

TN § 168 Friköp tomträtt

Ärendenummer: TN 2025/1946

Paragraf föregående instans: TN AU § 154

Tekniska nämndens beslut

1. Tekniska nämnden beslutar att godkänna redovisat köpekontrakt avseende friköp av tomträtt för Gotland Visby Förrådet 5, med ändringar enligt avsnitt Ärendets behandling under mötet, och överlämna till regionstyrelsen och regionfullmäktige för slutligt beslut.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Sammanfattning

Enligt regionens riktlinjer för försäljning och köp av fastigheter samt upplåtelse av servitut, tomträtt och arrende får tomträttsinnehavare efter ansökan hos samt medgivande av Region Gotland friköpa en tomträtt till ett pris motsvarande marknadsvärdet.

TEG förvaltning och fastigheter AB inkom den 26:e maj 2025 med en ansökan om att friköpa tomträtten för Gotland Visby Förrådet 5. Processen att friköpa tomträtten har en gång tidigare avbrutits efter att uppgift framkommit om att ett beviljat förhandsbesked, 2023-05-11 (2023-05-11 MBN §102), för nybyggnad av handels- och lagerbyggnad fanns.

Samhällbyggnadsförvaltningens förslag till miljö- och byggnämnden inför beslut gällande förhandsbeskedet var att avslå önskad åtgärd med hänvisning till att fastigheten är planlagd för industriändamål och inte handelsändamål men förhandsbeskedet beviljades av miljö- och byggnämnden.

Under processen med det första friköpet medförde det beviljade förhandsbeskedet att en ny värdering av marken inför friköpet genomfördes. Värderingen medförde att en justering av friköpesumman behövdes eftersom mark för handelsändamål har ett högre marknadsvärde än mark för industriändamål. TEG förvaltning och fastigheter AB valde att avbryta processen efter att ny värdering hade presenterats, för att istället inkomma med en ny ansökan då förhandsbeskedet hade förfallit.

När förhandsbeskedet hade förfallit inkom en ny ansökan om friköp av tomträtten. Mark- och exploateringsavdelningen vid samhällbyggnadsförvaltningen konstaterar att det finns en begränsad tillgång till planlagd industrimark utom primärt vattenskyddsområde i Visby och ser med anledning av det att marken fortsatt bör användas för industriändamål. Mark- och exploateringsavdelningen anser vidare att det finns både motiv och incitament hos TEG förvaltning och fastigheter AB att på nytt ändra tillåten markanvändning till handel efter genomfört friköp, vilket kan innebära en signifikant ökning av bedömt marknadsvärde om fastigheten skulle säljas vidare i framtiden.

Mark- och exploateringsavdelningen föreslår ett köpekontrakt med ett villkor om tilläggsköpeskilling. Villkoret innebär följande:
Om TEG Förvaltning & Fastigheter AB efter friköp av tomträtt försöker ändra tillåten markanvändning från industriändamål till annat ändamål, exempelvis genom en planprocess eller ett beviljat förhandsbesked eller bygglov, så har Region Gotland rätt att ta ut ett vite motsvarande mellanskillnaden i bedömt marknadsvärde mellan mark för ändrat ändamål och mark för industriändamål. Villkoret om tilläggsköpeskilling gäller i tio år från tillträdesdagen.

Villkor om tilläggsköpeskilling har exempelvis tillämpats vid tidigare försäljning av Visby Gustavsvik 1:3. Avtalet ifråga innehöll även ett villkor om vite motsvarande köpeskillingen enligt köpekontraktet, i händelse av att Visby Gustavsvik 1:3 skulle överlåtas utan Region Gotlands skriftliga medgivande.

TEG Förvaltning & Fastigheter AB har framfört att de önskar genomföra friköpet med ett köpekontrakt utan något villkor. TEG Förvaltning & Fastighet AB lämnar sin motivering i en bilaga.

TEG förvaltning och fastigheter AB har genom närstående bolag varit ägare av tomträtten sedan 2016, årlig avgäld är för närvarande 214 606 kronor. Avgäldsreglering kommer att ske vid årsskiftet om förvärv av tomträtt inte genomförs. Avgälden är en årlig intäkt som regionen tappar om tomträtten säljs.

Fastigheten är detaljplanelagd för industri- och upplagsverksamhet med en bygg rätt på 50% av tomtarean. Köpeskillingen, 487 kronor/kvm tomtyta är beräknad utifrån bedömt marknadsvärde. Fastigheten Gotland Visby Förrådet 5 är 37 377 kvm vilket ger en köpeskilling på 18 375 971 kronor.

Inom fastigheten finns kommunala VA-ledningar med säkerställd rättighet i form av servitut.

Bedömning

Förvaltningen gör bedömningen att försäljning av fastigheten kan ske enligt köpekontraktet.

Barn- och genusperspektiv – inga konsekvenser.

Landsbygdsperspektiv – inga konsekvenser.

Ekonomisk konsekvensanalys – vid försäljning av tomträtten Förrådet 5 förlorar regionen en årlig intäkt på 214 606 kronor fram till 2025-12-31. Därefter en årlig intäkt om 551 279 kronor från och med 2026-01-01.

Utan villkor om tilläggsköpeskilling i köpekontraktet har regionen inga medel mot att nuvarande markanvändning ändras och det finns då heller ingen

möjlighet för skattekollektivet att ta del av den eventuella värdestegring som en ändrad markanvändning skulle kunna medföra efter att tomträtten friköpts.

Miljö- och klimatperspektiv – inga konsekvenser

Ärendets behandling under mötet

Avdelningschef Jenny Iversjö och markingenjör Per Seigerlund föredrar ärendet.

Förvaltningen har kompletterat beslutsunderlaget enligt yrkande på tekniska nämndens arbetsutskotts sammanträde samt adderat beslutspunkt om omedelbar justering inför tekniska nämndens sammanträde.

Tekniska nämndens ordförande Mariette Nicander (M) yrkar på ändring i avtalets paragraf 12, där ”Om köparen, oavsett hur” stryks i paragrafens första stycke så att ordalydelsen för paragraf 12 följer:

”Ändras nuvarande markanvändning (Industriändamål), t.ex. genom en planprocess eller ett beviljat förhandsbesked eller bygglov, ska köparen betala en tilläggsköpeskillning till säljaren. Tilläggsköpeskillningen ska utgöras av skillnaden i bedömt marknadsvärde för nya markanvändningen och köpeskillningen som betalats för fastigheten enligt detta avtal uppräknat med avkastningsräntan enligt Räntelagen.

Tilläggsköpeskillningen fastställs utifrån värderingen som upprättas i samband med beslut om ny markanvändning vunnit laga kraft, och förfaller till betalning 20 dagar efter att värderingen fastställts.

Säljarens rätt till tilläggsköpeskillning p.g.a. ändrad användning bortfaller tio (10) år efter tillträdesdagen.”

Tekniska nämndens ordförande Mariette Nicander (M) yrkar på ändring i avtalets paragraf 13 där orden ”icke oväsentlig” i första stycket samt ”Ovanstående vite ska ej utgå vid överlåtelse till bolag inom köparens koncern” andra stycket stryks och skrivelse om överlåtelse av fastigheten förtydligas med ”hela”, så att ordalydelsen följer:

”Om köparen utan Region Gotlands skriftliga medgivande, vilket inte oskäligen ska fördröjas eller vägras, överlåter hela fastigheten, alternativt medverkar till fastighetsreglering, avstyckning eller klyvning av fastigheten vilket innebär att äganderätten till en del av fastigheten övergår till annan ska köparen till Region Gotland betala ett vite om 18 375 971 kronor.

Regionens rätt till vite p.g.a. ändrad användning bortfaller tio (10) år efter tillträdesdagen.”

Mariette Nicander (M) yrkar på tillägg av ordet ”regionstyrelsen” i beslutspunkt 1.

Tekniska nämndens sammanträde ajourneras kl. 11:41-11:44.

Ordförande ställer proposition på förvaltningens förslag till beslut, med egna yrkanden, och finner att det vinner bifall samt förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

Tekniska nämndens arbetsutskott hänskjuter ärendet till tekniska nämnden utan eget yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse samhällsbyggnadsförvaltningen daterad 2024-09-10

Köpekontrakt

Motivering köpare

Presentation på sammanträde

Skickas till

Regionstyrelsen