

## Konsten att kapa en stiftelse

En version av detta brev översänt till länsöverdirektör G. Enander.

## Norrvikens trädgårdar var på väg att räddas

I början av 2000-talet höll det på att ordna sig för denna unika och populära anläggning, Båstads största turistmagnet genom tiderna. Trädgårdarna hade varit bristfälligt underhållna under årtionden av först NCC och sedan det Peabanknutna NTAB (Norrvikens Trädgårdar AB). Arrendekontraktet var uppsagt och trädgårdarna började leva upp igen och dra publik. En utvecklingsplan hade gjorts upp av landets mest kände trädgårdsarkitekt Ulf Nordfjell och antagits av kommunen, som även skulle utnyttja sin förköpsrätt för att lösa in den halva av trädgårdarna, som så olyckligt avstyckats i samband med stiftelsebildningen 1972. Därmed kunde Norrviken få status som kulturresevat enligt riksantikvariern.

## Nya räddare!

Men PEAB-bröderna Paulsson ville annorlunda. Redan för 30 år sedan gjorde man sina första försök att exploatera Norrviken. Stegvis har man under årens lopp i takt med PEAB:s utveckling förstärkt greppet över ortens näringsliv och politiker. Mats Paulsson och medarbetare har tagit över NTAB och löst ut NCC som ägare av den avstyckade nedre platan för ett par miljoner. Man har dessutom köpt upp alla markområden ovanför Norrviken och har stora planer på att bygga en ny tätort i attraktivt och naturskönt läge på åsens sluttningar mot havet. Här finns stora ekonomiska intressen att bevaka för PEAB.

Utveckling av Norrviken som kulturresevat skulle hindra och kullkasta PEAB:s exploateringsplaner. Dessutom finns ett krux: **alla riksintressen!**

Bröderna Paulsson med familj har förbindelser och vet att utnyttja dem. Som kommunens dominerande företagare och storägare har de den informella men reella makten i kommunen. De har ett nätverk av personkontakter, är delägare i ett flertal andra företag, hyr ut lokaler i företagsbyn till ett femtiotal småföretagare. De är du och bror med alla politiker, som också har märkligt lätt att få styrelseplatser i Paulssonbolagen. Nuvarande ledande kommunalråd Anette Åkesson (m) är tjänstledig från sin tjänst i PEAB. Kommunen tillsätter stiftelsestyrelsens ledamöter och bröderna har lätt kunnat infiltrera stiftelsen med trogna medarbetare. PEAB-ägarna sticker inte heller under stol med sina goda förbindelser med länsstyrelse och andra myndigheter.

I januari 2004 slår man till. Nu hoppar man in i form av NTAB som "räddare" av Norrviken vid ett planeringsmöte med ledande politiker och landshövdingen! Se bilaga 1.

*Villkoren var:*

*Arrendekontrakt på 49 år av trädgårdarna.*

*Detaljplan uppgjord enligt önskemål med vissa villkor.*

*Exploateringsavtal.*

*Kommunen avsade sig förköpsrätt.*

## *Inget kulturresevat*

Löftet om hur Norrviken skulle räddas var något oklart formulerat. Man talade om en summa på ca 50 miljoner. Därmed skulle man bygga om huvudbyggnaden – sannolikt till reception för den hotellbyggnad man avsåg att bygga inne i trädgårdarna. Kommunen utlovades simhall och hyreshus med billiga bostäder.

*Landshövding Holgersson lovade välvillig och snabb behandling* av länsstyrelsen!!! Han var helt obekymrad om stadgarnas innehåll och vad exploateringen skulle medföra för trädgårdarna som en unik kulturanläggning. Efter pensioneringen blev han utsedd till styrelsemedlem i stiftelsen.

Mats Paulsson, Vd för PEAB, understöddes vid planeringsmötet av Kjell Åkesson, dåvarande VD för Lindab och styrelsemedlem i PEAB. Hans företag hade PEAB som största kund. Något år senare väljs Lindabs personaldirektör Anders Persson till ordförande i stiftelsestyrelsen. Anders Persson avgick från sin tjänst i Lindab med ett frikostigt avgångsvederlag, som gjort honom ekonomiskt oberoende och har sedan kunnat ägna sin kraft åt att driva stiftelsestyrelsen i viss riktning.

Tage Andersen, som drev trädgårdarna under 4 år (veterligen inte med förlust!) ville fortsätta men blev uppsagd 2007.

Detaljplanen, bekostad av NTAB (en tid kallat NEAB) och utformad av dåvarande planchefen Per Iwansson (nu konsultanställd av NTAB) presenterades våren 2008 som förslag. Detta fick i första omgången nedgörande kritik av länsstyrelsens experter, som bl a ville ha kompletterande undersökningar. I stort sett alla intressenter, sakägare och oberoende experter framförde tung och saklig kritik mot planen, men alla synpunkter avfärdades av kommunen.

Planen avsåg en omfattande byggnation bl a på den nedre platån. Undersökningen av växtlighet och fauna gjordes vid fel årstid i november 2007 och omfattade i stort sett endast träd och lavar! Miljökonsekvensbedömningen var en typisk partsinlaga, som dessutom innehöll direkt falska uppgifter. Fakta om förutsättningar som kulturresevat undanhölls. Man påstod att man undersökt påverkan av den större vattensalamanderns förekomst och överlevnadsbetingelser men den undersökning man presenterade gällde inte nedre platån, som skulle bebyggas!

Ekologen Jan Pröjts som skrev utlåtandet erkände i tv-intervju att han inte undersökt området som skulle bebyggas! Uppgifterna om kulturmiljöpåverkan var felaktiga eller saknades. Flera andra kompletteringar, som länsstyrelsens naturvårdare begärt fanns inte heller med när detaljplanen på något sätt gled igenom länsstyrelsens granskning utan överprövning i oktober 2008. Prioritering av näringsliv före miljö?

En väl motiverad reservation till beslutet att inte överpröva gavs av Andrea Nowag, som bl.a. påpekade att riksintressen inte beaktades! Kort tid därefter blev hon omplacerad!

Tungt vägande skäl att godkänna planen trots avsevärd påverkan av den känsliga miljön var ett exploateringsavtal, med luddig formulering där NTAB lovar att återinvestera de "mervärden" som framtida exploateringar inom området för den fördjupade översiktsplanen Norrviken-Kattvik medför "på ett sådant sätt att en fortsatt utveckling kan ske av Norrvikens Trädgårdar med dess verksamhet och fortlevnad avseende trädgårdarnas natur- och kulturvärden..."

Planen godkändes, överprövades inte och alla överklaganden avvisades.

*Den välvilliga behandling av ärendet som den tidigare landshövdingen utlovat fungerade!*

### **Arrendet sägs upp – löftet om stöd till trädgårdarna bryts**

Ett halvår efter detaljplanens godkännande säger NTAB upp arrendeavtalet med stiftelsen! Man återopade en klausul om att löftet om att godkännande av detaljplan för ett annat område vid kusten inte hade infriats och stoppats av länsstyrelsen.

*Ett bärande motiv i ansökan om detaljplan för exploatering var att ekonomiskt stöd till driften av trädgårdarna skulle säkras. När arrendet sägs upp drar man undan mattan för stiftelsen och dess ekonomi.*

### **Den större vattensalamandern**

2009 dokumenteras den större vattensalamanderns förekomst i vattensamlingar på nedre platån till artdatabanken. Salamandern hade iakttagits av flera personer och dokumenterades med GPS-kamera med exakt positionering av erfaren naturfotograf.

### **Norrvikens kust**

Projektet Norrvikens kust lanseras våren 2011 med 9 femvåningshus. Lyxlägenheterna börjar säljas innan ens bygglov sökts ([www.norrvikenskust.se](http://www.norrvikenskust.se)). Byggplatsen ligger i anslutning till salamanderlokaliseringen, som i allra högsta grad påverkas av bebyggelsen.

### **Dräneringsarbete**

Omfattande dränerings- och planeringsarbeten påbörjas juni 2011 utan tillstånd varvid salamanderns våtmarker dräneras.

### **Föreläggande**

Augusti 2011 förelägger länsstyrelsen exploatören att omedelbart upphöra med dräneringsåtgärder samt att inom 2 veckor lägga igen diken. Därtill skulle man redogöra för åtgärderna och dess påverkan på den större vattensalamandern och göra en aktuell inventering av artens förekomst inom planområdet. Beslutet skulle gälla jämlikt 26 kap 26§ miljöbalken även om det överklagades.

Länsstyrelsens direktiv följdes inte. Då medger länsstyrelsen välvilligt uppskov! Inga återställande åtgärder utfördes under ett halvt år efter föreläggandet!

2011-10-28 företeddes utredningar av markavvattning (Bertil Svensson, Jordbruksverket och större vattensalamander Calluna AB). Utredningen av markavvattningen var närmast ett skämt, med lokalisering av påstådd tidigare täckdikning med slagruta och ogrundade slutsatser om tidigare dikning och användning som jordbruksmark. Påståendet att man endast fördjupat tidigare dike till 1,2 m kunde direkt vederläggas genom uppmätning av diket till 2,5 m djup samt fotobevis för utseendet före dräneringen. Salamanderutredningen var i huvudsak en simuleringsmodell, vars slutsatser inte ens överensstämde med de presenterade modellerna. Någon aktuell salamanderinventering görs inte.

Efter många förvecklingar med pikanta detaljer som trakasserier av länsstyrelsens tjänstemän under tjänsteutövning, tillkallande av polis för att stoppa ödeläggelsen, felaktigt och ofullständigt återfyllande av diken och sönderslagning av dagvattenbrunn blev området hjälpligt återställt – ett halvår försenat! Dock har vattennivån i salamanderns vattensamlingar ännu i juli 2012 inte nått tidigare nivåer och står då två-tre decimeter lägre än önskvärt.

**Den 26 augusti 2012 fotodokumenteras att den damm där salamandern tidigare dokumenterats är helt torrlagd.**

*Länsstyrelsen vidtar inte några rättsliga åtgärder mot exploatören!*

Märkligt nog har länsstyrelsen delvis upphävt förbudet om exploatering (Dnr 515-1829-11) trots och tvärs emot salamanderexperternas bedömningar. Tre av byggnaderna får byggas! Därmed försvåras eller omöjliggöres räddning av Norrvikens trädgårdar som kulturresevat. Denna del av trädgårdarna på nedre platån skulle mycket väl ha lämpat sig för en restaurering i Abelins anda som eko-trädgård, vilket hade varit till gagn för räddningen även av salamanderns revir. Dräneringsåtgärder vid byggandet skulle ytterligare försämra vattennivå och vattenkvalitet inom habitatet.

*Återigen samma påtagligt välvilliga inställning från länsstyrelsen till Norrvikens exploatörer!*

Överklagandet lämnades utan beaktande (515-7157-12).

### **Stiftelsen kapas!**

I mars 2012 beslutar stiftelsens styrelse att sälja trädgårdarna, stiftelsens hela och enda egendom till Erik Paulssons Lilla Båstad AB utan att permutation sökts och till grovt underpris! Beslutet strider klart mot stiftelsestadgan och stiftelselagen.

Projektet Lilla Båstad presenterades i mars 2011 med presskonferens där Erik Paulsson stolt framlade planerna med en företagsby, 1 km lång på 40000 kvadratmeter och ett hotell med 150 rum, det senare i slutningen ovanför och strax intill huvudbyggnaden. Byn skulle sträcka sig in till trädgårdarnas mittaxel. Det man kallar stilträdgårdarna skulle bli byns och hotellets gröna lunga (se [www.lillabastad.se](http://www.lillabastad.se)).

Planeringen för exploatering och försäljning hade pågått under något år före presentationen. Stiftelsestyrelsen hade låtit värdera fastigheten (jan 2010) och gjort en förfrågan till Länsstyrelsens förvaltningsjuridiska avdelning, besvarad av Anna-Britt D. Adell i mars 2010. Styrelsen får därvid klart besked om att mark som berör själva trädgårdsanläggningarna inte kan avyttras och Adell betonar styrelsens ansvar för förvaltningen av stiftelsens tillgångar och främjandet av stiftelsens ändamål. Vikten av att en eventuell markförsäljning sker enligt marknadsmässiga grunder på den öppna marknaden och med beaktande av stiftelsens ändamål framhålls. Försäljning för annat ändamål kräver permutation.

Klart i strid mot dessa direktiv säljs stiftelsens egendom till Lilla Båstad AB/Erik Paulsson för 7,8 miljoner. Härifrån skall avräknas den summa, som stiftelsen erhållit i form av bidrag (förtäckt lån eller förköpspeng?) under planeringstiden i samförstånd om försäljning till Erik Paulsson. Bidragen har givits med villkor om köp och som något slags förköpsbetalning. Styrelsen hade överhuvudtaget inte befogenhet att utlova någon riktad försäljning till viss köpare eftersom försäljning skulle ske på marknadsmässiga grunder på öppen marknad! Bidrag är inte bidrag om de givits med villkor om återbetalning! I motsats till lån är man normalt inte skyldig att återbetala bidrag och att dessa skulle dras av på försäljningssumman

kan absolut inte hävdas vid en försäljning!

Fastighetens reala marknadsvärde vid tillåten exploatering kan ligga tiodubbelt högre än försäljningssumman! Misstanke om trolöshet mot huvudman är befogad.

Stiftelsens ordförande kunde göra utspelet med försäljning utan större risk. Han hade Erik Paulsson och dennes skickliga advokater i ryggen om någon skulle våga göra polisanmälan.

Det blev i stället länsstyrelsen som tillsynsmyndighet som tycks ha blivit ställd mot väggen. När länsjurist Anna-Britt Adell åkte till Båstad för att tala styrelsen tillrätta blev hon väl preparerad med argument om den dåliga ekonomin, konkurshot, hur fint det skulle bli med exploateringen och att det inte fanns några andra lösningar. Erik Paulsson hjälpte till. Det skulle bli väldigt jobbigt och otrevligt för henne och länsstyrelsen om hon gjorde sak av den olagliga försäljningen.

### **Länsstyrelsens jurist agerar försvarsadvokat!**

A.-B. Adell fann till slut en genial lösning genom en juridisk-sofistisk språkfint för att relativisera det olagliga i försäljningen. Hon hade 2 år tidigare skrivit i svar till styrelsen att stiftelsens fastighet inte kunde säljas. Alltså gick den inte att sälja och köpehandlingens giltighet kunde inte hävdas. Egendomen hade således inte sålts. Ett ”rättsligt fel” \* hade skett, men Adell tolkar inte detta som ett brott (frågan om brott blir hypotetisk!, bilaga 2), trots att det rättsliga felet hade gjorts medvetet av både säljare och köpare och i ett klart syfte att gynna en viss part!

Det är ytterst tveksamt om termen ”rättsligt fel” är tillämpligt vid denna märkliga transaktion. Båda parter är väl medvetna om att permutation krävdes för försäljningen och man hade tydligen begärt förhandsbesked om permutation från Kammarkollegiet, vilket detta ej ville avge innan ansökan lämnats in. Man hade haft god tid på sig att ansöka om permutation före försäljningen, men gör ändå inte detta! Varför?

Försäljningen annonserades vid pressrelease 2012-02-21. Om något köpeavtal verkligen upprättats och undertecknats är oklart. Det framgår bl. a. att man inte avsåg att söka permutation! Alla var nöjda och glada för beslutet förutom styrelsens jurist, som reserverade sig. Kommunalrådet Anette Åkesson var också nöjd med upplägget.

Var hela försäljningen en bluff? Kanske för att framtvunga myndigheternas godkännande i efterhand!

Eftersom endast ett ”rättsligt fel” och inget brott hade begåtts slapp Adell att åtala styrelsen, vilket hon annars varit skyldig att göra. Sedan spelade hon över bollen till Kammarkollegiet. Om denna myndighet godkände permutation hade länsstyrelsen inget att invända. Kanske trodde hon att Kk skulle vägra permutation av ändamålsstadgan och därmed stjälpas exploateringen.

A.-B. Adell har från flera håll fått upplysningar och påpekanden om att styrelsen inte drev stiftelsen efter dess stadga. Styrelsens enda trädgårdssakkunniga ledamot, Gudrun Edh, lämnade styrelsen i juni 2011 i protest mot detta och angav utförligt motivet i en i skrivelse till tillsynsmyndigheten. Adell har negligerat alla sådana upplysningar och har tydligen ansett sin uppgift enbart som konsultativ. En närmare granskning av hur stiftelsen sköttes hade varit kontroversiell och tidsödande och det hade länsstyrelsen inte resurser att befatta sig med. Någon egentlig kritik av styrelsens agerande har Adell inte framfört och hon har blint förlitat

sig på styrelsens uppgifter.

**Tillsynsmyndigheten har inte krävt ny värdering efter erhållen permutation,** vilken helt har förändrat fastighetens saluvärde på en öppen marknad. De befintliga förutsättningarna har ändrats. Kravet på försäljning till marknadspris på öppen marknad har inte heller vidhållits. Möjligheten att sälja en mindre del och inte hela fastigheten har inte tagits upp. Även konkurs med möjlighet till rekonstruktion hade förmodligen varit ett bättre alternativ för att bevara stiftelsens egendom och ändamål.

*Tillsynsmyndigheten har i stället valt att välvilligt stödja ett privat vinstintresse enligt styrelsens önskemål.*

### **Kammarkollegiet fick bollen**

Ansökan om permutation gjordes i efterhand med begäran om snabb handläggning, då övertagandet av trädgårdarna var planerat till strax efter sommarsäsongen och styrelsen ansåg ärendet brådskande.

Eftersom handläggningen skulle ske brådstörtat blev handläggningen därefter! Några uppgifter från tillsynsmyndigheten om att allt inte stod rätt till med köpet och dess motiv hade Kammarkollegiet inte fått. Alltså litade man helt på uppgifterna från styrelsen i ansökningshandlingarna och beviljade snabbt och lätt permutationen i stort sett enligt styrelsens önskemål utan närmare diskussion. Någon egen bedömning eller utredning ansåg sig inte Kammarkollegiet behöva eller kunna göra. Uppgifter från utomstående källor beträffande misstanke om trolöshet mot huvudman negligerades trots att man visste att ärendet anmälts till ekobrottsmyndighet och något övervägande om att vänta med beslutet i avvaktan på sådan utredning gjordes inte. F. ö. avgick den ansvarige chefen för beslutet med pension en vecka efter det beslutet tagits.

Stiftelsen har inte alls dragits med 1,5 miljoners underskott under en lång följd av år. Något överhängande konkurshot förelåg aldrig! Stiftelsens driftsunderskott under det senaste året uppgavs vara täckt av bidrag – visserligen från exploatören, men utan att återbetalning kunde hävdas! Övriga lån med Båstads kommun som borgenär var inte heller någon konkursanledning! Konkurs var det sista, som exploatören ville ha, eftersom fastigheten i så fall vid ev. försäljning hade kommit ut på en öppen marknad och det reella värdet avslöjats, vilket kunde ha medfört en obehaglig konkursutredning och kanske öppnat för rekonstruktion av stiftelsen.

### **Kuppen har lyckats!**

Stiftelsen har när försäljningen är helt genomförd ingen egendom att förvalta och den summa som återstår efter betalning av lånen och avdrag för ”bidrag” är närmast nålpenngar. Trädgårdarna behöver inte längre hållas öppna för allmänheten. Ändamålet i stadgarna har reducerats till meningslöshet och pengarna kan med kvarstående formulering användas till skötsel av exploatörernas trädgård, varefter stiftelsen saklöst kan avvecklas.

Permutationen har visserligen överklagats, men det är ytterst sällan någon som överklagar får rätt i sådana ärenden.

Men Erik Paulsson har med sitt bolag Lilla Båstad gjort en strålande affär och fått en fin hotellträdgård! Enbart det immateriella värdet av namnet Norrvikens Trädgårdar bör kunna värderas till köpesumman.

*Allt har skett i välvillig och god samverkan med myndigheterna! En samverkan som genomgående medfört att länsstyrelsens opartiskhet kan ifrågasättas. Relativiseringen av lagöverträdelser betyder att länsstyrelsens funktion som tillsynsmyndighet inte upprätthålls.*

Båstad dag som ovan

Per Fredlund

Ingas väg 15, 269 39 Båstad tel 0431-74339, e-post:  
per@fredlund.com

Bilaga 1.

Enighet om planen för Norrviken 2004-01-20

Bilaga 2.

Adell till Ingrid Björkman 2012-04-05

*Ang rättsligt fel:*

- Länsjurist Anna-Britt Adell skriver i ett svar på en förfrågan den 2012-04-05 följande: "Såvitt Länsstyrelsen kan bedöma föreligger i nuläget ett rättsligt fel som torde medföra att köpekontraktet inte kan hävdas. Frågan om något brott kan ha begåtts i och med att köpeavtal tecknats blir under sådana förhållanden hypotetisk".

I juridisk mening kan rättsligt fel föreligga om en vara är belastad med annans äganderätt, nyttjanderätt, panträtt eller liknande som strider mot avtalet. När det gäller en fastighet kan det vara att denna besväras av någon rättighet som köparen inte känt till eller bort känna till vid köpet.



**LÄNSSTYRELSEN**  
I SKÅNE LÄN

**MEDDELANDE**

2012-04-05

206-3587

Vår referens  
Förvaltningsavdelningen  
Förvaltningsjuridiska enheten

Ingrid Björkman  
Stiftsbyvägen 3  
269 35 Båstad

## Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar

Med anledning av dina frågor till Länsstyrelsen daterade den 29 februari 2012.

- En stiftelseägd fastighet kan säljas om det inte strider mot stiftelseförordnandet eller stiftelselagen. Vad gäller Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar menar Länsstyrelsen att det inte är möjligt att avyttra hela Elestorp 6:6 utan föregående ändring av stiftelsens föreskrifter.
- Såvitt Länsstyrelsen kan bedöma föreligger i nuläget ett rättsligt fel som torde medföra att köpekontraktet inte kan hävdas. Frågan om något brott kan ha begåtts i och med att köpeavtal tecknats blir under sådana förhållanden hypotetisk.
- Fastighetsvärderingen har genomförts av Newsec Advice AB, ett bolag med erfarenhet av fastighetsvärderingar i hela norra Europa, utifrån befintliga förutsättningar för fastigheten.
- En eventuell konkurs hanteras av domstol. Om en överskott skulle uppstå efter konkurs och likvidation ska tillgångarna användas till stiftelsens ändamål eller ett så näraliggande ändamål som möjligt. Är detta inte möjligt ska tillgångarna överlämnas till Allmänna arvsfonden.
- Såvitt Länsstyrelsen vet har det inte getts in någon konkursansökan avseende Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar.
- Om en styrelseledamot missköter sitt uppdrag kan denne entledigas av allmän domstol. Länsstyrelsen är behörig att begära sådant entledigande. Om en stiftelse står utan styrelse ska länsstyrelsen utse nya ledamöter. Det ankommer på den som hävdar misskötsel att visa detta.

Beträffande din och Per Fredlunds skrivelse till Länsstyrelsen den 3 april 2012 kan Länsstyrelsen informera att Stiftelsen Norrvikens Trädgårdar står under





**LÄNSSTYRELSEN**  
I SKÅNE LÄN

**MEDDELANDE**


2(2)

2012-04-05

206-3587-12

kontinuerlig tillsyn och granskning av Länsstyrelsen. Det aktuella ärendet kommer att följas upp nogsamt. Länsstyrelsen kommer att kontakta Norrvikens trädgårdssällskap för det fall Länsstyrelsen önskar få ytterligare information i frågan från föreningen.

  
Eva Johansson  
Länsassessor

  
Anna-Britt D. Adell  
Länsassessor