

Utlåtande 2002:64 RIII (Dnr 698/02)

Försäljning av fastigheterna Landbyska Verket 4 och 11 på Östermalm

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Försäljning av fastigheten Landbyska Verket 4 till köpeskillingen
75 mnkr samt försäljningen av fastigheten Landbyska Verket 11
till köpeskillingen 110 mnkr, enligt respektive köpeavtal,
godkänns. Köpare är Norges Hus AB.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Gatu- och fastighetsnämnden har den 19 februari 2002 beslutat att godkänna de aktuella avtalen, *bilagorna 1 och 2*, och begärt kommunfullmäktiges godkännande. Den överenskomna köpeskillingen för Landbyska Verket 4 och 11 har den 18 februari 2002 godkänts av gatu- och fastighetsnämndens expertråd. Köparen är Norges Hus AB.

Remiss

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontoret anser att villkoren för de redovisade försäljningarna är bra för staden och kan därför godkännas.

Mina synpunkter

Köparen, Norges Hus AB, bildades 1996 i syfte att främja norskt näringsliv och norsk kultur i Sverige. Norges Hus AB är den nuvarande hyresgästen och förhyr samtliga kontor på Birger Jarlsgatan 26 samt en halv våning på Birger Jarlsgatan 24. De har sedan flera år framfört önskemål om att hyra mer kontor på Birger Jarlsgatan 24, liksom framfört önskemål om att få förvärva fastigheterna.

Köparen förbinder sig att dels följa skyddsföreskrifter som Stockholms stadsmuseum skall upprätta för fastigheten, dels acceptera en eventuell byggnadsminnesförklaring och dels bekosta stadsmuseets arbete avseende byggnadshistorisk inventering.

Jag anser det därför mycket lämpligt att staden säljer fastigheterna till Norges Hus AB och föreslår att försäljningen av fastigheterna godkänns.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Försäljning av fastigheten Landbyska Verket 4 till köpeskillingen 75 mnkr samt försäljningen av fastigheten Landbyska Verket 11 till köpeskillingen 110 mnkr, enligt respektive köpeavtal, godkänns. Köpare är Norges Hus AB.

Stockholm den 14 maj 2002

På kommunstyrelsens vägnar:
CARL CEDERSCHIÖLD

Sten Nordin

Jan Hult

Reservation anfördes av *Ann-Marie Strömberg* och *Claes-Göran Jacobson* (båda v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå försäljningsavtalet för Landbyska Verket 4 och Landbyska Verket 11
2. anföra följande.

Fastigheterna skall inte säljas. Staden har legitima skäl att fortfarande kunna agera som ägare på en fluktuerande fastighetsmarknad. Framtida behov är också svåra att förutse. De aktuella fastigheterna innehåller högsta möjliga skyddsvärde enligt stadsmuseets klassificering, vilket är skäl nog att bevara fastigheterna i stadens ägo.

Reservation anfördes av *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. inte sälja fastigheterna
2. i övrigt anförda följande:

De fastigheter som staden äger inom kommungränsen är en förutsättning för att staden ska kunna driva en aktiv markpolitik. Stadens tomträttsfastigheter utgör också ett pålitligt ekonomiskt tillskott till budgeten. Fastigheterna ska därför inte säljas utan staden ska upplåta dem med tomträtt.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden har den 19 februari 2002 beslutat att godkänna de aktuella avtalen, *bilagorna 1 och 2*, och begärt kommunfullmäktiges godkännande. Den överenskomna köpeskillingen för Landbyska Verket 4 och 11 har den 18 februari 2002 godkänts av gatu- och fastighetsnämndens expertråd. Köparen är Norges Hus AB.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 19 februari 2002 i enlighet med tjänsteutlåtandet, enligt följande.

- 1 Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del försäljning av fastigheterna Landbyska Verket 4 och Landbyska Verket 11 för en köpeskillning om 75.000.000 kronor respektive 110.000.000 kronor.
- 2 Nämnden hemställer om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningarna till ovan nämnda belopp.
- 3 Nämnden uppdrar till kontoret att, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, genomföra försäljningarna till Norges Hus AB enligt till utlåtandet bilagda köpekontrakt.
- 4 Nämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättaren *Torsten Sandgren* (v) enligt följande.

Att avslå försäljningsavtalet för Landbyska verket 4 och Landbyska verket 11 att anföras följande

Fastigheterna skall inte säljas. Staden har legitima skäl att fortfarande kunna agera som ägare på en fluktuerande fastighetsmarknad. Framtida behov är också svåra att förutse. De aktuella fastigheterna innehar högsta möjliga skyddsvärde enligt stadsmuseets klassificering, vilket är skäl nog att bevara fastigheterna i stadens ägo.

Reservation anfördes av ledamoten *Per Bolund* (mp) enligt följande.

Nämnden beslutar att:

1. Inte sälja fastigheterna.
2. I övrigt anföras följande:

De fastigheter som staden äger inom kommungränsen är en förutsättning för att staden ska kunna driva en aktiv markpolitik. Stadens tomträttsfastigheter utgör också ett pålitligt ekonomiskt tillskott till budgeten. Fastigheterna ska därför inte säljas utan

litligt ekonomiskt tillskott till budgeten. Fastigheterna ska därför inte säljas utan staden ska upplåta dem med tomträtt.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande av den 31 januari 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Fastigheten Landbyska Verket 4, med gatuadressen Birger Jarlsgatan 26, har en tomtarea om 483 kvm. Fastigheten är 1898 bebyggd med gatuhus i fem våningar och har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 1.527 kvm bruksarea lokaler. Lokalerna används huvudsakligen för kontor. Därutöver finns en resebyrå och en klädbutik samt en skönhetssalong. Byggnadstaxeringsvärdet för 2001 är 30.940.000 kronor. Marktaxeringsvärdet är satt till 0 eftersom byggnaden har kulturhistoriskt värde.

Fastigheten Landbyska Verket 11, med gatuadressen Birger Jarlsgatan 24, har en tomtarea om 484 kvm. Fastigheten är 1874 bebyggd med gatuhus i fem våningar och har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 2.081 kvm bruksarea lokaler. Lokalerna används huvudsakligen för kontor. Därutöver finns en restaurang i bottenvåning och källarvåning. Byggnadstaxeringsvärdet för 2001 är 33.320.000 kronor. Marktaxeringsvärdet är satt till 0 eftersom byggnaden har kulturhistoriskt värde.

Stockholms stad köpte fastigheterna 1968.

Den aktuella detaljplanen, Pl 7901 A, för båda fastigheterna från 26 september 1979 föreskriver att fastigheterna endast får användas för affärs-, kontors- och liknande ändamål.

Försäljning

De aktuella fastigheterna har sedan en tid stått på försäljningslistan, vilket har medfört att ett antal spekulanter har hört av sig. Då de övriga endera har dragit sig ur eller lämnat intresseanmälningar där ett önskemål om köp kombinerades med samtidigt köp av andra fastigheter bortfaller de.

Kvar står nuvarande hyresgästen Norges Hus AB, som förhyr samtliga kontor i Birger Jarlsgatan 26 samt en halv våning i Birger Jarlsgatan 24. Sedan ett par år har Norges Hus dock framfört önskemål om ytterligare kontorsförhyrningar i Birger Jarlsgatan 24.

I mellanliggande hyreskontrakt upprättat i december 1995 kom parterna överens om följande:

”Hyresvärden är medveten om att konceptet ’Norges Hus’ bygger på att hyresgästen på sikt skall förhyra hela huset och att hyresgästen även kan tänka sig att förvärva fastigheten.

Hyresvärden förbinder sig därför att, närhelst hyresgästen så önskar, diskutera ett köp av fastigheten eller om möjligt upplåtelse med tomträtt i samband med köp av byggnaden.

Hyresgästen är dock medveten om att ett sådant köp eller bildande av tomträtt skall godkännas av Gatu- och fastighetsnämnden och att hyresvärden således ej har mandat att fatta ett sådant beslut. ”

Norges Hus AB bildades 1996 i syfte att främja norskt näringsliv och norsk kultur i Sverige. Genom förhyrning av lokaler av staden i Landbyska Verket erhöll man en central plats att arbeta från. Önskemålet var att på sikt kunna förvärva de fastigheter man hyrde lokaler i.

Man bedömer nu tidpunkten för förvärv som lämplig, och har till staden anmält önskemål om förvärv. Övriga intressenter för förvärv har som tidigare nämnts dragit sig ur eller fallit bort av andra skäl.

Bakom Norges Hus står representanter för bl a ett antal norska industriföretag.

Dessa företag skall i samband med förvärvet av Landbyska Verket 4 och 11 köpa bolaget Norges Hus AB, för att på så sätt tillskjuta medel för förvärvet av fastigheterna. I framtiden avses fastigheterna förvaltas i stiftelseform.

Köpekontrakt

Köparen har undertecknat bilagda köpekontrakt och erlagt handpenning. Köpevillkoren är de sedvanligt förkommande. Kontrakten är villkorade av godkännanden från gatu- och fastighetsnämnden och kommunfullmäktige.

Priset, totalt 185 miljoner kronor, är godtagbart med hänsyn till den värdering som kommer att redovisas för kontorets expertråd vid dess sammanträde 2002-02-18.

Konsekvenser

-ekonomiska

Staden erhåller ett marknadsmässigt acceptabelt pris för fastigheterna och undviker stora framtida upprustningskostnader, bl a för system för ventilation och komfortkyla samt upprustning av hissmaskineri, vilket får bedömas som fördelaktigt.

-miljö

För fastigheterna gäller detaljplan, Pl 7901 A, för båda fastigheterna från 26 september 1979 som föreskriver att fastigheterna endast får användas för affärs-, kontors- och liknande ändamål. Bebyggelsen har i Stadsmuseets byggnadsklassificering erhållit blå beteckning, vilket innebär att den motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen.

Enligt kommunfullmäktigebeslut 1992-11-09 bör staden vid försäljning av sådan bebyggelse se till att köparen accepterar en eventuell byggnadsminnesförklaring. Detta har skett och framgår av köpekontrakten.

Stadsmuseet skall utföra kulturhistorisk inventering samt upprätta skyddsföreskrifter för den aktuella bebyggelsen. Köparen har gjorts uppmärksam på detta, och accepterar att följa de skyddsföreskrifter som kommer att upprättas.

-måluppfyllelse

Kontoret bedömer att den föreslagna försäljningen överensstämmer med tidigare beslut om vilka fastigheter som ska säljas. Fastigheterna har en blandad användning med kontor/affärslokaler, och staden har ingen användning av dem för egen verksamhet.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagda köpekontrakt samt, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, uppdrar åt kontoret att genomföra försäljningarna enligt kontrakten.

REMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 4 mars 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Landbyska Verket 4, med gatuadressen Birger Jarlsgatan 26, har en tomtarea om 483 kvm. Fastigheten är bebyggd med gatuhus i fem våningar och huset har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 1 527 kvm bruksarea lokaler, vilka huvudsakligen används för kontor. Därutöver finns en resebyrå och en klädbutik samt en skönhetssalong. Byggnadstaxeringsvärdet för 2001 är 30 940 000 kr. Marktaxeringsvärdet är 0 kr, i och med att byggnaden har kulturhistoriskt värde. Stockholms stad köpte fastigheten 1968 och byggnaden är från 1898. Fastigheten har ett bokfört värde på 17 871 612 kr.

Landbyska Verket 11, med gatuadress Birger Jarlsgatan 24, har en tomtarea om 484 kvm. Fastigheten är bebyggd med gatuhus i fem våningar och huset har kulturhistoriskt värde. Byggnaden har ca 2 081 kvm bruksarea lokaler. Lokalerna används huvudsakligen för kontor. Därutöver finns en restaurang i bottenvåning och källarvåning. Byggnadstaxeringsvärde för 2001 är 33 320 000 kr. Marktaxeringsvärdet är 0 kr, i och med att byggnaden har kulturhistoriskt värde. Stockholms stad köpet fastigheten 1968 och byggnaden är från 1874. Fastigheten har ett bokfört värde på 24 424 000 kr. Köparen är Norges Hus AB, vilket är den nuvarande hyresgästen som förhyr samtliga kontor på Birger Jarlsgatan 26 samt en halv våning på Birger Jarlsgatan 24. Norges Hus AB har dock sedan flera år framfört önskemål om att hyra mer kontor på

ges Hus AB har dock sedan flera år framfört önskemål om att hyra mer kontor på Birger Jarlsgatan 24.

Avtalsförslagen

Köparen har undertecknat köpekontrakten den 6 februari 2002 och till staden ställt en bankgaranti i norska Privat Banken motsvarande 10% av respektive fastighets köpeskillning. Gatu- och fastighetsnämnden godkände köpekontrakten den 19 februari 2002. Den överenskomna köpeskillningen skall erläggas kontant på tillträdesdagen, då även äganderätten övergår. Köpeskillningen för Landbyska Verket 4 är 75 mkr och för Landbyska Verket 11 är den 110 mkr. Tillträde sker fyra veckor efter kommunfullmäktiges godkännande eller vid den tidigare tidpunkt parterna överenskommer dock tidigast den 1 juli 2002. Avtalet för Landbyska Verket 4 finns i bilaga 1 och avtalet för Landbyska Verket 11 finns i bilaga 2.

Köparen förbinder sig att dels följa skyddsföreskrifter som Stockholms stadsmuseum skall upprätta för fastigheten, dels acceptera en eventuell byggnadsminnesförklaring och dels bekosta stadsmuseets arbete avseende byggnadshistoriska inventeringar. Köparen rätt att före tillträdesdagen genomföra geotekniska undersökningar av fastigheternas grundläggningsförhållanden. Om undersökningen visar allvarliga skador på grunden, som har menlig inverkan på fastighetens bestånd, kan köparen häva köpet. Avtalet för respektive fastighet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande samt att båda köpen fullföljs.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret anser att försäljningen ligger i linje med inriktningen i stadens budgetbeslut 1999 och framåt. Landbyska Verket 4 respektive 11 är inte av sådan karaktär som "staden oundgängligen måste äga för att stadens verksamheter skall kunna fungera". Enligt försäljningspolicyn bör försäljning kunna ske av kommersiella fastigheter som ligger i färdigutvecklade områden, exempelvis stora delar av innerstaden. De aktuella fastigheterna ligger i city bebyggda med kontors- och affärslokaler. Intresserade köpare har kunnat lämna intresseanmälningar då fastigheterna finns med på listan över försäljningsobjekt. Övriga spekulanter drog sig ur förhandlingarna. Gatu- och fastighetsnämndens expertråd har godkänt köpeskillningen. Köparen har åtagit sig att både bekosta den byggnadshistoriska inventeringen, följa eventuella skyddsföreskrifter för byggnaden samt acceptera eventuell byggnadsminnesförklaring.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att villkoren för de redovisade försäljningarna är bra för staden och kan därför godkännas.