

Utlåtande 2009:119 RI (Dnr 302-1103/2009)

**Försäljning av fastigheten Klassföreståndaren 1, Norrmalm, till Remulus Palantinen AB
Hemställan från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och Remulus Palantinen AB om överlåtelse av fastigheten Klassföreståndaren 1 i Stockholms kommun om 213,2 miljoner kronor godkänns.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Remulus Palantinen AB, ett dotterbolag till Skanska Fastigheter i Stockholm AB, innehar sedan 2006 fastigheten Klassföreståndaren 1 med tomträtt. Fastigheten ägs av Stockholms stad och är belägen på Norrmalm. Tomträttsinnehavaren har anmält intresse att friköpa tomträtten och exploateringsnämnden har upprättat ett förslag till köpeavtal. Köpeskillingen uppgår till 213,2 miljoner kronor vilket överstiger det belopp som exploateringsnämnden får fatta beslut om enligt nämndens reglemente.

Friköpspriset om 213,2 miljoner kronor är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder och motsvarar 13 000 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Marken har ett bokfört värde om 12,1 miljoner kronor varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst om 201,1 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden har för egen del beslutat att godkänna förslaget till köpeavtal samt att hemställa om att kommunfullmäktige gör detsamma.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen innebär att stadens intäkter från tomträtsavgälder minskar med 9,75 miljoner kronor årligen. Eftersom intäktsbortfallet är att betrakta som relativt litet och ingen ytterligare exploatering av fastigheten kan ske har stadsledningskontoret inget att invända mot ett friköp av tomträten.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen möjliggjorts genom att begränsningsregeln i exploateringsnämndens försäljningspolicy har slopats. Kontoret poängterar att det är av största vikt att denna förändring inte leder till spekulation och att exploateringsnämnden får bevaka att så inte sker.

Stadsledningskontoret anser att försäljningen ligger i linje med "Försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden" samt att försäljningspriset är godtagbart och föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna försäljningen.

Mina synpunkter

Möjligheten att själv äga sin fastighet är en viktig fråga, såväl för kommersiella aktörer som för enskilda medborgare. Eget ägande av marken innebär att man har lagfart på fastigheten, styr själv över den och har fullt eget ansvar för den. Det ger trygghet, rådighet och långsiktighet i fastighetsinnehavet. Av denna anledning har majoriteten en pragmatisk hållning till tomträttsshavares möjligheter att friköpa sina fastigheter.

Stadens markinnehav är ofta en förutsättning för plangenomförande och ökar stadens förutsättningar att genomföra utbyggnader. Markinnehavet genererar dessutom en god och tillförlitlig avkastning på stadens förmögenhet. Förändringar i stadens markinnehav får därför inte göras lättvindigt utan måste vara grundligt beredda, sakligt motiverade och ske på marknadsmässiga villkor.

Enligt exploateringsnämndens försäljningspolicy för mark som är upplåten med tomträtt bör bedömningen av vilken mark som är möjlig att säljas göras på grundval av markens ekonomiska utvecklingsmöjligheter samt med beaktande av de speciella skäl som staden kan ha för att behålla marken, exempelvis för att underlätta ett plangenomförande. Eftersom det föreslagna försälj-

ningspriset är godtagbart och Klassföreståndaren 1 är bebyggd och det enligt detaljplanen i princip inte finns några ytterligare möjligheter till exploatering föreligger inga sakliga skäl mot att avyttra fastigheten. Tomträtthavarens önskemål om att friköpa kan därför mötas.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpeavtal mellan Stockholms kommun och Remulus Palantinen AB om överlåtelse av fastigheten Klassföreståndaren 1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut avslås.
2. Kommunfullmäktige uppdrar åt exploateringsnämnden att arbeta fram en ny markanvisningspolicy enligt nedanstående.
3. Därutöver anför följande.

Vi anser att det är märkligt att det räcker som enda skäl att en tomträttsinnehavare önskar att köpa mark för att den borgerliga majoriteten omedelbart ska avyttra stadens mark. Vi önskar en med djupgående analys av nyttan att staden äger mark, inte minst mark som används av företagare och industri. Vi anser inte att stadens försäljningsbe-
ting räcker som skäl i varje enskilt fall.

Grunden till denna problematik är att den borgerliga markpolitiken saknar analys och strategi. Däremot genomsyras majoritetens politik av andan att kommunens balansräkning endast är av strategiskt intresse om den används för någon av kommunens verksamheter just nu. Annars bör den privatiseras. Skulle behov uppkomma i framtiden ska detta betalas av skattebetalarna kontant, och givetvis har då den andra avtalsparten en stark ställning. Följden är minskade framtida intäkter för staden och dess skattebetalare, samt ökade utgifter när staden i framtiden ska möta medborgarnas behov. I slutändan innebär det högre skatter eller mindre kommunal service. Av denna anledning bör en ny markanvisningspolicy tas fram där staden formulerar hur man bör använda sitt markinnehav för kommunmedborgarnas bästa.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. förslaget om försäljning av fastigheten avslås
2. därutöver anför följande:

Stadens markinnehav är en strategisk resurs som bör användas ändamålsenligt. Mark som upplåts för handel och verksamheter, t ex kontor, bör i första hand behållas i stadens ägo för att ha kvar rådkigheten över marken samt möjliggöra framtida viktiga fastighetsaffärer. Att slentrianmässigt sälja mark då det finns en intresserad köpare är inte god hushållning med stadens resurser.

Klassföreståndaren 1 ligger i närheten av ett framtida utbyggnadsområde, Västra City och det är troligt att marknadspriserna i området stiger. Det kan inte betraktas som en särskilt bra affär.

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

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Avslå förslaget
2. Därutöver anföra följande

Vi motsätter oss försäljningen av marken, stadens mark är en strategisk resurs som ska utökas, inte minskas.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och Remulus Palantinen AB om överlåtelse av fastigheten Klassföreståndaren 1 i Stockholms kommun om 213,2 miljoner kronor godkänns.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 26 augusti 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Roger Mogert, Malte Sigemalm* och *Mirja Räihä Järvinen* (alla s) med hänvisning till reservationen av (s) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Fastigheten Klassföreståndaren 1 är belägen på Torsgatan 13 på Norrmalm och omfattar 2 500 kvadratmeter tomtarea. Fastigheten består huvudsakligen av lokaler och marktaxeringsvärdet uppgår till 134,0 miljoner kronor. Enligt detaljplan får fastigheten användas för högst 16 400 kvadratmeter bruttoarea kontorsändamål med inslag av butiker i bottenplan. På fastigheten finns två byggnader uppförda 2007 och 2008 om 16 000 kvadratmeter bruttoarea.

Fastigheten Klassföreståndaren 1 innehas med tomträtt av Remulus Palantinen AB som är ett dotterbolag till Skanska Fastigheter i Stockholm AB. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för högst 16 400 kvadratmeter kontorsändamål med inslag av butiker i bottenvåningen. Den årliga avgälden uppgår till 9,75 miljoner kronor och för avgäldsreglering gäller tioårsperioder räknat från 1 januari 2006.

Tomträttsinnehavaren har anmält intresse att friköpa tomträtten och exploateringsnämnden har upprättat ett förslag till köpeavtal som undertecknats av köparen. Köpekontraktet är villkorat av att kommunfullmäktiges godkännande vinner laga kraft senast 31 oktober 2009, att avtalet godkänns genom beslut i Skanska AB koncernens beslutsordning senast den 14 juni 2009 samt att exploateringsnämndens beslut den 23 april 2009 om "Ändring av försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden" vinner laga kraft senast den 1 juni 2009.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Exploateringsnämnden har värderat marken och beräknat friköpspriset till 213,2 miljoner kronor vilket motsvarar 13 000 kronor per kvadratmeter bruttoarea beräknat på ytorna i tomträttsavtalet. Exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor har behandlat och godkänt ärendet.

I och med en försäljning av Klassföreståndaren 1 minskar exploateringsnämndens årliga intäkter från tomträttsavgälder med 9,75 miljoner kronor per år. Marken har ett bokfört värde om 12,1 miljoner kronor varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst om 201,1 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 maj 2009 att för egen del godkänna upprättat förslag till köpeavtal med den nuvarande tomträttsinnehavaren rörande försäljning av fastigheten Klassföreståndaren 1 för 213 200 000 kronor, samt att hemställa om kommunfullmäktiges godkännande

av försäljningen.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (v), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 maj 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Fastigheten Klassföreståndaren 1 är belägen på Torsgatan 13 på Norrmalm och omfattar 2 500 kvm tomtarea. Fastighetens marktaxeringsvärde uppgår till 134 000 000 kr. Typkoden är 325, det vill säga hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. På fastigheten finns två byggnader som är uppförda 2007-2008. Byggnaden inrymmer 16 000 kvm BTA enligt taxeringsuppgift.

För fastigheten gäller detaljplan 8281-54A fastställd den 16 februari 2006. Enligt planen får fastigheten användas för kontorsändamål med handel i gatuplan, högsta byggnadshöjd är 22,5-39,5 meter över stadens nollplan. Taxeringsuppgiftens byggnadsyta ger ett exploateringsstal om 6,4. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för högst 16 400 kvm BTA kontorsändamål med inslag av butiker i bottenvåningen. För avgäldsreglering gäller tio-åriga perioder räknat från den 1 januari 2006. Den årliga avgälden uppgår till 9 750 000 kr.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Kontoret har värderat marken och beräknat friköpspriset till 213 200 000 kr, vilket motsvarar 13 000 kr per kvm BTA enligt ytor i tomträttsavtalet. Exploateringskontorets expertråd behandlade ärendet den 2009-05-06 (diarienummer E2009-381-817). Köpekontraktet innehåller villkor av sedvanligt slag. Köpekontraktet är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande genom beslut som senast 2009-10-31 vinner laga kraft.

Uppgårelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträtten till Klassföreståndaren 1 upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 9 750 000 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 12 100 000 kr, varför försäljningen ger upphov till en reavinst.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen och ge kontoret i uppdrag att teckna de avtal och genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs för överlåtelsens genomförande i huvudsak i

enlighet med det avtalsförslag som bifogas i bilaga 1, samt beslutar om omedelbar justering.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 juni 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att friköpspriset för Klassföreståndaren 1 är värderat till 213,2 miljoner kronor, vilket överstiger beloppsgränsen om 90 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Marken har ett bokfört värde om 12,1 miljoner kronor varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst om 201,1 miljoner kronor.

Tomträttsinnehavaren har anmält intresse att friköpa tomträten och exploateringsnämnden har upprättat ett förslag till köpeavtal som undertecknats av köparen. Köpekontraktet är villkorat av att kommunfullmäktiges godkännande vinner laga kraft senast 31 oktober 2009, att avtalet godkänns genom beslut i enlighet med Skanska AB koncernens beslutsordning samt att exploateringsnämnden beslut den 23 april 2009 om ”Ändring av försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden” vinner laga kraft senast den 1 juni 2009. Stadsledningskontoret kan konstatera att den reviderade försäljningspolicyen vunnit laga kraft samt att avtalet godkänns genom beslut i Skanska AB koncernen och att det därmed inte föreligger något formellt hinder för kommunfullmäktige att besluta om försäljning.

Friköpspriset om 213,2 miljoner kronor är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder och motsvarar 13 000 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Expertrådet för fastighetsfrågor vid exploateringskontoret har behandlat och godkänt ärendet om försäljning av fastigheten Klassföreståndaren 1. Stadsledningskontoret anser att försäljningspriset är rimligt utifrån bedömt marknadsvärde. Köpeavtalet är baserat på en byggrätt enligt tomträttsavtalet om 16 400 kvadratmeter bruttoarea. Enligt köpeavtalet ska, om det vid uppmätning av ytorna framkommer att de faktiska ytorna med mer än fem procent över- eller understiger 16 400 kvadratmeter, köpeskillingen justeras på tillträdesdagen till belopp som motsvarar den totala faktiska ytan bruttoarea multiplicerat med 13 000 kronor per kvadratmeter.

Enligt ”Försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden”, antagen i exploateringsnämnden den 11 oktober 2007, ska friköpspriset för mark som är upplåten med tomträtt motsvara den avkastning som staden som markägare får i form av de tomträttsavgälder som tomträttshavaren ska erlägga vid en fortsatt tomt-rättsupplåtelse. Detta innebär att friköpspriset lägst ska motsvara nuvärdet av alla

framtida tomträttsavgälder. För att begränsa spekulation i tomträttsupplåtelser har det funnits en begränsningsregel i försäljningspolicyn som säger att om tomträttsinnehavaren vill friköpa marken inom den första tioåriga avgäldsperioden får detta endast ske till marknadspris. Exploateringsnämnden har bedömt att detta medfört en begränsning i stadens egen rådighet att sälja mark och har därför den 23 april 2009 beslutat att försäljning ska kunna ske inom den första avgäldsperioden till avkastningsvärde. Detta förutsatt att staden i respektive ärende godkänner en försäljning. Stadsledningskontoret konstaterar i sammanhanget att utvecklingen av friköp av tomträtter inom den första tioåriga avgäldsperioden noggsamt bör följas av exploateringsnämnden. Det är av största vikt att förändringen i försäljningspolicyn inte leder till spekulation och exploateringsnämnden får bevaka att så inte sker.

Det finns i huvudsak två skäl för staden att äga mark. Dels är stadens markinnehav ofta en förutsättning för och förenklar plangenomförande samt ökar stadens förutsättningar att genomföra utbyggnader och dels ger marken en god och tillförlitlig avkastning på stadens förmögenhet. Enligt exploateringsnämndens försäljningspolicy för mark som är upplåten med tomträtt bör bedömningen av vilken mark som är möjlig att säljas göras på grundval av markens ekonomiska utvecklingsmöjligheter samt med beaktande av de speciella skäl som staden kan ha för att behålla marken, exempelvis för att underlätta ett plangenomförande. Då Klassföreståndaren 1 är bebyggd och det enligt detaljplanen i princip inte finns några ytterligare möjligheter till exploatering finner stadsledningskontoret inget hinder för att avyttra fastigheten.

Försäljningen innebär att stadens intäkter från tomträttsavgälder minskar med 9,75 miljoner kronor årligen. Det årliga intäktsbortfallet motsvarar dock endast 0,5 procent av de totala tomträttsintäkterna räknat på 2009 års förväntade intäkter från tomträttsavgälder.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen ligger i linje med "Försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden" samt att försäljningspriset är godtagbart. Stadsledningskontoret föreslår därmed att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna försäljningen mellan Stockholms stad och Remulus Palantinen AB om friköp av tomträtt gällande fastigheten Klassföreståndaren 1 till ett pris om 213,2 miljoner kronor i Stockholms kommun.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s) enligt följande

- 1 Kontorets förslag till beslut avslås.
- 2 Därutöver anføres följande:

Vi anser att det är märkligt att det räcker med att en tomträttsinnehavare önskar att köpa marken för att majoriteten omedelbart avyttrar stadens mark. Vi önskar en med djupgående analys av nyttan att staden äger mark som används av företagare eller nyttan för staden när man säljer. Vi anser inte att det räcker med att håva in pengar som skäl.

Reservation anfördes av som ledamot tjänstgörande ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp) enligt följande

- 1 Kontorets förslag om försäljning av fastigheten avslås.
- 2 Därutöver anføres följande:

Stadens markinnehav är en strategisk resurs som bör användas ändamålsenligt. Mark som upplåts för handel och verksamheter, tex kontor, bör i första hand behållas i stadens ägo för att ha kvar rådigheten över marken samt möjliggöra framtida viktiga fastighetsaffärer. Att slentrianmässigt sälja mark då det finns en intresserad köpare är inte god hushållning med stadens resurser.

Klassföreståndaren 1 ligger i närheten av ett framtida utbyggnadsområde, Västra City och det är troligt att marknadspriserna i området stiger. Det kan inte betraktas som en särskilt bra affär.

Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (v) enligt följande

- 1 Förslaget avslås.
- 2 Därutöver anføres följande:

Vi motsätter oss försäljningen av marken. Det är vansinne att på detta sätt avstå från framtida tomträttsintäkter. Det kommer att drabba barn och äldreomsorg, skola och annan verksamhet. Stadens ägande ska öka, inte minska.