

Till: Svenska kyrkans Överklagandenämnd

Ärende: Begäran om beslutsprövning

Från/klagande: Birgitta Nyhlén (320326-5529), medlem i Vaxholms församling, adress:  
Kullaskogsv 9, 185 37 Vaxholm, tel: 073-9871357, 08-54136890, e-post:  
[birgittanyhlen@gmail.com](mailto:birgittanyhlen@gmail.com)

Datum då klaganden fick del av beslutet: 13/10 2020

Beslut som överklagas: Beslut av Kyrkofullmäktige i Vaxholms församling, 22/9 2020 §28 om försäljning av Prästgården till Sveafastigheter Bostad AB.

Huvudsakligt skäl: Brott mot Kyrkoordning för Svenska kyrkan avseende god förvaltning av församlingens ekonomi och egendomar.

Beskrivning av ärendet: Förtroendevalda i Vaxholms församling har tidigare varit överens om att inte försälja den i Vaxholm centralt belägna Prästgårdsfastigheten på Hamngatan 38 (med fastighetsbeteckning: Vega 9). Fastigheten består av en huvudbyggnad; Prästgården om 300 kvm (byggd 1936) belägen på en tomt om 2639 kvm. Prästgården har stått tom i ca 5 år då nuvarande kyrkoherde valt att inte flytta till Vaxholm utan bo kvar i sin bostad i en annan Stockholmskommun. Prästgården har sporadiskt använts för annan verksamhet inkl boende för flyktingar samt integrationsverksamhet.

Strax innan förra Kyrkovalet i september 2017 blev den sittande majoriteten (nomineringsgruppen/föreningen POSK) i kyrkofullmäktige uppvaktad av en intressegrupp (seniorförening) som önskade bygga ett gemensamhetsboende för deras medlemmar på fastigheten. Då de saknade medel för att själva köpa fastigheten hade de ingått ett avtal med en fastighetsförvaltare som utlovat att bygga de lägenheter som avtalats (ca 30 seniorlägenheter).

Sedan 2017 har jag tillsammans med nomineringsgruppen/föreningen Tradition och Förnyelse i Vaxholms församling försökt få den styrande majoriteten (POSK) att sköta detta på ett ansvarsfullt och transparent vis, detta bla genom att påtala följande:

- Vädja om en transparent process: Vädjan har framställts att vid en ev försäljning göra detta via mäklare och öppen budgivning för att säkerställa att församlingen erhåller ett marknadspris. Detta har tillbakavisats då POSK enbart vill sälja till Sveafastigheter Bostad AB som de anser är "rätt" köpare och som kan bygga i enlighet med önskemål ifrån berörd seniorförening. Församlingsmedlemmarna har dessvärre inte rådfrågats i ärendet.
- Avtal om köpares framtida användning av fastigheten är tveksamt: Att avtala om vad en köpare ska bygga och framtida användning är minst sagt tveksamt och dessutom saknar församlingen sanktionsmöjligheter om köparen (Sveafastigheter Bostad AB) inte bygger vad som är avtalat.
- Villkorat fastighetsöverlåtelseavtal: Köpeavtalet är villkorat med ändring av plan för att tillåta byggnation av ca 30 seniorlägenheter. Ändring av plan kan ta många år. Som ett exempel kan nämnas ett projekt på Norrberget i Vaxholm där det politiska beslutet

togs 2011 och byggnationen (efter många överklaganden) har startat först nu, drygt 9 år senare. Om kommunen inte medger ändring av plan eller om antalet lägenheter inte tillåts bli så många som avtalet stipulerar har Sveafastigheter Bostad AB rätt till skadestånd ifrån församlingen. Avtalet riskerar därmed församlingens ekonomi förutom att binda upp församlingen under lång tid i osäkerhet. Alternativkostnaden är betydande då en omedelbar försäljning till marknadspris skulle frigöra stort kapital för församlingens verksamhet utan den osäkerhet och risk som ingått avtal nu innebär.

- Avsiktsförklaring att hyra Prästgården av köparen: Fastighetsöverlåtelseavtalet (§1.6) anger att församlingen avser att hyra av köparen del av Prästgården till en hyra om 1800 kr/kvm/år (uppräknas årligen med två procent fr.o.m. den 3 juli 2017 till dess att hyresavtalet ingås). Om hela Prästgården hyrs innebär detta en hyra om mer än 500 000kr/år. Minst sagt häpnadsväckande då ett av skälen som POSK anger för att sälja Prästgårdsfastigheten är att församlingen inte har användning av Prästgården.
- Felaktig och bristande värdering: Ordförande i POSK är fd mäklare och hon har bett en av sina fd branschkollegor att värdera fastigheten till 13790000 kr. Ett värde som baseras på fastigheten vid värderingstillfället och som kan antas vara 5 – 10 Mkr under verkligt marknadsvärde. Församlingen har erhållit skriftliga bud om bla 18 Mkr (bifogat) som POSK har förkastat då ”de inte skulle bygga på det sätt som POSK önskar”. Avtalet är dock villkorat med ändring av plan för att bygga flerbostadshus. En värdering av fastigheten med detta i åtanke skulle innebära ett indikativt värde mångdubbelt högre än vad som nu är avtalat med Sveafastigheter Bostad AB.

#### Brott mot kyrkoordning:

Anser att brott har begåtts mot Kyrkoordning för Svenska kyrkan i följande paragrafer:

#### **4 kap. Kyrkoråd och församlingsråd**

4 § Kyrkorådet ska

2. ha hand om den ekonomiska förvaltningen och förvalta församlingens och pastoratets egendom.

#### **Sjunde avdelningen: Kyrkliga uppdrag och befattningar**

De förtroendevalda har av församlingen fått i uppdrag att ta ansvar för att församlingens grundläggande uppgift blir utförd och dess förvaltning skött.

#### **Elfte avdelningen: Ekonomi och egendom**

De som har hand om kyrkans ekonomi och egendom svarar för sin förvaltning inför både Gud och människor. Förvaltarskapet måste utövas med hänsyn till hela Guds skapelse. En förvaltare måste vara pålitlig och klok och kunna svara för sin förvaltning när den granskas. (SvKB 2005:7)

#### **47 kap. Ekonomisk förvaltning m.m. för församlingar och pastorat**

Mål för den ekonomiska förvaltningen

1 § Församlingen ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet.

Sammanfattningsvis:

- Kyrkorådet, kyrkoherden och ansvariga förtroendevalda (ledande personer inom POSK) har brustit i både omdöme, klokskap och varit försumliga avseende både god ekonomisk hushållning samt god förvaltning av församlingens tillgångar genom att inte genomföra en transparent försäljning av fastigheten och därmed underlåta att säkerställa marknadspris för församlingens tillgång. Församlingens medlemmar har inte fått saklig och transparent information om försäljningen av en av församlingens viktigaste tillgångar. Att på detta sätt ”ge” bort en central fastighet i Vaxholm till ett privat fastighetsbolag som i sin tur ägs av en internationell fastighetskoncern (Brunswick Real Estate) är rena motsatsen till god ekonomisk hushållning.
- Kyrkorådet, kyrkoherden och ansvariga förtroendevalda (ledande personer inom POSK) brustit i både omdöme, klokskap och varit försumliga avseende både god ekonomisk hushållning samt god förvaltning av församlingens tillgångar genom att ingå villkorat avtal om försäljning av fastigheten som kan riskera församlingens ekonomi om villkoren inte uppfylls.
- Kyrkorådet, kyrkoherden och ansvariga förtroendevalda (ledande personer inom POSK) brustit i både omdöme, klokskap och varit försumliga avseende både god ekonomisk hushållning samt god förvaltning av församlingens tillgångar genom att ingå villkorat avtal som binder upp församlingen i både ekonomisk risk och osäkerhet under väsentlig tid (en planprocess kan ta 3 – 10 år).

Som församlingsmedlem smärtar det att ansvariga och förtroendevalda medvetet brustit i sitt ansvar för andras tillgångar (församlingsmedlemmarna), och jag ber därför Överklagandenämndens medlemmar att överpröva detta beslut.

Denna skrivelse till Svenska kyrkans Överklagandenämnd har skickats via e-post samt vanlig post. För ärendet relevant dokumentation bifogas.

Vaxholm den 23 oktober 2020



Birgitta Nyhlén

Bilagor:

Protokoll kyrkofullmäktige i Vaxholms församling, 22/9 2020, inkl reservation av beslut §28  
Protokoll kyrkorådet i Vaxholms församling, 8/9 2020, inkl reservation av beslut §78  
Fastighetsöverlåtelseavtal mellan Vaxholms församling och Sveafastigheter Bostad AB  
Bud om 18 000 000 kr på Prästgården från Paradox Properties AB  
Reservation 30/1 2019 av föreningen Tradition och Förnyelse i Vaxholms församling