

Till Region Gotland, regionstyrelsens arbetsutskott

Skrivelse – Ärende om förvärv av fastigheten Förrådet 5

Inledande synpunkter

Vi har först efter Tekniska nämndens sammanträde erhållit kännedom om den version av avtalet som låg till grund för beslut. Vi informerades inte om att avtalet förändrats inför mötet, varför vi inte hade möjlighet att inkomma med synpunkter på de tillägg och ändringar som införts i förhållande till det avtal som tidigare diskuterats mellan parterna.

Det är enligt vår uppfattning anmärkningsvärt och rättsosäkert att väsentliga förändringar i avtalsinnehållet kan genomföras utan att båda parter ges möjlighet till insyn och yttrande innan beslut fattas.

Tillkommande synpunkter (utöver skrivelse 27 augusti)

1. Avtalets obalans och brist på ömsesidighet

- Avtalet föreskriver att om TEG Förvaltning och Fastigheter överlåter fastigheten ska vite utgå med ett belopp motsvarande hela köpeskillingen, oavsett vilket försäljningspris som uppnås.
- Konstruktionen innebär en ensidig risk för TEG.
- Den aktuella marknadsvärderingen motsvarar inte, och ligger inte i närheten av, den dubbla köpeskillning som Regionen föreskriver.

2. Orimliga ekonomiska konsekvenser

- Vid överlåtelse i kombination med ändrad markanvändning till handel skulle en köpare tvingas erlagga totalt 50 524 487 kr (köpeskillning + vite + avgift för ändrad användning).
- Motsvarande kostnad för en likvärdig tomt som redan är klassad som handel uppgår till 32 148 516 kr. Skillnaden är avsevärd och saknar rimlig grund.
- Dessa villkor innebär i praktiken ett försäljningshinder.

3. Investeringar utan skydd eller ersättning

- Gotlands Åkericentral, som långvarig nyttjanderättshavare, har under årens lopp gjort omfattande investeringar i byggnader, mark och anläggningar.
- Avtalets nuvarande utformning innebär att dessa investeringar riskerar att gå förlorade, då någon kompensation inte tillförsäkras vid en försäljning som belastas med vite motsvarande dubbla köpeskillingen.
- Detta strider mot grundläggande principer om affärsmässig rimlighet och förutsägbarhet i avtalsförhållanden.

4. Brist på likabehandling

- Vid försäljning av andra tomter i området åläggs inte övriga fastighetsägare motsvarande viteskrav. Detta innebär en tydlig brist på likabehandling mellan företag i likartad situation.

Till Region Gotland, regionstyrelsens arbetsutskott

- Eftersom vi redan äger två fastigheter i området begränsar nuvarande avtalskonstruktion våra möjligheter till samordning, avstyckning eller fastighetsreglering. Ett sådant förfarande skulle utlösa ett vite om 18 375 971 kr, vilket framstår som oproportionerligt och oskäligt.

Slutsats

Vi anser att avtalsförslaget i sin nuvarande form är oskäligt och strider mot grundläggande principer om ömsesidighet, proportionalitet och likabehandling. Villkoren hämmar snarare än främjar näringslivets utveckling och riskerar att motverka Region Gotlands uttalade ambition att skapa goda förutsättningar för företagande och tillväxt.

Om vi har tolkat avtalet korrekt är det vår bestämda uppfattning att avtalet inte kan läggas till grund för ett affärsmässigt och rättvist förvärv. Om vår tolkning däremot är felaktig, ber vi Region Gotland att utan dröjsmål inkomma med ett skriftligt klargörande av avtalets innebörd och avsikt.

Visby 24 september 2025

Med vänlig hälsning

Susanne Jangdal

Styrelseordförande i TEG förvaltning och fastigheter, samt TEG AB