

**Tjänsteutlåtande**

Styrelsen 2024-03-25

Ärendenummer GSHAB-2024-00015

Handläggare: Lena Lundblad

Telefon: 031-368 54 66

E-post: lena.lundblad@gshab.goteborg.se

Yttrande över hemställen från Göteborgs Hamn AB om försäljning av fastigheten Masthugget 712:30

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Hemställen från Göteborgs Hamn AB om försäljning av fastigheten Masthugget 712:30 tillstyrks.
2. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen för vidare beredning.
3. Besluten under denna paragraf förklaras omedelbart justerade.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände den 27 oktober 2022 (Handling 2022 nr 177) respektive 23 november 2023 (Handling 2023 nr 197) hemställen från Göteborgs Hamn AB (GHAB) om en fortsatt investering i upprättandet av en ny färjeterminal vid Arendal/Ytterhamnarna.

Under hösten 2023 har GHAB erhållit en propå från Stena Fastigheter AB om förvärv av del av Masthugget 712:30. GHAB äger denna fastighet och arrenderar ut marken till Stena Line AB för bolagets bedrivande av färjeverksamhet. Den aktuella delen är bebyggd med ett parkeringshus.

GHAB har i tidigare ärenden beskrivit sin avsikt att avyttra marken för Masthuggsterminalen då dagens färjeverksamhet kommer att upphöra inom område och har därför fattat ett villkorat beslut om avyttring av den aktuella marken till Stena Fastigheter AB och, då marken är strategisk och försäljningen innebär behov av följdändring av arrendeavtalet som tidigare beslutats av kommunfullmäktige, hemställt ärendet till kommunfullmäktige.

GHAB:s beslut är bland annat villkorat av exploateringsnämndens godkännande av försäljningen. Nämnden beslutade vid sitt sammanträde den 5 februari 2024 att ställa sig positiv till den aktuella försäljningen. Stadshus ser inte att övriga villkor för försäljningen hindrar Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) från att yttra sig i ärendet och föra ärendet vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande

Stadshus har ur ett bolags- och koncernperspektiv inga invändningar mot GHAB:s försäljning av den aktuella marken eller mot den justering av befintligt arrendeavtal med Stena Line AB som blir följden av markförsäljningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En avyttring enligt GHAB:s hemställan bedöms inbringa GHAB en intäkt på marknads-
mässig nivå.

Stadshuset vill, precis som i sina tidigare yttranden i samband med GHAB:s hemställan om investering i en ny färjeterminal i Arendal, även i samband med detta ärende kommentera att frågan huruvida den reavinst som uppstår vid en försäljning kommer att tillfalla bolaget eller ej beror på hur ägaren vid tidpunkten för försäljningen bedömer bolagets långsiktiga resultat och finansiella ställning liksom på ägarens kort- och långsiktiga utdelningskrav på koncernen som helhet med mera.

Bedömning ur ekologisk och social dimension.

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Protokollsutdrag från Göteborgs Hamn AB, 2024-02-09 § 13
2. Beslutsunderlag från Göteborgs Hamn AB
3. Protokollsbilaga, Exploateringsnämndens beslut 2024-02-05 § 9, ärendenummer EXF-2023-02542

Ärendet

GHAB har hemställt om kommunfullmäktiges ställningstagande rörande bolagets försäljning av del av fastigheten Masthugget 712:30 samt följdändringar i det arrendeavtal som berörs av försäljningen, vilket tidigare beslutats av kommunfullmäktige.

Av GHAB:s ägardirektiv framgår att ärenden som bolaget bedömer är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt ska lämnas till kommunfullmäktige för ställningstagande. Bolaget har gjort bedömningen att ärendet är av sådan beskaffenhet då det rör försäljning av strategisk mark samt ändring av arrendeavtal som tidigare beslutats av kommunfullmäktige.

Av Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning framgår att Stadshus ska yttra sig i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt från de direktunderställda dotterbolagen eller dotterbolagen som ska till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige godkände den 27 oktober 2022 (Handling 2022 nr 177) respektive 23 november 2023 (Handling 2023 nr 197) hemställan från GHAB om en fortsatt investering i upprättandet av en ny färjeterminal vid Arendal/Ytterhamnarna.

Investeringsbesluten har haft som utgångspunkt att avtal rörande den nya färjeterminalen ska tecknas med Stena Line AB. I föregående ärende beskrevs det avtalsmässiga upp-lägget, innehållande ett s.k. Construction Agreement (projektavtal) samt arrendeavtal och hyresavtal, vilka biläggs Construction Agreement. Construction Agreement under-tecknades den 9 juni 2023 och innehåller ett villkor om att respektive bolagsstyrelse (för Stena Line AB:s del Stena AB) ska godkänna avtalet. GHAB:s styrelse godkände avtalet den 25 september. Stena AB:s styrelse har ännu inte godkänt avtalet.

Under hösten 2023 har GHAB erhållit en propå från Stena Fastigheter AB om förvärv av del av Masthugget 712:30. GHAB äger denna fastighet och arrenderar ut marken till Stena Line AB för bolagets bedrivande av färjeverksamhet. Den del av fastigheten som förfrågan om förvärv gäller är bebyggd med ett parkeringshus. Arrendeavtalet för Masthuggsterminalen tecknades 2016, är gällande till 2035 och har varit föremål för kommunfullmäktiges godkännande i maj 2016.

För att inte riskera att den framtagna tidplanen för investeringen i ny färjeterminal vid Arendal/Ytterhamnarna ska försenas ytterligare har GHAB i avvaktan på ett godkänt avtal med Stena Line påbörjat vissa i projektet, kostnadmässigt mindre, men avgörande arbeten. Kostnaderna för dessa bedöms inte utgöra s.k. förgäveskostnader om projektet med Stena Line skulle komma att avbrytas men det är av vikt för att tidplan och budget ska kunna hållas att beslut om godkännande eller inte av Construction Agreement fattas hos Stena AB snarast. Då frågan om försäljning av den aktuella marken är en del av denna fråga är det avgörande för GHAB att snarast möjligt erhålla kommunfullmäktiges ställningstagande i frågan.

GHAB beskriver vidare att en försening av projektet rörande en ny färjeterminal på grund av att Construction Agreement inte godkänns, är att flytten av Stena Line AB:s verksamhet från Masthugget och Majnabbe enligt nu föreliggande tidplaner kan komma att försenas och därigenom även påverka stadsutveckling inom de aktuella områdena.

GHAB har i tidigare ärenden beskrivit sin avsikt att avyttra marken för Masthuggs-terminalen då dagens färjeverksamhet kommer att upphöra inom området. Med hänsyn till stadens långsiktiga stadsutvecklingsplaner är det inte aktuellt för GHAB att nyttja marken för annan kommersiell hamnverksamhet. Därmed upphör även den grundläggande anledningen till att GHAB äger och förvaltar marken.

GHAB har därför beslutat att avyttra den arrendeupplåtna marken där parkeringshuset är beläget till Stena Fastigheter AB och att göra nödvändiga följdändringar i det arrendeavtal för området som finns tecknat och som godkändes av kommunfullmäktige 2016.

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom exploateringsnämnden har GHAB skriftligen ställt frågan om exploateringsnämndens intresse av att förvärva den aktuella fastigheten och GHAB:s beslut om avyttring är villkorat av att sådant intresse från exploateringsnämnden inte finns. Av GHAB:s protokollsutdrag framgår att exploateringsnämnden behandlade GHAB:s förfrågan vid sitt sammanträde den 5 februari (EXN 2023-02542) och beslutade att ställa sig positiv till GHAB:s avyttring av del av Masthugget 712:30. Detta villkor för avyttringen är därmed uppfyllt.

GHAB:s försäljning av marken är även villkorad av att GHAB och Stena AB kan enas om de marknadsmässiga villkoren för försäljningen, liksom av att lantmäterimyndigheten godkänner föreslagen fastighetsbildning för den aktuella marken.

Om villkoren för avyttringen uppfylls behöver den befintliga arrendeytan justeras. GHAB:s hemställan innehåller därför även en begäran om kommunfullmäktiges godkännande att göra nödvändiga följdändringar i det arrendeavtal som tecknades och godkändes av kommunfullmäktige 2016. Övriga villkor, anger GHAB, i arrendeavtalet ska vara alltjämt gällande till dess det upphör, senast 2035.

Under förutsättning att villkoren för avyttringen uppfylls har GHAB gett VD i uppdrag att, inom de ramar som anges i det tjänsteutlåtande som ligger till grund för GHAB:s beslut, slutförhandla och teckna avtal om försäljning av den aktuella marken samt göra nödvändiga följdändringar i befintligt arrendeavtal med Stena Line AB.

Stadshus bedömning

Stadshus konstaterar att exploateringsnämnden vid sitt sammanträde den 5 februari ställt sig positiv till den aktuella försäljningen och att villkoret om exploateringsnämndens godkännande av försäljningen därmed är uppfyllt. Stadshus bedömer inte att övriga villkor i GHAB:s beslut om avyttring hindrar Stadshus från att yttra sig över GHAB:s hemställan och att ärendet förs vidare till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Stadshus har, ur ett bolags- och koncernperspektiv, inga invändningar mot GHAB:s försäljning av den aktuella marken eller mot den justering av befintligt arrendeavtal med Stena Line AB som blir följden av markförsäljningen.

Som framgår ovan under rubriken Bedömning ur ekonomisk dimensionen bedöms en avyttring enligt GHAB:s hemställan inbringa GHAB en intäkt på marknadsmässig nivå. Stadshus vill, precis som i sina tidigare yttranden i samband med GHAB:s hemställan om investering i en ny färjeterminal i Arendal, även i samband med detta ärende kommentera att frågan huruvida den reavinst som uppstår vid en försäljning kommer att tillfalla

bolaget eller ej beror på hur ägaren vid tidpunkten för försäljningen bedömer bolagets långsiktiga resultat och finansiella ställning liksom på ägarens kort- och långsiktiga utdelningskrav på koncernen som helhet med mera.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2024-02-09

§ 13

Hemställan till KF angående försäljning av mark till Stena.

Helena Forslund redogör, i enlighet med till mötet utsänt underlag, för hemställan till kommunfullmäktige om mark till Stena Fastigheter AB.

Det antecknas att exploateringsnämnden den 5 februari i ärende EXF-2023-02542 (se protokollsbilaga) ställt sig positiv till försäljning av marken enligt beslutspunkt 1 nedan.

Beslut

1. Under förutsättning av ett positivt ställningstagande i exploateringsnämnden avyttra del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter AB inom de ramar som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Under förutsättning av avyttring enligt punkt 1, göra nödvändiga följdändringar i befintligt arrendeavtal med Stena Line AB.
3. Hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande avseende punkt 1 och 2 ovan.
4. Givet kommunfullmäktiges godkännande enligt ovan, uppdra till VD att inom de ramar som anges i detta tjänsteutlåtande, slutförhandla och teckna avtal om avyttring av del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter AB samt göra nödvändiga följdändringar i befintligt arrendeavtal med Stena Line AB; och
5. Förklara beslutet under denna punkt omedelbart justerat.

Dag för justering

2024-02-09

Vid protokollet

Sekreterare

Johanna Nyström

Ordförande

Lars Johansson

Justerande

Cecilia Magnusson



Styrelsemöte 2024-02-09

Handläggare: Jill Söderwall

Telefon: 031-3687615

E-post: jill.soderwall@portgot.se

Ärende: Hemställan till kommunfullmäktige om tillstånd att sälja del av fastigheten Masthugget 712:30.

Beslut i styrelsen för Göteborgs Hamn AB

Styrelsen föreslås besluta att:

1. Under förutsättning av ett positivt ställningstagande i exploateringsnämnden avyttra del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter AB inom de ramar som anges i detta tjänsteutlåtande.
2. Under förutsättning av avyttring enligt punkt 1, göra nödvändiga följdändringar i befintligt arrendeavtal med Stena Line AB.
3. Hemställa om kommunfullmäktiges ställningstagande avseende punkt 1 och 2 ovan.
4. Givet kommunfullmäktiges godkännande enligt ovan, uppdra till VD att inom de ramar som anges i detta tjänsteutlåtande, slutförhandla och teckna avtal om avyttring av del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter AB samt göra nödvändiga följdändringar i befintligt arrendeavtal med Stena Line AB; och
5. Förklara beslutet under denna punkt omedelbart justerat.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände den 27 oktober 2022 (Handling 2022 nr 177) respektive 23 november 2023 (Handling 2023 nr 197) hemställan från Göteborgs Hamn AB (GHAB) om en fortsatt investering i upprättandet av ny färjeterminal vid Arendal/Ytterhamnarna.

I föregående ärende beskrevs att GHAB skulle teckna ett s.k. Construction Agreement (projektavtal) med Stena Line AB, som reglerar hur projektet ska drivas fram till färdigställande. Markytan ska omfattas av ett arrendeavtal, och byggnaden ska nyttjas genom ett hyresavtal. Dessa avtal är överenskomna och har bilagts Construction Agreement. Construction Agreement skrevs under den 9 juni 2023, och innehöll ett villkor om att respektive bolagsstyrelse (för Stena Lines del; Stena AB) ska godkänna avtalet. GHAB:s styrelse godkände detsamma den 25 september. Stena AB:s styrelse har ännu inte godkänt avtalet.

Under hösten 2023 har GHAB erhållit från Stena Fastigheter en propå om köp av del av Masthugget 712:30, se bild 1. Den del som avses är marken under parkeringshuset som står på denna mark. I enlighet med den koncerninterna riktlinjen rörande bolagens försäljning av mark har en förfrågan

skickats till för Exploateringskontoret rörande den eventuella avyttringen. Förfrågan ska hanteras i Exploateringsnämnden på ett av sammanträdena i februari. Stena-koncernen innehar idag tomträten på den intilliggande fastigheten Masthugget 712:39. Det p-hus som finns på området är sammanbyggt med den terminalbyggnad som står på tidigare nämnda tomträtt. Marken under p-huset upplåts idag med arrende till Stena Line. Arrendavtalet tecknades 2016 och godkändes i kommunfullmäktige i maj 2016.

Stena Fastigheter önskar förvärva ovanstående del av Masthugget 712:30. En avyttring ligger i linje med de planer som GHAB påtalat i ovan nämnda ärenden till kommunfullmäktige. GHAB har tidigare beskrivit sin avsikt att avyttra marken, givet att dagens färjeverksamhet kommer att upphöra på Masthugget och någon annan kommersiell hamnverksamhet inte kommer att bedrivas där. GHAB:s styrelse hemställer därför till kommunfullmäktige om ett godkännande av sådan försäljning. Vidare hemställer GHAB till kommunfullmäktige om mandat att justera befintligt arrendavtal med anledning av att mark avgår från arrendeytan vid en sådan försäljning till Stena Fastigheter.

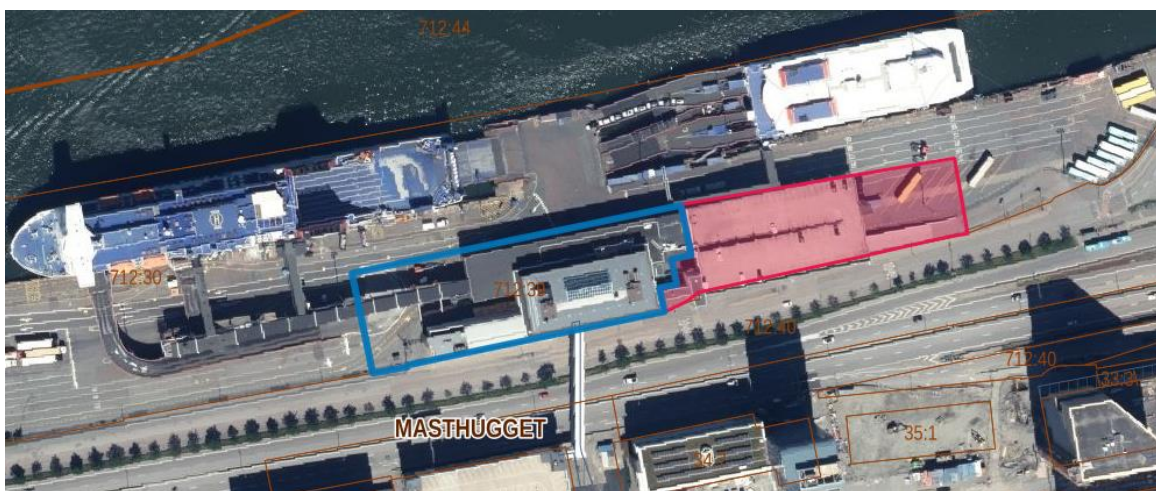


Bild 1. Rött område utgör den del av fastigheten Masthugget 712:30 som Stena har begärt att få köpa. Blått område utgör tomträtt på fastigheten 712:39.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En avyttring av del av Masthugget 712:30 bedöms inbringa GHAB en marknadsmässig intäkt om sådan sker inom det spann en extern värdering av marken utvisar. En avyttring av fastigheten ingår i GHAB:s tio-årsplan och ligger därför i linje med de ekonomiska målen, låt vara att nu aktuell avyttring enbart avser del av marken.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget ser inga särskilda aspekter att belysa ytterligare under denna rubrik. Se tidigare tjänsteutlåtande (dnr 0808/22)

Bedömning ur social dimension

Bolaget ser inga särskilda aspekter att belysa ytterligare under denna rubrik. Se tidigare tjänsteutlåtande (dnr 0808/22)

Bilagor

-

Expedieras

Göteborg Stadshus AB

Ärendet

Ärendet syftar till att bevilja GHAB rätt att avyttra del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter AB (Stena Fastigheter), samt att justera ytan i befintligt arrendeavtal med Stena Line med anledning av sådan avyttring.

Beskrivning av ärendet

Pågående avtalsarbete – projektet som helhet

Frågan om avyttring har sin grund i Stena Lines planerade flytt av sin verksamhet till ytterhamnarna i Arendal. Construction Agreement som skrevs på den 9 juni 2023 var villkorat av att respektive bolagsstyrelse (i Stenas fall Stena AB) godkände detsamma. GHAB:s styrelse har godkänt avtalet men Stena AB har inte godkänt det. Effekten av ett uteblivit godkännande är att det i dagsläget inte finns något giltigt projektavtal med tillhörande bilagor. I de tjänsteutlåtanden som har legat till grund för kommunfullmäktiges godkännande av GHAB:s två ärenden om investeringsbegäran för den nya terminalen, har stadsledningskontoret och Stadshus AB i sin bedömning beskrivit att grunden för föreliggande ärende är att ett avtal ska nås med Stena Line om en flytt av Danmarks- och Tysklandstrafiken till Arendal och att GHAB i annat fall ska återkomma med en ny investeringsbegäran.

För att inte riskera att den framtagna tidplanen ska försenas ytterligare har GHAB i avvaktan på ett godkänt avtal med Stena Line påbörjat vissa av i projektet kostnadsmässigt mindre, men avgörande arbeten. GHAB har bedömt att dessa åtgärder är nödvändiga, men bedöms inte utgöras s.k. förgäveskostnader om projektet med Stena Line skulle komma att avbrytas. GHAB har dock bedömt att bolaget inte har ett mandat att påbörja några kostnadsmässigt större arbeten, och särskilt sådana arbeten som är anpassade för Stena Line i avsaknad av ett gällande Construction Agreement och i avvaktan på ett godkänt Construction Agreement kan GHAB därför inte arbeta vidare helt i enlighet med den framtagna tidplanen, vilket i sin tur kan få påverkan på kostnaderna. Därför är det av vikt dels att beslut om godkännande eller inte av Construction Agreement fattas hos Stena AB snarast. Då frågan om försäljning av del av Masthugget är en del av denna fråga, är det avgörande för GHAB att snarast möjligt erhålla kommunfullmäktiges ställningstagande i frågan.

Förfrågan exploateringsnämnden

Göteborgs Hamn tillställde exploateringsnämnden den 7 december 2023 en förfrågan om försäljning av den aktuella marken (se bilaga 2). Förfrågan ska tas upp i nämnden den 5 februari 2024 och ett beslut av GHABs styrelse att avyttra marken till Stena Fastigheter är villkorat av, utöver kommunfullmäktiges ställningstagande, ett positivt besked i exploateringsnämnden.

Avyttring

En avyttring av del av Masthugget 712:30 till Stena Fastigheter, kräver förutom godkännande av exploateringsnämnd och kommunfullmäktige att GHAB och Stena Fastigheter enas om de kommersiella villkoren för sådan försäljning.

Ett avtal med Stena Fastigheter om avyttring av marken kommer vidare att behöva villkoras av att lantmäterimyndigheten godkänner föreslagen fastighetsbildning av aktuell markdel.

GHAB äger, som kommunalt bolag, inte rätt att sälja mark till extern part för ett underpris. Parterna kommer därför att gemensamt ta fram underlag för oberoende parallella externa värderingar i syfte att ge ett marknadsmässigt riktpreis. Parterna kommer att beställa var sin värdering, dock med samma

värderingsförutsättning. Arbetet att gemensamt ta fram värderingsförutsättningar pågår och är vid skrivande av detta tjänsteutlåtande inte klart.

Givet att det är väsentligt att GHAB erhåller ett ställningstagande från kommunfullmäktige så snart som möjligt tas detta ärende upp parallellt med att avtalsförhandlingarna med Stena Fastigheter påbörjas. En förutsättning för att en avyttring ska ske, är att parterna kan enas om marknadsmässiga villkor.

Arrendeavtal

Masthuggskajen omfattas av stadens långsiktiga stadsutveckling. GHAB äger fastigheten som utgör Masthuggsterminalen och arrenderar ut marken till Stena Line för bolagets bedrivande av färjeverksamhet. Arrendeavtalet för Masthuggsterminalen är gällande till och med 2035 och har varit föremål för kommunfullmäktiges godkännande.

Vid försäljning av del av marken behöver den befintliga arrendeytan justeras. GHAB:s hemställan till kommunfullmäktige innehåller därför begäran om ett godkännande om att göra nödvändiga följdändringar i arrendeavtalet. Övriga villkor i arrendeavtalet ska vara alltjämt gällande till dess det upphör senast 2035.

Kort om angränsande tomträtt

Stena-koncernen innehar idag tomträtten på fastigheten Masthugget 712:39. På tomträtten står en byggnad som inrymmer Stenas Danmarksterminal samt huvudkontor. Denna byggnad är sammanbyggd med P-huset som står på marken Stena vill förvärva från GHAB.

Exploateringskontoret äger marken som tomträtten är upplåten i, och parallellt med frågan om försäljning av den del av den mark som GHAB äger, pågår även förhandlingar mellan Stena Fastigheter och exploateringskontoret om friköp av tomträtten. GHAB har genom avtal med exploateringsnämnden under en längre tid ägt rätt att uppbära tomträttsavgälden för denna tomträtt. GHAB har dock överenskommit med exploateringskontoret om att detta avtal ska lösas upp och GHAB erhåller istället en engångsersättning för uteblivna intäkter. GHAB har därmed vidtagit de åtgärder som krävs av GHAB för att exploateringsnämnden ska ha förutsättningar att fatta beslut om en försäljning. Tomträtten berörs därför inte vidare i detta ärende.

Bolagets ställningstagande och sammanfattande bedömning

En försening av GHAB:s projekt rörande byggande av ny färjeterminal på grund av att Construction Agreement inte godkänns, är att en flytten av Stenas verksamhet från Masthugget och Majnabbe enligt nu föreliggande tidplaner kan komma att försenas och därigenom även påverka Stadens stadsutveckling inom de aktuella områdena.

Som GHAB har uttryckt i tidigare ärende till kommunfullmäktige (Handling 2022 nr 177) var avsikten från bolagets sida - redan innan Stena Fastigheters önskan om att förvärva marken - att avyttra marken, då färjeverksamheten upphör vid såväl Masthuggskajen som Majnabbe efter att Stena Line avflyttar. Med hänsyn till stadens långsiktiga utvecklingsplaner är det inte aktuellt för GHAB att nyttja marken för annan kommersiell hamnverksamhet. Därmed upphör också den grundläggande anledningen till att GHAB äger och förvaltar marken.

GHAB ser inte något hinder emot att en sådan avyttring sker innan färjeverksamheten upphör, tvärtom angav GHAB i ovan nämnt ärende 2023–2024 som tänkbar tidpunkt för en avyttring.

En avyttring av del av Masthugget 712:30 bedöms inbringa GHAB en intäkt som ligger på marknadsmässig nivå, och intäkten från en avyttring av marken ligger dessutom i bolagets 10-årsplan.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet (KL 10:3)

Ärendet framställs till kommunfullmäktige då det rör försäljning av strategisk mark samt ändring av arrendeavtal som tidigare beslutats av kommunfullmäktige.

Göteborgs Hamn AB

Göran Eriksson
VD, Göteborgs Hamn

Handläggare: Jill Söderwall
Vice President Business Areas

**Protokoll**

Sammanträdesdatum: 2024-02-05

Tid: 17:00-19.55, ajournering 19.27-19.36

Plats: Sessionssalen, Köpmansgatan 20

Paragrafer: §§ 9, 14-16

Närvarande**Ledamöter**

Robert Andersson Hammarstrand (S)

Zagros Hama Aga (M)

Beatrice Klein (V)

Helena Norin (MP)

Bruno Tiozzo (M)

Mikael Sandberg (SD)

Jack Vahnberg (V)

Patrik Höstmad (D)

Hans Arby (C)

Tjänstgörande ersättare

Gustav Öberg (S) för Vivi-Ann Nilsson (S)

Ann Catrine Fogelgren (L) för Catrin Bengtsson (M) §§ 1-17, 19-29

Jerker Sjögren (KD) för Catrin Bengtsson (M) § 18

Övriga ersättare

Jerker Sjögren (KD) §§ 1-17, 19-20

Salima Khamchane (S)

Övriga närvarande

Kristina Lindfors, förvaltningsdirektör

Hanna Jansson, nämndsekreterare

Sirpa Bernhardsson, nämndsekreterare

Peter Kim, avdelningschef utveckling och styrning

Marie Persson, avdelningschef mark och boende

Elisabet Gondinger, avdelningschef projekt söder

Jakob Andreasson, avdelningschef projekt norr

Christer Niland, avdelningschef stora projekt

Magnus Berntsson, ekonomichef

Christina Malmberg, HR-chef

Gunilla Brocker, kommunikationschef

Jenni Hermansson, enhetschef ärendehantering

Per Forsström, förvaltningscontroller §§ 1-10

Personalföreträdare

Åsa Bendtz, SACO



Protokoll

Sammanträdesdatum: 2024-02-05

Justeringsdag: 2024-02-06

Underskrifter

Sekreterare

Hanna Jansson

Ordförande

Robert Hammarstrand (S)

Justerande

Patrik Höstmad (D)

Anslag om justering av paragraf 9, 14-16 2024-02-07



§ 9 Ärendenummer EXF-2023-02542

Information avseende förfrågan om friköp av tomträtten till fastigheterna Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt yrkande från S, MP, V, C, D och M samt tilläggsyrkande från Robert Hammarstrand (S):

1. Direktören får i uppdrag att bifalla och genomföra begäran om friköp av fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85.
2. Exploateringsnämnden ställer sig positiv till att Göteborgs Hamn AB avser att sälja området markerat i bilaga 4, inom Masthugget 712:30.
3. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Justering

Omedelbar justering

Handlingar

Exploateringsförvaltningens tjänsteutlåtande 2024-01-18

Yrkande från S, MP, V, C, D och M 2024-02-05

Yrkanden

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till yrkande från S, MP, V, C, D och M med tillägget att beslutet justeras omedelbart.

Yrkande S, MP, V, C, D, M

med instämmande av L, KD

24-02-05

Ärende 9

Yrkande angående information avseende förfrågan om friköp av tomträtten till fastigheten Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39, och hörande i samband med flytt av färjeverksamhet längs södra älvstranden avseende försäljning av fastigheten Masthugget 712:30

Som framgår av underlaget som presenterats för nämnden är friköp av aktuella fastigheter en förutsättning för den stadsutveckling längs med Södra älvstranden som staden sedan länge planerat för. Det är också en förutsättning för en långsiktigt funktionell färjeverksamhet. Nämnden anser utifrån detta att det är berättigat att avyttra de aktuella fastigheterna och ser därför också positivt på att Göteborgs Hamn avser att sälja det aktuella området inom fastigheten Masthugget 712:30. Vi utgår ifrån att friköpet hanteras enligt gängse principer, t.ex. gällande tilläggsköpeskilling.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Direktören får i uppdrag att bifalla och genomföra begäran om friköp av fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85.
2. Exploateringsnämnden ställer sig positiv till att Göteborgs Hamn AB avser att sälja området markerat i bilaga 4, inom Masthugget 712:30.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-01-18

Ärendenummer EXF-2023-02542

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

E-post: eric.hall@exploatering.goteborg.se

Information avseende förfrågan om friköp av tomträtten till fastigheterna Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Sammanfattning

Stenakoncernen bedriver färjetrafiksverksamhet vid Masthuggskajen samt Majnabbe. Verksamhetsområdet ägs till största del av Göteborgs hamn AB som upplåter marken genom arrende. Inom verksamhetsområdet är fastigheterna Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39 belägna, vilka är upplåtna med tomträtt till bolag inom Stenakoncernen. Stenakoncernen och Göteborgs hamn AB arbetar för en flytt av den pågående färjetrafiksverksamheten från Masthuggskajen och Majnabbe till ett nytt samlat färjetrafiksläge i ytterhamnen. Stena Fastigheter AB har till exploateringsförvaltningen inkommit med förfrågan om friköp av tomträtten till fastigheterna Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39. Stenakoncernen är av uppfattningen att friköp av tomträtten till ovan nämnda fastigheter är en förutsättning för koncernens medverkan till planerad flytt av verksamheten.

Fastigheterna som berörs av friköpsförfrågan är belägna inom ett kommande stadsutvecklingsområde. En förutsättning för stadsutveckling är att ovan omnämnd verksamhetsflytt genomförs. Kommunens generella praxis har över tid varit att friköp alltid nekas i områden som står inför en stadsutveckling.

Ekonomisk dimension

Fastigheterna Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39 är båda belägna inom utvecklingsområde för framtida stadsutveckling. Ett friköp av tomträtten till dessa i ett skede där värdet av den framtida stadsutvecklingen inte kan tillvaratas påverkar kommunens intäktsmöjligheter i kommande exploateringsprojekt negativt. Å andra sidan överförs framtida exploateringsrisk och exploateringskostnader till det friköpande bolaget.

Ett friköp innebär en intäkt för kommunen i form av värdet av fastigheten i avröjt skick. Ett friköp innebär också en minskad löpande intäkt för kommunen i form av utebliven tomträttsavgäld.

Då tomträtter under vissa omständigheter är uppsägningsbara bör det upplysningsvis nämnas att kommunen med stöd av gällande tomträttsavtal har möjlighet att återfå fastigheten i avröjt skick utan kostnad vid respektive avtalsperiods utgång. Nämnas bör också att eventuella behov av uppsägning av tomträtter inom blivande stadsutvecklingsområde inte är klarlagda.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Protokollsutdrag Fastighetsnämnden 2015-06-12 § 142 - Inriktningsbeslut angående friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål samt för flerbostadshus.
4. Karta över område berört av förfrågan om friköp av del av Masthugget 712:30, ställd till Göteborgs Hamn AB.

Ärendet

Förvaltningen informerar nämnden om inkommen förfrågan om friköp av tomträtten till fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85.

Exploateringsnämnden har delegerat beslutanderätt till direktör i ärenden avseende friköpsförfrågningar av tomträtsupplåtna fastigheter genom 4.1.2 *Sälja fastigheter upplåtna med tomträtt för kommersiella ändamål och flerbostadshus* (exploateringsnämnden 2023-02-27 § 58). Ärendet lyfts till exploateringsnämnden då det bedöms vara av principiell vikt.

Enligt 5 kap. 1 § kommunallagen beslutar kommunfullmäktige i ärenden av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen.

Beskrivning av ärendet

Stenakoncernen driver färjetrafiksverksamheten mellan Göteborg och Danmark respektive Tyskland. Till största del bedrivs verksamheten på mark som ägs av Göteborgs Hamn AB som upplåter markytorna för färjetrafiksverksamheten genom arrende till Stena Line. Stenakoncernen och Göteborgs hamn AB arbetar för en flytt av den pågående färjetrafiksverksamheten till ett nytt samlat färjeläge i ytterhamnen, där Göteborgs Hamn AB driver ett planarbete med syfte att medge det nya färjeläget i ytterhamnen.

Nuvarande verksamhetsområde för färjetrafik består även av fastigheterna Masthugget 712:39 och Majorna 721:85 vilka är upplåtna med tomträtt till bolag inom Stenakoncernen.

Stenakoncernen ställer som villkor för sin medverkan till planerad verksamhetsflytt att friköp av tomträtten till Masthugget 712:39 och Majorna 721:85 samt del av den mark som arrenderas av Göteborgs Hamn AB genomförs. Exploateringsförvaltningen har erhållit förfrågan om friköp av ovan nämnda tomträtsupplåtna fastigheter och Göteborgs Hamn AB har erhållit förfrågan om ovan omnämnd del av det arrenderade verksamhetsområdet.

Fastigheten Masthugget 712:39

Fastigheten Masthugget 712:39 utgör cirka 5 233 kvadratmeter och är belägen inom Danmarksterminalområdet vid Masthuggskajen. Fastigheten är bebyggd med en terminalbyggnad som används för färjetrafik och kontor med mera. Kommunen är lagfaren fastighetsägare och fastigheten är upplåten med tomträtt till kommanditbolaget Sten A. Olsson & Co. Tomträtten är möjlig att säga upp till 2030-12-31. Vid eventuell uppsägning av tomträtten är kommunen enligt gällande avtal friskriven från lösenskyldighet, det vill säga ingen ersättning kommer betalas till tomträttshavaren vid avtalets upphörande.

Fastigheten Majorna 721:85

Fastigheten Majorna 721:85 utgör cirka 5 140 kvadratmeter och är belägen inom Tysklandsterminalområdet vid Majnabbe. Fastigheten är bebyggd med en terminalbyggnad som används för färjetrafik och kontor med mera. Kommunen är lagfaren fastighetsägare och fastigheten är upplåten med tomträtt till kommanditbolaget Terminal 1. Tomträtten är möjlig att säga upp till 2044-09-30. Vid eventuell uppsägning av tomträtten är kommunen enligt gällande avtal friskriven från lösenskyldighet, det vill säga ingen ersättning kommer betalas till tomträttshavaren vid avtalets upphörande.

Bakgrund

Nuvarande verksamhetsområde för färjetrafiken ligger inom område som i gällande översiktsplan är utpekade omvandlings- respektive utredningsområde för stadsutveckling. En förutsättning för en framtida stadsutveckling är att den pågående färjetrafiksverksamheten flyttas eller i vart fall upphör inom nuvarande verksamhetsområde. Stenakoncernens rätt att bibehålla tomträtsupplåtelse påverkas inte av den tilltänkta flytten. Tomträtsupplåtelseändamål, som bland annat anger kontor, kan fortsatt bedrivas inom aktuella fastigheter även om/när färjetrafiksverksamheten flyttas. Den friköpsförfrågan som är ställd till Göteborgs Hamn AB avser den del av fastigheten Masthugget 712:30, ca 3000–4000 kvm, som är bebyggd med ett parkeringshus. Parkeringshuset är sammanbyggt med terminalbyggnaden inom tomträtsfastigheten Masthugget 712:39. Gällande arrendeaftal, som avser hela verksamhetsområdet, gäller till 2035 men är uppsägningsbart år 2025 för det fall staden behöver marken för stadsutveckling. Göteborgs Hamn AB har meddelat exploateringsförvaltningen att man ställer sig positiv till att sälja aktuell del av Masthugget 712:30. Enligt Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden (beslutad av kommunfullmäktige 2018-06-07 § 15) ska exploateringsnämnden först höras innan försäljning till stadenextern part genomförs. Exploateringsförvaltningen har erhållit sådan förfrågan och förvaltningen avser återkomma till nämnden med förslag till beslut på inkommen förfrågan från Göteborg Hamn AB. Innan Göteborgs Hamn AB kan genomföra sådan försäljning ska även kommunfullmäktiges bemyndigande inhämtas.

Stadsutveckling

Framtida stadsutveckling längs södra älvstranden ska förtydligas genom en fördjupad översiktsplan (FÖP) som avser markytorna från Järnvågen till Klippan, norr om Oscarsleden. FÖP för södra älvstranden omfattar därmed områdena där Danmarks- och Tysklandsterminalerna samt Fiskhamnen är belägna. Igångsättningsbeslut för FÖP södra älvstranden har fattats av stadsbyggnadsnämnden (2023-09-26 § 471) samt kommunstyrelsen (2023-11-22 § 838). FÖP-arbetet befinner sig således i inledningen och ger därför ännu ingen vägledning i fråga om förväntat innehåll i framtida stadsutveckling. Inriktningen i fördjupningen föreslås vara densamma som i gällande översiktsplan. Översiktsplanen anger en kommande stadsomvandling med stora förändringar, från ett lågintensivt markutnyttjande till en tät blandstad.

Det område som omfattas av FÖP-arbetet består av ett delvis utfyllt markområde och en kajkonstruktion. Befintlig kajkonstruktion kommer vid framtida stadsutveckling att behöva rivas och ersättas med en ny konstruktion som klarar laster från stadsbebyggelse samt ligger på en höjd som kan utgöra ett högvattenskydd för staden. Det är inte utrett huruvida del av en kajkonstruktion kan renoveras utan att påverka intilliggande mark. Det står dock klart att samtliga kajsträckor inom FÖP-området behöver renoveras. Det kan inte uteslutas att hela kajkonstruktionen behöver hanteras samtidigt vilket då förutsätter att samtliga markägare enas om tidpunkt och metod för renoveringen.

För att genomföra en stadsutveckling inom FÖP-området som innehåller en blandad bebyggelse av verksamheter, bostäder och kommunal service pekar översiktsplanen på att Oscarsleden behöver integreras. Oscarsleden utgör i dag en barriär mellan den bebyggda staden och kajen. Leden i dess nuvarande utformning saknar flertalet passager samt

genererar buller och luftkvalitet som bedöms omöjliggöra bostadsbebyggelse i stora delar.

Med beaktande av ovanstående står det därmed klart att kommande stadsutveckling kommer att behöva finansiera stora investeringar. Erfarenhet från andra stadsutvecklingsprojekt nära älven visar att ny kajkonstruktion med rätt bärighet och högvattenskyddande höjd innebär en hög investeringskostnad. I tillägg ska även intäkter i kommande stadsutveckling helt eller delvis bekosta investeringar i infrastruktur för att hantera Oscarsledens barriäreffekt.

Vad avser tomträtsupplåtna fastigheter inom ett stadsutvecklingsområde har markägaren, trots upplåtelsen, rådighet att ansöka om ändrad markanvändning genom detaljplan. Detta innebär att kommunen som markägare och innehavare av planmonopolet kan driva en stadsutveckling i önskad riktning även med flertalet tomträtsupplåtelse inom stadsutvecklingsområdet. Denna rådighet och möjlighet kvarstår inte om friköp medges.

Ett annat stadsutvecklingsprojekt som väntas beröra FÖP-området är en ny älvförbindelse för spårvagnstrafik i tunnel, den så kallade Lindholmsförbindelsen. Förbindelsen är tänkt att passera FÖP-området i de västra delarna av Masthuggskajen. För utbyggnad av förbindelsen behöver delar av pågående verksamhetsområde för färjetrafiken vid Masthuggskajen, under 2030-talet, tas i anspråk för upplags- och arbetsområde. Projektets genomförande förutsätter därmed att pågående verksamhet har flyttats eller i vart fall avslutats på nuvarande plats.

Med hänsyn till att aktuell friköpsförfrågan avser fastigheter inom ett område som står inför en stadsutveckling har förvaltningen efterfrågat stadsbyggnadsförvaltningens syn och perspektiv på inkommen förfrågan.

Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att ett detaljplanearbete inom stadsdelen Arendal (SBF-2023-00517) bedrivs för att möjliggöra Stenakoncernens färjeverksamhet på ny plats. Göteborgs Hamn AB är planintressent och arbetar i sin tur med att få till ett avtal med Stenakoncernen. Ett inriktningsavtal är undertecknat parterna emellan som anger att man ska arbeta för att hitta en ny placering av Stenakoncernens terminaler och hamnverksamhet i Arendal. Avsikten är att Stena Line ska tillträda ett 25-årigt arrendeavtal i Arendal senast den 1 januari 2027. Ovan omnämnd detaljplan är därmed en förutsättning för att en flytt av den pågående färjetrafiksverksamheten från centrala staden och södra älvstranden ska kunna ske samt en förutsättning för att på sikt kunna använda denna del av staden på ett annat sätt. Hur sådan användning kommer att se ut studeras för närvarande genom en fördjupning av översiktsplanen för södra älvstranden.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en flytt av pågående färjeverksamhet från centrum till Arendal medför att frågan om sträckning av E45 aktualiseras. Detta medför att frågan och synen på Oscarsledens användning aktualiseras och ger fördelar som utflyttning av transporter av farligt gods.

Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att om friköp av de tomträtsupplåtna fastigheterna inte medges samt om avtal om flytt av färjeverksamheten inte undertecknas upphör Göteborg Hamn AB:s intresse i en ny färjeterminal i Arendal, då det inte finns någon tagare/färjeoperatör. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att konsekvensen blir att pågående planarbete i Arendal avbryts.

Tomträttssupplåtelse

En tomträtt är en mycket stark nyttjanderätt som i princip i alla avseende kan jämföras med äganderätt till fast egendom när det gäller tomträtsinnehavarens egna möjligheter att förfoga över tomträten. En tomträtt avser alltid en hel fastighet och den gäller under obestämd tid samt är upplåten för ett visst ändamål med en årlig avgäld som betalas till fastighetsägaren. En tomträtt kan inte sägas upp med mindre än att fastighetsägaren kan påvisa att marken behövs för annat väsentligt ändamål. Vanligtvis behöver kommunen påvisa det förändrade behovet genom exempelvis beslutat planbesked för ny detaljplan. En sådan uppsägning får endast ske vid utgången av upplåtelseperioden i tomträttssupplåtelsen. Göteborgs Stad upplåter cirka 600 tomträter för kommersiella ändamål. I princip samtliga upplåtelseavtal för kommersiella ändamål innehåller en klausul som innebär att kommunen inte är skyldig att ersätta tomträtsinnehavaren för byggnader och anläggningar vid en uppsägning av tomträten. Uppsägning av tomträtt ska innan genomförande godkännas av exploateringsnämnden. Inga beslut om inriktning eller förhållningssätt rörande tomträttssupplåtelse inom kommande stadsutvecklingsområde är ännu fattade.

Göteborgs Stad har historiskt varit mycket restriktiva till att medge friköp av tomträter. Under 2010-talet svängde dock synen på friköpsförfrågningar, mycket på grund av att stadens kommande utvecklingsområden förtydligades samt att näringslivets behov ökade i betydelse. Härav fattade tidigare fastighetsnämnden ett inriktningsbeslut avseende friköp av tomträter upplåtna för kommersiella ändamål samt flerbostadshus (2015-06-12 § 142, se detta tjänsteutlåtandes bilaga 3). Vad avser kommersiella tomträter ska utgångspunkten, enligt inriktningsbeslutet, vid friköpsförfrågningar vara att:

- Som utgångspunkt ska friköp vid en förfrågan medges.
- Dock medges inte friköp om fastigheten är belägen i ett område som kan bli föremål för stadsutveckling inom en snar framtid, främst på grund av att det är svårt att fastställa rätt pris för friköpet innan stadsomvandlingen är klar. Ytterligare argument för ett nekande är att staden kan behålla värdestegringen av fastigheten tills vidare. Undantag ska kunna göras om det är möjligt att anpassa priset till kommande förväntad markanvändning. Om friköp inte kan ske ska i stället förlängning av upplåtelseperioden medges så att den totala tiden kommer att uppgå till 30 år innan ny uppsägning kan göras. Dock kan förlängning inte göras om tomträten kan komma bli föremål för uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång.

Avsikten med inriktningsbeslutet var att utgöra en tydlighet mot marknadens aktörer i fråga om kommunens inställning vid friköpsförfrågningar. Ett förändrat förhållningssätt i enskilt fall riskerar att påverka den praxis som inriktningsbeslutet resulterat i.

Markvärde

Mark i områden som står inför en stadsutveckling har en värdestegring som i princip startar vid värdet av den pågående markanvändningen och som därifrån ökar i takt med att den planerade utvecklingen klargörs. Stadsutveckling klargörs normalt stegvis efter antagande av översiktsplan, fördjupad översiktsplan, planprogram och detaljplan. Värdet av kommande stadsutveckling benämns vanligen förväntningsvärde vilket vid en värdebedömning utgörs av bedömda framtida byggrättsvärden inom fastigheten som diskonteras till nuvärde. Detta innebär att det för en fastighetsägare är ekonomiskt fördelaktigt att sälja mark så sent i utvecklingsprocessen som möjligt.

Stenakoncernens perspektiv

Stenakoncernen anser att byggnader inom de tomträttsupplåtna fastigheterna och ovan omnämnt parkeringshus utgör värdefull bebyggelse och arbetsplats för ett stort antal medarbetare inom Stenakoncernen. En betydande andel av koncernens medarbetare kommer fortsatt ha sin arbetsplats inom byggnader på södra älvstranden även om/när en flytt av färjeverksamheten genomförs. Stenakoncernen anför därför som huvudskäl att man vill säkra rådighet till den mark där aktuella byggnader är belägna genom friköp samt för att ha en möjlighet att vara en part i den kommande stadsutvecklingen.

Kristina Lindfors

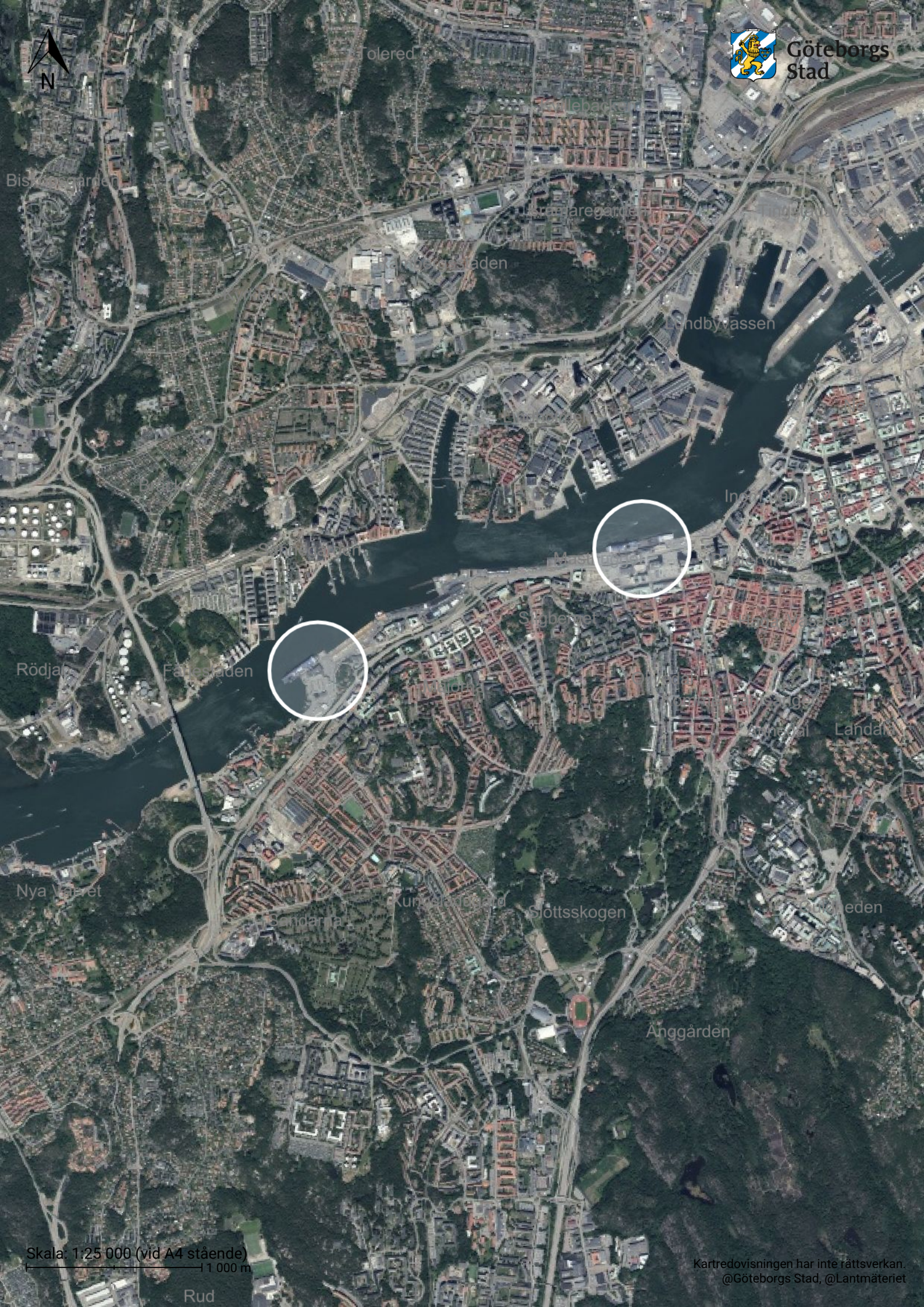
Exploateringsdirektör

Marie Persson

Avdelningschef mark och boende



Göteborgs
Stad



Skala: 1:25 000 (vid A4 stående)
1 000 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet

Rud



Majorna 721:85



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)
75m

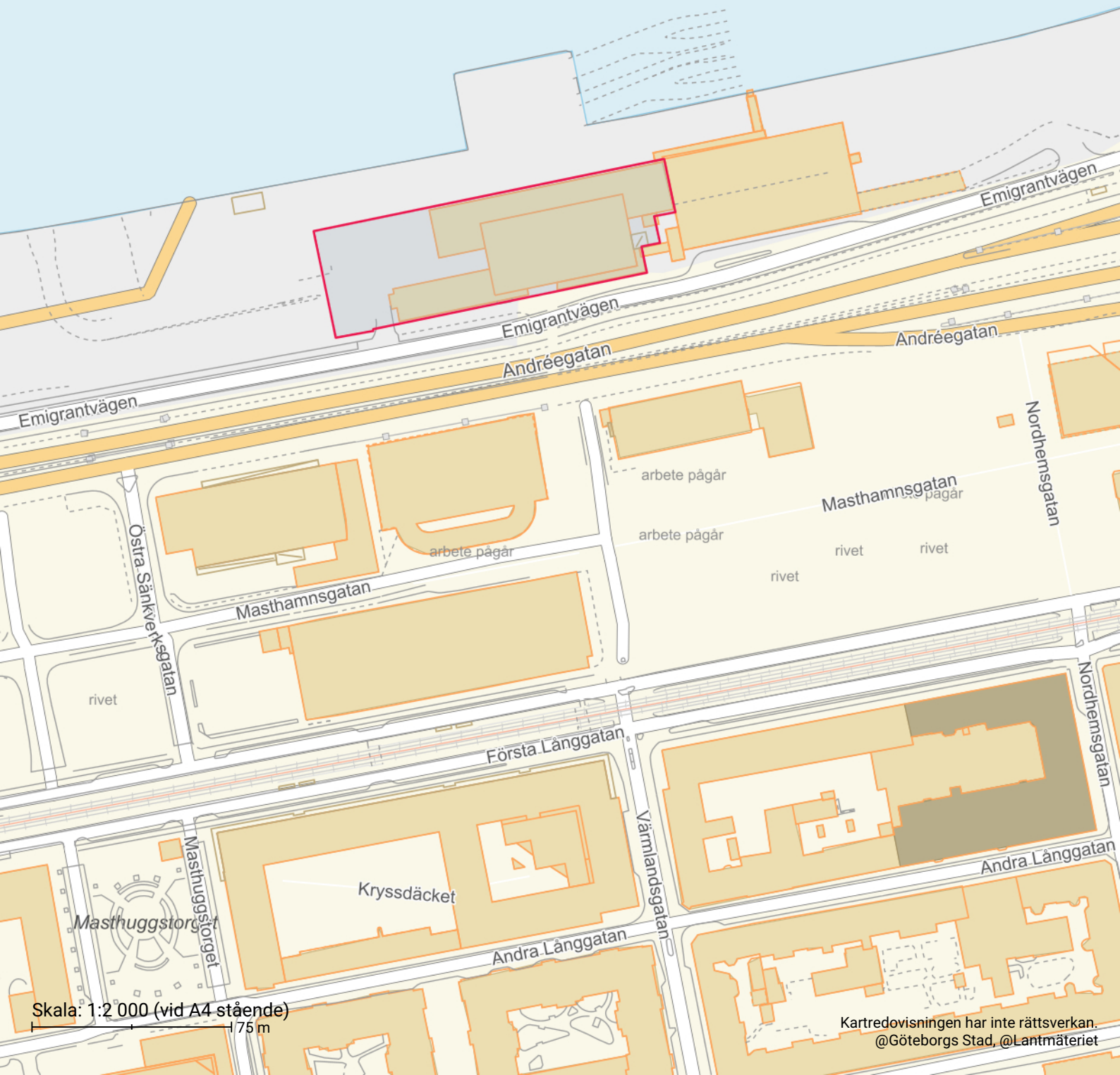
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Masthugget 712:39



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

75 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



§ 142 diariernr 0395/12

Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus

HANDLING

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2015-05-18
Yrkande V

TIDIGARE BEHANDLING

Bordlagt 2015-05-18, § 115

YRKANDEN

Bobbo Malmström (V) yrkar avslag till föreslagen inriktning, bilaga 1

Jahja Zeqiraj (S) bifall till kontorets förslag

PROPOSITIONSORDNING

Ordföranden Jahja Zeqiraj ställer proposition på yrkandena och finner att sitt egna yrkande bifallits.

BESLUT

Fastighetsnämnden beslutar:

1. Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus godkänns.
2. Fastighetsnämndens uppdrag till kontoret förklaras fullgjort.

RESERVATION

Bobbo Malmström (V) reserverar sig mot förslaget med hänvisning till sitt egna yrkande

2015-06-12
Yrkande
V
Fastighetsnämnden
Ärende 6. Diarienummer 3009/15

Yrkande om förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus

Ett omfattande kommunalt markägande tryggar långsiktigt det demokratiska inflytandet över staden.

Vi menar därför att kommunen ska ha en restriktiv syn på friköp av tomträtter för kommersiella ändamål samt för flerbostadshus. Om särskilda skäl till försäljning föreligger så ska dessa presenteras för fastighetsnämnden men utgångspunkten ska vara att inte medge friköp av tomträtter för dessa ändamål.

Upplåtelse av mark med tomträtt ger en långsiktig ekonomisk intäkt och möjliggör för staden att tillgodogöra sig värdestegringen på marken.

Fastighetsnämnden föreslås därför besluta:

- att avslå förslaget till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus.
- att utgångspunkten är att inte medge friköp av tomträtter för kommersiella ändamål eller för flerbostadshus. Om särskilda skäl för försäljning föreligger så skall ärendet avgöras av fastighetsnämnden.



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Tjänsteutlåtande

Till fastighetsnämnden
2015-05-18
Diarienummer 0395/12

Markavdelningen/Analys och utredning

Eva Odesten Romell/Stephan Cedergren
Telefon 368 11 75/368 12 14
E-post: eva.odesten.romell@fastighet.goteborg.se

Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus

Förslag till beslut

Förslag till inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus godkänns.

Fastighetsnämndens uppdrag till kontoret förklaras fullgjort.

Sammanfattning

Fastighetskontoret bedömer att frågeställningar som rör tomträtsupplåtna fastigheter kan hanteras inom ramen för nuvarande lagstiftning och befintliga och tillkommande tomträtsavtal.

Kontorets uppfattning är dock att det är värdefullt att fastighetsnämndens förhållningssätt till förfrågningar om friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus klargörs genom ett beslut om inriktning avseende friköp av tomträtter upplåtna för dessa ändamål.

Sammantaget innebär inriktningen att ett näringslivsfrämjande perspektiv beaktas samtidigt som den tillvaratar kommunens intressen.

Ärendet

På begäran av dåvarande fastighetsdirektören beslutade fastighetsnämnden den 19 januari 2012 att uppdra åt kontoret att redogöra för förutsättningarna för och konsekvenserna av att medge friköp av tomträtter för flerbostadshus och kommersiella ändamål, i syfte att i nästa steg ta fram ett förslag till policy för nämndens förhållningssätt till förfrågningar om friköp av tomträtter upplåtna för dessa ändamål.

I detta sammanhang kan även nämnas att fastighetsnämnden den 4 april 2011 beslutade föreslå kommunfullmäktige att fastställa en ersättningsprincip vid uppsägning av tomträtter för kommersiella ändamål. Den 14 juni 2014 beslutade nämnden att återta förslaget.

Bakgrund

Bestämmelser om tomträtter

Bestämmelser om tomträtter finns i 13 kap jordabalken. Inledningsvis anges i första paragrafen; *"Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid kan för visst ändamål mot årlig avgäld i pengar upplåtas som tomträtt enligt detta kapitel."*

En tomträtt är en mycket stark nyttjanderätt som i princip i alla avseenden kan jämföras med äganderätt till fast egendom när det gäller tomträttshavarens egna möjligheter till förfogande över tomträtten. Tomträttshavaren kan dock inte ansöka om fastighetsbildning.

En tomträtt kännetecknas av fyra grundläggande kriterier:

- Nyttjanderätt i hel fastighet
- Gäller under obestämd tid
- Upplåten för visst ändamål
- Årlig avgäld (avgift) ska betalas

Rätten att överlåta tomträtten eller upplåta pant/nyttjanderätt får inte inskränkas. Tomträtten ska kunna fungera som ett starkt kreditobjekt. Tomträttens inträde eller bestånd får inte göras beroende av villkor. Tomträtten får inte sägas upp pga. avtalsbrott, t ex obetalda avgifter. Fastighetsägaren kan endast säga upp tomträttsavtalet vid utgången av vissa tidsperioder och om det är viktigt för staden att marken används för andra ändamål. En eventuell tvist om detta avgörs i domstol. Förtida uppsägning av avtal är inte möjligt och uppsägning kan inte heller ske om behovet av mark kan tillgodoses på annat sätt. Tomträtter för bostäder kan sägas upp tidigast 60 år räknat från upplåtelsestiden. Därefter kan bostäder sägas upp vart 40-nde år. För tomträtter som inte utgörs av bostäder gäller minimitider om 20 år för uppsägning.

Om en tomträtt upphör pga. uppsägning ska fastighetsägaren lösa byggnad och annan egendom som är tillhör till tomträtten. Om tomträtten väsentligen upplåtes för annat ändamål än bostadsbebyggelse får parterna överenskomma att det inte alls eller i begränsad omfattning ska finnas skyldighet för fastighetsägaren att lösa egendomen.

Tomträttsupplåtna fastigheter kan i likhet med fast egendom bli föremål för expropriation och liknande tvångsförvärv.

Tomträtter i Göteborg

Göteborgs Stad upplåter omkring 600 fastigheter med tomträtt för olika typer av *kommersiella ändamål*. Därutöver finns ca 200 upplåtelser för parkeringsändamål där upplåtelsen är starkt kopplad till en intilliggande bostadstomträtt. Tomträtterna finns spridda över hela Göteborgs stadsbebyggelse, men med koncentration till några delområden och stråk. I princip samtliga upplåtelseavtal för kommersiella ändamål i Göteborg innehåller en klausul som innebär att kommunen inte är skyldig att ersätta tomträttshavaren för byggnader och anläggningar då kommunen väljer att säga upp tomträtten till utgången av gällande upplåtelseperiod (friskrivningsklausul).

Det finns 765 flerbostadshus och 45 hus med studentbostäder på fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Dessa är främst belägna i Örgryte-Härlanda, Lundby samt Frölunda-Högsbo men finns även i andra stadsdelar i Göteborg. Tomträtsupplåtelser för bostäder innehåller till skillnad från kommersiella tomträtsupplåtelser inga friskrivningsklausuler. Om tomträtt som upplåtits för bostadsändamål sägs upp så åligger det fastighetsägaren att lösa byggnad och annan egendom som hör till tomträten med en lösesumma motsvarande egendomens värde.

Överväganden/Inriktning

Göteborgs Stad har tidigare varit restriktiv till friköp av tomträtter för såväl kommersiella ändamål som för flerbostadshus. Uppsägning av tomträtter för flerbostadshus har aldrig förekommit. Uppsägning av tomträtter för kommersiella ändamål har gjorts i ett fåtal fall och endast då det har varit uppenbart att marken ska användas för stadsbyggnadsändamål. Det är också i de fall där staden har särskilda skäl för att återta marken som ersättningsfrågan har varit aktuell.

Fastighetskontorets bedömning är att förutsättningarna under senare år har förändrats i sådan utsträckning att det inte finns anledning att generellt ha en restriktiv hållning vid förfrågan om friköp. De ändrade förutsättningarna var också anledningen till att fastighetsnämnden återtog sin begäran till fullmäktige om att fastställa en ersättningsprincip. De ändrade förutsättningarna handlar framförallt om en mer genomarbetad och samlad syn på den långsiktiga stadsutvecklingen av centrala förnyelseområden och i den s.k. mellanstaden. Med den inriktning som nu finns i stadsutvecklingen bedömer fastighetskontoret att frågeställningar som rör tomträtsupplåtna fastigheter kan hanteras inom ramen för nuvarande lagstiftning och befintliga och tillkommande tomträtsavtal.

Kontorets uppfattning är att det inte finns behov av en fastställd policy för fastighetsnämndens förhållningssätt till förfrågningar om friköp av tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål och för flerbostadshus. Kontorets bedömning är istället att det är tillräckligt att nämndens förhållningssätt klargörs genom ett beslut om inriktning avseende friköp av tomträtter för dessa ändamål.

Tomträtter upplåtna för kommersiella ändamål

- Utgångspunkten är att friköp vid en förfrågan från tomträttshavaren ska medges.
- Friköp medges inte om området där fastigheten ligger kan bli föremål för stadsutveckling inom en snar framtid, eftersom det är svårt att fastställa rätt pris innan omvandlingen är klar. Staden kan därmed behålla värdestegringen av fastigheten tills vidare. Undantag kan göras om priset kan komma att anpassas till kommande förväntad markanvändning. Om friköp inte kan ske så kan istället förlängning av upplåtelseperioden medges så att den totala tiden kommer att uppgå till 30 år innan ny uppsägning kan göras. Dock kan förlängning inte göras om tomträten kan komma att bli föremål för uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång.
- Vid förfrågan om friköp av tomträtsupplåtna parkeringsplatser och –garage ska särskild prövning göras som innebär att kontoret ser mer restriktivt på friköp av sådan mark eftersom den kan komma att användas för annat ändamål i framtiden.

- Vid nyupplåtelse av kommersiella tomträtter ska den första perioden fram till dess att avtalet kan sägas upp omfatta 30 år. Minimitiden enligt jordabalken är 20 år. Därefter kommer de på varandra följande perioderna att vara 20 år i enlighet med jordabalken. När det gäller nya tomträttsupplåtelser för parkeringar ska dock upplåtelseperioderna fortfarande vara 20+20 år.
- Friskrivningsklausulen ska skrivas in även i nya avtal. Friskrivningsklausulen ska inte förhandlas bort i befintliga avtal.

Tomträtter upplåtna för flerbostadshus

- Utgångspunkten är att friköp av flerbostadshus medges.
- Skäl för friköp är bl.a. att marknaden efterfrågar detta och att det är kommunalekonomiskt fördelaktigt för kommunen att sälja marken.
- Friköp medges inte om området där fastigheten ligger kan bli föremål för ändrad planläggning med utökad bygg rätt inom en snar framtid, eftersom det är svårt att fastställa rätt pris innan planläggningen är klar. Staden kan därmed behålla värdestegringen av fastigheten tills vidare. Undantag kan göras om priset kan komma att anpassas till kommande förväntad markanvändning. Om friköp inte kan ske så kan istället förlängning av upplåtelseperioden medges så att den totala tiden kommer att uppgå till 30 år innan ny uppsägning kan göras. Dock kan förlängning inte göras om tomträtten kan komma att bli föremål för uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång.
- Friköp ska inte medges om tomträtt för flerbostadshus med hyresrätt varit upplåten under kortare tid än 10 år.
- Friköp av studentbostäder bör hanteras på samma sätt som friköp av hyresrättsupplåtna flerbostadshus.

Konsekvenser

Förslaget till inriktning avseende friköp av tomträtter och andra sammanhängande frågeställningar ger en ökad tydlighet gentemot marknads aktörer. Möjligheten till friköp alternativt en förlängning av upplåtelseperioden i tomträttsavtal innebär att tomträttshavaren kan agera mer långsiktigt i sitt innehav och få möjlighet att investera och utveckla sin verksamhet på fastigheten.

Staden kan fortfarande utnyttja möjligheten till uppsägning till innevarande upplåtelseperiods utgång om marken behövs för stadsbyggnadsändamål. Om en tomträtt upphör pga. uppsägning ska fastighetsägaren, i enlighet med jordabalkens bestämmelser, lösa byggnad och annan egendom som är tillbehör till tomträtten. Om tomträtten upplåtes för kommersiella ändamål, och det finns en bibehållen friskrivningsklausul, är staden inte skyldig att ersätta tomträttshavaren för byggnader och anläggningar, dvs. samma förhållande som gäller idag. Om staden måste ta i anspråk en tomträttsupplåten fastighet, och detta inte kan göras i samband med en uppsägning, är de vanliga bestämmelserna om tvångsförvärv tillämpliga.

Den föreslagna inriktningen innebär i ett ekonomiskt perspektiv att friköp av tomträtter ger ökade reavinster till staden samtidigt som de framtida intäkterna i form av tomträttsavgälder minskar.

Sammantaget innebär inriktningen att ett näringslivsfrämjande perspektiv beaktas samtidigt som den tillvaratar kommunens intressen.

Magnus Sigfusson
Fastighetsdirektör

Stephan Cedergren
Utvecklingschef

Karin Frykberg
Avdelningschef



Del av fastigheten Masthugget 712:30



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

