

**Utlåtande 2005:138 RIII (Dnr 302-3197/2005)**

## **Förvärv av tomträtten Kampementet 4 av Seniorgården/ JM Bygg**

**Hemställan från fastighets- och saluhallsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Förvärvet av bebyggelsen på fastigheten Kampementet 4 från Seniorgården AB till ett pris av 119 miljoner kronor och i övrigt på de villkor som anges i upprättat avtal godkänns.
2. Investeringsramen för 2005 utökas med 119 mnkr med anledning av förvärvet av fastigheten Kampementet 4. Finansieringen sker genom utökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.

**Föredragande borgarrådet Leif Rönngren** anför följande.

### *Bakgrund*

JM Bygg erhöll för ett antal år sedan en markanvisning för att uppföra ett äldreboende i kv. Kampementet 4 åt sitt dotterbolag Seniorgården AB. Östermalms stadsdelsförvaltning har därefter tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Seniorgården AB om förhyrning av byggnaden från och med färdigställandet oktober 2005. Hyresnivån är ca 11 mnkr/år.

Under byggtiden har diskussioner vid flera tillfällen förts om att staden ska förvärva byggnaden. Diskussionerna har lett till ett avtal mellan parterna om köp av bebyggelsen på fastigheten. Skälen för staden att köpa bebyggelsen är dels att det kan bli en bättre samordning mellan de olika äldreboendena som ligger i området Östermalm och dels att hyran för stadsdelsförvaltningen i så fall kan komma att minskas.

Fastighets- och saluhallsnämnden godkände den 15 augusti 2005 ett förslag om förvärv av bebyggelsen på fastigheten Kampementet 4 från Senorgården AB.

#### *Remisser*

Ärendet har för yttrande remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser i sitt svar att fastighets- och saluhallskontorets förslag till förvärv av Kampementet 4 bör genomföras.

Östermalms stadsdelsnämnd har tecknat ett 10-årigt hyreskontrakt med JM. Staden har därigenom bundit sig för att utnyttja lokalerna även om det skulle visa sig att vårdplatserna inte kommer att behövas i framtiden. Då fastighetens läge är attraktivt och lokalerna kan användas för annat ändamål än äldreomsorg förefaller det ur stadsledningskontorets synpunkt som den mest ändamålsenliga lösningen att fastigheten är i stadens ägo. Genom förvärvet kan samordningen mellan de olika äldreboendena inom stadsdelen bli bättre samtidigt som förvärvet innebär att Östermalms stadsdelsnämnd får en lägre hyra.

#### *Mina synpunkter*

Det främsta skälet till att staden ska köpa bebyggelsen är dels att det kan bli bättre samordning mellan de olika äldreboendena inom Östermalms stadsdel och dels för att stadsdelens kostnader för hyra minskar.

Eftersom fastigheten inrymmer ett boende enligt socialtjänstlagen äger fastighets- och saluhallsnämnden rätt att återfå tilläggsköpeskillningens mervärdesskatt i enlighet med det så kallade ”kontantkontosystemet”. Detta gör att hyresnivån för Östermalms stadsdelsnämnd blir betydligt lägre vilket är positivt.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (båda m) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå föredragande borgarråds förslag till beslut
2. därutöver anföras.

Det är förvisso angeläget att minimera antalet skattekonor som betalas till staten, även om det måste påpekas att det vore bättre att sänka momsen eller ändra momsreglerna än att göra skenaffärer inom den kommunala sfären. Om staden nyligen har fattat ett principbeslut om hur ägandet ska fördelas och renodlas inom stadens förvaltningar och bolag är det faktiskt häpnadsväckande att förslag omedelbart läggs om att frånga de knänsatta principerna.

Renodlingen syftar till att strukturera fastighetsinnehavet för att därigenom kunna skapa överskådlighet och en rationell förvaltning, vilket i sin tur förväntas leda till besparingar och effektiviseringar. Sådana vinster kommer dock garanterat att utebli om staden så beredvilligt frångår sina egna principer för att göra snabba skatteklipp.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Förvärvet av bebyggelsen på fastigheten Kampementet 4 från Seniorgården AB till ett pris av 119 miljoner kronor och i övrigt på de villkor som anges i upprättat avtal godkänns.
2. Investeringsramen för 2005 utökas med 119 mnkr med anledning av förvärvet av fastigheten Kampementet 4. Finansieringen sker genom utökat finansieringsbeting under Finansförvaltningen.

Stockholm den 24 augusti 2005

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Sten Nordin*, *Mikael Söderlund* och *Kristina Alvendal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

JM Bygg erhöll för ett antal år sedan en markanvisning för att uppföra ett äldreboende i kv. Kampementet 4 åt sitt dotterbolag Senorgården AB. Östermalms stadsdelsförvaltning har därefter tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Senorgården AB om förhyrning av byggnaden från och med färdigställandet oktober 2005. Hyresnivån är ca 11 mnkr/år.

Under byggtiden har diskussioner vid flera tillfällen förts om att staden ska förvärva byggnaden. Diskussionerna har lett till ett avtal mellan parterna om köp av bebyggelsen på fastigheten. Skälen för staden att köpa bebyggelsen är dels att det kan bli en bättre samordning mellan de olika äldreboendena som ligger i området Östermalm och dels att hyran för stadsdelsförvaltningen i så fall kan komma att minskas.

**Fastighets- och saluhallsnämnden** beslutade den 15 augusti 2005 enligt fastighets- och saluhallsförvaltningens förslag om förvärv av bebyggelsen på fastigheten Kampementet 4 från Senorgården AB.

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna förvärv av bebyggelsen på fastigheten Kampementet 4 från Senorgården AB till ett pris av 119 miljoner kronor och i övrigt på de villkor som anges i upprättat avtal.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige om ett godkännande av förvärvet.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige om en utökning av investeringsramen för 2005 med 119 mnkr med anledning av förvärvet av fastigheten Kampementet 4.
4. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att ärendet justeras omedelbart.

*Reservation* anfördes av *Rolf Könberg m.fl. (m)*, *Björn Ljung m.fl. (fp)* och *Sven Påfvels m.fl. (kd)* enligt följande.

att avslå förvärvet av bebyggelsen på fastigheten Kampementet 4, samt  
att därutöver anföras

Det är förvisso angeläget att minimera antalet skattekrönor som betalas till staten, även om det måste påpekas att det vore bättre att sänka momsen eller ändra momsreglerna än att göra skenaffärer inom den kommunala sfären. Om staden nyligen har fattat ett principbeslut om hur ägandet ska fördelas och renodlas inom stadens förvaltningar och

bolag är det faktiskt häpnadsväckande att förslag omedelbart läggs om att frångå de knäsatte principerna.

Renodlingen syftar till att strukturera fastighetsinnehavet för att därigenom kunna skapa överskådlighet och en rationell förvaltning, vilket i sin tur förväntas leda till besparingar och effektiviseringar. Sådana vinster kommer dock garanterat att utebli om staden så beredvilligt frångår sina egna principer för att göra snabba skatteklipp.

**Fastighets- och saluhallskontorets** tjänsteutlåtande, daterat 31 maj 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Kontorets ekonomi skall varken påverkas negativt eller positivt av förvärvet, däremot får förvärvet för staden positiva konsekvenser genom att planeringen av äldreboende inom Östermalm underlättas och samtidigt får stadsdelen en minskad hyreskostnad.

Kontoret kommer att belastas med kostnaderna för förvärvet. Täckning för dessa kostnader fås emellertid genom de hyresintäkter som erhålls.

Då förvaltningens uppdrag idag inte omfattas av att äga och förvalta äldreboende kommer förvaltningen att upprätta ett förvaltningsavtal med FB Servicehus.

## REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 16 augusti 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Parterna är överens om att befintlig tomträtt på Kampementet 4 skall upphöra den 3 oktober 2005. Särskilt avtal om detta ska upprättas.

På fastigheten pågår uppförandet av ett bostadshus. Seniorgården AB svarar för och garanterar att bostadshuset uppförs i enlighet med entreprenadkontraktet. Seniorgården AB överlåter bebyggelsen på fastigheten Kampementet 4 till kommunen eftersom tomträtten upphör och byggnaden blir s.k. lös egendom.

## Ekonomi

Köpeskillingen för bebyggelsen på fastigheten Kampementet 4 är 119 mnkr plus en tilläggsköpeskillning på ca 25-30 mnkr som motsvarar vad Seniorgården AB har att erlægga som mervärdesskatt vid uttags-beskattningen. Den exakta nivån på tilläggsköpeskillingen kan inte redovisas förrän den totala byggkostnaden är känd.

Eftersom fastigheten innehåller ett boende enligt socialtjänstlagen äger fastighets- och saluhallsnämnden rätt att återfå tilläggsköpeskillingens mervärdesskatt i det s.k. Ludvikasystemet. Detta medför att hyresnivån blir 9,3 mnkr/år för stadsdelsförvaltningen d.v.s. 1,7 mnkr lägre än om FB Servicehus varit förvärvaren.

Stadsledningskontorets tillstyrker det föreslagna förvärvet av Kampementet 4 av Seniorgården /JM Bygg.

Östermalms stadsdelsnämnd har tecknat ett 10-årigt hyreskontrakt med JM. Staden har därigenom bundit sig för att utnyttja lokaliteterna även om det skulle visa sig att vårdplatserna inte kommer att behövas i framtiden. Då fastighetens läge är attraktivt och lokalerna kan användas för annat ändamål än äldreomsorg förefaller det ur stadsledningskontorets synpunkt som den mest ändamålsenliga lösningen att fastigheten går in i stadens ägo. Genom förvärvet kan samordningen mellan de olika äldreboendena inom stadsdelen bli bättre samtidigt som förvärvet innebär att Östermalms stadsdelsnämnd får en lägre hyra.