

§ 172

Dnr KS 2022/00523-3.3.2

Beslut - Medgivande till överlåtelse av fastigheten Rocklunda 6

Beslut

Ägare till Rocklunda Fastigheter AB, org.nr 556060-5213, medges inte att indirekt överlåta fastigheten Västerås Rocklunda 6 till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, org.nr 556981-7660, eller något till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB närstående bolag.

Elisabeth Unell (M), Anna Hård af Segerstad (M), Marcus Jacobson (M), Amanda Grönlund (KD) och Emil Thessén (-) deltar ej i den del av beslutet som rör stadsledningskontorets förslag.

Reservation

Elisabeth Unell (M), Anna Hård af Segerstad (M), Marcus Jacobson (M), Amanda Grönlund (KD) och Emil Thessén (-) reserverar sig mot beslutet gällande återremiss enligt följande:

"Beslutsunderlaget ger inte svar på de frågor som krävs för att kunna ta ställning till förslaget till beslut. Fastighetsnämnden fick i uppdrag att ta fram alternativ och visa hur framtiden ska kunna bli för Rocklunda. Det krävs ett sådant underlag för att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige ska kunna ta ställning till nuvarande ägares önskan om att sälja bolaget.

Följande uppdrag gavs i kommunfullmäktige mars 2021:

1. Fastighetsnämnden får i uppdrag att i samråd med kommunstyrelsen hitta alternativa lösningar för Rocklundaområdet och det som Rocklundaavtalet (hu-vud-/grundavtalet) idag reglerar.
2. Fastighetsnämnden får i uppdrag att företräda staden vid dialog med aktuell avtalspart och fastighetsägare

Vi kan konstatera att dessa uppdrag inte är genomförda och idag finns inget underlag som visar alternativa lösningar för Rocklundaområdet.

Vad vill den tilltänkta ägaren med att köpa området? Hur har de tänkt utveckla området och hur påverkar det kostnaderna för staden och alla föreningar verksamma på området? Vilka visioner finns och hur ska de finansieras?

Vi vet att klubbarna verksamma på området har arbetat med en vision för utvecklingen. Hur har detta varit med i förhandlingarna? Och hur är det tänkt att kunna finansieras?

I beskrivningen står att det ska vara en befogad anledning att motsäga sig en sådan överlåtelse. På pressträffen om förslaget till beslut motiveras med att vi måste ha en västeråsare som ägare till området. Vad vi förstår är nuvarande ägare också aktieägare i det bolag som är tänkt att köpa området och är också styrelseledamot så detta är ett bristfälligt argument. Är argumentet att

staden vill köpa tillbaka Rocklunda bör detta tydligare framgå och det krävs ett mer omfattande underlag.

Det står i avtalet att hyresgästen endast får vägra överlåtelse av aktierna om hyresgästen har befogad anledning att motsätta sig sådan överlåtelse.

Vi saknar en professionell, grundlig juridisk bedömning gällande stadens möjligheter att vägra en överlåtelse och vilka möjligheter som finns att styrka begreppet "befogad anledning".

Till fastighetsnämndens presidium har en preliminär bedömning redovisats muntligt och den måste redovisas även för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige om beslut ska kunna fattas.

Frågetecknen är fler än svaren varför det krävs en återremiss med kompletteringar för att kunna ta ställning till förslaget."

Ärendebeskrivning

Rocklunda Fastigheter AB har inkommit med en skriftlig begäran daterad den 30 mars 2022, om att staden ska lämna sitt medgivande till att indirekt överlåta fastigheten Västerås Rocklunda 6 till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, eller något till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB närstående bolag. Fastighetsdelegationen beslutade den 4 april 2022 att hänskjuta ärendet om begäran om medgivande till kommunstyrelsen för hantering.

Rocklundaavtalet undertecknades den 1 december 2006 mellan Västerås stad och Rocklunda Fastigheter AB. Hyrestiden är 2006-05-08 till 2031-04-30. Uppsägning av kontraktet ska ske senast 9 månader före hyrestidens utgång i annat fall förlängs avtalet med 36 månader för varje gång. Hyresavtalet innehåller en option att vid avtalstidens utgång förvärva aktierna i det bolag som är hyresvärd och som äger den hyrda fastigheten. Vid utnyttjande av optionen ska hyresgästen betala en köpeskilling som motsvarar aktiernas marknadsvärde vid tillfället. Vid utnyttjandet av optionen ska marknadsvärdet på aktierna beräknas dels med beaktande av de projektvärden som finns på hyresobjektet vid köpetillfället, dels med utgångspunkt att hyresobjektet vid köpetillfället kommer att generera hyresintäkter i paritet med de hyresintäkter som fastigheten historiskt genererat.

Årlig hyreskostnad för Staden 2022 är ca 94 Mkr. Enligt nuvarande hyresavtal hyressätts nyinvesteringar under 10 Mkr med ett belopp motsvarande STIBOR + 5.25 % räknat på totalt investeringsbelopp. Nyinvesteringar över 10 Mkr hyressätts utifrån separat förhandling. Det föreligger en tvist mellan Staden och Rocklunda Fastigheter AB avseende hyresvärdens åtagande enligt hyreskontraktet om uppfyllnad av krav för de arrangemang som anläggningen avses användas för, vilket förutsätts gälla av Staden men ej accepteras av hyresvärden.

I hyresavtalet anges att hyresvärden inte har rätt att utan hyresgästens skriftliga medgivande överlåta hela eller delar av den hyrda fastigheten. Ägarna av aktiebolaget som äger den hyrda fastigheten har inte rätt att utan hyres-

gästens skriftliga medgivande överlåta aktier i bolaget. Medgivande enligt ovan får av hyresgästen vägras endast om hyresgästen har befogad anledning att motsätta sig sådan överlåtelse.

Kommunfullmäktige beslutade den 11 mars 2021 att uppdra till fastighetsnämnden att i samråd med kommunstyrelsen presentera alternativa lösningar för Rocklundaområdet och det som Rocklundaavtalet (huvud-/grundavtalet) idag reglerar. Förhandling med Rocklundafastigheter pågår sedan våren 2021. Rocklundaområdet är av stor strategisk betydelse för Västerås stad och dess kommunmedlemmar avseende den framtida utvecklingen av idrott och friluftsliv i staden. Det finns omständigheter som talar för att det vore bättre ur strategisk synpunkt att staden själv ägde fastigheten. Mot bakgrund av ovan anfört anser staden sammantaget att fastigheten inte ska överlåtas till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, eller något till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB närstående bolag. Medgivande kan därför inte lämnas.

Yrkanden

Amanda Grönlund (KD), Emil Thessén (-), Elisabeth Unell (M), Anna Hård af Segerstad (M) och Marcus Jacobson (M) yrkar att ärendet återremitteras för komplettering enligt följande:

- Den tilltänkta köparen ges möjlighet att beskriva syftet med köpet och hur man har tänkt att gemensamt utveckla Rocklundaområdet med staden.
- Presentera underlag från de förhandlingar som varit med ägaren.
- Presentera de alternativ som arbetats med. Som vi ser det finns flera alternativ. Det kan handla om att staden vill köpa tillbaka området, ett förlängt avtal med precisering om hur området ska utvecklas eller en kombination av dessa båda. Dessa olika möjligheter behöver utvecklas i beslutsunderlaget.
- Presentera underlag med förutsättningar för återköp utifrån de avtal som finns.
- Komplettera med underlag där tolkningar av gällande avtal finns med.
- Komplettera med juridisk bedömning av möjligheterna att kunna säga nej till försäljningen.

Om återremissyrkandet faller deltar de ej i beslutet.

Vicki Skure Eriksson (C), Anna Lundberg (L), Markus Lindgren (MP), Jonas Cronert (S) och Anna Maria Romlid (V) yrkar att ärendet ska avgöras idag samt bifall till stadsledningskontorets förslag.

Proposition

Ordföranden finner inledningsvis att det finns två förslag till beslut avseende återremiss, dels att ärende ska återremitteras från Amanda Grönlund (KD) med flera, dels att ärendet ska avgöras idag från Vicki Skure Eriksson (C) med flera. Ordföranden föreslår en propositionsordning där de två förslagen ställs mot varandra. Kommunstyrelsen godkänner föreslagen propositions-

ordning varvid den genomförs. Ordföranden finner att kommunstyrelsen beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden finner därefter att det endast finns ett förslag till beslut avseende stadsledningskontorets förslag och att kommunstyrelsen därmed beslutar i enlighet med detta.



Kommunstyrelsen
Joakim Eriksson
Epost: joakim.eriksson@vasteras.se

Kopia till
[Klicka här för att ange text.](#)

Kommunstyrelsen

Tjänsteutlåtande - Medgivande till överlåtelse av fastigheten Rocklunda 6

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

Ägare till Rocklunda Fastigheter AB, org.nr 556060-5213, medges inte att indirekt överlåta fastigheten Västerås Rocklunda 6 till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, org.nr 556981-7660, eller något till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB närstående bolag.

Ärendebeskrivning

Rocklunda Fastigheter AB har inkommit med en skriftlig begäran daterad den 30 mars 2022, om att staden ska lämna sitt medgivande till att indirekt överlåta fastigheten Västerås Rocklunda 6 till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, eller något till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB närstående bolag. Fastighetsdelegationen beslutade den 4 april 2022 att hänskjuta ärendet om begäran om medgivande till kommunstyrelsen för hantering.

Rocklundaavtalet undertecknades den 1 december 2006 mellan Västerås stad och Rocklunda Fastigheter AB. Hyrestiden är 2006-05-08 till 2031-04-30. Uppsägning av kontraktet ska ske senast 9 månader före hyrestidens utgång i annat fall förlängs avtalet med 36 månader för varje gång. Hyresavtalet innehåller en option att vid avtalstidens utgång förvärva aktierna i det bolag som är hyresvärd och som äger den hyrda fastigheten. Vid utnyttjande av optionen ska hyresgästen betala en köpeskilling som motsvarar aktiernas marknadsvärde vid tillfället. Vid utnyttjandet av optionen ska marknadsvärdet på aktierna beräknas dels med beaktande av de projektvärden som finns på hyresobjektet vid köpetillfället, dels med utgångspunkt att hyresobjektet vid köpetillfället kommer att generera hyresintäkter i paritet med de hyresintäkter som fastigheten historiskt genererat.

Årlig hyreskostnad för Staden 2022 är ca 94 Mkr. Enligt nuvarande hyresavtal hyressätts nyinvesteringar under 10 Mkr med ett belopp motsvarande STIBOR + 5.25 % räknat på totalt investeringsbelopp. Nyinvesteringar över 10 Mkr hyressätts utifrån separat förhandling. Det föreligger en tvist mellan Staden och Rocklunda Fastigheter AB avseende hyresvärdens åtagande enligt hyreskontraktet om uppfyllnad av krav för de

arrangemang som anläggningen avses användas för, vilket förutsätts gälla av Staden men ej accepteras av hyresvärden.

I hyresavtalet anges att hyresvärden inte har rätt att utan hyresgästens skriftliga medgivande överlåta hela eller delar av den hyrda fastigheten. Ägarna av aktiebolaget som äger den hyrda fastigheten har inte rätt att utan hyresgästens skriftliga medgivande överlåta aktier i bolaget. Medgivande enligt ovan får av hyresgästen vägras endast om hyresgästen har befogad anledning att motsätta sig sådan överlåtelse.

Kommunfullmäktige beslutade den 11 mars 2021 att uppdra till fastighetsnämnden att i samråd med kommunstyrelsen presentera alternativa lösningar för Rocklundaområdet och det som Rocklundaavtalet (huvud-/grundavtalet) idag reglerar. Förhandling med Rocklundafastigheter pågår sedan våren 2021. Rocklundaområdet är av stor strategisk betydelse för Västerås stad och dess kommunmedlemmar avseende den framtida utvecklingen av idrott och friluftsliv i staden. Det finns omständigheter som talar för att det vore bättre ur strategisk synpunkt att staden själv ägde fastigheten. Mot bakgrund av ovan anført anser staden sammantaget att fastigheten inte ska överlåtas till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, eller något till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB närstående bolag. Medgivande kan därför inte lämnas.

Juridisk bedömning

Kommunfullmäktige är behörig instans att fatta beslut i ärendet. Ärendet bedöms sammantaget vara av principiell beskaffenhet och av större vikt för staden med hänvisning till att Rocklundaavtalet berör flera olika verksamheter och nämnder inom staden, objektets storlek sett till de ekonomiska aspekterna samt dess betydelse för stadens idrott- och friluftsliv, samt kommunfullmäktiges beslutade och pågående uppdrag till fastighetsnämnden.

Ekonomisk bedömning

Överlåtelse av avtalet sker med oförändrade villkor för staden.

Hållbar utveckling

Perspektivet är ej relevant med anledning av ärendets innehåll och karaktär.

Helene Öhrling
Stadsdirektör

Hans Nyström
Ekonomidirektör

§ 27

Dnr FN 2022/00165-3.6.3

Beslut - Medgivande till överlåtelse av fastigheten Rocklunda 6

Beslut

Fastighetsdelegationen beslutar att hänskjuta ärendet om begäran om medgivande till överlåtelse av fastigheten Rocklunda 6 till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, eller något till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB närstående bolag, till kommunstyrelsen för hantering.

Ärendebeskrivning

Föreligger inkommen handling från Rocklunda Fastigheter AB med begäran om medgivande till överlåtelse av fastigheten Rocklunda 6 till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, eller något till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB närstående bolag. Överlåtelsen skall ske indirekt genom försäljning av Rocklunda Fastigheter AB. Ärendet är kopplat till hyresavtal mellan Västerås stad och Rocklundafastigheter undertecknat 1 december 2006. Ärendet är av principiell art och berör mer än en nämnd.

Yrkanden

Ordföranden yrkar att ärendet om begäran om medgivande till överlåtelse av fastigheten Rocklunda 6 till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, eller något till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB närstående bolag, ska hänskjutas till kommunstyrelsen för hantering.

Proposition

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut, sitt eget yrkande, och att delegationen beslutar i enlighet med detta.

Västerås Stad
Fastighetsnämnden
721 87 Västerås
Via brev

Västerås den 2022-03-30

Begäran om medgivande

Med hänvisning till hyresavtal mellan Västerås Stad, org.nr 212000-2080 ("**Staden**"), och Rocklunda Fastigheter AB, org.nr 556060-5213, undertecknat den 1 december 2006 ("**Hyresavtalet**"), har vi följande förfrågan.

Av Bilaga 9 till Hyresavtalet framgår att hyresvärden inte har rätt att utan hyresgästens skriftliga medgivande överlåta hela eller delar av den hyrda fastigheten. Vidare framgår att ägarna av aktiebolaget som äger den hyrda fastigheten inte har rätt att överlåta aktier i aktiebolaget utan hyresgästens skriftliga medgivande. Medgivande får emellertid endast vägras om hyresgästen har befogad anledning att motsätta sig sådan överlåtelse.

Ägare till undertecknad har för avsikt att genom försäljning av Rocklunda Fastigheter AB till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, org.nr 556981-7660 ("**SBB**"), eller något till SBB närstående bolag, indirekt överlåta fastigheten Västerås Rocklunda 6 ("**Transaktionen**"). Undertecknad begär med hänvisning till vad som anförts ovan Stadens skriftliga medgivande till Transaktionen. Staden ombeds vänligen att hantera denna begäran om medgivande skyndsamt.

Västerås som ovan



Rocklunda Fastigheter AB, genom Fredrik Svensson