

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal avseende fastighetsöverlåtelse till Hemsö Cullberg Holding AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå två tilläggsavtal med Hemsö i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

I november 2016 beslutade kommunfullmäktige i Nacka att Nacka kommun skulle genomföra en fastighetsförsäljning till Hemsö Cullberg Holding AB. Enligt en upprättad överenskommelse om partsbyte kom samtliga fastigheter att fördelas in under fyra olika Hemsö-bolag. Efter försäljningen har Hemsö reklamerat avvikelser från kommunens garantier i fastighetsöverlåtelseavtalet med anledning av avvikande gränsdragningslistor för de privata hyresgästerna med förskoleverksamhet. Mot bakgrund av ingånget fastighetsöverlåtelseavtal mellan parterna finns det också anledning att nu slutligen reglera frågor kring eventuell radonförekomst på Båthöjdens boende i Saltsjöbaden, anmärkningar med anledning av lekplatsbesiktningar, brister i ett antal frys-, kylrum och krypgrunder, övriga tekniska brister i överlåtna objekt samt stämpelskattebesparing som ska fördelas mellan kommunen och Hemsö. Samtliga åtgärder innebär att kommunstyrelsen nu föreslås ingå ett tilläggsavtal till tidigare ingånget fastighetsöverlåtelseavtal och ett tillägg till befintligt hyresavtal avseende Östbacka förskola i Saltsjö-Boo som kommunen hyr in av Hemsö. Ersättningen föreslås, tillsammans med tidigare avtalad ersättning för tekniska brister i fastigheterna, utbetalas under innevarande år.

Ärendet

Bakgrund

Den 14 november 2016, § 285, beslutade kommunfullmäktige i Nacka att Nacka kommun skulle ingå avtal om överlåtelse av fastigheter, med särskilt åtagande för köparen att genomföra om-, ny- och tillbyggnad avseende fastigheter som används för skoländamål, till

Hemsö Cullberg Holding AB, org nr 556932-8080. Samtliga förskolefastigheter kom att enligt särskild upprättad överenskommelse om partsbyte fördelas på Hemsö Nacka 1 KB, org nr 969780-4194 och övriga fastigheter fördelades i samma handling på Hemsö Baggen AB, org nr 556709-6812, Hemsö Båthöjden AB, org nr 559079-7642 och Hemsö Nackavillan AB, org nr 559079-7600 (tillsammans kallade "Hemsö"). I samband med försäljningen avsattes, i likhet med fastighetsförsäljningen till Rikshem, medel motsvarande cirka 5 % av köpeskillingen för att möta eventuella garantianspråk kopplat till försäljningen, motsvarande 30 000 000 kronor.

Åtgärder med anledning av eventuell radonförekomst och anmärkningar på lekplatsbesiktningar

Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet garanterar kommunen att byggnaderna på de fastigheter som överlåtits till Hemsö är uppförda och används i enlighet med bland annat erforderliga bygglov. Kommunen garanterar även att det för de fastigheter som överlåtits till Hemsö fackmässigt genomförts samtliga enligt lag, förordning, föreskrifter och myndighetskrav föreskrivna och godkända besiktningar, såsom lekplatsbesiktningar. Garantin innefattar även åtgärdande av eventuella anmärkningar från sådana besiktningar.

Med anledning av ovan föreslås att Hemsö åtar sig att bekosta och genomföra radonmätning för åtgärdande av eventuell radonförekomst på Båthöjdens boende i Saltsjöbaden. Vid eventuell radonförekomst föreslås kommunen åta sig att bekosta åtgärderna. För anmärkningar på lekplatsbesiktningar (a- och b-anmärkningar) åtar sig Hemsö att senast den 30 november 2017 åtgärda eventuellt kvarstående anmärkningar på kommunens bekostnad.

Gränsdragningslistor för privata hyresgäster

I handling daterad den 30 januari 2017 har Hemsö reklamerat avvikelser från kommunens garantier i fastighetsöverlåtelseavtalet. Reklamationen består i att två av de privata hyresgästerna som bedriver förskoleverksamhet kontaktat Hemsö och hävdade en annan gränsdragningslista, med annan ansvarsfördelning, för dessa hyresgästers lokaler än den som utgjort underlag vid fastighetsförsäljningen. Den gränsdragningslista som dessa privata hyresgäster påstår gäller innebär enligt Hemsö en påtaglig ökning av Hemsös ansvar i förhållande till vad som gäller enligt tidigare redovisat underlag.

Vid en intern avstämning har det visat sig förekommit vissa otydligheter och brister vilket innebär att det nu föreligger skäl för kommunen att träffa överenskommelse med Hemsö innebärande en skyldighet för kommunen att ersätta Hemsö bolagets merkostnad. I syfte att samtliga de privata hyresgäster som i och med fastighetsöverlåtelsen fått en ny hyresvärd ska behandlas lika, har parterna vid upprättande av avtalsförslaget beaktat samtliga fem privata hyresgäster:

- Tattby 2:24, tidigare del av Tattby 2:6 (Nyckelpigans förskola),



- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola),
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR),
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola) och
- Älta 75:16 (Svanens förskola)

(Vad gäller Sandholmens förskola så tillträder privat hyresgäst dessa lokaler först den 1 augusti 2018. Fram till dess hyr Nacka kommun lokalerna från Hemsö).

För avvikelser i gränsdragningslistor för de privata hyresgästerna inom fastigheterna enligt ovan föreslås kommunen ersätta Hemsö med 4 350 000 kronor inklusive moms att erläggas mot faktura. Ersättningen avser tillkommande kostnader för invändigt och utvändigt underhåll och baseras på en total area om 3 088 kvadratmeter, en uppskattad kostnad om 79 kronor/kvm inklusive moms samt en avkastningsränta på 5,6 %.

Frys-, kylrum och krypgrunder

Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet har det ålegat kommunen att i samråd med Hemsös tekniskt sakkunnige på kommunens bekostnad utreda och i de fall åtgärder krävs på grund av risk för människors hälsa och/eller risk för skador på bygganden fackmässigt åtgärda *fyra stycken frys- och kylrum* med avseende på eventuell felaktig konstruktion (isolering m.m.) inom fastigheterna:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola),
- Mensättra 2:91 och 2:92 (tidigare Mensättra 2:1 Östbacka och Sandholmens förskola)
- Lännersta 1:1231 (Sunnebo förskola) och
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR)

och *fyra stycken krypgrunder* med avseende på eventuell mögelförekomst inom fastigheterna:

- Älta 35:149 (Hedvigslunds förskola),
- Mensättra 1:84 (förskolan LÄR),
- *Erstavik 26:603 (Krabbans förskola) och
- Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende)

* Krabbans förskola har ersatts med Sunnebo förskola.

Efter genomförda besiktningar föreslås att kommunen ersätter Hemsö med 1 800 000 kr exklusive moms för brister i frys-, kylrum och krypgrunder, fördelat enligt tilläggsavtalets punkt 2.3. När det gäller frys- och kylrum på Östbacka förskola föreslås istället att kommunen och Hemsö tecknar ett tilläggsavtal till befintligt hyresavtal eftersom detta objekt hyrs in av kommunen för kommunal förskoleverksamhet. Förslaget på tillägg till hyresavtal innebär att om det under löpande hyrestid konstateras att kylrummet behöver

åtgärdas med anledning av felaktig konstruktion, ska kommunen finansiera åtgärderna med ett maxbelopp om 400 000 kr exklusive moms.

Övriga tekniska brister

Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet har kommunen åtagit sig att ersätta Hemsö för åtgärdande av tekniska brister i de överlåtna fastigheterna enligt Hemsös bedömning och anvisning med ett belopp om 8 000 000 kronor exklusive moms, att erläggas mot faktura. Hemsö har fram till nu nyttjat delar av de totalt 8 000 000 kronorna. I och med förslag på tilläggsavtal föreslås nu kommunen åta sig att med avdrag för redan upparbetade och fakturerade belopp mot faktura senast den 31 december i år ersätta Hemsö med återstoden.

Stämpelskattebesparing

Enligt fastighetsöverlåtelseavtalet ska vid en eventuell stämpelskattebesparing i anledning av fastighetsbildning förtjänsten delas lika mellan kommunen och Hemsö, efter avdrag för Hemsös kostnader för fastighetsbildningen. Hemsö har vad avser fastigheterna Mensättra 1:157 (Sågtorpsskolan) och Mensättra 1:19 (gamla rektorsbostaden vid Sågtorpsskolan) ansökt om fastighetsreglering innebärande att hela Mensättra 1:157 överförs till Mensättra 1:19. Regleringen har inneburit en total besparing på 4 449 387 kr, vilket innebär att Hemsö, i och med förslag på tilläggsavtal, föreslås att mot faktura senast den 31 december 2017 erlägga hälften därav, 2 224 694 kr, till kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

I samband med försäljningen avsattes medel för att möta eventuella garantianspråk kopplat till utfästelser i fastighetsöverlåtelseavtalet. Förslagen ersättning tas i anspråk från avsatta medel för garantianspråk och ligger inom ramen för de medel som avsatts.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

- a. Förslag tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal
- b. Bilaga 1 till förslag tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal
- c. Förslag tilläggsavtal till hyresavtal Östbacka förskola

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Emelie Sunnliden
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten