



Kommunledningsförvaltningen
Magnus Åsman
0171-62 62 16
magnus.asman@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Förvärv av aktie i NYAB AB

Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige

1. Av Nordic Camping & Resort AB, 556618-9873, förvärvar Enköpings kommun 1 (en) aktie i Nya Bredsands AB, 559258-5482, för en köpeskilling om högst 1000 kronor.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att upprätta ett aktieöverlåtelseavtal för förvärv av aktie enligt ovan

Beskrivning av ärendet

På Bredsandområdet ligger Bredsands camping. Verksamheten bedrivs förnärvarande av Nordic Camping & Resort AB (NCR). NCR arrenderar av Upplevelseförvaltningen ett markområde om ca 23 000 kvm inom fastighet Bredsand 1:22. Arrendestället är upplåtet för campingverksamhet. I arrendet ingår även skötsel av den allmänna badplatsen i Bredsand för vilket kommunen ersätter NCR.

Vidare har genom tomträttsavtal fastigheten Bredsand 1:93 upplåtits till NCR fr om 2012-10-15. Avtalet avser en period om 20 år. Av avtalet framgår ändamålet vandrarhem och stugor.

Utöver arrendeavtalet och tomträttsavtalet fanns tidigare ett tilläggsavtal daterat 2012-10-15 där kommunen hade en överenskommelse att fastighet Bredsand 1:93 skulle utökas genom lantmäteriförrättning med ett område som motsvarar arrendestället på fastighet Bredsand 1:22. Denna lantmäteriförrättning skulle ske när detaljplan över Bredsand hade vunnit laga kraft.

NCR vill ingå ett tomträttsavtal då man behöver kunna pantsätta tomträtten för att möjliggöra investeringar i anläggningen. En tomträtt ger normalt samma typ av säkerhet som fast egendom. Ett arrendeavtal är inte möjligt att pantsätta på samma sätt. En överlåtelse med tomträtt ger liten rådighet över fastigheten, då en

tomträtt i stort motsvarar ett normalt ägande av fast egendom. Det går inte heller att sakrättsligt avtala om ett överlåtelseförbud avseende tomträtt till ny innehavare.

Bredsands centrala funktion inom friluftsområdet gör dock att kommunen vill ha ett inflytande över nuvarande arrendeområde även om den upplåtes med tomträtt. För att uppnå detta togs en avsiktsförklaring fram som ersatte tilläggsavtalet.

Avsiktsförklaringen godkändes av kommunstyrelsen den 25 oktober 2016, KS paragraf 238. Detaljplanen över Bredsand kunde därmed fastställas av kommunfullmäktige den 14 november 2016, paragraf 210.

När detaljplanen var antagen påbörjades i enlighet med avsiktsförklaringen en fastighetsreglering, då del av Bredsand 1:22 styckades av (arrendeområdet, exkl strandremsan) till ny fastighet, Bredsand 1:366. Det är alltså denna fastighet som planeras överlåtas med tomträtt. Fastighetsregleringen slutfördes den 25 november 2019. Fastighetens avgränsning framgår av bilaga 1.

Avsiktsförklaringen som ersatte tilläggsavtalet beskriver ett tillvägagångssätt som både ger NCR förutsättningar för investeringar i fritidsområdet och kommunen visst inflytande över utvecklingen av fritidsområdet.

Nordic Camping & Resort AB har under 2018 gått samman med First Camp. NCR och First Camp är separata dotterbolag under en gemensam företagskoncern och använder båda varumärket First Camp

Kommunledningsförvaltningens bedömning

Bredsands centrala funktion inom friluftsområdet gör att kommunen vill ha ett inflytande över nuvarande arrendeområde även om den upplåtes med tomträtt. Området som är planerat att upplåtas med tomträtt framgår av bilaga 1.

Kommunen kan se till att bolagsordningen i det bolag som tomträtten överlåtes till får en utformning så att en framtida överlåtelse inte är möjlig utan kommunens samtycke. Genom ett förköpsförbehåll så kan kommunen få möjlighet att köpa aktier vid en eventuell överlåtelse och kan således förhindra en överlåtelse om vi anser att ny ägare inte kommer utveckla Bredsandområden på det sätt kommunen önskar.

I avsiktsförklaringen beskrivs ett tillvägagångssätt som syftar till att ge både tomträttsinnehavaren förutsättningar för investeringar och kommunen inflytande över utvecklingen av området. Enligt avsiktsförklaringen ska kommunen bilda ett bolag och överlåta 99% av aktierna till NCR. Kommunledningsförvaltningen har dock bedömt att det är bättre om NCR bildar bolaget och att kommunen istället förvärvar en aktie. Anledningen till detta är att skattekonsekvenser skulle behöva utredas om nytt bolag bildas under EMAB. Vidare har kommunallagen höga formella krav vid bildandet av ett kommunalt bolag. Exempelvis måste

lekmannevisor väljas av fullmäktige innan bolaget bildas. Sammantaget bedömer kommunledningsförvaltningen att de administrativa kostnaderna för att kommunen bildar bolaget inte står i proportion till affärens värde.

Om fullmäktige tar beslut enligt förslaget kommer kommunstyrelsens plan- och exploateringsutskott, Plex, på sammanträdet den 8 oktober kunna ta beslut om att överlåta tomträtten till NYAB. Upplevelseförvaltningen har också förberett ett driftavtal som ersätter skötselanvisningarna i befintligt arrendeavtal som upphör vid överlåtelsen av tomträtten.

Köpeskillning och avgäld baseras på tidigare överenskommelse, daterad 2012-10-15, som är 645 000 kronor respektive 14,88 kr/kvm. Beloppen räknas upp till aktuellt år med fastighetsindex. Idag har upplevelseförvaltningens en intäkt från arrendet på 311 464 kronor/år. Samtidigt ersätter de NCR för skötsel med 275 000 kronor/år. Med tomträtt går intäkten för köpeskillningen till finansförvaltningen under kommunstyrelsen och avgälden till samhällsbyggnadsförvaltningen under tekniska nämnden. Kostnaderna för driftavtalet är kvar på upplevelsenämnden. Effekten är uppmärksamman och hanteras inom ordinarie budgetberedning. Kostnad för nytt driftavtal är inte färdigförhandlad.

Bilagor:

1. Fastighetens avgränsning
2. Bolagsordning
3. Registreringsbevis
4. Fullmakt
5. Avsiktsförklaring

Christin Tjärnheden
Tf. kommundirektör
Enköpings kommun

Magnus Åsman
Strategisk utredare
Enköpings kommun

Kopia till:

För åtgärd: Kommunledningsförvaltningen

För kännedom: Upplevelseförvaltningen, Plan- och exploateringsavdelningen