

## Kommunstyrelsen

**Sammanträdesdatum** 2025-12-02

**Plats** Kommunhuset, Måkläppen

**Tid** 16:00–17:25

**Paragrafer** 215, övriga paragrafer 205–214 och 216–233 finns i ordinarie protokoll

### Beslutande

*Ledamöter*

Gustav Schyllert (M), Ordförande  
Martin von Gertten (M), 1: vice ordförande  
Mavis Zander (M)  
Margaretha Olsson (M)  
Per-Ola Stjernqvist (M)  
Henrik Thorsell (L)  
Orvar Turegård (S)  
Angela Everbäck (MP)  
Sara Gröndahl (C)  
Håkan Wretsell (-)  
Karl-Johan Persson (SD), 2: vice ordförande  
Anders Idoff (SD)

*Tjänstgörande ersättare* Marie-Louise Bergman (M), ersätter Karin Lönnergård Grevendahl (M)

### Ej beslutande

*Ersättare*

Eric Queckfeldt (M)  
Jesper von Wowern (M)  
Wilhelm Tham (M)  
Victoria Bergstrand (M)  
Måns Weimarck (L)  
Ola Svantesson (L)  
Andreas Johansson (L)  
Pär Blondell (S)  
Nicklas Lindén (SD)  
Jan Lexryd (SD)

*Närvarorätt* Anna Mannfalk (M)

**Kommunstyrelsen**

**Protokoll**

Dnr: Ks 2025/19

*Tjänstemän och övriga*    Marcus Willman, kommundirektör  
Ann-Christin Walméus, ekonomichef  
Eva-Marie Engström, samhällsbyggnadschef  
Martina Ljung, plan- och exploateringschef  
Lena Ek, kommunsekreterare

**Utses att justera**            Margaretha Olsson (M)

**Justering,  
plats och datum**            Digital 2025-12-02

**Underskrifter**

Protokollet har justerats digitalt.  
Underskrifter finns sist i protokollet.

Gustav Schyllert (M)  
*Ordförande*

Margaretha Olsson (M)  
*Justerare*

Lena Ek  
*Sekreterare*

## Anslagsbevis

Protokollet är justerat och tillkännagivet genom anslag.

**Organ** Kommunstyrelsen

**Sammanträdesdatum** 2025-12-02

**Datum då anslaget sätts upp** 2025-12-02

**Datum då anslaget tas ned** 2025-12-23

**Förvaringsplats för protokollet** Kommunhuset

### Underskrift

Anslaget har signerats digitalt.

Lena Ek

## Ärendelista

§ 215 Överklagande av upphävt beslut - Fastighetsöverlåtelseavtal för Höllviken 19:330, kontorsbyggnad Kronodal



Ärendets dnr: Ks 2019/827

Ks § 215

## Överklagande av upphävt beslut - Fastighetsöverlåtelseavtal för Höllviken 19:330, kontorsbyggnad Kronodal

### Initierat av

Per Lindqvist, Samhällsbyggnadsavdelningen.

### Ärendebeskrivning

Vellinge kommun har genomfört en markanvisningstävling för Höllviken 19:330. Vellinge kommun och Vellinge Höllviken 19:330 Fastighets AB tecknade därefter ett överlåtelseavtal 2024-08-20. Beslutet överklagades och förvaltningsrätten har nu avgjort ärendet och upphävt kommunstyrelsens beslut gällande försäljning av Höllviken 19:330. Förvaltningsrättens beslut kan överklagas till kammarrätten senast den 2 december.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-11-18 från Per Lindqvist, Samhällsbyggnadsavdelningen.  
Beslut från kommunstyrelsen 2024-08-20 (2024-08-20 Ks §122)  
Dom avseende Fastighetsöverlåtelseavtal för Höllviken 19:330, förvaltningsrätten, mål nr 10222-24.  
Överklagande mål nr 10222-24 (Vellinge kommun) – 251201  
Bilaga A – Avskrift av protokoll vid extra bolagsstämma (18275382)  
Bilaga B – Uppgifter från Infotorg (18275424)

### Yrkande

Karl-Johan Persson (SD) yrkar avslag på ärendet i sin helhet, med instämmande från Henrik Thorsell (L), Angela Everbäck (MP) och Håkan Wretsell (-).

## Beslutsgång

Ordförande sammanfattar att det finns två förslag till beslut, föreliggande förslag och Karl-Johan Perssons (SD) yrkande om avslag på ärendet i sin helhet, med instämmande från Henrik Thorsell (L), Angela Everbäck (MP) och Håkan Wretsell (-).

Ordförande ställer proposition på yrkanden och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt föreliggande förslag.

Omröstning begärs och genomförs.

Följande omröstningsordning ställs:

Den som vill bifalla föreliggande förslag röstar Ja.

Den som vill bifalla Karl-Johan Perssons (SD) m fl yrkande röstar Nej.

Resultat: 8 Ja-röster 5 Nej-röster, bilaga 1.

## Beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Överklaga förvaltningsrättens dom i mål nr 10222-24

Paragrafen justeras omedelbart.

## Reservation

Karl-Johan Persson (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Henrik Thorsell (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Angela Everbäck (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Håkan Wretsell (-) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande, bilaga 2.

## Protokollsanteckning

Henrik Thorsell (L) lämnar protokollsanteckning i ärendet, bilaga 3.

## Beslutet skickas till

Plan och Exploatering.

# Omröstningsbilaga för kommunstyrelsen 2025-12-02

§ 215 Överklagande av upphävt beslut - Fastighetsöverlåtelseavtal för Höllviken 19:330, kontorsbyggnad Kronodal

Den som vill bifalla föreliggande förslag röstar Ja.  
Den som vill bifalla Karl-Johan Perssons (SD) m fl yrkande röstar Nej.

Ledamöter	Ersättare	Ja	Nej	Avstår	Ja	Nej	Avstår
Martin von Gertten (M)		X					
Mavis Zander (M)		X					
Karin Lönnergård Grevendahl (M)	Marie-Louise Bergman (M)	X					
Margaretha Olsson (M)		X					
Per-Ola Stjernqvist (M)		X					
Henrik Thorsell (L)			X				
Orvar Turegård (S)		X					
Angela Everbäck (MP)			X				
Sara Gröndahl (C)		X					
Håkan Wretsell (-)			X				
Karl-Johan Persson (SD)			X				
Anders Idoff (SD)			X				
Gustav Schyllert (M)		X					
Antal röster		8	5				

11. Överklagande av upphävt beslut - Fastighetsöverlåtelseavtal för Höllviken 19:330,

YRKA AVSLAG. VOTERING. RESERVATION

Media har skrivit om kommunens 6-åriga försök att sälja Höllviken 19:330,...det går inte särskilt bra.

Möjliggör kommunledningen korruption? Att överklaga är, anser jag, att godkänna korruption. Hur skall överklagandet vara formulerat? Hur skall de detaljerade argument som presenterats till FR bemötas? Varför beskriver tjänsteskrivelsen inte hur klagandes detaljerade argument skall bemötas?

Dom har meddelats av Förvaltningsrätten i Malmö, mål 10222-24. Kommunen försökte sälja fastigheten Höllviken 19:330 till underpris genom att hävda att man handlat marknadsmässigt och att det högre budet inte var seriöst och trovärdigt. De klagande argumenterar för att beslutet är olagligt med hänvisning till prejudikatet, relevanta JO-uttalanden och information som motbevisar kommunens argument avseende seriositet och trovärdighet..

Kommunens argument avvisas helt.

Om priset skriver domstolen: 'Vellinge har kommun genom sitt beslut sålt fastigheten till ett pris som väsentligen understiger marknadsvärdet.

Om seriöst och trovärdigt skriver domstolen att det inte fanns någon annan utgångspunkt än att det högre budet ska anses trovärdigt.

Vidare och mycket allvarligt; de klagande visar att de två budgivarna tycks ha agerat utifrån olika förutsättningar. Det tycks som om kommunen motarbetat budgivaren med det högsta budet och beskriver det bla på följande sätt: "En stor del av de handlingar som påstods saknas hade i själva verket lämnats in" och "Före hävningen av avtalet agerade kommunen så att man försvårade projektet på olika sätt".

Skåneplus skriver "Nu inleddes vad som av kritikerna beskrivs som "Plan B": att med byråkratiska medel motarbeta vinnaren" så att de inte kunde genomföra projektet.

Vår nye KSO överväger nu att driva ärendet vidare. Rekordet för meningslösa rättstvister innehas av den sk Almhaga affären där kommunen gav upp först efter 9 år och 5 eller 6 domar. Denna affär slår kanske rekordet.

Mest allvarligt är att det tycks budgeteras för att driva flera andra 'korruptionsliknade' ärenden. Samtliga pågående fastighetsaffärer borde stoppas och utredas av extern, oberoende revision.

Kommer KSO att hantera detta som ett brådskande ordförandebeslut och ta ansvar för en eventuellt överklagan eller kommer KSO låta KS ta beslut om en överklagan?

Skall en/flera av pågående fastighetsaffärer processas oaktat Höllviken 19:330? Kan det finnas skäl att en/flera av pågående fastighetsaffärer utreds av extern, oberoende revision? Finns det någon nytta med att sälja fastigheter under marknadsvärdet? Hur uppfattar du den juridiska kompetensen på Förvaltningsrätten i Malmö? Vad uppgår samtliga kostnader för Höllviken 19:330 till idag?

12. Yttrande i mål nr 13877-24 - Laglighetsprövning enligt kommunallagen

AVSLAG. VOTERING. RESERVATION

PROTEST MOT DELEGERING.

Var är överklagandet? I det hänvisas till rättsfallet RÅ 85 2:9 som säger att arbetskostnad inte får tas ut för framtagande av allmänna handlingar vilket även JO konstaterat. Regeringsrättens avgörande RÅ 85 2:9 används av de överklagande, se nästa sida.





# Protokollsnot

## Vad är rätt och vad är fel i artikeln i Skåne Plus?

Kommunstyrelse December 2025

Den 24 september 2024 utfärdade Vellinge kommun en faktura till en medborgare. Totalsumman: 2012,00 kronor. Syftet var en "Beställning av mail inklusive bilagor" för perioden 2020 till 2021, totalt 245 sidor. Den mest anmärkningsvärda posten på räkningen var "Avgift för 2 timmars framställning av stora mängder handlingar, per påbörjad halvtimme, 4×372 kr: 1488,00".

Detta var priset för den medborgerliga transparens som krävdes för att få tillgång till de dokument som skulle avslöja en sex år lång och exceptionellt komplicerad process kring en enda fastighet: Höllviken 19:330.

De 245 sidorna, tillsammans med en omfattande samling av senare avtal, protokoll och domstolsutslag, målar en bild av en affär som inleddes med en medveten lögn i en tjänsteskrivelse, fortsatte med vad som bara kan beskrivas som administrativt sabotage mot den vinnande budgivaren, och slutade med en fastighetsförsäljning till en lokal aktör – en affär så fördelaktig att Förvaltningsrätten i Malmö till slut tvingades ingripa och upphäva den som olaglig.

Detta är den djupgående, men nedkortade, granskningen av affären Höllviken 19:330, baserad på de handlingar som kommunen olagligt saltade med 1488 kronor för att lämna ut.





## Löggen som sänkte värdet med 10 miljoner

Historien börjar med en oansenlig markplätt, fastigheten Höllviken 19:330, belägen i det nya Kronodalsområdet invid ICA Toppen. Enligt den gällande detaljplanen, som vann laga kraft 2016, var området tydligt avsett för flerbostadshus i upp till fem våningar, med möjlighet till "centrumfunktioner" i bottenplan. Marknadsvärdet för en sådan byggrätt, avsedd för bostäder, var högt.

Men den 21 oktober 2019 författades en tjänsteskrivelse av projektledaren Martina Ljung som skulle ändra allt. Skrivelsen föreslog att kommunen skulle utlysa en markanvisningstävling för fastigheten, men med en avgörande begränsning: den skulle enbart gälla centrumverksamhet, inte bostäder.

Motiveringen, som kom att bli central för hela affären, var följande nyckelmening:

"I detaljplanens illustration redovisas området som bostäder, dock finns det inte möjlighet till detta eftersom det finns en närliggande angöringsplats för varutransport som ger upphov till buller."

Den "närliggande angöringsplatsen" var varuintaget till ICA Toppen. Problemet med påståendet är att det, enligt kommunens egna underlag, var osant. Den bullerutredning som hade tagits fram specifikt för detaljplanearbetet hade redan analyserat detta och kommit fram till en helt annan slutsats. Utredningen noterade visserligen buller från Kungstorpsvägen, men fastslog att detta var hanterbart:

"de planerade bostadshusen består av genomgående flerrumslägenheter. Detta möjliggör att alla lägenheterna i bostadshusen har möjlighet för en ljuddämpad sida in mot gården."

Bullret utgjorde alltså inget hinder för bostäder. Genom att i en tjänsteskrivelse felaktigt påstå att bostäder var omöjliga, och därmed strypa den mest lönsamma användningen av marken, sänktes fastighetens marknadsvärde artificiellt. I en sammanfattning av händelseförloppet uppskattas denna värdeminskning till cirka 10 miljoner kronor.



Denna manöver hade en omedelbar effekt: den skräddarsydde i praktiken tävlingen för en specifik intressent. ICA Toppen, vars varuintag användes som förevändning för bullret, hade uttryckt önskemål om att få köpa marken för att expandera. Kommunstyrelsens ordförande hade dessutom en bakgrund som anställd på just detta ICA Toppen innan hon blev politiker.

Genom att eliminera konkurrensen från bostadsutvecklare var vägen nu banad för ICA-Toppengruppen att lägga ett lågt bud på en fastighet som nu bara var avsedd för "centrumverksamhet".

"Den Svarta Svanen" – När fel företag vann

Markanvisningstävlingen för Höllviken 19:330 utlystes i slutet av 2019. Tävlingen gällde, som Ljungs tjänsteskrivelse rekommenderat, enbart centrumverksamhet. När anbudstiden löpte ut i januari 2020 hade två bud inkommit.

Anbud 1 (ICA-Toppengruppen): En grupp bestående av Höllviken Livs AB, AT Nordic Property Group och ErliD CM (som senare bildade bolaget AT Easy AB). De erbjöd 1 000 000 kronor för marken.

Anbud 2 ("Den Svarta Svanen"): Ett lokalt företag vid namn Lillnavet AB (som senare bildade bolaget Kronodal Fast AB). De erbjöd 4 000 000 kronor för marken.

En "svart svan", som en av kritikerna kallade det, hade dykt upp och bjudit över ICA-Toppengruppen med 300 procent.

Kommunens interna jury, bestående av bland andra Martina Ljung och stadsarkitekten, genomförde en utvärdering baserad på pris, gestaltning och hållbarhet. Resultatet, som framgår av "Utvärderingsresultat jurybedömning", var en utklassning.

Tabell 1: Markanvisningstävlingen (2020) – Bud och betyg

Anbudsgivare	Bud (SEK)	Betyg Gestaltning	Betyg Hållbarhet	Genomsnittligt Betyg
Lillnavet AB (Vinnare)	4 000 000 kr	4,4	4,0	4,2





Höllviken Livs AB/AT Nordic (Förlorare) 1 000 000 kr 2,5 3,0 2,8

Källa: Utvärderingsresultat jurybedömning, Vellinge kommun.

Lillnavet AB vann på samtliga punkter. Deras förslag bedömdes ha högre kvalitet, bättre hållbarhetsprofil och erbjöd kommunen fyra gånger mer pengar. Juryn motiverade valet: "Förslaget ger ett nytt liv åt gaturummet vid Kungstorpssvägen. Byggandens naturliga materialval i kombination med integrerad grönska bryter av och aviserar platsen på ett berikande sätt".

Kommunen hade inget annat val än att utse Lillnavet till vinnare. I juni 2020 godkände kommunfullmäktige markanvisningsavtalet, och den 10 maj 2021 undertecknades det slutgiltiga fastighetsöverlåtelseavtalet med vinnarens nya projektbolag, Kronodal Fast AB.

För kommunledningen var detta, enligt den bild som målas upp i dokumenten, inte det önskade resultatet. Nu inleddes vad som av kritikerna beskrivs som "Plan B": att med byråkratiska medel motarbeta vinnaren till den grad att deras projekt skulle bli ogenomförbart.

#### Sabotaget – Parkeringsfällan och bygglovs-bluffen

Kärnan i sabotaget var en teknisk detalj som förvandlades till ett oöverstigligt byråkratiskt hinder: parkering.

#### Parkeringskravet och den utlovade lösningen

Den markanvisade tomten var cirka 650 kvadratmeter stor. Enligt kommunens p-norm krävdes uppskattningsvis 65 parkeringsplatser för den planerade kontorsbyggnaden. Det var en fysisk omöjlighet att rymma både en byggnad och 65 p-platser på den lilla ytan. För att uppnå normen inom fastigheten hade det, enligt en uppskattning, krävts ett garage i fyra våningar under huset, vilket beskrevs som "helt orimligt".

Lösningen fanns dock inbyggd i tävlingsunderlaget från början. Tävlingsinbjudan och detaljplanen angav tydligt att lösningen fanns på angränsande kommunal mark, via ett så kallat "planterbart bjälklag" – i praktiken ett parkeringsdäck.



Detta bekräftades i de tidiga avtalen. I en tjänsteskrivelse från Martina Ljung (2021-02-24) beskrevs den överenskomna lösningen: Kronodal skulle bygga ett eget underjordiskt garage för att täcka "en del" av behovet, och resten skulle lösas genom ett "servitutsavtal" för den intelligande kommunala fastigheten samt ett "kommande parkeringsköp i närområdet".

Fällan gillras – Det "kryptiska" avtalet

När det slutgiltiga fastighetsöverlåtelseavtalet skrevs under den 10 maj 2021 hade dock något hänt. De tydliga skrivningarna om "parkeringsköp" och "servitutsavtal" på kommunal mark var borta. Istället hade de ersatts av en, enligt kritikerna, "något kryptisk" formulering i punkt 3.5.1.

Där stod nu att parkeringsfrågan skulle lösas "inom ramen för den kommande bygglovshandläggningen".

Detta var en subtil men avgörande förändring. Martina Ljung, som representant för kommunens exploateringsenhet (den civilrättsliga avtalsparten), undvek att lösa parkeringsfrågan i avtalet. Hon "bollade" istället över det olösta problemet till sina kollegor på Miljö- och byggnadsnämnden (myndighetsenheten).

Enligt företrädarna för Kronodal var detta en medveten strategi. De uppgav att Martina Ljung under förhandlingarna varit "ovillig att diskutera parkering på kommunens mark", trots att det var den enda möjliga lösningen.

Fällan slår igen – "Moment 22"

Den 4 november 2021 lämnade Kronodal Fast AB in sin bygglovsansökan. Den 18 november skickade Miljö- och byggnadsnämnden, i ett föreläggande undertecknat av tre bygglovshandläggare, Lena J Carlsson, Joachim Sollén och Anders Stenkvis, krav på kompletteringar.

Fällan slog nu igen. Föreläggandet krävde att Kronodal skulle: "Redovisa samtliga avtal där



ni har tillåtelse för detta [parkeringsplatser på annan fastighet] samt andra avtal där ni nyttjar annan fastighet.”

Kronodal beordrades alltså av kommunens myndighetssida att presentera de avtal som kommunens exploateringssida vägrade att ge dem. Ett perfekt Moment 22 var skapat.

**Bygglovs-bluffen – Påståendet om 5 våningar**

Samma dag, den 18 november 2021, skickade samma tre handläggare även ett ”Granskningsyttrande”. För att ytterligare sätta press på Kronodal lanserades nu ett nytt argument: bygglovsansökan stred mot detaljplanen.

**Anklagelsen:** Yttrandet hävdade att byggnaden hade 5 våningar, vilket bröt mot detaljplanens maxgräns på 4 våningar.

**Granskningen:** En analys av Kronodals egna ritningar (”Principsektion”) visar 4 våningar plus en indragen ”vindsvåning”. Enligt Boverkets definition (som citeras i kritikernas granskning), räknas en vind inte som en våning om ”byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälkslagets översida.”

**Beviset:** Kronodals ritning visar att den totala byggnadshöjden (13,5 meter) bara skiljer ”någon decimeter” från vindsbjälklaget. Byggnaden hade alltså, per Boverkets definition, 4 våningar och var därmed planenlig.

För att ge tyngd åt sitt påstående hänvisade kommunens handläggare i yttrandet till en dom från Mark- och miljööverdomstolen (MÖD P 7746-19). Men en granskning av denna dom visar att den gällde ett helt annat fall: en byggnad med ”lodräta fönsterpartier med utanpåliggande längsgående balkonger”. Kronodals förslag hade inga sådana konstruktioner. Hänvisningen var, enligt kritikerna, medvetet vilseledande.

**Avhysningen och den nya affären**

Kronodal Fast AB hade nu fyra veckor på sig, till den 16 december 2021, att svara på det omöjliga föreläggandet. De bad om anstånd för att byta arkitekt (som kommunen





anmärkningsvärt nog hade anlitat för ett uppdrag i samma projekt), men fick inget svar.

Dagen efter att tidsfristen löpt ut, den 17 december 2021, agerade kommunen med extrem snabbhet.

07:31: Miljö- och byggnadsnämnden (via koordinator Charlotte Herslow Vilén) skickar ett e-postmeddelande med ett delegationsbeslut: bygglovsansökan avvisas formellt på grund av ofullständig ansökan.

10:55: Bara några timmar senare skickar Martina Ljung ett e-postmeddelande till Kronodal. Hon bifogar en skrivelse som meddelar att fastighetsöverlåtelseavtalet nu har "fallit i sin helhet", eftersom villkoret i punkt 9.1 (i) – att inge en komplett bygglovsansökan – inte hade uppfyllts.

Denna uppsägningsskrivelse var, anmärkningsvärt nog, varken diarieförd eller undertecknad av någon ansvarig person.

Kronodal Fast AB var nu avhysta från projektet. De hade förlorat nedlagda projekteringskostnader och sin erlagda handpenning på 400 000 kronor. Deras advokat ifrågasatte uppsägningen, men av rädsla för att förstöra framtida relationer med kommunen valde man att inte driva en tvist, utan bad endast om att få tillbaka handpenningen. Kommunens advokat vägrade.

Vägen var nu fri för kommunen att återgå till "Plan A": att sälja till ICA-Toppengruppen.

Åter till "Plan A": Affären med AT Easy AB

Kommunen inledde omgående nya förhandlingar med tävlingens förlorare, ICA-Toppengruppen, som nu verkade genom bolaget AT Easy AB. Man förhandlade fram ett nytt pris: 2,5 miljoner kronor. Detta var 1,5 miljoner mindre än Kronodals vinnande bud, men 1,5 miljoner mer än ICA-Toppengruppens ursprungliga bud.

Det mest avslöjande ligger i en jämförelse mellan de två fastighetsöverlåtelseavtalen. Det nya avtalet med AT Easy AB (godkänt 2024) visar hur alla de hinder som Kronodal stött på nu var borttrollade.



Garaget: Kravet på ett dyrt underjordiskt garage, som funnits med i Kronodals avtal, var nu borta.

Parkeringsnormen: Avtalstexten (pkt 3.5.1 och 3.5.2) var helt omskriven. Nu konstaterades öppet att p-normen "inte kan uppnås" och att lösningen skulle ske genom "Parternas fortsatta gemensamma arbete".

Den "verkliga" lösningen: En ny trafikutredning (PM Terra Planning) och ett tillhörande parkeringsavtal avslöjade den nya lösningen: AT Easy behövde inte bygga ett enda garage. De fick lösa hela sitt parkeringsbehov (35 platser) genom "samutnyttjande" av Toppengalleriens befintliga Östra parkering. Denna parkering ägs av MAJEJEB Bygg AB, ett bolag som, precis som AT Nordic, ingick i ICA-Toppengruppens konsortium. Detta var en lösning som endast ICA-Toppengruppen kunde erbjuda, vilket effektivt hade satt all verklig konkurrens ur spel från första början.

Domstolens beslut: "Otillåtet stöd"

För att politiskt rättfärdiga det nya, låga priset på 2,5 miljoner kronor – som låg långt under både Kronodals vinnande bud på 4 miljoner och en tidigare oberoende värdering på 5 miljoner – behövde kommunen ett nytt underlag.

Värderingstricket

Kommunen beställde en ny värdering från Svefa, daterad 8 mars 2024.

Svefa-värderingen (Mars 2024): Värderade marken till 2 165 000 kronor. Varför så lågt? Svaret fanns i värderingens "Särskilda förutsättningar": "Parkering förutsätts lösas på mark inom intilliggande fastighet". Värderingen baserades alltså på den extremt fördelaktiga och unika parkeringslösning som kommunen endast hade erbjudit ICA-Toppengruppen.

Forum-värderingen (Nov 2022): En tidigare värdering från Forum Fastighetsekonomi, som beställts under förhandlingarna med AT Easy, hade värderat marken till 5 000 000 kronor. Denna värdering utgick från en normal exploatering där p-normen skulle uppfyllas, troligen med ett dyrt garage.

Kommunen hade alltså först gett ICA-Toppengruppen en unik ekonomisk fördel (att slippa bygga garage), och sedan beställt en värdering baserad på denna fördel. Denna manöver



skapade en artificiellt låg värdering (2,16 Mkr) som sedan användes politiskt för att få försäljningen på 2,5 Mkr att framstå som en bra affär.

Det nya budet och den politiska striden

Inför kommunstyrelsens möte i maj 2024, då affären med AT Easy skulle klubbas, hände något oväntat. Den 24 maj 2024 inkom ett nytt, bindande anbud från det avhysta bolaget, Kronodal Fast AB. De erbjöd nu 3,2 miljoner kronor för fastigheten, och förband sig att följa samma villkor som AT Easy.

Detta nya, högre bud skapade politiskt kaos.

28 maj 2024: Vid kommunstyrelsens sammanträde gick hela oppositionen (S, L, MP, C, SD och en politisk vilde) samman och röstade för att återremittera ärendet, med hänvisning till informationsbrist och det nya budet.

20 augusti 2024: Ärendet togs upp på nytt. Den styrande Moderatledda majoriteten hade nu bestämt sig. I ett internt PM klargjordes att Kronodals bud på 3,2 Mkr "bedöms inte påverka försäljningen". Majoriteten (8-5) röstade ner oppositionens försök att stoppa affären och godkände försäljningen till AT Easy för 2,5 miljoner kronor – trots ett befintligt, bindande bud som låg 700 000 kronor högre.

Domen: 3,2 miljoner var marknadsvärdet

Tre medborgare överklagade kommunstyrelsens beslut till Förvaltningsrätten i Malmö.

Den 11 november 2025 (i en dom daterad 2025-11-11 i materialet) kom det slutgiltiga avgörandet i mål nr 10222-24: Förvaltningsrätten upphävde kommunstyrelsens beslut.

Domstolens motivering var skarp och entydig. Den avfärdade de motstridiga värderingarna (5 Mkr vs 2,16 Mkr) som osäkra. Istället fastslog rätten vad som utgör ett verkligt marknadsvärde:

"Ett lämnat anbud är således den främsta indikatorn på marknadsvärdet. Detta förutsätter dock att budet är bindande och trovärdigt."





Domstolen ansåg att kommunen inte hade lyckats visa att Kronodals bud på 3,2 miljoner kronor var oseriöst. Tvärtom var det ett bindande anbud. Därmed var marknadsvärdet 3,2 miljoner kronor.

Domstolens slutsats blev därför:

”Av detta följer att Vellinge kommun genom sitt beslut har sålt fastigheten till ett pris som väsentligen understiger marknadsvärdet. Därigenom har kommunen lämnat köparbolaget ett individuellt inriktat stöd...”

Detta agerande, fastslog rätten, strider mot 2 kap. 8 § kommunallagen. Affären var olaglig.

Tabell 2: Värderingskonflikten – Vad var marken värd?

Aktör/Händelse Belopp (SEK) Kontext / Förutsättning

Enligt detaljplanen 10 000 000 kr Uppskattad värdeminskning p.g.a. ”bullerlögnen”.

ICA-Toppengruppens bud 1 000 000 kr Ursprungligt bud i tävlingen (2020).

Kronodals vinnande bud 4 000 000 kr Vinnande bud i tävlingen (2020).

Forum Värdering 5 000 000 kr Värdering (Nov 2022) baserad på normal exploatering (inkl. garage).

Svefa Värdering 2 165 000 kr Värdering (Mars 2024) beställd av kommunen. Förutsatte den billiga p-lösningen.

AT Easy AB (ICA-Toppengruppen) Pris 2 500 000 kr Pris godkänt av KS (Aug 2024).

Kronodals Nya Bud 3 200 000 kr Nytt bindande bud (Maj 2024), ignorerat av KS.

Domstolens Slutsats 3 200 000 kr Fastslogs vara det sanna ”marknadsvärdet”.

Priset för transparens

De 2012 kronor som medborgaren fakturerades var en dyr, men i slutändan nödvändig, investering i medborgerlig granskning. De handlingar som erhöles lade grunden för den process som ledde till Förvaltningsrättens historiska dom.

Granskningen av primärdokumentet visar en händelsekedja som sträcker sig långt bortom ett enkelt misstag. Från den första tjänsteskrivelsen om buller som sänkte markvärdet, till



det administrativa sabotaget mot den vinnande budgivaren genom ett Moment 22, och den slutgiltiga affären där kommunen aktivt ignorerade ett högre bud för att sälja till en föredragen lokal aktör.

Domstolen bekräftade vad kritikerna hävdade: kommunen sålde marken till ett pris som väsentligen understeg marknadsvärdet, vilket utgjorde ett otillåtet individuellt stöd. Skillnaden på 700 000 kronor mellan det ignorerade budet och det klubbade priset var, enligt lagen, skattebetalarnas pengar som gavs bort i strid med kommunallagen.

Som Skåne Plus tidigare rapporterat, pekar kritiker på att affären Höllviken 19:330 inte är en isolerad händelse, utan snarare en del av ett "återkommande mönster" i Vellinge kommuns fastighetsaffärer. Denna gång fastslog dock domstolen att gränsen för vad som är lagligt hade passerats.

### Frågan är vad som är rätt och fel i artikeln ovan. Någon ljuger-vem?

Jag anser att inlagan som redovisats som beslutsunderlag innehåller felaktigheter som syftar till att missleda domstol och kommunstyrelse.

Jag reserverar mig beslutet och yrkar avslag

Henrik Thorsell (L)



Följande handlingar har undertecknats den 2 december 2025



Protokoll kommunstyrelsen 2025-12-02 §  
215.pdf  
(5192773 byte)  
SHA-512: e59d0a8c56f4cb9bc0add1b41c463e2ff91d3  
1ee7a20ceee42493d5e74e30a5c999df81928c0ad6e406  
9780ab7a18335eb35d9d35c73d69ce92877c6db6783dc

## Underskrifter

2025-12-02 18:31:41 (CET)



**Gustav Schyllert, Ordförande**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-02 18:31:21 (CET)



**Eva Margaretha Olsson, Justerare**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-12-02 18:38:23 (CET)



**Lena Ek, Sekreterare**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Protokollsignering

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

613c292543bbe219faa3a22baa6c0983dfb6df2f3cdc9ab06df9a2672d3d375ed75eb2a99890e4e08b42c89107907a4824e8f22918eff7dd6d6a3329335405a



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.