

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

Den 9 april 2021

HAMMARSKIÖLD

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

INNEHÅLLFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
1.1	Uppdragets omfattning och inriktning	3
1.2	Sammanfattande bedömning.....	3
1.3	Ansvarsfriskrivning	3
2	AVTAL MED SVEDALA KOMMUN M.FL. MED ANLEDNING AV SKÅNEPROJEKTET	4
3	RISKEN FÖR ATT SVENSK GALOPP ÅDRAR SIG ETT AVHJÄLPANDEANSVAR FÖR MARKFÖRORENINGAR PÅ FASTIGHETEN	6
4	RISKEN FÖR ATT SKÅNEPROJEKTET INTE SLUTFÖRS INOM TIO ÅR FRÅN TILLTRÄDESDAGEN.....	10
5	FINANSIERINGSFRÅGOR	11
6	SÄRSKILDA KOMMENTARER AVSEENDE BARA DOKUMENTEN	13
7	SAMMANTAGEN BEDÖMNING	14
8	BILAGOR.....	16
8.1	Bilaga A: Dokument för Hammarskiölds genomgång.....	16
8.2	Bilaga B: Sammanställning över de personer som samtal har genomförts med avseende Skåneprojektet.	21
8.3	Bilaga C: Ytterligare Dokument tillhandahållna av ”Bara Gruppen”.....	22

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

1 INLEDNING

1.1 Uppdragets omfattning och inriktning

Svensk Galopp ideell förening, org. nr 802001-1725, ("Föreningen") och Svensk Galopp AB, org. nr. 556087-5063, ("Bolaget") (gemensamt "Svensk Galopp") har gett Advokatfirman Hammarskiöld & Co ("Hammarskiöld") i uppdrag att genomföra en oberoende genomgång av tillhandahållet material avseende dels försäljningen av Täby Galopp, dels projektet avseende förvärv av del av fastigheten Svedala Värby 61:528 ("Fastigheten") och den efterföljande etableringen av en ny galoppbana i Skåne ("Skåneprojektet"). I uppdraget har ingått att bedöma hur Svensk Galopp bör gå tillväga avseende Skåneprojektet i dess nuvarande upplägg. Inom ramen för bedömningen har relevanta avtal, det potentiella miljöansvaret, fastställda tidsramar och finansieringen av Skåneprojektet särskilt beaktats. Syftet med utredningen är bl.a. att möjliggöra för Svensk Galopp att ta ställning till om förvärvet av en del av Fastigheten – som en del av Skåneprojektet – bör genomföras.

Hammarskiöld har vid utförandet av utredningen agerat oberoende av Svensk Galopp. Detta innebär bl.a. att Hammarskiöld självständigt har bedömt olika frågeställningar och ställningstaganden.

Det material som har lagts till grund för bedömningen är den dokumentation som Hammarskiöld har erhållit från Svensk Galopp. Materialet har förtecknats i [Bilaga A](#). Vidare har samtal genomförts med de personer som anges i [Bilaga B](#). Denna rapport omfattar material enligt Bilaga A som kommit oss tillhanda senast den 31 mars 2021 genom Svensk Galopp samt de samtal med personer enligt Bilaga B som genomförts till och med den 31 mars 2021. Tidsgränsen är satt i enlighet med ursprungliga uppdragsinstruktioner från Svensk Galopp mot bakgrund av att

slutlig rapport skall överlämnas till Svensk Galopp senast den 9 april 2021, kl. 12:00.

Den 6:e respektive 8:e april har ytterligare material inkommit från den s.k. Bara Gruppen. Detta material har förtecknats i [Bilaga C](#) ("Bara Dokumenten"). Bara Dokumenten är ett omfattande material och endast en mycket begränsad tid har funnits tillgänglig för genomgång. Mot den bakgrunden har, efter överenskommelse med företrädare för Svensk Galopp respektive Bara Gruppen, även Bara Materialet beaktats vid upprättandet av denna rapport. Bara Materialet kommenteras särskilt under avsnitt 6 nedan.

1.2 Sammanfattande bedömning

Under avsnitt 2–5 nedan följer en redogörelse för vår genomgång och våra slutsatser avseende avtalsfrågor, miljörisker och ansvarsfrågor samt finansieringsaspekter. Vår sammantagna bedömning är att vi avråder Svensk Galopp från att genomföra Skåneprojektet i dess nuvarande form. En samlad bedömning finns under avsnitt 7 nedan.

1.3 Ansvarsfriskrivning

Hammarskiöld har utgått ifrån att samtliga dokument och den information som har lämnats från Svensk Galopp i alla avseenden är korrekt och fullständig. Hammarskiöld har haft begränsat med tid för att göra utredningen. Det innebär att det kan finnas andra problem av juridisk eller annan art som vi inte undersökt eller berört i denna rapport. Rapporten utgör inte heller en Legal Opinion. Rapporten utgör endast en allmän redogörelse för den genomgångna dokumentationen och för svaren på de frågor som erhållits från Svensk Galopp, och utgör inte ett substitut för juridisk rådgivning. Hammarskiöld har inte gjort någon skatterättslig bedömning av de frågor som behandlas i rapporten. Vi ber Svensk Galopp att särskilt notera att de rekommendationer som lämnas i rapporten inte är uttömmande.

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

Rapporten innehåller affärshemligheter och omfattas av advokat-klientsekretess. Informationen i rapporten får därför inte röjas. Rapporten är framtagen enbart för Svensk Galopps och Svensk Galopps styrelses eget interna bruk och är strikt konfidentiell och får inte, utan Hammarskiölds skriftliga samtycke, helt eller delvis lämnas ut till eller på annat sätt tillhandahållas annan part än ledamöter vid Svensk Galopps extra föreningsstämma den 17 april 2021. Vi friskriver oss från allt ansvar gentemot annan part än Svensk Galopp. Vårt ansvar gentemot Svensk Galopp är begränsat i enlighet med vårt uppdragsbrev med Svensk Galopp och våra Allmänna Villkor:
<https://www.hammaraskiold.se/site/assets/files/1017/general-terms-and-conditions.pdf>.

2 AVTAL MED SVEDALA KOMMUN M.FL. MED ANLEDNING AV SKÅNEPROJEKTET

Till grund för utredningen av och övervägandena avseende relevanta avtalsförhållanden för Skåneprojektet ligger granskningen utförd av DLA Piper ("DLA Piper") och utredningen genomförd av White & Case ("White & Case"). Även annat material som vi har erhållit har beaktats, såsom nedan nämnda avtalshandlingar.

Inledningsvis noteras att ett flertal rättsförhållanden har uppstått med anledning Skåneprojektet. Härvid avses främst rättsförhållanden mellan Svensk Galopp å ena sidan och Svedala Kommun ("Kommunen"), Värby Fastighets AB ("Värby"), PGA of

¹ Vi noterar att fastigheten avsedd för överlåtelse mellan Kommunen och Värby enligt Avsiktsförklaringen är del av fastigheten Svedala Värby 61:1. I det avtalsförslag som upprättats för överlåtelse av del av

Sweden National AB ("PGA") och Nils-Erik Håkansson ("Håkansson") å andra sidan.

Grunden för samarbetet mellan Svensk Galopp, Kommunen och Värby avseende Skåneprojektet utgörs av den avsiktsförklaring som ingicks den 11 juni 2018 ("Avsiktsförklaringen"). Avsiktsförklaringen ger uttryck för Svensk Galopps behov att förvärva mark och redogör för avsedda marköverlåtelser parterna emellan. I Avsiktsförklaringen kartläggs de fastighetsöverlåtelser som avses genomföras som en del av etableringen. Som ett första steg framgår att Värby har för avsikt att överlåta del av Fastigheten till Kommunen. Enligt Avsiktsförklaringen har Kommunen i sin tur för avsikt att överlåta del av fastigheten Svedala Värby 61:1 till Värby.¹ Slutligen framgår att Svensk Galopp avser att förvärva del av Fastigheten från Kommunen. Vi har noterat att prissättningen av marken som omfattas av Avsiktsförklaringen och fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Kommunen och Svensk Galopp avseende förvärv av Fastigheten skett mot bakgrund av en värdering som inte reflekterat de miljöaspekter som skall tas i beaktande i samband med ett förvärv.

Närmare precisering av samarbetet återfinns i det samverkansavtal som ingicks den 28 juni 2019 mellan Svensk Galopp, Kommunen, Värby och PGA ("Samverkansavtalet"). Samverkansavtalet redogör för förekomsten av deponin på Fastigheten, de utförda utfyllnadsåtgärderna samt att fyllnadsmassorna har bedömts överskrida generella riktvärden för *känslig markanvändning*. Dessutom nämns att Värby förelagts att upprätta en

fastigheten Värby 61:528 mellan Kommunen och Svensk Galopp framgår emellertid att del av fastigheten Svedala 44:1 varit föremål för överlåtelse till Värby, se p. 1.5.

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

provtagningsplan och att delar av Fastigheten omfattas av strandskydd.

I likhet med vad White & Case konstaterar i sin utredning av avtal avseende Skåneprojektet, är de delar av Avsiktsförklaringen som avser marköverlåtelse, inklusive den avsedda marköverlåtelsen mellan Svensk Galopp och Kommunen avseende del av Fastigheten ("Fastighetsöverlåtelsen"), inte bindande.² Någon förpliktelse för Svensk Galopp eller övriga parter att ingå exploateringsavtal, marköverlåtelseavtal eller annat avtal avseende projekten följer inte heller av Samverkansavtalet.³

Härtill kommer att fastighetsöverlåtelsen mellan Värby och Kommunen avseende del av Fastigheten, enligt White & Case, är villkorad av att Svensk Galopp i sin tur förvärvar del av Fastigheten av Kommunen.⁴ Det andra överlåtelseavtalet mellan Kommunen och Värby är avsett att, åtminstone enligt Avsiktsförklaringen, vara villkorat av att det första överlåtelseavtalet dem emellan avseende del av Fastigheten träffas.

Ett villkor om att Fastighetsöverlåtelsen skall fullbordas förekommer även i köpeavtalet avseende fastigheten Svedala Tjustorp 12:5 som ingicks den 9 juni 2018 mellan Håkansson och Svensk Galopp.⁵ Med utgångspunkt i White & Cases utredning kan

² Se Avsiktsförklaring Svedala kommun, p. 7 och White & Case, Utredning av avtal avseende Bara Galopp, 27 mars 2020, p. 4.1 (c).

³ Se Samverkansavtal avseende Bara Söder, p. 1.9 och White & Case, Utredning av avtal avseende Bara Galopp, 27 mars 2020, p. 4.2 (b).

⁴ Se White & Case, Svensk Galopp – översikt av väsentliga händelser (PowerPoint), mars 2020, s. 12.

konstateras att köpeavtalet med Håkansson till följd härav löpte ut den 9 juni 2020.⁶

Mot bakgrund av vad som redogjorts för ovan kan det sammantaget konstateras, i linje med DLA Pipers slutsats, att Svensk Galopp inte kan anses vara förhindrad att dra sig ur Skåneprojektet och den avsedda Fastighetsöverlåtelsen.⁷ Vidare noteras att de i Avsiktsförklaringen avsedda överlåtelse, samt överlåtelsen mellan Svensk Galopp och Håkansson, är avsedda att vara, och synes vara, av inbördes betydelse för respektive överlåtelses fullföljande. Delar av Avsiktsförklaringen respektive Samverkansavtalet innehåller emellertid bestämmelser som medför vissa förpliktelser för Svensk Galopp. T.ex. är parterna enligt Samverkansavtalet ålagda att samverka i syfte att kunna möjliggöra exploatering av det avsedda området och regelbundet delge varandra information som är av betydelse för projekten. Därutöver är parterna skyldiga att ersätta Kommunen för dess kostnader hänförliga till kommande arbete med ytterligare avtal.

Att särskilt anmärka är det bindande exklusivitetsåtagande som Svensk Galopp har åtagit sig enligt §§ 3 och 7 i Avsiktsförklaringen. Mot bakgrund av exklusivitetsklausulens ordalydelse och White & Cases redogörelse för densamma⁸, kan konstateras att åtagandet är omfattande och har en passiviserande

⁵ Se Köpeavtal avseende Svedala Tjustorp 12:5 daterat den 9 juni 2018 mellan Nils-Eric Håkansson och Svensk Galopp, p. 5 (b) samt White & Case, Utredning av avtal avseende Bara Galopp, 27 mars 2020, p. 3.2.

⁶ Se 4 kap. 4 § Jordabalken (1970:994) och White & Case, Utredning av avtal avseende Bara Galopp, 27 mars 2020, p. 3.3.

⁷ Se DLA Piper, s. 3.

⁸ White & Case, p. 4.1 (d).

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

verkan för Svensk Galopp. Eftersom exklusivitetsklausulen enligt dess ordalydelse förhindrar Svensk Galopp från att arbeta med att finna *annan* lösning för lokalisering och etablering av galoppanläggning samt att förhandla med annan part om *överlåtelse* eller *etablering* av densamma, bör klausulen i och för sig inte utgöra ett hinder för Svensk Galopp att frånträda Skåneprojektet. I det fall Svensk Galopp frånträder Skåneprojektet, och således avviker från Avsiktsförklaringen, för att sedan inleda förhandlingar avseende projektet med ny part under exklusivitetperioden, kan emellertid invändningar förväntas framföras. Detta inte minst eftersom sådana invändningar redan har presenterats i ett brev adresserat till Anders Lilius, styrelseordförande i Svensk Galopp, från Kommunen.

Vi noterar dock att Avsiktsförklaringen inte innehåller bestämmelser om vite eller skadestånd och därmed att eventuell ersättning för brott mot exklusivitetsklausulen sannolikt kan baseras på allmänna principer om skadestånd i kontraktsförhållanden. Det bör vara förenat med vissa svårigheter för Kommunen att påvisa att skada har uppkommit vid överträdelse av exklusivitetsåtagandet. Detta bl.a. eftersom Kommunen inte garanterats att få ingå avtal om etablering av galoppbanan med Svensk Galopp. Dessutom kan kort sägas att § 7 i Avsiktsförklaringen föreskriver att ingen av parterna har rätt till ersättning för skada eller förlust till följd av att fastighetsöverlåtelseavtal inte ingås.

Vid avtalsgenomgången i allmänhet, och vid genomgång av Avsiktsförklaringen och Samverkansavtalet i synnerhet, finns det anledning att kontrollera att den som undertecknat handlingarna för Svensk Galopps räkning har haft erforderlig behörighet respektive befogenhet att ingå de aktuella åtagandena. Detta kan få betydelse

för huruvida åtagandena kan göras gällande gentemot Svensk Galopp ö.h.t., vilket följaktligen får bäring på frågan om Svensk Galopp redan i detta skede kan frånträda Skåneprojektet med Kommunen och i stället söka andra alternativa lösningar.

Efter en genomgång av erhållna avtal och utredningar är vår bedömning att det inte tycks vara förenat med särskilt stora ekonomiska risker för Svensk Galopp att dra sig ur nuvarande upplägg av Skåneprojektet. Detta trots att anspråk på viss ersättning kan komma att framföras av Kommunen i enlighet med Samverkansavtalet. Det sagda utesluter dock inte att Kommunen vid händelse av att Svensk Galopp avslutar samarbetet väljer att initiera en rättsprocess, vilket i sin tur kan innebära vissa kostnader. Mot bakgrund av den relativt korta tid som återstår av exklusivitetperioden enligt Avsiktsförklaringen finns det dock ingen anledning att frånträda i förtid.

Skåneprojektet är ett omfattande projekt. Som sagts ovan har ett flertal rättsförhållanden uppstått med anledning Skåneprojektet och avtalsstrukturen är relativt komplex. Vi har vidare genom samtal kunnat konstatera att det markområde som utgör Fastigheten skulle kunna vara otillräckligt för att genomföra Skåneprojektet i tänkt omfattning och att förvärv av ytterligare markområden skulle kunna krävas för detta. I vilken utsträckning ytterligare mark kan förvärvas och vad kostnaden för detta uppgår till är oklart.

3

RISKEN FÖR ATT SVENSK GALOPP ÅDRAR SIG ETT AVHJÄLPANDEANSVAR FÖR MARKFÖRORENINGAR PÅ FASTIGHETEN

En av frågorna som har uppstått med anledning av Skåneprojektet är om Svensk Galopp genom projektet riskerar att ådra sig ett

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

avhjälpandeansvar för markföreningar på Fastigheten. Advokatfirman Åberg ("Åberg") och Mannheimer Swartling Advokatbyrå ("MSA") har presenterat utredningar vari miljöansvarsriskerna diskuteras.⁹ Båda dessa utredningar har legat till grund för våra överväganden i denna del. Golder Associates AB ("Golder") och Breccia Konsult AB ("Breccia") har också presenterat utredningar av viss betydelse.¹⁰ Även annat relevant material som har tilldelats oss har beaktats – t.ex. fastighetsöverlåtelseavtalet mellan Kommunen och Svensk Galopp avseende förvärv av Fastigheten ("Fastighetsöverlåtelseavtalet") samt det åtagande varigenom Värby åtar sig att ersätta Svensk Galopp för kostnader som Svensk Galopp ådragit sig till följd av åtgärder som följer av författning eller myndighetsbeslut p.g.a. fyllnadsåtgärderna ("Ansvarsåtagandet").

Utifrån Åbergs utredning kan det konstateras att det inte går att utesluta att Svensk Galopp, genom att förvärva en del av Fastigheten, kan komma att ådra sig ett avhjälpandeansvar för markföreningar på Fastigheten. Åberg anför att ett tänkbart scenario är att Svensk Galopp ådrar sig ett verksamhetsutövaransvar enligt 10 kap. 2 § miljöbalken. Så är t.ex. fallet om Svensk Galopp inom förorenat område på Fastigheten vidtar åtgärder – t.ex. schaktning eller grävning – som bidrar till att föreningarna i den utfyllda täkten på Fastigheten sprids. Även utan sådana åtgärder kan Svensk Galopp ådra sig ett verksamhetsutövaransvar. Här avses främst s.k. förvaringsfall. Ett förvaringsfall föreligger om någon förvarar skadligt material på en

⁹ Advokatfirman Åberg, *Utredning om ansvar för markföreningar m.m.* (2020-03-27) och Mannheimer Swartling, *Projekt Bara: miljörettslig riskbedömning* (2021-04-06).

fastighet, oavsett om personen själv genererat eller placerat materialet där. Detta kan potentiellt aktualiseras i förhållande till den på Fastigheten existerande deponin. Om Svensk Galopp – som en följd av deponin och/eller vidtagna åtgärder på Fastigheten som bidrar till att gamla föreningar på Fastigheten sprids – ådrar sig ett ansvar som verksamhetsutövare så resulterar detta i att Svensk Galopp bär ett *primärt* avhjälpandeansvar. Det innebär att tillsynsmyndigheten kan rikta samtliga krav på skäliga åtgärder mot Svensk Galopp. Om Svensk Galopp då anser att Svensk Galopp fått betala mer än sin andel kan det bli nödvändigt att föra en regresstalan mot de övriga primärt ansvariga. Ett annat tänkbart scenario är, enligt Åberg, att Svensk Galopp i egenskap av fastighetsägare ådrar sig ett *subsidiärt* ansvar för markföreningarna enligt 10 kap. 3 § miljöbalken. Att ansvaret är subsidiärt innebär att ansvaret inträder först om ingen som är primärt ansvarig kan utföra eller bekosta avhjälpandet (t.ex. som en följd av konkurs).

Vi konstaterar att MSA i aktuella avseenden delar den rättsliga bedömning som Åberg presenterar. Likt Åbergs uppfattning så utesluter inte heller MSA att Svensk Galopp, genom att förvärva en del av Fastigheten, kan komma att ådra sig ett avhjälpandeansvar för markföreningar på Fastigheten. Emellertid bedömer MSA att *risken* för att ett avhjälpandeansvar kan komma att aktualiseras är betydligt lägre än vad Åbergs utredning ger uttryck för. MSA anför framförallt att Svensk Galopps ansvar – även i det fall Svensk Galopp bedöms vara verksamhetsutövare och primärt ansvarig –

¹⁰ Golder Associates AB, *Översiktlig kostnadsbedömning avseende avhjälpandeåtgärder Värby 61:528* (2020-03-25) och Breccia Konsult AB, *Översiktlig miljögeoteknisk markundersökning på fastigheten Värby 61:528* (2018-12-12).

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

bör vara nästintill obefintligt eftersom Svensk Galopp, enligt MSA, endast har bidragit till de aktuella föreningarna i begränsad mån. MSA betonar härvid att det faktum att någon rent juridiskt ingår i kretsen av ansvariga, inte i sig betyder att ansvaret är obegränsat. Ansvaret kan, såsom MSA uttrycker det, vara noll eller väldigt litet för någon som knappt bidragit till föreningen. Om Svensk Galopp istället skulle bära ett subsidiärt ansvar i egenskap av fastighetsägare anför MSA vidare att det är osannolikt att de primärt ansvariga inte kan utföra eller bekosta avhjälpandet.

Vi noterar att MSA baserar sin riskbedömning på ett antal antaganden om hur Svensk Galopp kommer att nyttja och hantera marken på Fastigheten. MSA framför t.ex. att Svensk Galopp inte planerar att flytta runt jordmassor på Fastigheten, vilket enligt MSA innebär att risken för att Svensk Galopp ådrar sig ett avhjälpandeansvar är liten (eftersom Svensk Galopp då inte vidtar någon åtgärd som bidrar till att föreningarna på Fastigheten sprids). Det finns i och för sig ingen anledning att ifrågasätta antagandet baserat på det material vi har tagit del av, men likväl skall det förhållandet understrykas att det är just fråga om antaganden som ligger till grund för MSA:s bedömning i denna del. Detta innebär att riskbedömningen kan påverkas i negativ riktning i det fall det visar sig att Svensk Galopp faktiskt planerar att flytta runt jordmassor på Fastigheten. Att lägga antagandet, och således till viss del denna riskbedömning, till grund för ett beslut avseende Fastigheten kan dessutom anses innebära att Svensk Galopp s.a.s. *låser sig* till ett visst framtida agerande. Vill Svensk Galopp undvika ett avhjälpandeansvar torde ju Svensk Galopp behöva agera i enlighet med antagandet, och således *inte* vidta någon åtgärd som innebär att jordmassor på Fastigheten flyttas runt.

Utifrån det presenterade materialet är det enligt vår mening svårt att i nuläget dra några slutsatser om vilken ansvarsform som kan komma att bli aktuell för Svensk Galopp. Det finns dock anledning att understryka att ansvaret för verksamhetsutövare enligt 10 kap. 2 § miljöbalken är omfattande. Sett till Åbergs utredning isolerat finns omständigheter som talar för att Svensk Galopp kommer att ådra sig ett primärt avhjälpandeansvar om Skåneprojektet genomförs i dess nuvarande upplägg. Om Svensk Galopp enbart ådrar sig ett subsidiärt ansvar, bör de primärt ansvariga svara för eventuella avhjälpandeåtgärder.

Mot bakgrund av ovan är det viktigt att utvärdera *vilka* avhjälpandeåtgärder som kan bli aktuella för Svensk Galopp (m.a.o. hur omfattande ansvaret kan tänkas bli för Svensk Galopp). Såsom Åberg och MSA anför skall avhjälpandeansvarets omfattning enligt 10 kap. 4 § miljöbalken avgöras utifrån en skälighetsavvägning. Först skall det utredas vilka avhjälpandeåtgärder som är miljömässigt motiverade och rimliga från kostnadssynpunkt. Det skall vara fråga om åtgärder som behövs för att förebygga, hindra eller motverka skador på hälsa och miljö. I den andra delen av skälighetsbedömningen skall faktorer kopplade till den verksamhet eller åtgärd som orsakat föreningarna beaktas. Tidpunkten för den förorenande åtgärden är viktig. Det får också betydelse om verksamhetsutövaren har bidragit till föreningen endast i begränsad mån.

Att ansvarets omfattning avgörs utifrån en skälighetsavvägning innebär att det även i denna del är svårt att i nuläget dra några säkra slutsatser. Olika bedömare kan vid olika tidpunkter komma fram till olika slutsatser, vilket är tydligt mot bakgrund av bl.a. de olika riskbedömningar som Åberg och MSA presenterar. Detta får i sig

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

anses manifesteras att det är förenat med miljöansvarsrisker för Svensk Galopp att gå vidare med det nuvarande upplägget av Skåneprojektet. Hur substantiell miljöansvarsrisk är, dvs. vilka krav på avhjälpandeåtgärder som eventuellt kan komma att riktas mot Svensk Galopp, är dock svårt att bedöma. En stor grad av ovisshet präglar alltså denna bedömning.

Att vidden av miljöansvarsriskerna är svår att förutse finner stöd i att bl.a. Golder och Breccia – i utredningar som presenterades innan Bygg- och miljönämnden den 16 april 2020 beslutade att förelägga Värby att utföra avhjälpandeåtgärder – har konkluderat att riktvärdena för *mindre känslig markanvändning* har upprätthållits inom Fastigheten. Eftersom det har anförts att den tänkta framtida markanvändningen, i form av en galoppbana, är jämförbar med verksamhet som är typiska för de generella riktvärdena för *mindre känslig markanvändning*,¹¹ har därmed slutsatsen dragits att ytterligare åtgärder inte behövs för att förebygga, hindra eller motverka skador på hälsa och miljö.¹² Bygg- och miljönämnden delar uppenbarligen inte den bedömningen. Nämnden har istället slagit fast att det aktuella markområdet skall saneras för att upprätthålla riktvärdena för *känslig markanvändning*. Beslutet har i och för sig överklagats och har således inte vunnit laga kraft (ärendet ligger f.n. hos länsstyrelsen i avvaktan på avgörande). Risken för att Bygg- och miljönämndens beslut står sig efter länsstyrelsens – och, om länsstyrelsens beslut i sin tur överklagas, efter Mark- och miljödomstolens – prövning är emellertid något som måste beaktas.

¹¹ Deko Enviro AB, *Påträffade föreningar inom fastigheten Värby 61:258* (2020-04-06), s. 7.

Dessutom innebär inte den omständigheten att länsstyrelsen (och Mark- och miljödomstolen) eventuellt delar den bedömning som har redogjorts för ovan att det i aktuella avseenden är riskfritt för Svensk Galopp att förvärva en del av Fastigheten. Det finns t.ex. ett delområde på Fastigheten som överskrider riktvärdena för *mindre känslig markanvändning*. Det kan då bli aktuellt med ytterligare avhjälpandeåtgärder avseende detta område. Det kan också visa sig att ytterligare föreningar finns inom Fastigheten. Om marken då inte uppfyller kraven för *mindre känslig markanvändning* kan krav på ytterligare avhjälpandeåtgärder aktualiseras. Till detta kommer att vissa områden inom Fastigheten uppvisar förekomst av s.k. Rödlistade djurarter och växter.¹³

Sammantaget är det i aktuella avseenden förenat med såväl ovisshet som risker för Svensk Galopp att gå vidare med Skåneprojektet i dess nuvarande form. För att begränsa riskerna har Svensk Galopp och Värby förhandlat fram det ovan nämnda Ansvarsåtagandet. Det är här viktigt att understryka att Ansvarsåtagandet inte påverkar tillsynsmyndighetens möjligheter att besluta om avhjälpandeåtgärder riktade mot Svensk Galopp. Vad åtagandet kan reglera är om Värby skall vara ersättningsskyldig gentemot Svensk Galopp i händelse av att krav på avhjälpande har riktats mot Svensk Galopp. Såsom MSA anför är Ansvarsåtagandet nu formulerat på ett sådant sätt att Värby skall ersätta Svensk Galopp för *kostnader till följd av undersökningar, skyddsåtgärder, fördyrad hantering av massor i samband med etableringen av Galoppbananläggningen eller andra åtgärder som följer av författning eller myndighetsbeslut p.g.a. fyllnadsåtgärder*. PEAB AB har gått in borgen för

¹² Se även Nordic Law, *Yttrande inför omprövning i Bygg- och miljönämnden* (2020-04-06), s. 3.

¹³ *Plan PM Svedala Kommun 2019 -09-03*.

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

åtagandet. Åtagandet gäller t.o.m. den 31 december 2033. MSA bedömer att ansvarsåtagandet medför att risken för att Svensk Galopp drabbas av kostnader kopplade till fyllnadsmassorna är liten. Om åtgärder aktualiseras efter år 2033 bör Svensk Galopps ansvar, enligt MSA, vara begränsat eftersom Svensk Galopp knappt bidragit till föreningen. Mot bakgrund av Ansvarsåtagandets ordalydelse noterar vi att det *inte* kan göras gällande i det fallet Svensk Galopp ådrar sig ett avhjälpandeansvar för den på fastigheten existerande deponin. Såsom MSA framför är det emellertid Sydskönes Avfallsaktiebolag ("Sysav") som bär det huvudsakliga ansvaret för deponin. Om Sysav inte bekostar eventuella åtgärder har Kommunen enligt § 12 i Fastighetsöverlåtelseavtalet åtagit sig att bekosta åtgärderna.

Oaktat Ansvarsåtagandet (och omfattningen av detsamma) och § 12 i Fastighetsöverlåtelseavtalet – som båda i och för sig har justerats och omförhandlats till Svensk Galopps fördel i efterhand – kvarstår enligt vår bedömning miljöansvarsrisker för Svensk Galopp att gå vidare med Skåneprojektet. Dessutom är omfattningen av dessa risker svår att uppskatta och bedöma innan de rättsliga processerna – inbegripande bl.a. länsstyrelsens prövning och eventuella överklaganden – är slutförda. Tills dess kvarstår många osäkerhetsmoment som resulterar i att riskbedömningen omgärdas av en stor grad av ovisshet. Det kan därför inte uteslutas att riskerna i sig kan vara betydande såväl ur ett hanterings- som ekonomiskt perspektiv. Miljöansvarsriskerna innebär även en risk för att Skåneprojektet drar ut på tiden, vilket behandlas mer ingående i efterföljande avsnitt.

4 RISKEN FÖR ATT SKÅNEPROJEKTET INTE SLUTFÖRS INOM TIO ÅR FRÅN TILLTRÄDESDAGEN

Enligt Avsiktsförklaringen mellan parterna samt § 15 i Fastighetsöverlåtelseavtalet framgår att Svensk Galopp skall åta sig att uppföra och färdigställa galoppbanan inom den aktuella delen av Fastigheten inom tio år från tillträdesdagen. Skyldigheten förenas med ett initialt vite om 5 000 000 kr. Därutöver kan även ett löpande vite om 200 000 kr per kvartal komma att utgå. Mot bakgrund av vitesskyldigheten är det av vikt att utvärdera om tioårsgränsen är rimlig. Huvudsakligen har samma material som redogjorts för under avsnitt tre beaktats och lagts till grund för våra överväganden i denna del.

Som angetts av bl.a. Åberg och Golder, medför miljöansvarsriskerna att Skåneprojektet kan dra ut på tiden. Det är inte osannolikt att det kommer att pågå juridiska processer under lång tid för att utvärdera behovet av avhjälpandeåtgärder samt avgöra vem som skall utföra och bekosta dessa. T.ex. kan Svensk Galopp, om tillsynsmyndigheten väljer att rikta samtliga krav på skäliga åtgärder mot Svensk Galopp, tvingas föra en regresstalan mot Värby (eventuellt i flera instanser). Dessutom kan länsstyrelsen – eftersom Fastigheten omfattas av olika områdesskydd och riksintressen enligt miljöbalken – besluta att överpröva kommunens beslut om detaljplan och därefter eventuellt upphäva planen. Om detaljplanen upphävs av länsstyrelsen och länsstyrelsens beslut överklagas kan den efterföljande rättsliga prövningen bli långdragen. I det material vi har tagit del av har det också framförts att detaljplanen måste göras om (vi har inte kunnat säkerställa att så är fallet). En ytterligare tidsfaktor som understryks av Åberg är att omprövning av markavvattningsföretag – vilket kan komma att bli aktuellt – kan medföra en försening om drygt fyra och ett halvt år.

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

Även DLA Piper påtalar i sin utredning att det i aktuella avseenden finns stora risker för en långdragen beslutsprocess.¹⁴ Att det finns risker för att tidsplanen överskrids har också påtalats av Svedala kommun. I ett brev daterat den 27 mars 2020 har kommunen meddelat att datum för färdigställande *tidigast* blir den första december 2031.

Bara Dokumenten omfattar även en antagen tidplan (dokument C 6.). Denna tidplan är baserad på ett antal antaganden som vi inte kunnat bedöma rimligheten av. Se vidare kommentarer under avsnitt 6 nedan.

Sammantaget konstaterar vi att det finns en risk för att tioårsgränsen kan komma att överskridas. Både praktiska aspekter – vad som är rimligt mot bakgrund av kvarstående arbeten – och rättsliga aspekter – framtida potentiella rättsprocesser av olika slag – talar för att så är fallet. Det är förvisso svårt att dra slutsatser om med *hur mycket* tid färdigställandet av galoppbanan kommer att behöva skjutas upp. Enbart *risken* för att tidsplanen inte efterlevs är enligt vår mening emellertid tillräckligt för att genomförandet av Skåneprojektet för Svensk Galopps del noggrant bör ses över och bedömas.

¹⁴ DLA Piper, *Granskning av Svensk Galopps avtal m.m. avseende projektet bygga ny galoppbana i Skåne* (2020-02-19), s. 3.

¹⁵ DLA Piper, *Granskning av Svensk Galopps avtal m.m. avseende projektet bygga ny galoppbana i Skåne*, 19 februari 2020, Stockholm, s. 2.

5 FINANSIERINGSFRÅGOR

En aspekt att beakta inom ramen för bedömningen av hur Svensk Galopp fortsatt bör gå tillväga med Skåneprojektet, är finansieringsmöjligheterna för projektet. Av DLA Pipers granskning framgår en kortfattad redogörelse över Svensk Galopps ekonomi. Av denna går att utläsa att Svensk Galopp beräknar att erhålla del av likviden för tidigare markområden i Täby fram till 2046.¹⁵ Storleken på de potentiella intäkterna från Svensk Galopps tidigare försäljning av aktierna i Svensk Galopp Fastighetsförvaltning AB (numera Täby Park Exploaterings AB, ”TPAB”) (”Täby Galopp”) är alltså relevant för finansieringsfrågan. Angermanns sammanställning av framtida potentiella intäkter vid försäljning av byggrätter relaterad till försäljningen av Täby Galopp, daterad den 25 mars 2020, (”den första sammanställningen”) har lagts till grund för våra överväganden i denna del.¹⁶ Vi har även tagit del av och beaktat Angermanns sammanställning daterad den 26 mars 2021 (”den andra sammanställningen”) samt PowerPoint-presentationen från mötet mellan TPAB och Svensk Galopp, daterad den 10 mars 2021, avseende försäljningen av Täby Galopp (”PP-presentationen”).

Initialt kan, mot bakgrund av *hur* och *när* köpeskillingen av försäljningen av Täby Galopp skall beräknas enligt köpeavtalet mellan Svensk Galopp och JM AB (publ) och Skanska Nya Hem AB, daterat den 2 mars 2011 (”Täbyavtalet”), anmärkas att bestämmandet av köpeskillingen präglas av ett stort mått av

¹⁶ Vi noterar att Angermann i sin sammanställning benämnt TPAB som köpare.

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

osäkerhet. Storleken på de slutliga intäkterna ligger till stor del utanför Svensk Galopps kontroll. En uppskattning av potentiella framtida intäkter från försäljningen fordrar ett flertal hypotetiska antaganden. Angermann anför t.ex. i den första sammanställningen att faktorer som inflation, antalet byggrätter BTA som säljs och vad priset på byggrätterna kommer att vara vid var tid är ovissa. Denna bild bekräftas av Angermann i den andra sammanställningen. I den andra sammanställningen presenterar Angermann t.ex. två olika scenarier, vilket i sig självt – särskilt med hänsyn till att slutresultatet skiljer sig avsevärt mellan scenarierna – understryker de stora osäkerhetsmoment som alljämt råder. Beaktas dessutom särskilt principen för bestämmandet av avdrag på kommande tilläggsköpeskillingar enligt det fjärde tilläggsavtalet till Täbyavtalet, daterat den 21 december 2017, (att avdraget skall motsvara köparnas faktiska kostnader) framträder osäkerheten avseende köpeskillingens bestämmande ytterligare. PP-presentationen ger i huvudsak uttryck för samma bild av läget. Härvid kan nämnas att PP-presentationen redogör för differensen mellan förhandsbedömningen (ett estimat som också framgår av den förhandsbedömning som presenterats i dokumentet med namnet ”Täbyavtal 2”) och det faktiska utfallet avseende den första tilläggsköpeskillingen.

Redan de ovan nämnda omständigheterna får anses tala för att potentiella intäkter från försäljningen av Täby Galopp inte i alltför stor omfattning bör tillägnas betydelse i finansieringsfrågan avseende Skåneprojektet. Detta särskilt med beaktande av Svensk Galopps ansträngda ekonomi, såsom den framställs av bl.a. DLA Piper och av styrelsens sammanfattning av Bara projektet inför extra stämman den 18 april 2020.

Att Svensk Galopps ekonomi är ansträngd framkommer även av den femårsbudget som vi har tagit del av. Härvid noteras bl.a. att resultaträkningen avseende år 2021–2025, baserat på idag gjorda antaganden, visar på ett negativt resultat. Denna femårsbudget har bekräftats av företrädare för Svensk Galopp den 8 april 2021, men det har även påpekats att resultaträkningarna kan komma att förändras om besparingsprogram och andra åtgärder vidtas.

Ytterligare en aspekt som rimligen bör beaktas i nu aktuella avseenden är tidpunkten för realiserandet av de potentiella intäkterna från försäljningen av Täby Galopp i förhållande till när kostnaderna för etableringen av den nya galoppbanan uppkommer. Som anförts i föregående avsnitt skall galoppbanläggningen enligt Fastighetsöverlåtelseavtalet som utgångspunkt vara uppförd och färdigställd inom tio år från tillträdesdagen. Enligt Angermanns sammanställning är förväntade intäkter från försäljningen av Täby Galopp fördelat med olika belopp för åren 2021–2039 och möjligen ännu senare. Från intäkterna skall ett förskott som Svensk Galopp redan erhållit från TPAB avräknas. Den andra sammanställningen ger en uppdaterad bild av förväntade intäkter och tidpunkter för när dessa kan förväntas inflyta. Det skall dock konstateras att alla belopp och tidpunkter är angivna baserat på vissa antaganden. Angermann anger särskilt i den andra rapporten att reviderade uppgifter kommer att redovisas efter sommaren. Realiserandet av dessa intäkter bör alltså bedömas i relation till de förväntade kostnaderna för etableringen av en ny galoppbana. I den preliminär kostnadskalkyl som ingår i Bara Dokumenten uppgår totalkostnaden till drygt 398 000 000 kronor.

Framtida intäkter från försäljningen av Täby Galopp är centrala för att finansiera byggandet av en ny galoppbana. Inte minst med tanke

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

på att Svensk Galopp har en ansträngd ekonomi där den löpande verksamheten uppvisar underskott under flera av de kommande åren. Det skall dock noteras att Nordea ställt krav på att intäkter från TPAB skall användas för att amortera nuvarande lån från Nordea.

Vidare bör bedömningen av finansieringsmöjligheterna till etableringen av ny galoppbana göras mot bakgrund av det avtalade priset för bl.a. Fastighetsöverlåtelsen. Det finns anledning att ifrågasätta huruvida den avtalade ersättningen enligt avtalsförslaget för fastighetsöverlåtelsen mellan Kommunen och Svensk Galopp på 28 000 000 kr är marknadsmässig. Fastigheten består, som sagt, av förorenade områden. Dessutom skall särskilt beaktas den risk som Åberg belyser i sin utredning- att andra föroreningar inom Fastigheten identifieras. Vi noterar här också att de förorenade fyllnadsmassorna på Fastigheten framhålls i § 12 i Fastighetsöverlåtelseavtalet.

Det skall även noteras att finansiering genom ATG sannolikt inte är möjlig med hänsyn till aktiebolagsrättsliga regler avseende lån till aktieägare. Dessutom medför finansiering genom Nordea vissa hinder för att erhålla annan finansiering, bl.a. eftersom Nordea har en negativ klausul som förhindrar Svensk Galopp att uppta nya lån eller ställa säkerheter utan Nordeas tillåtelse.

Slutligen kan det sägas att Svensk Galopp, om Skåneprojektet genomförs, ikläder sig diverse åtaganden. Härvid kan bl.a. följande nämnas: att det kan komma att krävas trafiklösningar samt andra åtgärder som cykelbanor och gångbanor; att standarden på väg 841 kan behöva förbättras och förändras; att det finns kostnader för samtliga erforderliga åtgärder för allmänna anläggningar som

föranleds av exploateringen; att det eventuellt finns kostnader för erforderliga förstärkningsåtgärder av överföringsledning för avlopp till Malmö; att det tillkommer ytterligare åtgärder som p.g.a. exploateringen kan bli nödvändiga i befintligt VA-system (såsom åtgärder av seende vattenreservoarer, pumpstationer och utökade ledningsdimensioner); och att Svensk Galopp eventuellt skall ansvara för kostnaden för VA systemet på anläggningen. Härtill kommer anläggningsavgift enligt kommunens taxa. Beträffande samtliga eventuella tillkommande delposter skall Svensk Galopp svara för sin andel.

Den fullständiga kostnadsbilden för Skåneprojektet är sålunda i nuläget mycket oklar. Inte heller finns någon finansieringsplan eller finansieringsstruktur framtagen som med tillräcklig säkerhet presenterar en lösning avseende finansieringen av Skåneprojektet. Mot bakgrund av Skåneprojektets omfattning och komplexitet samt de risker detta är förenat med kan det bara konstateras att det, i vart fall i nuläget, är förenat med stora svårigheter och osäkerhetsmoment för Svensk Galopp att finansiera Skåneprojektet.

6 SÄRSKILDA KOMMENTARER AVSEENDE BARA DOKUMENTEN

Som sagts ovan utgör Bara Dokumenten ett omfattande material och att endast en mycket begränsad tid har funnits tillgänglig för genomgång av detta. Det skall även påpekas att det från Bara Gruppen vid överlämnandet av Bara Materialet påpekats att detta i alltjämt är arbetsmaterial och inte slutliga eller färdigställda handlingar.

Vad det först gäller avtals- och miljöfrågor samt tidplan har dessa kommenterats ovan. Beträffande tidplanen finns osäkerhetsfaktorer

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

kring tidpunkt för beslut från länsstyrelsen samt tidsaspekterna för eventuella överklaganden och vilken påverkan detta kan ha på övriga frågor såsom detaljplanearbete.

MSA redovisar i sin miljöansvarsutredning ett alternativ där Skåneprojektet läggs i ett separat aktieföretag för att avskärma miljöriskerna. Rent konceptuellt delar vi MSA:s uppfattning men konstaterar samtidigt att skulle det alternativet väljas måste samtliga avtal omförhandlas för att reflektera ett partsbyte. I synnerhet finns det anledning att särskilt beakta att den moderbolagsborgen som begärts från Peab faller om ett ägarbyte sker avseende Fastigheten. Detta alternativ kan även ge upphov till att överväga frågor om s.k. ansvarsombrott för aktieägarna om bolaget skulle anses vara underkapitaliserat i förhållande till sin verksamhet.

Ett särskilt område av central betydelse för genomförandet av Skåne Projektet är finansieringen av detta. Bara Dokumenten omfattar även arbetsmaterial avseende en operativ driftkalkyl samt en övergripande presentation avseende finansiering. Båda dessa dokument, i synnerhet den operativa driftkalkylen, bygger på antaganden som vi inte kunnat bedöma rimligheten av och som även ligger utanför vårt uppdrag att bedöma. Detta material bör analyseras ytterligare i ljuset av en övergripande projektplan.

Beträffande den finansiella översikt som presenterats anges särskilt att denna är baserad på Bara Gruppens egna bedömningar och hänvisar till icke närmare angivna resultatförbättringar. Vi har noterat att överensstämmelse inte föreligger mellan det prognostiserade resultat under år 2021–2025 i Bara Gruppens arbetsmaterial och den femårs budget som Svensk Galopp tagit

fram. Vidare innehåller inte den finansiella informationen något konkret förslag till finansieringslösning.

Avslutningsvis kan vi konstatera att någon sammanhållen projektplan i egentlig bemärkelse inte har presenterats. En sådan får anses vara central för bedömning av genomförandet och finansieringen av ett projekt av detta slag.

7 SAMMANTAGEN BEDÖMNING

Vår genomgång och analys som redovisats ovan kan sammanfattas enligt följande:

- Rent avtalsrättsligt finns det möjligheter att avbryta samarbetet med Svedala Kommun och övriga aktörer. Detta kan eventuellt vara förenat med vissa smärre kostnader, särskilt om Kommunen väljer att inleda en process;
- Det går inte att komma ifrån att det är förenat med vissa miljöansvarsrisker att gå vidare med förvärv av en del av Fastigheten, vilket bekräftas av såväl Åbergs som MSAs utredningar. Det råder dessutom ovisshet avseende omfattningen av ansvaret och därmed kostnaden för ett avhjälpande. Att med detta som utgångspunkt fortsätta med Fastighetsförvärvet i dess nuvarande utformning skulle exponera Svensk Galopp för risker såväl vad gäller ansvar som kostnader;
- Det finns en osäkerhet kring huruvida tioårsplanen enligt Fastighetsöverlåtelseavtalet går att efterleva;

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

- Det är oklart om tillräckligt med mark säkrats för genomförandet av Skåneprojektet i tänkt omfattning. Inte heller är det klarlagt vad kostnaden för förvärva av ytterligare mark skulle kunna komma att uppgå till;
- Vad avser potentiella intäkter från försäljningen av Täby Galopp är det osäkert hur stora intäkterna kommer bli, när intäkterna kan tänkas komma och i vilken utsträckning dessa måste användas för amortering av befintliga lån från Nordea. Finansieringen av Skåneprojektet kan i nuläget inte baseras på dessa intäkter;
- Ingen sammanhållen projektplan i egentlig bemärkelse har presenterats;
- Den finansiella information och de kalkyler som tagits fram genom Bara Gruppen och inkluderat i Bara Materialet är alltför arbetsmaterial som behöver analyseras ytterligare. Inte heller finns en konkret finansieringsplan för Skåneprojektet. Att ingå bindande avtal och gå vidare med Skåneprojektet utan att dessa centrala områden kring i synnerhet finansieringen är klarlagda kan inte anses vara tillrådligt;

Detta innebär sammantaget att vi avråder Svensk Galopp från att genomföra Fastighetsförvärvet som ett första steg för att gå vidare med Skåneprojektet i dess nuvarande form. De främsta skälen till denna bedömning är risk, graden av ovisshet, ansvar och kostnader avseende miljöfrågor, tidsaspekter och att finansieringsfrågan avseende ett projekt om totalt 398 000 000 inte är löst.

Det innebär dock inte att Skåneprojektet skall läggas ned. Det är snarare frågan om att göra en ny projektstudie baserat på behov, tillgänglig eventuell alternativ mark på lämplig plats och med en färdig finansieringslösning för ett projekt av denna storlek. En sådan totalplan för projektet bör inte vara begränsad till etableringen och finansiering av en ny galoppbana i Skåne utan även omfatta en genomarbetad och förankrad budget och plan för drift och finansiering av den löpande verksamheten när en anläggning färdigställts.

Om Svensk Galopp skulle besluta att gå vidare med Skåneprojektet, som det redovisats i det material vi fått ta del av, är det vår mycket starka rekommendation att Fastighetsöverlåtelseavtalet inte ingås förrän i vart fall (i) större klarhet uppnåtts kring länsstyrelsens beslut avseende miljöåtgärder och ett eventuellt överklagande av detta och det uppnåtts större klarhet kring när byggstart skulle kunna ske, (ii) en realistisk och förankrad finansieringslösning föreligger. Detta kräver i och för sig viss omförhandling beträffande Avsiktsförklaringen och Samverkansavtalet samt övriga avtal som föreligger i förhandlad form. Utan detta är det enligt vår uppfattning mycket svårt att fullt ut överblicka riskerna med att starta projektet och vilka konsekvenser, inte minst ekonomiskt, detta skulle kunna få för Svensk Galopp.

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

8 BILAGOR

8.1 Bilaga A: Dokument för Hammarskiölds genomgång

Nedan följer en sammanställning över dokument hänförliga till försäljningen av Täby Galopp och projektet Bara Galopp som Hammarskiöld erhållit och som varit föremål för Hammarskiölds genomgång.

Försäljningen av Täby Galopp

	Avtal
<i>Nr</i>	<i>Dokumentnamn</i>
1	Täbyavtalet Jänte Bilaga 9.2.9 Täbyavtalet.
2	Tillägg 110515 undertecknat (det första tilläggsavtalet) (Även "Bilaga 4.9 Täbyavtal")
3	Tillägg 2 till arrendeavtal (det andra tilläggsavtalet)
4	Tillägg till aktieöverlåtelseavtal [...] (det tredje tilläggsavtalet)
5	Tilläggsavtal 4 (det fjärde tilläggsavtalet) (Även "Tilläggsavtal 4 samt protokoll") (Även "tilläggsavtal IV")

	Protokoll (jänte bilagor)
6	Protokoll av tilläggsköpeskillning DP1 (den första tilläggsköpeskillningen som skall utges av köparen till säljaren hanteras) (Även "Täbyavtal 3")
7	Täbyavtal 5 (beräkning avseende tilläggsköpeskillning för DP1) (Även "Bilaga till Protokoll första tilläggsköpeskillningen") (Även "Beräkning – värdering DP1")

	Promemorior
8	Täbyavtal 4 (PM, vari syftet med det fjärde tilläggsavtalet förklaras) (Även "PM möte TPAB")

	Övrigt
9	Bilaga 4.3 Täbyavtalet
10	Bilaga 18, 2 Rapport från Angermann TPAB

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

11	Svensk Galopp Intäkter från försäljning till TPAB 26 Mars 2021 (Rapport från Angermann)
12	Utköp Svensk Galopp 20210310 (PowerPoint) (sammanställning av byggrättsförsäljning Svensk Galopp)
13	Tillägsköpesk. TPAB – AÖ not.
14	Täbyavtal 2 (Brev från Olof Pettersson Herold till Anders ang. estimerade tillägsköpeskillingar enligt TPAB-avtalet)

Projekt Bara Galopp

Utredningar	
15	Utredning Bara (DLA Piper, granskning av SG:s avtal m.m. avseende projektet bygga ny galoppbana i Skåne)

16	Översiktlig kostnadsbedömning Värby 61:528 (Golder Associates AB, översiktlig kostnadsbedömning avseende avhjälpandeåtgärder Värby 61:528, Svedala kommun) <i>(Även ”Bilaga 18 5 Kostnadsbedömning sanering från Golder Associates AB”)</i>
17	Ansvarsutredning 20200327 (Advokatfirman Åberg, utredning om förväntat ansvar för markföroreningar m.m.) <i>(Även ”Bilaga 18 4 Utredning om ansvar markföroreningar Advokat Björn Hellman”)</i>
18	Bilaga 18 1 Utredning av avtal Bara Galopp Advokat Henrik Wireklint (White & Case, utredning)

Offentliga handlingar	
19	170614 Yttrande Dnr 503-12568-17
20	Protokoll-bygg—och miljonamnden-20-februari-2020

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

21	doc00507020200406143911 (2020-04-06, Värby Fastighets ABs yttrande inför omprövning i BN av tidigare meddelat beslut om föreläggande om avhjälpandeåtgärder inkl. utredning och bedömning av Deko Enviro AB om föroreningsituationen och risker i förhållande till framtida markanvändning)
22	Beslut från Bygg-och miljönämnden (2020-04-16) (Nytt beslut om föreläggande)
22A	Plan PM Svedala Kommun 2019 -09-03

	Avtal
23	Fastighetsöverlåtelseavtal Förvärv 3 för underskrift
24	Fastighetsöverlåtelseavtal Förvärv 3 – Galoppområdet till Galoppen – Slutversionen för underskrift
25	(i) Bilaga 1.2 Delfastigheten karta
26	(ii) Bilaga 1.3a Galoppområdesavtalet

27	(iii) Bilaga 1.5a Ersättningsmarksavtalet
28	(iv) Bilaga 1.5b Ersättningsmarken karta
29	(v) Bilaga 9.2a Fastighetsregisterutdrag
30	(vi) Bilaga 9.2b Arrende
31	(vii) Bilaga 9.3 Föreläggande angående fyllnadsmassor
32	(viii) Bilaga 12.2 Åtagande från Värby
33	Konsultavtal divM AB skånebanan
34	Köpekontrakt Håkansson
35	Återgång Tjustorp 12-15

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

36	Återgång Tjustorp 12-15 Final
37	Avsiktsförklaring Svedala kommun
38	Samverkansavtal avseende Bara Söder Svedala kommun 2019
39	Åtagande Galoppen 2021-01-11 (åtagande av Värby Fastighets AB till SG)

	Övrigt
40	Landskapsgruppen Öresund AB 2018-07-09 (uppdragsavtal mellan SG och Landskapsgruppen Öresund AB)
41	SKM_C36820031115040 (Breccia Konsult AB, översiktlig miljögeoteknisk markundersökning på fastigheten Värby 61:528, Svedala kommun <u>med bilagor</u>) (Även "190222 MTMU Tjustorp_LN")
42	(i) 190222 Bilaga 3 Fältmätningar borning hela

43	(ii) 190222 Bilaga 4 Fotobilaga
44	(iii) 190222 Bilaga 5 Sammanställning laboratoriesvar
45	(iv) 190222 Bilaga 6. Analysrapporter
46	(v) 190222 Bilaga 7 Riskbedömning Tjustorp_LN (Översiktlig riskbedömning för fyllnadsmassor på fastigheten Värby 61:528, Svedala Kommun, Breccia Konsult AB) (Även "SKM_C36820031115030")
47	181218 RE STRI Offer of Service Turnberry Consulting (avtal mellan Turnberry och STRI)
48	L-Malmo_JC_02_01_19 ("Proposal for a New Throughbred Racecourse and Training Centre at Malmo, Turnberry") (Även "Turnberry 2019")
49	NDA – Turnberry_ 2019-01-09_ R1 (ö.k. om konfidentialitet mellan SG och Turnberry Consulting, undertecknad av en part) (Även "NDA – Turnberry_ 2019-01-09_ R1")

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

50	Brev till Anders Lilius (Brev från Svedala kommun)
51	Brev till styrelsen i Svensk Galopp från kommunstyrelsens ordf i Svedala
52	Bilaga 10 Styrelsens sammanfattning av Bara Projektet (Inför extra stämma)
53	Till styrelsen i Svensk Galopp från kommunstyrelsens ordf i Svedala_2020-04-09
54	Brev till Svedala Kommun (07-05-2020)
55	Utfall 201912 Bara-projektet
56	Bilaga 18 3 Uppdatering avseende miljöärende rörande fastigheten Värby 61_528
57	Bara Galopp (debattinlägg av Miljöpartiet Svedala)
58	Bara Galopp Alternativ norr 2021-01-08

59	Kommentar från Tomas Hagström (Ang. Alternativ Norr)
60	VB: Bara-projektet

Övrigt material

61	Budget 2021 koncern SG – fastställd styrelsemöte 2020-12-15
62	Koncernredovisning SGIF 2019 underskriven inkl revisionsberättelse
63	Kontokredit SGAB 2020
64	Resultat SGAB + SGIF 2012 – styrelse ver III
65	Skuldebrev SGIF 201029
66	Svensk Galopp – Nordea – avtal om särskilda villkor
67	Låneavtal 2019 ATG
68	Låneavtal 2020 ATG undertecknat

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

69	Ärende 9 (Bl.a. marknadsvärdesbedömning av fastigheten Värby 61:528 av Advokatfirman Lindahl KB)
70	Svensk Galopp – Översikt väsentliga händelser (PowerPoint) (White & Case)
71	Svensk Galopp – 5-års budget

8.2 **Bilaga B: Sammanställning över de personer som samtal har genomförts med avseende Skåneprojektet.**

Anders Lilius, Ordförande Svensk Galopp Ideell förening (SGIF),

Jan Ohlsson, Styrelseledamot SGIF,

Jacqueline Henriksson, Styrelseledamot SGIF,

Lill Gusén Hammar, Styrelseledamot SGIF,

Åsa Edvardsson, Styrelseledamot SGIF,

Susanne Hellevik, Ekonomiansvarig SGIF,

Claes Virgin, Managing Partner Angermann,

Dag Magnusson, Fastighetsmäklare Skånegårdar.

Granskningsrapport – Svensk Galopp banprojekt i Skåne

8.3 **Bilaga C: Ytterligare Dokument tillhandahållna av ”Bara Gruppen”**

Underlag för Bara-projektet	
<i>Nr</i>	<i>Dokumentnamn</i>
1	Sammanfattning av Bara-projektet.
2	Bilaga A. PM Miljörättslig riskbedömning 2021-04-06.
3	Bilaga B Riskanalys.
4	Bilaga D Presentation_Bara.
5	Bilaga D1 Operativ driftkalkyl.
6	Bilaga E Övergripande tidplan.
7	Bilaga E 1 Kommentar till tidplan för Bara.
8	Bilaga F. Sammanställning av enkätsvar 2021-04-06.
9	Bilaga G SSGTF brev (003).
10	Moderbolagsborgen. Åtagande Galoppen 2021-03-25 Värby markup.
11	Preliminär kostnads kalkyl Bara Galopp 2021-04-08.