



Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB 2016-12-21

Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande
Bosse Parbring
Håkan Hallengren, tjänstgörande för Hanna Alexandersson
Lennart Duell
Magnus Nylander, vice ordförande

Ej närvarande ledamöter

Hanna Alexandersson
Glenn Johannesson, personalrepresentant Unionen

Närvarande suppleant

Babak Khosravi

Ej närvarande suppleant

Martin Hellström

Övriga närvarande

Lena Andersson, vd
Marika Ogrelus, vice vd
Manilla Shillingford, personalrepresentant Saco
Helena Wingbro Ågren, vd-sekreterare
Rune Arnesen, projektchef

Protokollförare

Ulf Johansson, vikarierande styrelsesekreterare

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Fastställande av dagordning

Styrelsen fastställde utsänd föredragningslista.

§ 3 Utseende av justerare

Styrelsen utsåg Magnus Nylander att tillsammans med ordföranden Mattias Jonsson justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutade att jäv inte finns för någon av föredragningslistans punkter.

§ 5 Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB 2016-11-25.

§ 6 Intentionsavtal Skeppsbron

Tillsammans med projektchefen Rune Arnesen informerade vd Lena Andersson styrelsen om den planerade markanvisningen på Skeppsbron med intentionsavtalet för Skeppsbron enligt Styrelsehandling 6.

Mattias Jonsson redovisade bakgrunden från maj 2016 och samtalen som föranlett avtalet. Mattias rapporterade också från mötet den 9 december med Ann-Sofie Hermansson (Ordförande Kommunstyrelsen), David Ljung (S), Hans Olsson (Göteborgs Stadshus AB), Martin Öbo (Fastighetskontoret), Mariette Hilmersson (Förvaltnings AB Framtiden) och Lars Johansson (Förvaltnings AB Framtiden).

Mattias Jonsson yrkade att styrelsen skulle godkänna intentionsavtalet.

Magnus Nylander yrkade att styrelsen inte skulle godkänna intentionsavtalet.

Magnus Nylander begärde votering. Ordföranden lade därför fram två förslag:

Huvudförslag

- Styrelsen godkänner Intentionsavtalet enligt separat Bilaga 1 mellan AB Framtiden och Älvstranden Utveckling AB gällande Skeppsbron.

Motförslag

- Styrelsen godkänner inte Intentionsavtalet enligt separat Bilaga 1 mellan AB Framtiden och Älvstranden Utveckling AB gällande Skeppsbron.

Mattias Jonsson, Bosse Parbring och Håkan Hallengren röstade för huvudförslaget, medan Magnus Nylander och Lennart Duell röstade för motförslaget.

Beslut

- Styrelsen godkänner Intentionsavtalet enligt separat Bilaga 1 mellan AB Framtiden och Älvstranden Utveckling AB gällande Skeppsbron.

Magnus Nylander och Lennart Duell reserverade sig mot beslutet.

Magnus Nylander, Lennart Duell, Babak Khosravi och Lena Andersson begärde att få med anteckningar i protokollet.

Magnus Nylander begärde att följande skulle antecknas i protokollet:

”Jag reserverar mig till förmån för avslag och får som skäl för detta anföra följande:

Bakgrund

I augusti 2013 ingicks ett s.k. intentionsavtal mellan Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) och Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) gällande eventuella framtida fastighetsöverlåtelse på Skeppsbron.

Genom intentionsavtalet gavs Framtiden ett slags – juridiskt icke bindande – köpoption till samtliga byggrätter gällande hyresrätter och hälften av byggrätterna gällande bostadsrätter i det aktuella området.

Indikativa medelvärden angavs till 3 000 kr/m²BTA för hyresrätter och 9 000 kr/m²BTA för bostadsrätter, men i avtalet föreskrevs att köpeskillingen skulle fastställas genom extern värdering i samband med överlåtelseavtalsteckningen.

Direktanvisning och avtalets avgränsning

Inledningsvis kan jag konstatera att det inte finns något fastighetsrättsligt bindande avtal mellan Älvstranden och Framtiden – Framtiden har således vare sig rätt eller skyldighet att förvärva några fastigheter eller byggrätter i det aktuella området. Trots detta anser sig Framtiden nu ha en närmast ovillkorlig rätt till de byggrätter som följer av 2013 års intentionsavtal.

När Framtiden genom det i detta ärende nu aktuella intentionsavtalet ges rätt att förvärva byggrätter för hyresrätter på dels Skeppsbron, dels för del av Masthuggskajen och dels Celsiusgatan är det fråga om s.k. direktanvisning.

Enligt den för Göteborgs kommun gällande markanvisningspolicyn ska markanvisning ske enligt visst särskilt reglerat förfarande och för att en direktanvisning ska få ges krävs vidare särskilda skäl. Några sådana skäl har inte framkommit och inte heller i övrigt har markanvisningspolicyn följts.

Det kan även noteras att Älvstranden inte äger eller har rådighet över det aktuella området på Masthuggskajen. För mig framstår det som minst sagt märkligt att låta ett avtal innefatta något som den framtida säljaren inte har rådighet över.

Marknadsvärdet

Vad gäller frågan om vilken köpeskillning som ska utgå vid en eventuell

framtida överlåtelse måste denna enligt gällande rätt motsvara marknadsvärdet vid överlåtelse tidpunkten för att inte utgöra ett otillåtet statsstöd.

Jag har därför inget i sak att invända i fråga om köpeskillning gällande Masthuggskajen och Celsiusgatan, eftersom denna ska uppgå till marknadsvärdet.

Vad härefter gäller köpeskillningen för byggrätterna på Skeppsbron finns en hel del att säga.

Som jag har uppfattat saken har Framtiden initialt haft inställningen att köpeskillningen ska beräknas utifrån de värden som följer av 2013 års intentionsavtal, dvs 3 000 kr/m²BTA för hyresrätter och 9 000 kr/m²BTA för bostadsrätter. Den främsta anledningen till detta är sannolikt att Framtiden annars inte får de affärsmässiga kalkylerna att gå ihop – vilket naturligtvis aldrig kan utgöra skäl att frånga marknadsvärdet. Att köpeskillningen enligt avtalet ska fastställas genom extern värdering tycks således ha gått Framtiden helt obemärkt förbi, liksom att Framtiden annars riskerar att få ett otillåtet statsstöd för vilket återbetalningsskyldighet föreligger.

Den oberoende och externa värdering som har genomförts har värderat byggrätterna för hyresrätter till 8 000 kr/m²BTA och för bostadsrätter till 16 800 kr/m²BTA. Det är således helt uppenbart att de i 2013 års intentionsavtal angivna indikativa medelvärdena inte ens ligger i närheten av de marknadsvärden som råder för området.

Sedan konsekvenserna av den externa värderingen stått klara har en värdering även genomförts internt i kommunen, vilken åsatt byggrätterna för hyresrätter ett värde om 6 000 kr/m²BTA. Vilka beräkningar, överväganden etc. som har gjort att Fastighetskontoret landat i denna lägre värdering finns överhuvudtaget inte redovisat.

I valet mellan en oberoende extern värdering och en inom kommunen internt genomförd värdering är det för mig alldeles klart att den externa värderingen har företräde – särskilt som en oberoende värdering är en förutsättning för att inte riska att hamna i konflikt med statsstödsreglerna.

Jag anser således att annat inte är visat än att marknadsvärdet för byggrätterna för hyresrätter på Skeppsbron är 8 000 kr/m²BTA. Det är alltså detta värde som ska ligga till grund för beräkningen av köpeskillningen.

Ersättningsklausulen till Framtiden

Det nu aktuella intentionsavtalet innehåller även en minst sagt anmärkningsvärd avtalskonstruktion som innebär att Älvstranden ska betala en på särskilt sätt beräknad ersättning till Framtiden. Ersättningen

beräknas på sådant sätt att den utgör hälften av den del det faktiska priset för byggrätterna avseende bostadsrätter överstiger 16 000 kr/m²BTA.

För mig är det helt uppenbart att det enda syftet med den aktuella avtalskonstruktionen är att på ett otillbörligt sätt gynna och kompensera Framtiden för den högre köpeskilling bolaget nu har att betala jämfört med de indikativa priser som angavs i 2013 års intentionsavtal. I realiteten innebär avtalskonstruktionen att Framtiden på totalen inte kommer att betala marknadspris för de byggrätter som bolaget nu kommer att förvärva.

Att kommunen skulle ha ingått ett liknande avtal med en utomstående aktör – dvs med ett bolag som inte ägs av kommunen – är fullständigt uteslutet. Ersättningsklausulen är inte affärsmässigt betingad, utan har som enda syfte att otillbörligt gynna Framtiden, vilket även vinner stöd av det utlåtande som Älvstranden inhämtat från Advokatfirman Mannheimer Swartling.

Genom det aktuella avtalet lämnas således ett otillåtet statsstöd till Framtiden. Detta är något som jag inte kan ställa mig bakom.”

Lennart Duell begärde att följande skulle antecknas i protokollet:

”Jag har yrkat avslag på rubricerade avtal och också reserverat mig mot förslaget som lades vid rubricerade styrelsemöte. Skälen är flera och redovisas nedan.

Allvarligast är att ÄUAB försäljer genom markanvisning till sitt systerbolag Framtiden mark där priset kraftigt understiger marknadsvärdet. I jämförelse med en extern värdering av marknadspriset, gjord på beställning av bolaget, rör det sig om 25 % reducering. Med tanke på det stora intresset för tomten, kan det röra sig om ännu högre rabatt. Förutom lågt inköpspris får Framtiden också del av en framtida köpeskilling (över en viss nivå) på närliggande tomt, som skall bebyggas med bostadsrätter. Min bedömning är att en sådan konstruktion – med provision på andra markområden – aldrig hade träffats med en extern kund.

Sammantaget innebär detta att konkurrensneutraliteten har åsidosatts och Göteborgs Stad har förlorat stort kapital.

Dessutom utlovas Framtiden i tre korta meningar, att få köpa - till marknadsvärde - mark i Masthugget och på Celsiusgatan. Det framgår inte i avtalet att ÄUAB inte har rådighet över Masthuggstomten (den ägs av Fastighetskontoret) och ÄUAB kan inte heller markanvisa någon av dessa tomter utan beslut i Fastighetsnämnden. Att nu i avtal utlova saker, som man kanske vill göra, men inte har full rådighet över, är mycket olyckligt och kan skapa framtida förvecklingar.




Alla dessa omständigheter är dessutom väl kända av Framtiden. Varför man inte reder ut det i ett avtal är obegripligt och tyder på att hela avtalet kan ha tillkommit under någon form stress och kanske osämja.”

Babak Khosravi begärde att följande skulle antecknas i protokollet:

”Jag vill uttrycka mitt stöd till det, av majoriteten, fattade beslutet om bifall till avtal med AB Framtiden. Även om avtalet kunde ha utformats bättre är det min övertygelse att det gynnar staden som helhet och möjliggör genomförande av planerade projekt utan ytterligare förseningar.”

Vd Lena Andersson begärde att följande skulle antecknas i protokollet:

”Det pris som är satt som utgångspunkt för överlåtelsen av marken med byggrätt för hyresrätter på Skeppsbron i det föreslagna intentionsavtalet är lägre än vad marken har värderats till av den oberoende expertvärderingen. Prisavdraget som kan påkallas vid eventuella försäljningar av mark med byggrätter för bostadsrättsproduktion synes därutöver sakna koppling till det fastslagna marknadsvärdet för byggrätterna för hyresrätter på Skeppsbron. Under sådana förutsättningar finns det en risk att prisklausulen i det föreslagna intentionsavtalet utgör statsstöd.

Även bolagets mandat att ingå uppgörelse som riskerar att medel inte överförs i sin helhet enligt de ingångna avtalen som gäller för Skeppsbron finner jag oklart.”

§ 7 Övriga frågor

Ordförande förklarade därefter mötet som pågått 18.00–19.15, med kortare paus för överläggningar 18.40–19.00, för avslutat.

Nästa styrelsesammanträde fredagen den 10 februari 2017, 13.00 i bolagets lokaler, Lindholmsallén 10.

Vid protokollet



Ulf Johansson



Mattias Jonsson



Magnus Nylander