



Kommunstyrelsen

Försäljning av Rigsta 4:108 m. fl. fastigheter upplåtna med tomträtt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar:

1. Upprätta köpeavtal för Rigsta 4:108 m.fl. fastigheter upplåtna med tomträtt tillsammans med Midlanda centrum AB.
2. Syftet med försäljningen är att bolaget succesivt och i dialog med tomträttsinnehavare ska sträva efter friköp och därmed upphävande av dessa tomträtter.
3. Uppdra till kommunstyrelsens 2:e vice ordförande och kommunchefen att underteckna avtalet.
4. Beslutet att upprätta köpeavtal gäller under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att tillskjuta aktieägartillskott och långfristig utlåning enligt bolagets begäran innan utgången av 2020.

Ärendet

Kommunens helägda bolag Midlanda Centrum har anmält intresse av att förvärva utvecklingsbara fastigheter av Timrå kommun.

Inriktningsbeslut (KF 2020-06-15 § 108) har fattats av kommunfullmäktige som stödjer en sådan inriktning.

Kommunstyrelsen uppdrogs att i varje enskilt fall pröva överföring och reglering av mark och tomträtter mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB enligt bolagsstyrelsens begäran och då särskilt pröva det juridiskt, verksamhetsmässigt och ekonomiskt mest fördelaktiga i regleringen och överföringen i fråga. Avsteg från inriktningen på bolagets begäran får göras om det inte anses fördelaktigt för Timrå kommun vid en sådan avvägning.

Detta ärende avser bolagets förfrågan om att förvärva Timrå kommuns fastigheter upplåtna med tomträtt. Timrå kommun äger idag 12 fastigheter upplåtna med tomträtt. Alla utom en upplåts för industri- och verksamhetsändamål i olika former. De ifrågasvarande fastigheterna är: Rigsta 4:108, Söråker 15:6, Vivstamon 1:17, 1:18, 1:25, 1:26, 1:27, 1:28, 1:39, 1:57 och 1:72.

En av fastigheterna upplåts för idrottsändamål (Söråker 14:5, Söråkers IP) men omfattas inte av bolagets förfrågan. Den fastigheten omfattas därför inte av överlåtelsen.

Köpeavtal avseende de 11 kvarvarande fastigheterna upplåtna med tomträtt har upprättats av fastighetskonsult och fastigheterna har även värderats av extern fastighetskonsult.

Ärendets tidigare behandling

KF 2020-06-15 § 108 Inriktningsbeslut överföring och reglering av mark mellan Timrå kommun och Midlanda Centrum AB

Beslutsunderlag

Köpeavtal
Värdering
Vision 2025

Protokollsutdrag till
Kultur- och teknikförvaltningen
Tomträttshavare
Miljö- och byggkontoret
Näringslivskontoret
Midlanda Centrum AB

Exp / 2020

Förvaltningens överväganden

Det är endast stat och kommun som har rätt och möjlighet att upplåta fastigheter med tomträtt. Att inneha en tomträtt brukar kallas en "nästan-ägenderätt" då tomträttshavaren fritt kan köpa och sälja tomträtten, bygga vad de vill (med de vanliga begränsningarna som följer av PBL) samt att tomträtten kan belånas. Dessutom har ägaren av fastigheten en skyldighet att lösa in byggnaderna om tomträtten skulle sägas upp för upphörande efter som tidigast 60 år.

Avtalet och värderingarna bedöms rimliga. Det finns heller inga juridiska hinder mot att överlåta fastigheterna - även om det är ytterst ovanligt att stat eller kommun överlåter en fastighet upplåten med tomträtt.

Varje år betalar tomträttshavaren en tomträttsavgäld till fastighetsägaren (Timrå kommun) som ersättning för upplåtelsen.

Tanken när tomträttsinstitutet bildades var att stat och kommun långsiktigt skulle äga fastigheterna men något förbud mot att överlåta fastigheterna till annan ställdes aldrig upp. *Tomträtter* köps och säljs regelbundet på marknaden. Dock är det ytterst ovanligt med köp och försäljning av *fastigheter* som upplåtits med tomträtt. Det finns emellertid ett fåtal exempel som dessutom prövats juridiskt så det finns inga juridiska hinder mot en överlåtelse.

Däremot kan det finnas skäl att nogra överväga en överlåtelse av fastigheter upplåtna med tomträtt av andra skäl. Eftersom avsikten aldrig var att fastigheter upplåtna med tomträtt skulle överlåtas, saknas också skyddsbestämmelser och andra regleringar till förmån för tomträttshavaren. En tomträttshavare kan inte motsätta sig en överlåtelse utan måste finna sig i ny ägare. Och eftersom det är så ovanligt att överlåta denna typ av fastigheter finns det skäl att befara att överlåtelserna kommer att skapa ett

missnöje bland tomträtthavarna. I synnerhet om tomträttsavgälderna skulle justeras upp kort efter överlåtelsen.

Uppjustering av tomträttsavgälderna är något som kommunen borde ha gjort löpande, vart tionde år, men som aldrig blivit gjort – med följderna att tomträttsavgälderna idag är för låga. En framtida uppjustering av tomträttsavgälderna är alltså inte ett resultat av överlåtelseerna, utan något som ska göras regelbundet. Det finns dock anledning att anta att det är så det kommer att uttolkas av tomträtthavarna och det kan skapa stort missnöje.

Ett annat övervägande som behöver prövas är om kommunen verkligen ska bidra till att föra ut dessa fastigheter på marknaden. Att överlåta dem till ett helägt kommunalt bolag innebär de facto att överlåtelse sker till ett aktiebolag med vinstsyfte. Det kan på sikt innebära att fastigheterna vidareöverlåts till annat privatägt bolag om det bidrar till det kommunala bolagets vinstsyfte. Och då finns fastigheterna ute på marknaden – att äga, förvalta, förädla och spekulera i.

Tomträtthavaren kan ha investerat betydande summor i sin tomträtt men kan inte förhindra eller påverka om spekulation sker med fastigheten som är upplåten med tomträtt. Inte heller kan tomträtthavaren säga upp tomträtten eller kräva att få friköpa den. Kommunen bör vid beslutet även beakta denna osäkerhet.

Samtliga överlåtelser utlöser stämpelskatt, vilket innebär att det uppstår transaktionskostnader för att föra över dessa fastigheter till bolaget.

Att hantera fastigheter upplåtna med tomträtt, att se över tomträttsavgälder och diskutera friköp kan ske utan att fastigheterna överförs till ett kommunalt bolag. Anledningen till överföringen är att skapa tillgångar i det kommunala bolaget som också genererar intäkter för att därigenom kunna investera i andra utvecklingsbara fastigheter. Det finns inget syfte med att ha dessa fastigheter som tomträtter i framtiden varpå friköp får antas vara den rätta vägen att gå.

Det som bör övervägas är vad som är ekonomiskt och verksamhetsmässigt mest fördelaktigt: att överlåta fastigheterna till bolaget för utveckling eller att låta fastigheten kvarstanna i kommunens ägo och istället dimensionera upp den egna organisationen avseende mark-, exploaterings- och utvecklingsfrågor.

Den utredning som genomförts av extern konsult avseende inriktningen att föra över tillgångar till ett kommunägt exploateringsbolag (fanns som bilaga till KF:s inriktningsbeslut) visar på möjligheter att genomföra samma utvecklingsarbete utan att överföra mark till bolaget. En uppsplittring av kommunens markägande medför totalt sett ökade kostnader framförallt för transaktioner och försäljning utan att några direkta mervärden uppstår. Samtidigt konstaterar konsultrapporten att den inte har gjort någon bedömning av koncernövergripande fördelar och nackdelar med förändringen.

Den utväxling som kommunen förväntar sig att få genom nytt ägardirektiv till bolaget samt överföring av mark från kommunen till bolaget bygger helt och hållet på att bolaget antingen:

- anlitar konsulter för att arbeta med frågor inom markjuridik och markexploatering,
- köper tjänsterna av kommunens mark- och exploateringsenhet eller

- anställer egen personal för att arbeta med dessa frågor.

Parallellt har ärendet om aktieägartillskott visat att transaktionen till ett bolag kan ske kostnadsneutralt, förutom transaktionskostnader för lagfart och motsvarande. Timrå kommun säljer marken till marknadspris till Midlanda Centrum AB. Då marken bara har ett begränsat värde (totalt 1 mnkr i balansräkningen för samtliga fastighetsdelar) så gör kommunen en vinst på 13 mnkr som redovisas i årsbokslutet 2020. Kommunen ger i nästa steg Midlanda Centrum ett aktieägartillskott på 13 mnkr som belastar resultatet 2020 vilket innebär att kommunens resultat inte påverkas av affären med markförsäljning. Midlanda Centrum AB redovisar aktieägartillskottet på balansräkning för att användas för att täcka kommande års underskott för de satsningar som behövs. På det sättet ger ägaren bolaget verktyg för att utveckla marken under flera års sikt utan att redovisa ett negativt resultat, och för kommunen är det kostnadsneutralt eftersom aktieägartillskottet tas från markförsäljningen i fråga. De ekonomiska konsekvenserna av förslaget är därmed acceptabla för kommunen och i stort sett kostnadsneutrala, förutom transaktionskostnader som uppstår vid markförsäljning.

Vid försäljning av tomträtterna i fråga minskas intäkterna för samhällsenheten med 360 tkr per år. Förvaltningsorganisationen har inte förvalt tomträtterna effektivt och tomträttsavgälden har inte förhandlats om och höjts trots betydande värdeökningar på mark i kommunen under de senaste åren. Bolaget kan affärsmässigt bedriva en process där tomträttsavgälden ses över med tomträttsinnehavarna samtidigt som dialog om att friköpa fastigheterna sker.

Syftet med bolagets verksamhet regleras av gällande bolagsordning och ägardirektiv. För att bolaget ska kunna leva upp till syftet och bidra till kommunens tillväxt, framförallt genom att utveckla och förädla mark för näringslivet, krävs finansiella muskler. Syftet med ett exploateringsbolag är att kunna lägga vissa tillgångar för utveckling i bolagsform och driva utvecklingen med intäkter och kapital i bolaget. Kostnader för detta kan täckas med framtida markförsäljning samt tomträttsavgälder och arrenden i bolaget på ett affärsmässigt sätt enligt gällande direktiv, och på det viset belastas inte kommunens driftbudget för mark och exploatering av kostnaderna för utvecklingen i fråga. Med beslutet prövar fullmäktige en annan verksamhetsform för mark och exploatering med försäljning av tre objektsområden som redovisas i separata ärenden. Konsultresurser och/eller personal kan belasta bolagets budget och användas till att utveckla fastigheterna, utan att det belastar kommunens ordinarie driftbudget för att bedriva utvecklingsarbetet i förvaltningsorganisationen.

Juridiskt kan och bör kommunen skapa möjligheter för att bolaget ska kunna bedriva verksamheten enligt ägardirektiv och bolagsordning. Det förutsätter tillgångar och finansiella muskler i bolaget. Det är dock av vikt att överlåtelsen sker till marknadsmässiga värderingar, inte till bokfört värde eller lägre än marknadspris, eftersom det kan tolkas som att kommunen gynnar det kommunala bolaget och därmed missgynnar andra exploateringsbolag. Bifogad värdering får antas vara en rimlig marknadsmässig värdering för överlåtelsen i fråga.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET



TIMRÅ KOMMUN

Samhällsenheten
Handläggare
Andreaz Strömgren

Tjänsteskrivelse

Datum
2020-10-21

Diarienummer
KS/2020:410

5

Andreaz Strömgren
Kommunchef