**Försäljning av mark i Brf Solhem** Bilaga A

**Bakgrund**

I samband med att området i Brf Solhem skulle börja byggas tecknades ett avtal 1986-09-25 om överlåtelse av mark mellan Mölndals kommun och föreningen. Köpesumman bestämdes till 1 605 000 kr för de 16 460 kvm som föreningens mark omfattar.

I avtalet skrevs in ett förbehåll att ”föreningen medger kommunen rätt att, utan särskild ersättning, nyttja det område som på kartbilaga B markerats med grön ytfärg för daghemsverksamhet. Medgivandet innefattar rätt för kommunens angränsande daghem att använda servitutsområdet för de dagliga aktiviteter som kan inrymmas i ett daghems normala verksamhet”. Som säkerhet för kommunen gjordes en servitutsinskrivning av ovanstående.

I avtalet finns också en punkt att ”Parterna är överens om att detta servitut skall upphöra att gälla den dag fastigheten Fingersvampen 2 inte längre används för daghemsverksamhet eller dylikt och på detta sätt gjort servitutet onyttigt."

Eftersom daghemsverksamheten upphört sedan september 2018 har Brf Solhem sedan i våras hävdat att servitutet därmed ska upphöra. Något som kommunen motsatt sig eftersom de å sin sida hävdar att verksamheten bara upphört temporärt och att daghemsverksamheten kommer att återupptas. Positionerna har således varit låsta under en längre tid. Även om styrelsen för Brf Solhem är övertygade om att vi har rätten på vår sida så har vi inte velat dra ärendet till domstol eftersom det finns en risk att det i slutändan kan kosta mer än det smakar. Det innebär att vi i dagsläget äger en bit mark som i praktiken ändå är helt värdelös för oss eftersom kommunen i dagsläget har den faktiska besittningsrätten oavsett vad vi anser. Gör vi inget så kommer det att förbli så även i framtiden.

**Förslag till lösning**

Vi har därför föreslagit kommunen en kompromisslösning att de köper den aktuella marken av oss och de har då gett oss ett bud på 200 000 kr plus förrättningskostnader. Ersättningsförslaget är grundat på flera jämkningsfaktorer som t.ex. taxeringsvärde, tidigare överlåtelseavtal och markanvändningen idag. Hänsyn har tagits till nuvarande situation, den aktuella ytan ( ca 1240 kvm) och etablerade metoder vid beräkning av ersättning. Markområdet i fråga är i detaljplanen prickmarkerat vilket innebär att ingenting får byggas eller anläggas på det aktuella området. Marken är också för närvarande servitutsbelastat och ianspråkstaget av kommunen samt ligger i kanten av fastigheten.

Kvadratmeterpriset vid överlåtelse 1986 har räknats upp med FPI (fastighetsprisindex, 760%) och reducerats med praxis för marginalvärde (1/3) men då detta värde blev väldigt lågt undersöktes istället taxeringsvärdet. Taxeringsvärde används ofta som indikator på fastighetens marknadsvärde där ett pris/kvm erhölls och multiplicerades med aktuell yta som därefter jämkats genom avdrag för prickmark, kantområde och servitutsbelastning där kommunen redan idag har full besittningsrätt.

**Beslut**

Styrelsen har vid sitt senaste styrelsemöte 2019-12-10 beslutat att acceptera kommunens bud och samtidigt sagt att den erhållna köpesumman oavkortat ska gå till att amortera på föreningens lån på 200 000 kr och får inte användas för något annat ändamål.

För att Brf Solhem ska kunna sälja marken krävs ett stämmobeslut, därför kallar vi nu till denna extra stämma.

Om stämman fattar beslut om försäljning ska sedan HSB Mölndals styrelse godkänna försäljningen innan köpet går igenom.