



Ralf Österberg
Utvecklingsavdelningen
08-508 269 34
ralf.osterberg@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-05-18

Barnbyn Skå, del av Skå-Edeby 4:1 i Ekerö kommun. Godkännande av förlikningsavtal.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna bifogat förlikningsavtal med Santesson Fastigheter i Oxelösund AB.

Hans Pettersson
Tf förvaltningschef

Gunnar Kempe
Tf avdelningschef

Sammanfattning

Enligt nämndbeslut 2006-12-14 skall kontoret genom försäljning avveckla fastigheten Skå-Edeby 4:1 på Ekerö. Tuna Gård och Våtmarksområdet är sålda, och för flygfältet är kontrakt skrivet med Ekerö kommun. För den resterande delen Barnbyn Skå skrevs köpekontrakt med Santesson Fastigheter i Oxelösund AB i juli 2007, med planerat tillträde efter avstyckning sommaren 2008.

Köparen har herefter reklamerat till kontoret att fastigheten är behäftad med fel, med anledning av att planerad förtätning inom Barnbyområdet inte kommer att kunna genomföras på grund av flygbullerstörningar från Skå flygfält. Köparen har begärt nedsättning av köpeskillingen alternativt skadestånd. Kontoret har bestridit kravet. Köparen har vidare på formella grunder begärt överprövning av en angränsande avstyckning och därigenom har fastighetsbildningen och tillträdet av fastigheten fördröjts.

Bilaga 1: Förlikningsavtal

Bilaga 2: Köpekontrakt

Bilaga 3: Tjänsteutlåtande till FN 2007-08-27

Bilaga 4: Lagakraftbevis KF och Förförköpsbeslut Ekerö



Parterna har underhand diskuterat möjliga förlikningslösningar. Kontoret har slutligen erbjudit en ersättning om 8 miljoner kronor, vilket köparen har accepterat. Parterna har därefter upprättat ett förlikningsavtal där staden ska ersätta köparen med 8 miljoner kronor för bullerstörningarna. I avtalet är parterna även överens om att köparen skall erbjuda de kvarvarande bostadshyresgäster inom Barnbyn som så önskar, att förvärva de byggnader och tomter som de hyr efter avstyckning och till gällande marknadsvärde.

Utlåtande

Bakgrund

Fastighetskontoret arbetar, i enlighet med nämndbeslut 2006-12-14, med att avveckla fastigheten Skå-Edeby 4:1 i Ekerö kommun genom ett antal försäljningar. Jordbruket Tuna Gård är avstyckat och sålt, köpekontrakt har skrivits med Ekerö kommun om försäljning av Skå-Edeby flygfält och våtmarksområdet vid Svartsjövikens har förvärvats av Statens fastighetsverk.

För resterande del, Barnbyn Skå, anlidade kontoret under våren 2007 mäklarfirmen LRF Konsult för att genomföra försäljning. Utgångspriset sattes till 50 miljoner kronor. Efter budgivning och med ett slutbud på 70 miljoner kronor från Santesson Fastigheter i Oxelösund AB, skrevs köpekontrakt den 20 juli 2007. En handpenning om 3,5 miljoner kronor är erlagd.

Köparens avsikt med förvärvet var, enligt egen uppgift, bland annat att förtäta i området med någon form av äldre bostäder. Lantmäteriförvaltningen för avstyckning av bland annat Barnbyn beställdes i maj 2007 och var på väg att avslutas försommaren 2008. Tillträde skall enligt kontraktet ske när lantmäteriförvaltningen vunnit laga kraft.

Köparen hade under hösten 2007 fått signaler om att det skulle bli svårt eller eventuellt omöjligt att få bygglov för den tänkta förtätningen på grund av flygbuller från Skå flygfält.

Köparen har gjort gällande att säljaren (staden) inte informerat om den störande inverkan som flygfältet har på bostadsbebyggelse inom Barnbyn, och att den planerade nybebyggelsen inte skulle bli möjlig. Köparen har på grund av detta reklamerat köpet och yrkat nedsättning av köpeskillingen alternativt skadestånd av säljaren, under hävdande att fastigheten var behäftad med fel som säljaren ansvarar för. Kontoret har avvisat dessa krav med hänvisning till köparens undersökningsplikt.

I rättspraxis har högsta domstolen i mål NJA 2007 s 86 kommit fram till att ett fel som normalt omfattas av köparens undersökningsplikt anses utgöra fel som säljarens ansvarar för, i det fall säljaren haft vetskap om felet men underlåtit att upplysa köparen om det. I förevarande fall har gatu- och fastighetskontoret år 1999/2000 fått besked från miljö- och byggnadsnämnden i Ekerö kommun i ett detaljplaneärende, att annan del av fastigheten Skå-Edeby 4:1 inte lämpar sig för bostadsbebyggelse till följd av bland annat bullerstörningar från flygfältet. Utgången av en domstolsprocess i detta ärende är mot bakgrund av gällande praxis, enligt kontorets uppfattning, svårbedömd.

Parterna enades i februari 2009 om att gemensamt låta utföra en ny värdering av Barnbyn Skå för att få klarhet i frågan om värdet på fastigheten med de ”nya” förutsättningarna. I värderingsutlåtandet gjordes bedömningen att marknadsvärdet på Barnbyn avsevärt understeg köpeskillingen om 70 miljoner kronor.

Köparen har på formella grunder begärt överprövning av lantmäteriförrättningen för avstyckning av den angränsande fastigheten Tuna Gård, vilket medfört att fastighetsbildning av Barnbyn ännu inte kunnat slutföras. Barnbyn har därför ännu inte tillträtts, och ett fullföljande av fastighetsförsäljningen har därigenom inte kunnat ske.

Förhandlingsuppgörelse

Efter omfattande förlikningsdiskussioner har parterna enats om en förlikning innebärande en ersättning om 8 miljoner kronor till köparen, mot att denne avstår vidare krav gällande bullerstörningar.

Av de tillsammans 25 bostadsvillorna i Barnbyn är 10 stycken uthyrda med sedvanliga bostadshyreskontrakt. De boende deltog i form av en bostadsrättsförening i försäljningsprocessen, och de är mycket angelägna om att kunna friköpa sina respektive bostäder. Mot bakgrund av detta ingår även i förlikningsuppgörelsen med köparen, att de befintliga bostadshusen på fastigheten ska avstyckas om det är möjligt och att de kvarvarande hyresgästerna från tiden för köpekontraktets tecknande, som så önskar, ska erbjudas att friköpa sina byggnader och tomter inom tre år från tillträdet till gällande marknadsvärde.

Tidplan

Lantmäteriförrättning för avstyckning av Barnbyn Skå från Skå-Edeby 4:1 färdigställs enligt tidigare inlämnad ansökan och antas vara klar under sommaren 2010.

Det tidigare fullmäktigebeslutet har vunnit laga kraft och Ekerö kommun har beslutat att inte förköpa fastigheten, se bilaga 4.

Köparen kommer att tillträda fastigheten när lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft.

Organisation

Projektledare Ralf Österberg ansvarar för genomförandet av försäljningen.

Ekonomi

Kontoret har löpande förvaltat Barnbyn sedan kontraktsskrivningen i juli 2007. På grund av den fördröjning av tillträdet som uppstått har kontoret haft stora kostnader sedan dess, men måttliga intäkter. Flertalet byggnader inom Barnbyn har inte kunnat hyras ut, utan stått tomställda.

Löpande ekonomi	2007	2008	2009
Intäkter	1 065 tkr	1 762 tkr	1 056 tkr
Kostnader	<u>2 045 tkr</u>	<u>2 755 tkr</u>	<u>1 817 tkr</u>
Resultat före kapitalkostnader	- 980 tkr	- 993 tkr	- 761 tkr



Finansiella kostnader	- 179 tkr	- 113 tkr	0 tkr
Resultat efter kapitalkostnader	- 1 159 tkr	- 1 106 tkr	- 761 tkr
Slutlig resultatpåverkan	- 1 159 tkr	- 1 106 tkr	- 761 tkr

Sammanfattning:

Beräknat på de senaste tre åren förbättras nämndens årsresultat med i snitt ca 1 miljon kronor, då Barnbyn dras med stora underskott på grund av tomställningar.

Taxeringsvärde

Barnby-delen av Skå-Edeby 4:1 har ett sammanlagt taxeringsvärde för 2006 på ca 14,1 miljoner kronor, fördelat på 6,3 miljoner kronor på byggnadsvärde och ca 7,8 miljoner kronor på markvärde.

Kontorets uppfattning/förslag

Kontorets uppfattning är att den överenskomna ersättningen på 8 miljoner kronor är en rimlig förlikning mot bakgrund av köparens krav. Kontoret ser ogärna att den tidigare oenigheten mellan parterna resulterar i en rättstvist angående eventuellt fel i fastigheten, då en sådan sannolikt kommer att ta flera år och utgången är oviss.

Förvaltningsunderskotten för Barnbyn är stora på grund av alla tomställda hus. Kontorets uppfattning är att det är angeläget att slutföra försäljningen av Barnbyn och föreslår att nämnden godkänner förlikningsavtalet.

Slut