

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av exploateringsavtal för fastigheten Älta 37:19, Ältadalen, till Bonava Sverige AB och godkännande av säkerhet enligt exploateringsavtalet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen medger överlåtelse av exploateringsavtal för fastigheten Älta 37:19, Ältadalen, till Bonava Sverige AB och godkänner föreslagen moderbolagsborgen för utbyggnaden av allmänna anläggningar enligt exploateringsavtalet.

Sammanfattning

Mellan kommunen och Nisseshus nr 1 HB, helägt dotterbolag till Vasakronan AB (publ), har ingåtts ett exploateringsavtal för fastigheten Älta 37:19, Ältadalen. Fastigheten har överlåtits från Nisseshus nr 1 HB till Bonava Sverige AB. Med anledning av fastighetsöverlåtelsen har Nisseshus nr 1 HB och Bonava Sverige AB träffat ett överlåtelseavtal innebärande att Nisseshus nr 1 HB utträder som part och överlåter samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt exploateringsavtalet till Bonava Sverige AB som inträder som part i exploateringsavtalet. Genom att godkänna överlåtelseavtalet får kommunen en ny avtalspart i Bonava Sverige AB, som exploateringsenheten har bedömt har goda förutsättningar både ekonomiskt och erfarenhetsmässigt att genomföra exploateringsavtalet.

Enligt exploateringsavtalet ska exploitören ställa säkerhet för fullgörandet av sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet. Exploateringsenheten bedömer att föreslagen moderbolagsborgen utställd av Bonava AB (publ) kan accepteras. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärdighet och därmed kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.



Ärendet

Godkännande av överlåtelse av exploateringsavtal

Mellan kommunen och Nisseshus nr 1 HB, helägt dotterbolag till Vasakronan AB (publ), ingicks ett exploateringsavtal för fastigheten Älta 37:19, Ältadalen, vilket undertecknades av Vasakronan AB (publ) för Nisseshus nr 1 HB den 27 november 2014 och av kommunen den 5 maj 2015, se bilaga 1.

Fastigheten Älta 37:19 överläts den 4 juli 2016 från Nisseshus nr 1 HB till Bonava Sverige AB. Enligt 24 § i exploateringsavtalet ska exploateringsavtalet överlåtas på ny part vid en fastighetsöverlåtelse. Enligt samma paragraf får exploateringsavtalet inte överlåtas på annan utan kommunens skriftliga medgivande.

I samband med tillträdesdagen den 4 oktober 2016 tecknades samma dag ett överlåtelseavtal mellan Nisseshus nr 1 HB och Bonava Sverige AB, se bilaga 2. Överlåtelseavtalet innebär att exploateringsavtalet överläts till Bonava Sverige AB, med följd att Bonava Sverige AB övertar Nisseshus nr 1 HB:s samtliga rättigheter och skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Genom att godkänna överlåtelseavtalet mellan Nisseshus nr 1 HB och Bonava Sverige AB medger kommunen att Nisseshus nr 1 HB utträder som part ur exploateringsavtalet och att Bonava Sverige AB inträder som part i exploateringsavtalet. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att Bonava Sverige AB har goda ekonomiska möjligheter och tillfredsställande erfarenhet av att genomföra projekt av den omfattning som exploateringsavtalet innebär.

Moderbolagsborgen

Enligt 19 § i exploateringsavtalet ska exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för fullgörande av sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet. För godkännande av överlåtelsen av exploateringsavtalet har kommunen begärt att Bonava Sverige AB lämnar fullgod säkerhet till kommunen.

Exploateringsenheten har nu tagit ställning till en föreslagen moderbolagsborgen som innebär att Bonava AB (publ) går i borgen såsom för egen skuld för Bonava Sverige AB:s förpliktelser enligt exploateringsavtalet, se bilaga 3. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har ekonomisk täckning för sitt borgensåtagande och att borgensåtagandet utgör en fullgod säkerhet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser. Genom förslaget till beslut får kommunen en ny finansiellt godtagbar part i exploateringsavtalet och en betryggande säkerhet.



Konsekvenser för barn

Förslaget innebär inga konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsavtal för fastigheten Älta 37:19, Ältadalen, undertecknat den 27 november 2014 respektive den 5 maj 2015
- Bilaga 2 Överlåtelseavtal, undertecknat den 4 oktober 2016
- Bilaga 3 Förslag till moderbolagsborgen, daterad den 17 mars 2017

Christina Gerremo
Biträdande chef
Exploateringsenheten

Fredrik Bengtsson
Projektledare/Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten