. Rivning av anläggningar och bebyggelse inom området måste ske innan en förnyelse kan komma till stånd. I samband härmed måste en uttagsskatt erläggas vilken uppgår till 28 procent av skillnaden mellan tomträttens värde vid rivningstillfället och det bokförda värdet som är 5.950.000 kronor. Den totala kostnaden för förvärvet blir alltså summan av köpeskillingen som erläggs nu och uttagsskatten.

Kontoret, som anser att det är fördelaktigt att nu förvärva den aktuella byggnaden inför kommande arbeten, föreslår att nämnden beslutar godkänna överlåtelsen och underställa kommunfullmäktige beslutet för godkännande.

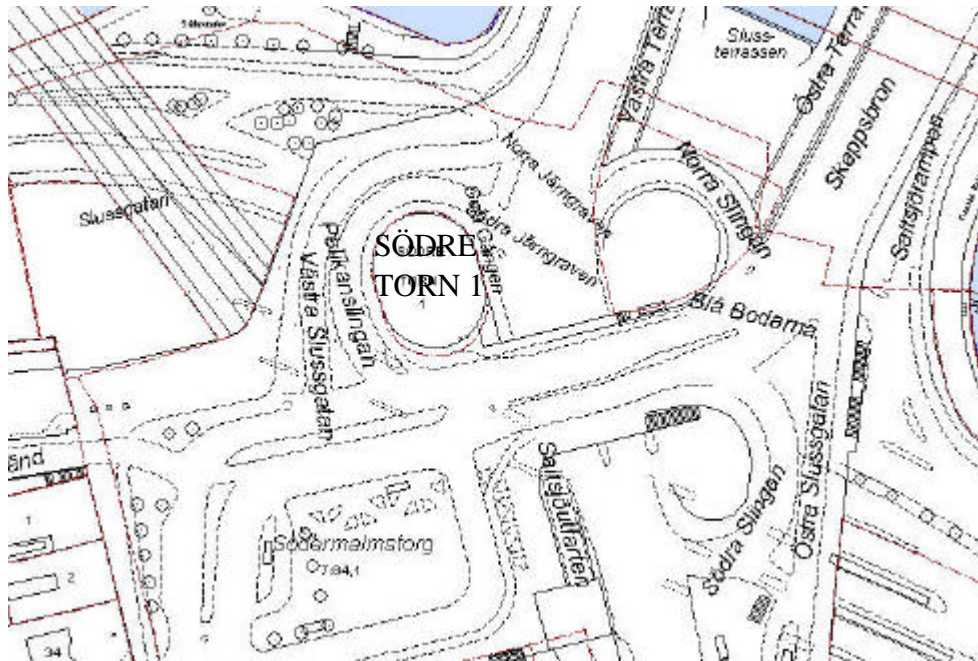
## UTLÅTANDE

### **Bakgrund**

Birka Cruises AB har som innehavare av tomträtten till fastigheten Södra Torn 1 vid Slussen kontaktat gatu- och fastighetskontoret för diskussion om överlåtelse av tomträtten till staden. Bolaget har sitt kontor i byggnaden på fastigheten. Kontakten föranleddes av att Stockholms Hamn AB planerade en tillbyggnad av Birkaterminalen i Stadsgårdshamnen. Enligt överenskommelse med Stockholms Hamn AB skall Birka Cruises AB flytta sitt kontor till den nya byggnaden. Arbetena med tillbyggnaden pågår och beräknas vara klara runt den 1 mars 2005.

Förhandlingarna mellan Birka Cruises AB och kontoret syftade inledningsvis till att kommunen skulle förvärva byggnaden på fastigheten och att tomträtten skulle dödas. Under senhösten 2003 genomförde emellertid Birka en överlåtelse av tomträtten till ett helägt dotterbolag och önskade därefter att staden skulle förvärva aktierna i dotterbolaget, vars tillgångar utgörs av den aktuella tomträtten. De fortsatta överläggningarna har nu resulterat i ett förslag till aktieöverlåtelseavtal.

Fastigheten Södra Torn 1 är belägen inom Slussenområdet. Byggnaden på fastigheten innehåller kontor om 875 kvm lokalarea (LOA) och bingolokal, lager m m om 737 kvm LOA. Taxeringsvärdet är 22.509.000 kr varav markvärde 17.800.000 kr (taxeringsår 2004). Tomträttsavgälden är 18.200 kronor per år till den 1 juli 2028.



### Förslag till aktieöverlåtelseavtal

Parterna har upprättat förslag till aktieöverlåtelseavtal, bilaga 1. Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- Ett av staden ägt bolag förvärvar från Birka Cruises AB samtliga aktier i Fastighets AB Runda Huset för en köpeskilling om 30.100.000 kronor som erläggs kontant på tillträdesdagen.
- Tillträdesdag är den 30 december 2004 eller den tidigare dag varom parterna kan komma överens förutsatt att samtliga villkor i avtalet är uppfyllda.
- Avtalet är villkorat av att
  - a) kommunfullmäktige senast den 30 december 2004 godkänner avtalet genom beslut som senare vinner lag kraft
  - b) hyresavtal träffas mellan Fastighets AB Runda Huset och Birka Cruises AB senast den 30 december 2004 med verkan från och med tillträdesdagen
  - c) styrelsen för Birka Cruises AB godkänner avtalet senast den 30 december 2004.

Avtalet innehåller i övrigt sedvanliga bestämmelser avseende säljarens garantier och åtaganden, friskrivning avseende fel och brister i tomträtten m m.

Hyresavtalet med Birka Cruises AB enligt stycke b) ovan förädlades av att inflyttning i de nya lokalerna i Stadsgårdshamnen beräknas ske omkring den

1 mars 2005. Avtal måste därför träffas för perioden från tillträdesdagen till dess avflyttning sker.

Expertrådet har godkänt ärendet den 9 augusti 2004. Kontorets promemoria till expertrådet har diarienummer 2002-4131-3646.

### **Konsekvenser**

När trafikanläggningen inom Slussenområdet skall förnyas måste den befintliga byggnaden inom fastigheten Södra Torn 1 rivas. I samband därmed måste en uttagsskatt erläggas. Denna uppgår till 28 procent av skillnaden mellan tomträttens värde vid rivningstillfället och det bokförda värdet som är 5.950.000 kronor.

Den totala kostnaden för stadens förvärv blir alltså summan av den köpeskilling som erläggas nu och den kommande uttagsskatten. I dag skulle den totala kostnaden bli ca 37.000.000 kronor. Det är dock troligt att en rivning av byggnaden dröjer flera år och att därmed även uttagsbeskattningen dröjer. Värdet av tomträtten vid rivningstillfället bör komma att vara lägre än idag och därmed skulle även uttagsskatten bli lägre.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Anläggningarna för trafik m m inom Slussenområdet är nedslitna och i dåligt skick. Rivning av anläggningarna och övrig bebyggelse är nödvändig. Därefter kommer antingen den nuvarande anläggningen att i huvudsak återskapas eller ett helt nytt Slussenområde att uppföras. Gatu- och fastighetskontoret planerar att vid nämndens sammanträde den 21 september 2004 redovisa resultatet av den arkitektävling avseende omdaning av området som staden inbjudit till.

Kontoret anser det vara en fördel att på ett tidigt stadium ha kontrollen över den aktuella byggnaden mitt i Slussenkomplexet när kommande arbeten skall genomföras. Erforderliga uppsägningar av hyresrätter kan t ex göras i rätt tid. Vidare skulle så småningom de befintliga lokalerna, i varje fall under viss tid, kunna nyttjas som projektkontor.

Kan frivillig överenskommelse om förvärv av tomträtten inte träffas återstår expropriation då tomträtten löper ut först år 2028. Detta förfarande är tidsödande och innehåller en osäkerhet avseende expropriationsersättningen, vilken kan komma att bli högre än den totala kostnaden som redovisats i detta utlåtande.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtal har upprättats av stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Kontoret anser att den föreslagna uppgörelsen om förvärv av Fastighets AB Runda Huset för 30.100.000 kronor plus framtida uttagsskatt när byggnaden rivs är godtagbar för staden.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår mot bakgrund av vad som redovisats ovan att gatu- och fastighetsnämnden beslutar godkänna upprättat förslag till aktieöverlåtelseavtal och att nämnden underställer kommunfullmäktige beslutet för godkännande.

**SLUT**