

Utlåtande 2009:83 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**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB om fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun om 1 miljon kronor godkänns.
2. 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 att mäklar företaget Areal erbjudit Fituna gård på öppen marknad har efter budgivning en köpeskilling om 124,4 miljoner kronor överenskommit och avtal har undertecknats av köparen M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB. Budgivningen har föregåtts av erbjudande till både gårdsarrendatorn och Nynäshamns kommun att förvärva Fituna gård i enlighet med fastighetsnämndens policy. Båda har avböjt köp. 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.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till 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.

### *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. Inriktningen är att försäljningarna ska ske till marknadspris genom anbudsförfarande, vilket också skett. 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. Överkommen ersättning för fastighetsreglering är 123,4 miljoner kronor.

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.

### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Försäljningsprospekt Fituna gård
3. Köpekontrakt för försäljning av Fullbro 2:5
4. Avtal om fastighetsreglering, Fituna Säteri
5. Arrendekontrakt

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Återremittera ärendet.
2. Därutöver anföra följande.

#### 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 i Fastighetsnämnden.
- 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 fall ska det förklaras i tjänsteutlåtandet. Allt fler av de fastigheter som nu säljs tenderar att säljas under värderat pris vilket vi tidigare varnat för. Stadsledningskontoret framför i sitt tjänsteutlåtande att man anser att konjunkturläget medför att det är rimligt att justera ned priset. Det skulle dock lika gärna kunna leda till slutsatsen att staden bör avvakta med försäljningar.
- En försäljning under värderat pris skulle dock 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 och/eller stadsledningskontoret 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 köpeskillingen. 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 för- anlett nämnden att antingen bordlägga ärendet eller – vilket vi förordade – återremittera ärendet.
- Vi vet att både arrendator och berörd kommun visat intresse för att köpa fastigheten. Enligt uppgift innebär de nya skrivningar som tillfördes ärendet på sittande sammanträde att arrendatorer och kommunens möjligheter till hembuds- respektive förköpsrätt försvåras eller kringgås. Hur nu föreslaget avtal och aktuellt ärende påverkar deras möjligheter och rättigheter framgår inte.
- Revisorerna har tidigare riktat kraftig kritik mot nämnden för bristande affärsmässighet och bristfällig information om förutsättningarna inför beslut och i be-

slutsunderlag. 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. Det aktuella ärendet håller nu på att granskas av stadens revisorer. Den granskningen bedöms vara avslutad i början av juni. Det aktuella avtalet förutsätter beslut av kommunfullmäktige i mitten av juni. Ingenting hindrar alltså att kommunfullmäktige avvaktar den ovan nämnda granskningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden *Carin Jämtin* (s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Det finns åtskilligt att anmärka på när det gäller hanteringen av det aktuella ärendet. Vi anser att denna stora affär har hanterats på ett oansvarigt sätt av den borgerliga majoriteten.

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 mot hanteringen:

- Enligt ovanstående så har företrädare för (s), (mp) och (v) redan redovisat i nämnden att man 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, dagen före sammanträdesdagen, att nämnden förvägrades möjligheten att bordlägga ärendet trots att det ingens 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 föredragningslistan.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Köpeavtal mellan Stockholms stad och M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm AB om fastigheten Fullbro 2:5 i Nynäshamns kommun om 1 miljon kronor godkänns.
2. 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.

Stockholm den 13 maj 2009

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Kristina Alvendal

*Ylva Tengblad*

**Reservation** anfördes av *Carin Jämtin, Tomas Rudin, Malte Sigemalm* och *Abdo Goriya* (alla s), *Stefan Nilsson* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s), (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Carin Jämtin, Tomas Rudin, Malte Sigemalm* och *Abdo Goriya* (alla s), *Stefan Nilsson* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s), (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

Efter att mäklarföretaget Areal erbjudit Fituna gård på öppna marknaden har efter budgivning en köpeskilling om 124,4 miljoner kronor överenskommits 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.

### **Fastighetsnämnden**

**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 mäklarföretaget 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, 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 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**

Jordbruksförvaltare Henrik Schmitterlöw 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 m<sup>3</sup>sk per år. Nettointäkten för skogen uppskattas till ca 150 kr per m<sup>3</sup>sk.

## 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 överlåtelser

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

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

### Sammanfattning

Efter att mäklar företaget 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 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.

Mäklar företaget 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 budgivning 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 markområ-

den 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**

*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.