

Utlåtande 2011: 140 (Dnr 300-1744/2011)

AB Svenska Bostäders förvärv och överlåtelser av bostadsfastigheter i Hammarby Sjöstad, Kärrtorp och Bredäng

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. AB Svenska Bostäders förvärv av tomträttsfastigheterna Redaren 2 och 3 i Hammarby Sjöstad från Primula Byggnads AB (org.nr. 556375-5767), baserat på ett fastighetsvärde om 352 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.
2. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträttsfastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp samt Amarantern 1-3, Neptunieorden 1 samt Par Bricole 1 och 2 i Bredäng till Primula Byggnads AB (org.nr. 556375-5767), baserat på ett fastighetsvärde om 613 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra köpet och försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
4. AB Svenska Bostäders budgetjustering för investeringsutgifter om 352 mnkr godkänns.
5. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

I Stockholms stads budget för år 2011 anges att AB Svenska Bostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Som ett led i detta har bolaget fört förhandlingar om en bytesaffär med Primula Byggnads AB. Köpekontrakt har tecknats avseende försäljning av åtta fastigheter upplåtna med tomträtt i Kärrtorp och Bredäng till Primula Byggnads AB samt förvärv av två fastigheter upplåtna med tomträtt i Hammarby Sjöstad.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är lämpligt att stadens bostadsbolag genomför bytesaffärer för att minska sina fastighetsbestånd i de delar av staden där bolagen har en stor andel av bostäderna och för att stärka sin representation i områden där allmännyttan är underrepresenterad.

Mina synpunkter

Stockholms stads fastighetsbolag har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Det innebär att bolagens bestånd kontinuerligt ska upprustas och förbättras, men också att delar av bestånden kan säljas och bytas när läge uppstår.

I den föreliggande affären med fastighetsbolaget Primula genomförs ett byte, via direktförvärv, av fastigheter där AB Svenska Bostäder köper fastigheter i ett område där allmännyttan är svagt representerad, samtidigt som man låter en privat fastighetsägare köpa fastigheter i ett område med stark allmännyttig närvaro. Det skapar en bostadsmarknad som är mer varierad i alla dess delar.

Jag föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner affären.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Karin Wanngård* (S) enligt följande.

Vi föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta:

1. Avslå föreslagna förvärv och överlåtelser av bostadsfastigheter
2. Att ge Stockholms allmännyttan i uppdrag att förändra de interna kösystemen så att inte de stockholmare som investerat i kön förlorar sin köplats i den händelse deras bostäder säljs till annat fastighetsbolag
3. Därutöver anföra

Socialdemokraterna hade gärna sett att Svenska bostäder utökar sitt bestånd i Hammarby- Sjöstad med ett par hundra lägenheter, men inte på bekostnad av över tusen lägenheter i Bredäng och Kärrtorp. Försäljningen av Svenska bostäders bestånd i Bredäng och Kärrtorp är inte ekonomiskt motiverat, tvärtom är lägenheterna lönsamma. Försäljningen av Svenska bostäders bestånd i Bredäng och Kärrtorp är inte motiverat av de boendes önskemål, de stora protester förslaget förorsakat bland de boende tyder på det motsatta. Försäljningen av Svenska bostäders bestånd i Bredäng och Kärrtorp motiveras av den borgerliga majoritetens ideologiskt drivna vilja att sälja, oavsett om det förekommer goda skäl att göra så.

De boende i Kärrtorp och Bredäng förlorar med försäljningen sina platser i Svenska bostäders interna byteskö. Den interna byteskö är tillsammans med en god och pålitlig hyresvärd ett av skälen att många stockholmare väljer att bo i Svenska bostäders fastigheter. Att hyra länge hos Svenska bostäder är på så vis en stor och viktig investering för de boende, en investering som nu tusentals hyresgäster förlorar utan något rimligt skäl. Det är inte ett ansvarsfullt sätt att handskas med medborgarnas investeringar. För att alla boende i Stockholms allmännyttan ska kunna känna trygghet i att deras investerade kötid inte kommer att äventyras av nyckfulla försäljningsivrare föreslår vi att Stockholms allmännyttiga bolag får i uppdrag att förändra de interna kösystemen så att inte de stockholmare som investerat i kön förlorar sin köplats i den händelse deras bostäder säljs till annat fastighetsbolag.

Utöver de negativa konsekvenser den föreslagna försäljningen kommer att få för de boende i Kärrtorp och Bredäng är försäljningen skadlig för Svenska bostäder, dels för att det är en ekonomiskt tveksam affär men också för att det allvarligt skadar bolagets rykte.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. AB Svenska Bostäders förvärv av tomträttsfastigheterna Redaren 2 och 3 i Hammarby Sjöstad från Primula Byggnads AB (org.nr. 556375-5767), baserat på ett fastighetsvärde om 352 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.

2. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträttsfastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp samt Amarantern 1-3, Neptunieorden 1 samt Par Bricole 1 och 2 i Bredäng till Primula Byggnads AB (org.nr. 556375-5767), baserat på ett fastighetsvärde om 613 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra köpet och försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
4. AB Svenska Bostäders budgetjustering för investeringsutgifter om 352 mnkr godkänns.
5. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.

Stockholm den 5 oktober 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Karin Wanngård, Roger Mogert och Karin Ehlin Kolk* (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg och Stefan Nilsson* (båda MP) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. Förslaget avslås
2. I övrigt anföras följande

Generellt anser vi att det är bra att staden i bostadsområden där ett fåtal bostadsbolag har stora fastighetsbestånd verkar för att få in nya bostadsaktörer. I ett läge då det råder stor bostadsbrist borde dock allmännyttans högsta prioritet vara att bygga nya bostäder. En faktor som alltid måste beaktas är den rådande bostadssituationen. Att ta bort ytterligare hyresrätter från den kommunala bostadskön är fel i nuläget. I Kärrtorp har informationen om överlåtelsen till de boende dessutom varit bristfällig samtidigt

som den personliga förlusten kommer att vara betydande då de boende vid överlåtelsen inte längre kommer att ha tillgång till kommunens interna bostadskö.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avslå föreslagna förvärv och överlåtelse av bostadsfastigheter
2. Därutöver anföras

Vänsterpartiet ifrågasätter den affär där 1128 lönsamma lägenheter i Kärrtorp och Bredäng med rimliga hyror (5 800 kr för en trea) och ett taxeringsvärde motsvarande 620 miljoner kr, säljes för 613 mkr och förvärvar en fastighet med 122 lägenheter i Hammarby sjöstad med 270 miljoner i taxeringsvärde och höga hyror (10 000 kr för en trerums lägenhet) plus ett daghem till en köpeskilling av 352 milj. kr.

För de boende i Kärrtorp och Bredäng är den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden avsevärt. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i hyran och boendeinflytandeavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende.

Vi menar att affären är en dålig affär för bolaget Svenska Bostäder; för kommunen, för de hyresgäster som "säljs ut" och för Svenska Bostäders hyresgäster. Det finns anledning att undersöka om affären bryter mot kommunallagen samt lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen.

Den enda vinnaren bli de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

Enligt den nya hyreslagen "Lagen om de kommunala bostadsföretagen" ska ett kommunalt bostadsaktiebolag inte kunna genomföra affärer som inte är affärsmässiga. Svenska Bostäder är överkonsoliderat utan några skulder, något ökat kapital behövs därför inte, men väl flera hyreslägenheter till rimliga hyror.

Enligt den nya lagen definieras också ett allmännyttigt bostadsbolag bland annat som ett bolag som erbjuder hyresgästerna boendeinflytande och inflytande i bolagen. Vi anser att Svenska bostäder inte uppfyller detta krav, då hyresgästerna informerats om deras bostäder kommer att säljas endast genom en lapp i brevlådan, vilket knappast kan definieras som "boendeinflytande".

ÄRENDET

I Stockholms stads budget för år 2011 anges att AB Svenska Bostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Som ett led i detta har bolaget fört förhandlingar om en bytesaffär med Primula Byggnads AB. Köpekontrakt har tecknats avseende försäljning av åtta fastigheter upplåtna med tomträtt i Kärrtorp och Bredäng till Primula Byggnads AB samt förvärv av två fastigheter upplåtna med tomträtt i Hammarby Sjöstad.

Beskrivning av bytesaffären

Svenska Bostäder förvärvar två tomträttsfastigheter i Hammarby Sjöstad från Primula Byggnads AB. Dessa är Redaren 2, med 122 lägenheter, och Redaren 3 som innehåller en förskola om 435 kvm. Köpeskillingen för dessa två uppgår till 352 mnkr.

Svenska Bostäder överlåter i sin tur fastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp, omfattande 207 lägenheter, samt Amarantern 1-3, Neptunieorden 1 och Par Bricole 1 och 2 i Bredäng, omfattande 845 lägenheter. Köpeskillingen uppgår till 613 mnkr och förvärvare är Primula Byggnads AB.

Överlåtelseavtal m.m.

Fastighetsförvärvet föreslås ske som ett direktförvärv. Avtalen innebär att Stockholms stad genom dess bolag AB Svenska Bostäder förvärvar två fastigheter i Hammarby Sjöstad med 122 lägenheter och en förskola från Primula Byggnads AB samt överlåter 8 tomträtter med ca 1 000 lägenheter i Bredäng och Kärrtorp till Primula.

Förslagen till köpekontrakt innehåller och reglerar bl. a. följande:

- Köpeskillingarna baseras på ett underliggande marknadsvärde.
- Tillträdesdag är 30 dagar efter beslut av kommunfullmäktige, dock tidigast 3 oktober 2011 eller senast 31 januari 2013.
- Säljarna lämnar sedvanliga garantier avseende tomträtternas skick och att dess handlingar är korrekta.
- Personal som berörs av överlåtelsen erhåller ny anställning genom verksamhetsövergång.
- Tomträtterna överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier om tomträtterna fram till tillträdesdagen, bl. a. vad avser försäkringar, drift mm.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus AB:s styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att

kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 31 december 2012.

- Avtalet avseende försäljningen till Primula Byggnads AB reglerar förutsättningarna för övertagande, nytecknande av avtal med leverantörerna Com Hem AB, AB Stokab, avtal med kommunikationsoperatör, Stockholms Stads Parkerings AB.

Överlåtelseavtalen, som är sekretessbelagda, finns tillgängliga för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Ekonomi

Värdering av tomträtterna har utförts av oberoende värderingskonsulter, vilka legat som underlag för överenskommelsen. Överenskommelsen innebär att AB Svenska Bostäder säljer de åtta tomträtterna i Kärrtorp och Bredäng för en köpeskilling om 613 mnkr och förvärvar tomträtter till en köpeskilling om 352 mnkr, varav bostadsfastigheten Redaren 2 utgör 328 mnkr.

BEREDNING

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 september 2011 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande:

1. Godkänna AB Svenska Bostäders förvärv av tomträttsfastigheterna Redaren 2 och 3 i Hammarby Sjöstad från Primula Byggnads AB (org.nr. 556375-5767), baserat på ett fastighetsvärde om 352 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet.
2. Godkänna AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträttsfastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp samt Amarantern 1-3, Neptunierorden 1 samt Par Bricole 1 och 2 i Bredäng till Primula Byggnads AB (org.nr. 556375-5767), baserat på ett fastighetsvärde om 613 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet.
3. Ge AB Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra köpet och försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
4. Godkänna AB Svenska Bostäders budgetjustering för investeringsutgifter om 352 mnkr.
5. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.

Reservation anfördes av Per Bolund (MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Marie Antman (V), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 26 augusti 2011 har i huvudsak följande lydelse.

I direktiven och uppdragen för stadens bostadsbolag anges att bolagen ska utvecklas genom en aktiv förvaltning och finnas representerade med ett varierat utbud i hela staden. Som ett led i denna utveckling och för att förbättra variationen av ägande i stadens olika bostadsområden krävs att bolagen genomför bytesaffärer med privata aktörer. Bytesaffärer, som denna med Primula Fastighets AB, ger även realisationsvinster hos Svenska Bostäder som kan användas vid nyproduktion av bostäder i andra delar av staden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är lämpligt att stadens bostadsbolag genomför bytesaffärer för att minska sina fastighetsbestånd i de delar av staden där bolagen har en stor andel av bostäderna och för att stärka sin representation i områden där allmännyttan är underrepresenterad.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska konsekvenserna av affären är godtagbara. Därav föreslås att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen för egen del godkänner redovisade förslag till överlåtelseavtal. Vidare föreslås att AB Svenska Bostäder får i uppdrag att genomföra förvärv och försäljning, enligt redovisat förslag, samt överlämnar det för kommunfullmäktiges slutgiltiga godkännande.

RESERVATIONER M.M.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Per Bolund (MP) enligt följande

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Avslå koncernledningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföras:

Generellt anser vi att det är bra att staden i bostadsområden där ett fåtal bostadsbolag har stora fastighetsbestånd verkar för att få in nya bostadsaktörer. I ett läge då det råder stor bostadsbrist borde dock allmännyttans högsta prioritet vara att bygga nya bostäder. En sund fastighetsförvaltning, inbegriper förutom att förvärva bostadsfastigheter och att överlåta allmännyttiga bostäder till privata fastighetsförvaltare, att göra sunda avvägningar om när en försäljning är lämplig. En faktor som alltid måste beaktas är den rådande bostadssituationen. Att ta bort ytterligare hyresrätter från den kommunala bostadskön är fel. I Kärrtorp har informationen om överlåtelsen till de boende dessutom varit bristfällig vilket Miljöpartiet anser vara mycket olyckligt.

Reservation anfördes av Marie Antman (V) enligt följande

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Avslå föreslagna förvärv och överlåtelser av bostadsfastigheter.
2. Därutöver anföras:

Vänsterpartiet ifrågasätter den affär där 1128 lönsamma lägenheter i Kärrtorp och Bredäng med rimliga hyror (5 800 kr för en trea) och ett taxeringsvärde motsvarande 620 miljoner kr, säljes för 613 mkr och förvärvar en fastighet med 122 lägenheter i Hammarby sjöstad med 270 miljoner i taxeringsvärde och höga hyror (10 000 kr för en trerums lägenhet) plus ett daghem till en köpeskilling av 352 milj. kr.

För de boende i Kärrtorp och Bredäng är den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden avsevärt. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i

hyran och boendeflyttavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende.

Vi menar att affären är en dålig affär för bolaget Svenska Bostäder; för kommunen, för de hyresgäster som "säljs ut" och för Svenska Bostäders hyresgäster. Det finns anledning att undersöka om affären bryter mot kommunallagen samt lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen.

Den enda vinnaren bli de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

Enligt den nya hyreslagen "Lagen om de kommunala bostadsföretagen" ska ett kommunalt bostadsaktiebolag inte kunna genomföra affärer som inte är affärsmässiga. Svenska Bostäder är överkonsoliderat utan några skulder, något ökat kapital behövs därför inte, men väl flera hyreslägenheter till rimliga hyror.

Enligt den nya lagen definieras också ett allmännyttigt bostadsbolag bland annat som ett bolag som erbjuder hyresgästerna boendeflyttande och inflyttande i bolagen. Vi anser att Svenska bostäder inte uppfyller detta krav, då hyresgästerna informerats om deras bostäder kommer att säljas endast genom en lapp i brevlådan, vilket knappast kan definieras som "boendeflyttande".