



Ralf Österberg  
Utvecklingsavdelningen  
08-508 269 34  
[ralf.osterberg@stockholm.se](mailto:ralf.osterberg@stockholm.se)

Till  
Fastighetsnämnden 2010-10-26

## **Nytt avtal gällande överlåtelse av fastigheten Hässelby Slott 1 i Hässelby. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna försäljning av fastigheten Hässelby Slott 1 till köpare enligt upprättat avtal för 50 miljoner kronor.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Thomas Perslund  
Bitr fastighetsdirektör

Andreas Jaeger

### **Sammanfattning**

Fastighetsnämnden uppdrog den 7 februari 2008 åt kontoret att genomföra en försäljningsprocess för fastigheten Hässelby Slott 1 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Kontoret anlidade mäklarfirmen DTZ för att genomföra försäljningsprocessen. Denna avslutades hösten 2008, varvid en intressent av totalt sex hade det för staden fördelaktigaste budet på 50 miljoner kronor, och utsågs därför till köpare. Genomförandebeslut för försäljning fattades av fastighetsnämnden 2008-11-11, och av kommunfullmäktige 2009-11-02.

Fullmäktigebeslutet har emellertid överklagats i hittills två instanser, och hinner inte vinna laga kraft innan köpekontraktet upphör att gälla, vilket inträffar 2010-10-15.

---

Bilaga 1: Avtalsförslag (delges på fastighetsnämndens sammanträde)

Bilaga 2: Byggnadsminnesförklaring

Bilaga 3: Servitutsavtal med detaljplan



Köparen vill ändå fullfölja köpet och parterna har därför upprättat ett nytt köpekontrakt, vilket härmed underställs fastighetsnämnden för godkännande.

## **Utlåtande**

### **Bakgrund**

Fastighetsnämnden uppdrog genom ett inriktningsbeslut den 7 februari 2008 åt kontoret att genomföra försäljningsprocessen för fastigheten Hässelby Slott 1 och återkomma till nämnden för genomförandebeslut.

Kontoret anlidade mäklarfirman DTZ för att genomföra försäljningsprocessen. Denna avslutades hösten 2008 med ett högsta bud på 50 miljoner kronor, och kontrakt tecknades med den utvalde köparen 2008-10-15. Köpet villkorades, förutom av beslut i nämnd och fullmäktige, av att länsstyrelsens beslut om byggnadsminnesförklaring skulle vinna laga kraft, samt av en lagakraftvunnen detaljplan för avlägsnande av den s.k. A-märkningen i gällande plan, vilken utgjorde ett hinder för försäljning.

Genomförandebeslut för försäljning fattades av fastighetsnämnden 2008-11-11, och av kommunfullmäktige 2009-11-02. På grund av dröjsmål behövde tiden för fullmäktiges beslut förlängas två gånger. Detta skedde genom nämndbeslut för ändringsavtal 2009-06-16 och 2009-10-20, vilka senare bestyrktes av fullmäktige.

### **Överklagande – förnyat köpekontrakt**

Fullmäktigebeslutet överklagades emellertid av två personer innan det vann laga kraft, först till Länsrätten/Förvaltningsrätten, där klagomålen avvisades genom domslut 2010-06-21. En av de klagande har överklagat detta beslut till Kammarrätten, där ärendet för närvarande handläggs.

Enligt Jordabalken 4 kap, 4 § får ett fastighetsköps fullbordan ej göras beroende av villkor under mer än två år från kontraktsdatum. Om förvärvet är beroende av att villkoret uppfylls, och detta inte skett, upphör köpekontraktet att gälla.

Detta är vad som inträffat vid den aktuella försäljningen. På grund av överklagandet av fullmäktigebeslutet från 2009-11-02 att godkänna försäljning av Hässelby Slott 1 hinner beslutet inte vinna laga kraft före 2010-10-15, då 2-årsrespiten för köpekontraktets giltighet går ut.

Eftersom köparen trots det inträffade vill fullfölja köpet har parterna tecknat ett nytt köpekontrakt som underställs fastighetsnämnden för godkännande.

### **Åtgärder rörande kontraktsvillkor i övrigt**

#### *Byggnadsminnesförklaring*

Länsstyrelsen i Stockholms län har 2008-10-01 fattat beslut om att byggnadsminnesförklara Hässelby Slott på fastigheten Hässelby Slott 1, se bilaga 2. Byggnadsminnesförklaringen innebär att skyddsbestämmelser utfärdats för hur byggnaderna ska underhållas och vilka ingrepp som inte får göras m.m. Skyddsbestämmelser gäller även för slottsområdet som markerats på kartan. Länsstyrelsens beslut har vunnit laga kraft.



### *Detaljplan, servitutsavtal*

För att köparen, till skillnad från kommunen, ska kunna bedriva konferens- och hotellverksamhet på fastigheten måste den s.k. A-märkningen, som anger nyttjande för allmänt ändamål, tas bort från detaljplanen. Fastighets- och exploateringsnämnderna beslutade i juni 2008 att hemställa hos stadsbyggnadsnämnden om en sådan detaljplaneändring. En ny detaljplan för Hässelby Slott 1, Dp 2008-16948-54, har tagits fram, och den vann laga kraft 2009-11-13. Planläggningen syftade även till att garantera allmänheten tillträde till slottsparken. I kombination med detta har ett servitutsavtal träffats, se bilaga 3.

### **Tidsplan**

Med anledning av ändrade delegationsregler från kommunfullmäktige behöver nytt försäljningsbeslut rörande Hässelby Slott 1 enbart fattas av fastighetsnämnden. Nämnden har numera delegationsrätt att fatta beslut om försäljning för en köpeskilling om högst 90 miljoner kronor.

Köparen kan således tillträda fastigheten då nämndbeslut om försäljning vunnit laga kraft.

### **Ekonomi**

Köpeskillingen är 50 miljoner kronor. I köpet ingår inventarier som inte är deponerade eller testamenterade gåvor till staden.

De bokförda värdena per den 30 september 2010 är för mark ca 1,9 och för byggnad ca 6,1 miljoner kronor.

### **Ekonomi**

#### Löpande ekonomi

Intäkter (hyror) 2009	2 370 tkr
Kostnader	<u>-3 114 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	-744 tkr
Kapitalkostnader	<u>-890 tkr</u>
Resultat efter kapitalkostnader	-1 634 tkr

Slutlig resultatpåverkan -1 634 tkr

#### Sammanfattning:

Nämndens resultat förbättras med ca 1,6 mnkr då Hässelby Slott normalt ger ett underskott.

### **Reavinst**

Försäljningspris	50,0 mnkr
Avgår	
Bokfört värde	-8,0 mnkr
Avtalat underhåll	<u>-2,5 mnkr</u>
Beräknad reavinst	ca 39,5 mnkr

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av när försäljningen slutligen genomförs då eventuella avskrivningar kan behöva slutjusteras.

### **Beskrivning av fastigheten**

Fastigheten Hässelby slott 1 ägs sedan 1931 av Stockholms stad. Slottet är ursprungligen från 1600-talet. Fastigheten ingick i ett större fastighetsköp av staden för att säkerställa utbyggnadsmöjligheterna av bostäder västerut. Fastigheten består av tio byggnader med en total uthyrningsbar yta om 5.500 kvadratmeter, varav slottshuvudbyggnaden med flyglar utgör knappt hälften av ytan. Övriga byggnader är en nyare konferensbyggnad, förläggingsbyggnader, utställningsbyggnad samt ytterligare några mindre hus. Tomtytan är på 61.000 kvadratmeter.



Enligt nu gällande detaljplan, fastställd 2009, får fastighetens nyare byggnader användas för konferensverksamhet, hotell och kontor. För de äldre byggnaderna och slottsparken skall verksamheten anpassas till de kulturvärden som finns.



Slottet var under en lång tid, 1963 till 2000, uthyrt till ”Stiftelsen Hässelby, de nordiska huvudstädernas centrum för kulturutbyte”, som bedrev konferens- och utställnings-



verksamhet på slottet. Stiftelsen upphörde år 2000 och från och med den 1 januari 2001 är slottet uthyrt till en privat konferensarrangör.

**SLUT**