

Utlåtande 2009: RIII (Dnr 302-853/2009)

**Försäljning av fastigheten Fullbro 2:5 och överlåtelse genom fastighetsreglering av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 i Nynäshamns kommun
Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 25 maj 2009**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Som svar på kommunfullmäktiges återremiss hänvisas till vad som sagts i utlåtandet.
2. Köpeavtal mellan Stockholms stad och M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB om fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun om 1 miljon kronor godkänns.
3. Avtal om fastighetsreglering mellan Stockholms stad och M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB om överlåtelse av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 till ett sammanlagt belopp om 123,4 miljoner kronor godkänns.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Efter genomförd budgivning på den öppna marknaden har en köpeskilling om 124,4 miljoner kronor överenskommits för Fituna gård med köparen M & M Fastighetsförvaltning. Efter genomförd värdering har erbjudanden att förvärva

Fituna gård utgått till såväl arrendator som Nynäshamns kommun. Båda har avböjt detta erbjudande. Kommunfullmäktige beslutade den 25 maj 2009 om en minoritetsåterremiss med motivering att ett antal frågor bör förtydligas vilket görs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2009. Arrendatorn har fått ytterligare ett erbjudande att förvärva Fituna gård. Erbjudandet innebär att arrendatorn ges möjlighet att förvärva gården till samma villkor som M & M Fastighetsförvaltning. Efter att arrendatorn inkommit med en önskan att förvärva gården har som brukligt en granskning av affärsupplägget gjorts. Fastighetsnämnden bedömer att arrendatorn inte uppfyller stadens krav eftersom exempelvis bankgaranti saknas och avtal som arrendatorn tecknat som förutsättning för köpet bedöms vara lagvidriga. M & M Fastighetsförvaltning är därmed enda kvarvarande intressent. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och att fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 överlåts genom fastighetsreglering för en summa om 123,4 miljoner kronor. Försäljningen kommer att innebära att fastighetsnämndens resultat förbättras med 261 000 kronor då fastigheten idag ger ett underskott.

Beredning före minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker försäljningen. Försäljningen är i linje med stadens strävan att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egna verksamheter ska säljas. Försäljningen har genomförts genom ett anbudsförfarande och innebär en realisationsvinst för staden om cirka 104 miljoner kronor.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och fastighetsnämnden.

Stadsledningskontoret tillstyrker försäljningen och bedömer att ingen avvikelse skett från fastighetsnämndens försäljningspolicy. Stadsledningskontoret instämmer i fastighetsnämndens bedömning att arrendatorns förslag till framför allt finansiering är att anse som osäker. Som svar på återremissen hänvisas till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Fastighetsnämnden tillstyrker försäljningen. Efter att fastighetsnämnden bedömt det affärsupplägg som arrendatorn presenterat som osäkert, främst beroende på oklar finansiering har nämnden valt att gå vidare med den ursprungliga köparen.

Mina synpunkter

Ett beslut om försäljning av Fituna gård ligger väl i linje med antagen försäljningspolicy om renodling av fastighetsbeståndet samt försäljning av fastigheter i andra kommuner. I riktlinjerna för försäljningar stadgas att ett erbjudande efter värdering i första hand ska gå till arrendatorn och om denne ej är intresserad ska den aktuella kommunen tillfrågas. Om även kommunen tackar nej, bjuds fastigheten ut på den öppna marknaden.

Arrendatorn och Nynäshamns kommun erbjöds att förvärva Fituna gård till värderat pris. Arrendatorn fick som brukligt tre månader på sig att återkomma. Denne begärde en extra månad och inkom efter detta med ett nej den 30 september 2008. Efter det att båda tackat nej genomförde mäklar företaget Areal en öppen budgivning som resulterade i en överenskommen köpeskilling om 124,4 miljoner kronor med en tredje part. Detta låg till grund för fastighetsnämndens beslut att sälja Fituna gård. Arrendatorn har efter detta fått ytterligare ett erbjudande att förvärva Fituna gård. Detta erbjudande var till samma summa och villkor som den nu aktuella köparen. Som krav ställdes bl.a. att en handpenning skulle vara inbetald senast den 20 maj 2009. Detta skedde ej och stadens andra erbjudande till arrendatorn förföll därmed.

Försäljningen sker dels genom köpeavtal då fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun köps för 1 miljon kronor, dels genom överenskommelse om fastighetsreglering av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1. Överenskommen ersättning för fastighetsreglering är 123,4 miljoner kronor.

Försäljningen av Fituna gård är en mycket bra affär för Stockholms stad. Reavinsten uppgår till 104,4 miljoner kronor. Dessutom förbättras fastighetskontorets resultat med 261 000 kr eftersom fastigheten normalt ger ett underskott. Totalt innebär försäljningen en positiv effekt för staden på 5,2 miljoner kronor per år.

Fituna gård är inte strategiskt viktig för staden att äga och köpeskillingen staden får för fastigheten får bedömas som mycket god. Det är välkommet att nya ägare får möjlighet att utveckla fastigheten och jag föreslår därmed att försäljningen och fastighetsregleringen godkänns.

Mina synpunkter efter minoritetsåterremiss

Genom att sälja mark utanför kommungränsen kan Stockholms stad lösgöra resurser till viktiga framtidsinvesteringar i vår stad. Dessa resurser behövs exempelvis för nysatsningar i infrastruktur och bostadsbyggande. Försäljning-

en av Fituna gård är ett led i detta. I försäljningsprocessen har stor hänsyn tagits till såväl Nynäshamns kommun som arrendatorn vilka båda erbjudits att förvärva gården. Arrendatorn har både fått erbjudande till förvärv utifrån den värdering som gjorts och utifrån den köpeskilling som utfallit genom öppen budgivning. Efter att fastighetsnämnden bedömt det affärsupplägg som arrendatorn presenterat som osäkert, främst beroende på oklar finansiering har nämnden valt att gå vidare med den ursprunglige köparen. Arrendatorns möjlighet att fortsätta sin verksamhet på gården med en ny ägare bedöms som mycket god. Genom arrendeavtal och praxis gäller detta i princip minst tio år. Jag föreslår därmed att försäljningen och fastighetsregleringen godkänns.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Försäljningsprospekt Fituna gård
3. Köpekontrakt för försäljning av Fullbro 2:5 samt Avtal om fastighetsreglering, Fituna Säteri
4. Arrendekontrakt
5. Sammanställning och kommentarer efter avslutade visningar

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Som svar på kommunfullmäktiges återremiss hänvisas till vad som sagts i utlåtandet.
2. Köpeavtal mellan Stockholms stad och M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB om fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun om 1 miljon kronor godkänns.

3. Avtal om fastighetsreglering mellan Stockholms stad och M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB om överlåtelse av fastigheterna Fittuna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 till ett sammanlagt belopp om 123,4 miljoner kronor godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:

STEN NORDIN

Kristina Alvendal

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Efter genomförd budgivning på den öppna marknaden har en köpeskilling om 124,4 miljoner kronor överenskommit för Fituna gård med köparen M & M Fastighetsförvaltning. Efter genomförd värdering har erbjudanden att förvärva Fituna gård utgått till såväl arrendator som Nynäshamns kommun. Båda har avböjt detta erbjudande. Kommunfullmäktige beslutade den 25 maj 2009 om en minoritetsåterremiss med motivering att ett antal frågor bör förtydligas vilket görs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2009. Arrendatorn har fått ytterligare ett erbjudande att förvärva Fituna gård. Erbjudandet innebär att arrendatorn ges möjlighet att förvärva gården till samma villkor som M & M Fastighetsförvaltning. Efter att arrendatorn inkommit med en önskan att förvärva gården har som brukligt en granskning av affärsupplägget gjorts. Fastighetsnämnden bedömer att arrendatorn inte uppfyller stadens krav eftersom exempelvis bankgaranti saknas och avtal som arrendatorn tecknat som förutsättning för köpet bedöms vara lagvidriga. M & M Fastighetsförvaltning är därmed enda kvarvarande intressent. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och att fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 överläts genom fastighetsreglering för en summa om 123,4 miljoner kronor. Försäljningen kommer att innebära att fastighetsnämndens resultat förbättras med 261 000 kronor då fastigheten idag ger ett underskott.

Fastighetsnämnden den 14 april 2009

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2009 följande

1. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del sälja fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun, för 1 mnkr till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av försäljningen av Fullbro 2:5.
3. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del genom fastighetsreglering avyttra fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4 Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 i Nynäshamns kommun,

för 123,4 mnkr till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.

4. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av avtalet om fastighetsreglering med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.
5. Fastighetsnämnden förklarar besluten omedelbart justerade.

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), ledamöterna Bengt Sandberg (s), Katrin Nyström (s), Rana Khosravi (s) och tjänstgörande ersättarna Helene Lilja (s) och Åke Mezán (v) mot beslutat att avgöra ärendet vid dagens sammanträde med hänvisning till sitt återremissyrkande, *bilaga 1*.

Röstförklaring anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), ledamöterna Bengt Sandberg (s), Katrin Nyström (s), Rana Khosravi (s) och tjänstgörande ersättarna Helene Lilja (s) och Åke Mezán (v), *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 april 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Fituna gård, Sorunda i Nynäshamn kommun, vilken omfattar fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4 Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1.

Efter att mäklar företaget Areal erbjudit Fituna gård på öppna marknaden har efter budgivning fastighetskontoret valt M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB som köpare. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och förvärvar övriga fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr. Avtalen har undertecknats och villkorats med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 15 juni 2009 fattar beslut i ärendet.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Fituna gård i Nynäshamn kommun.

Fituna gård vid Sorunda omfattas av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4 Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1. Gården är på totalt ca 1430 hektar (ha) varav ca 290 ha är åkermark, ca 950 ha är

skogsmark, 50 ha betesmark och ca 140 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledningar samt tomtmark. Åker och betesmark är utarrenderade på ett gårdsarrende.

Inom Fituna gård finns 12 permanentbostäder och 15 sommartorp, ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugårdar, lador, maskinhall och verkstad. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda.

I Nynäshamn kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Fituna gård. (Fituna gård är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden. Det finns även 13 ekar med Naturminnesmärkning, fågelskyddsområde, ett område markerat med Natura 2000 vid Mora inom Fituna samt 19 fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Inom gården rinner Fitunaån, i vilket det finns laxöring.

Mål och syfte

Genom genomförandebeslut avseende försäljning av Fituna gård kan en del av inriktningsbeslutet från 20 mars 2007 genomföras.

Försäljningsåtgärder

Mäklarföretaget Areal har fått kontorets uppdrag att genomföra försäljningen av Fituna gård på öppna marknaden. Tio personer visade intresse och deltog i processen. Försäljningsprospektet framgår av bilaga 2.

Efter budgivning har fastighetskontoret valt M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB som köpare. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och förvärvar övriga fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr. Avtalen har undertecknats och villkorats med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 15 juni 2009 fattar beslut i ärendet, bilaga 3. Köparen äger idag ett flertal större skogs- och jordbruksfastigheter varav en i närheten av Fituna gård. Köparen är en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader.

Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Fituna gård. Erbjudandet gick ut den 30 september 2008. Fastighetskontoret har erbjudit Nynäshamns kommun att förvärva Fituna gård inom den förhandling som förs om andra markområden som staden äger i Nynäshamn kommun.

Tidsplan

1. Fastighetsnämnden beslutar den 14 april 2009 att godkänna avtalen om försäljning av Fullbro 2:5 och fastighetsreglering av övriga fastigheter
2. Staden erhåller den 4 maj en handpenning på 12 440 000 kr
3. Fastighetsnämndens beslut vinner laga kraft
4. Fullmäktige godkänner avtalen den 15 juni 2009
5. Fullmäktiges beslut vinner laga kraft

6. Fullbro 2:5 betalas och tillträds
7. Köparen söker lagfart på Fullbro 2:5
8. Köparen ansöker om fastighetsreglering av övriga fastigheter
9. Betalning sker för övriga fastigheter, Lantmäteriet beslutar om fastighetsreglering, fastighetsregleringen vinner laga kraft och övriga fastigheter tillträds. Dock tidigast september 2010.

Organisation

Jordbruksförvaltaren Henrik Schmiterlöw och juristen Lars Mattsson har handlagt ärendet.

Ekonomi

Ersättningen för Fituna gård uppgår sammanlagt till 124,4 mnkr.

Intäkter	1274 tkr
Kostnader	<u>-1483 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-209 tkr
Kapitalkostnader	<u>-852 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-1061 tkr
Ev. andra intäkter som inte kan avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.)	<u>800 tkr</u>
Slutlig resultatpåverkan	-261 tkr

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +261 tkr genom försäljning av Fituna gård då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris 124,4 mnkr (avser både fastighetsreglering och fastighetsförsäljning)

Avgår

Bokfört värde	<u>20,0 mnkr</u>
Beräknad reavinst:	ca 104,4 mnkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av när affären slutligen genomförs då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan behöva slutjusteras.

Taxeringsvärdet för Fituna gård är ca 71,5 mnkr.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 5400 m³sk per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m³sk.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen

avyttrar Fituna gård. Köparen är väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Nynäshamn kommuns översiktsplaner.

Beslut om avyttring

Enligt nämndens försäljningspolicy gäller att avyttringar som sker till ett värde över 3 mnkr kräver ett särskilt genomförandebeslut från nämnden. För avyttringar överstigande 20 mnkr krävs dessutom beslut i kommunfullmäktige, varför kommunfullmäktige måste fatta beslut om dessa överlåtelse

BEREDNING EFTER MINORITETSÅTERREMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och fastighetsnämnden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 november 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Fituna Gård vid Sorunda i Nynäshamns kommun omfattas av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:1, 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1.

Fastighetsnämnden har den 14 april 2009 fattat beslut om försäljning av fastigheten Fullbro 2:5 och överlåtelse genom fastighetsreglering av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB till ett sammanlagt belopp om 124,4 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret har den 21 april 2009 lämnat ett tjänsteutlåtande om försäljning av Fituna Gård. Kommunfullmäktige beslutade den 25 maj 2009 om en minoritetsåterremiss med motivering att ett antal frågor kring värdering av fastighet och anbud, arrendatorns och Nynäshamns kommuns möjligheter till hembuds- respektive förköpsrätt, vilka skäl som talar för att försäljning sker genom fastighetsreglering samt hur köparens vandel och seriositet prövats bör förtydligas.

Därefter har fastighetskontoret den 17 juni 2009 fått i uppdrag att erbjuda arrendatorerna Carl-Olof Johansson och Peter Karlsson att köpa Fituna Gård på samma villkor som M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.

Den 15 september inkom arrendatorn med undertecknade avtal samt finansieringslösning innebärande en vidareförsäljning av samtliga fastigheter inom Fituna Gård till

Nynäshamns Exploatering AB (NEAB), ägt av Nynäshamns kommun. Enligt avtal ska NEAB i sin tur överlåta del av Fituna Gård, omfattande del av Fituna 2:1 och Stenby 3:1 till arrendatorn.

Fastighetsnämnden har bedömt att bankgaranti, vilket är en förutsättning för affärens genomförande, saknas och att de avtal som arrendatorn lämnat bedöms vara ogiltiga som säkerhet. Vidare har nämnden bedömt att det av arrendatorn presenterade förslaget kräver ett avtal mellan Stockholms stad och Nynäshamns kommun då arrendatorn inte kommer att vara rättmätig ägare vid fastighetsreglering samt att Nynäshamns kommuns beslut att köpa Fituna Gård kan bli föremål för laglighetsprövning.

Fastighetsnämnden har därmed gjort en sammantagen bedömning att en försäljning till arrendatorn inte uppfyller stadens krav och nämnden föreslår därför att Fituna gård säljs till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB i enlighet med tidigare framlagt förslag. Köpeavtalet, som undertecknades den 22 juni 2009 för att säkerställa en försäljning i det fall arrendatorn inte antog erbjudandet, har uppdaterats med villkor om arrendatorns erbjudande, att köparen den 17 december erlägger handpenning samt att kommunfullmäktige senast den 31 mars beslutar godkänna avtalen.

Ärendets beredning

Efter att kommunfullmäktige återremitterat kommunstyrelsens förslag till försäljning av fastigheten Fullbro 2:5 och överlåtelse genom fastighetsreglering av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 har förnyelseavdelningen inom stadsledningskontoret fått i uppdrag att bereda ärendet. Kompletterande uppgifter har inhämtats från fastighetskontoret och fastighetsnämnden har den 17 november 2009 tagit ett nytt genomförandebeslut, dnr FS 2008/206/168, i ärendet. Samråd har skett med juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Försäljningsprocessen

Mäklarföretaget Areal har fått fastighetsnämndens uppdrag att genomföra försäljningen av Fituna gård på den öppna marknaden.

Försäljningen har genomförts genom anbuds förfarande och högsta anbud har antagits. Budgivningen omfattade tolv bud och efter budgivning utsåg fastighetsnämnden M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB som köpare. M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB lämnade ett bud på 125 miljoner kronor vilket reviderades till 124,4 miljoner kronor till följd av att ett skogsuttag gjorts under försäljningsprocessen vilket påverkat värdet av fastigheten. Ytterligare ett bud inkom på 125 miljoner kronor efter det att affären var stängd. En fullständig förteckning av budgivare i försäljningsprocessen redovisas i bilaga 1 "Sammanställning och kommentarer efter avslutade visningar Fituna".

Värdering

Fastighetskontoret har redovisat uppgifter från två värderingar gjorda våren 2008 av två externa värderingsföretag. Fituna gård har då värderats till 150 respektive och 160 miljoner kronor. Värderingen har gjorts utifrån förutsättningen att fastigheten är obelastad, det vill säga att det inte finns någon gårdsarrendator eller några upplåtelser i annan form såsom hyresavtal, jaktavtal med mera. Ett arrendeavtal innebär att fastigheten nyttjas av arrendator för flera olika ändamål såsom boende och verksamhet, vilket inskränker köparens rådighet över fastigheten. Av försäljningsprospektet framgår också att fastigheterna innehåller ett antal begränsningar som kulturvärden, fågel-skyddsområden m.m. vilket ger en begränsning av exploateringsmöjligheter och därmed också reducerat fastigheternas potentiella värde. Vidare finns ett antal åtaganden och begränsningar i användningen för en köpare, bland annat finns avtal om jakt, fiske och cirka 15 bostäder med reguljära hyresavtal som är upplåtna på olika löptider.

Fastighetskontoret har kontaktat flera mäklar- och värderingsföretag som uppgett att ett gårdsarrende sänker priset med cirka tio till tjugo procent vid en försäljning på öppna marknaden. Fastighetskontoret redovisar vidare att en avverkning av skog sänkt värdet ytterligare något sedan värderingen genomfördes. Stadsledningskontoret bedömer att det är rimligt att värdet vid en försäljning sänks med hänsyn till de belastningar som fastigheten omfattas av samt med hänsyn till den nedgång i konjunkturen med bedömd påverkan på fastighetspriserna som skett sedan värderingen genomfördes 2008.

Arrendatorns och Nynäshamns kommun möjlighet till förvärv

Arrendatorn har vid två tillfällen erbjudits möjligheten att köpa Fituna gård. Det första erbjudandet gick ut den 30 september 2008 och det andra den 17 september 2009.

Nynäshamns kommun har enligt fastighetskontoret inte framfört vare sig muntliga eller skriftliga bud. Före budgivningen, i december 2008, tillställdes Nynäshamns kommun en fråga om intresse för förvärv utifrån den värdering som gjordes under våren 2008. Företrädare för Nynäshamns kommun avvisade frågan med hänvisning till att marknaden skulle få pröva prisnivån. Nynäshamns kommun deltog inte i anbudsgivningen vid försäljningen.

Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsnämnden har erbjudit såväl arrendator som Nynäshamns kommun möjlighet att förvärva fastigheterna innan försäljning skett på den öppna marknaden. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att arrendatorn och Nynäshamns kommun även haft möjlighet att inom anbudstiden inkomma med bud på fastigheten. Därefter har arrendatorn ytterligare en gång erbjudits att förvärva Fituna Gård på samma villkor som M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB. Fastighetsnämnden har dock bedömt att en försäljning till arrendatorn inte uppfyller stadens krav för att försäljningen ska kunna genomföras.

Försäljning till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB

Fastighetsnämnden har gjort en sammantagen bedömning att en försäljning till arrendatorn inte uppfyller stadens krav och nämnden föreslår därför att Fituna gård säljs till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB i enlighet med tidigare framlagt förslag. Köpeavtalet, som undertecknades den 22 juni 2009 för att säkerställa en försäljning i det fall arrendatorn inte antog erbjudandet, har uppdaterats med villkor om arrendatorns erbjudande, att köparen den 17 december erlägger handpenning samt att kommunfullmäktige senast den 31 mars genom beslut som som senare vinner laga kraft godkänner avtalen.

Vandelsprövning

M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB äger idag ett flertal större skogs- och jordbruksfastigheter, varav en i närheten av Fituna gård. Fastighetsnämnden har bedömt att köparen är en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader. Stadsledningskontoret konstaterar att fastighetsnämnden gjort en prövning av köparens seriositet genom att bland annat begära in dokument från M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB som påvisar rätten till förvärvstillstånd. M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB har tidigare förvärvat mark av Stockholms stad.

Försäljning genom fastighetsreglering

Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och att fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 överlåts genom fastighetsreglering för en summa om 123,4 miljoner kronor. Fastighetsnämnden uppger att Stockholms stad regelmässigt använder sig av fastighetsreglering för att skapa rationella fastigheter, förenkla fastighetsaffärer och undgå stämpelskatt vid köp. Merparten av fastighetsnämndens försäljningar av lantegendomar har skett genom fastighetsregleringar.

Stadsledningskontorets förslag

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen av Fituna Gård i Nynäshamns kommun är i linje med stadens strävan att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egna verksamheter ska säljas samt fastighetsnämndens uppdrag att den mark som staden äger utanför kommungränsen i huvudsak ska avyttras för att lösgöra resurser som kan komma andra delar av stadens verksamheter till godo.

Stadsledningskontoret bedömer att ingen avvikelse skett från fastighetsnämndens försäljningspolicy samt instämmer med fastighetsnämndens bedömning att arrendatorns förslag till framför allt finansiering är att anse som osäker.

Som svar på återremissen hänvisas till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna försäljningen av Fituna gård till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB genom försäljning av fastigheten Fullbro 2:5 och överlåtelse genom fastighetsreglering av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 till ett sammanlagt belopp om 124,4 miljoner kronor.

Sammanställning och kommentar efter avslutade visningar Fituna, se *bilaga 5*

Fastighetsnämnden den 17 november 2009

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 november 2009 följande

1. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del sälja fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun, för 1 miljon kronor till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av försäljningen av Fullbro 2:5.
3. Fastighetsnämnden beslutar att för sin del genom fastighetsreglering avyttra fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1 samt Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 i Nynäshamns kommun, för 123,4 miljoner kronor till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.
4. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av avtalet om fastighetsreglering med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.
5. Fastighetsnämnden förklarar besluten omedelbart justerade.

Reservation anfördes av vice ordförande Martin Michel (MP), Bengt Sandberg m.fl. (S) och Mattias Ericson (V) mot beslutet dels i delen om återremiss samt dels mot beslutet med hänvisning till sitt gemensamma förslag, *bilaga 1*.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 november 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden fattade 2007-03-20 ett inriktningsbeslut om att sälja stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Fituna gård, Sorunda i Nynäshamn kommun, vilken omfattar fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1 samt Stenby 1:2, 2:1 och 3:1.

Mäklar företaget Areal fick i uppdrag att erbjuda Fituna gård på öppna marknaden. Efter budgivning valde fastighetskontoret M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB som köpare. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och övriga ovan nämnda fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr. Avtalen har undertecknats och villkorats med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 31 mars 2010 fattar beslut i ärendet.

Bakgrund

Fastighetsnämnden fattade den 20 mars 2007 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Fituna gård i Nynäshamn kommun.

Fituna gård vid Sorunda omfattas av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1 samt Stenby 1:2, 2:1 och 3:1. Gården är på totalt ca 1430 hektar (ha) varav ca 290 ha är åkermark, ca 950 ha är skogsmark, 50 ha betesmark och ca 140 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledning samt tomtmark. Åker och betesmark är utarrenderade på ett gårdsarrende.

Inom Fituna gård finns 12 permanentbostäder och 15 sommartorp, ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugårdar, lador, maskinhall och verkstad. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda.

I Nynäshamn kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Fituna gård. Fituna gård är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskaps-bilden. Det finns även 13 ekar med naturminnesmärkning, fågelskyddsområde, ett område markerat med Natura 2000 vid Mora inom Fituna samt 19 fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Inom gården rinner Fitunaån, i vilken det finns laxöring.

Mål och syfte

Genom ett genomförandebeslut avseende försäljning av Fituna gård kan en del av inriktningsbeslutet från den 20 mars 2007 genomföras.

Beredning

Jordbruksförvaltaren Henrik Schmitterlöw och juristen Lars Mattsson har handlagt ärendet.

Försäljningsåtgärder och handläggning av ärendet

Erbjudande till arrendatorn

Arrendatorn på Fituna gård fick den 12 maj 2008 ett erbjudande om att förvärva Fituna gård. Erbjudandet var på 155 miljoner kr, vilket utgick ifrån den värdering som gjordes under våren 2008. Tiden för erbjudandet var tre månader, men efter önskemål förlängdes det ytterligare en månad. Då arrendatorn meddelade att denne inte kommer att ta erbjudandet, påbörjades under oktober 2008 processen att sälja Fituna gård på öppna marknaden. Mäklarfirmen Areal fick kontorets uppdrag att genomföra försäljningen.

Erbjudande till Nynäshamns kommun

Före budgivningen tillfrågades Nynäshamns kommun om intresse för förvärv, utifrån den värdering som gjordes under våren 2008. Detta skedde i december 2008. Företrädare för Nynäshamns kommun avvisade frågan med hänvisning till att marknaden skulle få pröva prisnivån. Nynäshamns kommun deltog inte i anbudsgivningen vid försäljningen. Nynäshamn kommun framförde också att annan mark som Stockholm stad äger inom Nynäshamn var mer intressant för förvärv.

Försäljning under våren 2009 på öppen marknad

Tio personer visade intresse och deltog i budgivningen. Försäljningsprospektet bifogas, **se bilaga 1**. Efter budgivning valde fastighetskontoret M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB, som hade det högsta budet som köpare. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och förvärvar övriga fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr. Avtalen undertecknades och villkorades med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 15 juni 2009 fattade beslut i ärendet.

Tidigare beslut av fastighetsnämnden och kommunfullmäktige

Fastighetsnämnden beslutade att sälja Fituna gård enligt kontorets förslag den 14 april 2009. Ärendet behandlades därefter av kommunfullmäktige den 25 maj 2009.

Kommunfullmäktige beslutade att minoritetsåterremittera ärendet för att kommunstyrelsen skulle göra vissa kompletteringar och återkomma med ärendet för beslut.

Då kommunfullmäktige inte behandlade ärendet den 15 juni 2009 förföll köpekontraktet och fastighetsregleringsavtalet med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.

Nytt erbjudande till arrendatorn och nytt avtal med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB

Mot bakgrund av den diskussion och debatt som varit kring arrendatorns erbjudande att köpa Fituna gård, fick kontoret i uppdrag att den 17 juni 2009 erbjuda arrendatorn Carl-Olof Johansson och Peter Karlsson att köpa Fituna gård på samma villkor som M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB.

Arrendatorn gavs tre månader att anta erbjudandet. Erbjudandet skulle antas genom att arrendatorerna dels inkom med ett undertecknat avtal senast den 17 september, inkom med en fullständig finansieringsplan med bankreferenser för förvärvet. Avtalen var villkorade av att kommunfullmäktige godkände dem. Kommunfullmäktige skulle även godkänna finansieringslösningen.

För att säkerställa affär för det fall arrendatorn inte antog erbjudandet tecknades nya avtal med M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB på i princip samma villkor som tidigare. De enda skillnaderna var att avtalen var villkorade av arrendatorns erbjudande, att köparen den 17 december 2009 erlägger handpenning samt att fullmäktige senast den 31 mars 2010 beslutar att godkänna avtalen. Föreliggande tjänsteutlåtande avser godkännande av dessa avtal.

Arrendatorns svar på erbjudandet

Arrendatorn inkom den 15 september 2009 med avtalen undertecknade. Vid sammanträde samma dag med fastighetskontorets tjänstemän beskrev de sin finansieringslösning enligt följande: Arrendatorn avser att omedelbart efter köpet sälja samtliga fastigheter inom Fituna Gård till det av Nynäshamns kommun ägda kommunala bolaget Nynäshamns Exploatering AB (NEAB). Därefter kommer arrendatorn att köpa tillbaka ca 160 ha jordbruksmark av NEAB. NEAB kommer att behålla ca 1268 ha mark samt ca 850 ha vatten.

Fastighetskontorets tjänstemän bad om förtydliganden och kompletteringar enligt följande: Finansieringen måste bygga på att arrendatorn uppträder som stadens motpart i enlighet med avtalen. Arrendatorn måste kunna visa att denne har en godtagbar finansieringslösning genom exempelvis lånelöfte i bank för hela köpesumman om 124 400 000 kr.

Arrendatorn har den 18 september ingett kopior på de avtal de tecknat med NEAB till fastighetskontoret. Av dessa avtal framgår i huvudsak följande. Ett första avtal är daterat den 7 september 2009 och avser en försäljning och en överlåtelse av Fituna Gård från arrendatorn till NEAB. Detta avtal är villkorat av att arrendatorn erhåller äganderätt till Fullbro 2:5 samt att kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun godkänner avtalet. NEAB betalar 100.000 kr i handpenning för Fullbro 2:5 samt 12 340 000 kr i handpenning för de övriga fastigheterna - "Området" - på Fituna Gård två veckor efter kommunfullmäktiges beslut. Därefter betalar NEAB 900 000 kr för Fullbro 2:5 när arrendatorn har fått full äganderätt, d.v.s. betalt och tillträtt fastigheten. Efter detta skall Fullbro 2:5 tillföras "Området" genom fastighetsreglering. När arrendatorn ersatt Stockholms stad för detta med 111 060 000 kr skall NEAB betala samma ersättning till arrendatorn.

Det andra avtalet mellan NEAB och arrendatorn är daterat den 15 september 2009. I detta avtal överläter NEAB ett område som utgör del av Fituna 2:1 och Stenby 3:1 till arrendatorn. Avtalet är villkorat av beslut av kommunfullmäktige i Nynäshamns kommun samt att fastighetsbildning sker.

Fastighetskontorets bedömning av arrendatorns svar

Fastighetskontorets jurister har gått igenom de av arrendatorn inlämnade handlingarna och samråd har skett med stadsledningskontorets juridiska avdelning. Fastighetskontoret har därefter gjort en bedömning av affärens finansiering och möjligheter att kunna bli genomförd. Kontoret fann fyra allvarliga brister som gör affären osäker:

1. Det saknas garantier från banker för affärens genomförande. Arrendatorn har inte gett in några intyg från någon bank som visar att de har garantier för att kunna erlägga denna köpesumma och har bekräftat att de ej kan få fram sådana handlingar.

2. Det avtal som arrendatorn lämnat som säkerhet torde vara ogiltigt. Arrendatorn har som säkerhet för affärens genomförande hänvisat till två avtal som denne tecknat med NEAB. Då dessa avtal undertecknats innan avtalen mellan staden och arrendatorn undertecknats, är de enligt fastighetskontorets uppfattning ogiltiga.

3. Arrendatorns egna affärsupplägg torde inte vara möjligt att genomföra. Arrendatorns finansiering och affärsupplägg bygger på att arrendatorn, efter att denne har förvärvat fastigheten Fullbro 2:5 från staden, säljer den vidare till Nynäshamns kommun. Därefter ska övriga fastigheter regleras in i Fullbro 2:5 vid en lantmäteriförrättning. Det innebär att arrendatorn inte är ägare till Fullbro 2:5 vid fastighetsregleringen. Affärsupplägget kräver därför egentligen ett avtal mellan Stockholms stad och Nynäshamns kommun.

4. Det finns en överhängande risk att Nynäshamns kommuns beslut att köpa Fituna Gård blir föremål för laglighetsprövning och riskerar att upphävas av förvaltningsdomstol av följande skäl: Enligt kommunallagen är det inte tillåtet för en kommun att förvärva jordbruks- eller skogsfastigheter där ändamålet är att just jord- och skogsbruk ska bedrivas. Det finns en risk att affärsupplägget innebär ett otillåtet stöd till enskild då NEAB betalar en handpenning till arrendatorn om 12.340.0000 kr, dels då detta sker i ett tidigt skede i en affär som sannolikt inte är genomförbar, dels då det sker som betalning för ett objekt som den enskilde vid tidpunkten inte är ägare till. Om upplägget bedöms som otillåtet kommer Nynäshamns kommun att bli tvingad att dra sig ur affären och arrendatorn tappar därigenom hela sin finansiering och torde därmed inte kunna fullfölja affären.

Var och en av dessa fyra faktorer räcker enligt fastighetskontorets uppfattning för att affären inte ska anses uppfylla stadens krav på säkra affärer med förutsägbar finansiering. En kombination av alla dessa faktorer gör att det finns en överhängande risk för att affärsupplägget inte kommer att fungera. Dessutom var det erbjudande som staden lämnat avseende Fituna gård riktat till arrendatorn. Arrendatorn kommer inte att vara en långsiktig ägare med det föreslagna affärsupplägget.

Kommunfullmäktige i Nynäshamn kommun beslutade den 14 oktober 2009 att godkänna NEAB:s förvärv av Fituna gård samt utlåtning av medel till bolaget. Kommunfullmäktiges beslut är överklagat. Av ärendebeskrivningen framgår bl.a. följande: Ett område ska bevaras, ett område ska användas för transaktioner och ett ska exploateras. Enligt fastighetskontorets mening tyder detta på att Fituna gård kommer att styckas upp i olika delar och den historiskt värdefulla egendomen bryts sönder.

Fastighetskontoret avstyrker bestämt affären med arrendatorn.

Kontorets förslag till beslut

Köparen

Kontoret föreslår att nämnden säljer Fituna gård till M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB i princip i enlighet med tidigare framlagt förslag. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och förvärvar övriga fastigheter genom fastighetsreglering för 123 400 000 kr.

Stockholms stad använder sig regelmässigt av fastighetsreglering för att skapa rationella fastigheter, förenkla fastighetsaffärer och undgå stämpelskatt vid köp. Merparten av fastighetskontorets försäljningar av lantegendomar har skett genom fastighetsreglering. Staden har konsekvent erbjudit samtliga köpare av lantegendomar möjlighet att fastighetsreglera.

M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB ägs av Michael Lindblom. Michael Lindblom äger idag ett flertal större skogs- och jordbruksfastigheter, varav en i närheten av Fituna gård. Köparen är en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader.

Nedan följer en sammanställning av genomförda kontroller (vandelsprövning) av köparen Michael Lindblom genom hans bolag M&M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB vid försäljning av Fituna gård.

- Kontoret har haft kontakt med köparens bank, som har bekräftat att den kommer att ordna behövlig finansiering.
- Kontoret har haft kontakt med konsulter inom jord och skog, mäklare, andra jordägare samt personer och bolag som tidigare sålt mark till köparen. Kontoret har fått positiva svar från samtliga tillfrågade beträffande köparen.
- Kontoret har gjort en körning av köparen i person- och företagsregistret hos Infotorg. Kontoret har inte funnit några anmärkningar.
- Kontoret har gjort en körning av köparen på Internet, där kontoret har funnit ett flertal artiklar som hänvisar till fastighetsköp där förvärvstillstånd inte gavs. Kontoret har följt upp de funna artiklarna med köparen och branschfolk och det visade sig då att köparen har erhållit förvärvstillstånd.
- Kontoret har diskuterat köparen inom fastighetskontoret. Inget negativt har framförts.
- Köpare har framfört sina långsiktiga planer för att förvalta Fituna gård på ett sätt som stämmer väl överens med stadens mål. Detta innebär bl.a. att gården ska hållas samman som en enhet och att jordbruk ska fortsätta bedrivas.

- Köparen har framfört sitt intresse om ett fortsatt samarbete med gårdens arrendatorer samt beskrivit sina positiva kontakter med arrendatorerna.
- Köparen köpte sommaren 2008 Hörningsnäs gård i Botkyrka kommun av staden. Staden har inget att anmärka på genomförande av den affären från köparens sida.
- Stockholms stads revisorer har granskat Fituna-affären och de handlingar som fastighetskontoret har tagit in och inte funnit någon anmärkning mot köparen. Det finns enligt fastighetskontorets mening inget som har framkommit som skulle innebära att köparen inte skulle ges rätt till köp av Fituna Gård.

Arrendatorns ställning

Nuvarande arrendetid enligt avtalet om jordbruksarrende löper till den 14 mars 2010, **se bilaga 3**. Avtalet förlängs därefter med fem år i taget. Staden har begärt villkorsändring av avtalet för nästkommande arrendeperiod men ännu inte preciserat de nya villkoren. Innebörden av detta är att avtalet inte är uppsagt för avflyttning, utan att ett nytt avtal på fem år kommer att tecknas. Det är staden som kommer teckna det nya avtalet med arrendatorn. Arrendatorn är införstådd med detta.

Staden har inte sagt upp arrendatorn för avflyttning och kommer inte att göra det. Sådan uppsägning kan därmed bli aktuell tidigast till den 14 mars 2015. Arrendatorn har direkt besittningsskydd, vilket innebär rätt till förlängning av arrendeavtalet om inte jordägaren i samband med uppsägning av arrendeavtalet kan visa att en grund för att bryta besittningsskyddet föreligger. Det ska inte vara oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. En juridisk person, såsom ett bolag, har i praxis haft svårt att säga upp en arrendator och göra ett s.k. självinträde. En intresseavvägning mellan jordägare och arrendator görs av arrendenämnden.

Det innebär att arrendatorn enligt praxis har minst fem plus fem år kvar att arrendera gården i det fall köparen skulle säga upp honom för avflyttning.

M&M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB har inte för avsikt att själv bedriva jordbruk. Han önskar att arrendatorerna alltjämt sköter detta. Den enda förändring M&M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB vill införa i arrendeförhållandet är att han önskar disponera mangårdsbyggnaden för eget bruk. Den arrendator som idag bor i mangårdsbyggnaden skulle i så fall bo i ett av de andra husen på området. Den andra arrendatorn skulle bo kvar i det hus han bor i idag.

Tidsplan

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna avtalen om försäljning av Fullbro 2:5 och fastighetsreglering av övriga fastigheter
2. Fastighetsnämndens beslut vinner laga kraft
3. Staden erhåller den 17 december 2009 en handpenning på 12.440.000 kr
4. Kommunfullmäktige godkänner avtalen

5. Kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft
6. Fullbro 2:5 betalas och tillträds
7. Köparen söker lagfart på Fullbro 2:5
8. Köparen ansöker om fastighetsreglering av övriga fastigheter
9. Betalning sker för övriga fastigheter, Lantmäteriet beslutar om fastighetsreglering, fastighetsregleringen vinner laga kraft och övriga fastigheter tillträds. Dock tidigast september 2010.

Ekonomi

Ersättningen för Fituna gård uppgår sammanlagt till 124,4 miljoner kr.

Intäkter	1274 tkr
Kostnader	<u>-1483 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-209 tkr
Kapitalkostnader	<u>-852 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-1061 tkr
Ev. andra intäkter som inte kan avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.)	<u>800 tkr</u>
Slutlig resultatpåverkan	-261 tkr

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +261 tkr genom försäljning av Fituna gård då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris 124,4 mnkr (avser både fastighetsreglering och fastighetsförsäkring)

Avgår

Bokfört värde 20,0 mnkr

Beräknad reavinst: ca 104,4 mnkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av när affären slutligen genomförs, då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan behöva slutjuras.

Taxeringsvärdet för Fituna gård är ca 71,5 miljoner kr.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 5400 skogskubik (m³sk) per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m³sk.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser till följd av att kommunen avyttrar Fituna gård. Dock minskar stadens möjligheter att påverka hur Fituna gård används i framtiden. Köparen är väl medveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Nynäshamn kommuns översiktsplaner

Beslut om avyttring

Enligt fastighetsnämndens försäljningspolicy krävs ett särskilt genomförandebeslut från nämnden för avyttringar som sker till ett värde över tre miljoner kr. För

avyttringar överstigande 90 miljoner kr krävs dessutom beslut i kommunfullmäktige, varför kommunfullmäktige måste fatta beslut om dessa överlåtelse.

BEREDNING FÖRE MINORITETSÅTERREMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 april 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Efter att mäklarfirmen Areal erbjudit Fituna gård på öppna marknaden har efter budgivning en köpeskilling om 124,4 miljoner kronor överenskommit och avtal har undertecknats av köparen M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB. Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för 1 miljon kronor och att fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 överläts genom fastighetsreglering för en summa om 123,4 miljoner kronor. Avtalen har undertecknats och villkorats med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 15 juni 2009 fattar beslut i ärendet.

Bakgrund

Fituna gård vid Sorunda i Nynäshamns kommun omfattas av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 2:5 och 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1 samt Stenby 1:2, 2:1 och 3:1. Gården är på totalt cirka 1 430 hektar (ha) varav cirka 290 ha är åkermark, cirka 950 ha skogsmark, 50 ha betesmark och cirka 140 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledning samt tomtmark. Åker och betesmark är utarrenderade. Inom Fituna gård finns 12 permanentbostäder och 15 sommartorp samt ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugårdar, lador, maskinhall och verkstad.

I Nynäshamn kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Fituna gård. Fituna gård är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden. Det finns även 13 ekar med naturminnesmärkning, fågelskyddsområde, ett område markerat med Natura 2000 vid Mora inom Fituna samt 19 fasta fornlämnningar som består av gravar och rösen. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Inom gården rinner Fitunaån, i vilket det finns laxöring.

Mäklarfirmen Areal har fått fastighetsnämndens uppdrag att genomföra försäljningen av Fituna gård på den öppna marknaden. Efter budgivning uppgår priset till 124,4 miljoner kronor. Tio personer visade intresse och deltog i processen. Efter bud-

givning har fastighetsnämnden M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB utsetts som köpare. Köparen äger idag ett flertal större skogs- och jordbruksfastigheter, varav en i närheten av Fituna gård och fastighetsnämnden har bedömt att köparen är en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader.

Gårdsarrendatorn har fått erbjudande att köpa Fituna gård. Erbjudandet gick ut den 30 september 2008.

Affären innebär att M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB förvärvar fastigheten Fullbro 2:5 för en miljon kronor och att övriga fastigheter överlåts genom fastighetsreglering för 123,4 miljoner kronor. Avtalen har undertecknats och villkorats med att fastighetsnämnden och kommunfullmäktige senast den 15 juni 2009 beslutar i ärendet. Tillträde kan, enligt överenskommelse, ske tidigast i september 2010.

Köpeskillingen för Fituna gård uppgår sammantaget till 124,4 miljoner kronor och kommer att innebära att fastighetsnämndens resultat förbättras med 261 000 kronor då fastigheten idag ger ett underskott. Taxeringsvärdet för Fituna gård är cirka 71,5 miljoner kronor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av finansavdelningen i samråd med juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Försäljningen är i linje med stadens strävan att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egna verksamheter ska säljas.

Efter budgivning har fastighetsnämnden valt M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB som köpare. M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB har av fastighetsnämnden bedömts vara en aktiv förvaltare av jord, skog och byggnader och äger idag ett flertal större skogs- och jordbruksfastigheter varav en i närheten av Fituna gård. M & M fastighetsförvaltning i Stockholm AB har av fastighetsnämnden sammantaget bedömts som den mest fördelaktiga köparen och enligt underhandkontakt med fastighetskontoret innebär budet från M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB det mest fördelaktiga priset.

Fituna gård är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och skydd för landskapsbilden med fågelskyddsområden, nyckelbiotoper med mera. Bevarandet av dessa områden är en betydelsefull uppgift och stadsledningskontoret förutsätter att fastighetsnämnden i sin bedömning också vägt in köparens förmåga att bevara dessa värden.

I fastighetsnämndens ärende har ingen värdering av Fituna gård redovisats. Vid underhandkontakt har fastighetskontoret redovisat uppgifter från två värderingar som genomförts år 2007. Fituna gård har då värderats till mellan 150 till 160 miljoner kronor. Med hänsyn till rådande nedgång i konjunkturen samt att värderingen är gjord utan att hänsyn tagits till belastningar på fastigheten såsom arrendeavtal bedömer fastighetskontoret att värdet kan justeras ned med omkring 20 procent. Utifrån detta bedömer fastighetsnämnden att budet på 124,4 miljoner kronor är godtagbart.

Arrendatorn har fått erbjudande att köpa Fituna gård. Erbjudandet gick ut den 30 september 2008. Arrendeavtalet omfattar Fituna 2:1, Stenby 1:2, 2:1, 3:1, Fräcksta 4:1,

Källsta 1:9, Mora 3:1 och Anneberg 1:1. Stadsledningskontoret konstaterar att arrendatorns hembuds rätt enligt lagen om arrendatorns förköpsrätt förfaller i och med att fastigheterna som omfattas av arrendeavtalet ingår i avtalet om fastighetsreglering. Enligt underhandskontakter med fastighetskontoret var Nynäshamns kommun i ett tidigt skede av försäljningsprocessen inte intresserad av att förvärva Fituna gård. Fastighetsnämnden för idag förhandling med Nynäshamns kommun om andra markområden i Nynäshamn som staden äger.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen av Fituna gård innebär att försäljningen av fastigheten Fullbro 2:5 regleras genom ett köpeavtal där köpeskillingen uppgår till en miljon kronor och genom avtal om fastighetsreglering av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1 till en ersättning om 123,4 miljoner kronor. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om cirka 104 miljoner kronor.

Köpet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner köpet senast den 15 juni 2009. Staden erhåller en handpenning på 12 340 000 kronor den 4 maj 2009. Handpenning om 100 000 kronor för fastigheten Fullbro 2:5 erläggs kontant senast 21 dagar efter avtalsdagen och resterande 900 000 kronor erläggs kontant på tillträdesdagen, vilket är senast 90 dagar efter att Stockholms kommunfullmäktiges beslut om godkännande av avtalet vunnit laga kraft. Resterande summa om 111 060 000 kronor sker i samband med att Lantmäteriet beslutar om fastighetsreglering och att denna vinner laga kraft. Övriga fastigheter tillträds tidigast september 2010.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna försäljningen av Fituna gård om sammanlagt 124,4 miljoner kronor.

RESERVATIONER M.M.

Fastighetsnämnden 14 april 2009

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), ledamöterna Bengt Sandberg (s), Katrin Nyström (s), Rana Khosravi (s) och tjänstgörande ersättarna Helene Lilja (s) och Åke Mezán (v) enligt följande:

att avgöra beslutet vid dagens sammanträde med hänvisning till sitt återremissyrkande.

Röstförklaring anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), ledamöterna Bengt Sandberg (s), Katrin Nyström (s), Rana Khosravi (s) och tjänstgörande ersättarna Helene Lilja (s) och Åke Mezán (v) enligt följande:

Vi väljer att inte delta i detta beslut. Dels hade vi velat se ärendet återremitterat för ytterligare beredning. Dels anser vi att beredningen och beslutsgången kring ärendet inte är acceptabel.

Ytterligare beredning av ärendet

Vi anser att följande frågor bör redas ut innan beslut och att ärendet därför borde ha återremitterats:

- Fastigheten har värderats till 155 mnkr. Detta framgår inte av tjänsteutlåtandet.
- Fastigheten föreslås säljas för 124,4 mnkr kronor vilket måste betyda en förlust med minst 30,6 mnkr. Vari ligger affärsmässigheten i detta? Ingen av stadens fastigheter bör enligt oss säljas under värderingen om det inte finns något alldeles speciellt skäl till det och i sådant falla ska det förklaras i tjänsteutlåtandet. Allt fler av de fastigheter som nu säljs tenderar att säljas under värderat pris vilket vi tidigare varnat för.
- En försäljning under värderat pris skulle kunna motiveras med att andra värden uppnås för kommunmedborgarna och samhället. Den aktuella fastigheten har unika kulturbyggnader, flera fågelskyddsområden, fornborgar, Natura 2000-område, riksintresse för såväl naturvård- kulturminnesvård och för det rörliga friluftslivet, stora fiskevatten och långa stränder, värden som givetvis gör fastigheten särskilt intressant att bevara för allmänheten. Hur har kontoret värderat dessa kvaliteter i försäljningsprocessen? Det framgår inte av ärendet.
- Om en köpare gör åtaganden eller åläggs särskilda begränsningar i användningen till följd av att allmänintressen värnas så kan det påverka köpeskil-

lingen. Då måste dock sådana omständigheter föreligga och dessa måste givetvis redovisas för ansvarig nämnd.

- Nynäshamns kommun har innan nämndsammanträdet och innan detta ärende behandlats uppgett sig vara beredd att betala mer än nuvarande köpesumma, något som vi anser bör prövas innan nämnden går till beslut. Det borde ha föranlett nämnden att antingen bordlägga ärendet eller – vilket vi förordade – återremittera ärendet.
- Revisorerna har tidigare riktat kraftig kritik mot nämnden för bristande affärsmässighet och bristfällig information om förutsättningarna inför beslut och i beslutsunderlag. Det borde nämnden ta på största allvar. Den borgerliga majoriteten har i ett särskilt uttalande i samband med nämndbeslut om tertialrapport 1, 2008 som togs 15 maj 2008 skrivit följande. ”Det är vidare viktigt att nämnden försäkras sig om att köpare av stadens mark är seriösa aktörer med förtroende på marknaden. Nämnden eftersträvar att genomföra markaffärer där syftet är ett långsiktigt ägande. Vi vill därför betona vikten av att kontoret genomför vandelsprövning av parter som kontoret avser skriva kontrakt med, samt att kontoret vid större strategiska affärer har med ovan nämnda faktorer i bedömningen av och värderingen av de olika aktörernas bud, vilket är ett uttryck för god affärsmässighet.” Denna skrivning rimmar illa med hur majoriteten valt att hantera ärendet om Fituna. Revisionskontorets granskning borde istället tas på allvar och stämma till eftertanke.

Beslutsgången i ärendet

Enligt kommunallagen ska alla beslut beredas innan kommunfullmäktiges beslut. I Stockholm hanteras det genom att vi har nämnder som är ansvariga för olika specifika områden, som exempelvis Fastighetsnämnden. Dessa nämnder behandlar de ärenden som berör deras fackkompetens, eller så remitteras ärendet dit i det fall en annan nämnd initierar ärendet.

I det aktuella fallet skulle den ansvariga nämnden redan ha behandlat ärendet i och med det beslut som nu fattas. Ärendet kommer inte att remitteras till Fastighetsnämnden ånyo inför kommunfullmäktiges beslut. Följaktligen innebär dagens beslut att denna stora försäljning – kanske den mest omfattande som nämnden har - behandlas av ansvarig nämnd i och med dagens sammanträde. Det innebär också att den avgörande beredningen av detta ärende, inför kommunfullmäktiges beslut, sker idag.

Vi vill då lyfta fram följande invändningar:

- Vi har, enligt ovanstående, redovisat att vi anser att ärendet bör återremitteras.
- Ärendet kom nämndens ledamöter tillhanda 1, 5 arbetsdagar innan beslutstillfället.

- Till följd av detta har kommunens expertis inte heller funnits tillgänglig för nämndens ledamöter under större delen av tiden från utskicket och fram till beslutstillfället.
- Ordföranden informerade nämnden, före sammanträdesdagen, att nämnden förvägrades möjligheten att bordlägga ärendet trots att det ingenstans angetts att ärendet inte kunde bordläggas, och trots tidigare politiska överenskommelser i nämnden om att bordläggning ska medges om inte annat angetts i fördragningslista och/eller i ärendet.
- En ny version av ärendet dukades på nämndsammanträdet. Det är ändrat i viktiga avseende så som avtalstext och förslag till beslut.
- På sittande möte deklarerar ordföranden att ärendet ska vara omedelbart justerat trots att det inte framgått i ärendet eller i fördragningslistan.

Fastighetsnämnden 17 november 2009

Reservation anfördes av vice ordförande Martin Michel (MP), Bengt Sandberg m.fl. (S) och Mattias Ericson (V) mot beslutet dels i delen om återremiss samt dels mot beslutet med hänvisning till sitt gemensamma förslag enligt följande:

De frågor som ställts i samband med tidigare återremissyrkanden i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige har inte besvarats. Ärendet är fortfarande inte berett på ett godtagbart sätt..

Hantering av ärendet inför nämndens sammanträde den 14 april 2009 var milt sagt klandervärd. Trots att ett flertal interpellationer och frågor har ställts har förvaltningen och borgarrådet inte velat lämna nöjaktiga svar. Varför väljer förvaltningen ett försäljningsupplägg med fastighetsreglering? Att man vill spara in på myndighetsavgifter och stämpelskatter är ett otillräckligt svar.

I tjänsteutlåtandet saknas en komplett redogörelse för hur anbudsgivningen gick till med tanke på att det finns oklarheter i denna del. Vad var motivet att för att ändra köpeavtalet från det första tjänsteutlåtandet den 14 april?

Den enda fråga vi fått svar på är huruvida borgarrådet bedömer att denna affär kan bedömas vara etiskt försvarbar. Svaret blev ja. Vi kan inte göra samma bedömning.

Nynäshamns kommun har inför detta möte, genom kommunalrådet Leif Stenquist (fp), kommit in med ett utförligt bemötande av de påståenden som fastighetskontorets tjänsteutlåtande innehåller om att arrendatorens och kommunens erbjudande om att köpa fastigheterna inte skulle vara rättsligt hållbart. Dessutom erbjuder sig Nynäshamns kommun att medverka till en annan lösning där kommunen ges möjlighet att förvärva Fituna gård.

Stockholms stad bör självklart lojalt verka för att även Nynäshamns kommuns intressen tillgodoses när staden gör en omfattande försäljning av fastigheter i denna kommun. Uppenbarligen finns det förutsättningar för Stockholms stad och Nynäshamns kommun att nå fram till en lösning i ärendet som tillgodoser både Nynäshamns kommuns intresse av att förvärva fastigheterna och Stockholms stads intresse av att få en minst lika god köpeskillning som vid försäljning enligt fastighetskontorets förslag. Innan nämnden fattar beslut om en försäljning bör fastighetskontoret och Nynäshamns kommun noga undersöka och redovisa denna möjlighet.

Fastighetsnämnden beslutar att avslå förvaltningens förslag om försäljningen av rubricerade fastigheter samt att i övrigt anföra följande:

Försäljningen av Fituna har genomgått många märkliga turer som bara genererat fler frågor än svar. Brist på öppenhet och affärsmässighet både mot nämndens ledamöter och andra som begärt ut offentliga handlingar är tydlig. Förvaltningen har negligerat revisorernas kritik i rapport nr 20-2008 och negligerat rådande affärspolicy och etiska regler. Redovisningen av anbudsprövningen är mycket oklar. Uppgifter från förvaltningen, mäklare och anbudsgivare är inte samstämmiga. Det finns en mängd obesvarade frågor kring köparens långsiktiga avsikter och vandel och rykten på fastighetsmarknaden som fortfarande är obesvarade. Vi är inte nöjda med det svar som gets. Turerna kring Nynäshamns förköpsrätt och arrendatorernas hembuds rätt är ej heller klargjorda.

Den 7 april 09 delges nämndens ledamöter ett försäljningsärende gällande Fituna som saknar kontraktshandlingar. På samma sammanträdesdagen den 14 april 09 delges nämndens ledamöter ett nytt försäljningsärende gällande Fituna, denna gång med köpekontrakt gällande försäljning av Fullbro 2:5, samt ett avtal om fastighetsreglering av återstående fastigheter tillhörande Fituna. Trovärdiga förklaringar av det inträffade och försäljningens upplägg har inte redovisats, allra minst i tjänsteutlåtandet. I vilka fler försäljningar har detta upplägg använts?

Enligt Uppgift skulle en annan anbudsgivare erbjudit ett högre bud än föreslagen köpare. Denne omställning är ej klargjord. Denna fick inte heller inlämna sitt slutbud. Anbudsprövningen avbröts utan förklaring. Varför? Fastigheterna har värderats till 155 mnkr. Fastigheterna föreslås säljas för 124,4 mnkr det vill säga 30,6 mnkr under värderat pris. Det är därför ej affärsmässigt acceptabelt att sälja fastigheterna ur ekonomisk synpunkt. Ingen av stadens fastigheter bör säljas under värderat pris.

Både handläggningen, beslutsprocessen och informationen har varit minst sagt klandervärd. Oppositionen begärde den 14 april 09 återremiss på grund av brister i besluts-

underlaget och obsevarade frågor. Majoriteten avslog återremissyrkandet vilket tvingade oppositionen att ej delta i beslutet samt inlämna röstförklaring.

Situationen har blivit omöjlig. Vad som än händer så kommer försäljningen sannolikt att överklagas. Hela affären måste göras om från början. Vi vill inte sälja denna fastighet över huvud taget. Men som ett alternativ skulle en försäljning arrendator och Nynäshamns kommun vara acceptabel.