

2016-09-21

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2009/625-251

Projekt 9309

Kommunstyrelsen

Tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare om ny partsställning, ny borgensman och säkerheter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB och godkänna av Bonava AB (publ) utställd moderbolagsborgen.

Sammanfattning

Exploatören Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB) tillhör inte längre samma koncern som vid tecknandet av befintliga exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare. Bonava Sverige AB:s tidigare moderbolag NCC AB överlåter därför sina rättigheter och skyldigheter enligt respektive avtal till Bonava Sverige AB. Förändringen i koncern-tillhörighet påverkar även bestämmelserna om säkerhet i respektive exploaterings- och markanvisningsavtal då det i dessa bestämmelser anges att moderbolagsborgen ska ställas ut av NCC AB.

Med anledning av ovanstående har exploateringsenheten tagit fram ett förslag till tilläggsavtal med kommunens godkännande av NCC AB:s överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal. Föreslaget tilläggsavtal innebär även en ändring av respektive avtals bestämmelse om säkerhet så att Bonava AB (publ) kan ställa ut moderbolagsborgen istället för NCC AB.

NCC AB har tidigare ställt ut moderbolagsborgen som säkerhet för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande av skyldigheter enligt exploaterings- och markanvisningsavtalen. Med anledning av att Bonava AB (publ) idag är Bonava Sverige AB:s moderbolag har parterna enats om föreslagna moderbolagsborgen utställda av Bonava AB (publ). 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 respektive avtal.

Ärendet

Bakgrund

I Tollare stadsbyggnadsprojekt finns idag följande exploaterings- och markanvisningsavtal:

- a) Exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:160 mfl, Tollare Träskväg – delplan 1A, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlåtelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, daterat den 25 juni 2009 respektive den 7 april 2009.
- b) Exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:17 m fl, Mellanbergsvägen – delplan 1B, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlåtelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, daterat den 4 september 2009 respektive den 3 december 2009.
- c) Exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:16 m fl, Tollare Strand – delplan 2, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlåtelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, daterat den 19 oktober 2010 respektive den 7 mars 2011.
- d) Exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m fl, delplan 3, Tollarehöjden i Boo, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlåtelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, undertecknat den 10 mars 2011 respektive den 17 juni 2011.
- e) Markanvisningsavtal för del av Tollare 5:1, delplan 4, Tollare Port i Boo, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB och Kommunen, daterat den 25 oktober 2012 respektive den 27 februari 2013.

Bonava Sverige AB ingick tidigare i NCC-koncernen med NCC AB som koncernmoder. NCC AB har genomfört strukturella förändringar av koncernen. Bonava Sverige AB har, tillsammans med övriga bolag inom bostadsutvecklingen, överlåtits till Bonava AB (publ). Bonava AB (publ) har sedermera avknoppats från NCC-koncernen. Både Bonava Sverige AB och Bonava AB (publ) är idag helt fristående bolag från NCC-koncernen.

Godkännande av överlåtelse av rättigheter och skyldigheter

Med anledning av avknoppningen överläter NCC AB samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt exploaterings- och markanvisningsavtalen till Bonava Sverige AB med följd att NCC AB utträder som part och Bonava Sverige AB ikläder sig ensam alla förpliktelser i samtliga exploaterings- och markanvisningsavtal. Genom att ingå föreslaget tilläggsavtal godkänner kommunen överlåtelsen mellan NCC AB och Bonava Sverige AB.



Byte av borgensman

I respektive exploaterings- och markanvisningsavtal regleras att säkerhet för fullgörande av Bonava Sverige AB:s förpliktelser enligt avtalen ska ställas i form av moderbolagsborgen från NCC AB. Eftersom NCC AB inte längre är koncernmoder till Bonava Sverige AB behöver ändring av borgensman ske.

I tilläggsavtalet föreslås att bestämmelsen om säkerhet i respektive exploaterings- och markanvisningsavtal ändras på sätt som möjliggör för Bonava AB (publ) att gå i borgen för de åtaganden som åligger Bonava Sverige AB enligt exploaterings- och markanvisningsavtalen. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärdighet och kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

Moderbolagsborgen

NCC AB har tidigare ställt moderbolagsborgen som säkerhet för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande av skyldigheter enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal. Med anledning av att Bonava AB (publ) idag är Bonava Sverige AB:s moderbolag har parterna enats om föreslagna moderbolagsborgen. Föreslagna moderbolagsborgen innebär att Bonava AB (publ) går i borgen såsom för egen skuld för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande enligt respektive avtal. Exploateringsenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har ekonomisk täckning för sitt borgensåtagande och att borgensåtagandet därmed utgör fullgod säkerhet.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser. Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina förpliktelser enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal.

Konsekvenser för barn

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsavtal för Tollare Dp1A

Bilaga 2 Exploateringsavtal för Tollare Dp1B

Bilaga 3 Exploateringsavtal för Tollare Dp2

Bilaga 4 Exploateringsavtal för Tollare Dp3

Bilaga 5 Markanvisningsavtal för Tollare Dp4

Bilaga 6 Tilläggsavtal till exploateringsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB med tillhörande borgensförbindelser



Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Peter Skogberg
Projektledare