

2016-10-10

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2016/639

Kommunstyrelsen

## **Överlåtelse av fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB inklusive åtagande för köparen om utveckling av några fastigheter**

### **Förslag till beslut**

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget avtal om överlåtelse av fastigheter, med särskilt åtagande för köparen att genomföra om- ny och tillbyggnad avseende fastigheter som används för skoländamål, till Hemsö Cullberg Holding AB. Köpeskillingen ska användas för att minska kommunens låneskuld eller investeras på annat sätt som kommunstyrelsen beslutar.

2.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, beslutar kommunstyrelsen för egen del följande.

- a) Kommunstyrelsen beslutar att ingå förslagna hyresavtal med särskilda investeringsåtaganden avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan och Ektorps skola.
- b) Kommunstyrelsen bemyndigar enhetschef för lokalenheten att ingå övriga hyresavtal i enlighet med avtalet om överlåtelse av fastigheter.

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige gav i november 2015 kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram ett förslag till fastighetsförsäljning, i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden. Kommunstyrelsen preciserade direktiven för uppdraget i april 2016.



Stadsledningskontoret föreslår nu att kommunen ska överlåta 15 fastigheter och tre fastigheter under avstyckning som används för välfärdstjänster, till det av Hemsö Fastighets AB helägda dotterbolaget Hemsö Cullberg Holding AB. Köpeskillingen är ca 612 miljoner kronor och överlåtelsen omfattar ca 25 200 kvadratmeter yta av de lokal- och bostadsytor som kommunen idag äger. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärdsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. För tre av skolfastigheterna finns ett åtagande från köparen att genomföra om-, ny- och tillbyggnad för att möta behov av utveckling och/eller kapacitetsökning. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Hemsö på oförändrade villkor under tre år.

## Ärendet

Den 16 november 2015 gav kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på ytterligare fastighetsförsäljning, i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden. Kommunstyrelsen beslöt den 19 april 2016 att stadsledningskontoret skulle ta fram underlag för fastighetsförsäljning. En avvägning av kommunens ekonomiska planering resulterade i att en försäljning skulle omfatta upp till 15-25 % av kommunens egenägda bestånd.

Stadsledningskontoret föreslår nu mot denna bakgrund att kommunen ska genomföra en försäljning av blandade samhällsfastigheter till det av Hemsö Fastighets AB helägda dotterbolaget Hemsö Cullberg Holding AB (i fortsättningen kallat Hemsö eller köparen), till en köpeskillning om ca 612 miljoner kronor. Förslaget omfattar tre fastigheter där köparen åtar sig en redan i avtalet planerad utveckling för välfärdsändamål.

Stadsledningskontoret vill lyfta följande, inledande kommentarer till förslaget.

- Tidpunkten är bra eftersom det finns ett stort intresse på fastighetsområdet att äga och förvalta samhällsfastigheter. Den är också bra ur ett övergripande ekonomiskt perspektiv för kommunen.
- Genom att sätta samman en grupp av fastigheter med blandade användningsområden, skick och karaktär i en fastighetsportfölj uppnås både en minskad risk-exponering, diversifiering och en jämförbarhet med den kvarvarande egna verksamheten.
- Storleken på den föreslagna fastighetsportföljen ger möjlighet för en ny fastighetsaktör att etablera en förvaltningsorganisation för Nacka.
- Åtagande att utveckla/bygga ut befintliga fastigheter ställer höga krav på köparens erfarenhet av projektutveckling samt ekonomiska möjlighet att finansiera egna investeringar.



## **Så har förslaget arbetats fram**

Stadsledningskontoret har med stöd av extern rådgivare satt samman en blandad fastighetsportfölj innehållande både förvaltningsfastigheter och fastigheter med ett stort projektinslag. Urvalet av ingående fastigheter har skett med ledning av program för markanvändning, kommunens ekonomiska långtidsprognos och affärsmässiga överväganden.

Stadsledningskontoret har, med stöd av den externa rådgivaren, gjort avvägningen att inte låsa fast urvalet av fastigheter samt att inte föra fram ett förslag på fastigheter innan det står klart att det finns en kommersiell förutsättning för att genomföra en affär. Detta med hänsyn till att inte oroa pågående verksamhet i fastigheterna i onödan samt att behålla en flexibilitet för att kunna säkerställa en så god affär som möjligt för kommunen.

Under juni månad 2016 genomfördes en konkurrensutsättning och urvalsprocess. Ett informationsunderlag presenterades för tänkbara intressenter, de större aktörerna på svensk fastighetsmarknad. Sex aktörer inkom med indikativa bud, tre aktörer gick vidare till en andra omgång och Hemsö (genom Hemsö Cullberg Holding AB) valdes slutligen ut för vidare förhandling. Det är resultatet av de förhandlingarna som ligger till grund för det förslag som nu presenteras.

## **Innehåll i tjänsteskrivelsen**

Tjänsteskrivelsen inleds med en beskrivning av de fastighetsstrategiska vägval som ligger till grund för förslaget. Därefter redovisar stadsledningskontoret själva affären; överlåtelseavtalet, hyresavtal för att hyra in de fastigheter som kommunen fortsatt ska nyttja, särskilda bestämmelser om de fastigheter som ska utvecklas. Efter det avsnittet redovisar kontoret effekter av försäljningen, köparen Hemsö, jämförelser med andra försäljningar (egen och andras), ekonomiska konsekvenser och en risk- och konsekvensanalys.

## **Fastighetsstrategiskt vägval till grund för förslaget**

I den starka tillväxtfas som Nacka kommun befinner sig i ökar behovet av en tydlig styrning och inriktning för kommunens fastighetsägande. Kommunfullmäktige antog i april 2016 ett program för markanvändning som anger grunden för vilka fastigheter kommunen ska äga och hur kommunen överlåter eller upplåter fastigheter. Den sedan tidigare antagna fastighetstrategin<sup>1</sup> anger att kommunen ska säkerställa en strategiskt och aktiv planering, förvaltning och utveckling av kommunens fastighetsbestånd.

---

<sup>1</sup> Kommunstyrelsens beslut den 27 oktober 2014, § 224



Befolkningen väntas öka med nästan 50 procent till år 2030. I det så kallade tunnelbaneavtalet<sup>2</sup> har Nacka kommun åtagit sig att se till att det byggs 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Dessutom utvecklas kommunens lokala centra, vilket innebär en stor tillkomst av bostäder också i övriga Nacka. Det betyder fler invånare och växande behov av kommunal service. Stadsledningskontoret har tidigare redovisat<sup>3</sup> att omkring 11 miljarder kronor behöver investeras i ökad kapacitet av samhällsfastigheter i Nacka kommun kommande 15 års period. Investeringsvolymen avser Nacka kommun som helhet, oavsett vem som är fastighetsägare och byggherre, och är indikativ. En mycket översiktlig och indikativ bedömning är att kommunens egna investeringar kan utgöra i storleksordningen 25 procent av detta, vilket i genomsnitt skulle motsvara ca 2-300 mnkr/år.

Kommunens fastighetsbestånd idag innehåller en blandning av nyare fastigheter och äldre fastigheter med både underhålls- och utvecklingsbehov. Ett antal fastigheter berörs av det planeringsarbete som pågår på västra Sicklaön och i de lokala centrumen. Behovet av underhålls- och utvecklingsåtgärder, tillsammans med det behov av tillkommande lokal- och bostadskapacitet för välfärdsverksamhet som framgår av nämndernas behovsanalyser, summerar till ett betydande behov av resurser för genomförande av investeringar i samhällsfastigheter i Nacka. Det finns därför skäl för att genom att överlåta del av kommunens fastighetsbestånd skapa utrymme för fler aktörer att etablera sig som fastighetsägare, byggherrar och hyresvärdar för välfärdsverksamhet, samtidigt som resurser kan frigöras för Nacka kommuns eget utvecklingsarbete och investeringsbehov i kvarvarande bestånd och tillkommande fastigheter.

## Omfattning på överlåtelsen

Fastigheterna omfattar totalt ca 25 200 kvadratmeter fördelat enligt följande:

- Skolor ca 14 200 kvadratmeter
- Förskolor ca 7 100 kvadratmeter
- Boende ca 600 kvadratmeter
- Ishallar ca 3 300 kvadratmeter

Försäljningen omfattar följande objekt:

Namn	Fastighetsbeteckning	Operatör
Stavsborgsskolan	ÄLTA 14:97	kommunal drift
Sågtorpskolan	MENSÄTTRA 1:157, 1:168, 1:19	kommunal drift
Ektorpskolan	SICKLAÖN 351:1	kommunal drift
Älta ishall "Stavanhallen"	ÄLTA 14:101	kommunal drift

<sup>2</sup> Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling, godkänt av Nacka kommunfullmäktige den 3 februari 2014 § 28.

<sup>3</sup> Kommunstyrelsen den 9 maj 2016.



Gläntans förskola	ERSTAVIK 27:1	kommunal drift
Hedvikslunds förskola	ÄLTA 35:149	privat drift
Krabbans förskola	ERSTAVIK 26:607	kommunal drift
Långsjöns förskola	SICKLAÖN 207:7	kommunal drift
Lär förskola	MENSÄTTRA 1:84	privat drift
Sandholmen förskola	del av MENSÄTTRA 2:1	kommunal drift
Sunnebo förskola	LÄNNERSTA 1:1231	privat drift
Svanens montessori-förskola	ÄLTA 75:16	privat drift
Nyckelpigans förskola	del av TATTBY 2:6	privat drift
Östbacka förskola	del av MENSÄTTRA 2:1	kommunal drift
Båthöjdens boende	ERSTAVIK 26:31	kommunal drift
Villa Lidforss	SICKLAÖN 162:5	kommunal drift

Förteckning finns i bilaga 1.1 till fastighetsöverlåtelseavtalet, som är bilaga 1 till tjänsteskrivelsen. Förteckning över interna och externa hyresgäster finns i bilagorna 3-4 till tjänsteskrivelsen.

## De föreslagna avtalens innehåll

Strukturen för den föreslagna överlåtelsen är ett fastighetsöverlåtelseavtal, i vilket även kommunens och Hemsös åtagande att avropa/beställa respektive genomföra projekt ingår. Till det finns en mall för de hyresavtal som ingås mellan kommunen och Hemsö, med de särskilda bestämmelser som ska gälla generellt, den gränsdragningslista som definierar vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för när det gäller skötsel, felavhjälpande underhåll och underhåll i övrigt liksom vad som gäller inför, under och efter avrop/beställning av projekt (investeringar). Köparen avser att erbjuda de privata hyresgästerna förlängning i tre år på nuvarande hyresvillkor.

## Fastighetsöverlåtelseavtalet

Grunden i ett avtal om att överlåta fastigheter är köpeskilling, tillträdesdag, ansvar för kostnader och intäkter fram till den dagen, garantier, åtaganden och ansvarsbegränsningar. Nacka kommun ställer i det föreslagna avtalet ut de traditionella garantier som en köpare måste kunna förvänta sig, samtidigt som avtalet speglar att Hemsö har gjort en besiktning och har kunnat skaffa sig kunskaper om beståndet. Avtalet är i denna del högst traditionellt. Kommunens garantiåtagande gäller under ett år från tillträdesdagen. För att Hemsö ska få göra brister gällande måste vardera bristen kunna värderas till lägst 250 000 kronor och först när de tillsammans når ett värde på 2 500 000 kronor blir kommunen skyldig att ersätta köparen. Det undantag som finns från tolv månadersfristen avser garantierna att 1) kommunen äger fastigheterna som överläts, 2) fastigheterna inte belastas av andra inteckningar än de som redovisats på sätt som anges i avtalet, 3) uttagna pantbrev inte är pantsatta, 4) obligatorisk ventilationskontroll genomförts fackmannamässigt och 5) fackmannamässiga besiktningar genomförts avseende till exempel lekplatser och hiss- och



lyftanordningar. Garantier avseende skatt får enligt avtalet framställas inom tre månader från det att köparen erhöll slutligt icke-överklagbart beslut i frågan och avseende tredjemanskrav inom 24 månader från tillträdesdagen den 1 december 2016.

Nacka kommun ska färdigställa de om- och tillbyggnader (pågående entreprenader) och underhållsåtgärder som redan pågår eller har beslutats. Såväl fastighetsöverlåtelseavtalet som de särskilda bestämmelserna till vartdera hyresavtalet innehåller bestämmelser om att kommunen åtar sig att avropa och köparen att utföra större om- och nybyggnadsprojekt avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan och Ektorps skola, se beslut av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott av den 30 augusti 2016, § 140, om förstudie för kapacitet och utvecklingsbehov. Utöver dessa om- och nybyggnadsprojekt åtar sig köparen att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som kommunen begär, varvid samråd först ska ske mellan parterna för att komma överens om omfattning och utformning av de aktuella investeringarna.

Ramverket innebär kortfattat och generellt att kommunen som hyresgäst kan påkalla större utbyggnation och nybyggnation, ombyggnad och mindre tillbyggnad och provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov. Hyra ska beräknas utifrån produktionskostnad där avkastningsräntan varierar mellan 5,6 procent och 6 procent beroende på om storleken på investeringen hamnar över eller under 700 prisbasbelopp. För nybyggnadsprojekt nya Stavsborgsskolan är hyran (varmhyra) förutbestämd till 2 250 kr/kvm/år (BRA) baserat på uppförande av en ny skolbyggnad om 12 000 kvm BRA (motsvarande 13 200 kvm BTA) till en kostnad om 32 000 kr/BTA. Eftersom det handlar om att anpassa lokaler efter kommunens behov och efter kommunens riktlinjer och önskemål är Hemsö och kommunen medvetna och överens om att entreprenaderna omfattas av lagen om offentlig upphandling. Parternas respektive ansvar i upphandlingsprocessen regleras i en separat projektgenomförandebilaga. Köparen kommer till exempel att ansvara gentemot kommunen för projektering och genomförande av projekten genom att ta fram förfrågningsunderlag för upphandling, vilket kommunen kommer att ha möjlighet att granska och godkänna. Kommunen ombesörjer och bekostar annonsering i samband med upphandlingen och är även den som kommer att sköta alla kontakter med anbudsgivare. Kommunen är upphandlande myndighet och är den av parterna som kommer att fatta tilldelningsbeslut och så snart detta fattats ingå entreprenadavtal med den entreprenör som tilldelas uppdraget. I samband därmed ska även samtliga rättigheter och skyldigheter i enlighet med entreprenadavtalet skriftligen överföras på köparen.

### **Hyresavtal med särskilda bestämmelser, gränsdragningslista och investeringsbilagor för tillkommande projekt**

Mallen för hyresavtal omfattar ett sedvanligt formulär för lokallhyra, ritningsbilaga, särskilda bestämmelser, gränsdragningslista, brandskyddsbilaga och bilaga om framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar med tillhörande underbilagor vilka reglerar



hyresberäkning och projektgenomförande för respektive projekttyp (Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan/Ektorps skolan och övriga eventuellt kommande projekt).

I de särskilda bestämmelserna ingår, som angetts ovan, bland annat den väsentliga frågan för hela affären om hur framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar ska hanteras. Hyrestiden för en ny Stavsborgsskola, Sågtorpsskola och Ektorps skola vara 20 år från tillträdesdagen medan för övriga eventuellt tillkommande investeringsprojekt gäller en hyrestid om 15 år från tillträdesdagen. Kostnader redovisas och parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna.

Vidare regleras att hyresvärden ansvarar för snöröjning och trädgårdsskötsel och att fastigheten uppfyller lag- och myndighetskrav. Kommunen som hyresgäst ansvarar för verksamhetsanknutna åtgärder som tillsynsmyndigheter kan komma att kräva. Det kan handla om åtgärder som är hänförliga till exempelvis arbetsmiljöfrågor inom en skolverksamhet. Gränsdragningslistan specificerar per typ av vanlig åtgärd vem av hyresvärd och hyresgäst som ansvarar för tillsyn och skötsel, felavhjälpande underhåll och planerat underhåll.

Hyresvärden åtar sig att successivt genomföra investeringar för energieffektivisering och minskad miljöbelastning. I det ingår att i de lokaler där det är rimligt, installera individuell mätning och överföra kostnaderna för el på hyresgästen, med motsvarande nedjustering av hyran.

Nacka kommun har rätt att hyra ut hela eller delar av varje hyresobjekt i andra hand.

### **Särskild reglering för fastigheter som ska utvecklas för sina välfärdsändamål**

För tre av de ingående skolfastigheterna finns redan idag en prioriterad behovsbild för skola och fritid och där genomförandeplaneringen ligger inom perioden 2017-2021.<sup>4</sup> Dessa tre större projekt är särskilt beaktade i överlåtelseavtalet och i de kommande hyresavtalen mellan kommunen och Hemsö. Avtalen reglerar både hur samverkan ska ske under uppstart och genomförande, hur ny hyra ska beräknas samt hur konsekvenser av investeringarna ska hanteras. En övergripande beskrivning av behoven för de tre skolfastigheterna nedan.

#### **Stavsborgsskolan, fastigheten Älta 14:97**

Stavsborgsskolan är idag en kommunalt driven skola med plats för ca 600 elever, belägen invid idrott- och fritidsanläggningar. Nuvarande sporthall behöver ersättas med fullstor sporthall och ytterligare en sporthall/bollhall anordnas på fastigheten. Antalet skolplatser behöver ökas till 1 200 platser klart till höstterminen 2021, med inriktningen mot att flera skoloperatörer kan samordnas på platsen; undersöka möjligheten till en så kallad skolgalleria. En förstudie ska inkludera genomförandeplanering för att säkerställa god

<sup>4</sup> Se startbesked Förstudie kapacitet och utvecklingsbehov Ektorps skola, Solsidans skola, Stavsborgsskolan och Sågtorpsskolan, KSSU 2016-08-30.





funktionalitet för de befintliga verksamheterna på platsen. Detaljplanearbete pågår/samordnas.

### **Sågtorpsskolan, fastigheterna Mensättra 1:19, 1:157, 1:168**

Denna skola är idag en kommunalt driven skola som byggts ut i omgångar med både permanenta lokaler och paviljong med tidsbegränsat bygglov samt en äldre gymnastikhall. Skolbyggnader behöver struktureras om genom ut- och ombyggnation samt med inriktningen att ersätta tidigare gymnastikhall med en sporthall/bollhall. Inriktningen är att det ska vara färdigställt till höstterminen 2020. Hösten 2016 genomförs ett projekt för utökad parkering på angränsande fastigheter.

### **Ektorps skola, fastigheten Sicklaön 351:1**

Även detta är idag en kommunalt driven skola, som byggts ut i omgångar och som har plats för cirka 250 elever. För en följsamhet med verksamheten och modernisering behöver en förstudie genomföras för att se vilket behov av utveckling och ombyggnation som finns på fastigheten.

Sammantaget gör Hemsö enligt föreslaget avtal, ett åtagande gentemot kommunen om att som hyresvärd investera 775 miljoner kronor i utvecklingen av dessa tre fastigheter.

## **Konsekvenser för kommunstyrelsen som intern hyresvärd och verksamheterna som hyresgäster**

Som har angetts ovan kommer de externa hyresgäster som i dag finns i några av de fastigheter som omfattas av den föreslagna försäljningen i fortsättningen att hyra direkt av Hemsö. De hyresgästerna erbjuds att under tre år ha oförändrade villkor.

För alla de fastigheter som ska användas i verksamhet som kommunen bedriver i egen regi är kommunstyrelsen hyresgäst i förhållande till Hemsö. Kommunstyrelsen har det politiska ansvaret både som hyresvärd och som hyresgäst genom de två produktionsområdena för kommunalt finansierade välfärdstjänster, Välfärd skola och Välfärd samhällsservice. Interna avtal kommer att upprättas mellan lokalenheten och respektive verksamhet inom de två produktionsområdena, på samma sätt som det fungerar nu. Eftersom fritidsnämnden ansvarar för timbaserade upplåtelser i is- och sporthallar, kommer internhyresavtal även att finnas mellan kommunstyrelsen och fritidsnämnden.

Den internhyresmodell som gäller för förskole- och grundskolelokaler påverkas inte av den föreslagna försäljningen. De interna förhållanden som gäller kring hyror blir således desamma. Det kommer fortfarande vara kommunstyrelsen som avgör vilka kostnader kommunen ska bära, oavsett att det är Hemsö som ska utföra dem som fastighetsägare.





## **Ökade möjligheter till utvecklad förvaltning**

Att ta ställning till att sälja en del av sitt innehav på totalt 231 000 kvadratmeter yta för förskolor, skolor, och sporthallar, är ett sätt att arbeta för att uppnå det som fastighetsstrategin syftar till. Nacka kommuns verksamheter ska arbeta med inriktningen att öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om-, till- och nybyggnation. Kommunens program för markanvändning<sup>5</sup> ger ledning kring kommunens fastighetsinnehav. Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet. En försäljning syftar till att både frigöra resurser för investeringar i kommunens fastighetsbestånd och att etablera ytterligare en aktiv fastighetsägare med kapacitet för att utveckla och utöka antalet lokaler för välfärdsverksamhet. En ytterligare aktör inom segmentet samhällsfastigheter ger också en professionell medspelare att jämföra den egna fastighetsverksamheten med. I Nacka kommun finns goda erfarenheter av att förekomsten av flera aktörer bidrar till att öka fokus på välfärdsverksamheten och kvaliteten i verksamheten.

Ett antal av fastigheterna i den föreslagna överlåtelsen står antingen inför stor tillbyggnad eller renovering och kommunen behöver en stabil kapitalstark samarbetspartner som kan åta sig de investeringar som behövs för att trygga verksamheterna i fastigheterna.

Genom att sälja delar av sitt eget fastighetsbestånd kan kommunen fokusera bättre på kvarvarande fastigheter och skapar därmed resursutrymme för renoveringar, nybyggnation och bättre förvaltning.

## **Konsekvenser för medarbetare inom lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling**

Överlåtelsen av fastigheterna medför inga driftsinskränkningar för verksamheter inom fastighetsområdet i kommunen och överlåtelseavtalet innehåller ingen övergång av verksamhet. Nuvarande bemanning behövs för att säkerställa ökad kapacitet, ökat antal platser för idrott, skola, omsorg och övrig välfärdsservice, då invånarantalet växer. Eftersom kommunstyrelsen är intern hyresvärd kommer det även att finnas ett fortsatt behov av personer som hanterar både internhyresavtal och interna hyresfrågor. En förstärkning av både kapaciteten vid förvaltning av inhyrda lokaler samt för projektgenomförande är planerad. Övergången mellan Nacka kommun och Hemsö samt genomförande av projekten på skolfastigheterna kommer att kräva ett aktivt engagemang redan under 2017.

## **Hemsö – äger, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter**

Hemsö Cullberg Holding AB ägs av Hemsö Öst B AB som i sin tur ägs av Hemsö Fastighets AB, vilket i sin tur ägs av Tredje AP-fonden till 70 procent och av Hemsö

<sup>5</sup> Beslutades av KF den 18 april 2016.



Intressenter AB till 30 procent. Hemsö Intressenter AB ägs till lika delar av Tredje AP-fonden och Sagax. Bolaget är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter. Hemsö äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.

Hemsös affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter. Som vision har Hemsö att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice och ett föredöme i branschen. Hyresgästernas behov ska tillgodoses av en väl fungerande och trevlig miljö för de människor som vistas i lokalerna.

Hemsö äger drygt 300 samhällsfastigheter med ett sammanlagt marknadsvärde på 26,5 miljarder kronor (31/12 2015). Fastigheterna finns i Sverige, Finland och Tyskland. I Sverige är hyresgästerna till största delen stat, landsting, kommuner och privata företag. Köparens vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Det innebär att köparen ska skapa mervärde för sina kunder och vara den självklara fastighetspartnern för stat, kommun, landsting och privata operatörer.

## **Erfarenheter från försäljningen till Rikshem**

Erfarenheter från Nackas tidigare försäljning 2014 och från andra kommuner som gjort motsvarande lösningar, har vägts in i utformningen av överlåtelseavtalet och de nya hyresavtalen. Erfarenheterna är överlag positiva. De brister som upplevts har bland annat handlat om att det tar tid för en ny aktör att bygga upp en förvaltningsorganisation och kompetens kring fastigheterna och verksamheterna i fastigheterna. Vidare lyfts vikten av utformning av gränsdragningslistan fram, där önskemålet är att värme, el och mycket av förvaltning och underhåll läggs på fastighetsägaren.

Affärskonstruktionen med i huvudsak utgångspunkt i nuvarande hyresavtal och en struktur för projektåtaganden, förutsättningar för kommande investeringar i de aktuella fastigheterna och en avsättning av reserv för åtaganden i enlighet med överlåtelseavtalet har övergripande fungerat väl vid tidigare försäljning och motsvarande struktur har använts i det aktuella förslaget till fastighetsöverlåtelse.

## **Liknande försäljningar i andra delar av landet**

Försäljningar av den typ av fastigheter som nu är aktuellt har skett på olika håll i landet och i kommuner av olika storlekar. Enligt en enkät NAI Svefa nyligen genomfört bland Sveriges kommuner är trenden tydlig – allt fler kommuner är redo att avyttra ur sitt fastighetsbestånd. Under den senaste femårsperioden är det 140 kommuner/bolag som har sålt fastigheter. Motiven är oftast att kommunerna vill fokusera på kärnverksamhet eller frigöra kapital för nyproduktion. Exempel på kommuner som har eller kommer att sälja samhällsfastigheter:



- Luleå kommun avser att sälja ett antal samhällsfastigheter till Hemsö Fastighets AB. Affären ska vara avslutad före årsskiftet 2016 och avser ett antal vård- och omsorgsboenden, en hälsocentral och en sporthall.
- Under 2015 sålde Värmdö kommun 49 procent av Värmdö Bostäder och delar av det kommunala fastighetsbeståndet till Rikshem för cirka 1,4 miljarder kronor.
- Ale kommun, genom Alebyggen, har under 2014 sålt sju samhällsfastigheter för äldre till Rikshem för 250 miljoner kronor, affären omfattade även 270 lägenheter.
- Region Gotland och Gotlandshem sålde under 2013 huvudsakligen särskilda boenden för äldre till Hemsö AB för 456 miljoner kronor.

## Ekonomiska konsekvenser

Genom försäljningen kan resurser frigöras för Nacka kommuns eget utvecklingsarbete och investeringsbehov i kvarvarande bestånd och tillkommande fastigheter.

Efter en bred konkurrensutsättning bedömdes Hemsö vara den aktör som sammantaget avgett det mest ekonomiskt fördelaktiga budet samt är den aktör som har störst erfarenhet av skolutveckling. Två oberoende värderingsfirmor, CBRE samt Fastighetsstrategi AB, har anlitats för Nacka kommuns räkning för att styrka försäljningspriset. Den genomsnittliga marknadsvärderingen uppgår till 562 miljoner kronor. Försäljningspriset om 612 miljoner kronor omfattar även utvecklingspotential och exklusivitet.

Realisationsvinsten beräknas bli ca 300 miljoner kronor. Eftersom kommunen kommer hyra tillbaka flertalet av fastigheterna blir resultateffekten av affären drygt 45 miljoner kronor år 2016. Därefter blir det en årlig resultateffekt under hyrestiden.

Medel avsätts för att möta eventuella garantier (se nedan under risk- och konsekvensanalysen).

För att säkerställa kommunens framtida hyreskostnader för fastigheterna finns följande delar med i avtalet:

- De framtida hyreskostnaderna höjs i linje med oktober index (KPI) 2016 som ingångsvärde under avtalsperioden.
- Hyresavtalen har relativt långa löptider för att minska den ekonomiska risken. Snittlängden för kontrakten är 17 år räknat på antalet kontrakt, 19 år räknat på hyresvärde.
- I överlåtelseavtalet finns en generell klausul som reglerar hur investeringar i hyresobjekten ska regleras.
- Gränsdragningslista för ansvarsfördelning av drift och underhåll.

Genom försäljningen och konstruktionen av de avtal som den vilar på får kommunen en förutsägbarhet och minskad ekonomisk risk för dessa fastigheter i den ekonomiska planeringen framåt i tiden.



I ett led till att kunna jämföra kostnader förknippade med att fortsätta äga de berörda fastigheterna alternativt att sälja dem, har en framtida nettokostnadsberäkning över en 10-års period genomförts.

Modellen summerar nettokostnader för respektive år och tar hänsyn till en bedömd kostnadsutveckling som påverkar både alternativet inhyrning och alternativet fortsätta äga. Nettokostnadsmodellen hanterar tre större investeringsprojekt för skolor och dess tillkommande ytor samt hur investeringskostnaderna skulle fördela sig på alternativen äga respektive sälja och hyra tillbaka.

För alternativet äga löper det underliggande drift och underhållskostnaderna enligt budget och prognos över perioden med ett inflationsantagande om 2 %, justerat med tillkommande nya skolytor. Vidare är här antaget att Nacka kommun bygger de tre större investeringsprojekten i egen regi med en investeringsvolym om cirka 775 miljoner kronor vilket bidrar till ökade kapitaltjänstkostnader samt extra resurskostnader kopplat till projekten. Restvärdeskostnad för ett projekt har också hanterats.

För alternativet sälja hyr Nacka kommun in de skolytor som är sålda enligt hyresavtal med 100 % indexuppräknings kopplat till KPI. Denna kostnad löper på över perioden med ett inflationsantagande om 2 %, justerad med tillkommande nya skolytor och hyror. Restvärdeskostnad för ett projekt har också hanterats enligt överenskommelse i köpeavtalet.

De ackumulerade kostnaderna för scenariot att fortsätta äga uppgår till 696 miljoner kronor jämfört med scenariot att sälja som uppgår till 677 miljoner kronor. Beräkningen visar att under en 10-års period kommer kostnaderna att vara 18 miljoner kronor lägre vid säljalternativet. Resultatet visar att det inte är så stor differens mellan de båda alternativen men alternativet att sälja är förmånligare.

År/ tkr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	summa
Alternativ äga	-37 602	-38 354	-39 121	-120 653	-75 907	-76 176	-76 459	-76 758	- 77 072	-77 403	- 695 505
Alternativ sälja	-23 600	-43 044	-43 905	-154 124	-65 406	-66 715	-68 049	-69 410	- 70 798	-72 214	- 677 266

Inriktningen är att överskottet av de likvida medel som kommer in till kommunen i och med försäljningen främst ska användas till att minska kommunens låneskuld. Förslaget är att de certifikatlån som löper ut i november och december 2016 inte omsätts i nya lån. Det innebär en minskning av låneskulden på 250 miljoner kronor. För att kunna genomföra detta krävs att motsvarande räntesäkringar löses. Detta kommer att kosta runt 34 miljoner kronor i form av förtida räntebetalning om kommunen löser de med längre löptider. Resterande likvida medel kommer att användas för att täcka kommande behov av investeringsmedel istället för att ta upp nya lån. De medel som inte går åt kommer att placeras tillfälligt.



Detta kommer att medföra minskade räntekostnader med 6,4 miljoner kronor årligen. Räknas de lån som inte behöver tas inför 2017 in är den minskade kostnaden 15 miljoner kronor 2017, vilket ger ett förbättrat resultat och/eller ett verksamhetsutrymme.

Den kommunala ekonomin stärks genom att kommunen får en låg skuldsättning. Det är en viktig förutsättning i och med att kommunen, som redovisats ovan, planerar för att växa kraftigt befolkningsmässigt och kommer att stå inför stora investeringar under de kommande åren i välfärdsfastigheter, infrastruktur och annan kommunal service.

## **Utgångspunkter för risk- och konsekvensanalysen**

Stadsledningskontoret har gjort en analys av riskerna med och konsekvenserna av den föreslagna försäljningen. Analysmaterialet har legat till grund för fördelning av ansvar i överlåtelseavtalet och i hyresavtalens bilagor om särskilda bestämmelser och gränsdragningslista. Stadsledningskontoret har således i möjligaste mån bearbetat in förutsebara risker och konsekvenser i avtalen.

## **Risk och konsekvensanalys; generella risker**

### **Affärens utformning**

Det finns alltid en risk med att marknadsvärdesbedömningar ligger under marknadens egentliga betalningsvilja. Stadsledningskontoret bedömer att marknadsläget är bra och att efterfrågan på välfärdsfastigheter är hög. För att säkerställa att köpeskillingen motsvarar marknadsvärdet och verka för att kommunen gör en bra affär har ett genomsnitt av två marknadsvärderingar, en konkurrensutsättning samt en exklusivitetspremie beaktats i priset.

Enligt kommunens program för markanvändning ska försäljning ske på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom fastighetens läge och specifika förhållanden av de villkor som kommunen ställer. Om marknadsvärdet inte är känt fastställs marknadspris vid direktanvisning genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän. Principen att låta genomsnittet av två värderingar från välrenommerade värderingsfirmor CBRE Group och SF Fastighetsstrategi AB ligga till grund för prissättningen ger en trygghet kring säkerställandet av marknadsvärdet. I detta fall ligger de två aktörernas marknadsvärderingar samlade med en avvikelse mellan högsta och lägsta värderingen på ca 9 procent vilket ytterligare stärker tryggheten kring nivån för marknadsvärdet. En konkurrensutsättning tillsammans med att priset därutöver justerats upp med en exklusivitetspremie begränsar risken för att marknadens betalningsvilja är ytterligare högre.

Stadsledningskontoret bedömer att värderingarna ihop med kommunens egen kunskap har gett ett ekonomiskt totalt sett mycket bra slutbud.



### **Minskad flexibilitet kring användningen av lokaler**

Äger kommunen fastigheterna själva har kommunen normalt sett andra förutsättningar att ställa om användningen av lokaler, än när användningsområde är låst i ett hyresavtal med en privat hyresvärd. Parterna är medvetna om kommunens behov av flexibilitet över tid och Hemsö har utfäst sig att långsiktig äga, förvalta och utveckla fastigheterna på ett sätt som möter kommunens behov av kapacitet och kvalitet för den här typen av fastigheter.

Hur man ska bedöma den här typen av risk beror också på vem som är hyresvärd. Stadsledningskontoret bedömer att Hemsö med sin vision och verksamhetsidé, som är fokuserade på samhällsfastigheter, är van vid att hantera omställning och ibland utökningar och förändringar med kort framförhållning. Att vara en bra hyresvärd för kommunala verksamheter är koncernens grundstomme.

### **Förändrade förutsättningar – nyinvesteringar**

Vid önskade nyinvesteringar finns en risk för att fastighetsägaren är negativt inställd till att göra investeringar som kommunen som hyresgäst bedömer nödvändiga, eller att investeringsbehovet får konsekvenser på hyresnivån.

I överlåtelseavtalet och i de kommande hyresavtalen mellan kommunen och Hemsö finns en reglering av hur investeringsbehov och konsekvenser av investeringarna ska hanteras. Överenskommelsen innefattar både väsentliga utbyggnader och nya byggnader, mindre om- och tillbyggnader samt provisoriska lösningar som kan komma att efterfrågas för att snabbt kunna tillgodose ett lokalbehov.

Privata bolag har generellt sett högre avkastningskrav vid investeringar än en kommun. I avtalet regleras principer för hur hyressättning ska ske kopplat till fastighetsägarens avkastningskrav. Hyressättningen ska grunda sig på en marknadsmässig direktavkastning och produktionskostnad inklusive byggherrekostnad uppräknat med förändringen av 10-årig statsobligation med bas oktober 2016 och fram till tidpunkten då investeringsbeslutet fattas. Med denna reglering bedömer stadsledningskontoret att avtalet innehåller en rimlig avkastning för Hemsö och en transparens kring hyressättningen.

### **Förändrad förvaltningskvalitet**

Hemsös vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice. Bolaget har en lång erfarenhet av samhällsfastigheter och har god kunskap om de verksamheter som bedrivs i lokalerna samt de krav som verksamhetsutövaren ställer. Värdet i Hemsö skapas genom kunskap om fastighets- och projektutveckling kombinerat med en långsiktig förvaltning och uthyrning. Kommunens nuvarande organisation för verksamheter inom fastighetsområdet kommer att vara kvar, vilket säkerställer att kommunen fortsatt kommer att ha resurser för att säkerställa en god samverkan i den nya rollen som hyresgäst och stöd till välfärdsverksamheterna kring fastighetsfrågorna framåt.

I de skisserade hyresavtalen mellan kommunen och Hemsö har gränsdragningslistan särskilt genomarbetats för att tydliggöra hur ansvaret för tillsyn och skötsel, felavhjälpan



underhåll respektive planerat underhåll, är fördelat mellan hyresgäst och hyresvärd. Kommunen hyr in hela fastigheten i befintligt skick och hyresvärdens ansvarar därefter till större delen för underhåll av fastigheten och lokalerna, medan hyresgästen till större delen ansvarar för tillsyn och skötsel. Hemsö har genomfört en undersökning av fastigheterna och har identifierat underhållsbehov i fastigheterna. Vidare åligger det Hemsö att successivt genomföra investeringar på fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Stadsledningskontoret bedömer att Hemsö kommer att leverera en kvalitet i förvaltning och drift som ligger väl i linje med nuvarande förvaltningskvalitet.

### **Köparen säljer vidare alternativt går i konkurs**

En viktig förutsättning för den föreslagna försäljningen har varit att köparen är en långsiktig aktör, med god finansiell ställning och erfarenhet i att bygga, förvalta och utveckla fastigheter för välfärdsverksamhet. Det finns alltid en risk för att fastigheterna säljs vidare, att ägarstrukturen i ett bolag ändras eller att ett bolag går i konkurs. Stadsledningskontoret bedömer att scenariot att den tilltänkta fastighetsägaren går i konkurs är högst osannolikt eftersom det handlar om en finansiellt mycket stark aktör och ägare som regelbundet placerar pensionspengar. Skulle detta, eller att en framtida ägare skulle hamna på obestånd, ändå inträffa har kommunen trots allt rådighet över fastigheterna i form av både besittningsskydd som hyresgäst och planmonopol vilket gör att fastighetsägaren inte kan ändra användningsområdet på fastigheterna. Kommunen bör dessutom i en sådan situation ha goda förutsättningar att kunna återköpa fastigheterna till ett pris, som vid konkurser ofta är fördelaktigt för köparen.

### **Minskade möjligheter i stadsplanering**

För att säkerställa både trygghet för verksamheterna och säkerställa kapacitet i förhållande till kommunens långsiktiga försörjningsplanering har de hyresavtal som kommunen ska ingå om försäljningen genomförs löptider mellan 15 och 20 år. En risk kan vara att en lång löptid kan leda till en tröghet i eller en utebliven utveckling enligt kommande detaljplaner. I det föreslagna överlåtelseavtalet ingår en överenskommelse om att löptiden justeras till 10 år för de tre skolfastigheterna som omfattas av det särskilda projektåtagandet om det visar sig att tänkt projekt inte kan genomföras. Ett åtagande finns från Hemsö att göra investeringar om hyresgästen påkallar det. Stadsledningskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att vid var tidpunkt förhandla om en gemensam inriktning vid ändrade förutsättningar.

### **Risk och konsekvensanalys; risker kopplat till överlåtelseavtalet**

#### **Omfattade faktaunderlag**

Fastighetsöverlåtelseavtalet omfattar en mängd uppgifter, som definierar vad det är kommunen överlåter. Felaktiga uppgifter till exempel avseende area, kan normalt sett innebära rätt för Köparen till prisavdrag men beror på avtalets utformning i övrigt. I





fastighetsöverlåtelseavtalet finns en friskrivningsklausul medtagen kopplat till att arean som angivits kan avvika från den verkliga arean då den inte är uppmätt.

### **Garantiåtagandet**

Kommunen ställer i fastighetsöverlåtelseavtalet ut sedvanliga garantier avseende rättsliga förhållanden kring fastigheterna, att fastigheterna uppfyller myndighetskrav och att fastigheterna inte är belastade med miljö- och hälsofarliga ämnen som kräver åtgärd eller inskränker användningen av fastigheterna. Säljarens garantier är utställda per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen och löper i huvudsak under en 12 månaders period och avser brister som styckevis överstiger 250 000 kronor och tillsammans överstiger 2 500 000 miljoner kronor. Vidare har Säljaren åtagit sig att senast nittio (90) dagar efter Tillträdesdagen ha åtgärdat alla eventuella anmärkningar från besiktningar avseende bland annat tekniska installationer.

Den här typen av risker hör dock ihop med fastighetsöverlåtelser och går inte att undvika. Stadsledningskontoret har fått igenom begränsningar så att inte vad litet fel som helst utlöser en process mellan parterna för att avgöra om det uppkomna är en garantibrist eller inte. Som redogjorts för i föregående stycke måste en brist ha ett minsta värde för att få räknas och bristerna måste tillsammans överstiga en viss summa för att kommunen ska bli ersättningsskyldig.

### **Samlad bedömning utifrån risk- och konsekvensanalysen**

Alla val är förknippade med olika risker. Stadsledningskontoret bedömer att de största riskerna med den föreslagna affären är hanterade genom konstruktionen på avtalen och fördelningen av ansvar och åtaganden - och att de uppvägs av den strategiska nytta en överlåtelse har både för fortsatt egen fastighetsutveckling och behovet av tillkommande välfärdsfastigheter. Överlåtelsen ger kommunen nya ekonomiska och praktiska förutsättningar att utveckla det kvarvarande fastighetsbeståndet och ta ansvar för de tillkommande välfärdsfastigheter som kommer att behövas för att möta de framtida behov som den ökade befolkningens mängden kommer att medföra

### **Konsekvenser för barn**

Lokaler för förskolor och skolor är barns och elevers vardag. Där ska de lära sig saker, utvecklas och umgås. Den föreslagna försäljningen ger kommunen bättre förutsättningar att fortsätta utveckla de lokaler som kommunen äger, samtidigt som en annan fastighetsägare bidrar med sina kunskaper och metoder för att ständigt utveckla just den här typen av fastigheter. Det lägger grund för ett ömsesidigt lärande och ett ständigt förbättrat omhändertagande och utveckling av den miljö barnen och eleverna vistas i. Nacka ska ha världens bästa skola för varje barn varje dag och lokalerna är en viktig del i det.



## Bilagor

1. Överlåtelseavtal med tillhörande bilaga 1.1
2. Översikt marknadsvärdering
3. Förteckning interna hyresgäster
4. Förteckning externa hyresgäster
5. Principer (generell) för nya hyresavtal inklusive särskilda bestämmelser, gränsdragningslista, metod för hyresberäkning och projektgenomförandebilaga

Lena Dahlstedt  
Stadsdirektör  
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret