

Utlåtande 2008:213 RIII (Dnr 302-2656/2008)

**Försäljning av Brandalsund, fastigheterna Södertälje
Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del
av Ytterjärna-Berga 3:8 i Södertälje kommun**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Köpekontrakt med Södertälje kommun avseende försäljning av Brandalsund, fastigheterna Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 i Södertälje kommun för en köpeskilling om 70,75 mnkr godkänns.

Föredragande borgarrådet Kristina Alvendal anför följande.

Ärendet

Efter värdering av Brandalsund lämnade fastighetsnämnden ett erbjudande till gårdsarrendatorn och kom överens med arrendatorn om en köpeskilling om 70,75 mnkr. Södertälje kommun anmälde sitt intresse till gårdsarrendatorn och fastighetsnämnden om att förvärva Brandalsund. Gårdsarrendatorn såg positivt på detta och överlät erbjudandet till Södertälje kommun som tecknade avtal med fastighetsnämnden med samma köpeskilling som arrendatorn skulle erlagt. Fastighetsnämndens beslut om försäljning var enhälligt.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker försäljningen. Försäljningen är i linje med stadens strävan om att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas. Försäljningen av Brandalsund, fastigheterna Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 för en köpeskilling om 70,75 mnkr tillstyrks. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om cirka 55,5 miljoner kronor.

Mina synpunkter

Ett beslut om försäljning av området Brandalsund ligger väl i linje med antagen försäljningspolicy om renodling av fastighetsbeståndet samt försäljning av fastigheter i andra kommuner. Efter värdering lämnade fastighetskontoret ett erbjudande till gårdsarrendatorn och kom överens med denna om en köpeskilling om 70,75 mnkr. Södertälje kommun anmälde sitt intresse till gårdsarrendatorn och fastighetsnämnden om att förvärva Brandalsund. Gårdsarrendatorn såg positivt på detta och överlät sitt erbjudande till Södertälje kommun som tecknade avtal med fastighetsnämnden med samma köpeskilling som arrendatorn skulle ha erlagt.

Brandalsund 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 av Brandalsund, fastigheterna Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 i Södertälje kommun godkänns.

Bilaga

Köpekontrakt

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Det är riktigt som föredragande borgarrådet anför att ärendet är i enlighet med stadens försäljningspolicy. Det skulle vilket försäljningsärende som helst vara eftersom följande förhållanden föreligger:

- Enligt den borgerliga majoriteten ska allt som inte är ”strategiskt” säljas.
- Begreppet ”strategiskt” har inte definierats någonstans.

- Ärendena innehåller ingen bedömning, förutom att det som föreslås säljas inte är just ”strategiskt”.

Följaktligen är det svårt att komma på någon försäljning som inte skulle vara i enlighet med stadens försäljningspolicy. (Och visst låter det tryggt när ordet ”strategiskt” upprepas många gånger...)

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Försäljning av Brandalsund, fastigheterna Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 i Södertälje kommun för en köpeskilling om 70,75 mnkr godkänns.

Stockholm den 3 december 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Kristina Alvendal

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Roger Mogert, Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s) och *Inger Stark* (v) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Efter värdering av Brandalsund lämnade fastighetsnämnden ett erbjudande till gårdsarrendatorn och kom överens med arrendatorn om en köpeskilling om 70 750 tkr. Södertälje kommun anmälde sitt intresse till gårdsarrendatorn och fastighetsnämnden om att förvärva Brandalsund. Gårdsarrendatorn såg positivt på detta och överlät erbjudandet till Södertälje kommun som tecknade avtal med fastighetsnämnden med samma köpeskilling som arrendatorn skulle erlagt.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 november 2008 enligt kontorets förslag, dvs.

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna köpekontrakt med Södertälje kommun avseende försäljning av Brandalsund, fastigheterna Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 i Södertälje kommun, för 70,75 mnkr.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hemställa hos kommunfullmäktige att godkänna försäljningen.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 oktober 2008 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 Brandalsund i Södertälje kommun, vilken utgör fastigheterna Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 i Södertälje kommun. Fritidsbyn Örrlöt på fastigheten Ytterjärna-Berga 3:8 ingår ej i försäljningen.

Efter värdering av Brandalsund lämnade fastighetskontoret ett erbjudande till gårdsarrendatorn och kom överens med arrendatorn om en köpeskilling om 70,75 mnkr. Södertälje kommun anmälde sitt intresse till gårdsarrendatorn och fastighetskontoret om att förvärva Brandalsund. Gårdsarrendatorn såg positivt på detta och överlät sitt erbjudande till Södertälje kommun som tecknade avtal med fastighetskontoret med samma köpeskilling som arrendatorn skulle erlagt.

Utlåtande

Bakgrund

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

Beskrivning

Brandalsund som ligger i Järna i Södertälje kommun har del i åtta fastigheter Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och Ytterjärna-Berga 3:8. Närmare beskrivning av gården finns i bilaga 3. Fritidsbyn Orrlöt som ligger på fastigheten Ytterjärna-Berga 3:8 ingår ej i försäljningen och är under avstyckning hos Lantmäteriet.

Brandalsund omfattar ca 940 hektar (ha), varav ca 262 ha är åkermark och betesmark, ca 564 ha är skogsmark, ca 60 ha impediment och ca 54 ha är övrig mark som består av gårdsplan, vägar och kraftledning. På Brandalsund finns bl.a. 14 bostadshus varav 3 består av två lägenheter, ett flertal ekonomibygnader såsom en äldre ladugård, magasin, loge och maskinhall. Av bostadshusen ingår två i gårdsarrendekontraktet. Fastighetskontorets upplåtelse på Brandalsund är enligt följande: 12 avtal om bostad, 2 avtal om fritidsbostad, 4 avtal om lokal, 1 avtal om gårdsarrende, 1 avtal om sidoarrende för betesmark, 1 avtal om jakträttsupplåtelse och 2 avtal om anläggningsarrende.

Brandalsund har varit utarrenderat till samma familj under två generationer. Arrendet är ett gårdsarrende vilket innebär att arrendatorn har rätt till förköp, vilket regleras i Lag om arrendators rätt till att förvärva arrendestället. Arrendatorn har låtit anteckna sitt intresse för förköp hos inskrivningsmyndigheten.

Efter det att fastighetskontoret genomfört två stycken oberoende värderingar, 71 mnkr respektive 72 mnkr, har efter synpunkter från arrendatorn godtagits en smärre justering av erbjudandet och en köpeskillning överenskommit med denna om 70,75 mnkr.

Södertälje kommun

Södertälje kommun anmälde sitt intresse till gårdsarrendatorn och fastighetskontoret om att få förvärva Brandalsund på motsvarande villkor som gårdsarrendatorn. Gårdsarrendatorn och fastighetskontoret såg positivt på detta. Södertälje kommun och arrendatorn tecknade en överenskommelse där arrendatorn avstod sin förköpsrätt.

Södertälje kommun och fastighetskontoret tecknade därefter ett köpeavtal med samma köpeskillning som arrendatorn skulle erlagt. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner avtalet.

För gårdsarrendatorns del innebär det att denne även fortsättningsvis kommer att vara arrendator på Brandalsund, men då med Södertälje kommun som jordägare.

Mål och syfte

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

Tidsplan

När kommunfullmäktige godkänt försäljningen kan tillträde ske.

Organisation

Jordbruksförvaltare Henrik Schmitterlöw ansvarar för försäljningen och förvaltningschefen undertecknar köpekontraktet.

Ekonomi

Köpeskillingen för Brandalsund uppgår till 70,75 mnkr. Brandalsund är taxerat till ca 31,2 mnkr inklusive fritidsbyn Orrlöt. Bokfört värde är ca 15,2 mnkr. Nettoavkastningen för Brandalsund är ca 0,8 mnkr per år exkl. kapitalkostnader. Totala intäkter för Brandalsund där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade uppgår till ca 1,2 mnkr per år. Skogens tillväxt är uppskattad till ca 2.800 m³sk per år. Totalt bedöms försäljningen påverka nämndens resultat efter kapitalkostnader med ca -0,4 mnkr per år.

Miljökonsekvenser

Fastighetskontoret ser inga negativa miljökonsekvenser som följd av att kommunen avyttrar Brandalsund till Södertälje kommun.

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 12 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Efter värdering av Brandalsund lämnade fastighetsnämnden ett erbjudande till gårdsarrendatorn och kom överens med arrendatorn om en köpeskilling om 70 750 tkr. Södertälje kommun anmälde sitt intresse till gårdsarrendatorn och fastighetsnämnden om att förvärva Brandalsund. Gårdsarrendatorn såg positivt på detta och överlät erbjudandet till Södertälje kommun som tecknade avtal med fastighetsnämnden med samma köpeskilling som arrendatorn skulle erlagt.

Bakgrund

Brandalsund som ligger i Järna i Södertälje kommun har del i åtta fastigheter Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och Ytterjärna-Berga 3:8. Fritidsbyn Orrlöt som ligger på fastigheten Ytterjärna-Berga 3:8 ingår inte i försäljningen och är under fastighetsbildning hos Lantmäteriet.

Brandalsund omfattar cirka 940 hektar (ha), varav 262 ha är åkermark och betesmark, 564 ha skogsmark, cirka 60 ha impediment (mark som inte är produktiv) och 54 ha övrig mark som består av gårdsplan, vägar och kraftledning. På Brandalsund finns bland annat 14 bostadshus, varav tre har två lägenheter vardera samt ett flertal ekonomibyggnader såsom en äldre ladugård, magasin, loge och maskinhall. Två av bostadshusen ingår i gårdsarrendekontraktet. Fastighetsnämndens upplåtelser på Brandalsund består av följande: 12 avtal om bostad, 2 avtal om fritidsbostad, 4 avtal om lokal, 1 avtal om gårdsarrende, 1 avtal om sidoarrende för betesmark, 1 avtal om jakt-rättsupplåtelse och 2 avtal om anläggningsarrende. Befintliga upplåtelser kommer att bestå efter försäljningen.

Brandalsund har varit utarrenderat till samma familj under två generationer. Arrendet är ett gårdsarrende, vilket innebär att arrendatorn har rätt till förköp enligt Lag om arrendatorns rätt till att förvärva arrendestället. Arrendatorn har låtit anteckna sitt intresse för förköp hos inskrivningsmyndigheten.

Två stycken oberoende värderingar resulterade i värderingar om 71,0 respektive 72,0 miljoner kronor. Efter synpunkter från arrendatorn godtogs en smärre justering av erbjudandet och en köpeskilling om 70 750 tkr överenskomms med denne. Justeringen motiverades av fel i värderingarna. I värderingarna ingick löseegendom som tillhörde arrendatorn, bland annat stödrätter till ett värde om cirka 0,5 miljoner kronor. I värderingen fanns även felaktiga uppgifter om jaktarrendet, hjorthänget och åkermarken innanför hjorthägnen. Dessa senare felaktigheter bedömdes av konsulter påverka värdet negativt med ytterligare 0,5 miljoner kronor.

Södertälje kommun anmälde sitt intresse till gårdsarrendatorn och fastighetsnämnden om att få förvärva Brandalsund på samma villkor som gårdsarrendatorn. Gårdsarrendatorn och fastighetsnämnden såg positivt på detta. Södertälje kommun och arrendatorn tecknade en överenskommelse där arrendatorn avstod sin förköpsrätt.

Södertälje kommun och fastighetsnämnden avtalade därefter om köp med samma köpeskilling som arrendatorn skulle ha erlagt. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige i Stockholms kommun respektive Södertälje kommun godkänner

avtalet senast den 31 december 2008.

För gårdsarrendatorns del innebär det att denne även fortsättningsvis kommer att vara arrendator på Brandalsund, men då med Södertälje kommun som jordägare.

Köpeskillingen för Brandalsund uppgår till 70 750 tkr. Bokfört värde är cirka 15,2 miljoner kronor. Intäkter för Brandalsund där skog, arrenden, hyror och övriga upplåtelser är inkluderade uppgår till cirka 1,2 miljoner kronor per år. Totalt bedöms försäljningen minska fastighetsnämndens resultat efter kapitalkostnader med cirka 0,4 miljoner kronor per år.

Ärendets beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret där det beretts av finansavdelningen i samråd med juridiska avdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Försäljningen är i linje med stadens strävan om att fastigheter som inte nyttiggörs i stadens egen verksamhet ska säljas. Försäljningen av Brandalsund, fastigheterna Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8 för en köpeskillning om 70 750 tkr tillstyrks. Försäljningen innebär en realisationsvinst för staden om cirka 55,5 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar godkänna försäljning av Brandalsund, fastigheterna Södertälje Brandalsund 1:1, 1:7, 10-14, Ytterjärna-Berga 3:3 och del av Ytterjärna-Berga 3:8.