

Till

## Domkapitlet i Stockholms Stift

Ang. ärende Dnr DK 2020-0164; Begäran om beslutsprövning, klagande: Birgitta Nylén, medlem av nomineringsgruppen Tradition och Förnyelse, tillika tjänstgörande ersättare vid kyrkofullmäktiges möten 2020-09-22, 2019-06-11 samt närvarande 2019-05-11.

### YTTRANDE

Beretts tillfälle att yttra oss vill vi framföra följande:

Då både Birgitta Nylén och Leslie Öqvist, som skickat in beslutsprövningen, företräder Tradition och Förnyelse i kyrkofullmäktige, uppfattar vi ansökan om beslutsprövning som en partsinlaga.

Vaxholms fina prästgård har inte använts av församlingen på många år. Vi har kunnat erbjuda flyktingfamiljer tillfällig bostad att hyra, samt den ideella föreningen "En hjälpande hand" plats för sin verksamhet med språkcafé och klädotlämning. Det har känts meningsfullt, men församlingen har varje år fått skjuta till medel då intäkterna inte motsvarat kostnaderna. Sedan lång tid är prästgårdens underhåll eftersatt, och i den vård- och underhållsplan som upprättades 2014 beräknades kostnaden för upprustning till 4 429 tkr. Medel som församlingen inte har. Lån på 4,5 miljoner kronor har tagits för att byta ut direktverkande el mot bergvärme i kyrka och församlingsgårdar samt byggnation av ett bisättningshus. Alla dessa investeringar har ansetts nödvändiga och beslutats av ett enhälligt kyrkofullmäktige. Investeringarna kommer på sikt att ge minskade kostnader, men en församling ska inte driva sin verksamhet med lånade pengar. Det är därför av stor vikt att göra församlingen skuldfri så snart som möjligt.

Kyrkans direktiv om en fastighetsinventering och lokalförsörjningsplan startade en process med genomgång av nyttjandet av församlingens samtliga fastigheter. Detta gav ytterligare vid handen att församlingen hade en prästgård som inte användes och som var i stort behov av en kostsam renovering.

Enligt kyrkoordningens 2 kap 1 är "Församlingens grundläggande uppgift att fira gudstjänst, bedriva undervisning samt utöva diakoni och mission. Församlingen ska anställa och avlöna den personal samt anskaffa och underhålla den egendom som behövs för församlingens verksamhet."

Den 2017-06-20 inkom en ansökan om köp av prästgården i Vaxholm undertecknat av företrädare för **Svea Fastigheter Bostad AB** med en föreslagen köpeskilling om 16 mkr. bilaga 1. Föreslagen byggnation var ca 30 st små hyresrätter i huskroppar om 2,5 våningar med den befintliga Prästgården som samlings- och verksamhetslokal för de boende. Detta skulle ske i nära samarbete med den ideella föreningen Bo i Gemenskap Vaxholm, en intresseförening för ensamma personer över 40 år. Några veckor senare lämnades en nästan identisk intresseanmälan in av **Paradox Properties** med en föreslagen köpeskilling om 18 mkr. Ett villkor var annorlunda, nämligen att Paradox Properties fick tillstånd att bygga huskroppar om 3 våningar. Avsikten var också att lägenheterna såldes som

bostadsrätter där ev. avtal med bostadsrättsföreningen om x antal hyresrätter kunde träffas vid överlåtelsen.

Med anledning av ovanstående tillsatte kyrkorådet en utrednings/förhandlingsgrupp bestående av tre personer. Tradition och Förnyelse erbjöds en av platserna men avböjde.

Gruppen har under en längre tid samlat in underlag, satt upp värderingskriterier och slutligen gjort ett ställningstagande för rekommendation till kyrkoråd och kyrkofullmäktige, allt samlat i ett beslutsunderlag, bilaga 2. Detta har sänts ut till såväl kyrkorådets som kyrkofullmäktiges ledamöter och ersättare i samband med förslaget att ingå ett intentionsavtal med Svea Fastigheter Bostad AB.

Beslut om intentionsavtal var uppe på ärendelistan i kyrkofullmäktige, dels 2019-05-14., bilaga 3, där Tradition och Förnyelse genom ett minoritetsbeslut bordlade ärendet, dels vid ett extra kyrkofullmäktigemöte 2019-06-11, bilaga 4, där beslut om att ingå ett intentionsavtal med Svea Fastigheter Bostad AB fattades. Intentionsavtal, se bilaga 5, En barnkonsekvensanalys av försäljningen har gjorts, se bilaga 6.

### **Vi kommer här att bemöta de påståenden som Birgitta Nylén lämnat, punkt för punkt.**

#### **Ang. vädja om en transparent process**

Bo i Gemenskap (intressegruppen) gav samma information till båda nomineringsgrupperna. När det inkom formella intresseanmälningar om köp av fastigheten från två intressenter startades ett arbete för att ta fram ett beslutsunderlag. Ett arbete som en förhandlingsgrupp utsedd av kyrkorådet utförde. Tradition och Förnyelse erbjöds en av de tre platserna i gruppen, men avböjde.

Församlingsmedlemmarna har fått komma till tals bl.a. via frågor om Prästgårdens nyttjande i församlingsbladet. Vidare har hållits 2 st Informationsträffar samt redogörelser i lokalpress. 2019-01-08 anordnade församlingen ett öppet möte i församlingsgården där ett 70-tal församlingsbor infann sig. Mötet hade annonserats i lokalpress samt på församlingens anslagstavlor. På detta möte redogjordes för tanken att prästgårdens skulle kunna nyttjas till gemenskapsboende och Kerstin Kärnekull, författare till flera böcker i ämnet, höll en föreläsning om boendeformen och svarade på frågor.

På församlingens hemsida finns sedan länge en flik med relevant information om försäljningen av Prästgården.

#### **Avtal om köparens framtida användning av fastigheten är tveksamt.**

Församlingen har i köpeavtalets punkt 15.1, bilaga 7, försäkrat sig om en tilläggsköpeskilling om ytterligare 10 mkr om köparen upplåter bostäder med annan form än hyresrätter, eller överlåter Fastigheten eller del därav till ny ägare inom 10 år. Denna punkt har felaktigt uppfattats som att Prästgården skulle vara värd så mycket mer i dessa fall, men ska ses som en kännbar sanktion om byggnation av hyresrätter inte uppfylls eller försäljning sker till annan, som då kommer församlingen tillgodo. Det kan också ses som ett bevis på Svea Fastigheter Bostads intention.

#### **Villkorat fastighetsöverlåtelseavtal**

Båda intressenterna har villkorat köpet med att ändring av detaljplan medges av kommunen. Ett planarbete som förvisso kan ta tid. Att församlingen skulle bli skadeståndsskyldigt om kommunen inte medger planändring eller om antalet lägenheter inte blir så många som avtalet anger, är inte korrekt. I

punkt 3.2 återfinns villkor som ska uppfyllas. I punkt 3.4. regleras vad som händer om avtalet förfaller på grund av omständighet hänförlig till Säljaren. Köpeavtal, se bilaga 7.

En omedelbar försäljning av Prästgården hade medfört att köpare kunnat nyttja den detaljplan som nu finns. Den innebär att bebyggelse av trevåningshus får ske längs med hela Hamngatan. Det hade medfört att Prästgården, som ligger som ett landmärke när man svänger ner mot Hamngatan, hade blivit helt förbyggt och dold av nya fastigheter.

I köpeavtalets punkt 1.4 finns inskrivet att det är av vikt att den befintliga bebyggelsen utgörande den s.k. Prästgården inte förvanskas och att Prästgården underhålls på ett ansvarsfullt sätt. Prästgårdens siktlinje från Kungsgatan bibehålls vid den kommande exploateringen.

#### **Avsiktsförklaring att hyra Prästgården av köparen.**

I köpeavtalets punkt 1.6 finns en option för församlingen att hyra en del av Prästgården till fastställt pris/kvm om så önskas. Inget hyresavtal har ingåtts, och POSK vidhåller att något behov av ytterligare lokaler inte föreligger. Att hyra hela Prästgården har därför aldrig varit aktuellt, utan denna option ska ses som en vänlig gest mot Tradition och Förnyelse som i reservationer och i lokalpress beskrivit alla aktiviteter som församlingen går miste om i det fall Prästgården säljs.

#### **Felaktig och bristande värdering**

Kyrkorådets ordförande vitsordar att hon varit fastighetsmäklare i 19 år, men inte varit verksam de senaste 15 åren. Påståendet att hon skulle förmått en fastighetsmäklare att värdera till ett bestämt pris saknar all verklighetsförankring och är misskrediterande både för henne och den mäklare som gjorde värderingen. Att vända sig till en fastighetsmäklare med gott renommé och god lokalkännedom borde ses som en självklarhet och visar prov på gott omdöme. Att ordföranden besitter viss kunskap om fastighetsmarknaden kan inte heller anses vara till nackdel i detta ärende.

I arbetet med att ta fram ett bra beslutsunderlag ingick att kontakta lokala mäklare. Mäklarringen (Georg Kanegård) har lämnat en värdering enligt ortprismetod och god kännedom om marknaden samt fastighetens skick. Denna utvisar ett troligt försäljningspris strax under 14 mkr. Leslie Öqvist (Tradition och Förnyelse) har vid tidigare tillfälle redovisat ett muntligt besked från mäklare på Svensk Fastighetsförmedling där Prästgården värderades till 10 mkr + ev. 5 mkr ytterligare om tomtens kunde styckas. Detta finns dokumenterat i ett mejl. Både Mäklarringen och Svensk Fastighetsförmedling har kontaktats vid flera tillfällen både genom mejl och genom personliga besök, för att höra om de har intressenter i sina register som matchat de bud Församlingen fått. Ingen av mäklarbyråerna har kunnat finna sådana intressenter.

Köpeskillingen i avtalet om 16 mkr avser byggrätter upp till 2000 kvm ljus BTA. I köpeavtalets punkt 4 (c) stipuleras tillkommande köpeskillning med 4000 kr per ljus BTA för eventuellt tillkommande byggrätter utöver 2000 kvm.

Antagandet om en mångdubbel värdeökning på några år är endast ett antagande utan grund. I det underlag som togs fram i samband med beslut om att ingå ett intentionsavtal med Svea Fastigheter Bostad AB står klart och tydligt på vilka grunder förhandlingsgruppen inte ansåg att det bud på 18 miljoner kronor Paradox Properties lämnat var värt att anta. Bland annat finns i underlaget villkor om att kommunen ska medge byggnation av trevåningshus samt att det avsåg byggnation av bostadsrätter. I övrigt fanns samma villkor om detaljplaneändring för köp. Det förtjänar också att nämnas att inte ett enda referensobjekt har förevisats av Paradox Properties, medan Svea Fastigheter

Bostad AB har en stor portfölj med både fastigheter och nyproduktion. Vid vår utvärdering av anbuden fann vi att Paradox Properties var ett nybildat bolag. Bolagsmännen drev 3 andra företag inom byggsektorn. Total omsättning för gruppen 2017 var 5mkr. 2017 gick ett av företagen i konkurs. De två andra bolagen hade flagg för betalningsanmärkningar och har senare gått i konkurs eller satts i likvidation, 2018 resp. 2020. Paradox Properties verkar idag vara avregistrerat.

## **Sammanfattande punkter och övriga upplysningar**

- Prästgården har inte använts i församlingens verksamhet under många år.
- Prästgården är i stort behov av renovering. Församlingen har inte medel till detta med mindre än att församlingens alla verksamheter påverkas mycket negativt.
- Församlingens grundläggande uppgift är att fira gudstjänst, bedriva undervisning samt utöva mission och diakoni.
- Församlingen har redan lån på 4,5 miljoner kronor som snarast måste återbetalas.
- Försäljningen har skett med stor transparens. Församlingens medlemmar har i frågor ställda i Vaxljuset (församlingsbladet) fått möjlighet att komma in med förslag om vad Prästgården ska användas till. Två öppna möten har hållits, information har lämnats i lokalpress. På församlingens hemsida finns en egen flik om Prästgårdens försäljning där all relevant information lämnas.
- Under hela processen har Prästgården varit en stående punkt på kyrkorådets dagordning där information lämnats och ev. frågor besvarats.
- Föreslaget försäljningspris 16 mkr har satts med utgångspunkt från mäklares värderingar, 1 mkr över värdering.
- Ett genomarbetat beslutsunderlag har tagits fram och presenterats för kyrkoråd och kyrkofullmäktige.
- En barnkonsekvensanalys har upprättats där det framgår att barn och ungdom har ändamålsenliga lokaler och inte har något behov av verksamhet i Prästgården.
- Ett intentionsavtal ingicks med Svea Fastigheter Bostad AB genom beslut i kyrkofullmäktige 2020-06-11, där det bl.a. överenskomms att om kommunen gav planbesked ska köpeavtal tecknas och en handpenning om 2 milj. kr erläggas. (Vaxholms kommun har beviljat planbesked genom ett majoritetsbeslut)
- Köpeavtalet har granskats och förbättringsförslag har lämnats av fastighetsjurist, advokaten Emma Eriksson på Landahls Advokatbyrå. Samtliga ändringar som föreslagits har godtagits av Svea Fastigheter Bostad AB.

## **Slutligen**

- Tradition och Förnyelse har under lång tid i både lokalpress, kyrkans tidning och genom reservationer framfört att Prästgården ska användas till församlingens aktiviteter. Under lång har Tradition och Förnyelse haft möjlighet att presentera ett kostnadsplan för att kunna behålla Prästgården. Någon

sådan har inte inkommit trots ett flertal påminnelser. Tradition och Förnyelses ledamot i arbetsutskottet meddelade på fråga, att ärendet hade låg prioritet.

- Svea Fastigheter Bostad AB har gjort sig kända som samhällsbyggare med höga ambitioner där människa och miljö står i centrum. Bl.a. har de fått utmärkelsen "Årets Hållbarhetspris" av Västerås stad. Detta rimmar väl med den miljödiplomering Vaxholms församling arbetar för.

- Som kyrka är det viktigt att vara en del i den omgivning man verkar i. För många Vaxholmsbor är prästgården en viktig byggnad och något man värnar om. Genom detta avtal med Svea Fastigheter Bostad AB har församlingen säkrat Prästgården och också givit möjlighet till byggnation av hyresrätter. Det råder stor brist på hyresrätter i Vaxholm. Vidare har vi som kyrka givit människor som lever i ensamhet möjlighet till gemenskapsboende med gemensamma aktiviteter.

Vi står inför en tuff tid med vikande medlemsantal. Den pandemi som dragit fram över världen kommer också att påverka församlingens ekonomi. Vi har flera församlingsbyggnader som behöver underhållas och en fin församlingsverksamhet som vi vill ge möjlighet att utvecklas. Allt detta kräver god ekonomisk förvaltning och hushållning med församlingens resurser.

Vaxholm 2020-11-24

Jan Wester  
Vice ordförande kyrkofullmäktige  
POSK

Åsa Klint  
Ordförande kyrkorådet  
POSK

-

**Bilagor:**

Bilaga 1 Ansökan om köp av Prästgården, Svea Fastigheter Bostad

Bilaga 2 Beslutsunderlag för försäljning av Prästgården

Bilaga 3 Kyrkofullmäktigeprotokoll 2019-05-14

Bilaga 4 Kyrkofullmäktigeprotokoll 2019-06-11

Bilaga 5 Intentionsavtal

Bilaga 6 Barnkonsekvensanalys

Bilaga 7 Köpeavtal

-