

§ 45

KS 2013/0163

## **Försäljning av fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 för uppförande av vård- och omsorgsboende**

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade 2015-02-16 § 32 att ge kommunledningskontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för uppförande av ett vård- och omsorgsboende på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2. Kommunledningskontoret genomförde en markanvisningstävling under hösten 2015. En av anbudslämnarna i markanvisningstävlingen ansökte om överprövning till förvaltningsrätten som i dom 2016-12-15 meddelade att kommunens markanvisningstävling var att betrakta som en otillåten direktupphandling och förordnade att kommunens upphandling ska göras om. I och med förvaltningsrättens dom är markanvisningstävlingen avslutad.

Kommunledningskontoret har analyserat domen samt utrett möjliga handlingsalternativ för den fortsatta processen.

Kommunledningskontoret föreslår att fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 värderas av två oberoende värderingsinstitut och att fastigheterna försäljs till byggherre som bedöms kunna uppföra ett vård- och omsorgsboende med god kvalitet.

### **Arbetsutskottets förslag till beslut**

Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram förslag till överlåtelseavtal i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2017-03-23.

### **Yrkanden**

Siv Sahlström (C) yrkar:

1. Ärendet skall föras till kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

2. Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att i samarbete med berörda nämnder ansvara för uppförandet av ett vård- och omsorgsboende och ett korttidsboende på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2.

3. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att i samarbete med socialnämnden upphandla en privat vårdutövare med tillstånd att bedriva verksamheten.

4. Kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att kostnadsberäkna projektet och snarast återkomma med begäran om medelsanvisning.

Ordförande Olle Reichenberg (M) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag.

Siv Sahlström (C) yrkar avslag på arbetsutskottets förslag.

Catharina Melian (S) och Carolin Robson (MP) biträder Siv Sahlströms yrkanden.

### **Proposition**

Ordförande Olle Reichenberg (M) ställer först proposition på Siv Sahlströms (C) yrkande om att ärendet ska föras till kommunfullmäktige för beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar avslå yrkandet.

Votering begärs.

### **Voterings- och omröstningsresultat**

Följande voteringsordning godkänns:

Den som röstar för Olle Reichenbergs (M) yrkande röstar JA.

Den som röstar för Siv Sahlströms (C) yrkande röstar NEJ.

Följande JA-röster avges: Olle Reichenberg (M), Bengt Sylvan (L), Anders Paulsen (M), Isabella Hökmark (M), Camilla Ferenius (M), Ulla Hurtig Nielsen (M), Carina Erlandsson (M), Charlotta Malm (L) och Peter Forssman (KD).

Följande NEJ-röster avges: Siv Sahlström (C), Patrik Nimmerstam (C), Catharina Melian (S) och Carolin Robson (MP).

Ordförande finner med 9 JA-röster mot 4 NEJ-röster att kommunstyrelsen beslutat enligt ordförandens yrkande.

### Proposition

Därefter ställer ordförande Olle Reichenberg (M) proposition på arbetsutskottets förslag och Siv Sahlströms (C) avslagsyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med arbetsutskottets förslag.

Votering begärs.

### Voterings- och omröstningsresultat

Den som röstar för arbetsutskottets förslag röstar JA.

Den som röstar för Siv Sahlströms (C) yrkande röstar NEJ.

Följande JA-röster avges: Olle Reichenberg (M), Bengt Sylvan (L), Anders Paulsen (M), Isabella Hökmark (M), Camilla Ferenius (M), Ulla Hurtig Nielsen (M), Carina Erlandsson (M), Charlotta Malm (L) och Peter Forssman (KD).

Följande NEJ-röster avges: Siv Sahlström (C), Patrik Nimmerstam (C), Catharina Melian (S) och Carolin Robson (MP).

Ordförande finner med 9 JA-röster mot 4 NEJ-röster att kommunstyrelsen beslutat i enlighet med arbetsutskottets förslag.

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen ger kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram förslag till överlåtelseavtal i enlighet med tjänsteutlåtande daterat 2017-03-23.

### Reservation

Siv Sahlström (C) och Patrik Nimmerstam (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för Siv Sahlströms yrkanden. Reservationen utvecklas skriftligt (bilaga).

Catharina Melian (S) och Carolin Robson (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för Siv Sahlströms yrkanden.

Exp:  
Socialnämnden  
Fastighetsnämnden  
Byggnadsnämnden



## **Försäljning av fastigheterna Ginnungagap 1 och 2 för uppförande av vård- och omsorgsboende, reservation kommunstyrelsen den 3 april 2017**

Siv Sahlström (C) och Patrik Nimmerstam (C) reserverar sig till  
förmån för Siv Sahlströms yrkande:

### **1. Ärendet skall föras till kommunfullmäktige**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

**2. Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att i  
samarbete med berörda nämnder ansvara för uppförandet  
av ett vård- och omsorgsboende och ett korttidsboende på  
fastigheterna Ginnungagap 1 och 2.**

**3. Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att i  
samarbete med socialnämnden upphandla en privat  
vårdutövare med tillstånd att bedriva verksamheten.**

**4. Kommunfullmäktige uppdrar åt kommunstyrelsen att  
kostnadsberäkna projektet och snarast återkomma med  
begäran om medelsanvisning.**

## **Grunder för yrkandena och reservationen**

### **Bakgrund**

2015-02-16 gav majoriteten i kommunstyrelsen  
kommunledningskontoret i uppdrag att i samverkan med berörda  
förvaltningar genomföra en markanvisningstävling för  
uppförande och drift av ett nytt särskilt boende för äldre dels på  
fastigheten Kabbelekan 14, dels ett nytt särskilt boende samt  
korttidsplatser på fastigheterna Ginnungagap 1 och 2.

Mot detta beslut reserverade sig Siv Sahlström (C) och Patrik  
Nimmerstam (C) till förmån för Siv Sahlströms yrkande om att  
ärendet dels skulle föras till fullmäktige för beslut, dels att  
marken på Kabbelekan 14 och Ginnungagap 1 och 2 inte skulle

säljas, och att kommunen själv skulle låta uppföra de två särskilda boendena för äldre och ett korttidsboende.

Det har nu gått drygt två år sedan majoriteten fattade ovannämnda beslut. När det gäller Kabbelekan har majoriteten, i strid mot sitt eget beslut, inte gjort någonting. När det gäller Ginnungagap 1 och 2 har de i enlighet med ovannämnda beslut inbjudit till en anbudstävling för vård- och omsorgsboendet.

Anbudstävlingen har överklagats. Förvaltningsrätten meddelade 2016-03-08 interimistiskt beslut och förordnade kommunen att inte ingå avtal. Förvaltningsrätten slog i dom meddelad 2016-12-15 fast att kommunens markanvisningstävling var att betrakta som en otillåten direktupphandling, och förordnade att upphandlingen skulle göras om.

Förvaltningsrätten har funnit att det byggentreprenadkontrakt som är föremål för anbudstävlingen omfattas av upphandlingsplikt. Kommunen får därmed anses ha brutit mot de grundläggande principerna i LOU, eftersom man inte tillämpat lagen vid genomförandet av anbudstävlingen.

### **Slutsats, detta avsnitt**

Majoriteten har gett sig in i något som man inte borde gett sig in i, och som man nu bevisligen inte klarat av att hantera. Genom schabbel och brist på kompetens har de två ytterst angelägna vård- och omsorgsboendena inte blivit byggda.

### **Vad händer nu?**

Vad gäller Ginnungagap 1 och 2, har det tagits fram olika handlingsalternativ. De två alternativ som nu är aktuella är alternativ 3, som majoriteten nu beslutat genomföra och alternativ 1 i enlighet med Siv Sahlströms yrkande ovan.

I sammanställningen till Alt. 1 frågas: Är vi organisatoriskt rustade för ett sådant projekt, att bygga själva? Och svaret blev att man inte tror att kommunen klarar av att bygga detta vård- och omsorgsboende. Detta trots att tekniska kontoret har ett gällande ramavtal med Skanska, som direkt kan användas.

Om man bedömer att vi inte klarar av att bygga ett lagfäst vård- och omsorgsboende, hur har majoriteten då tänkt att kommunen ska klara av att bygga Kevingskolan? Och framför allt genomföra E-18 projektet, ett jätteprojekt för vår i det sammanhanget mycket lilla kommun.

### **Slutsats, detta avsnitt**

I stället för att dra lärdom av det som hänt och avbryta det riskabla företaget fortsätter majoriteten på samma spår. De tänker nu genomföra alternativ 3 vilket innebär en direktanvisning. Detta gynnar de tidigare anbudsgivarna. Man kan säga att man rundar domen. De företag som redan varit med i anbudstävlingen får fördel i direktupphandlingen, eftersom de redan lämnat bud och därmed indirekt styr priset.

### **Inga krav på att ge behövande Danderydsbor plats**

Det tidigare uttalade kravet på det företag som ska bygga vård- och omsorgsboendet: att ta emot boende från nedläggningshotade Mörbylunds med flera äldreboenden tas bort. Så var ska Danderyds äldre ta vägen när dessa boenden måste läggas ned? Majoriteten tänker låta ett privat företag köpa marken till reapris och bygga på den, utan att ens kunna ställa krav på att våra äldre behövande Danderydsbor ska få en plats.

Kommunstyrelsens majoritet har hållit på och schabblat alldeles för länge med denna viktiga fråga. Den skulle förts till kommunfullmäktige för beslut för länge sedan. Det är ett ärende av stor principiell betydelse och av stor vikt. Det är också en stor ekonomisk fråga om kommunen ska avhända sig ett markområde av extremt högt värde till reapris.

När man förhindrar en formellt korrekt hantering och offentlighet i frågor där mycket stora ekonomiska värden och vinster står på spel lämnar man dörren vidöppen för misstro och korruptionsmisstankar. Det borde till varje pris förhindras – inte minst i den offentliga verksamhet, som i detta fall hanterar Danderydsbornas pengar och egendom.

CM-Q

### **Extremt ovanligt ta risker med kärnverksamhet**

Det har framställts som om detta, att låta företag få köpa kommunal mark för att bygga kommunernas äldreboenden är vanligt förekommande. I själva verket visar det sig vara extremt ovanligt att kommunerna tar risker med en av sina viktigaste kärnverksamheter. Det finns bara fyra kända exempel på kommuner som gjort något liknande.

Det är inte möjligt att få ut det verkliga värdet på marken när den som bygger ska uppföra ett äldreboende på fastigheten. Man måste sälja den till kraftigt underpris. Långsiktigt överförs ett mycket stort ekonomiskt värde från Danderydsborna till den privata intressent som till underpris får köpa den värdefulla marken.

Det är stora risker med att inte äga dessa viktiga fastigheter. Det finns inte någon garanti för att fastigheten är tillgänglig för kommunen. Man kan aldrig i längden binda en privat ägare att fortsätta ställa sin egendom till kommunens förfogande för vård- och omsorgsboende. Fastighetsägaren kan vilja använda marken/byggnaderna till annat ändamål. Fastighetsägaren kan också gå i konkurs, och fastigheten får en annan ägare som vill göra något helt annat med den.

Tillståndet att bedriva verksamheten enligt SoL 7 kap 1 § kan dras in. Kommunen och ägaren av fastigheten kan också bli oense om ersättningsnivåer och annat. Vi hamnar i en utpressningssituation, om ägaren kräver mer betalt för att fortsätta bedriva verksamheten. Om företaget som bedriver verksamheten missköter sig, och vi skulle behöva säga upp vårdgivaren har vi ingen byggnad dit de äldre kan flytta. Äger vi byggnaden kan vi byta ut vårdgivaren.

Det är av stort värde att privata vårdgivare kan bedriva verksamheten med tillstånd från IVO enligt SoL kap 7 och med LOV-avtal med kommunen. Det ger en mångfald och valfrihet för Danderydsborna, som vi starkt värnar om, men vi ska äga och ha rådighet över vår mark och de byggnader där våra äldre Danderydsbor ska bo. De ska aldrig behöva vara oroliga för att vi inte har kontroll över den för dem livsviktiga verksamheten.



### **Sammanfattning detta avsnitt**

Kommunen ska äga och därmed ha rådighet över den mark och de byggnader som behövs för vår kärnverksamhet, våra lagfasta skyldigheter gentemot våra uppdragsgivare, Danderydsborna. Vi motsätter oss att denna extremt centrala och värdefulla mark säljs till utomstående intressent, så som planeras. Vi anser att den ska användas till ett av kommunen byggt förstklassigt äldreboende. En privat vårdutövare kan sedan få bedriva verksamheten. Det finns inte något försvar för att vi inte själva bygger de två äldreboendena och korttidsboendet, och att vi gör det nu.

Siv Sahlström (C)  
Kommunstyrelsens andra vice ordförande  
Oppositionsråd

### **I detta ärende hänvisas också till nedanstående dokument:**

1. Ginnungagap 1, förvärv av fastighet kommunstyrelsen den 30 mars 2015, reservation.
2. Kommunfullmäktiges beslut om förvärv av Ginnungagap 1 den 20 april 2015, reservation.
3. Markanvisningstävling för uppförande av särskilda boenden på fastigheterna Kabbelekan 14 och Ginnungagap kommunstyrelsen den 16 februari 2015, reservation
4. Motion om att ge berörda organ i uppdrag att bygga två äldreboenden och ett korttidsboende på kommunens mark, Kabbelekan och Ginnungagap. Kommunfullmäktige den 6 mars 2017.

