

Torbjörn Johansson
08-508 291 39

Redovisning av utredningsuppdrag avseende fortsatta renodlingen av stadens fastighetsbestånd

Fortsatt renodling av stadens fastighetsförvaltning – bostäder inom centrumanläggningar

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att godkänna redovisning avseende fortsatt renodling av stadens fastighetsförvaltning

Stockholm som ovan

Bosse Sundling

Torbjörn Johansson

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade i december 2003 om att renodla stadens fastighetsbestånd. Beslutet innebär att stadens olika fastighetsförvaltande bolag och nämnder skall fokusera på sina respektive huvudsakliga verksamhetsområden.

Beslutet har bland annat medfört att stadens vård- och omsorgsfastigheter har samlats inom Micasa Stockholm AB (fd FB Servicehus AB), mindre och medelstora kulturminnesvärda byggnader inom AB Stadsholmen, fristående skolor och förskolor inom SISAB samt Hotellhem inom Stockholmshem.

I beslutet i kommunfullmäktige bestämdes också att arbetet skulle fortsätta bland annat med kommersiella fastigheter, vilka i allt väsentligt skulle samlas inom Centrumkompaniet.

Den 27 mars 2006 beslutade koncernstyrelsen att överföra Västermalmsgallerian med tillhörande kontorsdel samt garageanläggning från Familjebostäder till Centrumkompaniet.

Koncernstyrelsen beslutade vidare att ge koncernledningen i uppdrag att utreda och presentera ytterligare förslag på renodling av stadens fastighetsbestånd, bl a innefattande en eventuell återföring av bostäder från Centrumkompaniet till bostadsbolagen.

Ärendet

I samband med bildandet av Centrumkompaniet överfördes ett antal bostäder integrerade i de centrumanläggningar som överfördes till bolaget från bostadsbolagen. Det gäller bl a Fältöversten och Ringen. Familjebostäder har alltså uppdraget att förvalta och sköta Fältöverstens bostadsdelar efter de principer man har inom FB.

Diskussioner har under viss tid förts angående eventuell återföring av bostadsdelarna till bostadsbolagen. Med anledning av detta har Centrumkompaniet genomfört en utredning om 3D-fastighetsbildning, innebärande att bostads- respektive kommersiella delar inom befintlig fastighet skiljs åt.

Bolaget har också kompletterat den värdering som gjordes av DTZ vid årsskiftet 2005/2006 med en analys av hur delningen skulle kunna gå till och effekterna på fastighetsvärdet för butiksdelarna.

Utredningen visar följande:

- En överlåtelse av bostadsdelarna skulle med säkerhet utlösa hembud i Fältöversten och eventuellt också leda till en bostadsrättsbildning och ett hembud i Ringen. Det innebär att bostadsrättsföreningar i de aktuella fastigheterna erhåller rätten att friköpa bostadsdelarna.
- En eventuell återföring av bostadsdelarna i de aktuella centrumfastigheterna innebär således att förvaltningsuppdraget med stor sannolikhet försvinner ur koncernen.
- 20 % av lokalerna riskerar att medfölja bostadsdelen.
- Risken är att en del av garaget medföljer bostadsdelen.
- En delning kräver stora insatser för att hantera fastighetstekniska frågor, exempelvis mätning av vatten, fjärrvärme mm. Dessutom tillkommer ett omfattande arbete med överenskommelser om fördelning av det gemensamma ansvaret.
- För Centrumkompaniet skulle driftnettot minska med 25 mnkr respektive 20 mnkr i Fältöversten respektive Ringen.
- Tekniskt är bostads- och lokaldelarna så intimt sammanbundna att det kräver långtgående avtal om samverkan mellan fastighetsdelarna och sannolikt stora investeringar för att så långt som möjligt separera el, VA, sophantering mm.

- Värdet på anläggningarna riskerar att minska med ca 900 mnkr varvid det kvarvarande värdet uppgår till 1 300 mnkr.
- Värdet på butiksdelarna riskerar att sjunka med 150 mnkr (90 mnkr respektive 60 mnkr) Det bör noteras att skillnaden kan vara större då detta enbart är en uppskattning av hur marknaden skulle kunna reagera på denna typ av ”restfastighet” eftersom några sådana affärer inte genomförts.

Koncernledningens synpunkter

Då Centrumkompaniet köpte fastigheterna 2001/2002 begärdes dispens beträffande hembudsskyldigheten till den bostadsrättsförening som var och fortfarande är aktiv i Fältöversten. Enligt uppgift är ca 80 % av de boende i Fältöversten med i föreningen och positiva till att bostadsrättsföreningen skall förvärva fastigheten. Prövningen 2001/2002 tog ungefär ett år eftersom bostadsrättsföreningen överklagade Hyresnämndens beslut att medge dispens från hembudsskyldigheten. I detta sammanhang ingick fastigheten i ett större paket samtidigt som lokalinnehållet i Fältöversten innebar att det skulle inte skulle bli en äkta bostadsrättsförening.

Det finns undantagsregler beträffande hembudsskyldigheten, vilka sannolikt kan åberopas vid en ny koncernintern affär. Det bör dock understrykas att det finns en stor risk i detta eftersom lagfart inte kan beviljas innan hembudsskyldigheten är prövad av Hyresnämnden. Risken finns oberoende av vilket värde som används i en eventuell affär. Vår bedömning är att bostadsrättsföreningar även kommer att bildas i övriga fastigheter inför en eventuell affär.

Utöver detta finns väsentliga ekonomiska hänsyn att ta för koncernen och staden som helhet.

Koncernledningen avstyrker överföring av bostadsdelarna, från Centrumkompaniet till bostadsbolagen.