

Utlåtande 2009:121 RIII (Dnr 302-1205/2009)

Försäljning av Malmsjö Gård, fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94 i Botkyrka kommun

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande
Försäljningen av Malmsjö Gård, fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94 i Botkyrka kommun, för en köpeskilling om 39,0 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden fattade den 20 mars 2007 ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk i andra kommuner. Beslutet gällde bland annat Malmsjö Gård, Vårsta i Botkyrka kommun.

Nuvarande gårdsarrendator har fått och accepterat erbjudandet att köpa Malmsjö Gård. Gården värderades sommaren 2008 till 39,0 mnkr. Fastighetsnämnden och arrendatorn enades därefter om en köpeskilling om 39,0 mnkr. Fastighetsnämnden har tecknat ett köpeavtal med arrendatorn.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att försäljningen av Malmsjö Gård tillstyrks då den ligger i linje med stadens mål om att renodla fastighetsbeståndet och i

huvudsak avyttra egendom utanför kommungränsen. Då Malmsjö Gård i dagsläget genererar ett underskott medför försäljningen att fastighetsnämndens resultat förbättras med cirka 205 tkr per år. Försäljningen bedöms också medföra en realisationsvinst för staden om cirka 30 mnkr exklusive försäljningskostnader.

Mina synpunkter

Ett beslut om försäljning av Malmsjö Gård ligger väl i linje med antagen försäljningspolicy om renodling av fastighetsbeståndet samt försäljning av fastigheter i andra kommuner.

Efter värdering har fastighetskontoret och arrendatorn enats om en köpskilling om 39 mnkr, vilket bedöms som mycket gott. Det är välkommet att nuvarande arrendator får möjlighet att utveckla fastigheten och jag föreslår därmed att försäljningen av Malmsjö Gård, fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94 i Botkyrka kommun godkänns.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Köpekontrakt
3. Tillägg till nämndens beslut

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut avslås.
2. Därutöver anför följande.

Stadens egendom utanför kommungränsen har en gång förvärvat i syfte att möjliggöra Stockholms utveckling och säkerställa tillgången till områden för rekreation och fritid.

Det är mot denna bakgrund häpnadsväckande att den moderatledda högeralliansen anser att det har ett egenvärde att denna resurs ska avyttras. Det framgår med önskvärd tydlighet av ärendet att det är förutsättningarna för exploatering som får styra denna utförsäljning. Övriga värden finns inte beaktade, genomlysta eller analyserade.

Det faller sig naturligt att det ofta är samma mark som är attraktiv att bo på som det är attraktivt att vistas i. Den intressekonflikt som då uppstår viker den moderatledda

högeralliansen undan från och låtsas inte om. Det framgår också av ärendet att möjligheterna att hantera störande eller skrymmande verksamheter minskar med den politik som nu förs och därmed påverkas också Stockholms utveckling.

Det finns, förutom de sakliga argument som framförs, en moralisk dimension där frågan om rätten att fatta oåterkalleliga beslut måste vägas mot ett ansvar att möjliggöra en diskussion och låta samhället i vid bemärkelse reagera på, men också utöva påverkan på, beslut och beslutsprocess. Det kallas att förankra ett beslut i samhället. Den moderatledda borgerligheten har genom åren visat en sällsynt förmåga att undvika sådana förfaranden. Istället tar man värden som generationer byggt upp och förvaltat för vissa syften och fördelar ut dem godtyckligt och oåterkalleligt. Det är ett ansvarslöst sätt att förhålla sig till de gemensamma tillgångarna och slår på sikt undan benen för samhällsgemenskapen.

Vi motsätter oss inte enstaka försäljningar när det är befogat, men att som huvudprincip sälja ut så mycket som möjligt är inte långsiktigt och inte god hushållning.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar

1. att avslå förslaget om försäljning av Malmsjö Gård m.m.
2. att därutöver anföra följande

Denna fastighet bör stanna i Stockholms stads ägo. Fastigheten har höga vetenskapliga naturvärden med nyckelbiotoper för växter och djur samt ett flertal fornlämningar i form av gravar och rösen. Fastigheten är på 430 ha varav ca 300 ha är skog och säljs för 39 mnkr. Fastigheten bör stanna i allmänhetens ägo.

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 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 vad som står i revisionsrapporten 2008:18 om försäljning av fastigheter och mark.

I övrigt vill vi hänvisa till våra tidigare reservationer när det gäller försäljningar av stadens skogs- och jordbruksmark.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

Försäljningen av Malmsjö Gård, fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94 i Botkyrka kommun, för en köpeskilling om 39,0 mnkr, godkänns.

Stockholm den 26 augusti 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Kristina Alvendal

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Roger Mogert, Malte Sigemalm* och *Mirja Riihä Järvinen* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Fastighetsnämnden har tecknat ett köpeavtal med nuvarande arrendator på Malmsjö Gård. Köpeskillingen är 39,0 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår att försäljningen av Malmsjö Gård tillstyrks då den ligger i linje med stadens mål om att renodla fastighetsbeståndet och i huvudsak avyttra egendom utanför kommungränsen. Då Malmsjö Gård i dagsläget genererar ett underskott medför försäljningen att fastighetsnämndens resultat förbättras, med cirka 205 tkr per år. Försäljningen bedöms också medföra en realisationsvinst för staden om cirka 30 mnkr, exklusive försäljningskostnader.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 april 2009 att godkänna försäljning av Malmsjö Gård, fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94 i Botkyrka kommun, för 39 mnkr.

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av ledamöterna Bengt Sandberg (s), Katrin Nyström (s), Rana Khosravi (s) och tjänstgörande ersättare Helene Lilja (s), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättare Åke Mezán (v), *bilaga 1*.

Ersättaryttrande gjordes av Yildiz Kafkas (mp) som instämmer i Martin Michels förslag till beslut.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 mars 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 Malmsjö gård, Vårsta i Botkyrka kommun, vilken omfattar fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94.

Fastighetskontoret har tecknat köpeavtal med arrendatorn. Efter värdering av Malmsjö gården har fastighetskontoret och arrendatorn enats om ett pris för Malmsjö gård till 39 mnkr.

Utlåtande

Bakgrund

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

Malmsjö gård vid Vårsta omfattas av fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94. Gården är på totalt ca 430 hektar (ha) varav ca 100 ha är åkermark, ca 300 ha är skogsmark, 5 ha betesmark och ca 25 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledningar samt tomtmark. Åker och betesmarken är utarrenderade på ett gårdsarrende.

Inom Malmsjö gård finns 2 permanentbostäder och 2 sommartorp, ett flertal ekonomibyggnader såsom ladugård, loge, maskinhall och verkstad. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda. Se även bilaga 3.

I Botkyrka kommuns översiktsplan finns inga planer på utveckling av Malmsjö gård. På Malmsjö gård finns ett område med höga vetenskapliga naturvärden med flertalet fasta fornlämningar som består av gravar och rösen. Det finns områden i skogsbruksplanen som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Malmsjö gård har del i Malmsjön som Botkyrka kommun har restaurerat. Köparen är väl bekant med förhållandena på Malmsjö.

Botkyrka kommun har ej visat intresse för Malmsjö gård. Fritidsbyn Ribacken ingår ej försäljningen.

Mål och syfte

Genom genomförandebeslut avseende försäljning av Malmsjö gård kan en del av inriktningsbeslutet från 2007-03-20 slutföras.

Tidsplan

När fastighetsnämnden och kommunfullmäktige godkännt försäljningen kan tillträde ske.

Organisation

Jordbruksförvaltaren Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och avdelningschefen undertecknar köpekontraktet.

Ekonomi

Köpeskillingen för Malmsjö gård uppgår till 39 mnkr.

Intäkter	325 tkr
Kostnader	<u>-420 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-95 tkr
Kapitalkostnader	<u>-360 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-455 tkr
Ev. andra intäkter som inte kan	

avräknas årligen (skogsintäkter t.ex.)	<u>250 tkr</u>
Slutlig resultatpåverkan	-205 tkr

Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med +205 tkr genom försäljning av Malmsjö gård då fastigheten normalt ger ett underskott.

Reavinst

Försäljningspris	39 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	9,0 mnkr
Beräknad reavinst:	ca 30 mnkr

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

Taxeringsvärdet för Malmsjö gård är ca 71,5 mnkr.

Skogens tillväxt är uppskattad till ca 1700 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 Malmsjö gård. Köparen är välmedveten om naturområden, gravar, stenrösen samt Botkyrka kommuns översiktsplaner.

Försäljningsbeslut

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

Slut

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 juli 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har tecknat ett köpeavtal med nuvarande arrendator på Malmsjö Gård. Köpeskillingen är 39,0 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår att försäljningen av Malmsjö Gård tillstyrks då den ligger i linje med stadens mål om att renodla fastighetsbeståndet och i huvudsak avyttra egendom utanför kommungränsen. Då Malmsjö Gård i dagsläget genererar ett underskott medför försäljningen att fastighetsnämndens resultat förbättras, med cirka 205 tkr per år. Försäljningen bedöms också medföra en realisationsvinst för staden om cirka 30 mnkr, exklusive försäljningskostnader.

Bakgrund

Fastighetsnämnden har den 20 mars 2007 godkänt ett inriktningsbeslut om försäljning av stadens jordbruk belägna i andra kommuner. Beslutet avsåg bl.a. Malmsjö Gård i Botkyrka kommun.

Ärendet

Malmsjö Gård vid Vårsta i Botkyrka kommun omfattas av fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94. Gården är på totalt cirka 430 hektar (ha) och fördelar sig på cirka 100 ha åkermark, cirka 300 ha skogsmark, 5 ha betesmark och cirka 25 ha övrig mark som består av gårdsplan, vägar, berg, kraftledning och tomtmark. Inom gården finns två permanentbostäder, två sommartorp och ett flertal ekonomibyggnader som t.ex. ladugård, loge, maskinhall och verkstad. Samtliga byggnader är utarrenderade eller uthyrda.

Åkermarken och betesmarken är utarrenderade på ett gårdsarrende. Fastighetsnämnden avser att överlåta Malmsjö Gård till arrendatorn och har tecknat ett köpeavtal, se bilaga 1, med Holger Brodin och Stig Brodin.

På gården finns ett område med höga vetenskapliga naturvärden med flera fasta fornlämningar bestående av gravar och rösen. I skogsbruksplanen finns områden som är klassade som naturmark och nyckelbiotoper. Enligt fastighetsnämnden är köparen väl bekant med dessa förhållanden.

Botkyrka kommun har inte visat intresse att utöva sin förköpsrätt.

Köpet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet senast den 30 september 2009.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt köpeavtalet mellan fastighetsnämnden och arrendatorn har en köpeskillning om 39,0 mnkr överenskommit för Malmsjö Gård.

Malmsjö Gård har idag en negativ totalavkastning. Gården genererar totala intäkter om cirka 325 tkr/år, bestående av gårdsarrendet och hyresavtal för andra byggnader på fastigheterna. Gården belastas av kostnader uppgående till cirka 420 tkr/år samt kapitalkostnader om cirka 360 tkr/år. Detta medför ett årligt negativt resultat om cirka 455 tkr. Skogsbruket inom Malmsjö Gård medför nettointäkter om cirka 250 tkr/år. Detta inkluderat medför Malmsjö Gård normalt ett årligt underskott om cirka 205 tkr för

fastighetsnämnden.

De två externa värderingar av Malmsjö Gård som genomförts inför försäljningen indikerar ett värde i nivå med det nu överenskomna försäljningspriset.

Taxeringsvärdet för försäljningsobjektet är svårbedömt då fastigheterna inom Malmsjö Gård är samtaxerade med flera andra fastigheter. Enligt nämnden uppskattas taxeringsvärdet för Malmsjö Gård till cirka 17,7 mnkr.

Försäljningsobjekten har ett bokfört värde om 9 mnkr. Med en köpeskilling om 39 mnkr beräknas försäljningen medföra en realisationsvinst om 30,0 mnkr. Reavinsten är något osäker då eventuella avskrivningar eller fördelning av det bokförda värdet kan behöva slutjusteras när försäljningen slutligen genomförs.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förnyelseavdelningen i samråd med finansavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret är positivt till försäljningen av Malmsjö Gård då den ligger i linje med stadens mål om att renodla fastighetsbeståndet och i huvudsak avyttra egendom utanför kommungränsen. Då Malmsjö Gård i dagsläget genererar ett underskott medför försäljningen att fastighetsnämndens resultat förbättras, med cirka 205 tkr per år. Försäljningen bedöms också medföra en realisationsvinst för staden om cirka 30 mnkr, exklusive försäljningskostnader.

Stadsledningskontoret kan konstatera att försäljningspriset ligger i nivå med de externa värderingar som gjorts för Malmsjö Gård.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner överlåtelsen av Malmsjö Gård, fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 och del av Snäckstavik 3:94 i Botkyrka kommun för 39,0 mnkr och ger fastighetsnämnden i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för att genomföra överlåtelsen.

RESERVATIONER M.M.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Martin Michel (mp) enligt följande

Beslöt att avslå förvaltningens förslag om försäljning av Malmsjö Gård m.m., samt att därutöver anföra följande:

Denna fastighet bör stanna i Stockholms stads ägo. Fastigheten har höga vetenskapliga naturvärden med nyckelbiotoper för växter och djur samt ett flertal fornlämningar i form av gravar och rösen. Fastigheten är på 430 ha varav ca 300 ha är skog och säljs för 39 mnkr. Fastigheten bör stanna i allmänhetens ägo.

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 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 vad som står i revisionsrapporten 2008:18 om försäljning av fastigheter och mark.

I övrigt vill vi hänvisa till våra tidigare reservationer när det gäller försäljningar av stadens skogs- och jordbruksmark.

Reservation anfördes av Bengt Sandberg (s), Katrin Nyström (s), Rana Khosravi (s) och tjänstgörande ersättare Helene Lilja (s) med hänvisning till Bengt Sandbergs förslag till beslut enligt följande.

Ledamot Bengt Sandberg (s) föreslår att fastighetsnämnden beslutar att avslå kontorets förslag till beslut, samt att därutöver anföra följande:

Stadens egendomar utanför kommungränsen har en gång förvärvat i syfte att möjliggöra Stockholms utveckling och säkerställa tillgången till områden för rekreation och fritid.

Det är mot denna bakgrund häpnadsväckande att den moderatledda högeralliansen anser att det har ett egenvärde att denna resurs ska avyttras. Det framgår med önskvärd tydlighet av ärendet att det är förutsättningarna för exploatering som får styra denna utförsäljning. Övriga värden finns inte beaktade, genomlysta eller analyserade.

Det faller sig naturligt att det ofta är samma mark som är attraktiv att bo på som det är attraktivt att vistas i. Den intressekonflikt som då uppstår viker den moderatledda

högeralliansen undan från och låtsas inte om. Det framgår också av ärendet att möjligheterna att hantera störande eller skrymmande verksamheter minskar med den politik som nu förs och därmed påverkas också Stockholms utveckling.

Det finns, förutom de sakliga argument som framförs, en moralisk dimension där frågan om rätten att fatta oåterkalleliga beslut måste vägas mot ett ansvar att möjliggöra en diskussion och låta samhället i vid bemärkelse reagera på, men också utöva påverkan på, beslut och beslutsprocess. Det kallas att förankra ett beslut i samhället. Den moderatledda borgerligheten har genom åren visat en sällsynt förmåga att undvika sådana förfaranden. Istället tar man värden som generationer byggt upp och förvaltat för vissa syften och fördelar ut dem godtyckligt och oåterkalleligt. Det är ett ansvarslöst sätt att förhålla sig till de gemensamma tillgångarna och slår på sikt undan benen för samhällsgemenskapen.

Vi motsätter oss inte enstaka försäljningar när det är befogat, men att som huvudprincip sälja ut så mycket som möjligt är inte långsiktigt och inte god hushållning.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättare Åke Mezán (v) enligt följande

Beslöt att inte godkänna försäljning av Malmsjö Gård, fastigheterna Malmsjö 1:4, Vårsta 1:4 samt del av Snäckstavik 3:94 i Botkyrka kommun, samt att därutöver anföras följande:

Att som den nuvarande borgerliga majoriteten sälja ut delar av fastighetsbeståndet är djupt olyckligt. Detta har redan lett till att valfriheten för medborgarna har minskat och att kostnaderna har ökat. Fastighetsnämndens syfte måste vara att långsiktigt förvalta stadens fastighets- och markinnehav för att nå målet med en god fastighetsförsörjning för stockholmarna och boende i kranskommunerna. Vänsterpartiet anser att stadens fastighetsinnehav ska användas för att utveckla regionen och skapa mesta möjliga nytta för medborgarna. De fastigheter som nämnden ansvarar för ska aktivt förvaltas på ett sätt som bidrar till en ekologiskt hållbar utveckling.

När fastigheter trots våra protester ändå säljs till privata aktörer är det önskvärt och positivt att de säljs till den arrendator som innan försäljningen arrenderar marken.