



Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-12-14
Beslutspunkt (15)

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef Ekonomi/Inköp
Telefon:031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Ersättning för tomträttsavgälder i Fiskhamnen samt förvärv av tomträtter i Slakthusområdet samt Partihandelsområdet

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandling finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@higab.se.

1. att ge VD i uppdrag att överlåta avgälder för tomträtter i Fiskhamnen enligt bilaga 1 mot en ersättning om [REDACTED].
2. att ge VD i uppdrag om att förvärva 14 tomträttsupplåtna fastigheter redovisade i bilaga 2 för ett belopp om [REDACTED].

Sammanfattning

Med anledning av uppdrag från kommunfullmäktige under 2018 avseende Fiskhamnens framtida användning har Higab tillsammans med bland annat fastighetskontoret utrett förutsättning för och alternativ till en framtida utveckling av Fiskhamnen. Arbetet har resulterat i en rapport som legat till grund för en ny översiktsplan där Fiskhamnen anges som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse. Higab ser inte detta som sitt huvuduppdrag att driva en sådan utveckling utan är överens med fastighetskontoret över att Higabs markinnehav i Fiskhamnen bör övergå till kommunen. Under våren 2023 beräknas även ärende om att kvarvarande fastigheter i Fiskhamnsområdet överlåtas till kommunen till en marknadsmässig ersättning föredras för styrelsen och erhållas beslut om.

Utöver de fastigheter Higab äger berörs också 10 tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen där Higab verkat och agerat som fastighetsägare men det legala ägandet ligger på kommunen. Bakgrunden till detta är att tomträtterna upplåtits av tidigare kommunal förvaltning som övergått till att bedrivas i bolagsform via Göteborgs Saluhallsaktiebolag. I samband med övergången ersatte bolaget kommunen för verksamhetens alla tillgångar. De tomträttsupplåtna fastigheterna däremot lät man kommunen kvarstå som ägare till då uppfattningen vid tidpunkten var att en tomträtt inte kan ägas än annan än stat eller kommun.

Då det nu är klarlagt att ett bolag kan äga en tomträttsupplåten fastighet föreslås nu överföringar genomföras för att renodla äganderätterna. Förutom i Fiskhamnen återfinns även motsvarande upplägg i Slakthusområdet och Partihandelsområdet som då också föreslås renodlas där Higab övertar det legala ägandet då fastigheterna bedöms ligga inom bolagets uppdrag.

Detta innebär att:

- Higab överlåter rätten till att uppbära tomträttsavgälder för Fiskhamnsområdet till kommunen mot ersättning om [REDACTED]

- Higab övertar 14 tomträtsupplåtna fastigheter i Partihandelsområdet samt Slakthusområdet för ett symboliskt värde om [REDACTED] per fastighets dvs totalt [REDACTED].

Bedömning ur ekonomisk dimension

Affären beräknas ge en engångsintäkt om [REDACTED] och ge en årlig nettoresultateffekt på knappt [REDACTED] genom minskade avgäldsintäkter och förbättrat räntenetto.

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Sammanställning tomträtter Fiskhamnen.
2. Sammanställning tomträtter Slakthusområdet och Partihandelsområdet.

Expediering

-

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2018-10-25 § 19 att ge Higab tillsammans med byggnadsnämnden, fastighetsnämnden och trafiknämnden i uppdrag att i samverkan med berörda intressenter ta fram ett förslag för Fiskhamnens framtida användning med inriktningen att fiskenäringen, med besöksnäringen inkluderad, är viktig för Göteborg och Göteborgsregionen. Ovanstående uppdrag har sammanställts i en rapport daterad 2020-10-16. Sammanfattningsvis ger rapporten svaret att hela Fiskhamnen är i behov av utveckling. Lokaler anses utjänta, sättningar i marken hämmar trafik samt att vissa kajer är avstängda på grund av uteblivet underhåll. Området har problem med översvämningar och ett högvattenskydd behöver tillskapas för att minska risker för fastigheterna. Verksamhetsutövarna inom Fiskhamnen ser att en utveckling i samarbete med Staden är önskvärt.

Higab har tillsammans med fastighetskontoret enats i en bedömning om att kommunen bör vara den part som driver utvecklingen av Fiskhamnen. För att få en bättre framdrift i frågan ser Higab och fastighetskontoret att kommunens ägande av mark i området behöver ökas samt att Higab för egen del inte ser behov av att vara kvar som markägare i en kommande stadsutvecklingsprocess.

För att detta ska komma till stånd krävs att ett flertal tomträttsupplåtna fastigheter hanteras. Dessa hanteras i dag med ett speciellt upplägg som har sin grund i kommunfullmäktiges beslut 1986-10-30 22§ att fr o m 1987-01-01 överföra Saluhallsnämndens verksamhet till det nybildade Göteborgs Saluhallsaktiebolag. Då vid tidpunkten av förvärvet var uppfattningen att tomträtter enbart kunde upplåtas av stat och kommun vilket inneburit att kommunen enbart kvarstått som lagfaren ägare medan Göteborgs Saluhallsaktiebolag agerat som en faktiskt lagfaren ägare genom fastighetsförvaltande verksamhet som bland annat inneburit att upplåta tomträtter mot avgälder, utveckla mark och anläggningar. Vid överföringen av verksamhet och anläggningar ersattes kommunen för de tomträttsupplåtna fastigheterna.

För Fiskhamnens del överläts dessa från Hamnstyrelsen till Göteborgs Hamn AB med samma upplägg som beskrivits ovan och dessa förvärvade Higab rätten till avgälderna från Göteborgs Hamn under 1990.

Motsvarande upplägg som beskrivits ovan föreligger även i Slakthusområdet och Partihandelsområdet med totalt 14 stycken tomträttsupplåtna fastigheter.

Mot bakgrund av ovan har Higab och Fastighetskontoret enats om att

- Higab överlåter rätten till att uppbära tomträttsavgälder för Fiskhamnsområdet till kommunen mot ersättning.
- Higab övertar 14 tomträttsupplåtna fastigheter i Partihandelsområdet samt Slakthusområdet.

Under våren beräknar även bolaget återkomma till styrelsen med beslut om att avyttra kvarvarande fastigheter i Fiskhamnen till kommunen till en marknadsmässig ersättning.

Ärendet

Att överlåta avgälder för tomträtter i Fiskhamnen enligt bilaga 1 samt att förvärva 14 tomträttsupplåtna fastigheter redovisade i bilaga 2 från kommunen.

Ekonomi

Ersättning för att uppbära tomträttsavgälden för de fastigheter, enligt bilaga 1, baseras på nuvarande avgäld med en direktavkastning på mellan [REDACTED] vilket ger ett värde om [REDACTED].

Ersättningen för de 14 tomträttsfastigheterna i Slakthusområdet och Partihallarna, enligt bilaga 2 som föreslås övertas ersätter Higab kommunen med 140 000 kr. Detta är baserat på en symbolisk summa med 10 000 kr per fastighet.

Affären beräknas få en realisationsvinst om [REDACTED] och det årliga resultatet påverkas netto om [REDACTED]

Nuvarande driftnetto per år

[REDACTED]

Nytt indirekt driftnetto per år

[REDACTED]

Alternativintäkt (långsiktig alternativ- kalkylränta 2,5%)

Netto

[REDACTED]

Risakanalys/Osäkerhetsfaktorer (inte enbart ekonomiska)

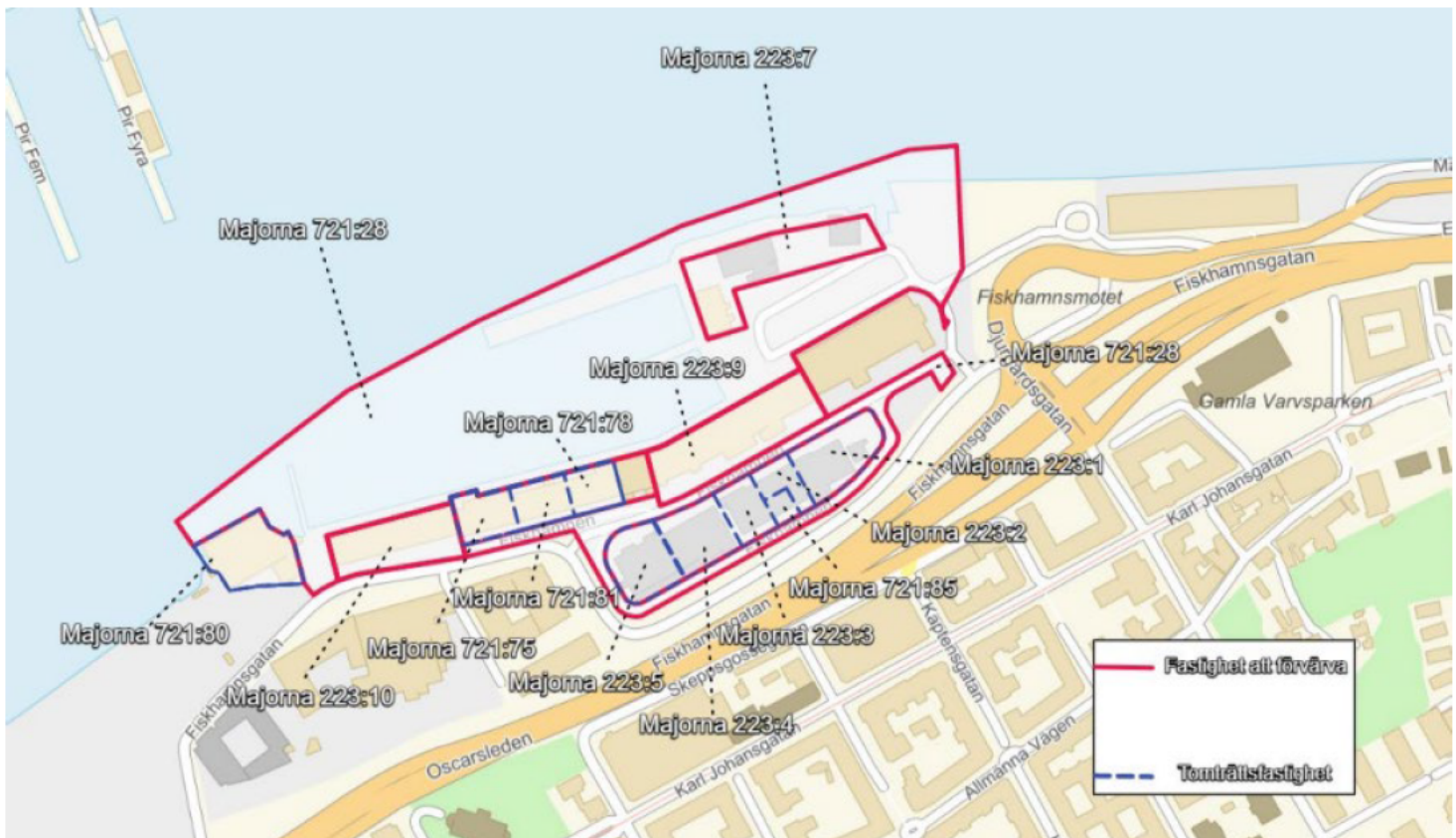
Vi ser inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer kring en överlåtelse.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

(KL 10:3)

Ärendet bedöms inte vara av den karaktären att den behöver prövas utifrån kommunlagen 10:3 om principiell beskaffenhet.

Bilaga 1 – Sammanställning tomträtter Fiskhamnen



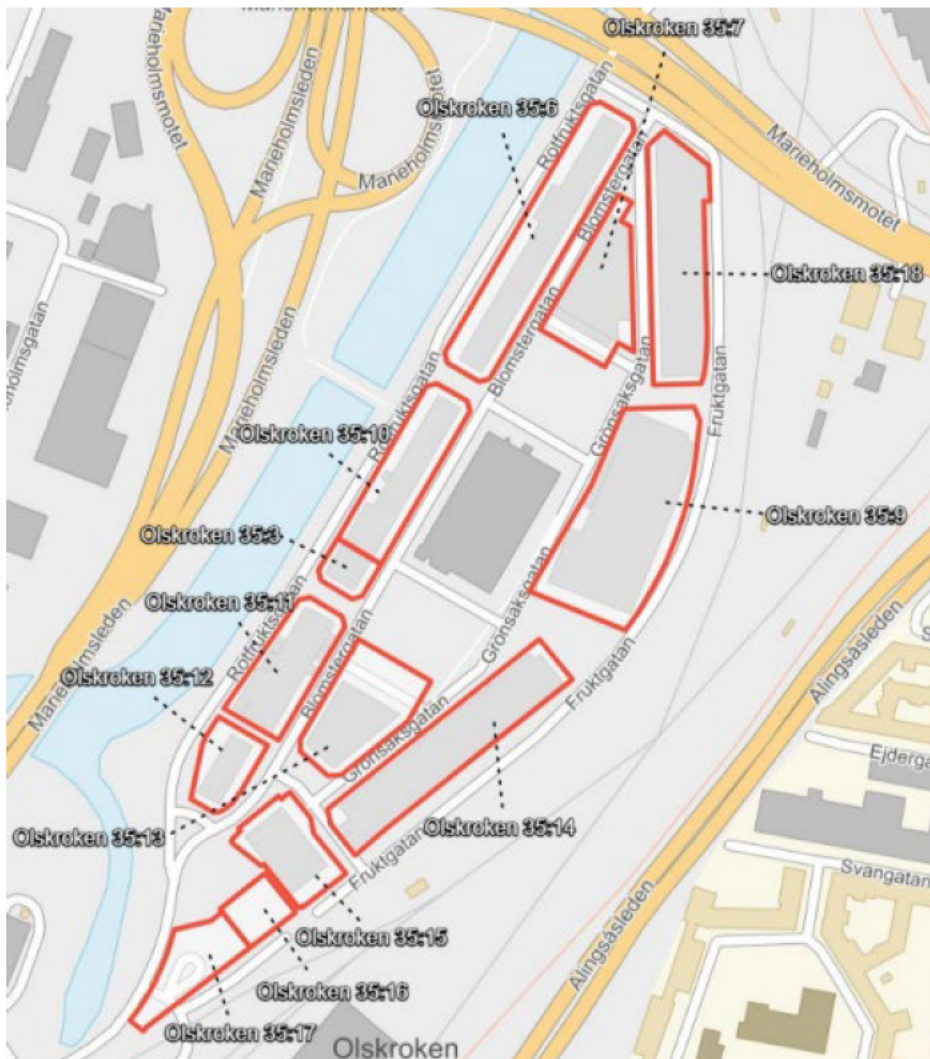
Fastighet	Avgäld	Värde
Majorna 223:1		
Majorna 223:2		
Majorna 223:3		
Majorna 223:4		
Majorna 223:5		
Majorna 721:75		
Majorna 721:78		
Majorna 721:80		
Majorna 721:81		
Majorna 721:88		
Summa		

Bilaga 2 – Sammanställning tomträter Slakthusområdet och Partihandelsområdet



Fastighet Nuvarande avgäld som bibehålls
Gamlestaden 39:9 ██████████

Bilaga 2 – Sammanställning tomträtter Slakthusområdet och Partihandelsområdet, forts



Fastighet	Nuvarande avgäld som bibehålls
Olskroken 35:10	
Olskroken 35:11	
Olskroken 35:12	
Olskroken 35:13	
Olskroken 35:14	
Olskroken 35:15	
Olskroken 35:16	
Olskroken 35:17	
Olskroken 35:18	
Olskroken 35:3	
Olskroken 35:6	
Olskroken 35:7	
Olskroken 35:9	
Summa	