

Kommunstyrelsen

Godkännande av överlåtelse av ”Markanvisningsavtal nr 1 för studentbostäder Alphyddan” och ny säkerhet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna överlåtelse av ”Markanvisningsavtal nr 1 för studentbostäder Alphyddan” från JM AB till JM Tjärbrännan AB samt godkänna av JM AB utställd moderbolagsborgen.

Sammanfattning

För att särskilda hyresrätter från bostadsrättsdelen samt för att förenkla administrationen vill JM AB lägga varje enskilt projekt i ett dotterbolag. Det förenklar också möjligheten att följa upp fastigheten ur ett helhetsperspektiv, det vill säga under såväl uppförandetiden som den långsiktiga förvaltningen. JM AB har därför överlåtit sina rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet till JM Tjärbrännan AB och begärt att kommunen ska godkänna överlåtelsen. JM Tjärbrännan AB är ett nystartat helägt dotterbolag till JM Hyresbostäder holding AB som i sin tur ägs av JM AB. Överlåtelsen innebär att JM AB utträder som part i markanvisningsavtalet och att JM Tjärbrännan AB ensam ikläder sig förpliktelserna enligt markanvisningsavtalet. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att JM Tjärbrännan AB är kapabel att uppfylla förpliktelserna i markanvisningsavtalet.

Moderna Garanti har tidigare ställt ut en garanti som säkerhet för JM AB:s fullgörande av skyldigheter och viten enligt markanvisningsavtalet för studentbostäder i Alphyddan. I och med överlåtelsen har JM AB dels begärt att få tillbaka säkerheten från Moderna Garanti, dels (i egenskap av moderbolag) ställt ut en borgen som säkerhet för JM Tjärbrännan AB:s förpliktelser. Exploateringsenheten har, med hjälp av controllerenheten, gjort bedömningen att JM AB har god kreditvärdighet och därmed kan ställa betryggande säkerhet för JM Tjärbrännan AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt markanvisningsavtalet.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade att ingå ”Markanvisningsavtal nr 1 för studentbostäder Alphyddan” den 15 juni 2015, § 139. Avtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den



fortsatta processen med detaljplanering av området såsom att ange principiella förutsättningar för genomförande av ny detaljplan (detaljplanen för området vann laga kraft 12 april 2016) och innehåll i kommande tomträttsavtal. Markanvisningsavtalet tecknades med JM AB.

JM AB arbetar nu med att särskilja hyresrätter, som är en separat del inom JM AB, från bostadsrätter genom att placera varje projekt i ett dotterbolag för att förenkla administration och uppföljning av olika projekt och fastigheter såväl under uppförandetiden som under den långsiktiga förvaltningen. JM AB har därför startat JM Tjärbrännan AB som är ett helägt dotterbolag till JM Hyresbostäder Holding AB som i sin tur ägs av JM AB.

Godkännande av överlåtelse av rättigheter och skyldigheter

Enligt markanvisningsavtalets § 24 får avtalet inte överlåtas på annan utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande. JM AB har nu ansökt till kommunen om att erhålla medgivande om överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet till JM Tjärbrännan AB, bilaga 1.

Genom att godkänna överlåtelsen av rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet från JM AB till JM Tjärbrännan AB utträder därmed JM AB som part i markanvisningsavtalet och JM Tjärbrännan AB ikläder sig ensam samtliga förpliktelser enligt markanvisningsavtalet. Exploateringsenheten har bedömt att JM Tjärbrännan AB är kapabel att uppfylla åtagandena enligt markanvisningsavtalet.

Ny säkerhet

I 19 § i markanvisningsavtalet regleras att säkerhet för fullgörande av JM AB:s skyldigheter och viten enligt avtalet och tillhörande avtal ska ställas i form av garanti som kommunen godkänner. Med tillhörande avtal syftas på det tomträttsavtal alternativt sidoavtal till tomträttsavtal (bilaga 3 respektive 4 till markanvisningsavtalet) som framöver kommer att ingås mellan kommunen och JM Tjärbrännan AB.

Moderna Garanti har tidigare ställt en garanti för fullgörandet som säkerhet för JM AB:s skyldigheter och viten enligt markanvisningsavtalet, bilaga 3. JM AB har begärt att få åter den utställda garantin och istället få ställa en moderbolagsborgen som säkerhet för JM Tjärbrännan AB:s samtliga åtaganden enligt markanvisningsavtalet, bilaga 4.

Föreslagen moderbolagsborgen innebär att JM AB går i borgen såsom för egen skuld för JM Tjärbrännan AB:s rätta fullgörande enligt markanvisningsavtalet och tillhörande avtal. Exploateringsenheten har, med hjälp av controllerenheten, gjort bedömningen att JM AB har god kreditvärdighet och ekonomisk täckning för att ställa betryggande säkerhet för JM Tjärbrännan AB:s fullgörande av sina skyldigheter och viten enligt markanvisningsavtalet. Borgensåtagandet bedöms därmed utgöra fullgod säkerhet.



Ekonomiska konsekvenser

Överlåtelse av markanvisningsavtalet till det nya bolaget bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser, då markanvisningsavtalet inte innehåller några ekonomiska åtaganden som faller ut innan tomträttssavtal tecknas.

Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller JM Tjärbrännan AB:s fullgörande av sina förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Ansökan om överlåtelse av markanvisningsavtal nr 1 för studentbostäder Alphyddan.
2. Avtal mellan JM AB och Tjärbrännan AB
3. Garanti för fullgörande utställd av Moderna Garanti
4. Moderbolagsborgen utställd av JM AB

Christina Gerremo
Bitr exploateringschef
Exploateringsenheten

Gunilla Lundström
Projektledare
Exploateringsenheten