

Handläggare
Maria Cederborg
08-508 265 79

Till
Exploateringsnämnden
2022-02-17

Tillägg till markanvisningsavtal rörande fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden till Sveafastigheter Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Sveafastigheter Bostad AB, nedan kallat Bolaget, tilldelades en markanvisning i december 2019 för byggande av ca 150 lägenheter inom stadsutvecklingsprojektet Sjästadshöjden i stadsdelen Hammarbyhöjden. Markanvisningen avser både hyresrätter och bostadsrätter. I markanvisningsavtalet angavs Sveafastigheters moderbolag Sveafastigheter Bostads Group AB som solidariskt ansvarig för att fullfölja avtalets åtaganden.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 79
Växel 08-508 276 00
maria.cederborg@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Start-pm för Sjöstadshöjden togs i stadsbyggnadsnämnden i oktober 2019 och sedan dess pågår detaljplanearbete.

I november 2020 köptes Bolaget upp av koncernen Samhällsbyggnadsbolaget AB, SBB. När nu markanvisningen står inför förlängning medels tilläggsavtal så förslår kontoret att nämnden godkänner att den nya ägaren SBB, genom dess moderbolag SBB Sveafastigheter Bostad AB, ersätter det gamla moderbolaget som solidariskt ansvarig för avtalets åtaganden.

Nämnden godkänner i och med detta att det nya moderbolaget SBB Sveafastigheter Bostad AB kan ersätta det tidigare moderbolaget som solidariskt ansvarig även i andra markanvisningar förutsatt att bytet för stadens räkning inte innebär några negativa konsekvenser eller sämre ekonomisk trygghet. Kontoret bedömer att SBB Sveafastigheter Bostad AB:s inträde som solidariskt ansvarig inte innebär en försämrad säkerhet för staden avseende ekonomi och genomförandeförmåga.

Bakgrund

I fastighetsbranschen har det de senaste åren förekommit flera uppköp av bolag. Ett sådant är det som SBB gjorde med Bolaget. Den nya ägarstrukturen gör att det tidigare avtalsförhållandet där Bolagets dåvarande moderbolag är solidariskt ansvarig för markanvisningsavtalets åtaganden, inte längre innebär trygghet för avtalets genomförandeförmåga. Genom att i tilläggsavtal beskriva detta och överföra ansvaret på nya moderbolaget SBB Sveafastigheter Bostad AB finns åter en motpart i avtalet som staden bedömer har kapacitet för att svara för avtalets genomförande.

I markanvisningsavtalets § 5, andra stycket, med hänvisning till stadens markanvisningspolicy, anges följande: ...” markanvisningen inte får överlåtas samt att Staden under vissa förutsättningar får återta markanvisningen. Med tillägg till detta har Staden rätt att återta markanvisningen om Bolagets ägarförhållanden ändras utan Stadens godkännande därtill.” Med detta ärende vill kontoret få nämndens godkännande att överlåta solidariskt ansvar för markanvisningsavtal till Sveafastigheter Bostad AB från tidigare moderbolag Sveafastigheter Bostads

Group AB till nuvarande ägares moderbolag SBB Sveafastigheter Bostad AB.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplaneläggning 2019-10-24. Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut 2019-11-14 och godkände i nästföljande nämnd 2019-12-12 markanvisning till Sveafastigheter Bostad AB, enligt ovan.

Tillägg till markanvisningsavtal

Föreslaget tillägg till befintligt avtal syftar till att förlänga avtalstid och att godkänna nytt solidariskt ansvarigt bolag. I övrigt kvarstår alla delar av avtalet oförändrade.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret bedömer att SBB Sveafastigheter Bostad AB:s inträde som solidariskt ansvarig inte innebär en försämrad säkerhet för staden avseende ekonomi och genomförandeförmåga.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser efter att ha gjort sedvanlig bedömning av det nya moderbolagets genomförandeförmåga att nämnden bör kunna godkänna att SBB Sveafastigheter Bostad AB inträder som solidariskt ansvarigt bolag istället för Sveafastigheter Bostads Group AB för markanvisning som givits till dotterbolaget Sveafastigheter Bostad AB. Det nya solidariskt ansvariga bolaget bedöms ha likvärdig eller bättre förmåga att klara uppdraget enligt markanvisningsavtalet varför bytet inte bedöms vara till nackdel för staden.

Slut

Bilagor

1. Tillägg till markanvisningsavtal