

Markförsäljning Hammarkullen

”Snabba huset” i Hammarkullen.

Bakgrund.

Bostäderna i Hammarkullen byggdes 1968 – 1969. Sedan har området inte utvecklats påtagligt. Ett stort lamellhus revs för att ge plats för radhus med äganderätt.

2015 sökte Bostadsbolaget detaljplanestart för en plan för byggande av tre bostadshus på bolagets mark i anslutning till torget. SBK ville att detaljplaneområdet skulle omfatta hela torgområdet vilket innebar att Bostadsbolaget inte ensamt kunde söka planstart då Göteborgslokaler äger merparten av markområdet på torget. Detta startade en utdragen diskussion som pågått i fem år.

Syftet med att få igång bostadsbyggande i Hammarkullen har varit och är en viktig del i att skapa tilltro till att Hammarkullen kan bli ett bostadsområde i utveckling. 2016 köpte Bostadsbolaget 890 lägenheter; Bredfjällsgatan och Gropens gård från Carnegie. Syftet med köpet var att kunna förstärka och samordna arbete med konkret innehåll i begreppen ”rent och snyggt” samt ”ordning och reda” i området. I samband med detta bestämdes i en politisk överenskommelse att motsvarande hälften dvs ca 445 lägenheter skulle återgå till privat ägande. Modellen för hur detta skulle gå till var inte tydlig och hade ingen tidplan.

En privat aktör, BoKlok, har mellan 2009 och 2019 som enda privata aktör arbetat med att komma igång med byggande av bostadsrättshus i Hammarkullen. I mars 2019 köpte BoKlok mark av fastighetskontoret för 1 200 kr per BTA. Man har byggt och sålt samtlig 40 lägenheter. I kontakter med Boklok anger de att de gärna skulle bygga fler bostadsrätter i Hammarkullen.

Efter ett möte mellan Framtiden, FK, SBK och plankontoret i september 2018 bestämde gruppen enigt att arbeta för att det skulle byggas ett bostadshus i Hammarkullen med inflyttning efter tre år. Detta var ett mycket utmanande mål, men alla var överens. Efter många diskussioner om läget kom SBK och Bostadsbolaget överens om en plats vid Bostadsbolagets långa lamellhus vid Hammarrkulletorg. Det var ett läge som inte skulle äventyra framtida arbete med detaljplan vid torget i Hammarkullen.

Genom att upphäva gällande detaljplanen på ett område som motsvarade husets projektion på marken kunde man gå direkt på bygglov. När detta gjordes var det tänkt att Bostadsbolaget skulle bygga ett hyreshus. När det var dags att fatta investeringsbeslut och söka bygglov blev det klart att Bostadsbolaget skulle lämna över projektet till Egnahemsbolaget för att bygga Bostadsrätter relaterat till den tidigare politiska överenskommelsen.

Detta bidrog till flera nya problem dök upp. Det gäller parkeringsfrågan och andra gemensamhetsanläggningar som nu måste lösas permanent för att göra bostadsrättsföreningen självständig. Eftersom den gällande detaljplanen inte tillåter fler parkeringsplatser har Bostadsbolaget skrivit ett avtal som löser parkeringsfrågan tillfälligt i Bostadsbolagets

befintliga parkeringsstruktur. När parkeringsfrågan kan lösas permanent ska bostadsrättsföreningens parkeringsfråga lösas permanent.

Egnahemsbolaget behöver nu förvärva marken för att få den avstyckad för att kunna söka bygglov. Marken som säljs till Egnahemsbolaget ingår som del i produktionskostnaden för bostadsrätterna. Det finns en tydlig prissättning för mark till bostadsrätt med försäljningen från Fastighetskontoret till BoKlok på 1 200 kr per BTA. Detta område ligger i direkt anslutning till den mark som skall säljas till Egnahemsbolaget.

Egnahemsbolaget har låtit Front advokater uttala sig i ett PM ” Egnahemsbolaget förhållande till lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (”Allbolagen”), se bilaga 9 b, samt diverse statsstöds- och skatterättsliga aspekter avseende marköverlåtelse.” om överlåtelse av mark mellan bolagen och Egnahemsbolaget. Med detta som underlag beslutade koncernledningen 2018-11-05 ett generellt beslut att marköverlåtelse ska ske till skattemässigt restvärde plus eventuellt nedlagda exploateringskostnader.

Detta kan inte tillämpas i Hammarkullen vilket stöds i Fronts PM som anger att pris för intern överlåtelse får bedömas av omständigheterna i det enskilda fallet ”5.2.14 ... Eftersom det måste göras en bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet, bör man dock vara försiktig med generella uttalanden, eftersom de affärsmässiga förutsättningarna inte går att förutse. Huruvida en underprisöverlåtelse av mark till Egnahemsbolaget är affärsmässig får därmed bedömas i det enskilda fallet...”

En avvikelse från den nivå som gäller Boklok skapar problem i relation till statsstödsregler enligt ”principen om den marknadsekonomiska investeraren”. Principen är i vanliga fall ett hypotetiskt test men här finns en reell situation som behöver beaktas vid prissättning oaktat att det är en koncernintern transaktion.

Förslag till beslut

Styrelsen ger VD i uppdrag att genomföra en fastighetsöverlåtelse till Göteborgs Egnahems AB med en prisnivå på 1 200 kronor BTA.

Kicki Björklund
Verkställande direktör

Bostadsbolaget