

Handläggare
Ayub Aden
08-508 869 17**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Skarpnäcks gård 1:1 med Wästbygg Projektutveckling AB, WBPU Skarpnäck AB och WBPU Vallastråket AB under namnändring till WBPU Skarpnäck Förskola AB samt byte av säkerhet i överenskommelsen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Skarpnäcks gård 1:1 med Wästbygg Projektutveckling AB, WBPU Skarpnäck AB och WBPU Vallastråket AB.
2. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna tecknande av tilläggsavtal rörande säkerhet och ett nytt borgensåtagande i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att Klöver AB ersätter Wästbygg Gruppen AB som solidariskt ansvarig för förpliktelserna i överenskommelsen om exploatering vid byte av säkerhet i avtalet.
3. Exploateringsnämnden beslutar att ge exploateringskontorets förvaltningschef i uppdrag att teckna tilläggsavtal om partsbyte i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande, samt att teckna tilläggsavtal om byte av säkerhet och borgensåtagande under förutsättning att kommunfullmäktige godkänt bytet av säkerhet.

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Tel 08-508 869 17
Växel 08-508 276 00
ayub.aden@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg.
Enhetschef

Sammanfattning

I projektet Gamla Tyresövägen i stadsdelen Skarpnäck har staden tecknat en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Wästbygg Projektutveckling AB, org.nr 556943-4870, nedan kallat Bolaget. Överenskommelsen omfattar två fastigheter som ägs av staden och som ska upplåtas med tomträtt, en för bostadsbebyggelse och en för förskola. Fastighetsbildningen har vunnit laga kraft och tomträttsavtal ska träffas inom sex månader därefter.

Klövern AB (publ), org.nr 556733-4379, avser att förvärva projektet från Wästbyggkoncernen genom förvärv av bolag inom koncernen. En förutsättning för detta är att ett bolag inom Wästbyggkoncernen träder in som avtalspart och tillträder tomträtten. Wästbygg Projektutveckling AB har därför begärt att överenskommelsen överläts till två helägda dotterbolag, WBPU Skarpnäck AB, org.nr 559550-2948, nedan kallat WBPU Skarpnäck, och WBPU Vallastråket AB under namnändring till WBPU Skarpnäck Förskola AB, org.nr 559550-2906 nedan kallat WBPU Skarpnäck Förskola.

Tilläggsavtal om partsbyte har tecknats med Bolaget, WBPU Skarpnäck och WBPU Skarpnäck Förskola. Partsbytet sker mellan bolag inom samma koncern och den säkerhet som Wästbygg Gruppen AB, org.nr 556878-5538, har ställt enligt

överenskommelsen ligger kvar oförändrad och omfattar de nya parternas förpliktelser. Beslut om partsbytet behöver fattas av exploateringsnämnden.

När Klöver AB har förvärvat bolagen WBPU Skarpnäck och WBPU Skarpnäck Förskola ska säkerheten bytas, så att Wästbygg Gruppen AB:s åtagande upphör och Klöver AB går in som solidariskt ansvarig. Det bytet sker mellan bolag i skilda koncerner och kräver kommunfullmäktiges godkännande.

Bakgrund till partsbyte

Staden och Bolaget har 2022-04-20 träffat överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Skarpnäcks gård 1:1, nedan kallad Överenskommelsen. Bolaget är ett dotterbolag till Wästbygg Gruppen AB och är avtalspart direkt, utan mellanliggande projektbolag. Överenskommelsen omfattar två fastigheter för bostäder respektive förskola som staden ska bilda och därefter upplåta med tomträtt. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Wästbygg Gruppen AB har enligt § 4.1 i Överenskommelsen och bilaga 8 till denna åtagit sig att såsom för egen skuld svara solidariskt med Bolaget gentemot staden för fullgörandet av Bolagets förpliktelser enligt Överenskommelsen. Enligt § 4.4 får Bolaget inte utan stadens skriftliga medgivande överlåta rättigheter eller skyldigheter enligt Överenskommelsen innan tomträtt har upplåtits.

Klövern AB avser att förvärva detta projekt av Bolaget. Eftersom Bolaget är avtalspart i Överenskommelsen skulle ett förvärv av tomträttshavaren innebära ett förvärv av Bolaget självt, vilket inte är parternas avsikt. En förutsättning blir därför att ett bolag inom Wästbyggkoncernen träder in som avtalspart och tillträder tomträtten innan Klöver AB förvärvar bolaget.

Transaktionen genomförs därför i två steg. I ett första steg träder WBPU Skarpnäck och WBPU Skarpnäck Förskola, båda helägda dotterbolag inom Wästbyggkoncernen, in som avtalsparter i stället för Bolaget och tillträder tomträtterna. I ett andra steg förvärvar Klöver AB bolagen WBPU Skarpnäck och WBPU Skarpnäck Förskola, varvid bolagen blir helägda dotterbolag till Klöver AB. Förvärvet är från motpartens sida villkorat av att staden godkänner att säkerheten byts.

Projektet är under genomförande. Detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsbildningen är genomförd. Tomträttsavtal enligt § 2.2 i Överenskommelsen har ännu inte träffats.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2017-11-09 beslutat om markanvisning till Bolaget för bostäder och förskola inom Skarpnäcks gård 1:1. Markanvisningsavtal tecknades 2018-01-18 och förlängdes 2019-11-13. Överenskommelsen fullföljer och ersätter markanvisningsavtalet.

Exploateringsnämnden har 2021-08-26 för sin del godkänt genomförandet av exploatering inom Skarpnäcks Gård 1:1, genomförandebeslut för projekt Gamla Tyresövägen.

Kommunfullmäktige har 2022-02-21, dnr KS 2021/1093, godkänt genomförandebeslutet och medgett exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Skarpnäcks Gård 1:1.

Tillägg till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Skarpnäcks gård 1:1 (Fastigheterna)

Tilläggsavtal har upprättats med Wästbygg Projektutveckling AB, WBPU Skarpnäck och WBPU Skarpnäck Förskola avseende partsbyte, se bilaga 1.

Bolaget har begärt att WBPU Skarpnäck och WBPU Skarpnäck Förskola ska träda in som avtalsparter i stället för Bolaget. Genom tilläggsavtalet godkänner staden detta partsbyte. WBPU Skarpnäck och WBPU Skarpnäck Förskola övertar därmed samtliga Bolagets rättigheter och skyldigheter enligt Överenskommelsen. I övrigt gäller Överenskommelsen oförändrad.

Fastigheterna ägs av staden och överläts inte genom tilläggsavtalet. Tomträttsavtal enligt § 2.2 i Överenskommelsen kommer att träffas med WBPU Skarpnäck för Sidrodret 1 och med WBPU Skarpnäck Förskola för Höjdrodret 1, se bild 1.



Bild 1: Översikt över de aktuella fastigheterna för WBPÜ Skarpnäck och WBPÜ Skarpnäck förskola.

WBPÜ Skarpnäck och WBPÜ Skarpnäck Förskola är vid partsbytet helägda dotterbolag inom Wästbyggkoncernen. Genom tilläggsavtalet bekräftas att det borgensåtagande som Wästbygg Gruppen AB har lämnat enligt § 4.1 i Överenskommelsen omfattar de nya parternas förpliktelser. Säkerheten är därmed oförändrad i detta steg och kontoret bedömer att villkoret om genomförandeförmåga är uppfyllt.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande avser kontoret att efter Klöverns förvärv teckna tilläggsavtal om byte av säkerhet, varigenom Wästbygg Gruppen AB:s borgensåtagande ersätts av en borgensförbindelse med Klövern AB. Wästbygg Gruppen AB befrias från sitt åtagande enligt § 4.1 i Överenskommelsen först genom stadens skriftliga samtycke.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden har nyligen utfört prövning av Klövern ABs organisatoriska och finansiella genomförandeförmåga i samband med en markanvisning i Årsta. Byggherrekontrollen visar att Klövern AB bedöms vara en trovärdig motpart avseende genomförbarhet och avseende bolagets ekonomiska ställning även i detta projekt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att Klövern AB med dotterbolag har goda förutsättningar att genomföra Wästbyggs del av projekt Gamla Tyresövägen.

Upplägget med partsbytet innebär att staden har säkerhet för Överenskommelsens fullgörande i varje led. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtalet om partsbyte, för sin del godkänner att säkerheten byts och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att Klöver AB ersätter Wästbygg Gruppen AB som solidariskt ansvarig.

Slut

Bilagor

1. Tillägsavtal 1 – Wästbygg partsbyte