

Handläggare:
Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till
Finansroteln

Motion om återköp av Rinkeby Torg och planering för återköp av andra strategiska förortscentran

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 319-2110/2009)

Sammanfattning

Motionärens förslag om återköp av Rinkeby Torg och upplåtelse till lägre hyror bedöms inte kunna ske på marknadsmässiga villkor, vilket skulle medföra negativa rättsliga och ekonomiska konsekvenser. Förvaltning och ägande av köpcentrum utgör inte en kommunal angelägenhet eller en av stadens kärnverksamheter. Sammantaget anser därför koncernledningen att detta motiverar ett avstyrkande av motionärens förslag om återköp av Rinkeby Torg.

Bakgrund

Finansroteln har remitterat *Motion om återköp av Rinkeby Torg och planering för återköp av andra strategiska förortscentran* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande.

Ann-Margrethe Livh (v) har i en motion 2009-10-08 föreslagit kommunfullmäktige att besluta att staden omedelbart påbörjar en återköpsprocess av Rinkeby Torg samt att en plan för återköp av andra viktiga förortscentrum tas fram.

Bakgrunden till förslagen är att motionären anser att Boulthbee, som förvärvat centrumet, inte sköter sina åtaganden och att kraftiga hyreshöjningar gör att lokala näringsidkare tvingas stänga och kommunal service flyttar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen anser inte att staden bör initiera ett återköp. Kommunkoncernen har ett uttalat direktiv från kommunfullmäktige om att renodla verksamheterna utifrån de kommunala kärnverksamheterna. Att äga och förvalta köpcentrum tillhör inte de kommunala kärnverksamheterna.

Ett återköp av Rinkeby Torg förutsätter att den nuvarande ägaren Boulthbee är villig att sälja fastigheten. Ett förvärv måste då ske till marknadsmässiga villkor, till ett

marknadsmässigt fastighetsvärde baserat på befintliga lokalhyreskontrakt. Skulle fastighetsägaren begära ett högre pris än ett bedömt marknadspris, vilket är troligt då centrumet för närvarande inte är till salu, och staden förvärvar skulle förvärvet kommunalrättsligt medföra ett otillbörligt gynnande av enskild. Ett förvärv till överpris skulle också medföra att köpet faller under EU:s regler om statligt stöd enligt Romfördraget -87.

Om staden efter att ha förvärvat fastigheten sänker hyrorna enligt motionärens förslag, och detta gäller en längre period, sjunker fastighetens avkastningsvärde. Det utgör grunden för tillgångsvärdet i stadens bolag och om det sjunker medför det bokföringsmässiga konsekvenser i form av nedskrivningar inom koncernen.

Motionären menar också att staden genom förvärvet ska ”hålla hyrorna nere” och därmed ge förutsättningar för lokala näringsidkare att etablera sig. Upplåtelser till hyresgäster som inte sker på marknadsmässiga grunder eller där man tar ut lägre hyror än marknadshyror medför samma rättsliga konsekvenser som ett förvärv till annat än marknadspris.

Om en kommunal verksamhet hyr in sig i lokaler ägda av ett kommunalt bolag till lägre hyra än en marknadsmässig sådan, kan förhyrningen bli föremål för uttagsbeskattning.

Sammantaget avstyrker koncernledningen motionärens förslag.

Irene Lundquist Svenonius
VD Stockholms Stadshus AB