



Tomträttsavgäld för kommunens verksamhetslokaler

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut tillstyrks.

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Mark som kommunen upplåter, för ändamål som anges i beslutspunkt 2 och 3, ska i första hand ske genom tomträttsupplåtelse i linje med kommunens mål och strategiska dokument. Detta för att säkra kommunens långsiktiga rådighet över berörd mark.
2. Samhällsbyggnadsnämnden ges möjlighet att, i sidoavtal till tomträttsupplåtelse där ändamålet med tomträttsupplåtelsen avser kommunal verksamhet, reducera tomträttsavgälden till en krona per år. Detta under förutsättning att hela eller övervägande del av verksamheten som bedrivs på fastigheten avser kommunalt finansierad verksamhet och att kommunen är förstahandshyresgäst, enligt principerna i tjänsteskrivelsen bland annat att reduceringen ska återspeglas i kommunens hyra.
3. Samhällsbyggnadsnämnden ges möjlighet att reducera avgifter för andra nyttjanderätter t.ex. arrende, där ändamålet med nyttjanderätten avser friytor till kommunala förskolor och/eller skolor, till en krona per år. Detta under förutsättning att hela eller övervägande del av verksamheten som bedrivs på den angränsande fastigheten avser kommunal förskole- eller skolverksamhet och att kommunen är förstahandshyresgäst, enligt principerna i tjänsteskrivelsen bland annat att reduceringen ska återspeglas i kommunens hyra.

Ärende

Sedan 1 januari 2020 är Lejonfastigheter kommunens lokalförsörjare genom att äga, förvalta, bygga nytt och hyra in lokaler för kommunalt finansierade verksamheter där kommunen är hyresgäst.

Kommunen har tidigare beslutat om bland annat markreserv samt därtill hörande frågor i det antagna styrdokumentet Policy för kommunens

markinnehav. Av beslutet framgår att det är särskilt viktigt att kommunen behåller den långsiktiga rådigheten över marken och över markens användning. I tomträttsavtal fastställs ändamålet med fastighetens användning på ett sätt som inte görs då fastigheter köps och säljs. Av det skälet föreslår miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att vissa typer av fastigheter i första hand ska upplåtas med tomträtt.

I syfte att uppnå detta samt för att undvika onödig administration och transaktioner inom kommunen och kommunkoncernen kan tomträttsupplåtelsen göras kostnadsneutral och tomträttsavgälden reduceras då kommunen är förstahandshyresgäst. En viktig princip är att kommunen som hyresgäst ska få en reducerad hyra som återspeglar reduktionen av tomträttsavgälden. Detta kan uppnås genom att utöver tomträttsavtalet teckna ett sidoavtal som reglerar förutsättningarna för en reducerad tomträttsavgäld.

Av samma skäl kan vissa sidoavtal kopplade till tomträterna men som upplåts med andra nyttjanderätter, t.ex. arrende, upprättas utifrån samma principer. Det avser friytor för kommunala skolor och förskolor där kommunen är förstahandshyresgäst. Samma nedsättning av avgifter för friytor till kommunala skolor och förskolor där kommunen är förstahandshyresgäst kan även tillåtas när fastigheten ägs av hyresvärden.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse – Tomträttsavgäld för kommunens verksamhetslokaler, 2021-06-01

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden (SBN) genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MoS)/plankontoret, svarar för planläggning av mark och vatten inklusive antagande av detaljplaner och områdesbestämmelser, det vill säga för den fysisk planering som inte ligger på kommunstyrelsen (KS). SBN ansvarar också för att förädla kommunens mark, styra markanvändningen i kommunen och utveckla staden i linje med kommunens mål och strategiska dokument.

Lejonfastigheter är kommunens lokalförsörjare och ska genom att äga, förvalta, bygga nytt och hyra in lokaler, i sin tur sedan hyra ut till kommunens verksamheter. Verksamhetsansvarig förvaltning bedömer lokalbehovet, beställer lokalen av Lejonfastigheter och hyr lokalerna.

Linköping växer och det pågår kontinuerligt detaljplanering och byggande. Kommunen önskar skapa hållbara områden med blandning av bostäder och verksamheter där den kommunala servicen i form av bland annat förskolor och skolor är viktig. Invånarantalet ökar och det skapar behov av lokaler vilket betyder att Lejonfastigheter är i stort behov av tomtmark för nya lokaler för kommunal verksamhet. Kommunen ser ett ökat behov av tillgång till mark och att i ett tidigt planeringsskede kunna säkra mark för kommunala verksamheter genom ett kommunalt ägande. För att SBN ska kunna behålla initiativet och ansvara för den långsiktiga markanvändningen av kommunens mark är det av stor vikt att fastigheter som helt eller delvis upphör att nyttjas som verksamhetslokaler för kommunen, återgår till kommunen. Ett sätt att säkerställa att kommunen återfår en fastighet är att upplåta fastigheten med tomträtt istället för att överlåta dem. När det gäller delar av fastighet kan aktuella delar upplåtas med annan nyttjanderätt, exempelvis arrende.

När kommunen upplåter en fastighet med tomträtt värderas fastigheten och en tomträttsavgäld sätts utifrån det uppskattade marknadsvärdet. Detsamma gäller då kommunen arrenderar ut delar av sina fastigheter i syfte att skapa friytor för skola och förskola. Tomträttsavgälden och arrendeavgiften återspeglar sig sedan i den hyra som den kommunala verksamhetsutövaren får betala. För att undvika onödig administration och transaktioner inom kommunen och kommunkoncernen kan tomträttsupplåtelsen eller arrendeavgiften reduceras då kommunen är hyresgäst. Den sänkta tomträttsavgälden eller arrendeavgiften ska då återspegla sig i hyran till kommunen. För att uppnå syftet kan utöver tomträttsavtalet tecknas ett sidoavtal som reglerar tomträttsavgälden, en likvärdig hantering kan ske avseende andra nyttjanderätter som hör samman med en sådan tomträttsupplåtelse. Samma nedsättning av avgifter för friytor till kommunala skolor och förskolor där kommunen är förstahandshyresgäst kan tillåtas när fastigheten ägs av hyresvärden.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget avseende reducerade tomträttsavgälder får ingen påverkan på kommunens ekonomiska resultat som helhet. De lägre tomträttsavgälderna samt därtill hörande andra nyttjanderättsavgifter kompenseras genom att

hyrorna för kommunens verksamhetslokaler reduceras för att återspegla reduktionen av tomträttsavgälden alternativt nyttjanderättsavgiften.

Förslaget att som regel använda tomträttsavtal istället för att överlåta mark innebär att mer mark kommer bli kvar i kommunens ägo (istället för att markägandet ligger i Lejonfastigheter).

I det fall marken är kommunal från början så innebär tomträttsupplåtelsen att vi inte kommer realisera övertilläggen för marken i fråga vilket vi utifrån tidigare förfarande gjorde i samband med marköverlåtelse till Lejonfastigheter. Det innebär ett något försämrat resultat för exploateringsverksamheten, i och med att övertillägget ligger kvar orealiserat. Påverkan är dock liten i förhållande till exploateringsverksamheten som helhet.

I det fall det rör sig om ett privat exploateringsprojekt och marken i fråga köps in från privat markägare så innebär förändringen att det blir kommunen istället för Lejonfastigheter som slutligen köper marken och därmed har utgiften för markköpet samt äger anläggningstillgången. Resultatmässigt får det inga konsekvenser, och likviditetsmässigt är påverkan marginell då det rör sig om små belopp sett till kommunen som helhet.

När förslaget används i situationer där ett projekt genererar plankostnader, exploateringskostnader eller andra kostnader som normalt täcks av antingen marknadsmässig tomträttsavgäld eller intäkt från marköverlåtelse, så förs dessa kostnader vidare till Lejonfastigheter/tomträttsinnehavaren som i sin tur lägger dem på verksamhetsutövarens hyra. På så sätt får förslaget ingen ekonomisk påverkan på Samhällsbyggnadsnämndens driftbudget.

Kommunala mål

Förslaget bidrar till Målområde Ekonomi.
Kostnadseffektiv verksamhet och Hållbar ekonomi.

Samt målområde Verksamhet
Effektiv organisation med goda resultat och Hållbar verksamhetsutveckling.

[Länk till kommunfullmäktiges övergripande mål](#)

Jämställdhet

Ingen påverkan.

Samråd

Samråd har skett med kommunens ekonomidirektör, lokalstrateg, juridikenheten, berörda förvaltningschefer samt VD för Lejonfastigheter.
Samtliga tillstyrker förslaget.

Uppföljning och utvärdering

Uppföljning och återrapportering ska ske i samband med nämndernas ordinarie rapportering.

Kommunledningsförvaltningens helhetsbedömning

[Klicka och skriv]

Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om medbestämmande i arbetslivet

MBL-information eller förhandling är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Ekonomidirektör
Lokalstrateg
Juridikenheten
Berörda förvaltningschefer
VD för Lejonfastigheter