

Handläggare
Anni Carpelan
08-50839829

Motion av Jan Jönsson (L) och Sara Svanström (L) om att samla alla parkeringshus under ett bolag. Svar på remiss, SSAB 2025/65

Bakgrund

AB Stockholmshem har ombetts att yttra sig över motion från Jan Jönsson (L) och Sara Svanström (L) om att samla alla parkeringshus under ett bolag. Svaret är berett av enheten Underhåll & lokaler i samarbete med bolagslantmätaren.

Sammanfattning

Motionärerna anser att det medför problem att låta bolag och förvaltningar äga och förvalta parkeringsanläggningar som ligger utanför deras kärnuppdrag. Enligt motionärerna ökar risken för att resurser och fokus dras från huvudverksamheten vilket skapar ineffektiva strukturer då varje bolag eller förvaltning måste utveckla egen kompetens och rutiner för att förvalta parkeringshus. Motionärerna anser att en centralisering av parkeringshus skulle innebära en mer rationell användning av stadens resurser.

Motionärerna föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Att ge stadens berörda nämnder och bolagsstyrelser i uppdrag att utreda vilka av Stockholms stads förvaltningar och bolag utöver Stockholm Stads Parkering AB som äger och förvaltar parkeringshus.
2. Att ge berörda nämnder och bolagsstyrelser i uppdrag att återkomma med en plan för att överföra dessa parkeringshus till Stockholm Stads Parkering AB.

Bolagets synpunkter

AB Stockholmshem har idag cirka 12 000 parkeringsplatser, varav ca 5 000 är markparkeringar och ca 7 000 finns i garage. Av dessa garageplatser förvaltas redan idag cirka 6 000 genom blockuthyrning till Stockholm Stads Parkering AB. Den analys som bolaget gjort och som presenteras nedan avser uteslutande garageparkering. Markparkering omfattas inte, då dessa utgör ett strategiskt markinnehav för bolaget.

Juridiska och tekniska konsekvenser

Avstyckning och fastighetsbildning

Om en garagebyggnad är en del av en större bostadsfastighet måste den avstyckas till en egen fastighet inför en eventuell försäljning, uppskattningsvis omkring 100 000 kronor per avstyckning.

Utöver de direkta kostnaderna tillkommer sannolikt ökade administrativa kostnader för båda parter, till exempel i form av samordning av gemensamt nyttjade ytor såsom ledningar, infarter och gårdsmiljöer.

Fastighetsbildning bedöms i normalfallet vara möjlig eftersom det rör befintliga byggnader. Enligt FBL 3 kap. 1§ krävs dock att den nya fastigheten är lämplig för sitt ändamål. En bostadsfastighet måste exempelvis ha tillgång till väg och parkering. Om parkeringsmöjlighet enbart finns i garage kan detta lösas genom servitutsupplåtelse i samband med avstyckning, vilket säkerställer parkeringsrätt för Stockholmsshems fastigheter.

Garage under innergårdar

Om garagebyggnaden ligger under en innergård och inte har en tydligt avgränsad byggnadskropp ovan mark, avråds en avstyckning. I dessa fall kan det uppstå oklarheter kring ägande och ansvar, till exempel vad gäller tätskikt, bjälklag och framtida underhåll. Det medför ökad osäkerhet i förvaltningsansvaret och risk för otydliga gränsdragningar mellan bolagen.

Stämpelskatt

Vid fastighetsöverlåtelser inom koncernen kan stämpelskatt om 4,25 % normalt utgå.

Ekonomiska konsekvenser

Minskade intäkter och fastighetsvärden

Parkeringsverksamheten är idag en lönsam del av bolagets ekonomi, med stabila hyresintäkter. En försäljning av garagebyggnader till annat än marknadsvärde skulle förutom en värdeförlust innebära ett bortfall av dess intäkter, vilket påverkar bolagets driftnetto negativt.

Ökade administrativa kostnader

Samägda anläggningar innebär en mer komplex förvaltningssituation med ökade krav på samordning och administration för bolaget.

Försämrade framtida utvecklingsmöjligheter

En försäljning kan försvåra framtida fastighetsutveckling, exempelvis genom att minska möjligheten att omvandla ett befintligt garage till bostäder. Det kan också försvåra möjligheten att använda överskottskapacitet i befintliga parkeringsanläggningar som del i uppfyllandet av parkeringsnormen vid nyproduktion. Detta kan i sin tur leda till behov av att bygga nya, kostsamma parkeringslösningar i samband med nybyggnation.

Förvaltningsmässiga konsekvenser

Samordning och tillsyn

En överföring av parkeringsanläggningar i garage kan försämra den integrerade driftssamordningen mellan parkering och övrig fastighetsförvaltning. Till exempel kan gemensamma underhållsinsatser försvåras. Vid förändrade ägarförhållanden krävs nya rutiner och processer för samverkan mellan parterna.

Åsa Wigfeldt
VD
AB Stockholmshem

Sofia Forsman
Chef VD-stab
AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Leverén Wigfeldt, VD	2025-06-09
Sofia Forsman, Chef VD-stab	2025-06-09