



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-10-31

Ärendenummer EXF-2023-02720

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

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

Överenskommelse med Göteborgs Hamn AB avseende avslutande av förvaltning av tomträttsupplåtna fastigheter

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden uppdrar åt förvaltningen att för nämndens räkning upprätta och underteckna överenskommelse med Göteborgs Hamn AB för kommunens rätt att äga och uppbära tomträttsavgäld för fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85 mot en ersättning om 49 995 000 kr.
2. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget avseende att renodla ägande av tomträttsupplåtna fastigheter fullgjort.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har givit exploateringsnämnden i uppdrag att renodla ägandet av tomträttsupplåtna fastigheter som sedan 1980-talet förvaltats av kommunen åt Göteborgs Hamn AB.

Ett antal fastigheter har upplåtits med tomträtt av tidigare kommunala nämnder vars verksamhet sedan övergått till att bedrivas i bolagsform, däribland tidigare Hamnstyrelsen vars verksamhet nu bedrivs av Göteborgs Hamn AB. De tomträttsupplåtna fastigheterna har enligt överenskommelse förvaltats av kommunen genom exploateringsnämnden på grund av att man tidigare antagit att endast stat eller kommun kan äga en tomträttsupplåten fastighet. Då det nu är känt att lagen inte hindrar bolag från att äga tomträttsupplåtna fastigheter är det därmed givet att hanteringen är omotiverad. Kommunfullmäktige har därför givit ovan nämnt uppdrag vilket ska tolkas som att kommunen och Göteborgs Hamn AB ska enas om vem av parterna som lämpligen bör äga de tomträttsupplåtna fastigheter som omfattas av denna hantering.

För Göteborgs Hamn AB har kommunen förvaltats de med tomträtt upplåtna fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:5 vilka är belägna inom Masthuggskajen samt Majnabbe. Då dessa områden i gällande översiktsplan är utpekade som utrednings- och utvecklingsområde för framtida stadsutveckling samt då arbete med en fördjupad översiktsplan för dessa områden har inletts föreslår exploateringsförvaltningen att kommunen framgent bör äga dessa fastigheter. Härav föreslår förvaltningen att en överenskommelse tecknas med Göteborgs Hamn AB för att uppå och reglera detta.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Genomförande av förslaget beslut innebär en utgift för kommunen om 49 995 000 kr vilket kommer att belasta exploateringsförvaltningens investeringsram för fastighetsförvärv. Ett genomförande av beslutet innebär också att kommunen framgent

äger rätt att behålla tomträttsavgäld för de aktuella tomträttsupplåtna fastigheterna.
Gällande avgäld innebär en årlig intäkt för kommunen om sammanlagt 1 895 000 kr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta över fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:85
3. Överenskommelse
4. Protokollsutdrag

Ärendet

Exploateringsförvaltningen föreslår nämnden att godkänna upprättande och undertecknande av överenskommelse för att fullgöra uppdrag från Kommunfullmäktige gällande hantering av tomträtsupplåtna fastigheter.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 2023-05-25, se beslut nr 6 i bilaga 4, att ge exploateringsnämnden i uppdrag att renodla ägandet av de tomträtsupplåtna fastigheter som efter beslut under 1980-talet i kommunfullmäktige har förvaltats av kommunen för Göteborgs Hamn AB.

Tomträten till fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:5, nedan kallade ”Tomträtsfastigheterna”, har upplåtits av den tidigare kommunala förvaltningen Hamnstyrelsen. Hamnstyrelsens verksamhet övergick till att bedrivas i bolagsform efter beslut i kommunfullmäktige 1984-11-22, 35 §. För att reglera förändringen överfördes samtliga tillgångar i Hamnstyrelsens verksamhet till det nybildade bolaget Göteborgs Hamn AB mot en ersättning för samtliga tillgångar. Kommunfullmäktige beslutade också att kommunen, genom fastighetsnämnden, och bolaget ska ingå tre avtal (se bilaga 3) för att reglera marköverlåtelse, hantering av hamnbanan samt tomträtsupplåtna fastigheter. Det senare avtalet, rörande tomträtsupplåtna fastigheter, ingicks för att man vid tiden var av uppfattningen att bolag inte kan äga fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Avtalet ingicks för att reglera förvaltande av de fastigheter som Hamnstyrelsen upplåtit med tomträtt. Avtalet har därmed inneburit att kommunen kvarstått som ägare men kommunen har inte haft rätt till någon avkastning, att avgöra friköpsförfrågningar eller att avgöra annan förändring i tomträtsupplåtelse. Avtalet har alltså inneburit att kommunen varit mellanhand och endast administrerat upplåtelsen genom att inhämta avgäld från tomträtsinnehavare för att sedan, mot avdrag för administrationskostnader, skickat avgälden vidare till bolaget. Kommunen har i sin redovisning inte upptagit berörda fastigheter som en tillgång utan tillgången ligger i bolaget.

Det är nu känt att lagen inte hindrar bolag från att äga tomträtsupplåtna fastigheter. Enligt lag kan endast stat eller kommun upplåta tomträtt, dock finns inga hinder mot att bolag äger en redan upplåten tomträtt.

Motsvarande hantering av tomträtsupplåtna fastigheter föreligger mellan kommunen och Higab. Higab har det egentliga ägandet till de tomträtter som upplåtits av den tidigare kommunala förvaltningen Saluhallsnämnden. I ett ärende som beslutades i fastighetsnämnden den 2022-12-12, se dnr 5479/22, och i kommunfullmäktige 2023-05-25 § 24, se protokollsutdrag i bilaga 4, har Higab och kommunen bland annat överenskommit hur tomträtsupplåtelser med motsvarande struktur ska hanteras. Den beredning som föregick de politiska besluten landade i att hela den hantering som varit gällande sedan 80-talet är omotiverad, främst med hänsyn till att hanteringen grundar sig i en misstolkning av vad lagen säger i fråga om vem som kan äga en tomträtsupplåten fastighet. Härav beslutade kommunfullmäktige att ge exploateringsnämnden i uppdrag att ”renodla ägandet av kvarstående fastigheter med motsvarande tomträtsupplåtelse”. Förutom de tomträtsupplåtelser som ingick i ovan nämnt ärende återstår endast de tomträtsupplåtna fastigheterna Masthugget 712:39 samt Majorna 721:39 som kommunen förvaltar åt Göteborgs Hamn AB. Uppdraget är därför att tillsammans med Göteborg Hamn AB överenskomma vilken av parterna som ska äga dessa fastigheter.

Då aktuella tomträttsupplåtna fastigheter ligger inom utvecklings- respektive utredningsområde för framtida stadsutveckling samt då arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan i aktuella områden har exploateringsförvaltningen landat i att kommunen framgent ska äga dessa fastigheter samt äga rätt att fullt ut bestämma över upplåtelseerna. Den överenskommelse som kommunfullmäktige beslutade att godkänna för avslutande av tomträttshanteringen mellan kommunen och Higab avseende de tomträtter som kommunen framgent ska äga är den ersättning som kommunen utbetalar till Higab beräknad genom evighetskapitalisering av gällande tomträttsavgäld. Förvaltningen har till Göteborgs Hamn AB därför föreslagit att parterna ska ingå en överenskommelse med innebörden att nuvarande hantering av Tomträttsfastigheterna avslutas genom undertecknande av en ny överenskommelse. Göteborgs Hamn AB har meddelat att man delar denna bedömning. Exploateringsförvaltningen föreslår därför att kommunen ersätter Göteborgs Hamn AB enligt samma beräkningsprincip som beskrivits ovan avseende nyligen beslutad överenskommelse med Higab. Beräkningsmetoden innebär att kommunen i ersättning till Göteborgs Hamn AB ska utbetala 11 100 000 kr för fastigheten Masthugget 712:39 samt 38 895 000 kr för fastigheten Majorna 721:85.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen kan konstatera att gällande överenskommelse med Göteborgs Hamn AB avseende förvaltning av tomträtter är onödig. Bedömningen är därför att det är positivt att kommunen i och med föreslagen överenskommelse kan avsluta hanteringen av de återstående tomträttsupplåtna fastigheter som omfattas av ovan beskriven konstruktion. Kommunfullmäktiges uppdrag syftar till att avgöra vilken part, kommunen eller Göteborgs hamn, som långsiktigt ska äga och bestämma över tomträttsfastigheterna. Med beaktande av att aktuella fastigheter enligt gällande översiktsplan ligger inom utvecklings- respektive utredningsområde för stadsutveckling, att fastigheterna omfattas av det område där kommunen påbörjat ett arbete med att ta fram fördjupad översiktsplan samt att planering för flytt av den pågående verksamheten färjetrafik pågår har exploateringsförvaltningen landat i att kommunen är lämpligare långsiktig ägare av tomträttsfastigheterna än Göteborgs Hamn AB vars uppdrag inte omfattar den typen av utveckling.

Föreslaget beslut innebär ingen påverkan på själva tomträttsupplåtelsen. Tomträttsinnehavaren kan genom upplåtelsen använda fastigheten på oförändrat sätt. Dock äger exploateringsnämnden, efter att föreslaget beslut är genomfört, rätt att avgöra kommande hantering av frågor kopplade till tomträttsupplåtelseerna.

Kristina Lindfors

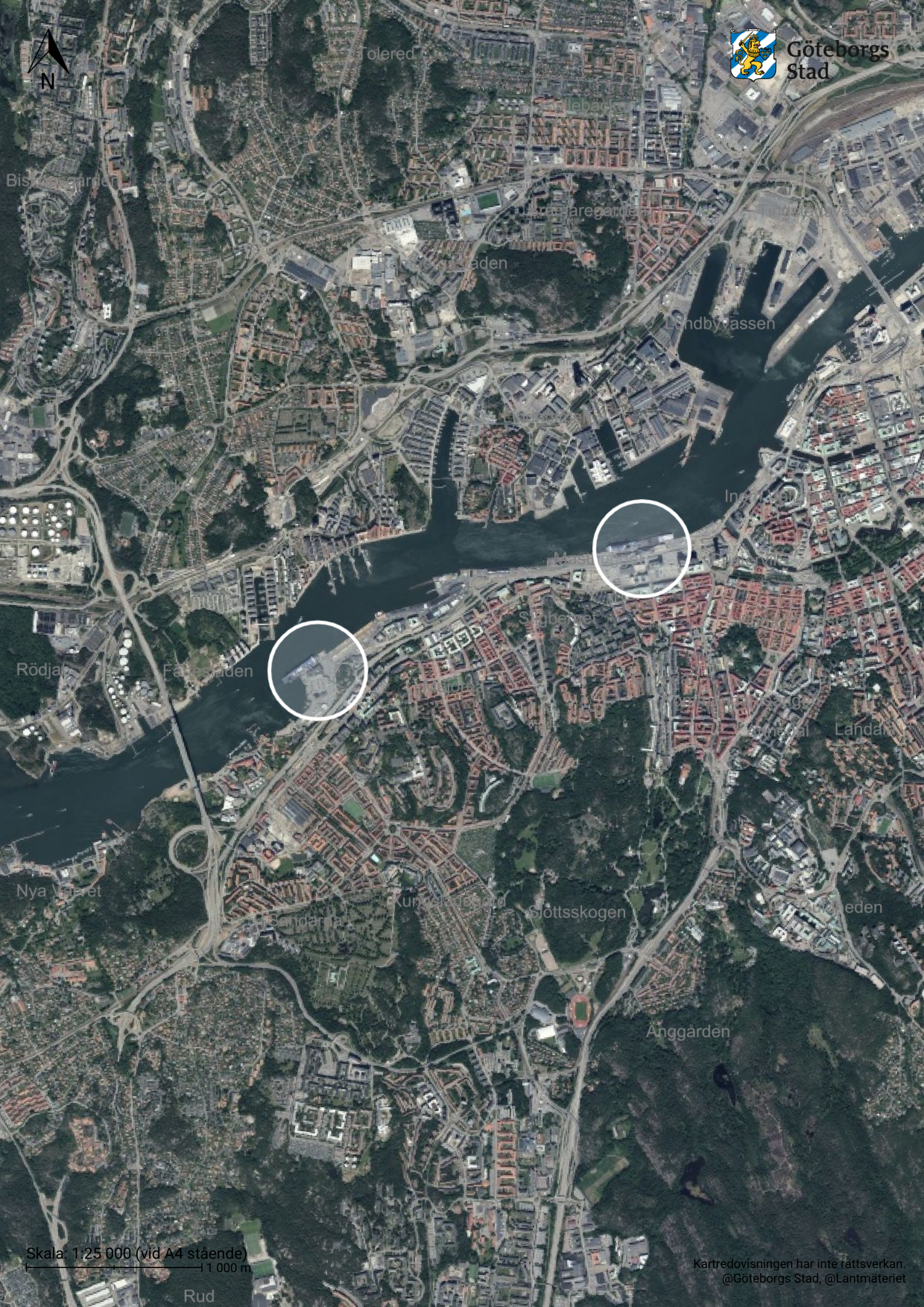
Marie Persson

Exploateringsdirektör

Avdelningschef, Mark och Boende



Göteborgs
Stad



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

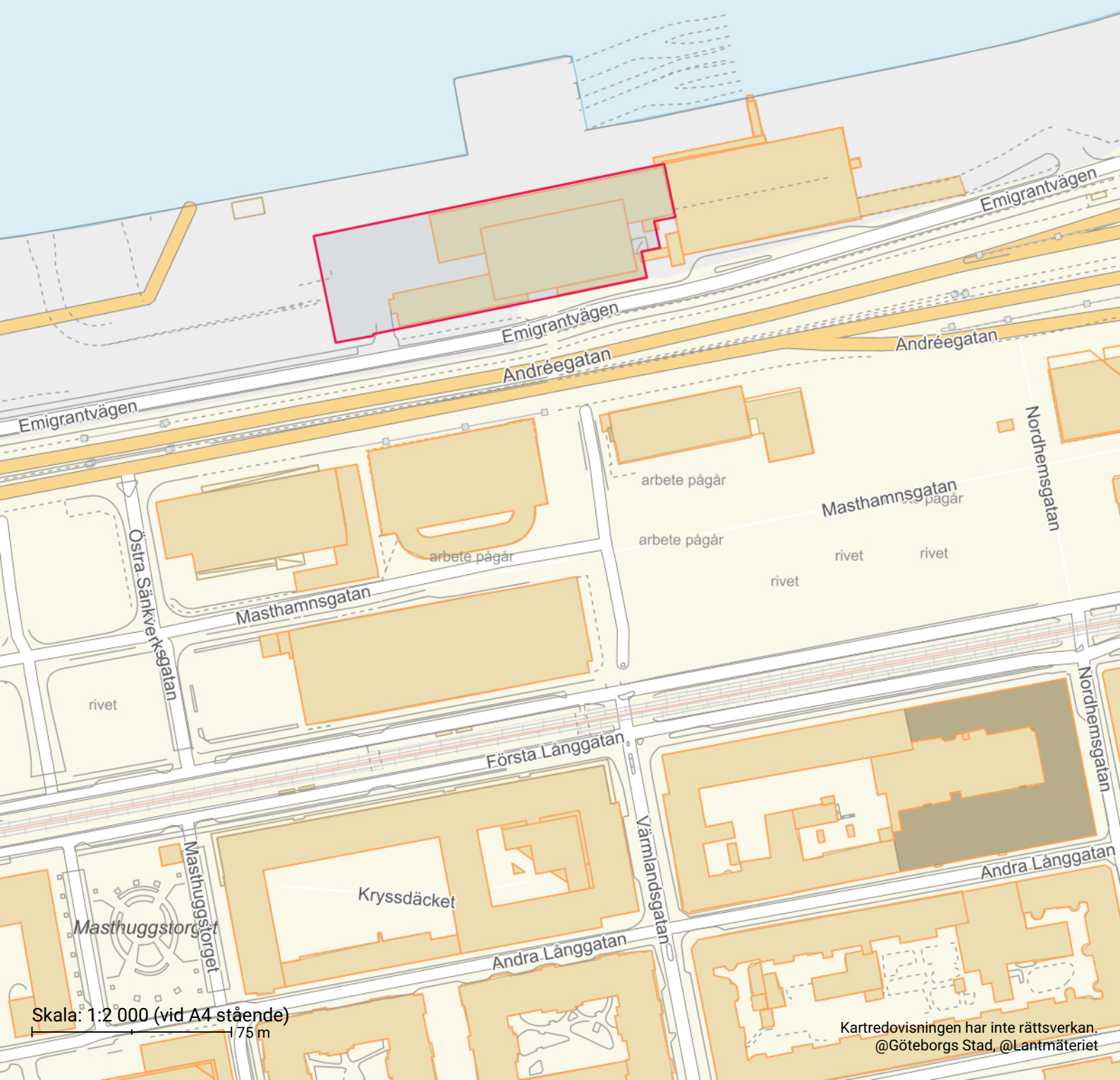
Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Masthugget 712:39



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

75 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet



Majorna 721:85



Göteborgs
Stad



Skala: 1:2 000 (vid A4 stående)

75 m

Kartredovisningen har inte rättsverkan.
@Göteborgs Stad, @Lantmäteriet

Undertecknande av tre avtal med Göteborgs Hamn AB

1 ÄRENDE

Stadskansliet hemställer att kommunstyrelsens ordförande och vice ordförande undertecknar bifogade tre originalavtal mellan Göteborgs kommun och Göteborgs Hamn AB.

2 BAKGRUND

Kommunfullmäktige har, i ärendet om överlåtelse av anläggningstillgångar samt övriga beslut med anledning av ett för hamn- och stuveriverksamheten gemensamt bolag (GKH 1984:307), bland annat beslutat "bemyndiga kommunstyrelsen och personalnämnden att fatta de beslut som i övrigt erfordras för genomförande av kommunfullmäktiges beslut." (Besluts punkt 23).

Kommunstyrelsen beslöt vid samma tillfälle dels att för kommunen träffa nödiga avtal och överenskommelser med Göteborgs Hamn AB för genomförande av kommunfullmäktiges beslut, dels att uppdra åt Sören Mannheimer och Lars-Åke Skager att företräda kommunstyrelsen i kommande förhandlingar med Göteborgs Hamn AB.

3 AVTALEN

De tre avtalen, som för GHAB har undertecknats av hamndirektören, gäller dels att hamnbolaget tar över kommunens ansvar för hamnbanan, dels att hamnbolaget får inkomsterna av vissa tomträtter, dels att hamnbolaget för kommunens räkning, intill dess kommunen beslutar annorledes, bedriver förvaltande verksamhet på viss kommunal mark och i vissa kommunala byggnader.

Avtalen har utformats av fastighetsnämndens juridiska expertis och relaterar sig i fråga om geografiska avgränsningar till den karta som fastighetsnämnden godkände 1984-10-08. Kartan ingick i underlaget till kommunfullmäktiges beslut om bolagsordning, anläggningstillgångar m m i det nybildade Göteborgs Hamn AB och finns med som bilaga A till det tredje avtalet.

Avtalet om hamnspårnätet (lila färg på kartan) och avtalet om vissa tomträtter ingick som bilaga 4 respektive bilaga 5 i underlaget till kommunfullmäktiges beslut (GKH 1984:307). Genom kommunfullmäktiges beslut ändrades bilaga 5 så att ett antal tomträtter i Marieholm tillfördes det avtalet. Vissa små justeringar har sedan dess gjorts i båda avtalen.

I avtalet av hamnspårnätet har tillförts en punkt 7 som preciserar att avtalet för sin giltighet är beroende av kommunfullmäktiges beslut. I avtalet om tomträtter har punkt 3 ändrats som följd av att kommunfullmäktiges beslut innebar att fastighetsnämnden av inkomsterna från tomträtterna skall behålla ett årligt belopp. Därutöver har ytterligare ett tomträttsavtal tillkommit. En förteckning över tomträttsavtalen finns bilagd originalavtalet.

Ändringarna är så små att de kan godkännas av kommunstyrelsen inom ramen för kommunfullmäktiges bemyndigande. (Besluts punkt 23 i GKH 1984:307).

Det tredje avtalet rör mark som har förvaltats av hamnstyrelsen och som tills vidare skall disponeras men inte ägas av hamnbolaget. (Blå färg på kartan). Kommunfullmäktiges beslut innebär att ett sådant avtal skall träffas mellan hamnbolaget och kommunstyrelsen för att reglera förutsättningarna för bolagets förvaltning av den "blå" marken och byggnaderna på den samt hur bolagets förvaltning skall upphöra när kommunstyrelsen så vill.

Bakgrunden till det tredje avtalet finns på sidorna 4 och 16 i GKH 1984:307.

4 STADSKANSLIET

Stadskansliet har inget att anföra mot de tre avtalen mellan kommunen och hamnbolaget. Enligt kansliets mening inryms under tecknandet av avtalen i kommunstyrelsens uppdrag åt Sören Mannheimer och Lars-Åke Skager att företräda kommunstyrelsen i kommande förhandlingar med Göteborgs Hamn AB.

Stadskansliet föreslår att kommunstyrelsens ordförande Sören Mannheimer och vice ordförande Lars-Åke Skager för kommunstyrelsens räkning undertecknar bifogade originalavtal mellan Göteborgs kommun och Göteborgs Hamn AB avseende ansvaret för hamnspårnätet, inkomster från vissa tomträtter samt förvaltning av vissa kommunen tillhöriga områden och byggnader.

GÖTEBORGS STADSKANSLI
Verksamhetsområde 4:
Mark, boende, arbetsliv


Enno Sarapik

Hamnverksamheten i Göteborg kommer att från 1985-01-01 drivas av Göteborgs Hamn AB. Till följd därav upphör Göteborgs Hamnstyrelse. Detta medför bl a att den "Överenskommelse" som 1978-08-31 träffats mellan Göteborgs Hamnstyrelse och Statens Järnvägar rörande trafikering m m av hamnspårnätet i Göteborg måste anpassas till från 1985-01-01 gällande förhållanden. På grund härav träffas mellan Göteborgs kommun genom kommunstyrelsen (kommunen) och Göteborgs Hamn AB (bolaget) följande

AVTAL

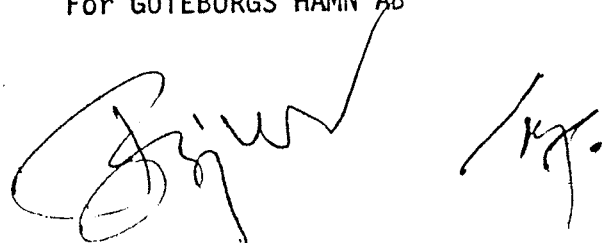
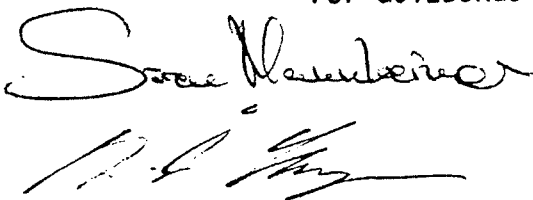
med den avsikten att bolaget skall, på samma sätt som hittills kommunen, ansvara för hamnspårnätet samt all verksamhet kring detta på följande villkor i övrigt.

- 1 Bolaget arrenderar av kommunen den mark som nyttjas för hamnspårnätet och som på till huvudavtalet rörande kommunens överlåtelse av fast egendom till bolaget bifogad karta utmärkts med lila färg.
- 2 Bolaget övertar och ansvarar för samtliga kommunens förpliktelser och rättigheter enligt ovan angiven "Överenskommelse", således också för i § 12 överenskommelsen angivet skadeståndsansvar gentemot SJ.
- 3 De järnvägsspår och säkerhetsanläggningar som finns inom området för hamnspårnätet och som trafikeras enligt överenskommelsen med SJ tillkommer bolaget med äganderätt.
- 4 Bolaget erlägger till kommunens fastighetskontor som arrendavgift 1.000 kronor per år att betalas den 2 januari varje år med början 1985-01-02.
- 5 Detta avtal gäller tills vidare med två års uppsägning, dock att nu med arrenderätt upplåtna marken, som kan av kommunen framdeles vid något tillfälle behövas för annat ändamål och icke direkt beröres av anläggning för själva järnvägstrafiken, skall vid anfordran omedelbart och utan kostnad återlämnas till kommunen.
- 6 Om ytterligare mark i framtiden erfordras för utvidgning av järnvägsanläggningar vilka godkänts av kommunen, ställer kommunen sådan mark till bolagets förfogande mot erläggande av vid varje tillfälle gällande marknadsmässig arrendavgift.
- 7 Detta avtal är för sin giltighet beroende av kommunfullmäktiges beslut.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Göteborg den
För GÖTEBORGS KOMMUNSTYRELSE

Göteborg den
För GÖTEBORGS HAMN AB



Hamnverksamheten i Göteborg kommer att från 1985-01-01 drivas av Göteborgs Hamn AB. Till följd därav upphör Göteborgs hamnstyrelse. Detta medför bl a att mark avsedd för verksamhet med anknytning till den egentliga hamnverksamheten och som intill 1985-01-01 upplåtits med tomträtt av hamnstyrelsen därefter i enlighet med JB 13 kap 2 § ej kan ägas av någon annan än kommunen. På grund härav träffas mellan Göteborgs kommun genom dess kommunstyrelse (kommunen) och Göteborgs Hamn AB (bolaget) följande

AVTAL

med den avsikten att bolaget, liksom hittills hamnstyrelsen, skall dels uppbära utgående tomträttsavgälder för de i bifogade förteckning, bilaga 6, upptagna tomträtterna om kommunfullmäktige ej annat beslutar och dels medverka vid eventuella ändringar av avgäld och villkor i övrigt rörande dessa avtal.

- 1 Av hamnstyrelsen t o m 1984-12-31 förvaltrade och av styrelsen ditintills upplåtna tomträtter skall förvaltas av kommunen genom dess fastighetsnämnd i samråd med bolaget.
- 2 Utgående tomträttsavgälder skall, sedan de erlagts till kommunen, överföras på bolaget med undantag för ett årligt belopp om 817.000 kronor. Beloppet skall utgå första gången för år 1985 och skall därefter fr o m år 1986 till sextio procent omräknas med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex med 1980 som basår.

Beloppet skall anses vara anpassat till indextalet för oktober månad 1984 (145). Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha stigit med minst tre enheter i förhållande till bas-talet, skall basbeloppet ändras med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall basbeloppet höjas eller sänkas i förhållande till indexändringarna, varvid förändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktober månad. För att ändring skall ske, fordras att index för någon oktober månad, i förhållande till det indextal, som gällde vid det senaste tillfället då beloppet ändrats enligt denna klausul, höjts eller sänkts med minst tre enheter. Vid beräkning av indexenheter skall endast hela tal beaktas och omräkning av beloppet skall göras på basis av hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning göres till närmast hela tal. Beloppet avrundas på samma sätt till heltal kronor. Beloppet skall dock aldrig sättas lägre än basbeloppet. Ändringen av beloppet sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktober-index föranlett omräkning.

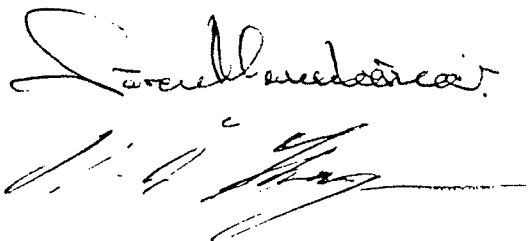
- 3 Kostnader i samband med fakturering, uppbörd och annat arbete avseende sådana tomträtter vars avgäld skall överföras på bolaget, skall av bolaget ersättas kommunen per år med ett belopp uppgående till för dessa tjänster beräknade självkostnaden.

mf.

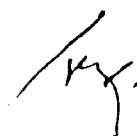
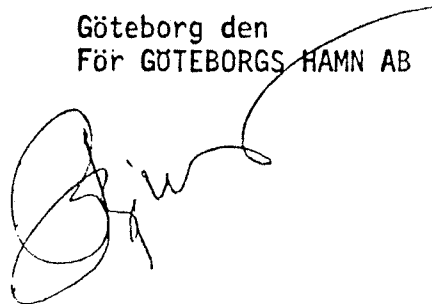
- 4 Vid tillkomsten av nya tomträttsupplåtelser ansvarar bolaget, liksom för redan träffade upplåtelser, för samtliga de kostnader som föranledas av tomträtts tillskapande och fortsatta bestånd.
- 5 Detta avtal gäller fr o m 1985-01-01 och tills vidare med ett års uppsägningstid. Dock upphör avtalet omedelbart att gälla för den händelse bolaget eller något dess dotterbolag i sin helhet eller till någon del genom aktietransaktion eller på annat sätt övergår till ägare som ej till fullo ägs av Göteborgs kommun.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Göteborg den
För GÖTEBORGS KOMMUNSTYRELSE



Göteborg den
För GÖTEBORGS HAMN AB



Namn och adress	Fastighetsbeteckning		Areal m ²	Avgäld i kronor	
	Gammal	Ny		per år	per kvartal
<u>SKANDIAHAMNEN</u>					
Förvaltnings AB Proгона Box 2182 403 13 GÖTEBORG	Stg 24757 A	Arendal 764:377	26.522,2	206.876:00	51.719:00
Frigoscandia AB Box 912 251 09 HELSINGBORG	Stg 24757 I	Arendal 764:385	22.809,6	177.916:00	44.479:00
Fastighets AB Nordsjön Box 19040 104 32 STOCKHOLM	Stg 24757 E	Arendal 764:381	23.704,1	184.892:00	46.223:00
AB Scanfreight Box 8873 402 72 GÖTEBORG	Stg 24757 J	Arendal 764:386	29.035,0	226.472:00	56.618:00
Stockholms Förvaltnings AB Svea Box 16343 103 26 STOCKHOLM	Stg 24757 R	Arendal 764:394	5.797,0	115.940:00	28.985:00
Ciserv AB Indiska Oceanen 417 34 GÖTEBORG	Stg 24757 S	Arendal 764:395	11.768,1	105.912:00	26.478:00
AB Scandinavian Equipment Repair 403 30 GÖTEBORG	Stg 24757 T	Arendal 764:396	20.895,4	188.060:00	47.015:00
<u>SKARVIKSHAMNEN</u>					
Paktank AB Baldersgatan 4 411 02 GÖTEBORG	Stg 2410 K	Rödjan 727:14	15.325,5	114.940:00	28.735:00
Paktank AB Baldersgatan 4 411 02 GÖTEBORG	Stg 2410 N	Rödjan 727:16	8.876,2	66.572:00	16.643:00

Namn och adress	Fastighetsbeteckning		Areal m ²	Avgäld i kronor	
	Gammal	Ny		per år	per kvartal
Sannes AB Box 53240 400 16 GÖTEBORG	Stg 25587	Arendal 764:404	11.084,2	148.528:00	37.132:00
ODAB Svensk Oljedistribution AB Box 27127 102 52 STOCKHOLM	Stg 24757 L	Arendal 764:388	371,5	120.768:00	30.192:00
AB Nynäs-Petroleum Box 7856 103 99 STOCKHOLM	Stg 24757 K	Arendal 764:387	994,5	78.988:00	19.747:00
Överstyrelsen för Ekonomiskt Försvar Box 7830 103 98 STOCKHOLM	Stg 2410 O	Rödjan 727:17	333,2	engångsavgift	
<u>SANNEGÅRDSHAMNEN</u> J F Högberg AB Box 357 401 25 GÖTEBORG	Stg 25397	Sanneg. 734:111	9.348,3	72.916:00	18.229:00
Anläggning & Bygg i Nödinge AB Box 63 440 45 NÖDINGE	Stg 26200	Sanneg. 734:115	5.338,3	48.044:00	12.011:00
<u>LINDHOLMSHAMNEN</u> Lennart Simberg Maskinuthyrning Halltorp 442 60 KODE	Stg 4755	Lindh. 735:408	8.818,8	79.368:00	19.842:00
<u>FRIHAMNEN</u> AB Banan-Kompaniet 100 56 STHLMS FRIHAMN	Stg 25607 A	Tingsstadsv. 739:137	3.561,8	49.864:00	12.466:00

GÖTEBORGS HALJH AB

Tomträttsavtal

Namn och adress	Fastighetsbeteckning Gammal	Ny	Areal m ²	Avgäld i kronor	
				per år	per kvartal
I C A Banan AB Frihamnen 417 04 GÖTEBORG	Stg 25607 B	Tingstadsv. 739138	2.577,8	36.088:00	9.022:00
Frans A Sandén AB Box 36051 400 13 GÖTEBORG	Stg 25607 C	Tingstadsv. 739139	2.077,1	29.080:00	7.270:00
<u>LÄRJEHAMNEN</u> Bengt Ekström Byggnads AB c/o Kåvi Säteri 705 90 ÖREBRO	Stg 25134 A	Gamlest. 740:101	7.431,1	53.500:00	13.375:00
AB Vilén & Johanson Box 62 501 02 BORÅS	Stg 25134 B	Gamlest. 740:102	2.316,1	16.676:00	4.169:00
Fritidsland AB Box 2182 403 13 GÖTEBORG	Stg 8670 A	Gamlest. 740:22	26.661,2	310.600:00	77.650:00
Borlind, Bersén & Co Box 2511 403 17 GÖTEBORG	Stg 8670 B	Gamlest. 740:23	7.426,6	86.520:00	21.630:00
Ahlsell AB Box 81550 104 82 STOCKHOLM	Stg 25134 C	Gamlest. 740:103	12.988,6	139.864:00	34.966:00
Malmsten & Bergvall AB Box 48 401 20 GÖTEBORG	Stg 25134 D	Gamlest. 740:104	10.832,5	77.992:00	19.498:00
Malmsten & Bergvall AB Box 48 401 20 GÖTEBORG	Stg 25134 E	Gamlest. 740:105	5.729,3	51.164:00	12.791:00

GÖTEBORGS HAVN AB

Tomträttsavtal

Namn och adress	Fastighetsbeteckning		Areal m ²	Avgäld i kronor	
	Gammal	Ny		per år	per kvartal
Malmsten & Bergvall AB Box 48 401 20 GÖTEBORG	Stg 25134 F	Gamlest. 740:106	10.030,6	100.304:00	25.076:00
<u>MASTHUGGSKAJEN</u>					
Handelsbol.Sten A Olsson & Co Kommanditbol. Box 31300 400 32 GÖTEBORG	Stg 26261	Masth. 712:39	4.491,5	103.304:00	25.826:00
<u>FISKHAMNEN</u>					
Kooperativa Förbundet (KF) ekon.förening Fastighetssektionen, Box 15200 104 65 STOCKHOLM	Stg 26311 A	Majorna 721:75	936,0	22.464:00	5.616:00
Malin Olofsson AB Fiskhamnen 414 58 GÖTEBORG	Stg 26311 D	Majorna 721:78	932,2	22.372:00	5.593:00
Göteborgs Fiskauktionsförening Ek.Förening Fiskhamnen 414 58 GÖTEBORG	Stg 26311 E	Majorna 721:79	624,0	12.480:00	3.120:00
Västskustfiskarnas Service AB Box 4008 400 40 GÖTEBORG <i>Tilläggs sticket till FARA 350321/mjs</i>	Stg 26311 F	Majorna 721:80	2.699,3	53.984:00	13.496:00
Malin Olofsson AB Fiskhamnen 414 58 GÖTEBORG	Stg 26311 G	Majorna 721:81	1.179,8	23.596:00	5.899:00
<u>MAJNABBEHAMNEN</u>					
K B Terminalen 1 Box 31157 400 32 GÖTEBORG	Stg 26634 A	Majorna 721:85	5.139,9	128.500:00	32.125:00

Namn och adress	Fastighetsbeteckning		Areal m ²	Avgäld i kronor	
	Gammal	Ny		per år	per kvartal
<u>FISKEBÄCK</u> Caprice Marin AB Hälleföndregatan 12 421 58 VÄSTRA FRÖLUNDA	Stg 18116 D	Fiskeb. 756:353	3.259,6	32.596:00	8.149:00
KVA Krabbeskärs Verkstads AB Hälleföndregatan 8 421 58 VÄSTRA FRÖLUNDA		Fiskeb. 756:465	1.750,0	26.300:-	

Kommunfullmäktige i Göteborg har, i ärendet rörande hamnstyrelsens upphörande och inrättandet av ett hamnbolag, beslutat att av hamnstyrelsen nyttjad mark skall fr o m 1985-01-01 disponeras i huvudsak på sätt som framgår av en av fastighetsnämnden i ärendet upprättad karta. I samband härmed har fullmäktige i till ärendet hörande handlingar beträffande sådan mark som ej skall övergå till hamnbolaget och som på kartan utmärkts med blå färg uttalat att i den mån hamnstyrelsen drivit verksamhet på denna mark får sådan fortsättas av hamnbolaget intill dess den fasta egendomen av kommunen skall tagas i anspråk då ändamålet enligt kommunen skall handhas av annan, varvid verksamheten har att upphöra i första hand utan kostnad för kommunen samt att om i något fall hamnbolaget bör kompenseras får detta prövas av kommunstyrelsen i särskild ordning.

./.

Fullmäktige har vidare beslutat uppdraga åt kommunstyrelsen att träffa avtal med bolaget om utformningen av principerna för bolagets verksamhet inom ovan angivna områden (blå färg), se särskild karta, bilaga A till detta avtal.

I anledning härav har mellan kommunen genom dess kommunstyrelse och hamnbolaget träffats följande

FÖRVALTNINGSAVTAL

som icke till någon del skall uppfattas som ett avtal avseende någon form av upplåtelse av fast egendom, utan som ett avtal avsett att reglera av hamnbolaget på kommunens mark och i kommunens byggnader för kommunens räkning bedriven förvaltande verksamhet.

För avtalet gäller i övrigt följande i enlighet med av hamnstyrelsen träffade och på hamnbolaget överförda avtal.

- 1 Kommunen medger bolaget rätt att för kommunens räkning fortsättningsvis under ovan i ingressen angivna förutsättningar driva verksamheterna och bolaget svarar för dessas bedrivande samt nödvändigt underhåll av mark och byggnader. Därjämte svarar bolaget för skador uppkomna i anledning av driften samt på grund av bristande underhåll.
- 2 För bestämmelsen under punkt 1 gäller, förutom vad som angivits i ingressen till detta avtal, också den förutsättningen att bolaget efter det begäran härom framställts från kommunstyrelsen, eller från kommunal förvaltning på kommunstyrelsens uppdrag, utan kostnad för kommunen bringar gällande avtal till upphörande. Sådan framställning skall göras senast tolv månader före önskat ianspråktagande.
- 3 Bolaget har i sitt förhållande till tredje man att rätta sig efter av kommunen genom sitt fastighetskontor utfärdade planeringsanvisningar varom överläggningar skall ske två gånger årligen i månaderna mars och september.

Detta



Handling 2023 nr 109

Hemställan från fastighetsnämnden avseende förvärv av fastigheter, avyttrande av fastigheter samt tecknande av överenskommelse av tomträttsavgäld

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 10 mars 2023 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att genomföra förvärv av fastigheterna Majorna 721:28, Majorna 223:7, Majorna 223:9 samt Majorna 223:10 till marknadsmässiga villkor tillstyrks.
2. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att avyttra 13 tomträttsupplåtna fastigheter inom Partihallarna till Higab AB för sammanlagt 130 000 kr tillstyrks.
3. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att teckna överenskommelse med Higab AB för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen mot en ersättning om 18 308 000 kr tillstyrks.
4. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att teckna överenskommelse med Higab AB för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för den tomträttsupplåtna fastigheten Gamlestaden 39:9 mot en ersättning om 2 248 235 kr avstyrks.
5. Exploateringsnämnden och Higab AB får i uppdrag att i överenskommelse renodla ägandet av fastigheten Gamlestaden 39:9.
6. Exploateringsnämnden får i uppdrag att renodla ägandet av kvarstående fastigheter med motsvarande tomträttsupplåtelse.

Vid behandling av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Martin Wannholt (D) yrkade bifall till yrkande från M, D, L och KD den 26 april 2023.

Ordföranden Jonas Attenius (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på yrkande från M, D, L och KD den 26 april 2023.

Vid omröstning röstade Daniel Bernmar (V), Viktoria Tryggvadottir Rolka (S), Blerta Hoti (S), Jörgen Fogelklou (SD), Jenny Broman (V), Karin Pleijel (MP), tjänstgörande ersättaren Johannes Hulter (S) och ordföranden Jonas Attenius (S) för bifall till Jonas Attenius yrkande.

Axel Josefson (M), Hampus Magnusson (M), Martin Wannholt (D), Elisabet Lann (KD) och tjänstgörande ersättaren Anneli Rhedin (M) röstade för bifall till Martin Wannholts yrkande.

Kommunstyrelsen beslutade med åtta röster mot fem att bifalla Jonas Attenius yrkande.

Jörgen Fogelklou (SD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 14 april 2023.

Göteborg den 3 maj 2023
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld

Yrkande

Moderaterna, Demokraterna, Liberalerna,
Kristdemokraterna

2023-04-26

2.1.17

Yrkande angående Hemställan från fastighetsnämnden avseende förvärv av fastigheter, avyttrande av fastigheter samt tecknande av överenskommelse av tomträttsavgäld

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att genomföra förvärv av fastigheterna Majorna 721:28, Majorna 223:7, Majorna 223:9 samt Majorna 223:10 till marknadsmässiga villkor tillstyrks.
2. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att avyttra 13 tomträttsupplåtna fastigheter inom Partihallarna till Higab AB för sammanlagt 130 000 kr tillstyrks.
3. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att teckna överenskommelse med Higab AB för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen mot en ersättning om 18 308 000 kr tillstyrks.
4. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att teckna överenskommelse med Higab AB för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för den tomträttsupplåtna fastigheten Gamlestaden 39:9 mot en ersättning om 2 248 235 kr tillstyrks under förutsättning att Higab AB har fattat nödvändiga beslut enligt uppdraget i beslutssats 5.
5. Higab AB får i uppdrag att fatta nödvändiga beslut för att den uppgörelse som fastighetsnämnden och Higabs styrelse varit överens om gällande exploateringsnämndens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för Gamlestaden 39:9 mot en engångs ersättning till Higab AB ska kunna verkställas.
6. Exploateringsnämnden får i uppdrag att renodla ägandet av kvarstående fastigheter med motsvarande tomträttsupplåtelse.

Yrkande

Fastighetskontorets och Higabs arbete för att hitta en lösning på den komplicerade konstruktionen för tomträttsupplåtna fastigheter där både fastighetsnämnden / exploateringsnämnden och Higab AB varit inblandade har bedrivits som en dialog mellan två parter. Den förslagna lösningen har därför naturligt landat i en kompromiss där tomträttsfastigheterna delas upp mellan de två parterna. Det är inte självklart den bästa lösningen ur ett hela staden-perspektiv.

För att ytterligare renodla hanteringen av tomträtterna och få en likabehandling mellan Fiskhamnen och Slakthusområdet bedömde först fastighetsnämnden och senare även Higab AB:s styrelse är det lämpligt att även Fastigheten Gamlestaden 39:9 inom

Slakthusområdet fullt ut hanteras inom nämndorganisationen av exploateringsnämnden och att Higabs inblandning upphör. Exploateringsnämnden har även en stor erfarenhet av att samarbeta med tomträttsinnehavare som vill utveckla sin verksamhet genom långsiktiga investeringar.

När Higab AB:s styrelse (2022-12-14 §15) tog beslut om tomträtterna i ärendet så hade dialog skett mellan ledamöter i berör nämnd och styrelse. På styrelsemötet avsåg en enig styrelse att fatta ett beslut som speglade beslutet i fastighetsnämnden. Olyckligtvis är inte beslutssatserna protokollet från styrelsemötet tillräckligt tydligt formulerade så att det otvetydigt går att utläsa styrelsens avsikt att spegla beslutet i fastighetsnämnden. Den politiska viljan har därför inte kunnat höras i stadsledningskontorets förslag till beslut.

Det är därför rimligt att beslut i denna del av ärendet åter hanteras av Higab AB så att allt blir formellt rätt. Vi uppdrar åt Higab AB att fatta nödvändiga beslut för att den uppgörelse som fastighetsnämnden och Higabs styrelse varit överens om gällande exploateringsnämndens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för Gamlestaden 39:9 mot en engångs ersättning till Higab AB ska kunna verkställas.

Yttrande
2023-04-14



Ärende nr: KS 2023-04-19, 2.1.13, Dnr: 1451/22

Yttrande angående – Hemställan från fastighetsnämnden avseende förvärv av fastigheter, avyttrande av fastigheter samt tecknande av överenskommelse av tomträttsavgäld.

Göteborgs närhet till havet och hundratals år av sjöfart har satt en tydlig prägel på staden. Den har länge förknippats med sjöfart, fiske, varv och maritim verksamhet som i många generationer format hamnmiljön och dess olika arbetsplatser. Göteborgs Fiskhamn och dess fiskauktion har i mer än 100 år bedrivit handel på samma plats. Den är en del av stadens själ och knyter an till Göteborgs stolta tradition av sjöfart, fiske och handel med omvärlden. Den är Sveriges i särklass största där 1300 fiskebåtar varje år lossar sin fångst på kajen.

Sverigedemokraterna vill, beträffande hemställan från fastighetsnämnden, lyfta fram och tydligt poängtera att det är av yttersta vikt att det i det fortsatta arbetet säkerställs att Göteborgs Fiskauktion och intilliggande närbesläktade verksamheter vilka idag finns i området kan fortsatt vara kvar och utvecklas.

Vi är oroade över att en viktig del av stadens kultur och näringsliv riskerar att gå förlorad. Staden behöver ta höjd för och säkerställa att verksamheterna kring Fiskauktionen kan vara kvar även med framväxande av nya delar av staden längs med älven.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-10

Diarienummer 1451/22

Handläggare

Johan Pfeiffer

Telefon: 031-368 02 38

E-post: johan.pfeiffer@stadshuset.goteborg.se

Hemställan från fastighetsnämnden avseende förvärv av fastigheter, avyttrande av fastigheter samt tecknande av överenskommelse av tomträttsavgäld

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att genomföra förvärv av fastigheterna Majorna 721:28, Majorna 223:7, Majorna 223:9 samt Majorna 223:10 till marknadsmässiga villkor tillstyrks.
2. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att avyttra 13 tomträttsupplåtna fastigheter inom Partihallarna till Higab AB för sammanlagt 130 000 kr tillstyrks.
3. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att teckna överenskommelse med Higab AB för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen mot en ersättning om 18 308 000 kr tillstyrks.
4. Exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att teckna överenskommelse med Higab AB för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för den tomträttsupplåtna fastigheten Gamlestaden 39:9 mot en ersättning om 2 248 235 kr avstyrks.
5. Exploateringsnämnden och Higab AB får i uppdrag att i överenskommelse renodla ägandet av fastigheten Gamlestaden 39:9.
6. Exploateringsnämnden får i uppdrag att renodla ägandet av kvarstående fastigheter med motsvarande tomträttsupplåtelse.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden (fastighetsnämnden vid tidpunkten) har hemställt till kommunfullmäktige att bemyndiga nämnden att genomföra förvärv av fastigheter i fiskhamnsområdet för att ge bättre förutsättningar för framtida stadsutvecklingsprojekt. För att kommunens markägoende i Fiskhamnen ska kunna öka i tillräcklig grad, samt för att Higab AB (Higab) helt ska kunna lämna sina intressen i området, krävs därtill att ett antal tomträttsupplåtna fastigheter hanteras. Konstruktionen med de tomträttsupplåtna fastigheterna härstammar från mitten av 1980-talet då verksamhet och fastigheter från saluhallsnämnden och hamnstyrelsen överfördes till de nybildade bolagen Higab och Göteborgs Hamn AB (Göteborgs Hamn). Vid tidpunkten var kommunen av uppfattningen att de nybildade bolagen inte lagligen kunde äga berörda fastigheter.

Eftersom det är stadsledningskontorets bedömning att motsvarande konstruktion inte hade varit aktuell att genomföra i nutid bedömer kontoret att det är angeläget att samtliga dessa fastigheter renodlas med ett ägandeskap som följer Göteborgs Stads principer samt den ansvarsfördelning som följer av respektive reglemente och ägardirektiv. Föreslagen uppdelning mellan exploateringsnämnden och Higab är i huvudsak framtagen genom en överenskommelse mellan exploateringskontoret och Higab. Vid behandlingen av ärendet i nämnden ändrade dock fastighetsnämnden på den överenskomna hanteringen av fastigheten Gamlestaden 39:9. Stadsledningskontoret bedömer att det visserligen finns principer som gör gällande att fastigheten bör ägas av exploateringsnämnden men att det samtidigt finns starkare skäl som talar för att ägandeskapet blir mer naturligt hos Higab.

Stadsledningskontoret bedömer därför att hemställan i huvudsak kan tillstyrkas men att exploateringsnämnden och Higab får i uppdrag att genom överenskommelse renodla ägandet av fastigheten Gamlestaden 39:9.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett förvärv av fastigheterna Majorna 721:28, Majorna 223:7, Majorna 223:9 samt Majorna 223:10 till marknadspris innebär en ännu okänd utgift för exploateringsnämnden och motsvarande intäkt för Higab. Exploateringsnämnden avyttrar 13 fastigheter upplåtna med tomträtt i Partihallarna till Higab för ett symboliskt belopp om 10 000 kr per fastighet. Därtill betalar exploateringsnämnden Higab 18 308 000 kr i ersättning för överenskommelsens upphörande avseende 10 tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen och, om hemställan tillstyrks i alla dess delar, 2 248 235 kr avseende den tomträttsupplåtna fastigheten Gamlestaden 39:9. I och med detta äger exploateringsnämnden framgent rätt att erhålla avgäld för dessa fastigheter vilket innebär en löpande intäkt för kommunen som förnärvarande uppgår till 736 tkr per år med avdrag för internränta på ersättningsbeloppet.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Stadsledningskontoret bedömer att ärendet inte direkt medför några konsekvenser för någon av dessa dimensioner. Det faktum att förvärven skapar bättre förutsättningar för exploatering i fiskhamnsområdet innebär att det underlättar genomförandet av kommunfullmäktiges visioner för området med stärkt fiske- och besöksnäring samt tillskapandet av högvattenskydd. De ekologiska och sociala aspekterna omhändertas i kommande plan- och exploateringsarbete.

Bilaga

1. Fastighetsnämndens handlingar 2022-12-12 § 287
2. Higab AB protokollsutdrag 2022-12-14 § 15

Ärendet

Exploateringsnämnden (fastighetsnämnden vid tidpunkten) har hemställt till kommunfullmäktige att bemyndiga nämnden att genomföra förvärv av fastigheter i fiskhamnsområdet för att ge bättre förutsättningar för framtida stadsutvecklingsprojekt. Därutöver hemställer exploateringsnämnden till kommunfullmäktige att upphäva tidigare fattat beslut om reglering av tomträttsupplåtelser mellan exploateringsnämnden och Higab i Fiskhamnen, Slakthusområdet och Partihallarna.

Beskrivning av ärendet

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.

Exploateringsnämnden och Higab har, mot bakgrund av genomförda utredningar och uppdrag, enats i bedömningen att exploateringsnämnden bör vara drivande part i en utveckling av Fiskhamnen. För att underlätta framdrift och för att öka möjligheterna att framtida stadsutvecklingsprojekt blir ekonomiskt hållbara bedömer parterna att kommunens markägande behöver öka. Higab ser för egen del inget behov av att kvarstå som markägare i en stadsutvecklingsprocess.

För att uppnå så stort kommunalt markägande som möjligt i Fiskhamnen föreslår exploateringsnämnden att fastigheterna: Majorna 721:28, Majorna 223:7, Majorna 223:9 samt Majorna 223:10 förvärfvas till marknadspris från Higab. Tre av fastigheterna är bebyggda och en fastighet utgör hamnplan, kajer, vattenområde och pir.

Inom Fiskhamnen finns även ett antal tomträttsupplåtna fastigheter vilka kommer att beröras av en kommande stadsutveckling. För att kunna säkerställa struktur och kommunala behov i stadsutvecklingsprocessen ser exploateringsnämnden att ett behov av att säga upp tomträtter kan uppkomma. Det vill säga att tomträttsfastigheter som bedöms hindra möjligheten att etablera kommunal service eller där tomträttsfastigheter bedöms hindra områdets struktur kan bli föremål för uppsägning. Om möjligt efterföljs uppsägning av direktanvisning till tomträttsinnehavare avseende den del av tomträttsfastigheten som ej behövs för ovan beskrivna behov.

För att kommunens markägande i Fiskhamnen ska kunna öka i tillräcklig grad, samt för att Higab helt ska kunna lämna sina intressen i området, krävs även att ett antal tomträttsupplåtna fastigheter hanteras.

Tomträttsupplåtna fastigheter – Fiskhamnen, Partihallarna och Slakthusområdet

Kommunfullmäktige beslutade 1986-10-30 § 22 att från och med 1987-01-01 överföra dåvarande Saluhallsnämndens verksamhet till det nybildade Göteborgs Saluhallsaktiebolag. Vidare beslutade fullmäktige att till detta bolag överföra Saluhallsnämndens anläggningar och att överlåta aktierna i det bildade bolaget till Higab.

Saluhallsnämndens verksamhet och ansvar var att förvalta alla kommunens anläggningar för partihandel med livsmedel samt saluhallar och salutorg. Verksamheten bestod således till viss del av en fastighetsförvaltande funktion. Nämnden förvaltade bebyggda

fastigheter som uppläts genom lokalhyresavtal samt att vissa fastigheter, i Partihallarna och Slakthusområdet, uppläts med tomträtt till företag vars verksamhet hade anknytning till nämndens ansvar och verksamhet.

Vad avser Fiskhamnen ingick området tidigare i Hamnstyrelsens verksamhetsområde. När hamnstyrelsens verksamhet, efter beslut i Kommunfullmäktige den 1984-11-22 § 35, övergick till att bedrivas i bolagsform genom Göteborgs Hamn AB överfördes också i detta fall samtliga anläggningar till bolaget. I Fiskhamnen har hamnstyrelsen upplåtit ett flertal fastigheter med tomträtt. De fastigheter som Göteborgs Hamn förfogade över i Fiskhamnen förvärvades av Higab under 1990.

Vad gäller de fastigheter som Saluhallsnämnden och Hamnstyrelsen har upplåtit med tomträtt var kommunens uppfattning vid tiden då verksamheterna bolagiserades att tomträttsupplåtna fastigheter inte kan ägas av annan än stat eller kommun, det vill säga att de nybildade bolagen inte lagligen kunde äga berörda fastigheter. Härav beslutade kommunfullmäktige att ge fastighetsnämnden i uppdrag att förvalta dessa tomträtter samt att överenskommelser skulle tecknas för att reglera förvaltandet.

I praktiken har ovannämnda beslut i kommunfullmäktige inneburit att kommunen varit lagfaren ägare till de med tomträtt upplåtna fastigheterna i Fiskhamnen, Slakthusområdet och Partihallsområdet men inte ägt rätt att förändra eller påverka fastigheterna på egen hand. Fastighetsnämnden har administrerat tomträttsupplåtelse, innebärande att tomträttsavgäld inhämtats av tomträttsinnehavarna och, med avdrag för administrationskostnader, överfört avgälden till Higab. Kommunen har därmed inte haft någon avkastning såsom lagfaren fastighetsägare. Fastigheterna har även varit upptagna som tillgångar i Higabs balansräkning.

Exploateringskontoret bedömer att kommunen sannolikt inte hade kvarstått som ägare till de tomträttsupplåtna fastigheterna när bolagen bildades om man vid tiden bedömt det möjligt för bolag att äga tomträttsupplåtna fastigheter. Sannolikt rörde sig detta om ett missförstånd av hur lagen skulle tolkas. En tomträtt får endast upplåtas av stat eller kommun, dock kan en fastighet efter att den upplåtits med tomträtt säljas och ägas av annan än stat eller kommun. Exploateringskontorets sammantagna bedömning är därför att ovan beskrivna hantering är omotiverad samt att det nu föreligger skäl att avsluta hanteringen.

Exploateringskontoret och Higab har genom dialog kommit överens om ett förslag på hur de tomträttsupplåtna fastigheterna ska hanteras vilket i korthet innebär att kommunen förvärvar fastigheter av Higab i fiskhamnsområdet. Därtill bibehåller kommunen äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Fiskhamnen och framgent äger rätt att behålla avgäld för dessa. Higab övertar den formella äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Partihallarna.

I överenskommelsen mellan exploateringskontoret och Higab ingick initialt även att Higab skulle överta den formella äganderätten till fastigheten Gamlestaden 39:9 i slakthusområdet. Fastighetsnämnden beslutade dock 2022-12-12 att kommunen i stället bör bibehålla äganderätten till fastigheten och därmed, mot ersättning, överta rätten till tomträttsavgälden. Detta skulle innebära att exploateringsnämnden i praktiken förvärvar en fastighet från Higab i ett område där Higab står som ägare för alla övriga Göteborgs Stads fastigheter. Higab fick i uppdrag 2018 av kommunfullmäktige 2018-05-17 § 25 att i

samverkan med Business Region Göteborg AB göra en sammanhållen förstudie för utvecklingen av Slakthusområdet. Förstudien har därefter mynnat ut i ett arbete med ett planprogram för området som har pågått sedan 2019. I samband med detta har Higab parallellt arbetat med områdets strukturella aspekter i form av möjlig kvartersindelning, specifika byggnadsantikvariska värden, samt områdets identitet och särart som helhet.

Överenskommelse för upphörande av "tomträtsupplägget"

Som lagfaren ägare till en tomträtsupplåten fastighet är möjligheten att påverka fastighetens avkastningsförmåga mycket begränsad. En tomträtt upplåts med avsikt att gälla över längre tid och med ett visst intervall justeras den avgäld som fastighetsägaren har rätt till. Med andra ord är tomträtsavgälden fastighetens enda avkastning vilket betingar ett lägre värde för fastigheten, i vart fall så länge tomträtsupplåtelsen kan tänkas bestå.

Som ovan beskrivs har gällande upplägg avseende tomträtter sin bakgrund i att tidigare kommunala förvaltningars verksamhet övergått till att bedrivas i bolagsform samt att bolagen ersatt kommunen för förvaltningarnas tillgångar. Dock har man låtit ägandet till de tomträtsupplåtna fastigheterna ligga kvar på kommunen på grund av att man vid tiden var av uppfattningen att bolag inte kan äga tomträtsupplåten mark, vilket nu bedöms vara en felaktig uppfattning. Det står dock klart att bolagen, när de bildades, ersatte kommunen för de tidigare förvaltningarnas samtliga tillgångar inklusive värdet av de tomträtsupplåtna fastigheterna. Detta visas bland annat av tecknad överenskommelse (se § 2 i bilaga 5 i fastighetsnämndens handlingar), som anger att "vid tomträts eventuella upphörande och i samband därmed aktuell överlåtelse av äganderätten till berörd tomtmark skall bolaget ersättas av fastighetsnämnden med belopp som motsvarar erhållen köpeskillning."

Härav har exploateringskontoret och Higab enats om att föreslå att de med tomträtt upplåtna fastigheterna i Partihallarna ska överlåtas till Higab till ett symboliskt belopp om 10 000 kr per fastighet.

För att kommunen ska bibehålla ägandet till de tomträtsupplåtna fastigheterna i Fiskhamnen har exploateringskontoret och Higab enats om att föreslå att den ersättning kommunen ska erlägga till Higab ska beräknas genom så kallad evighetskapitalisering av gällande tomträtsavgäld. Parterna menar att de genom en sådan ersättningsprincip fullt ut kompenserar Higab för att de framgent inte äger rätt att erhålla avgälden för dessa fastigheter via kommunen. Efter beslut i fastighetsnämnden föreslås samma ersättningsprincip för fastigheten Gamlestaden 39:9.

Bedömning utifrån statsstödsreglerna

Allmänt om statsstödsregelverket

Statsstöd är när stat, region eller kommun stöttar en viss ekonomisk verksamhet med offentliga medel och mottagaren får en fördel gentemot andra aktörer på marknaden. EU:s statsstödsregler återfinns i artiklarna 107-109 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget). Utgångspunkten är att statsstöd inte får lämnas om det inte på förhand är godkänt av Europeiska kommissionen eller utformat enligt ett särskilt undantagsregelverk. Ett stöd som lämnas i strid med regelverket är olagligt och ska enligt lagen (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler som huvudregel återbetalas med ränta. Preskriptionstiden för återkrav av stöd är tio år.

Parallellt med EU:s statsstödsregler finns för kommuners vidkommande bestämmelsen i 2 kap. 8 § kommunallagen som stadgar förbud mot individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare om inte synnerliga skäl finns. En åtgärd kan vara förenlig med kommunalrätten men inte EU-rättsligt och vice versa. EU-rättens definition av stöd är vidare än kommunallagens regler.

För att det ska vara fråga om statsstöd krävs att samtliga kriterier är uppfyllda. Åtgärden ska kunna kopplas till det offentliga och ska finansieras med offentliga medel (kriteriet offentliga medel). Åtgärden ska vara riktad till vissa verksamheter eller viss produktion (selektivitetskriteriet). Verksamheter som åtgärden riktar sig till ska bedriva ekonomisk verksamhet (företagskriteriet). Åtgärden ska ge mottagaren en fördel (gynnandekriteriet). Slutligen ska åtgärden snedvrída eller hota att snedvrída konkurrensen och påverka handeln mellan EU:s medlemsstater (kriteriet konkurrens och samhandel).

Vid bedömning av om statsstöd föreligger eller inte ska en helhetsbedömning göras och till exempel kan beaktas om åtgärden är en del av ett större stadsutvecklingsprojekt. En överlåtelse till marknadsmässiga villkor utesluter statsstöd eftersom gynnandekriteriet inte uppfylls. En metod för att bedöma gynnandekriteriet och undersöka vad som är marknadsmässigt grundat på objektiva omständigheter är principen om den marknadsekonomiska aktören, vilken går ut på att jämföra situationen med hur en kommersiell aktör skulle ha gjort i en liknande transaktion. Huruvida en transaktion genomförts på marknadsmässiga villkor kan också fastställas på grundval av en allmänt accepterad standardiserad bedömningsmetod.

Ersättningen till symboliskt värde

Åtgärden, att Higab erhåller lagfart för de tomträttsupplåtna fastigheterna i Partihallarna mot ett symboliskt belopp om sammanlagt 130 000 kr, medför inte att Higab tillgodoses en värdeöverföring. Detta då det står klart att Higab erlade köpeskilling för fastigheterna i fråga 1987 och Higab sedan dess (tidigare Saluhallsaktiebolaget) upptagit fastigheterna i sin balansräkning såsom redovisade tillgångar. Åtgärden får förstås inbegripa en nu slutlig regleringen av fastighetsöverlåtelsen 1987, där lagfart inte erhöles sannolikt på grund av felaktig tolkning av lagen, och medför således inte att Higab erhåller något nytt värde från kommunen. Statsstödsreglerna aktualiseras därmed inte. Samma slutsats dras beträffande kommunallagens bestämmelse i 2 kap. 8 § kommunallagen om förbud mot gynnande av enskild näringsidkare.

Vidare saknas det anledning att utreda huruvida ersättningen vid fastighetsöverlåtelsen 1987 var marknadsmässig eller inte. Dels genomfördes fastighetstransaktionen före Sveriges medlemskap i EU och därmed föregående statsstödsreglernas införande i Sverige dels under alla omständigheter har preskriptionstiden för återkrav vida överskridits. Slutligen noteras därtill att det i och för sig inte heller ifrågasätts att den ersättning som Higab erlade till kommunen vid tidpunkten då skulle ha utgjort något underpris. Även för det fall statsstödsregelverket skulle aktualiseras bedöms ändå inte gynnandekriteriet uppfyllas eftersom åtgärden som nu vidtas för att renodla ägarskapet i en koncern och med beaktan av den historik som föregår frågan utgör en åtgärd som en privat aktör i en privat koncern hade kunnat vidta. Utifrån principen om den marknadsekonomiska aktören bedöms åtgärden under alla omständigheter vara marknadsmässig. Det saknas därmed anledning att närmare redogöra för de övriga kriterierna enligt respektive regelverk.

Gällande konstruktion med överlåtelse av tomträttsgälden

Åtgärden medför att Higab frångår sig det praktiska ägandet av de tomträttsupplåtna fastigheterna i Fiskhamnen samt Gamlestaden 39:9 och rätten att uppbära tomträttsavgäld mot en ersättning om sammanlagt drygt 20.5 mkr. Förslaget medför vidare att kommunen, som redan innehar lagfart, återfår det praktiska ägandet av fastigheterna i fråga och framgent äger rätt att uppbära tomträttsavgäld.

Det står klart att köpeskilling erlades för fastigheterna i fråga 1984 och Higab redovisar fastigheterna som tillgång i sin balansräkning. Mot denna bakgrund förestår det som en regelrätt motprestation i hanteringen av den upphörande överenskommelsen att Higab erhåller kompensation för att framgent inte äga rätt till den avkastning (tomträttsavgäld) som bolaget erhållit som den praktiska ägaren.

Åtgärden, inbegripet syftet är att renodla ägarskapet, utgör en del i det förestående stadsutvecklingsprojektet för att kunna exploatera fiskhamnsområdet som vid en helhetsbedömning bedöms vara marknadsmässig. Detta dels då parterna beräknat ersättningen utifrån vad som förstås får anses vara en allmänt accepterad standardiserad bedömningsmetod dels då åtgärden, utifrån principen om den marknadsekonomiska aktören, bedöms vara en åtgärd som en kommersiell aktör hade kunnat vidta i en privat koncern.

Åtgärden bedöms inte heller strida mot 2 kap. 8 § kommunallagen på samma grund som ovan då det kan konstateras inte vara fråga om ett stöd eller gynnande. Därmed saknas det också anledning att utreda de andra kriterierna närmare i respektive regelverk. Det kan dock konstateras att det förefaller osannolikt att exploateringsnämnden skulle uppfylla vare sig företagskriteriet enligt statsstödsregelverket eller begreppet enskild näringsidkare enligt kommunallagen.

Stadsledningskontorets bedömning

Det är stadsledningskontorets bedömning att grundproblemet i ärendet främst består i den konstruktion staden gjorde under 1980-talet beträffande de tomträttsupplåtna fastigheterna som saluhallsnämnden och hamnstyrelsen lämnade efter sig. Stadsledningskontoret delar exploateringskontorets bedömning om att kommunen sannolikt inte hade kvarstått som ägare till de tomträttsupplåtna fastigheterna när bolagen bildades om man vid tiden bedömt det möjligt för bolag att äga tomträttsupplåtna fastigheter.

Stadsledningskontoret bedömer att Göteborgs Stad inte hade gjort motsvarande konstruktion idag och anser därför att det är angeläget att renodla fastighetsägandet enligt dagens principer. I och med att avkastningen på fastigheterna redan ligger på bolaget bedömer stadsledningskontoret att den köpeskilling som erlades vid övertagandet av fastigheterna även täcker köpet för själva fastigheten. Fastigheterna har varit upptagna som tillgångar i bolagets balansräkning sedan konstruktionens början.

Stadsledningskontoret bedömer att exploateringsnämndens förvärv, samt övertagande av det praktiska ägarskapet, av fastigheterna i Fiskhamnen är väl motiverat av det förestående stadsutvecklingsprojektet. Stadsledningskontoret bedömer även att Higabs övertagande av det formella ägarskapet i Partihallarna medför att Göteborgs Stads ägandestruktur i området renodlas. Ägandeskapet av fastigheterna i Partihallarna ligger i linje med det uppdrag kommunfullmäktige har ålagt bolaget genom dess ägardirektiv.

Beträffande exploateringsnämndens hemställan om bemyndigande att teckna överenskommelse med Higab AB för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för den tomträttsupplåtna fastigheten Gamlestaden 39:9 så innebär det en förändring jämfört med vad de båda organisationerna på tjänstepersonsnivå kommit överens om. Utifrån yrkandet som ligger till grund för beslutet i fastighetsnämnden framgår att syftet med denna åtgärd är att ”ytterligare renodla hanteringen av tomträtterna och få en likabehandling mellan Fiskhamnen och Slakthusområdet”.

Stadsledningskontoret bedömer dock att beslutet, utifrån ett perspektiv, kan ge motsatt effekt. Eftersom Göteborgs Stads fastighetsägande i slakthusområdet i övrigt är samlat hos Higab uppnås den önskade effekten i stället genom att tillstyrka det förslag som exploateringskontoret tog fram i överenskommelse med Higab, nämligen att exploateringsnämnden avyttrar fastigheten till Higab på samma sätt som för fastigheterna i Partihallarna. Med det samlade fastighetsägandet hos Higab får staden bättre förutsättningar för att skapa en fungerande helhet i ett kommande detaljplanearbete för Slakthusområdet. På så sätt uppnår staden samma effekter som när fastighetsägandet samlas hos exploateringsnämnden i Fiskhamnen.

I normalfallet hanteras stadens tomträttsupplåtna fastigheter av exploateringsnämnden. Ett principiellt ställningstagande skulle därför kunna vara att samtliga tomträttsupplåtna fastigheter förvärfvas av exploateringsnämnden. Detta skulle dock innebära stora kostnader för nämnden samtidigt som den praktiska hanteringen av respektive område skulle försvagas. Ett sådant förvärv skulle å ena sidan renodla stadens hantering av ägandestrukturen för tomträtter samtidigt som det inom respektive geografiskt område skulle spreta mer än vad det gör idag. Anledningen till att fastigheterna från början överfördes till Higab var att de uppläts med tomträtt till företag vars verksamhet hade anknytning till Higabs ansvar och verksamhet.

I överenskommelsen mellan exploateringskontoret och Higab var ambitionen att den skulle behandlas både i fastighetsnämnden och i Higabs styrelse. I och med att fastighetsnämnden ändrade på beslutet så lyftes aldrig frågan om fastigheten 39:9 i Higabs styrelse. Stadsledningskontoret konstaterar att ett genomförande av besluten förutsätter likalydande beslut i Higabs styrelse.

Huruvida en åtgärd inbegriper statsstöd eller inte kan ytterst klargöras genom en anmälan till Europeiska kommissionen för godkännande. Vid avsaknad av godkännande från Europeiska kommissionen eller prejudicerande rättspraxis med motsvarande omständigheter föreligger ofrånkomligt viss risk för en åtgärds tillåtlighet, med hänvisning till att rättsläget är oklart. I förekommande fall bedöms åtgärderna, beträffande ersättning till symboliskt värde, inte aktualisera statsstödsregelverket och i fallet med överlåtelse av tomträttsgälden inte stå i strid med regelverket.

Slutligen konstaterar stadsledningskontoret att ärendet har belyst en rådande konstruktion beträffande tomträttsupplåtna fastigheter som i nutid ter sig onödigt komplicerad. Exploateringsnämndens ambitioner att renodla ägarförhållandet för dessa fastigheter är därför bra. Utöver vad som hemställts av exploateringsnämnden är det stadsledningskontorets bedömning att Göteborgs Stad bör renodla ägarskapet även för kvarstående fastigheter med liknande upplägg av tomträttsupplåtelser.

Med utgångspunkt från bedömningarna i detta tjänsteutlåtande föreslår stadsledningskontoret därför att exploateringsnämnden uppdras att renodla ägandet av kvarstående fastigheter med motsvarande tomträttsupplåtelser.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör



Upphörande av överenskommelse med Higab samt överlåtelse av tomträttsupplåtna fastigheter i Slakthusområdet och Partihallsområdet samt förvärv av fastigheter inom Fiskhamnen

§ 287, 5479/22

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från D, KD, M, L:

1. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande, att teckna överenskommelse med Higab för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för den tomträttsupplåtna fastigheten Gamlestaden 39:9 mot en ersättning om 2 248 235 kr.
2. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att avyttra 13 tomträttsupplåtna fastigheter, redovisade på bilaga 3 och 4, inom Partihallarna till Higab för sammanlagt 130 000 kr.
3. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandets beslutsatser 1, 3 och 4.

Handlingar

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2022-12-12

Yrkande D, KD, M, L den 2022-12-09

Yrkanden

Patrik Höstmad (D) yrkar bifall till yrkande från D, KD, M och L

Robert Hammarstrand (S) yrkar bifall till kontorets förslag

Propositionsordning

Ordföranden Mats Ahdrian (KD) ställer proposition på yrkandena och finner att nämnden beslutat bifalla yrkande från D, KD, M och L.



Reservation

Robert Hammarstrand (S), Sven Carlsson (S), Thomas Larsson (MP) och Bobbo Malmström (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

Dag för justering

2022-12-22

Vid protokollet

Sekreterare

Sirpa Bernhardsson

Ordförande

Mats Ahdrian

Justerande

Thomas Larsson

Fastighetsnämnden 2022-12-12
Ärende 36 Dnr 5479/22

Yrkande angående Upphörande av överenskommelse med Higab samt överlåtelse av tomträttsupplåtna fastigheter i Slakthusområdet och Partihallsområdet samt förvärv av fastigheter inom Fiskhamnen

Förslag beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande, att teckna överenskommelse med Higab för kommunens framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld för den tomträttsupplåtna fastigheten Gamlestaden 39:9 mot en ersättning om 2 248 235 kr.
2. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att avyttra 13 tomträttsupplåtna fastigheter, redovisade på bilaga 3 och 4, inom Partihallarna till Higab för sammanlagt 130 000 kr.
3. I övrigt bifalles tjänsteutlåtandet beslutsatser 1, 3, och 4.

Yrkandet

För att ytterligare renodla hanteringen av tomträtterna och få en likabehandling mellan Fiskhamnen och Slakthusområdet bedömer vi att det är lämpligt att även Fastigheten Gamlestaden 39:9 inom Slakthusområdet fullt ut hanteras inom nämndorganisationen av fastighetsnämnden / exploateringsnämnden och att Higabs inblandning upphör. Ersättningen beräknas genom så kallad evighetskapitalisering av gällande tomträttsavgäld om 3,74 procent till 2 248 235 kr.

Fastighetskontorets och Higabs arbete för att hitta en lösning på frågan har bedrivits som en dialog mellan två parter. Den förslagna lösningen har därför naturligt landat i en kompromiss där tomträttsfastigheterna delas upp mellan de två parterna. Vi är inte övertygade om att detta är den bästa lösningen ur ett hela staden-perspektiv. Vi uppmanar kommunstyrelsen i sin beredning och kommunfullmäktige i sitt beslutsfattande att ur sitt övergripande perspektiv beakta möjligheten att renodla strukturen ytterligare genom att lägga över alla tomträtter helt under nämndorganisationens försorg.

Fastighetskontoret och Higab har enats om att föreslå att de med tomträtt upplåtna fastigheterna i Partihallarna ska överlåtas till Higab till ett symboliskt belopp om 10 000 kr per fastighet. Vi förutsätter att den föreslagna hanteringen sker enligt de regler som gäller för statsstöd men önskar för säkerhets skull att denna aspekt även belyses i kommunstyrelsen beredning.

Sammanfattningsvis innebär föreslagna beslut:

- att Kommunen förvärvar fastigheter ägda av Higab i Fiskhamnen samt
- att Kommunen bibehåller äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Fiskhamnen och Slakthusområdet och framgent äger rätt att behålla avgäld för dessa samt
- att Higab övertar äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Partihallarna.

Att upphäva och reglera den överenskommelse om hantering av tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen, Slakthuset och Partihallarna, på det sätt som föreslås i detta beslut, medför:

- att kommunen ska avyttra 13 fastigheter som är upplåtna med tomträtt i Partihallarna vilket innebär en intäkt om 130 000 kr
- att kommunen ska utge ersättning för överenskommelsens upphörande avseende 10 tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen vilket innebär en utgift om 18 308 000 kr.
- att kommunen framgent äger rätt att erhålla avgäld för de med tomträtt upplåtna fastigheterna i Fiskhamnen innebär en löpande intäkt för kommunen som förnärvarande uppgår till 652 267 kr per år med avdrag för internränta på ersättningsbeloppet.
- att kommunen ska utge ersättning för överenskommelsens upphörande avseende en fastighet i Slakthuset (Gamlestaden 39:9) vilket innebär en utgift om 2 248 235 kr.
- att kommunen framgent äger rätt att erhålla avgäld för den med tomträtt upplåtna fastigheten i Slakthusområdet innebär en löpande intäkt för kommunen som förnärvarande uppgår till 84 084 kr per år med avdrag för internränta på ersättningsbeloppet.

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2022-12-12

Diarienummer 5479/22

Handläggare

Eric Hall

Telefon: 031-368 11 47

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

Upphörande av överenskommelse med Higab samt överlåtelse av tomträttsupplåtna fastigheter i Slakthusområdet och Partihallsområdet samt förvärv av fastigheter inom Fiskhamnen

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att genomföra *förvärv* av fastigheterna Majorna 721:28, Majorna 223:7, Majorna 223:9 samt Majorna 223:10 till marknadsmässiga villkor och med förutsättningar beskrivna under ”fastighetsförvärv”.
2. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande att *avyttra* 14 tomträttsupplåtna fastigheter, redovisade på bilaga 3 och 4, inom Partihallarna och Slakthusområdet till Higab för sammanlagt 140 000 kr.
3. Fastighetsnämnden godkänner för egen del samt hemställer om kommunfullmäktiges bemyndigande, att *teckna överenskommelse* med Higab för kommunens *framtida rätt att uppbära tomträttsavgäld* för tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen, redovisade på bilaga 2, mot en ersättning om 18 308 000 kr.
4. Förutsatt Fastighetsnämndens godkännande av punkterna 1-3 ovan samt under förutsättning av erhållet bemyndigande från kommunfullmäktige enligt punkterna 1 -3 ovan, uppdrar nämnden åt kontoret att upprätta och underteckna erforderliga avtal för förvärven enligt punkten 1, överlåtelser enligt punkten 2 samt överenskommelse enligt punkten 3. Häri inbegrips uppdraget att, tillsammans med Higab, fastställa marknadsmässig ersättning för fastigheter omnämnda i punkten 1 ovan.

Sammanfattning

Med anledning av kommunfullmäktiges uppdrag från 2018 rörande Fiskhamnens framtida användning och utveckling har fastighetskontoret tillsammans med Higab och andra förvaltningar arbetat med att utreda förutsättningar för och alternativ till en framtida stadsutveckling i Fiskhamnen. Detta arbete har bland annat presenterats i en

rapport från 2020 samt bidragit till att nya översiktsplanen för Göteborg nu anger Fiskhamnen som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse. Då kommunens markinnehav är mycket begränsat i Fiskhamnen samt då Higab inte ser att deras uppdrag omfattas av att driva en sådan utveckling är parterna överens om att Higabs markinnehav i Fiskhamnen kan och bör övergå till Kommunen. Detta för att Kommunen ska kunna driva en ekonomiskt hållbar stadsutvecklingsprocess som också resulterar i att man uppnår önskat innehåll och där man tillvaratar behov för bland annat fiskeri- och besöksnäring.

Utöver fyra fastigheter, som Higab äger och som kontoret föreslår förvärv av, berörs också tio tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen. Dessa tomträttsfastigheter berörs av ett speciellt upplägg som i korthet innebär att kommunen står som lagfaren ägare men det egentliga ägandet ligger hos Higab. Detta har sin bakgrund i att tomträtterna upplåtits av tidigare kommunala förvaltningar vars verksamhet övergått till att bedrivas i bolagsform. Bolagen ersatte kommunen för verksamhetens alla tillgångar. För de tomträttsupplåtna fastigheterna lät man dock kommunen kvarstå som ägare då man tidigare var av uppfattningen att en tomträtt inte kan ägas av annan än stat eller kommun. Det var dock en felaktig tolkning som inneburit att kommunen genom fastighetsnämnden endast administrerat tomträttsupplåtelsen men aldrig erhållit någon avkastning för fastigheterna. Då det nu är känt att bolag kan äga en tomträttsupplåten fastighet föreslår kontoret att ovan nämnda upplägg för tomträttsupplåtna fastigheter avslutas. Upplägget berör tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen, Slakthusområdet och Partihallarna.

Sammanfattningsvis innebär föreslagna beslut:

- att Kommunen förvärvar fastigheter ägda av Higab i Fiskhamnen samt
- att Kommunen bibehåller äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Fiskhamnen och framgent äger rätt att behålla avgäld för dessa samt
- att Higab övertar äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Partihallarna och Slakthusområdet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Att upphäva och reglera den överenskommelse om hantering av tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen, Slakthus och Partihallarna, på det sätt som föreslås i detta tjänsteutlåtande, medför:

- att kommunen ska avyttra 14 fastigheter som är upplåtna med tomträtt i Slakthusområdet och Partihallarna vilket innebär en intäkt om 140 000 kr.
- att kommunen ska utge ersättning för överenskommelsens upphörande avseende 10 tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen vilket innebär en utgift om 18 308 000 kr.
- att kommunen framgent äger rätt att erhålla avgäld för de med tomträtt upplåtna fastigheterna i Fiskhamnen innebär en löpande intäkt för kommunen som förnärvarande uppgår till 652 267 kr per år med avdrag för internränta på ersättningsbeloppet.

Ett förvärv av fastigheterna Majorna 721:28, Majorna 223:7, Majorna 223:9 samt Majorna 223:10 till marknadspris innebär en ännu okänd utgift för kommunen.

Kommande exploateringsnämnd, såsom kommunens markägare när förvärv genomförs, kommer att belastas med en utgift motsvarande internränta gånger köpeskillning, utgiften kommer att belasta nämndens driftsbudget.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen/bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Översiktskarta Fiskhamnen, Slakthusområdet och Partihallarna
2. Detaljkarta Fiskhamnen
3. Detaljkarta Slakthusområdet
4. Detaljkarta Partihallarna.
5. Överenskommelse om Fastighetsnämndens förvaltning av de tomträtter som upplåtits av Saluhallsnämnden.
6. Överenskommelse om Fastighetsnämndens förvaltning av de tomträtter som upplåtits av Hamnstyrelsen

Ärendet

Kontoret föreslår att nämnden hemställer till Kommunfullmäktige att upphäva tidigare fattat beslut om reglering av tomträttsupplåtelser mellan Kommunen och Higab i Fiskhamnen, Slakthusområdet och Partihallarna. Detta för att möjliggöra ett ökat kommunalt markinnehav i Fiskhamnen. Därutöver föreslår kontoret att nämnden begär bemyndigande att förvärva fyra fastigheter, ägda av Higab, i Fiskhamnen till en köpeskilling som bedöms överstiga nämndens befogenhet vid beslut om fastighetsförvärv.

Higabs styrelse kommer att fatta beslut om föreslagna överlåtelse och överenskommelse under december.

Beskrivning av ärendet

Stadsutveckling Fiskhamnen

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. I ett tjänsteutlåtande från Stadsledningskontoret föreslås ett antal specifika aspekter för att säkerställa stadens bidrag för att skapa förutsättningar för fiskenäringens utveckling. Bland annat påpekas att Fiskhamnen har behov av underhållsåtgärder, att Fiskauktionen har betydelse för varumärket Göteborg samt att man behöver definiera Fiskauktionens behov av mark för ytor och transport.

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 uttjänta, 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.

Fastighetskontoret och Higab har, mot bakgrund av genomförda utredningar och uppdrag, enats i bedömningen att Kommunen bör vara drivande part i en utveckling av Fiskhamnen. För att underlätta framdrift och för att öka möjligheterna att framtida stadsutvecklingsprojekt blir ekonomiskt hållbara ser både Fastighetskontoret och Higab att Kommunens markägande behöver öka. Higab ser för egen del inget behov av att kvarstå som markägare i en stadsutvecklingsprocess.

I den översiktsplan som antogs 2022-05-19 inklusive dess fördjupningar, finns Fiskhamnsområdet beskrivet som utredningsområde för blandad stadsbebyggelse. Det innebär att för samtliga utredningsområden krävs fördjupat planeringsunderlag (fördjupning av översiktsplanen, så kallad FÖP eller planprogram) innan utbyggnad kan aktualiseras. Ingen utbyggnad kan förväntas innan området kan försörjas av god kollektivtrafik och kommunala behov. Fram till dess att planering för utredningsområden påbörjas ska stor återhållsamhet iakttas mot ny bebyggelse. Ingen ny bebyggelse som kan antas förhindra en lämplig framtida planläggning ska tillåtas. Hänsyn ska även tas till planerat högvattenskydd likväl som till framtida gång- och cykelstråk. Fiskhamnen är också en del i det sammanhängande stråket i Älvstaden och behöver ses ur ett större perspektiv. Möjlighet finns att integrera trafikbarriären som Oscarsleden utgör till att på

sikt utgöra en integrerad del av stadens gatunätverk. Utöver detta så är området klassat som värdefull kulturmiljö och riksintressen (bland annat fiskehamn).

Inom Fiskhamnen finns ett antal tomträttsupplåtna fastigheter. En kommande stadsutveckling i Fiskhamnen kommer att beröra nämnda tomträttsupplåtna fastigheter. För att kunna säkerställa struktur och kommunala behov i en kommande stadsutvecklingsprocess ser fastighetskontoret att behov av att säga upp tomträtter kan uppkomma. Hantering av uppsägningar avser kontoret genomföra på samma sätt som kontoret föreslår för andra stadsutvecklingsområden. Det vill säga att tomträttsfastigheter som bedöms hindra möjligheten att etablera kommunal service eller där tomträttsfastigheter bedöms hindra områdets struktur kan bli föremål för uppsägning. Om möjligt efterföljs uppsägning av direktanvisning till tomträttsinnehavare avseende den del av tomträttsfastigheten som ej behövs för ovan beskrivna behov.

Tomträttsupplåtna fastigheter – Fiskhamnen, Partihallarna och Slakthusområdet

För att kommunens markägande i Fiskhamnen ska kunna öka i tillräcklig grad, samt för att Higab helt ska kunna lämna sina intressen i området, krävs att ett antal tomträttsupplåtna fastigheter hanteras. Tomträttsfastigheterna berörs av ett särskilt upplägg vilket beskrivs vidare nedan. Fastighetskontoret och Higab är eniga i att om någon tomträttsupplåten fastighet hanteras, som berörs av detta upplägg, så bör samtliga tomträttsfastigheter hanteras och upplägget därmed upphöra.

Kommunfullmäktige beslutade 1986-10-30 22 § att från och med 1987-01-01 överföra dåvarande Saluhallsnämndens verksamhet till det nybildade Göteborgs Saluhallsaktiebolag. Vidare beslutade fullmäktige att till detta bolag överföra Saluhallsnämndens anläggningar och att överlåta aktierna i det bildade bolaget till Higab.

Saluhallsnämndens verksamhet och ansvar var att förvalta alla kommunens anläggningar för partihandel med livsmedel samt saluhallar och salutorg. Verksamheten bestod således till viss del av en fastighetsförvaltande funktion. Nämnden förvaltade bebyggda fastigheter som uppläts genom lokalhyresavtal samt att vissa fastigheter, i Partihallarna och Slakthusområdet, uppläts med tomträtt till företag vars verksamhet hade anknytning till nämndens ansvar och verksamhet.

Vad avser Fiskhamnen ingick området tidigare i Hamnstyrelsens verksamhetsområde. När hamnstyrelsens verksamhet, efter beslut i Kommunfullmäktige den 1984-11-22, 35 §, övergick till att bedrivas i bolagsform genom Göteborgs hamn AB överfördes också i detta fall samtliga anläggningar till bolaget. I Fiskhamnen har hamnstyrelsen upplåtit ett flertal fastigheter med tomträtt. De fastigheter som Göteborgs Hamn AB förfogade över i Fiskhamnen förvärvades av Higab under 1990.

Vad gäller de fastigheter som Saluhallsnämnden och Hamnstyrelsen har upplåtit med tomträtt var kommunens uppfattning vid tiden då verksamheterna bolagiserades att tomträttsupplåtna fastigheter inte kan ägas av annan än stat eller kommun, det vill säga att de nybildade bolagen inte lagligen kunde äga berörda fastigheter. Härav beslutade kommunfullmäktige att ge fastighetsnämnden i uppdrag att förvalta dessa tomträtter samt att överenskommelser skulle tecknas för att reglera förvaltandet.

I praktiken har ovannämnda beslut i kommunfullmäktige inneburit att kommunen varit lagfaren ägare till de med tomträtt upplåtna fastigheterna i Fiskhamnen, Slakthusområdet och Partihallsområdet men inte ägt rätt att förändra eller påverka fastigheterna på egen hand. Fastighetsnämnden har administrerat tomträttsupplåtelse, innebärande att tomträttsavgäld inhämtats av tomträttsinnehavarna och, med avdrag för administrationskostnader, överfört avgälden till Higab. Kommunen har därmed inte haft någon avkastning såsom lagfaren fastighetsägare. Fastighetskontoret bedömer att kommunen sannolikt inte hade kvarstått som ägare till de tomträttsupplåtna fastigheterna när bolagen bildades om man vid tiden bedömt det möjligt för bolag att äga tomträttsupplåtna fastigheter. Sannolikt rörde sig detta om ett missförstånd av hur lagen skulle tolkas. En tomträtt får endast upplåtas av stat eller kommun, dock kan en fastighet efter att den upplåtits med tomträtt säljas och ägas av annan än stat eller kommun. Fastighetskontorets sammantagna bedömning är därför att ovan beskrivna hantering är omotiverad samt att det nu föreligger skäl att avsluta hanteringen.

Områdesuppdelning, Kommunen – Higab

Med hänsyn till ovan nämnda statsutveckling i Fiskhamnen samt till det originella upplägg som varit gällande avseende tomträttsupplåtna fastigheter (nedan "tomträttsupplägget") i Fiskhamnen, Partihallarna och Slakthusområdet föreslås att en uppdelning av dessa områden genomförs. Fastighetskontoret och Higab har efter dialog enats om att föreslå:

- att Higab övertar äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Partihallarna och Slakthusområdet samt
- att Kommunen förvärvar fastigheter ägda av Higab i Fiskhamnen samt
- att Kommunen bibehåller äganderätten till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Fiskhamnen och framgent äger rätt att behålla avgäld för dessa.

Med ovanstående fördelning når Kommunen ett markägande i Fiskhamnen som bedöms ge förutsättningar för framtida stadsutveckling. Higab får full rådighet över Partihallarna och Slakthusområdet och kan, utifrån sitt uppdrag, förvalta och utveckla dessa områden.

Överenskommelse för upphörande av "tomträttsupplägget"

Som lagfaren ägare till en tomträttsupplåten fastighet är möjligheten att påverka fastighetens avkastningsförmåga mycket begränsad. En tomträtt upplåts med avsikt att gälla över längre tid och med ett visst intervall justeras den avgäld som fastighetsägaren har rätt till. Med andra ord är tomträttsavgälden fastighetens enda avkastning vilket betingar ett lägre värde för fastigheten, i vart fall så länge tomträttsupplåtelsen kan tänkas bestå.

Som ovan beskrivs har gällande upplägg avseende tomträtter sin bakgrund i att tidigare kommunala förvaltningars verksamhet övergått till att bedrivas i bolagsform samt att bolagen ersatt kommunen för förvaltningarnas tillgångar. Dock har man låtit ägandet till de tomträttsupplåtna fastigheterna ligga kvar på kommunen på grund av att man vid tiden var av uppfattningen att bolag inte kan äga tomträttsupplåten mark, vilket vi nu vet är en felaktig uppfattning. Det står dock klart att bolagen, när de bildades, ersatte kommunen för de tidigare förvaltningarnas samtliga tillgångar inklusive värdet av de

tomträttsupplåtna fastigheterna. Detta visas bland annat av tecknad överenskommelse, se §2 i bilaga 5, som anger att ”vid tomträtts eventuella upphörande och i samband därmed aktuell överlåtelse av äganderätten till berörd tomtmark skall bolaget ersättas av fastighetsnämnden med belopp som motsvarar erhållen köpeskilling”.

Härav har kontoret och Higab enats om att föreslå att de med tomträtt upplåtna fastigheterna i Slakthusområdet och Partihallarna ska överlåtas till Higab till ett symboliskt belopp om 10 000 kr per fastighet. Berörda fastigheter inom dessa områden listas nedan.

För att kommunen ska bibehålla ägandet till de tomträttsupplåtna fastigheterna i Fiskhamnen har kontoret och Higab enats om att föreslå att den ersättning kommunen ska erlagga till Higab ska beräknas genom så kallad evighetskapitalisering av gällande tomträttsavgäld. Parterna menar att vi genom en sådan ersättningsprincip fullt ut kompenserar Higab för att de framgent inte äger rätt att erhålla avgälden för dessa fastigheter via kommunen.

Under avsnitt *Fiskhamnen* nedan listas respektive fastighet samt den avgäld kommunen framgent äger rätt att bibehålla och den ersättning vi utger till Higab för detta.

Fiskhamnen

<i>Fastighet</i>	<i>Avgäld</i>	<i>Ersättning</i>
Majorna 223:1	95 664 kr	2 558 000 kr
Majorna 223:2	35 100 kr	938 000 kr
Majorna 223:3	48 164 kr	1 288 000 kr
Majorna 223:4	78 700 kr	2 105 000 kr
Majorna 223:5	82 922 kr	2 219 000 kr
Majorna 721:75	66 400 kr	2 171 000 kr
Majorna 721:78	54 400 kr	1 814 000 kr
Majorna 721:80	114 044 kr	3 110 000 kr
Majorna 721:81	62 464 kr	1 711 000 kr
Majorna 721:88	14 740 kr	394 000 kr

Under avsnitten *Partihallarna* samt *Slakthusområdet* nedan listas de fastigheter som föreslås överlåtas till Higab samt den avgäld kommunen administrerat åt Higab.

Partihallarna

<i>Fastighet</i>	<i>Avgäld</i>
Olskroken 35:10	159 160 kr
Olskroken 35:11	194 788 kr
Olskroken 35:12	72 780 kr
Olskroken 35:13	171 592 kr
Olskroken 35:14	202 016 kr
Olskroken 35:15	160 000 kr
Olskroken 35:16	49 650 kr
Olskroken 35:17	130 000 kr
Olskroken 35:18	58 124 kr
Olskroken 35:3	106 988 kr
Olskroken 35:6	251 280 kr
Olskroken 35:7	185 064 kr
Olskroken 35:9	296 620 kr

Slakthusområdet

Fastighet

Gamlestaden 39:9

Avgäld

84 084 kr

Ovanstående innebär således att Higab, för tomträttsfastigheterna i Slakthus och Partihallarna, till Kommunen ska utge sammanlagt 140 000 kr samt att Kommunen, för tomträttsfastigheterna i Fiskhamnen, till Higab ska utge sammanlagt 18 308 000 kr.

Fastighetsförvärv

För att uppnå så stort kommunalt markäggande som möjligt i Fiskhamnen och för att fullfölja den områdesuppdelning som beskrivs ovan föreslår kontoret att fastigheterna Majorna 721:28, Majorna 223:7, Majorna 223:9 samt Majorna 223:10 förvärvas från Higab. Tre av fastigheterna är bebyggda och en fastighet utgör hamnplan, kajer, vattenområde och pir. Fastighetskontoret föreslår nämnden besluta att dessa fastigheter förvärvas till marknadpris. Fastighetskontoret och Higab har att följa ”Göteborgs Stads riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden” vilken beslutats av Kommunfullmäktige, handling 2018 nr 118. Denna riktlinje innebär att båda parter ska beställa varsin värdering utifrån gemensamt framtaget värderingsunderlag och därefter genom förhandling enas om marknadsvärdet.

Utöver framtida upprättade värderingar avser parterna också beakta de gemensamhetsanläggningar som ansvarar för drift- och underhållsåtgärder på Fiskhamnens hamnplan, kajer och pir innan ett värde för Fastigheterna bestäms. Ovan nämnda rapport avseende Fiskhamnens behov av utveckling omnämner det eftersatta underhållet i Fiskhamnen. Gemensamhetsanläggningen innehåller ett antal deläggande fastigheter, däribland Higabs fastigheter. Dessa andelar i gemensamhetsanläggningen kommer att övertas av kommunen vid ett förvärv vilket innebär att nuvarande underhållsskuld bedöms påverka kommande köpeskilling.

Fastighetsdata

Fastigheter:	Majorna 721:28, Majorna 223:7, Majorna 223:9 samt Majorna 223:10
Lagfaren ägare:	Higab
Areal:	25 356 kvm, 4776,4 kvm, 4959,2 kvm samt 3181,3 kvm
Stadsplan:	1480K-II-4111 samt 1480K-II-3289

Förvaltningens bedömning

Mot bakgrund av kommunfullmäktiges uppdrag att ta fram förslag för Fiskhamnens framtida användning, med beaktande av berörda intressenter samt platsens vikt för fiskeri- och besöksnäringen, samt av genomförda utredningar som resulterat i bedömningen att kommunen bör vara drivande part i en sådan utveckling ser kontoret att kommunens markäggande behöver öka avsevärt. Kommunen har idag inte rådighet över mark som bedöms ge förutsättningar för att kunna driva en stadsutvecklingsprocess med önskat innehåll samt där ekonomi i balans kan säkerställas. Med här föreslagna beslut bedömer kontoret att ovan nämnda förutsättningar kan uppfyllas.

Tomträttsfastigheter inom Fiskhamnen, Slakthusområdet och Partihallarna, som berörs av det speciella upplägg som beskrivs ovan, kan genom föreslagna beslut upphöra. Bakgrunden till hanteringen grundar sig i felaktig tolkning av lagstiftningen i fråga om vem som kan äga en tomträttsupplåten fastighet. Kontoret ser positivt på att denna hantering regleras och avslutas mellan fastighetsnämnden och Higab. Ett avslutande av tomträttsupplägget ger kommunen möjligheter att hantera befintliga tomträtter inom Fiskhamnen under en framtida stadsutveckling och Higab kan, utifrån sitt uppdrag, förvalta och utveckla Partihallarna och Slakthusområdet.

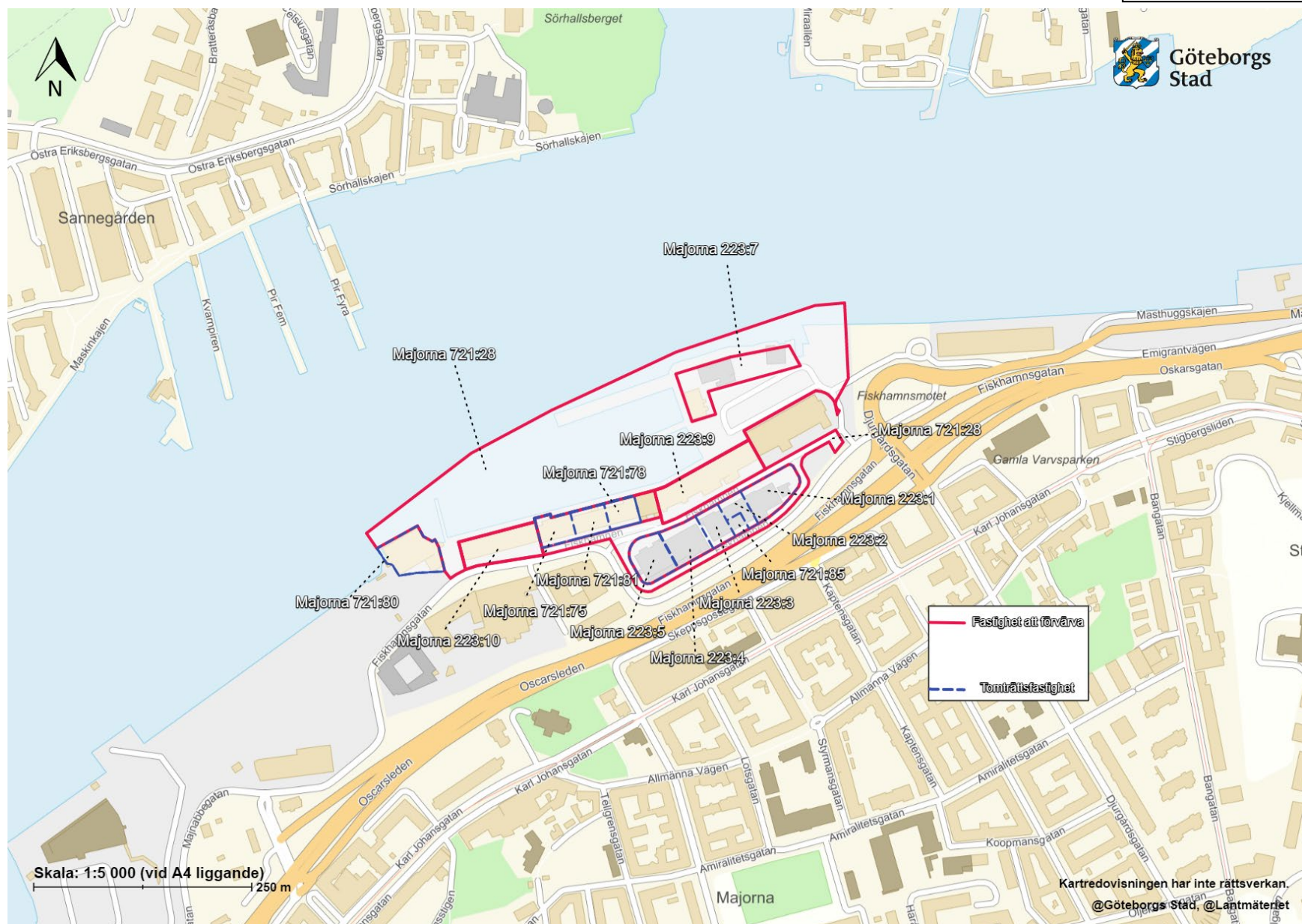
Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Daniel Planhage
Enhetschef

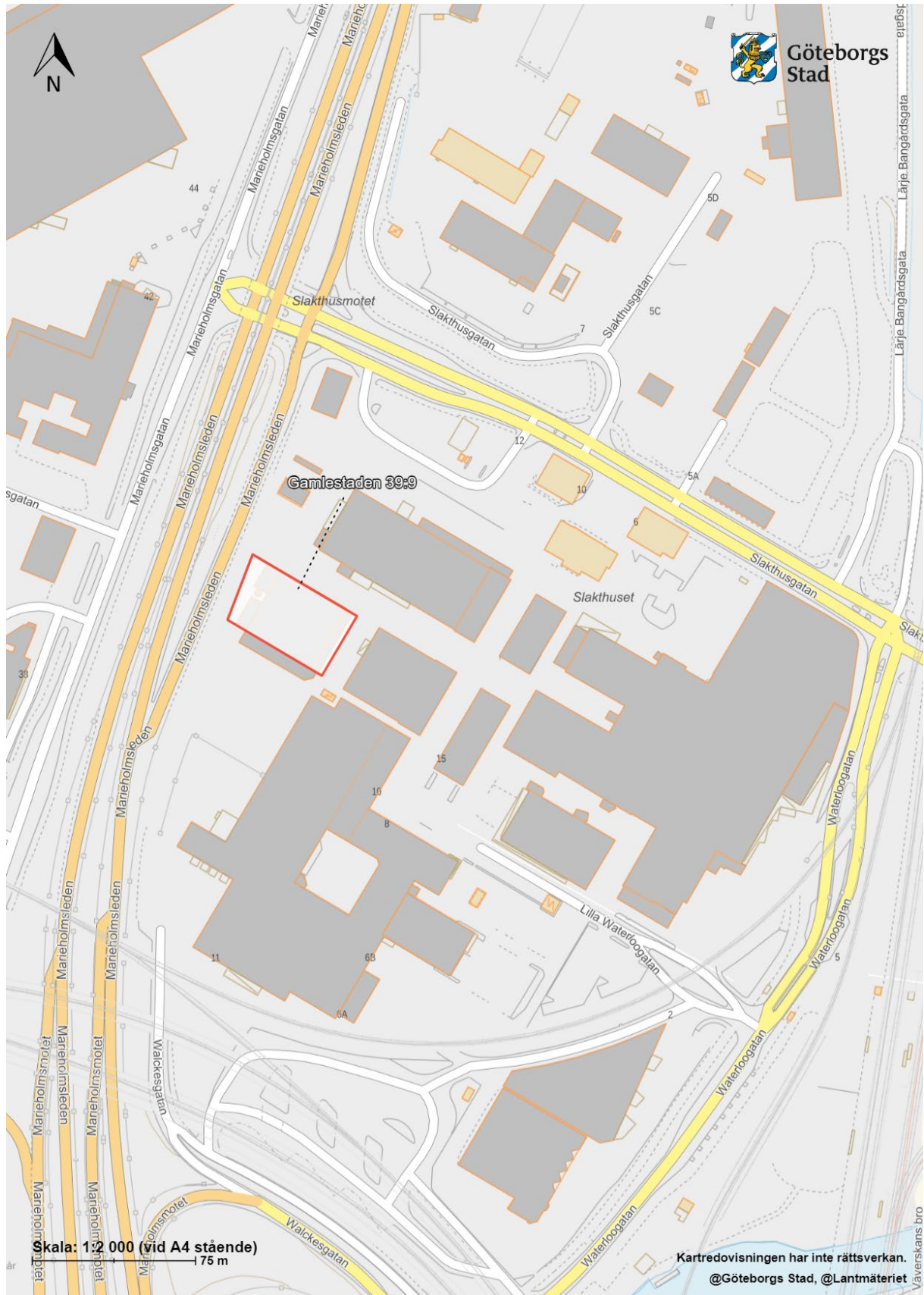


Detalj-karta Fiskhamnen

Bilaga till tjänsteutlåtande
till fastighetsnämnden
2022-12-12. Dnr 600-5479/22



Detaljarta Slakthusområdet



Detalj-karta Partihallarna



Undertecknande av tre avtal med Göteborgs Hamn AB

1 ÄRENDE

Stadskansliet hemställer att kommunstyrelsens ordförande och vice ordförande undertecknar bifogade tre originalavtal mellan Göteborgs kommun och Göteborgs Hamn AB.

2 BAKGRUND

Kommunfullmäktige har, i ärendet om överlåtelse av anläggningstillgångar samt övriga beslut med anledning av ett för hamn- och stuveriverksamheten gemensamt bolag (GKH 1984:307), bland annat beslutat "bemyndiga kommunstyrelsen och personalnämnden att fatta de beslut som i övrigt erfordras för genomförande av kommunfullmäktiges beslut." (Besluts punkt 23).

Kommunstyrelsen beslöt vid samma tillfälle dels att för kommunen träffa nödiga avtal och överenskommelser med Göteborgs Hamn AB för genomförande av kommunfullmäktiges beslut, dels att uppdra åt Sören Mannheimer och Lars-Åke Skager att företräda kommunstyrelsen i kommande förhandlingar med Göteborgs Hamn AB.

3 AVTALEN

De tre avtalen, som för GHAB har undertecknats av hamndirektören, gäller dels att hamnbolaget tar över kommunens ansvar för hamnbanan, dels att hamnbolaget får inkomsterna av vissa tomträtter, dels att hamnbolaget för kommunens räkning, intill dess kommunen beslutar annorledes, bedriver förvaltande verksamhet på viss kommunal mark och i vissa kommunala byggnader.

Avtalen har utformats av fastighetsnämndens juridiska expertis och relaterar sig i fråga om geografiska avgränsningar till den karta som fastighetsnämnden godkände 1984-10-08. Kartan ingick i underlaget till kommunfullmäktiges beslut om bolagsordning, anläggningstillgångar m m i det nybildade Göteborgs Hamn AB och finns med som bilaga A till det tredje avtalet.

Avtalet om hamnspårnätet (lila färg på kartan) och avtalet om vissa tomträtter ingick som bilaga 4 respektive bilaga 5 i underlaget till kommunfullmäktiges beslut (GKH 1984:307). Genom kommunfullmäktiges beslut ändrades bilaga 5 så att ett antal tomträtter i Marieholm tillfördes det avtalet. Vissa små justeringar har sedan dess gjorts i båda avtalen.

I avtalet av hamnspårnätet har tillförts en punkt 7 som preciserar att avtalet för sin giltighet är beroende av kommunfullmäktiges beslut. I avtalet om tomträtter har punkt 3 ändrats som följd av att kommunfullmäktiges beslut innebar att fastighetsnämnden av inkomsterna från tomträtterna skall behålla ett årligt belopp. Därutöver har ytterligare ett tomträttsavtal tillkommit. En förteckning över tomträttsavtalen finns bilagd originalavtalet.

Ändringarna är så små att de kan godkännas av kommunstyrelsen inom ramen för kommunfullmäktiges bemyndigande. (Besluts punkt 23 i GKH 1984:307).

Det tredje avtalet rör mark som har förvaltats av hamnstyrelsen och som tills vidare skall disponeras men inte ägas av hamnbolaget. (Blå färg på kartan). Kommunfullmäktiges beslut innebär att ett sådant avtal skall träffas mellan hamnbolaget och kommunstyrelsen för att reglera förutsättningarna för bolagets förvaltning av den "blå" marken och byggnaderna på den samt hur bolagets förvaltning skall upphöra när kommunstyrelsen så vill.

Bakgrunden till det tredje avtalet finns på sidorna 4 och 16 i GKH 1984:307.

4 STADSKANSLIET

Stadskansliet har inget att anföra mot de tre avtalen mellan kommunen och hamnbolaget. Enligt kansliets mening inryms under tecknandet av avtalen i kommunstyrelsens uppdrag åt Sören Mannheimer och Lars-Åke Skager att företräda kommunstyrelsen i kommande förhandlingar med Göteborgs Hamn AB.

Stadskansliet föreslår att kommunstyrelsens ordförande Sören Mannheimer och vice ordförande Lars-Åke Skager för kommunstyrelsens räkning undertecknar bifogade originalavtal mellan Göteborgs kommun och Göteborgs Hamn AB avseende ansvaret för hamnspårnätet, inkomster från vissa tomträtter samt förvaltning av vissa kommunen tillhöriga områden och byggnader.

GÖTEBORGS STADSKANSLI
Verksamhetsområde 4:
Mark, boende, arbetsliv


Enno Sarapik

Hamnverksamheten i Göteborg kommer att från 1985-01-01 drivas av Göteborgs Hamn AB. Till följd därav upphör Göteborgs Hamnstyrelse. Detta medför bl a att den "Överenskommelse" som 1978-08-31 träffats mellan Göteborgs Hamnstyrelse och Statens Järnvägar rörande trafikering m m av hamnspårnätet i Göteborg måste anpassas till från 1985-01-01 gällande förhållanden. På grund härav träffas mellan Göteborgs kommun genom kommunstyrelsen (kommunen) och Göteborgs Hamn AB (bolaget) följande

AVTAL

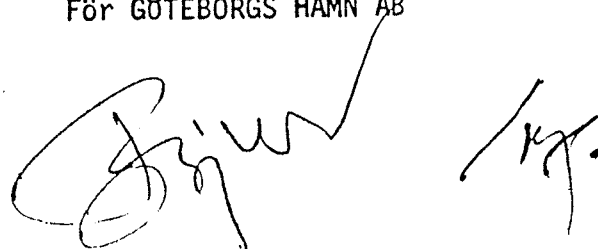
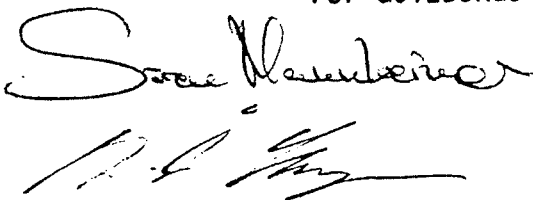
med den avsikten att bolaget skall, på samma sätt som hittills kommunen, ansvara för hamnspårnätet samt all verksamhet kring detta på följande villkor i övrigt.

- 1 Bolaget arrenderar av kommunen den mark som nyttjas för hamnspårnätet och som på till huvudavtalet rörande kommunens överlåtelse av fast egendom till bolaget bifogad karta utmärkts med lila färg.
- 2 Bolaget övertar och ansvarar för samtliga kommunens förpliktelser och rättigheter enligt ovan angiven "Överenskommelse", således också för i § 12 överenskommelsen angivet skadeståndsansvar gentemot SJ.
- 3 De järnvägsspår och säkerhetsanläggningar som finns inom området för hamnspårnätet och som trafikeras enligt överenskommelsen med SJ tillkommer bolaget med äganderätt.
- 4 Bolaget erlägger till kommunens fastighetskontor som arrendavgift 1.000 kronor per år att betalas den 2 januari varje år med början 1985-01-02.
- 5 Detta avtal gäller tills vidare med två års uppsägning, dock att nu med arrenderätt upplåtna marken, som kan av kommunen framdeles vid något tillfälle behövas för annat ändamål och icke direkt beröres av anläggning för själva järnvägstrafiken, skall vid anfordran omedelbart och utan kostnad återlämnas till kommunen.
- 6 Om ytterligare mark i framtiden erfordras för utvidgning av järnvägsanläggningar vilka godkänts av kommunen, ställer kommunen sådan mark till bolagets förfogande mot erläggande av vid varje tillfälle gällande marknadsmässig arrendavgift.
- 7 Detta avtal är för sin giltighet beroende av kommunfullmäktiges beslut.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Göteborg den
För GÖTEBORGS KOMMUNSTYRELSE

Göteborg den
För GÖTEBORGS HAMN AB



Hamnverksamheten i Göteborg kommer att från 1985-01-01 drivas av Göteborgs Hamn AB. Till följd därav upphör Göteborgs hamnstyrelse. Detta medför bl a att mark avsedd för verksamhet med anknytning till den egentliga hamnverksamheten och som intill 1985-01-01 upplåtits med tomträtt av hamnstyrelsen därefter i enlighet med JB 13 kap 2 § ej kan ägas av någon annan än kommunen. På grund härav träffas mellan Göteborgs kommun genom dess kommunstyrelse (kommunen) och Göteborgs Hamn AB (bolaget) följande

AVTAL

med den avsikten att bolaget, liksom hittills hamnstyrelsen, skall dels uppbära utgående tomträttsavgälder för de i bifogade förteckning, bilaga 6, upptagna tomträtterna om kommunfullmäktige ej annat beslutar och dels medverka vid eventuella ändringar av avgäld och villkor i övrigt rörande dessa avtal.

- 1 Av hamnstyrelsen t o m 1984-12-31 förvalttade och av styrelsen ditintills upplåtna tomträtter skall förvaltas av kommunen genom dess fastighetsnämnd i samråd med bolaget.
- 2 Utgående tomträttsavgälder skall, sedan de erlagts till kommunen, överföras på bolaget med undantag för ett årligt belopp om 817.000 kronor. Beloppet skall utgå första gången för år 1985 och skall därefter fr o m år 1986 till sextio procent omräknas med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex med 1980 som basår.

Beloppet skall anses vara anpassat till indextalet för oktober månad 1984 (145). Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha stigit med minst tre enheter i förhållande till bas-talet, skall basbeloppet ändras med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall basbeloppet höjas eller sänkas i förhållande till indexändringarna, varvid förändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktober månad. För att ändring skall ske, fordras att index för någon oktober månad, i förhållande till det indextal, som gällde vid det senaste tillfället då beloppet ändrats enligt denna klausul, höjts eller sänkts med minst tre enheter. Vid beräkning av indexenheter skall endast hela tal beaktas och omräkning av beloppet skall göras på basis av hela procenttal, varvid höjning respektive sänkning göres till närmast hela tal. Beloppet avrundas på samma sätt till heltal kronor. Beloppet skall dock aldrig sättas lägre än basbeloppet. Ändringen av beloppet sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktober-index föranlett omräkning.

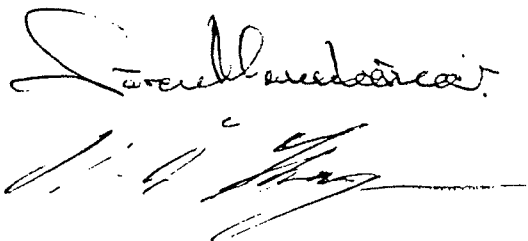
- 3 Kostnader i samband med fakturering, uppbörd och annat arbete avseende sådana tomträtter vars avgäld skall överföras på bolaget, skall av bolaget ersättas kommunen per år med ett belopp uppgående till för dessa tjänster beräknade självkostnaden.

mf.

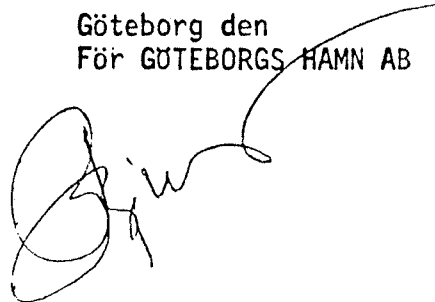
- 4 Vid tillkomsten av nya tomträttsupplåtelser ansvarar bolaget, liksom för redan träffade upplåtelser, för samtliga de kostnader som föranledas av tomträtts tillskapande och fortsatta bestånd.
- 5 Detta avtal gäller fr o m 1985-01-01 och tills vidare med ett års uppsägningstid. Dock upphör avtalet omedelbart att gälla för den händelse bolaget eller något dess dotterbolag i sin helhet eller till någon del genom aktietransaktion eller på annat sätt övergår till ägare som ej till fullo ägs av Göteborgs kommun.

Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Göteborg den
För GÖTEBORGS KOMMUNSTYRELSE



Göteborg den
För GÖTEBORGS HAMN AB



Namn och adress	Fastighetsbeteckning		Areal m ²	Avgäld i kronor	
	Gammal	Ny		per år	per kvartal
<u>SKANDIAHAMNEN</u>					
Förvaltnings AB Proгона Box 2182 403 13 GÖTEBORG	Stg 24757 A	Arendal 764:377	26.522,2	206.876:00	51.719:00
Frigoscandia AB Box 912 251 09 HELSINGBORG	Stg 24757 I	Arendal 764:385	22.809,6	177.916:00	44.479:00
Fastighets AB Nordsjön Box 19040 104 32 STOCKHOLM	Stg 24757 E	Arendal 764:381	23.704,1	184.892:00	46.223:00
AB Scanfreight Box 8873 402 72 GÖTEBORG	Stg 24757 J	Arendal 764:386	29.035,0	226.472:00	56.618:00
Stockholms Förvaltnings AB Svea Box 16343 103 26 STOCKHOLM	Stg 24757 R	Arendal 764:394	5.797,0	115.940:00	28.985:00
Ciserv AB Indiska Oceanen 417 34 GÖTEBORG	Stg 24757 S	Arendal 764:395	11.768,1	105.912:00	26.478:00
AB Scandinavian Equipment Repair 403 30 GÖTEBORG	Stg 24757 T	Arendal 764:396	20.895,4	188.060:00	47.015:00
<u>SKARVIKSHAMNEN</u>					
Paktank AB Baldersgatan 4 411 02 GÖTEBORG	Stg 2410 K	Rödjan 727:14	15.325,5	114.940:00	28.735:00
Paktank AB Baldersgatan 4 411 02 GÖTEBORG	Stg 2410 N	Rödjan 727:16	8.876,2	66.572:00	16.643:00

Namn och adress	Fastighetsbeteckning		Areal m ²	Avgäld i kronor	
	Gammal	Ny		per år	per kvartal
Sannes AB Box 53240 400 16 GÖTEBORG	Stg 25587	Arendal 764:404	11.084,2	148.528:00	37.132:00
ODAB Svensk Oljedistribution AB Box 27127 102 52 STOCKHOLM	Stg 24757 L	Arendal 764:388	371,5	120.768:00	30.192:00
AB Nynäs-Petroleum Box 7856 103 99 STOCKHOLM	Stg 24757 K	Arendal 764:387	994,5	78.988:00	19.747:00
Överstyrelsen för Ekonomiskt Försvar Box 7830 103 98 STOCKHOLM	Stg 2410 O	Rödjan 727:17	333,2	engångsavgift	
<u>SANNEGÅRDSHAMNEN</u> J F Högberg AB Box 357 401 25 GÖTEBORG	Stg 25397	Sanneg. 734:111	9.348,3	72.916:00	18.229:00
Anläggning & Bygg i Nödinge AB Box 63 440 45 NÖDINGE	Stg 26200	Sanneg. 734:115	5.338,3	48.044:00	12.011:00
<u>LINDHOLMSHAMNEN</u> Lennart Simberg Maskinuthyrning Halltorp 442 60 KODE	Stg 4755	Lindh. 735:408	8.818,8	79.368:00	19.842:00
<u>FRIHAMNEN</u> AB Banan-Kompaniet 100 56 STHLMS FRIHAMN	Stg 25607 A	Tingsstadsv. 739:137	3.561,8	49.864:00	12.466:00

GÖTEBORGS HALJH AB

Tomträttsavtal

Namn och adress	Fastighetsbeteckning Gammal	Ny	Areal m ²	Avgäld i kronor	
				per år	per kvartal
I C A Banan AB Frihamnen 417 04 GÖTEBORG	Stg 25607 B	Tingstadsv. 739138	2.577,8	36.088:00	9.022:00
Frans A Sandén AB Box 36051 400 13 GÖTEBORG	Stg 25607 C	Tingstadsv. 739139	2.077,1	29.080:00	7.270:00
<u>LÄRJEHAMNEN</u> Bengt Ekström Byggnads AB c/o Kåvi Säteri 705 90 ÖREBRO	Stg 25134 A	Gamlest. 740:101	7.431,1	53.500:00	13.375:00
AB Vilén & Johanson Box 62 501 02 BORÅS	Stg 25134 B	Gamlest. 740:102	2.316,1	16.676:00	4.169:00
Fritidsland AB Box 2182 403 13 GÖTEBORG	Stg 8670 A	Gamlest. 740:22	26.661,2	310.600:00	77.650:00
Borlind, Bersén & Co Box 2511 403 17 GÖTEBORG	Stg 8670 B	Gamlest. 740:23	7.426,6	86.520:00	21.630:00
Ahlsell AB Box 81550 104 82 STOCKHOLM	Stg 25134 C	Gamlest. 740:103	12.988,6	139.864:00	34.966:00
Malmsten & Bergvall AB Box 48 401 20 GÖTEBORG	Stg 25134 D	Gamlest. 740:104	10.832,5	77.992:00	19.498:00
Malmsten & Bergvall AB Box 48 401 20 GÖTEBORG	Stg 25134 E	Gamlest. 740:105	5.729,3	51.164:00	12.791:00

GÖTEBORGS HAVN AB

Tomträttsavtal

Namn och adress	Fastighetsbeteckning		Areal m ²	Avgäld i kronor	
	Gammal	Ny		per år	per kvartal
Malmsten & Bergvall AB Box 48 401 20 GÖTEBORG	Stg 25134 F	Gamlest. 740:106	10.030,6	100.304:00	25.076:00
<u>MASTHUGGSKAJEN</u>					
Handelsbol.Sten A Olsson & Co Kommanditbol. Box 31300 400 32 GÖTEBORG	Stg 26261	Masth. 712:39	4.491,5	103.304:00	25.826:00
<u>FISKHAMNEN</u>					
Kooperativa Förbundet (KF) ekon.förening Fastighetssektionen, Box 15200 104 65 STOCKHOLM	Stg 26311 A	Majorna 721:75	936,0	22.464:00	5.616:00
Malin Olofsson AB Fiskhamnen 414 58 GÖTEBORG	Stg 26311 D	Majorna 721:78	932,2	22.372:00	5.593:00
Göteborgs Fiskauktionsförening Ek.Förening Fiskhamnen 414 58 GÖTEBORG	Stg 26311 E	Majorna 721:79	624,0	12.480:00	3.120:00
Västskustfiskarnas Service AB Box 4008 400 40 GÖTEBORG	Stg 26311 F	Majorna 721:80	2.699,3	53.984:00	13.496:00
<i>Tilläggs sticket till FARA 350321/445</i>					
Malin Olofsson AB Fiskhamnen 414 58 GÖTEBORG	Stg 26311 G	Majorna 721:81	1.179,8	23.596:00	5.899:00
<u>MAJNABBEHAMNEN</u>					
K B Terminalen 1 Box 31157 400 32 GÖTEBORG	Stg 26634 A	Majorna 721:85	5.139,9	128.500:00	32.125:00

Namn och adress	Fastighetsbeteckning		Areal m ²	Avgäld i kronor	
	Gammal	Ny		per år	per kvartal
<u>FISKEBÄCK</u> Caprice Marin AB Hälleföndregatan 12 421 58 VÄSTRA FRÖLUNDA	Stg 18116 D	Fiskeb. 756:353	3.259,6	32.596:00	8.149:00
KVA Krabbeskärs Verkstads AB Hälleföndregatan 8 421 58 VÄSTRA FRÖLUNDA		Fiskeb. 756:465	1.750,0	26.300:-	

Kommunfullmäktige i Göteborg har, i ärendet rörande hamnstyrelsens upphörande och inrättandet av ett hamnbolag, beslutat att av hamnstyrelsen nyttjad mark skall fr o m 1985-01-01 disponeras i huvudsak på sätt som framgår av en av fastighetsnämnden i ärendet upprättad karta. I samband härmed har fullmäktige i till ärendet hörande handlingar beträffande sådan mark som ej skall övergå till hamnbolaget och som på kartan utmärkts med blå färg uttalat att i den mån hamnstyrelsen drivit verksamhet på denna mark får sådan fortsättas av hamnbolaget intill dess den fasta egendomen av kommunen skall tagas i anspråk då ändamålet enligt kommunen skall handhas av annan, varvid verksamheten har att upphöra i första hand utan kostnad för kommunen samt att om i något fall hamnbolaget bör kompenseras får detta prövas av kommunstyrelsen i särskild ordning.

./.

Fullmäktige har vidare beslutat uppdraga åt kommunstyrelsen att träffa avtal med bolaget om utformningen av principerna för bolagets verksamhet inom ovan angivna områden (blå färg), se särskild karta, bilaga A till detta avtal.

I anledning härav har mellan kommunen genom dess kommunstyrelse och hamnbolaget träffats följande

FÖRVALTNINGSAVTAL

som icke till någon del skall uppfattas som ett avtal avseende någon form av upplåtelse av fast egendom, utan som ett avtal avsett att reglera av hamnbolaget på kommunens mark och i kommunens byggnader för kommunens räkning bedriven förvaltande verksamhet.

För avtalet gäller i övrigt följande i enlighet med av hamnstyrelsen träffade och på hamnbolaget överförda avtal.

- 1 Kommunen medger bolaget rätt att för kommunens räkning fortsättningsvis under ovan i ingressen angivna förutsättningar driva verksamheterna och bolaget svarar för dessas bedrivande samt nödvändigt underhåll av mark och byggnader. Därjämte svarar bolaget för skador uppkomna i anledning av driften samt på grund av bristande underhåll.
- 2 För bestämmelsen under punkt 1 gäller, förutom vad som angivits i ingressen till detta avtal, också den förutsättningen att bolaget efter det begäran härom framställts från kommunstyrelsen, eller från kommunal förvaltning på kommunstyrelsens uppdrag, utan kostnad för kommunen bringar gällande avtal till upphörande. Sådan framställning skall göras senast tolv månader före önskat ianspråktagande.
- 3 Bolaget har i sitt förhållande till tredje man att rätta sig efter av kommunen genom sitt fastighetskontor utfärdade planeringsanvisningar varom överläggningar skall ske två gånger årligen i månaderna mars och september.

Detta



TILLHÖR
Göteborgs
fastighetsnämnds
arkiv

Jämlikt Göteborgs kommunfullmäktiges beslut 1986-12-18, § 30, moment 9, har uppdragits åt fastighetsnämnden att fr o m 1987-01-01 förvalta de tomträtter som dels upplåtits av saluhallsnämnden t o m 1986-12-31 dels de ytterligare tomträtter som framdeles kan komma att aktualiseras av Göteborgs Saluhallsaktiebolag. Med hänvisning till jämväl moment 10 i fullmäktiges ovannämnda beslut träffas härmed mellan fastighetsnämnden och Göteborgs Saluhallsaktiebolag följande

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1

Fastighetsnämnden förvaltar tomträtterna i samråd med bolaget.

§ 2

Utgående tomträttsavgälder skall, sedan de erlagts till fastighetsnämnden, snarast överföras till bolaget.

Vid tomträtts eventuella upphörande och i samband därmed aktuell överlåtelse av äganderätten till berörd tomtmark skall bolaget ersättas av fastighetsnämnden med belopp som motsvarar erhållen köpeskilling.

§ 3

Kostnaderna för löpande förvaltning avseende ifrågavarande tomträtter skall av bolaget ersättas fastighetsnämnden per år med ett belopp motsvarande för dessa tjänster beräknad självkostnad.

§ 4

Bolaget svarar för samtliga de kostnader som föranleds av tomträtts tillskapande och fortsatta bestånd.

§ 5

Samtliga kommunens original exemplar avseende av förutvarande saluhallsnämnden träffade tomträttsavtal skall genom bolagets försorg överlämnas till fastighetsnämnden.

§ 6

Denna överenskommelse gäller fr o m 1987-01-01 och tills vidare med ett års uppsägningstid.

§ 7

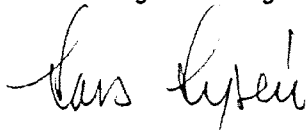
Denna överenskommelse skall omedelbart upphöra att gälla för den händelse bolaget eller annat bolag inom higabkoncernen i sin helhet eller till någon del genom aktietransaktion eller på annat sätt övergår till ägare som ej till fullo äges av Göteborgs kommun.

Denna överenskommelse har upprättats i två likalydande exemplar,
varav parterna tagit ett vardera.

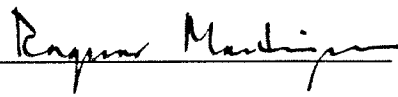
Göteborg 1987-12-16
För Göteborgs Saluhallsaktiebolag



Göteborg 1988-02-08
För Göteborgs fastighetsnämnd



LARS LYSEN



RAGNAR MARTINSSON

§15

Avyttring och förvärv av tomträtter Partihandelsområdet, Slakthuset samt Fiskhamnen mellan Higab AB och Fastighetskontoret

Fredrik Setterberg, chef ekonomi och inköp föredrar ärendet i enlighet med utsänd handling.

Beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att ge VD i uppdrag att överlåta avgälder för tomträtter i Fiskhamnen enligt bilaga 1 mot en ersättning om 18 308 000 kr.
2. att ge VD i uppdrag om att förvärva 13 tomträttsupplåtna fastigheter enligt redovisat i bilaga 2, för ett belopp om 130 000 kr. Förslaget förvärv av Gamlestaden 39:9 undantas med anledning av beslut i Fastighetsnämndens ärende § 287 5479/22.

Handling

15. Beslutsärende - Avyttring och förvärv av tomträtter Partihandelsområdet, Slakthuset samt Fiskhamnen.

Dag för justering

2022-12-19

Vid protokollet

Sekreterare

Linnea Pousard

Ordförande

Anders Sundberg

Justerande

Lars Nordin