



## Motion om återköp av samhällsfastigheter från Samhällsbyggnadsbolaget SBB m.fl

Motion av Gabriel Kroon och Sergej Salnikov (båda SD)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

### Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

#### Sammanfattning av ärendet

Gabriel Kroon och Sergej Salnikov (båda SD) har väckt en motion i kommunfullmäktige. Motionärerna hänvisar till att Stockholms stad tidigare har sålt välfärdsfastigheter till privata aktörer, bland annat till Samhällsbyggnadsbolaget SBB. De menar att det nu, med anledning av det finansiella läget inom fastighetsbranschen, finns en möjlighet för staden att återköpa samhällsfastigheter.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att köp av samhällsfastigheter ligger utanför exploateringsnämndens uppdrag. Däremot bör staden bevaka marknaden i syfte att möjliggöra eventuella förvärv som kan vara av strategisk betydelse för stadens utveckling.

*Exploateringsnämnden* anser att nämnden inte är lämplig att ansvara för en sådan utredning som föreslås.

*Stockholms Stadshus AB* skriver att det är av yttersta vikt att prioritera noggrant i tid och omfattning för kommande investeringar, eventuella fastighetsförvärv m.m.

#### Föredragande borgarrådets synpunkter

Försäljning av kommunala fastigheter till privata aktörer har uppmärksammats stort de senaste åren. Flera utvärderingar har visat att det oftast blir en dålig affär för kommunen på sikt. Dessutom förloras rådigheten över fastigheten.

I längden är det billigare och bättre för kommunen att själv bygga och förvalta de fastigheter som behövs för kommunens behov. Kommuner kan låna pengar till lägre kostnad jämfört med privata företag eftersom det är lägre risk att låna ut till en kommun. Samma kostnad för investeringen har en privat aktör, men lånet syns då inte i kommunens balansbudget. Det innebär bara att kommunen gömmer kostnaden för sig själv.

Att sälja samhällsfastigheter innebär också att staden till stora delar släpper rådgivningen över den framtida utvecklingen. Om en kommun hyr in sig hos en privat aktör för att bedriva en verksamhet som måste bedrivas, till exempel skolverksamhet, sitter kommunen sedan fast i ett hyreskontrakt under lång tid. Detta påverkar kommunens rådgivning i hög grad. Försäljningar av skolor och centrumanläggningar, framför allt i ytterstaden, försvårar möjligheten till att få till en samlad stadsutveckling. Kostnaden för staden blir då mycket större än vad som uttryckts i den enskilda affären.

Staden ska inte sälja samhällsfastigheter som verksamheterna har behov av på kort och lång sikt. Huvudprincipen är att staden själv ska äga och förvalta sina fastigheter. Nämnder och bolagsstyrelser ska undvika att behöva ersätta nya investeringar i egna lokaler med långtidsinhyrningar/leasing av privata aktörer eller liknande lösningar.

Jag noterar att Sverigedemokraterna inte reserverade sig mot kommunfullmäktiges beslut att sälja ut skolor med positivt driftnetto till SBB för nästan 1,5 miljard kronor.

Om privata fastighetsägare vill sälja tillbaka till staden och det finns en rimlig prisbedömning ska det naturligtvis övervägas. Köp av fastigheter för samhällsservice ligger dock utanför exploateringsnämndens kärnuppdrag och är i huvudsak något för stadens bolag S:t Erik Markutveckling, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och Skolfastigheter i Stockholm AB. De bevakar marknaden utifrån rådande läge och ska bedöma om det kan finnas strategiska skäl till att förvärva fastigheter i syfte att inrymma stadens verksamheter.

## Bilaga

Motion om återköp av samhällsfastigheter från Samhällsbyggnadsbolaget SBB m.fl, dnr KS 2023/662-1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 6 december 2023

Karin Wanngård

Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att bifalla motionen.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har föreslagit att stadens nämnder ska ges ett tydligt uppdrag att verka för att återköpa sålda samhällsfastigheter. Efter att motionen presenterades har finansborgarrådet Wanngård (S) medialt meddelat att hon ”inte stänger dörren för återköp”.

Denna motion syftar till att ge stadens nämnder ett tydligt uppdrag att verka gentemot SBB för att köpa tillbaka samhällsfastigheter. I svaret bemöts inte motionens förslag. Den rödgröna majoriteten försöker avfärda detta med att exploateringsnämnden inte bär ansvaret. Men i själva verket så är exploateringsnämnden en av flera nämnder som bör arbeta med frågan, vilket vi även påpekar vi vår att-sats.

Vi noterar även att det inte finns tydliga ägardirektiv i majoritetens budgetförslag för 2024 om att återköpa sålda välfärdsfastigheter under de senaste åtta åren. Det vi föreslår är ett större tillbaka köp som berör flertalet fastigheter som har sålts ut till bland annat SBB. Den politiska viljan till ett sådants storskaliga återköp bör förtydligas.

Det rödgröna styret har en god möjlighet att återta kontrollen över välfärdsfastigheter men väljer att inte göra detta.

## Ärendet

Gabriel Kroon och Sergej Salnikov (båda SD) har väckt en motion i kommunfullmäktige. I motionen framförs att Stockholms stad under den gångna mandatperioden har sålt välfärdsfastigheter till privata aktörer och att Samhällsbyggnadsbolaget SBB har varit en aktiv part som köpt såväl förskolor som skolor. Marknadsläget för fastighetsbolagen under föregående mandatperiod med låga finansieringskostnader möjliggjorde flera fastighetsförvärv.

I takt med det förändrade marknadsläget och den tuffa finansiella situationen som SBB m.fl. står inför finns nu, enligt motionen, en möjlighet för Stockholms stad att återköpa strategiskt viktiga välfärdsfastigheter. Stockholms stad bör därför initiera en utredning och samråda med privata fastighetsaktörer i syfte att återköpa tillbaka potentiellt strategiska samhällsfastigheter. Motionärerna föreslår att exploateringsnämnden i samråd med berörda nämnder uppdras att utreda återköp av potentiellt strategiska välfärdsfastigheter från privata fastighetsbolag till förmånliga priser.

## Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 9 oktober 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att viss försäljning av välfärdsfastigheter genomfördes under föregående mandatperiod, då det fanns ett uttalat uppdrag att identifiera och avyttra fastigheter utan långsiktig strategisk betydelse för stadens verksamheter. En ickestrategisk betydelse innebar att stadens egna verksamheter inte bedömdes ha ett behov av lokalerna framöver eller att de verksamheter som bedrevs i fastigheterna inte omfattades av de kommunala kärnuppdragen. Staden ska som grundregel äga och förvalta lokaler som används för den egna verksamheten och därför anser stadsledningskontoret inte att det föreligger någon anledning till att återköpa dessa framöver.

Stadsledningskontoret anser däremot att staden genom i huvudsak stadens bolag S:t Erik Markutveckling, Micasa och Sisab bör bevaka marknaden utifrån rådande läge och att det i vissa fall kan finnas strategiska skäl till att förvärva fastigheter i syfte att inrymma stadens verksamheter. Detta bör ske i tätt samarbete med relevanta nämnder och bolagsstyrelser.

Stadsledningskontoret konstaterar att förslaget om att exploateringsnämnden ska förvärva samhällsfastigheter för förvaltande och innehav ligger utanför nämndens kärnuppdrag.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Motion om återköp av samhällsfastigheter från Samhällsbyggnadsbolaget SBB m.fl. av Gabriel Kroon (SD) m.fl. besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 28 september 2023 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Reservation* av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 21 augusti 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsnämndens ansvar omfattar i första hand markförvaltning och exploateringar inom stadens gräns samt genomförande av detaljplaner med utbyggnad av allmän plats. Nämndens uppdrag kring förvärv av fastigheter eller tomträtter avser att möjliggöra stadsutveckling och exploatering.

Exploateringsnämnden har inte i uppdrag att förvärva, äga eller förvalta byggnader och lokaler för stadens verksamheter. Huvuddelen av stadens samhällsfastigheter ägs av Sisab och Micasa, i koncernen Stockholms stadshus AB, inom sina respektive verksamhetsområden utbildning samt vård- och omsorg. I de fall staden direkt äger samhällsfastigheter är det i första hand genom fastighetsnämnden, som har uppdraget att tillhandahålla och förvalta fastigheter och lokaler för stadens verksamheter, bland annat för idrott, kultur och förvaltningsbyggnader.

Inför att något av stadens bolag eller fastighetskontoret planerar fastighetsförsäljningar ska samråd ske med exploateringskontoret för att pröva om fastigheten är av strategiskt intresse för kommande stadsutveckling ur ett mark- och exploateringsperspektiv, och om staden bör behålla rådighet över den aktuella marken. Så sker också normalt, ofta i samråd med SLK, Stadshus AB och andra berörda förvaltningar och bolag. Strategiska bedömningar av fastigheters betydelse för stadens lokalförsörjning och verksamheter görs av berörda nämnder, kontor och bolag inom sina respektive verksamhetsområden, bland annat genom nämndernas lokalförsörjningsplaner. Exploateringskontoret har inte i uppdrag att göra egna bedömningar av stadens lokalbehov, varken på kort eller lång sikt, den planeringen i stadsutvecklingsområden sker istället i nära samverkan med berörda förvaltningar och bolag.

Mot den bakgrunden anser kontoret att exploateringsnämnden inte är lämplig att ansvara för en sådan utredning som föreslås.

Kontoret har därutöver inga direkta synpunkter på behovet av en sådan utredning som föreslås, men noterar att enskilda bolags ekonomiska situation inte nämnvärt påverkar aktuella fastighetsvärden.

### **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 26 oktober 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Under föregående mandatperiod såldes flera tomträtter och fastigheter till privata aktörer. Uppdraget som då fanns till stadens bolag gällde att identifiera tomträtter och fastigheter som ej var långsiktigt strategiska att äga för stadens verksamheter och därefter avyttra dessa. Genomförda avyttringar skedde med marknadsmässiga villkor. Stadens bolag har inte avyttrat några tomträtter eller fastigheter med långsiktiga avtal om återförhyring.

Det förändrade marknadsläget och omvärldsförändringar påverkar även Stockholms stad och de kommunala bolagen där stora investeringar krävs för den egna verksamheten under kommande år. Det kommer att krävas väsentliga belopp för nödvändiga investeringar i infrastruktur, men också för att tillgodose stadens ansvar för bostadsförsörjning för olika grupper mm. Samtidigt som dessa stora investeringar planeras behöver stadens finansiella skulder begränsas i syfte att bibehålla stadens finansiella ställning samtidigt som risken för att kostnader för kapital tränger undan utrymme för övriga driftskostnader måste begränsas. Det är därför av yttersta vikt att prioritera noggrant i tid och omfattning för kommande investeringar, eventuella fastighetsförvärv mm.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

#### Reservation av Anders Edin (SD)

Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna föreslår att exploateringsnämnden ställer sig bakom motionen. Vi anser att exploateringsnämnden bör vara involverad i samråd med övriga berörda nämnder och bolag.