



Handläggare: Alvin Törnblom
Fastighetsförvaltningen
AO Egendom
Tel: 508 264 19
alvin.tornblom@gfk.stockholm.se

2001-02-23

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Inriktningsbeslut om bolagisering av Affärsområde Egendom på Fastighetsförvaltningen och hantering av stadens mark utanför stadsgränsen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner inriktningsbeslut om bolagisering av Affärsområde Egendom enligt i utlåtandet angivna riktlinjer.

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Ärendet avser inriktningsbeslut om bolagisering av Affärsområde Egendom enligt vissa riktlinjer. Affärsområdet, som förvaltar stadens fastigheter i andra kommuner (totalt ca 24.000 ha, bokfört värde 444 Mkr), föreslås ombildas till ett av staden helägt aktiebolag (AB Egendom), med syfte att underlätta vidareförsäljning av AB Egendom till lämplig köpare.

Intresset är stort för stadens mark. Bl a vill det statliga skogsbolaget Sveaskog förvärva i princip all mark. Flera privata intressenter vill köpa all mark. Stockholms stift, vissa kommuner (Vallentuna, Nacka, Tyresö, Huddinge, Salem samt Nynäshamn), Länsstyrelsen samt SMÅA AB vill köpa mindre delar av fastighetsbeståndet.

Riktlinjerna är bl a följande. Kommunerna ges möjlighet till köp och kan även tillsammans med arrendatorerna utnyttja sin förköpsrätt. Eventuell försäljning till Stockholms stift, SMÅA AB, Länsstyrelsen samt till andra för staden viktiga intressenter avses ske i anslutning till bolagiseringen. Huvudprincipen är att övriga av affärsområdet förvaltade fastigheter bör tillföras AB Egendom, så långt detta är juridiskt möjligt och ekonomiska eller andra skäl ej talar emot. Personalen skall erbjudas anställning i AB Egendom enligt gällande avtal och regler.

Bolagiseringsarbetet sker i samråd med bl a juridiska avdelningen, varefter genomförandet av bolagiseringen (bolagsordning och fastighetsförteckning mm) avses underställas gatu- och fastighetsnämnden samt kommunfullmäktige för godkännande. Vidareförsäljningen av AB Egendom till lämplig köpare avses slutligen underställas gatu- och fastighetsnämnden respektive kommunfullmäktige för godkännande, med inriktning härpå senast den 1 januari respektive 1 maj 2002.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Staden fastighetsinnehav i andra kommuner uppgår för närvarande till ca 24.000 ha, fördelat på ca 15.900 ha produktiv skog, 4.500 ha åker och inägor samt ca 3.600 ha övrigt. Det totala bokförda värdet uppgår till ca 444 Mkr, varav 391 Mkr för marken samt 53 Mkr för byggnaderna. I stort sett samtliga fastigheter ligger i Stockholms län (karta bilaga 1). Fastigheterna förvaltas av Affärsområde Egendom (AO Egendom) vid Fastighetsförvaltningen.

Stadens försäljningsstrategi

I gatu- och fastighetsnämndens beslut den 2 november 1999 om försäljningspolicy anges bl a följande: ”Det finns för staden inget egenvärde i att äga fastigheter och mark. Stadens innehav av mark och byggnader bör därför kraftigt begränsas. Endast sådana fastigheter, vilka oundgängligen måste ägas av staden för att stadens verksamheter ska kunna fungera, skall behållas i stadens ägo. Till sådana verksamheter räknas också stockholmarnas behov av rekreation och tillgången till friluftsområden, och försäljning sker med hänsyn till grönsstruktur och biologisk mångfald. I övrigt ska inte nå gra speciella regler för lantegendomar gälla. Hänsyn ska också tas till fastigheternas allmänna kulturvärden”.

I enlighet med nämndens beslut har försäljning skett dels genom riktad sådan till hyresgäster, arrendatorer, kommuner m fl dels genom anbudsförfarande. Exempel på större försäljningar är Djursnäs- och Skärlinge-egendomen i Nynäshamns kommun om ca 1.200 respektive 500 ha, vilka sålts genom hembud respektive anbud år 2000 respektive 2001 för 52,8 respektive 19 Mkr.

Intressenter

Stadens fastigheter i grannkommunerna är attraktiva för många intressenter, varav nedan redovisas några av speciellt intresse för staden.

1. Det statliga bolaget Sveaskog är intressent till i princip hela stadens fastighetsinnehav.
2. Det finns flera privata intressenter som har visat motsvarande intresse.
3. Kommunerna. Med anledning av Sveaskogs intresseanmälan har kontoret i brev den 6.10-2000 frågat 11 kommuner i Stockholms län om intresse finns för stadens mark. Sammanställning av svaren framgår av PM, bilaga 2. Sammanlagt har hittills 6 kommuner (Vallentuna, Nacka, Tyresö, Huddinge, Salem samt Nynäshamn) anmält intresse för totalt ca 1.800 ha, varav Vallentuna och Huddinge vill köpa mest, 801 ha respektive 740 ha. Ingen av kommunerna har angivit någon prisindikation.
4. Kyrkan, dvs Egendomsnämnden i Stockholms stift, har anmält intresse av att förvärva en del av stadens mark.
5. Länsstyrelsen i Stockholms län har anmält intresse av att köpa 3 mindre markområden om sammanlagt ca 85 ha för att inrätta naturreservat.
6. SMÅA AB har anmält intresse av att förvärva vissa markområden. SMÅA AB har också vissa rättigheter att köpa enligt överenskommelse om markanvisning med staden, som godkändes av gatu- och fastighetsnämnden den 7.3-2000 (överenskommelse bilaga 3).

Kontorets förslag om inriktningsbeslut för bolagisering

Med hänvisning till gatu- och fastighetsnämndens beslut om försäljningspolicy och det stora intresset för stadens mark i andra kommuner anser kontoret att AO Egendom bör bolagiseras, för att senare försäljas. Härigenom kan förköpsärenden och eventuell andra försäljningar hanteras enklare i en situation då staden är både säljare och köpare, varefter det av staden ägda bolaget kan säljas vidare utan förköpsprövning. Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden godkänner inriktningsbeslut om bolagisering enligt i huvudsak följande riktlinjer:

1. AO Egendom skall ombildas till av staden helägt aktiebolag, här kallat AB Egendom, med syftet att underlätta försäljning av AB Egendom till lämplig köpare.
2. Som huvudprincip bör gälla att samtliga fastigheter som AO Egendom förvaltar utanför stadens gränser bör tillföras AB Egendom, så långt detta är juridiskt möjligt och ekonomiska eller andra skäl ej talar emot.
3. Kommunerna ges möjlighet till köp och har liksom arrendatorerna i viss utsträckning även möjlighet att utnyttja sin förköpsrätt och kommunerna och arrendatorerna kommer att erbjudas den möjligheten vid överlåtelsen av berörda fastigheter till AB Egendom.

Eventuell försäljning till Kyrkan (Egendomsnämnden i Stockholms stift), Länsstyrelsen, SMÅA AB samt andra för staden viktiga intressenter avses ske i anslutning till bolagsbildningen.

4. Genomförandet av bolagiseringen (dvs förteckning över fastigheter som tillförs AB Egendom, bolagsordning mm) avses underställas gatu- och fastighetsnämnden samt kommunfullmäktige för godkännande så snart arbetet med bolagiseringen är färdigt.
5. Försäljningen av AB Egendom skall ske utifrån affärsmässiga grunder och skall underställas gatu- och fastighetsnämnden respektive kommunfullmäktige för godkännande, med inriktning härpå senast den 1 januari 2002 respektive den 1 maj 2002.
6. Personalen skall erbjudas anställning i det nya bolaget enligt gällande avtal och regler.

Forsatt arbete

Kontoret vill slutligen understryka att det fortsatta arbetet med bolagiseringen kommer att ske i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning, samt med andra berörda parter. Gårdsarrendatorers inskrivna intresseanmälan enligt lagen om arrendatorers förköpsrätt hanteras i anslutning till bolagiseringen.

SLUT