

**ÖVERSYN AV FÖRSLAG PÅ NYTT ÄGARDIREKTIV
FÖR MIDLANDA CENTRUM AB**

Innehållsförteckning

1. Uppdraget.....	3
1.1 Uppdragsgivare	3
1.2 Uppdragstagare.....	3
1.3 Syfte.....	3
1.4 Underlagsmaterial.....	3
1.5 Förutsättningar	3
2. Genomgång av förutsättningarna	4
2.1 Allmänt.....	4
2.2 Markexploatering.....	4
2.3 Överlåtelse av fastigheter	5
2.3.1 Transaktionskostnader	5
2.3.2 Överlåtelse av fastigheter upplåtna med tomträtt	5
2.4 Fastighetsutveckling och förvaltning.....	5
2.5 Fastighetsbildning och överlåtelse av utvecklad byggbar mark	5
3. Timrå Kommun.....	6
3.1 Fastighetsinnehav	6
3.2 Organisation.....	6
3.2.1 Jämförelse med Sundsvalls kommun.....	6
4. Förslaget på överlåtelser mellan Timrå Kommun och MCAB	7
4.1 Tomträterna	7
4.2 Midlanda innehavet och Torsbodaområdet med vattenverket.....	7
4.3 AME-tomten och Vivsta gamla skola.....	7
5. Summering och slutliga kommentarer	8
5.1 Tillväxt.....	8
5.2 Avrop	8
5.3 Fastighetsöverlåtelser	8
5.4 Gränsnittet mot Timråbo	8
5.5 Organisation för mark- och exploateringsfrågor	8

Bilagor

Bilaga 1 – Fastigheter med Midlanda Centrum AB som lagfaren ägare

1. Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

Midlanda Centrum AB genom Christian Söderberg.

1.2 Uppdragstagare

E leander inom uppdrag som Fastighetsjuridisk kompetens åt Timrå kommun. Arbetet har utförts av Emil Leander i samarbete med lantmätarna Lars-Erik Eriksson och Anders Sjöberg.

1.3 Syfte

Midlanda Centrum AB ("MCAB") har tagit fram ett förslag och diskussionsunderlag på nytt ägardirektiv för bolaget. Uppdraget syftar till att gå igenom förslaget, översiktligt utreda förutsättningarna och att ta fram ett underlag som kan utgöra stöd vid upprättande av en tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen.

1.4 Underlagsmaterial

- Diskussionsunderlag till styrelsemöte 2020-05-06 MCAB
- Möte med Christian Söderberg 2020-05-11
- Lantmäteriets fastighetsregister
- Arbetsmaterial i pågående uppdrag som Fastighetsjuridisk kompetens åt Timrå kommun

1.5 Förutsättningar

MCAB är registrerat hos Bolagsverket 1990 och har där följande verksamhetsbeskrivning:

"Bolaget skall bedriva markexploatering för kommersiell användning samt uppföra och förvalta fastigheter i anslutning till Sundsvall Härnösands flygplats i Timrå. Timrå kommuns syfte med bolaget är att stimulera tillväxt av kommersiell verksamhet på av bolaget ägd mark. Bolaget ska i sin verksamhet agera med iakttagande av samma begränsande villkor som skulle ha gällt för att det fall bolagets verksamhet istället utförts i kommunal regi. Detta innebär att bolaget kontinuerligt ska säkerställa att det agerar väl inom ramen för det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet (den kommunala kompetensen) samt med efterlevnad av de befogenhetsbegränsande principer som reglerar den kommunala förvaltningen. Bolaget äger endast göra avsteg från nämnda principer i den utsträckning författningsreglerade undantag så medger."

Bolaget är lagfaren ägare till sex olika fastigheter i närområdet kring Midlanda flygplats, se bilaga 1. Inom fastigheten Norrberge 1:74 finns förväntningar om framtida exploatering. Nuvarande markanvändning för samtliga fastigheter är i huvudsak naturmark/övrig mark utan någon direkt avkastning.

Bolaget har idag inga anställda och ingen direkt omsättning eller redovisat resultat.

Förslaget till nytt ägardirektiv är i underlagsmaterialet sammanfattat till följande punkter:

- Tillväxt i Timrå är uppdraget för bolaget
 - o Bolaget ska skapa egna intäkter för framtida exploatering.
 - o På sikt skall bolaget generera ett överskott till Timrå kommun.
- Bolaget föreslås ska äga, förvalta, exploatera och utveckla:
 - o Industri/näringslivsfastigheter (mark och lokaler).
 - o Mark för bostäder (inte bygga bostäder).
 - o Infrastruktur för tillväxt.

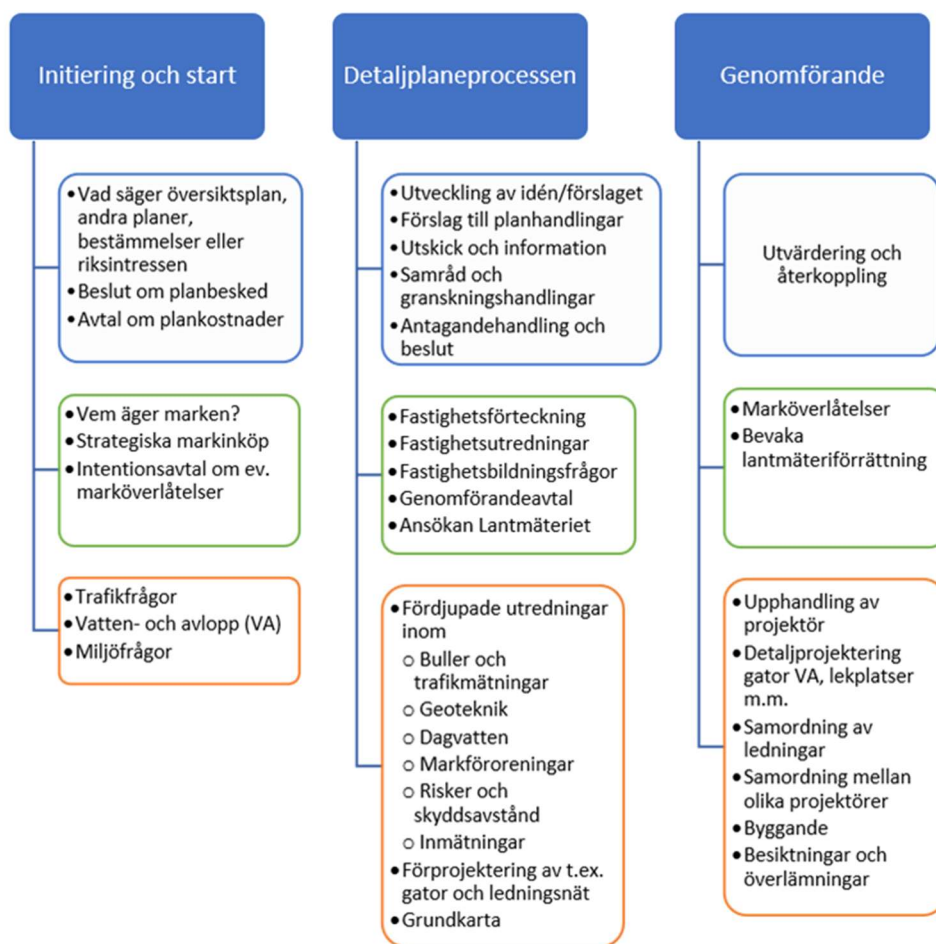
2. Genomgång av förutsättningarna

2.1 Allmänt

Ett uppdrag att äga, förvalta, utveckla och exploatera mark- och fastigheter innebär ett resursbehov inom flera specialistområden. Att förvalta fastigheter medför även administration i form av avtals- och ekonomihantering, arkivering m.m. Därutöver uppkommer transaktionskostnader vid olika typer av fastighetsöverlåtelser. Sammantaget finns det skäl att titta på de olika delarna som det tänkta ägardirektivet/uppdraget kan innebära. Detta redovisas i avsnitten 2.2 – 2.5 nedan.

2.2 Markexploatering

I utvecklingsstegen från befintlig råmark till färdig byggbar tomt ingår ett flertal delprocesser för att ta fram det underlag som behövs. Utöver underlaget behövs även samverkan med andra myndigheter, avstämningar med eventuell byggherre samt samråd och information till sakägare och andra berörda. Markexploatering innebär i de flesta fall ett detaljplanearbete. Utformningen av detaljplanen blir styrande för hur planområdet kommer att kunna användas och bebyggas under en lång tid framöver. Vanligt förekommande frågor och delprocesser redovisas nedan.



Figur 1. Delprocesser och vanligt förekommande frågor vid markexploatering.

Mot bakgrund av de olika delprocesserna behövs resurser inom flera specialistområden och samarbete mellan dessa för en effektiv mark- och exploateringsverksamhet.

2.3 Överlåtelse av fastigheter

2.3.1 Transaktionskostnader

Överlåtelse av fastigheter mellan MCAB och Timrå Kommun kan genomföras genom förvärv som köp eller byten eller genom fastighetsreglering. Oavsett metod uppstår resursbehov och kostnader för genomförandet.

Det kan vara

- utredningar av befintliga förhållanden inför förbehåll eller upplåtelse av rättigheter
- upprättande av avtal,
- stämpelskatt vid lagfart, eller
- lantmäterikostnader vid fastighetsreglering.

Stämpelskatten när aktiebolag förvärvar fastigheter är 4,25 % av det belopp som är högst vid jämförelse av köpeskillingen och fastighetens taxeringsvärde. Stämpelskatten när kommuner förvärvar är 1,5 %. Vid fastighetsreglering uppkommer ingen stämpelskatt.

2.3.2 Överlåtelse av fastigheter upplåtna med tomträtt

Tomträttsinstitutet bygger på förutsättningen att enbart kommuner och staten upplåter egendom med tomträtt. Det är en sällan eller aldrig förekommande åtgärd att överföra tomträttsfastigheter till bolag. Ovan redovisade nivåer för stämpelskatt gäller även vid överlåtelse av fastigheter upplåtna med tomträtt.

2.4 Fastighetsutveckling och förvaltning

Att utveckla mark- och fastigheter samt skapa förutsättningar för nya etableringar kräver framförallt god marknadskännedom, ett aktivt arbete inom näringslivsområdet och ett brett kontaktnät. Detta arbete är en avgörande faktor för att ett projekt ska generera ett positivt ekonomiskt resultat. Särskilt eftersom exploateringsprocessen som beskrivits ovan vanligtvis tar flera år att genomföra. Utöver ekonomin kan det för en kommun även vara av intresse att det arbetas i en riktning som på sikt bidrar till en god tillgång på byggbar mark för nya etableringar och därmed arbetstillfällen.

Under exploateringsprocesser, vid utveckling av vissa typer av fastigheter och övergångsperioder uppstår även behov av fastighetsförvaltning. Gemensamt för både utveckling och förvaltning är att dessa delar kan genomföras av en annan aktör än fastighetsägaren med stöd av avtal eller uppdrag.

2.5 Fastighetsbildning och överlåtelse av utvecklad byggbar mark

Oavsett om det är kommunen som äger marken eller ett bolag innebär genomförandet i de flesta fall att en eller flera nya fastigheter behöver bildas av Lantmäteriet. Denna process påbörjas och drivs med fördel parallellt med detaljplanearbetet. I samband med fastighetsbildningen kan även de rättigheter och gemensamhetsanläggningar som behövs för genomförandet och framtida drift tillskapas. Slutresultatet blir en byggbar tomt som kan överlåtas eller upplåtas till en byggherre. Motsvarande transaktionskostnader som beskrivits ovan uppkommer i detta skede.

3. Timrå Kommun

3.1 Fastighetsinnehav

Enligt fastighetsregistret har Timrå kommun lagfart på 388 fastigheter. Ett tiotal av dessa är upplåtna med tomträtt.

3.2 Organisation

Mark- och exploateringsfrågor inom Timrå kommun har över tid hanterats av olika personer. För närvarande finns en person anställd som samordnare för dessa frågor. Avtalshantering och arkivering för bland annat servitutsupplåtelser och arrenden är spridd på olika förvaltningar.

En faktor som påverkar kommunens behov av en kvalificerad basstyrka inom mark- och exploatering är att det statliga Lantmäteriets inte längre ger den rådgivning och stöd i exploateringsfrågor som de gjort tidigare.

3.2.1 Jämförelse med Sundsvalls kommun

Sundsvalls kommun med ca 99 000 invånare och drygt 1 000 fastigheter har följande bemanning för uppgifter inom mark och exploatering samt skogsförvaltning (ca 4 000 ha). Skogssällskapet är dessutom upphandlad för att förvalta all skog, samråd med grannar, skogsbilvägar m.m.,

1 chef

4 markingenjörer

1,5 mark- och exploateringsingenjörer

1 skogsförvaltare

1 arrendeadministratör

1 ärendemottagare/telefonkontaktperson

1 handläggare tillstånd/upplåtelse allmän plats

1 konsult

Totalt ca 11,5 tjänster

Enligt samråd med personal bör enheten förstärkas med ytterligare 1 mark- och exploateringsingenjör. Det skulle innebära en grupp på totalt ca 12,5 personer som arbetar med mark och exploateringsfrågor. Översatt till Timrå kommuns storlek skulle det innebära en personalstyrka på ca 2,4 heltidsanställda. Då visst basarbete inte är relaterat till antal invånare uppskattas Sundsvalls bemanning motsvara ca 3 heltidsanställda för Timrå kommun.

4. Förslaget på överlåtelse mellan Timrå Kommun och MCAB

I det framtagna diskussionsunderlaget redovisas dels ett antal fastigheter som skulle kunna överlåtas från MCAB till Timrå Kommun, dels ett antal fastigheter som skulle kunna överlåtas från Timrå Kommun till MCAB. En bedömning av de sistnämnda redovisas nedan.

4.1 Tomträterna

Att överlåta huvuddelen av kommunens tomträttsfastigheter kan visserligen ge en marknadsmässig intäkt i form av avgälder men på grund av det ringa antalet går en betydande del av intäkten åt för administration. Vi förordar därför att tomträttsinnehavarna erbjuds att friköpa tomträterna på marknadsmässiga villkor. Vi ser inga fördelar med att överlåta tomträterna till MCAB. Det bör även noteras att en försäljning till MCAB medför transaktionskostnader.

Det kapital som försäljning av tomträter inbringar kan investeras i köp av strategisk belägen råmark för planläggning och framtida exploatering. Dessa investeringar bedöms kunna ge betydligt högre avkastning än den avkastning Timrå kommun får för tomträterna.

4.2 Midlanda innehavet och Torsbodaområdet med vattenverket

Av de fastigheter som föreslås överförs till MCAB bedöms endast Midlandainnehavet och Torsbodaområdet med vattenverket som potentiella utvecklingsområden. Dessa medför dock ringa intäkter under närtid.

Att utveckla nämnda innehav kommer att kräva stora investeringar i planarbete, vägar, anslutning till E4, vatten, avlopp m.m. Det föreslagna fastighetspaketet bedöms inte ge några överskott under den tid som områdena förädlas för kommande exploateringar.

De föreslagna utvecklingsområdena, invid Midlanda och i Torsboda Syd, bedöms som mycket strategiska lägen som bör ha mycket goda förutsättningar att utvecklas till starka industri- och verksamhetsområden.

Utvecklingsarbetet bedöms dock kunna ske med kommunen som fortsatt ägare och MCAB som strategisk utvecklare. Det kan till och med vara en fördel ur investeringssynpunkt att kommunen även framgent står som ägare och för framtida exploateringskostnader.

4.3 AME-tomten och Vivsta gamla skola

Utan närmare utredning av AME-tomtens innehåll i detalj kan det, som föreslås, finnas fördelar att MCAB står som ansvarig för att hyra ut lokaler inom denna fastighet. På motsvarande sätt skulle bolaget kunna ansvara för uthyrning av Vivsta gamla skola under en övergångsperiod och/eller arbeta med eventuell rivning och utveckling av marken.

I huvudsak förvaltas övriga kommunala fastigheter, med undantag för Timråbos bostadsfastigheter, av Kultur och Teknikförvaltningen. Det bedöms finnas en storleksfördel att Kultur och Teknikförvaltningen även fortsättningsvis ansvarar för drift och underhåll. Däremot kan ansvaret för uthyrning överförs till MCAB genom t.ex. ett förvaltningsavtal.

5. Summering och slutliga kommentarer

5.1 Tillväxt

Förslaget att MCAB ska bedriva näringslivsverksamhet kopplat till utveckling av mark och fastigheter kan skapa en effektiv organisationsform med korta och tydliga beslutsvägar.

Enligt förslaget är målsättningen för MCAB att skapa tillväxt i Timrå kommun. Tillväxt skapas bl.a. genom att befintliga företag utvecklas och nya företag etableras inom kommunen. MCAB skulle kunna lotsa befintliga och blivande företagare i processerna inför en etablering eller ett projekt, samt bidra till att skapa god tillgång på byggklar mark.

5.2 Avrop

Genom en stark och sammanhållen mark- och exploateringsavdelning inom kommunen kan MCAB beställa önskade arbeten, avtal eller övriga handlingar, som kan behövas i exploateringsprocessen.

Genom att kunna avropa arbeten inom exploateringsprocessen enligt beskrivning ovan kan MCAB frigöra sin tid till sin primära uppgift - att arbeta för tillväxt.

5.3 Fastighetsöverlåtelse

Timrå kommuns fastighetsinnehav är förhållandevis litet. En uppsplittring av ägandet medför totalt sett ökade kostnader utan att några direkta mervärden uppstår. Då huvudsyftet med förslaget på nytt ägardirektiv bedöms kunna utföras utan att äga de tänkta fastigheterna i dagsläget ser vi inga motiv till de transaktionskostnader som överlåtelse skulle medföra. Det bör dock noteras att vi inte beaktat eventuella inomkommunala överväganden kopplat till ägande av fastigheter.

Att äga fastigheter behöver inte vara ett primärt syfte. Särskilt när föreslagna fastigheter för överlåtelse snarare bedöms belasta MCAB i administration och kostnader, än att skapa en intäktbas för bolaget. På sikt - som en konsekvens av en positiv ekonomisk utveckling av bolaget, kan det däremot bli naturligt att utveckla en ytterligare plattform.

I ett senare skede, när MCAB uppbyggt ett större eget kapital och löpande intäkter, kan det vara strategiskt att förvärva, äga och förvalta industri- och verksamhetsfastigheter för uthyrning på liknande vis som t.ex. SKIFU och fungera som ett komplement till den privata marknaden för att främja näringslivet.

5.4 Gränssnittet mot Timråbo

Gränssnittet mot Timråbo när det gäller utveckling av mark för bostäder bör studeras närmare. Målsättningen bör vara att

- Timråbo fortsatt är och utvecklas till ett starkt bostadsförvaltningsbolag
- MCAB blir ett starkt bolag inriktat på utveckling av mark, fastigheter och infrastruktur för näringslivet,
- kommunen inte har två bolag som utför samma utvecklingsarbete.

5.5 Organisation för mark- och exploateringsfrågor

Gemensamt för de kommunalägda bolagen SKIFU och Norra Kajen Exploatering AB, som nämns i underlagsmaterialet, är att de arbetar inom ett avgränsat uppdrag där frågor inom markjuridik och markexploatering helt och hållet hanteras av kommunens Mark- och exploateringsavdelning.

För att få en stark, kvalificerad och långsiktig verksamhet av mark- och exploateringsfrågor i Timrå bör en arbetsmiljö skapas där allt inte är beroende på någon enstaka person. Det måste

vara en rimlig arbetsbörda som läggs på ansvariga personer. Detta behöver utredas vidare för att MCAB ska kunna uppfylla ett eventuellt nytt ägardirektiv.

Timrå kommun har ca 18 000 invånare. Kommunen har en hög profil på näringslivsfrågor och har under många år varit mycket högt rankad i Svensk Näringslivs årliga industriranking.

Vår bedömning är att mark- och exploateringsfrågor inklusive all löpande hantering av fastighetsrättsliga avtal och administration kräver en bemanning med ca 2,5 – 3 personer. Specialuppdrag och toppar kan lösas genom upphandling av konsult.

Det bör vara en fördel att samla och organisera alla mark- och exploateringsfrågor inom Miljö- och Bygg för att kunna jobba effektivt, inte bara mot MCAB utan även mot andra kommunala bolag och förvaltningar.

2020-05-14

Emil Leander

Lantmätare, fastighetsrättslig konsult

Bilaga 1

Fastigheter med Midlanda Centrum AB som lagfaren ägare

1.	TIMRÅ VÄSTANBÄCK 1:41	Västernorrland	226203	Lagfaren
2.	TIMRÅ TORSBODA 4:21	Västernorrland	226203	Lagfaren
3.	TIMRÅ NORRBERGE 1:74	Västernorrland	226201	Lagfaren
4.	TIMRÅ NORRBERGE 1:18	Västernorrland	226201	Lagfaren
5.	TIMRÅ NORRBERGE 1:14	Västernorrland	226201	Lagfaren
6.	TIMRÅ TORSBODA 5:48	Västernorrland	226203	Lagfaren

Källa: Lantmäteriets fastighetsregister 2020-05-12