

## **Avgäldsperiod för förnyad tomträttsupplåtelse till Stockholms konserthusstiftelse av fastigheten Konserthuset 2 i Stockholms kommun**

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Avgäldsperioderna för fastigheten Konserthuset 2 bestäms till 50 år vid upplåtelse av tomträtt till Stockholms konserthusstiftelse.

### **Föredragande borgarrådet Karin Wanngård**

#### **Sammanfattning av ärendet**

Fastigheten Konserthuset 2, som ligger vid Hötorget i centrala Stockholm, har sedan 1923 varit upplåten med tomträtt till Stockholms konserthusstiftelse för konsert- och orkesterverksamhet.

Exploateringsnämnden har kommit överens med tomträttsinnehavaren om en avgäldsperiod om 50 år. Eftersom perioden avviker från det av kommunfullmäktige beslutade reglementet hemställer exploateringsnämnden till kommunfullmäktige om att godkänna att avgäldsperioden om 50 år tecknas.

#### **Beredning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att exploateringsnämnden har fattat en väl avvägd överenskommelse med stiftelsen gällande upplåtelsen av tomträtt för konsertverksamhet. Undantaget från de normala avgäldsperioderna är sakligt motiverade och tillsäkrar staden hållbara intäkter samtidigt som stiftelsen ges förutsättningar att fortsätta bedriva sin verksamhet.

#### **Föredragande borgarrådets synpunkter**

Konserthuset vid Hötorget i centrala Stockholm har en rik och viktig verksamhet. Varje år hålls hundratals konserter i olika genrer, barnaktiviteter, guidade visningar,

utställningar och mycket mer. Det handlar om orkesterkonserter, körmusik, opera, kammarmusik, jazz och världsmusik och internationella gästspel. För barn och unga finns ett omfattande och brett utbud, vilket är särskilt glädjande. Varje år står Konserthuset och Kungliga Filharmonikerna dessutom i världens centrum i samband med Nobelprisutdelningen.

Sedan år 1923 har fastigheten varit upplåten med tomträtt för konsert- och orkesterverksamhet. Tomträten uppläts med tillämpning av äldre tomträtslagstiftning vilket bland annat innebar att upplåtelsen var tidsbegränsad. Därför har ett nytt avtal behövts tas fram. En dialog har förts mellan staden och konserthusstiftelsen om hur det gamla tomträtsavtalet ska tolkas utifrån nu gällande lagstiftning och vilka villkor som ska gälla i ett nytt avtal.

Jag välkomnar att staden och tomträtthavaren nu är överens om att teckna ett avtal som sträcker sig över lång tid. Konserthuset har en särskild verksamhet och finansiering som förutsätter att deras kostnader är förutsägbara på lång sikt. Därför föreslås en avgäldsperiod som är längre än vad som följer av stadens gällande huvudgrunder för tillämpning av tomträtsinstitutet. Det nya avtalet kommer därför att ge trygga och långsiktiga förutsättningar för verksamheten. Avtalet är också moderniserat och anpassat efter dagens lagstiftning och krav. Även detta skapar en ökad trygghet.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 12 november 2025

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

## Ärendet

Konsertverksamheten i Konserthuset drivs av en stiftelse. Utöver biljettintäkter finansieras verksamheten genom bidrag. Stiftelsen har uttryckt önskemål om långa avgäldsperioder.

Det gamla tomträttsavtalet har upphört att gälla och lagstiftningen gällande tomträtt har förändrats väsentligt sedan 1920-talet. Exploateringsnämnden anser därför inte att en förlängning på de villkor som angetts i det äldre tomträttsavtalet är möjlig. Parterna har därför förhandlat om en ny upplåtelse för stiftelsens verksamhet enligt gällande lagstiftning.

Exploateringsnämnden har rätt att upplåta tomträtt i enlighet med det av kommunfullmäktige beslutade reglementet för nämnden. Enligt det av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet på tomträtter upplåtna av Stockholms stad ska avgäldsperioderna bestämmas till tio år och undantagsvis till en längre period om 20 år, om skäl föreligger. Andra undantag kräver kommunfullmäktiges godkännande.

Exploateringsnämnden har efter förhandlingar med stiftelsen träffat en överenskommelse som är anpassad efter dagens lagstiftning och krav men där avgäldsperioden bestäms till 50 år. Övriga villkor kopplade till den förnyade upplåtelsen ska hanteras enligt stadens huvudgrunder. Bland annat innebär det att uppsägningsperioderna ska bestämmas enligt stadens gällande riktlinjer vid förnyad upplåtelse om 60 år med efterföljande 40 år plus 40 år och att avgälden ska godkännas av exploateringskontorets expertråd.

## Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 21 augusti 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del att upplåtelse av tomträtt av fastigheten Konserthuset 2 till Stockholms konserthusstiftelse sker i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att avgäldsperioderna bestäms till 50 år vid upplåtelse av tomträtt till stiftelsen.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontorets förvaltningschef i uppdrag att teckna tomträttsavtal i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande under förutsättning att kommunfullmäktige godkänt beslutspunkt 1.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 17 juni 2025 har i huvudsak följande lydelse.

## Sammanfattning

Fastigheten Konserthuset 2, som är belägen på Hötorget 8 i centrala Stockholm, har sedan 1923 varit upplåten med tomträtt till Stockholm konserthusstiftelse för konsert- och orkesterverksamhet. Tomträtten uppläts med tillämpning av äldre

tomträttslagstiftning vilket bl.a. innebar att upplåtelsen var tidsbegränsad och att parterna behöver träffa ett nytt avtal vid avtalstidens utgång, ett s.k. förnyelseavtal. Inför att det gamla tomträttsavtalet skulle löpa ut har diskussioner förts med Stockholm konserthusstiftelse om hur det gamla tomträttsavtalet ska tolkas utifrån nu gällande lagstiftning och vilka villkor som ska gälla framgent. Detta med hänsyn till de särskilda villkor som gällde enligt det gamla tomträttsavtalet beträffande fortsatt upplåtelse och syftet med upplåtelsen. Staden och stiftelsen har nu kommit överens om nya villkor anpassade efter dagens lagstiftning och krav. Mot bakgrund av syftet med den ursprungliga upplåtelsen och att stiftelsens särskilda verksamhet och finansiering förutsätter att deras kostnader är förutsägbara på lång sikt föreslås en avgäldsperiod som är längre än vad som följer av stadens gällande huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden och kommunfullmäktige godkänner att avgäldsperioderna bestäms till 50 år vid upplåtelse av tomträtt till stiftelsen. I övrigt ska förutsättningar och villkor bestämmas i enlighet med gällande huvudgrunder och avgälden ska godkännas av exploateringskontorets expertråd.

## **Bakgrund**

Den ursprungliga tomträttsupplåtelsen gjordes i början av 1900-talet till stiftelsen Stockholms konserthus för att tillgodose lokalbehovet för den symfoniska musiken i Stockholm. Stiftelsen, som var en sammanslutning, tillkommen för att förverkliga konstnärliga och kulturella syften, har bl.a. till ändamål att driva en aktiv musikverksamhet genom att äga och förvalta Konserthuset, ge konserter samt för nämnda ändamål upprätthålla och underhålla en fast orkester i Stockholm. Stiftelsen sammanslogs sedermera med Stockholms Konserthörsförening till Stockholms konserthusstiftelse. Byggnationen finansierades genom donationer. Staden bidrog till uppförandet av Konserthuset bl.a. genom att i det närmaste vederlagsfritt tillhandahålla den tomt som Konserthuset kom att byggas på med tomträtt i enlighet med stadsfullmäktiges beslut den 17 december 1918, den 19 mars 1923 och den 1 april 1924. För att möjliggöra stadens upplåtelse av tomträtt förutsattes även en överlåtelse av fastigheten nr 9 i kvarteret Hästhuvudet till Staden. I april 1926 invigdes Konserthuset.

## **Tomträttsavtalet**

Enligt tomträttsavtalets villkor var syftet med upplåtelsen av marken att Stockholms konserthusstiftelse skulle uppföra ett konserthus på tomten för att bedriva konsertverksamhet i byggnaden. Parterna var vidare överens om att om den musikaliska verksamheten fick förhinder så skulle byggnaden på tomten i stället användas för annat kulturellt ändamål som stadsfullmäktige fick bestämma. Tomträttsavtalet, som tecknades 10 juli 1925, upprättades med utgångspunkt i då gällande lagstiftning (1907 års nyttjanderättslag) varför det var tidsbestämt och gällde med en upplåtelseid om 100 år, till och med den 30 september 2023. Enligt det äldre tomträttsavtalet (§ 4) skulle, om Stockholms konserthusstiftelse fortfarande bedrev konsertverksamheten i byggnaden på fastigheten, vid upplåtelseidens utgång och om

stiftelsen så önskade, Stockholms konserthusstiftelse få förlängt avtal vid upplåtelseidens utgång, till oförändrade villkor.

Stockholms konserthusstiftelse bedriver idag fortfarande konsertverksamhet i merparten av byggnaden med tillhörande stödfunktioner så som teknikrum, kontor, biljettförsäljning och pausservering. Då det äldre tomträttsavtalet har upphört att gälla och lagstiftningen gällande tomträtt har förändrats så anser staden att en förlängning på de villkor som angetts i det äldre tomträttsavtalet inte är möjlig. Parterna har istället förhandlat om en ny upplåtelse för stiftelsens verksamhet enligt nu gällande lagstiftning.

### **Verksamhet och finansiering**

Konsertverksamheten genererar årligen stora underskott och finansieras huvudsakligen genom bidrag. Att höja biljettpriserna i större omfattning har inte varit ett alternativ med tanke på verksamhetens grundfilosofi med konserthusets verksamhet där priset inte får bli en alltför avgörande aspekt för möjligheten att besöka ett evenemang. Med tanke på hur stiftelsens verksamhet är finansierad så finns stora fördelar med att kunna budgetera och bedöma kostnaderna på lång sikt för att säkra sin framtida drift. Stiftelsen har framfört ett starkt önskemål om långa avgäldsperioder.

### **Avgäldsperiodernas längd**

Enligt exploateringskontorets gällande delegationsordning äger kontoret rätt att på delegation träffa nya tomträttsavtal i samband med att äldre tomträtt upphör under förutsättning att detta sker i enlighet med av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder och riktlinjer. Även exploateringsnämndens befogenhet att upplåta tomträtt är på motsvarande sätt begränsad genom av kommunfullmäktige beslutat reglemente gällande nämndens verksamhet.

Enligt av kommunfullmäktige beslutade huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet på tomträtter upplåtna av Stockholms stad ska avgäldsperioderna bestämmas till tio år och undantagsvis till en längre period om 20 år, om skäl föreligger. Andra undantag kräver fullmäktiges godkännande.

### **Exploateringskontorets bedömning**

Exploateringskontoret och Stockholms konserthusstiftelse har, med sina respektive juridiska biträden, tillsammans analyserat bestämmelserna i stiftelsens tomträttsavtal. Villkoren anger bl.a. att ett nytt avtal ska träffas på samma villkor vid det äldre tomträttsavtalets utgång, om Stockholms Konserthusstiftelse fortfarande bedrev konsertverksamheten i byggnaden på fastigheten, om stiftelsen så önskade. Detta skulle dock enligt kontorets bedömning leda till en avtalsreglering som inte är förenlig med nuvarande tomträttslagstiftning. Staden har även att förhålla sig till den tillämpning av tomträttsinstitutet som staden har bestämt ska gälla för förnyade upplåtelser.

Exploateringskontoret och Stockholms Konserthusstiftelse har gjort olika tolkningar av huruvida bestämmelserna i det äldre tomträttsavtalet äger juridisk giltighet för ny eller fortsatt upplåtelse. För att undvika att hamna i ett rättsligt osäkert läge som kan kräva domstolsprövning så har staden och stiftelsen enats om att en ny upplåtelse bör ske med villkor anpassade efter dagens lagstiftning och krav men att avgäldsperioderna ska bestämmas till 50 år. Övriga villkor kopplade till den förnyade upplåtelsen ska hanteras enligt stadens huvudgrunder. Det innebär bl.a. att uppsägningsperioderna ska bestämmas enligt stadens gällande riktlinjer vid förnyade upplåtelse om 60 år med efterföljande 40 år plus 40 år och att avgälden ska godkännas av exploateringskontorets expertråd. Utöver de särskilda förutsättningar som i detta fall följer av det äldre tomträttsavtalet, har kontoret vid sitt ställningstagande även beaktat stiftelsens behov av att kunna budgetera och bedöma kostnaderna på lång sikt för att säkra sin framtida drift och de utmaningar som följer av verksamhetens finansiering.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden och vidare kommunfullmäktige godkänner att upplåtelse av tomträtt av fastigheten Konserthuset 2 sker i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner att avgäldsperioderna bestäms till 50 år vid upplåtelse av tomträtt till stiftelsen.

Vidare föreslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden ger exploateringskontorets förvaltningschef i uppdrag att teckna tomträttsavtal i enlighet med exploateringskontorets tjänsteutlåtande under förutsättning att kommunfullmäktige godkänt avgäldsperioden.

### **Remissammanställning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 3 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

I kommunfullmäktiges budget finns flera skrivningar om att kulturen är väsentlig del av demokratins funktionssätt och fortlevnad och att staden bör främja dess förutsättningar.

Stadsledningskontoret anser att exploateringsnämnden har fattat en väl avvägd överenskommelse med stiftelsen gällande upplåtelsen av tomträtt för konsertverksamhet. Undantaget från de normala avgäldsperioderna är sakligt motiverade och tillsäkrar staden hållbara intäkter samtidigt som stiftelsen ges förutsättningar att fortsätta bedriva sin verksamhet.

Stadsledningskontoret förslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner att avgäldsperioderna bestäms till 50 år vid upplåtelse av tomträtt till stiftelsen.