



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

Kopia till
Fastighetsnämnden

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.

Kommunfullmäktige behandlade detta ärende den 12 maj 2022. En minoritet i kommunfullmäktige beslutade att återremittera ärendet med följande motivering:

- 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

Stadsledningskontoret har på nytt berett ärendet med anledning av återremissen i kommunfullmäktige genom att samråda med teknik- och fastighetsförvaltningen. Stadsledningskontoret kan konstatera att det underlag som punkterna tar sikte på omfattar uppgifter som finns hos fastighetsnämnden med anledning av det uppdrag nämnden fått av kommunfullmäktige den 11 mars 2021 och som alltjämt pågår.

Fastighetsnämnden beslutade 23 mars 2021 att utse en arbetsgrupp bestående av fastighetsnämndens presidium, direktör samt en ekonom och en jurist.

Fastighetsnämnden uppdrog också till ovanstående arbetsgrupp att arbeta med fullmäktige uppdraget å nämndens vägnar.

Det har hållits ett uppstartsmöte med arbetsgrupp och fastighetsägaren, fem beredningar i arbetsgruppen, samt 12 förhandlingsmöten mellan staden och fastighetsägaren fram till dess ärendet om begärande av medgivande av överlåtelse av Rocklunda till Samhällsbyggnadsbolaget inkom till Staden den 30 mars 2022.

Rocklundaavtalet är ett stort och komplext avtal. Utifrån kommunfullmäktigeuppdraget att presentera olika alternativa lösningar har förhandlingsmötena i huvudsak varit inriktade på förhandling avseende ett nytt hyresavtal alternativt ett förvärv av Rocklundaområdet. Ett så kallat nollalternativ har konstaterats vara att låta befintligt avtal löpa ut och vid avtalstidens slut antingen förhandla om förlängt hyresavtal eller att nyttja återköpsklausul. En del i arbetet har också varit att försöka identifiera och reda ut punkter där meningsskiljaktigheter föreligger och en del oklarheter i avtalsrelationen. Staden har verkat för att hålla tempo i processen och lämnat förslag kring olika upplägg. Fortsatt förhandling krävs för att se om förutsättningar finns för att nå en överenskommelse mellan parterna kring något av alternativen. Parallellt med förhandling har också en utredning påbörjats kring alternativet med lokalisering av arenor på annan lämplig plats i Västerås.

Övriga uppgifter som finns i ärendet hos fastighetsnämnden med anledning av fullmäktiges uppdrag ifrån den 11 mars 2021 omfattas sannolikt av sekretess till skydd för stadens ekonomiska intresse (affärssekretess) enligt 19 kapitlet i offentlighets- och sekretesslagen. Stadsledningskontoret bedömer efter samtal med teknik- och fastighetsförvaltningen att ärendet inte kan kompletteras med ytterligare uppgifter som minoritetsåterremissen motiverats med, utan att sekretessbelagda uppgifter riskerar att röjas.

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