

## **Friköp av 42 flerbostadshustomrätter till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB Hemställan från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Friköp av 42 tomträttsfastigheter till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) med en preliminär köpeskilling om cirka 1 043 352 000 kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa köpeavtal i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

### Ärendet

Den 5 september 2017 inkom Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) till exploateringsnämnden med en ansökan om att få friköpa marken till 94 tomträttsfastigheter i Stockholm.

Exploateringsnämnden har för varje enskild tomträtt prövat möjligheten till friköp i enlighet med gällande försäljningspolicy. Grundprincipen i försäljningspolicyn är att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga ska kunna avyttras. Fastigheter som inte bör säljas är exempelvis fastigheter i utvecklingsområden, där stadens ägande exempelvis kan underlätta ett framtida plangenomförande. Ett annat exempel är fastigheter med förväntad värdeökning, exempelvis till följd av planerade infrastrukturinvesteringar. Vidare tillåts inte friköp av bostadstomrätter under den första avgäldsperioden.

Efter denna prövning är exploateringsnämnden positiv till ett friköp av 42 av fastigheterna. Huvuddelen av dessa, 35 stycken, finns i olika delar av ytterstaden, sju finns i innerstaden.

Parterna har träffat en överenskommelse om friköp av 42 tomrätter, till det sammanlagda friköpspriset 1 043 352 000 kronor. Friköpspriset följer de principer som anges i gällande kommunfullmäktigebeslut om friköpspriser för

flerbostadshustomträter (dnr 123-41/2013), som anger att priset i normalfallet ska motsvara fastighetens marktaxeringsvärde.

För ett antal fastigheter har priset justerats med anledning av sjöläge (15 procent påslag) eller en särskild värdering på grund av lokalinslag med innerstadsläge, i linje med exploateringsnämndens försäljningspolicy och kommunfullmäktiges beslut.

Det bokförda värdet för de aktuella fastigheterna uppgår till sammanlagt cirka 28 miljoner kronor. Reavinsten beräknas därmed till cirka 1 015 miljoner kronor.

Försäljningen påverkar stadens tomträttsintäkter, som beräknas minska med 11 miljoner kronor från och med år 2020. Om överlåtelsen sker under innevarande år påverkas även 2019 års intäkter.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att den föreslagna köpeskillingen för de 42 fastigheter som är aktuella för friköp har tagits fram i enlighet med exploateringsnämndens försäljningspolicy och kommunfullmäktiges beslut.

## Mina synpunkter

Stockholm är en av Europas snabbast växande städer, något som medför behov av investeringar och reinvesteringar i allt ifrån infrastruktur till skolor och idrottsmöjligheter. Det är därför av största vikt att vi har en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering för de investeringar som krävs. De senaste åren har dock skuldsättningen växt med rekordbelopp när investeringsvolymerna ökat betänkligt och i stor utsträckning lånefinansierats. Enligt stadens investeringsstrategi ska reinvesteringar i första hand finansieras med egna medel utan att stadens ekonomi belastas av räntekostnader. Därför är det positivt att vi genom detta friköp kan bidra till att finansiera nödvändiga investeringar.

Möjligheten till friköp enligt försäljningspolicyen är samtidigt ett sätt för den enskilda tomträttsinnehavaren att skapa en ökad förutsägbarhet.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpeavtal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Stadens stora markinnehav är ett viktigt verktyg i nuvarande och framtida stadsutveckling. Det kan i vissa fall vara motiverat för staden att sälja mark men det ska övervägas ytterst noggrant. Övervägandet måste inkludera ett mycket långt tidsperspektiv eftersom att markinnehavet kan komma att spela roll i framtida stadsutveckling under många år framöver.

Som vi vet är en stad aldrig färdigbyggd och när markanvändningen i framtiden kan komma att ändras kan staden ha fördel i att äga en stor del av marken i staden, även den mark som idag upplåts med tomträtt.

Då staden efter noggrann prövning bedömt att det inte är ett strategiskt intresse att behålla fastigheterna och ett kooperativt bostadsbolag är köpare ställer vi oss bakom försäljningen. Realisationsvinsten ökar möjligheterna att tillgodose det mycket stora behovet av ersättningsinvesteringar i stadens byggnader och anläggningar, exempelvis simhallar och idrottsanläggningar. Dock krävs betydligt mer för att staden ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi under nuvarande majoritet, som hellre sänker skatten och utarmar driftsbudgeten än ser till att ha en hållbar finansiering så säkrar såväl drift som investeringar i stort.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Friköp av 42 tomträttsfastigheter till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) med en preliminär köpeskilling om cirka 1 043 352 000 kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa köpeavtal i enlighet med bilaga 2 till utlåtandet.

Stockholm den 8 maj 2019

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Den 5 september 2017 inkom Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) till exploateringsnämnden med en ansökan om att få friköpa marken till 94 tomträttsfastigheter i Stockholm.

Exploateringsnämnden har för varje enskild tomträtt prövat möjligheten till friköp i enlighet med gällande försäljningspolicy. Grundprincipen i försäljningspolicyen är att fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att äga ska kunna avyttras. Fastigheter som inte bör säljas är exempelvis fastigheter i utvecklingsområden, där stadens ägande exempelvis kan underlätta ett framtida plangenomförande. Ett annat exempel är fastigheter med förväntad värdeökning, exempelvis till följd av planerade infrastrukturinvesteringar. Vidare tillåts inte friköp av bostadstomträtter under den första avgäldsperioden.

Efter denna prövning är exploateringsnämnden positiv till ett friköp av 42 av fastigheterna. Huvuddelen av dessa, 35 stycken, finns i olika delar av ytterstaden, sju finns i innerstaden.

Parterna har träffat en överenskommelse om friköp av 42 tomträtter, till det sammanlagda friköpspriset 1 043 352 000 kronor. Friköpspriset följer de principer som anges i gällande kommunfullmäktigebeslut om friköpspriser för flerbostadshustomträtter (dnr 123-41/2013), som anger att priset i normalfallet ska motsvara fastighetens marktaxeringsvärde.

För ett antal fastigheter har priset justerats med anledning av sjöläge (15 procent påslag) eller en särskild värdering på grund av lokalinslag med innerstadsläge, i linje med exploateringsnämndens försäljningspolicy och kommunfullmäktiges beslut.

Det bokförda värdet för de aktuella fastigheterna uppgår till sammanlagt cirka 28 miljoner kronor. Reavinsten beräknas därmed till cirka 1 015 miljoner kronor.

Försäljningen påverkar stadens tomträttsintäkter, som beräknas minska med 11 miljoner kronor från och med år 2020. Om överlåtelsen sker under innevarande år påverkas även 2019 års intäkter.

Exploateringsnämndens expertråd godkände ärendet den 28 februari 2019 (dnr E2019-00456). Den 7 mars 2019 beslutade exploateringsnämnden att för

egen del godkänna upprättat köpeavtal rörande friköp av tomträtter till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB).

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige eftersom försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor, gränsen under vilken exploateringsnämnden får fatta beslut på delegation. Vidare är det upprättade köpeavtalet villkorat av godkännande av kommunfullmäktige senast den 4 november 2019.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 7 mars 2019 enligt följande;

1. Exploateringsnämnden godkänner upprättat köpeavtal rörande friköp av tomträtter i Stockholm.
2. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner upprättat avtal och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra försäljningen.

*Särskilt uttalande* gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 13 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsnämndens försäljningspolicy för fastigheter godkändes genom beslut 2015-06-11 och tydliggör hur försäljning av fastigheter som förvaltas av exploateringsnämnden ska hanteras. Detta inkluderar bedömning av ansökan om friköp för fastigheter upplåtna med flerbostadshustomträtt.

Försäljningspolicyn stadgar att fastigheter ska kunna avyttras om de inte är strategiskt viktiga för staden att fortsatt äga. Det innebär bland annat att fastigheter i utvecklingsområden, fastigheter som inte är färdigutvecklade eller fastigheter som kan underlätta ett framtida planarbete inte ska säljas då det kan finnas stora värden för staden att behålla fastigheten. Friköp av tomträtter upplåtna för bostadsändamål tillåts inte under den första avgäldsperioden.

Kommunfullmäktige beslutade 2013-04-08 att friköpspriset för flerbostadshustomträter i normalfallet ska motsvara markens taxeringsvärde vid ansökningstidpunkten.

Beslutet innebär att friköpspriset för flerbostadshustomträter ska beräknas utifrån det för området gällande markriktvärde för bostäder (kr/kvm BTA) och den i

tomträttsavtalet medgivna byggrätten (kvm BTA) under förutsättning att den faktiskt utnyttjade ytan inte är större. I sådant fall ligger den större ytan till grund för beräkning av friköpspriset.

Försäljningspriset ska justeras beroende på om fastigheten har sjöläge, lokalinslag eller outnyttjad byggrätt. För sjöläge justeras friköpspriset upp med 15 % i enlighet med gällande principer för tomträttsavgäld. För lokalinslag i innerstaden eller outnyttjad byggrätt sker en separat värdering.

#### *Ärendet*

Den 5 september 2017 inkom SKB med en ansökan om att få friköpa marken till 94 flerbostadshustomrätter i Stockholm. Exploateringskontoret har prövat möjligheten till friköp för varje enskild tomträtt i enlighet med gällande försäljningspolicy och är positivt till ett friköp av 42 av de totalt 94 tomträtterna. Samtliga tomträtter är till större delen upplåtna för bostadsändamål.

Friköpspriset för de aktuella tomträtterna följer de principer som anges i gällande KF beslut om friköpspriser för flerbostadshustomrätter där priset i normalfallet ska motsvara tomträttens marktaxeringsvärde. I vissa fall har kontoret i enlighet med KFs beslut anpassat medgiven byggrätt till faktiskt utnyttjad byggrätt eller anpassat användningen enligt faktiskt eller möjlig användning enligt gällande detaljplan efter särskild bedömning. Därutöver har friköpspriset i vissa fall justerats med anledning av sjöläge eller en särskild värdering av lokalinslag i innerstaden.

Friköpspriset för kommersiella lokalinslag i innerstaden är beräknat separat utifrån stadens avkastningsvärde för ytorna i fortsatt förvaltning. Det beräknade avkastningsvärdet för de kommersiella lokalerna uppgår till 13 054 000 kr. Avkastningsvärdet är beräknat på sedvanligt sätt som nuvärdet av framtida tomträttsavgälder baserat på tillåten användning enligt detaljplan och tomträttsavtal.

Parterna har träffat en överenskommelse om friköp av totalt 42 tomträtter. Genom friköpen överläts äganderätten av fastigheterna till SKB. Det totala friköpspriset uppgår till 1 043 352 000 kr. Se bilaga 2 för lista på ingående fastigheter samt respektive friköpspris.

Fastigheterna är spridda över större delen av Stockholm, sju fastigheter är belägna i innerstaden och 35 fastigheter i olika delar av ytterstaden. Deras översiktliga lägen framgår av bilaga 2.

Det upprättade köpeavtalet innehåller villkor av sedvanligt slag, se bilaga 2. Köpeavtalet är förfallet till alla delar om inte de rättigheter som tidigare varit säkrade genom tomträttsavtalet säkras med servitut eller liknande rättighet eller om inte kommunfullmäktige senast den 4 november 2019 godkänner detta avtal genom beslut som senare vinner laga kraft.

#### *Ekonomiska konsekvenser*

Den totala köpeskillingen uppgår till ca 1 043 352 000 kr med följande fördelning på fastighetstyper och redovisning av överkommen köpeskillning samt marktaxeringsvärde:

	<b>Överenskommen köpeskilling kr</b>	<b>Marktaxeringsvärde 2016 kr</b>
Flerbostadshustomträter - Innerstad	513 723 000	457 211 000
Flerbostadshustomträter - Söderort	329 713 000	314 436 000
Flerbostadshustomträter - Västerort	199 916 000	192 380 000
<b>Totalt</b>	<b>1 043 352 000</b>	<b>964 027 000</b>

*Tabell 1. Den sammanlagda köpeskillingen samt marktaxeringsvärdet för ingående tomträter uppdelat områdesvis.*

Försäljningen av fastigheterna påverkar exploateringsnämndens intäkter från tomträttsavgifter. Intäkterna minskar med totalt ca 11 miljoner kr år 2020. Beroende på när affären slutförs kommer även intäkterna per 2019 att påverkas. Det bokförda värdet för fastigheterna uppgår till ca 27,9 miljoner kr varför försäljningen ger upphov till en reavinst. Expertrådet behandlar ärendet den 28 februari 2019 (diarienummer E2019-00456).

#### *Exploateringskontorets synpunkter och förslag*

Försäljningen är i linje med exploateringsnämndens försäljningspolicy samt KF:s beslut om friköpspriser för flerbostadshustomträter. Med anledning av transaktionens storlek gör kontoret bedömningen att affären bör godkännas av kommunfullmäktige.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner upprättat köpeavtal samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalet och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att slutföra försäljningen.

#### **Beredning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

#### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 29 mars 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens markinnehav utgör ett stort värde för stockholmarna. Staden ska därför ha en affärsmässig och fastighetsekonomisk syn på fastighetsinnehavet. I vissa fall är staden villig att sälja marken till tomträtthavaren. För flerbostadshusfastigheter avgörs frågan från fall till fall.

Stadsledningskontoret konstaterar att den föreslagna köpeskillingen för de 42 fastigheter som är aktuella för friköp har tagits fram i enlighet med exploateringsnämndens försäljningspolicy och kommunfullmäktiges beslut.

Försäljningen innebär en försäljningsinkomst för Stockholms stad om 1 043,4 miljoner kronor. Reavinsten beräknas till cirka 1 015 miljoner kronor. Samtidigt minskar stadens intäkter med cirka 11 miljoner kronor från år 2020.

Intäktsbortfallet om 11 miljoner kronor får hanteras i stadens driftbudget för 2020 och kommande år. Om försäljningen genomförs under 2019 kommer även intäkterna för 2019 att påverkas.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att exploateringsnämnden i budget för 2019 har ett så kallat försäljningsuppdrag om 200 miljoner kronor. Detta budgeterade försäljningsuppdrag avser försäljning av mark i andra kommuner och friköp av tomträtter. Försäljningsuppdraget omfattar inte försäljningsinkomster i samband med exploatering. Det friköp som nu planeras innebär ett engångsbelopp som är högre än det budgeterade försäljningsuppdraget, som är satt utifrån en långsiktig nivå och svår att förutse då till exempel friköp av tomträtter ofta initieras av tomträtthavaren själv.

Stadsledningskontoret konstaterar att staden växer i snabb takt och står under kommande år inför omfattande behov av både strategiska investeringar och ersättningsinvesteringar/reinvesteringar.

För att säkerställa funktionen och bevara värdet på stadens anläggningar och byggnader är det nödvändigt att successivt upprusta gatuytor, broar, tunnlar, parker, byggnader och idrottsanläggningar. Enligt stadens investeringsstrategi ska ersättningsinvesteringar/reinvesteringar i första hand finansieras med egna medel, det vill säga inte lånefinansieras. Det innebär att reinvesteringarna kan genomföras utan att stadens ekonomi belastas av räntekostnader.

Bostadsmarknaden befinner sig sedan en tid i ett osäkert läge, vilket under kommande år kan komma att innebära vikande inkomster från markförsäljningar vid exploatering. Det påverkar i sin tur stadens generella förmåga att finansiera de strategiska investeringar som kommer att krävas i utbyggnaden av staden. Det är därför positivt att detta friköp kan bidra till att finansiera nödvändiga investeringar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att friköp av 42 tomträttsfastigheter till Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) med en preliminär köpeskillning om cirka 1 043 352 000 kronor godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa köpeavtal i enlighet med bilaga 2.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

*Särskilt uttalande* gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) och Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

Stadens stora markinnehav är ett viktigt verktyg i nuvarande och framtida stadsutveckling. Det kan i vissa fall vara motiverat för staden att sälja mark men det ska övervägas ytterst noggrant. Övervägandet måste inkludera ett mycket långt tidsperspektiv eftersom att markinnehavet kan komma att spela roll i framtida stadsutveckling under många år framöver. Som vi vet är en stad aldrig färdigbyggd och när markanvändningen i framtiden kan komma att ändras kan staden ha fördel i att äga en stor del av marken i staden, även den mark som idag upplåts med tomträtt.