

Utlåtande 2009: RI (Dnr 302-1360/2009)

Försäljning av fastigheten Svärdfisken 13, Norrmalm, till Fastighetsbolaget Svärdfisken HB

**Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 28 februari 2010
Hemställan från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande
Köpeavtal och därtill hörande tilläggsavtal, *bilaga 2 och 3*, mellan Stockholms stad och Fastighetsbolaget Svärdfisken HB om överlåtelse av fastigheten Svärdfisken 13 till en köpeskillning om 329 210 000 kronor godkänns.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Fastighetsbolaget Svärdfisken HB, som innehar fastigheten Svärdfisken 13 med tomträtt, har anmält intresse att friköpa tomträtten. Fastighetsbolaget ägs av IF Metall.

Det förslag till köpeavtal som har upprättats är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 28 februari 2010 som vinner laga kraft senast den 30 juni 2010. Fastighetsbolaget Svärdfisken HB övertar fastigheten tio dagar efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Köpeskillingen uppgår till 329 210 000 kronor. Marken har ett bokfört värde om 87 780 000 kronor varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst om cirka 241,4 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden har upprättat ett förslag till avtal samt hemställt om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen ligger i linje med stadens försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden och bedömer att priset är godtagbart.

Mina synpunkter

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 försäljningspriset är godtagbart och Svärdfisken 13 är bebyggd och det enligt detaljplanen inte finns några omfattande möjligheter till ytterligare exploatering med åtföljande ökat förädlingsvärde föreligger inga sakliga skäl mot att avyttra fastigheten. Tomträttshavarens önskemål om att friköpa kan därför mötas.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpeavtal mellan Stockholms kommun och Fastighetsbolaget Svärdfisken HB om överlåtelse av fastigheten Svärdfisken 13
3. Tilläggsavtal till köpeavtal mellan Stockholms kommun och Fastighetsbolaget Svärdfisken HB om överlåtelse av fastigheten Svärdfisken 13

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* och *Roger Mogert* (båda s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslås förslaget
2. anföra 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 mer djupgående analys av nyttan med att staden äger mark som används av företagare eller nyttan för staden när man säljer. Att tjäna pengar är inte skäl nog.

Därutöver anser vi att fastigheten ingår i stadens utvecklingsområden och försäljningen kan komma att förhindra kommande expansion och exploatering. Det innebär också att värdet på marken kommer att öka framöver och därför är det oklokt att sälja nu.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Köpeavtal och därtill hörande tilläggsavtal, *bilaga 2 och 3*, mellan Stockholms stad och Fastighetsbolaget Svärdfisken HB om överlåtelse av fastigheten Svärdfisken 13 till en köpeskilling om 329 210 000 kronor godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Fastighetsbolaget Svärdfisken HB, som innehar fastigheten Svärdfisken 13 med tomträtt, har anmält intresse att friköpa tomträtten. Fastighetsbolaget ägs av IF Metall. Exploateringsnämnden har upprättat ett förslag till avtal som undertecknats av köparen. Köpeskillingen uppgår till 329 210 000 kronor. Exploateringsnämnden har hemställt om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningen.

Det förslag till köpeavtal som exploateringsnämnden har upprättat är villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast den 28 februari 2010 som vinner laga kraft senast den 30 juni 2010. Dessutom är avtalet villkorat av IF Metalls förbundsstyrelses godkännande senast den 1 juli 2009. Fastighetsbolaget Svärdfisken HB övertar fastigheten tio dagar efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft.

Friköpspriset är beräknat som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal. Exploateringsnämnden har värderat marken och beräknat friköpspriset till 329 210 000 kronor vilket motsvarar cirka 15 300 kronor per kvadratmeter bruttoarea. Exploateringsnämndens expertråd för fastighetsfrågor har tillstyrkt försäljningen.

Genom försäljningen av Svärdfisken 13 minskar exploateringsnämndens årliga intäkter från tomträttsavgälder med 11,5 miljoner kronor per år. Marken har ett bokfört värde om 87 780 000 kronor varför försäljningen ger upphov till en realisationsvinst om cirka 241,4 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2009 att godkänna av exploateringskontoret upprättat förslag till köpeavtal med den nuvarande tomträttshavaren rörande försäljning av fastigheten Svärdfisken 13 samt att hemställa om kommunfullmäktiges godkännande av försäljningen.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S) samt ledamoten Emilia Hagberg (MP), *bilaga 1*.

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

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 maj 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Fastigheten Svärdfisken 13 innehas med tomträtt av Fastighetsbolaget Svärdfisken HB, vilket i sin tur ägs av IF Metall. Tomträttshavaren har anmält intresse att friköpa tomträtten. Exploateringskontoret har upprättat ett förslag till köpeavtal, som har godkänts och undertecknats av köparen, bilaga 1.

Analys och konsekvenser

Fastigheten Svärdfisken 13 är belägen på Olof Palmes gata 9-11, Apelbergsgatan 46-48 och Holländargatan 3, 4-6 på Norrmalm och omfattar 4 719 kvm tomtarea. Fastighetens marktaxeringsvärde uppgår till 219 000 000 kr. Typkoden är 325, det vill säga hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler. På fastigheten finns en byggnad uppförd 1981. Byggnaden inrymmer 21 540 kvm BTA enligt taxeringsuppgift.

För fastigheten gäller stadsplan 7884 fastställd den 28 augusti 1979 samt tilläggsplan 1999-03390 fastställd den 14 december 2000. Enligt planerna får fastigheten användas för kommersiellt ändamål. Bebyggelse får uppföras i sex till åtta våningar. Källare får utföras i två plan. Taxeringsuppgiftens byggnadsyta ger ett exploateringstal om ca 4,5. Enligt tomträttsavtalet får fastigheten användas för kontorsändamål med kommersiella lokaler i bottenvåningen och skall bebyggas enligt detaljplan. För avgäldsreglering gäller tioåriga perioder räknat från den 1 juli 1981. Den årliga avgälden uppgår till 11 500 000 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 329 210 000 kr, vilket motsvarar avrundat 15 300 kr per kvm BTA enligt ytor i tomträttsavtalet. Exploateringskontorets expertråd behandlade ärendet 2009-06-04 (E2009-385-834). Köpekontraktet innehåller villkor av sedvanligt slag. Köpekontraktet är även villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 2009-12-31 som ska vinna laga kraft senast 2010-06-30.

Uppgårelsen påverkar exploateringsnämndens driftbudget i och med att tomträtten till Svärdfisken 13 upphör och de årliga intäkterna från tomträttsavgälder minskar med 11 500 000 kr per år. Marken har ett bokfört värde om 87 780 000 kr varför försäljningen ger upphov till en reavinst.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen och ge exploateringsnämnden i uppdrag att teckna de avtal och genomföra de markförvaltningsåtgärder som krävs för överlåtelsens genomförande samt beslutar om omedelbar justering.

Slut



BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 augusti 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt exploateringsnämndens försäljningspolicy för mark som är upplåten med tomträtt bör bedömningen av vilka objekt som är möjliga att sälja bland annat göras på grundval av markens ekonomiska utvecklingsmöjligheter. Då den aktuella fastigheten är bebyggd och det enligt detaljplan och övrig planering endast föreligger marginella möjligheter till ytterligare exploatering och ökat förädlingsvärde ser stadsledningskon-

toret inga hinder för försäljning.

Försäljningen innebär att stadens intäkter från tomträttsavgälder minskar med 11,5 miljoner kronor årligen vilket motsvarar cirka 0,64 procent av beräknad total intäkt 2010.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen ligger i linje med stadens försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden och bedömer att priset är godtagbart. IF Metalls förbundsstyrelse har godkänt köpet den 26 juni 2009.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna försäljningen mellan Stockholms stad och Fastighetsbolaget Svärdfisken HB om friköp av tomträtt gällande fastigheten Svärdfisken 13 på Norrmalm, till ett pris om 329 210 000 kronor.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S) samt ledamoten Emilia Hagberg (MP) 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 att håva in pengar inte räcker som skäl.

Därutöver anser vi att fastigheten ingår i stadens utvecklingsområden och försäljningen kan komma att förhindra kommande expansion och exploatering. Det innebär också att värdet på marken kommer att öka framöver och därför är det oklokt att sälja nu.

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.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP) med instämmande i den av Mirja Räihä Järvinen m.fl. samt Emilia Hagberg anförda reservationen.