



## Tilläggsavtal till tidigare genomförd försäljning av fastigheten Stiftelsen 1, Oskar I Minne

Reviderat genomförandebeslut  
Framställan från fastighetsnämnden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Fastighetsnämnden ges rätt att teckna tilläggsavtal avseende fastigheten Stiftelsen 1, enligt bilaga till utlåtandet.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

### Föredragande borgarrådet Clara Lindblom

#### Sammanfattning av ärendet

I augusti 2018 träffade fastighetsnämnden en överenskommelse om avyttring av fastigheten Stiftelsen 1 på Södermalm. Enligt försäljningsavtalet skulle fastigheten förvärfvas med vissa förbehåll om att köparen skulle ha utvecklat fastigheten vid en viss tidpunkt. Om det inte har skett ska köparen erlægga vite.

Ärendet har dock försenats då Trafikverket har överklagat bygglovets med hänvisning till påverkan på Citybanans betongtunnel som går under fastigheten.

Fastighetsnämnden bedömer att projektets försening inte beror på omständigheter som köparen har rådighet över. Mot den bakgrunden menar nämnden att det inte är rimligt att fullfölja avtalets intention avseende tidplan och vitesbestämmelser.

Fastighetsnämnden är fortsatt överens med köparen om grundintentionen med förvärvet. Nämnden har därför träffat en ny överenskommelse om att förlänga tidsfristen där en ny verksamhetsutövare ska vara på plats i fastigheten. Härutöver skärps vitesbeloppet.

#### Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att det är rimligt att korrigera villkoren i avtalet gällande tidpunkten för när köparen senast ska fullfölja sina åtaganden. Kontoret är välkomnar

också höjningen av vitet som understryker Stockholms stads uppfattning om att projektets förverkligande är angeläget.

### Föredragande borgarrådets synpunkter

Byggnaden Oscar I:s Minne utgör en värdefull del av Stockholms stad, både ur ett arkitektoniskt och ett kulturhistoriskt perspektiv. Byggnaden uppfördes som boende för mindre bemedlade änkor och har genom åren utgjort en plats för olika vårdinrättningar för stadens medborgare. De senaste åren har den dock stått tom. Det är angeläget att byggnaden återigen tillgängliggörs för allmänheten och platsen levandegörs. Därför ser jag positivt på villkorsändringen och höjningen av vitet som tar oss ett steg närmare projektets förverkligande.

### Bilaga

Tilläggsavtal 1, dnr KS 2023/660-1.2

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 7 juni 2023

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

## Ärendet

Fastigheten Stiftelsen 1 ligger mitt på Södermalm och ägs av Stockholms stad. Adressen är Björngårdsgatan 23 och byggnaden omfattar en lokalarea om drygt 2 000 kvadratmeter och en bruttoarea om drygt 3 000 kvadratmeter.

I augusti 2018 träffade fastighetskontoret på uppdrag av fastighetsnämnden en överenskommelse om avyttring av fastigheten. Avtalet slöts med den aktör som lämnade det mest fördelaktiga budet utifrån en sammanvägd bedömning av köpeskilling, intention med fastigheten, kvalité och genomförbarhet i utvecklingsplan, bolagets ekonomiska status samt tidigare kommersiell erfarenhet. Köparens avsikt med fastigheten var att utveckla hotellverksamhet.

Enligt det avtal som träffades rörande fastighetsförsäljningen skulle fastigheten förvärfas med vissa förbehåll om att köparen skulle ha utvecklat fastigheten vid en viss tidpunkt. Det handlar främst om att senast 4,5 år efter tillträdesdagen ska en verksamhetsutövare tillträda lokalerna. Om det inte har skett ska köparen erlägga vite om 1,0 miljoner kronor per påbörjad förseningsmånad.

Anledningen till att ärendet är försenat är en utdragen bygglovsprocess. Trafikverket har överklagat bygglovets med hänvisning till påverkan på Citybanans betongtunnel som går under fastigheten Stiftelsen 1.

Fastighetsnämnden bedömer att projektets försening inte beror på omständigheter som köparen har rådighet över. Mot den bakgrunden menar nämnden att det inte är rimligt att fullfölja avtalets intention avseende tidplan och tillhörande vitesbestämmelser.

Nämnden är fortsatt överens med köparen om grundintentionen med förvärvet om att bland annat öka tryggheten samt levandegöra platsen. Nämnden har därför träffat en ny överenskommelse om att förlänga tidsfristen till den 31 december 2024 där en ny verksamhetsutövare ska vara på plats i fastigheten. Härutöver skärps vitesbeloppet från 1,0 miljon kronor till 1,5 miljoner kronor per påbörjad förseningsmånad.

Det ursprungliga genomförandebeslutet fattades av kommunfullmäktige den 28 januari 2019. Det reviderade genomförandebeslutet behöver godkännas av kommunfullmäktige.

## Fastighetsnämnden

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 23 maj 2023 följande.

1. Fastighetsnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att ändra villkoren avseende försäljningen av fastigheten Stiftelsen 1 i enlighet med bifogat tilläggsavtal.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige om fullmäktiges godkännande av fastighetsnämndens beslut.
3. Under förutsättning att punkt 1-2 beslutas uppdrar fastighetsnämnden till förvaltningschefen att underteckna tilläggsavtalet.
4. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 17 april 2023 har i huvudsak följande lydelse.

### ***Bakgrund***

Fastighetskontoret träffade på uppdrag av fastighetsnämnden den 23 augusti 2018 ett avtal om avyttring av fastigheten Stiftelsen 1 på Södermalm, Björngårdsgatan 23 vilken omfattade en lokalarea om drygt 2 000 kvm och en bruttoarea om drygt 3 000 kvm. Avtalet slöts med den aktör som ansågs ha lämnat det sammantaget mest fördelaktiga budet för staden, med utgångspunkt i en sammanvägd bedömning av: nivå på budet, avsedd verksamhet, kvalitet och genomförbarhet i utvecklingsplan och projektstrategi, bolagets ekonomiska status samt kommersiell erfarenhet av liknande projekt hos respektive aktör/budgivare. Köparens intention med förvärvet var att utveckla hotellverksamhet.

Enligt avtalet skulle det planerade projektet på fastigheten utvecklas i en viss takt. Om så inte skedde skulle köparen erlagga ett vite till staden.

Det har ännu inte skett någon byggstart och därmed är projektet inte heller slutfört. Inte heller har någon verksamhet på fastigheten påbörjats. Samtliga dessa punkter skulle enligt avtal vara uppfyllda absolut senast 4,5 år från tillträdesdagen. Om så inte skett, och skäl för förlängning av tidsfristen inte föreligger, skulle ett vite utgå om 1 000 000 kr per påbörjad förseningsmånad.

Skälet till förseningen är den utdragna bygglovsprocess som köparen har haft med anledning av Citybanans betongtunnel som går under fastigheten. Trafikverket har upprepade gånger överklagat köparens bygglovsansökningar med hänvisning till påverkan på tunneln.

### ***Kontorets analys***

Även om den försening som Trafikverkets överklagande har inneburit inte är en sådan art att den omfattas av avtalet som grund för förlängning av slutförandet av projektet, bedömer kontoret att en sådan oväntad komplikation nödvändiggör en justering av avtalets tidplan och vitesbestämmelser.

Eftersom såväl staden som köparen fortsatt delar partsviljan om att öka tryggheten samt levandegöra platsen på vilken fastigheten är belägen, så är parterna överens om att förlänga tidsfristen men att skärpa vitesbeloppet vid eventuella ytterligare förseningar som inte är bortom köparens kontroll. Varför kontoret föreslår att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige godkänner det reviderade genomförandebeslutet.

### **Remissammanställning**

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 25 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret delar fastighetsnämndens inställning om att förseningen inte beror på omständigheter som köparen har rådighet över. Stadsledningskontorets anser följaktligen att det är rimligt att korrigera villkoren i avtalet gällande tidpunkten för när köparen senast ska fullfölja sina åtaganden. Stadsledningskontoret ser också positivt på att villkorsändringen följs åt med en höjning av vitet för att understryka Stockholms stads uppfattning om att projektets förverkligande är angeläget.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden rätt att teckna tilläggsavtalet avseende fastigheten Stiftelsen 1.