



§ 80

Hållbar ekonomi

SBN 2019/307

Beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som svar på Kommunfullmäktiges uppdrag 2019-11-27, § 174 överlämna rapporten "Hållbar ekonomi – fastigheter för avyttring" daterad 2020-09-17
2. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsnämndens ordförande i uppdrag att begära ett igångsättningsbeslut av kommunstyrelsens ordförande för framtagande av förslag till styrdokument för fastighetsinnehavet där syftet med kommunens fastighetsinnehav klargörs tillsammans med principer för den ekonomiska förvaltningen.
3. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra konsekvensanalyser, i den takt de finner är lämplig, av försäljningar av de enskilda fastigheter de bedömer lämpliga att utreda.

Sammanfattning av ärendet

Utredningen initierades då Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-27 § 174 att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden att genomföra en inventering med konsekvensanalyser enligt motionärernas intentioner. Utredningen har inte kunnat lämna förslag på vilka fastigheter som kan avyttras för att stärka kommunens ekonomi i enlighet med motionen. Målet för utredningen har istället varit att redovisa vilka lokaler som inte nyttjas fullt ut och/eller nyttjas av andra än kommunens egna verksamheter samt att belysa relevanta aspekter av kommunens fastighetsinnehav och eventuella försäljningar samt att redovisa vilket ytterligare underlag som behövs för att kunna genomföra uppdraget enligt motionärernas intentioner.

Inventeringen i utredningen har omfattat ca. 30 000 kvm lokaler och bostäder. Både 2018 och 2019 förlorade kommunen pengar på denna del av fastighetsbeståndet vilket kan vara problematiskt ur flertalet aspekter. För att kunna avgöra vilka fastigheter som är lämpliga att försälja behöver fastighetsinnehavets syfte förtydligas och styrningen av den ekonomiska förvaltningen stärkas. Utredningen ser också att det behöver klargöras hur föreningsbidrag för lokaler ska ges. Det finns dock inget som hindrar att fastigheter försäljs under den tid som styrdokument upprättas men en noggrann konsekvensanalys måste göras i varje enskilt fall



2020-10-08

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse
- Rapport

Sändlista

Kommunfullmäktige
Förvaltningschef
Verksamhetschef Fastighet och service
Förvaltare
Utredare kommunstyrelsen



2020-10-02

Dnr: SBN-2019/307

Handläggare

Morten Sörö
Morten.soro@vanersborg.se
0521-72 24 76

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Hållbar ekonomi - fastigheter för avyttring

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att som svar på Kommunfullmäktiges uppdrag 2019-11-27, § 174 överlämna rapporten "Hållbar ekonomi – fastigheter för avyttring" daterad 2020-09-17
2. Samhällsbyggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsnämndens ordförande i uppdrag att begära ett igångsättningsbeslut av kommunstyrelsens ordförande för framtagande av förslag till styrdokument för fastighetsinnehavet där syftet med kommunens fastighetsinnehav klargörs tillsammans med principer för den ekonomiska förvaltningen.
3. Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra konsekvensanalyser, i den takt de finner är lämplig, av försäljningar av de enskilda fastigheter de bedömer lämpliga att utreda.

Sammanfattning av ärendet

Utredningen initierades då Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-27 § 174 att uppdra till Samhällsbyggnadsnämnden att genomföra en inventering med konsekvensanalyser enligt motionärernas intentioner. Utredningen har inte kunnat lämna förslag på vilka fastigheter som kan avyttras för att stärka kommunens ekonomi i enlighet med motionen. Målet för utredningen har istället varit att redovisa vilka lokaler som inte nyttjas fullt ut och/eller nyttjas av andra än kommunens egna verksamheter samt att belysa relevanta aspekter av kommunens fastighetsinnehav och eventuella försäljningar samt att redovisa vilket ytterligare underlag som behövs för att kunna genomföra uppdraget enligt motionärernas intentioner.

Inventeringen i utredningen har omfattat ca. 30 000 kvm lokaler och bostäder. Både 2018 och 2019 förlorade kommunen pengar på denna del av fastighetsbeståndet vilket kan vara problematiskt ur flertalet aspekter. För att kunna avgöra vilka fastigheter som är lämpliga att försälja behöver fastighetsinnehavets syfte förtydligas och styrningen av den ekonomiska förvaltningen stärkas. Utredningen ser också att det behöver klargöras hur föreningsbidrag för lokaler ska ges. Det finns dock inget som hindrar att fastigheter försäljs under den tid som styrdokument upprättas men en noggrann konsekvensanalys måste göras i varje enskilt fall.

Fördjupad beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-27 § 174 att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden att genomföra en inventering med konsekvensanalyser enligt motionärernas intentioner. Samhällsbyggnadsnämnden har därefter att återkomma till kommunstyrelsen med förslag om vilka fastigheter eller andra tillgångar som kan avyttras. Den motion som avses handlar om hållbar ekonomi och förslår att de tillgångar som inte nyttjas fullt ut eller passar bättre in i annan aktörs verksamhet, då främst fastigheter, inventeras. Syftet med avyttringarna är att stärka kommunens ekonomi genom att minska framtida räntekostnader och ränterisker.

Om försäljning av ett specifikt objekt stärker kommunens ekonomi eller inte är beroende av avkastningen på objektet samt vad det är värderat till. Några oberoende värderingar av fastigheterna har inte utredningen haft tillgång till då uppdraget saknar budget. Utredningen kan dock konstatera att kommunen årligen förlorar pengar på många av de objekt som har inventerats. Fastighetsinnehavet skulle dock trots förlusterna kunna vara motiverat av andra värden än ekonomiska. Exempelvis skulle fastighetsinnehavet kunna vara motiverat av att ägandet är strategiskt då fastigheterna är viktiga för kultur, föreningsliv, natur eller framtida expansion.

Varför kommunen äger dessa fastigheter och vilket syfte kommunens fastighetsinnehav ska fylla är oklart. För att kunna utvärdera om fastigheterna ska säljas eller inte behöver kommunen ta ställning i frågorna. Ett lämpligt sätt att ta ställning i frågorna är att Kommunfullmäktige fastställer fastighetsinnehavets syfte i en fastighetspolicy. Utöver fastighetsinnehavets syfte behöver det förtydligas hur den ekonomiska förvaltningen ska ske. Centrala frågor som behöver besvaras är vilka fastigheter kommunen ska äga och varför? När kan kommunen acceptera att gå med förlust för objekten och vilka principer ska tillämpas vid hyressättning?

Det finns inget som hindrar att fastigheter försäljs under den tid som styrdokument upprättas men en noggrann konsekvensanalys måste göras i varje enskilt fall. I konsekvensutredningen bör hänsyn tas till fastighetens eventuella strategiska värden, ekonomiska konsekvenser för kommunen samt konsekvenser vid försäljning för eventuella hyresgäster.

Beredning

Sammanträdesprotokoll Kommunfullmäktige 2019-11-27, § 174, Svar på motion om hållbar ekonomi.

Motion – hållbar ekonomi 2019-03-01

Andreas Knutsson
Förvaltningschef

Bilagor

Hållbar ekonomi – Fastigheter för avyttring. Rapport daterad 2020-09-17. Dnr: SBN 2019/307.

Sändlista

Förvaltningschef
Verksamhetschef fastighet och service
Chef projekt och förvaltning
Lokalutredare, Kommunstyrelseförvaltningen



Vänerns borgs kommun
Nämnd

RAPPORT

2020-09-17

Mottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

SBN 2019/307
2020.2586
1(33)
2020-10-12

Dnr: SBN 2019/307

Handläggare
Anna Högmark,
anna.hogmark@vanersborg.se
Rebecca Salbom
rebecca.salbom@vanersborg.se

Hållbar ekonomi - Fastigheter för avyttring



Anna Högmark, Kommunstyrelseförvaltningen
Rebecca Salbom, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sammanfattning av rapporten

Utredningen initierades då Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-27 § 174 att uppdra till Samhällsbyggnadsnämnden att genomföra en inventering med konsekvensanalyser enligt motionärernas intentioner. Utredningen har inte kunnat lämna förslag på vilka fastigheter som kan avyttras för att stärka kommunens ekonomi i enlighet med motionen. Målet för utredningen har istället varit att redovisa vilka lokaler som inte nyttjas fullt ut och/eller nyttjas av andra än kommunens egna verksamheter samt att belysa relevanta aspekter av kommunens fastighetsinnehav och eventuella försäljningar samt att redovisa vilket ytterligare underlag som behövs för att kunna genomföra uppdraget enligt motionärernas intentioner.

Inventeringen i utredningen omfattar ca. 30 000 kvm lokaler och bostäder. Både 2018 och 2019 förlorade kommunen pengar på denna del av fastighetsbeståndet vilket kan vara problematiskt ur flertalet aspekter. För att kunna avgöra vilka fastigheter som är lämpliga att försälja behöver fastighetsinnehavets syfte förtydligas och styrningen av den ekonomiska förvaltningen stärkas. Utredningen ser också att det behöver klargöras hur föreningsbidrag för lokaler ska ges. Det finns dock inget som hindrar att fastigheter försäljs under den tid som styrdokument upprättas men en noggrann konsekvensanalys måste göras i varje enskilt fall.

Andreas Knutsson

Förvaltningschef

Innehållsförteckning

1	UPPDRAG	5
1.1	UPPDRAGSBESKRIVNING	5
1.2	MÅL OCH SYFTE	5
1.3	BERÖRDA PARTER/AKTÖRER	5
1.4	AVGRÄNSNING	5
1.5	UNDERLAG.....	5
1.6	METOD	6
2	RESULTAT OCH SLUTSATSER	6
3	UTREDNING	9
3.1	BAKGRUND	9
3.1.1	<i>Kommunens fastighetsbestånd</i>	9
3.1.2	<i>Vilka fastigheter bör kommunen äga?</i>	10
3.2	EKONOMISKA KONSEKVENSER AV ATT BEHÅLLA OCH SÄLJA FASTIGHETER	11
3.2.1	<i>Argument för att sälja och behålla</i>	11
3.2.2	<i>Hyressättning</i>	13
3.2.3	<i>Kostnadsutveckling fastigheter</i>	13
3.3	RELEVANT LAGSTIFTNING	14
3.3.1	<i>Kommunal försäljning av fast egendom</i>	14
3.3.2	<i>Gynnande av enskild</i>	15
3.3.3	<i>Avtalsformer</i>	15
3.3.4	<i>Besittningsskydd</i>	17
3.4	INVENTERING AV FASTIGHETER FÖR EVENTUELL FÖRSÄLJNING	17
3.4.1	<i>Lokaler och bostäder utan hyresgäster</i>	18
3.4.2	<i>Bostäder som uthyres till privatpersoner</i>	22
3.4.3	<i>Lokaler som uthyres till föreningar och organisationer</i>	24
3.4.4	<i>Lokaler som uthyres till företag</i>	27
3.4.5	<i>Lokaler som uthyres till privatpersoner</i>	30
3.4.6	<i>Lokaler som hyrs ut till andra myndigheter och trossamfund</i>	30
3.4.7	<i>Lokaler med okänd användning</i>	30

1 Uppdrag

1.1 Uppdragsbeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-27 § 174 att uppdra till Samhällsbyggnadsnämnden att genomföra en inventering med konsekvensanalyser enligt motionärernas intentioner. Samhällsbyggnadsnämnden har därefter att återkomma till kommunstyrelsen med förslag om vilka fastigheter eller andra tillgångar som kan avyttras. Motionen som åsyftas handlar om hållbar ekonomi och föreslår att de tillgångar som idag inte nyttjas fullt ut eller passar bättre in i annan aktörs verksamhet, då främst fastigheter, inventeras. Syftet med avyttringarna är att stärka kommunens ekonomi genom att minska framtida räntekostnader och ränterisker.

Uppdraget har på grund av de omständigheter som redovisas under avsnittet 1.4 Avgränsning inte kunnat genomföras fullt ut.

1.2 Mål och syfte

Syftet med utredningen är att ge förutsättningar för att kunna fatta välgrundade beslut om kommunens framtida fastighetsinnehav. Målet för utredningen är att redovisa vilka lokaler som inte nyttjas fullt ut och/eller nyttjas av andra än kommunens egna verksamheter. Målet för utredningen är också att belysa relevanta aspekter av kommunens fastighetsinnehav och eventuella försäljningar samt att redovisa vilket ytterligare underlag som behövs för att kunna genomföra uppdraget enligt motionärernas intentioner.

1.3 Berörda parter/aktörer

Utredningen har genomförts av Kommunstyrelseförvaltningen och Samhällsbyggnadsförvaltningen. Övriga berörda parter är AB Vänersborgsbostäder, Fastighets AB och samtliga hyresgäster i de berörda fastigheterna.

1.4 Avgränsning

Författarna till rapporten har valt att avgränsa inventeringen till de lokaler, bostäder och anläggningar som inte nyttjas fullt ut eller passar bättre in i en annan aktörs verksamhet. En inventering av fastigheter skulle även kunna omfatta marktillgångar men då syftet är att minska framtida räntekostnader och ränterisker är en inventering av detta innehav inte aktuellt. Författarna till rapporten har även tolkat uppdraget som att det berör de fastigheter kommunen äger direkt och inte via de kommunala fastighetsbolagen.

För att kunna fatta välgrundade beslut om kommunens framtida fastighetsinnehav behöver syftet med kommunens fastighetsbestånd vara tydligt. Då det fattas beslut om syftet med kommunens fastighetsinnehav kan inte utredningen lämna förslag på vilka fastigheter som bör avyttras. För att kunna fatta ett välgrundat beslut om en försäljning behöver beslutsfattaren även en mängd sakuppgifter och uppgifter om ekonomiska omständigheter. Att fullgöra den uppgiften inom utredningen har författarna bedömt vara mycket svårt inom en rimlig tidsram och utan avsatt budget för uppdraget.

1.5 Underlag

Motion om hållbar ekonomi, inkomsten 2019-03-01, Dnr: KS 2019/129.

Lokalförsörjningspolicy, KF 2020-04-15 § 52

Ägardirektiv för AB Vänersborgsbostäder, KF 2013-12-11, § 165

Bolagsordning Fastighets AB, KF 2019-06-19, § 88

Riktlinjer för internt hyressystem, KS 2006-09-20, § 204

1.6 Metod

För att identifiera vilka fastigheter som passar bättre in i annan aktörs verksamhet har kommunens beslut om fastighetsinnehav inventerats. Inga relevanta beslut har funnits förutom kommunens lokalförsörjningspolicy samt ägardirektiv och bolagsordningar för de kommunala fastighetsbolagen. Lokalförsörjningspolicyn anger att ”All kommunal verksamhet ska i första hand nyttja kommunens eller de kommunala fastighetsbolagens idag befintliga egna lokaler.” samt ”Kommunen ska i första hand äga lokaler där det bedrivs kommunal verksamhet. Avyttring av kommunens lokaler bör efter en konsekvensbedömning ske om det inte finns ett långsiktigt behov av lokalerna för kommunens verksamheter.” Detta innebär att lokaler som idag nyttjas eller kan komma att behövas för de kommunala verksamheterna inte är aktuellt att försälja. Alla övriga lokaler presenteras och redovisas i utredningen.

I enlighet med motionens intentioner redovisas dock de lokaler som nyttjas av de kommunala verksamheterna om de inte nyttjas fullt ut eller beräknas bli tomställda inom en snar framtid. Vänersborgs kommun saknar en fullständig förteckning över tomställda lokaler. De som redovisas i denna utredning är de som är inlagda i kommunens ”lokalbank” samt de tomställda lokaler som utredarna har kännedom om.

För alla inventerade fastigheter presenteras information om byggår, yta, fastighetsbeteckning, nuvarande hyresgäster, underhållsplan, övrig information som är relevant samt objektets resultat under 2018 och 2019.

Underhållsplanen som refereras till i texten grundar sig på en utredning som Cowi gjort, denna sträcker sig enbart över 5 år vilket är viktigt att tänka på i bedömningen av kostnaderna¹. Detta innebär alltså att efter 2023 som underhållsplanen sträcker sig till så kommer det att tillkomma kostnader. Underhållsplan saknas dock fortfarande för de flesta av de fastigheter som rapporten omfattar.

En frågeställning om syftet med kommunens fastighetsinnehav och eventuella försäljningar väcker en rad andra frågor. Rapporten strävar efter att belysa de aspekter som är mest relevanta att ta hänsyn till då beslut om framtida fastighetsinnehav ska tas.

2 Resultat och slutsatser

Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-27 § 174 att uppdra till samhällsbyggnadsnämnden att genomföra en inventering med konsekvensanalyser enligt motionärernas intentioner. Samhällsbyggnadsnämnden har därefter återkommit till kommunstyrelsen med förslag om vilka fastigheter eller andra tillgångar som kan avyttras. Den motion som avses handlar om hållbar ekonomi och föreslår att de tillgångar som inte nyttjas fullt ut eller passar bättre in i annan aktörs verksamhet, då främst fastigheter, inventeras. Syftet med avyttringarna är att stärka kommunens ekonomi genom att minska framtida räntekostnader och ränterisker.

¹ dnr: SBN 2019/231

Om försäljning av ett specifikt objekt stärker kommunens ekonomi eller inte är beroende av avkastningen på objektet samt vad det är värderat till. Några oberoende värderingar av fastigheterna har inte utredningen haft tillgång till då uppdraget saknar budget. Ett fastighetsinnehav skulle dock trots förluster kunna vara motiverat beroende av vad syftet med kommunens fastighetsinnehav är. Exempelvis skulle ett fastighetsinnehav kunna vara motiverat av att ägande är strategiskt då fastigheten är viktig för kultur, föreningsliv, natur eller framtida expansion. Varför Vänersborgs kommun äger fastigheter som används av andra än kommunens verksamheter och vilket syfte kommunens fastighetsinnehav ska fylla är dock oklart idag.

Då utredningen inte kan lämna förslag på vilka fastigheter som ska avyttrats har istället målet för utredningen varit att redovisa vilka lokaler som inte nyttjas fullt ut och/eller nyttjas av andra än kommunens egna verksamheter samt att belysa relevanta aspekter av kommunens fastighetsinnehav och eventuella försäljningar samt att redovisa vilket ytterligare underlag som behövs för att kunna genomföra uppdraget enligt motionärernas intentioner.

Inventeringen har omfattat ca. 30 000 kvm lokaler och bostäder. Både 2018 och 2019 förlorade kommunen pengar på denna del av fastighetsbeståndet. 2018 uppgick den totala förlusten till -7 058 262 kr, 2019 uppgick förlusten till -3 566 493 kr. 2018 var det 27 och 2019 29 av de 36 objekten som gick med förlust². Förenklat kan man uttrycka det som att kommunen årligen förlorar pengar på det fastighetsbestånd som inte används av dem själva. Detta kan vara problematiskt ur flertalet aspekter.

Det finns en budget för en del av fastigheterna i inventeringen som kommer från den ram som tilldelas av kommunfullmäktige. Denna räcker dock inte för att täcka upp för de förluster som görs på fastigheterna. Förlusten som inte kan täckas av ramen behöver täckas av intäkter från andra objekt och eventuellt överskott av kapital vid försäljning av mark. Intäkterna från andra objekt kommer från interna uthyrningar.

Internhyressystemet ska följa de faktiska kostnaderna för objekten. De faktiska kostnaderna består av kostnader för kapital, drift och underhåll. I och med att kostnaden för underhåll är lättast att påverka är det i många fall det som blir lidande. Resultatet blir således att de medel som är tänkta till underhåll på de fastigheter som nyttjas av kommunen själv till viss del används för att täcka upp för förlusterna på de objekt som hyrs ut externt där intäkterna inte täcker utgifterna. Resultatet för förhyrande nämnd blir att de har högre lokalkostnader än vad de borde ha alternativt att deras förhyrda lokaler inte underhålls i den utsträckning den bör utifrån hyresnivån.

Att kommunen ”omfördelar” hyresintäkter på detta sätt väcker också frågor om gynnande av enskilda, dolda föreningsbidrag och näringslivsstöd. Utredningen kan inte uttala sig om huruvida det är aktuellt i något av fallen men kan konstatera att ett hyressystem där hyresintäkterna hade motsvarat utgifterna för objekten samt ett transparent urvalssystem för val av hyresgäst hade varit gynnsamt ur dessa aspekter.

² Uppgifterna är exklusive Norra skolan och de objekt där resultatet är okänt.

Ett hyressystem där intäkterna motsvarar utgifterna innebär hyreshöjningar för en del objekt. Att se över hyrorna är inte bara relevant för de objekt som kan vara aktuella för kommunen att behålla utan även för de som eventuellt ska försäljas då ett negativt resultat för objekten även påverkar marknadsvärdet negativt.

För bostäder ska hyran bestämmas utifrån bruksvärdessystemet om hyresgäst och hyresvärd inte är överens. För lokaler gäller fri hyressättning men om hyresgäst och hyresvärd inte är överens jämför hyresnämnden hyran med likvärdiga lokaler.

Oavsett de juridiska möjligheterna att höja hyrorna är det viktigt att beakta konsekvenser för hyresgästerna. Risker finns att en hyreshöjning för bostäderna blir större än vad enskilda hyresgäster klarar av och därmed inte har möjlighet att bo kvar. En hyreshöjning för föreningar och organisationer som är starkt knutna till hyresobjekten riskerar även att leda till att verksamheten måste läggas ner. Som nämnts innan kan dock även konsekvenserna av att inte höja hyrorna vara stora. Förutom att de låga hyrorna väcker frågor om gynnande av enskilda, dolda föreningsbidrag och näringslivsstöd riskerar kommunen att konkurrera med privata fastighetsbolag.

Även försäljningar av fastigheter riskerar att få konsekvenser för hyresgästerna i form av ändrade hyresvillkor och i vissa fall även uppsägningar. En hyresvärd har alltid rätt att överlåta fastigheten utan något samtycke från hyresgästerna men finns det ett skriftligt hyresavtal och tillträde har skett innan överlåtelsen gäller hyresavtalet eller arrendeavtalet fortsatt men då mot den som fastigheten har överlåtits till.

Vid bostadshyra, jordbruksarrende och bostadsarrende har hyresgästen eller arrendatorn som huvudregel ett direkt besittningsskydd. Detta innebär att hyresgästen eller arrendatorn har rätt till förlängning av hyresavtalet även om fastighetsägaren säger upp avtalet. En lokalhyresgäst eller anläggningsarrendator har däremot inget direkt besittningsskydd och därför ingen rätt till förlängning av hyresavtalet. De har istället ett indirekt besittningsskydd, vilket innebär rätt till ersättning för den förlust denne lider genom att bli tvungen att flytta. Undantag från bestämmelserna finns dock, exempelvis är det inte tillämpligt om hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller om hyresförhållandet varat mindre än nio månader. Oavsett finns inget som hindrar att en ny hyresvärd ändrar eller prövar hyresvillkoren enligt hyresförhandlingsreglerna. Detta kan exempelvis innebära en höjd hyra.

Vid en eventuell försäljning kan det finnas möjlighet att försälja till hyresgästen om de har den ekonomiska möjligheten att köpa. När kommuner säljer fast egendom måste det ske genom ett villkorslöst anbudsförfarande eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering. I vissa fall kan dock kommunen ha intresse av att köparen ska underhålla byggnaden eller fortsätta att driva verksamheten varvid försäljning sker till ett lågt pris på grund av de åtagande som köparen åtar sig. Trots det är det ändå mycket viktigt att försäljningen sker öppet och transparent. I dessa fall skall det regelmässigt tillämpas ett villkorslöst anbudsförfarande, där kommunens samtliga villkor för försäljningen klart framgår för samtliga intressenter. Är de villkor kommunen ställer för en försäljning mycket långtgående så kan det bli fråga om en upphandlingssituation.

Sammanfattningsvis kan konstateras att en mängd frågor kopplade till kommunens fastighetsinnehav behöver ses över. Främst behöver fastighetsinnehavets syfte förtydligas tillsammans med att principer sätts för den ekonomiska förvaltningen och

hyressättning gentemot externa hyresgäster. Vilka typer av fastigheter ska kommunen äga och varför? Ska marknadsmässiga hyror tillämpas? Ska utgifterna för objekten täckas av inkomsterna? Finns det typer av fastigheter där avsteg från principerna kan eller ska göras? Nära kopplat till hyressättningen är även föreningsbidrag för lokaler. Kommunen behöver ta ställning till om den ska ge bidrag för föreningslokaler och hur systemet i sådana fall ska utformas för att det ska bli likvärdigt oavsett vilken hyresvärd föreningen har.

Det finns dock inget som hindrar att fastigheter försäljs under den tid som styrdokument upprättas men en noggrann konsekvensanalys måste göras i varje enskilt fall. I kommunens lokalförsörjningspolicy framgår att ”Avyttring av kommunens lokaler bör efter en konsekvensbedömning ske om det inte finns ett långsiktigt behov av lokalerna för kommunens verksamhet.” I konsekvensutredningen bör hänsyn tas till fastighetens eventuella strategiska värden, ekonomiska konsekvenser för kommunen samt konsekvenser vid försäljning för eventuella hyresgäster.

3 Utredning

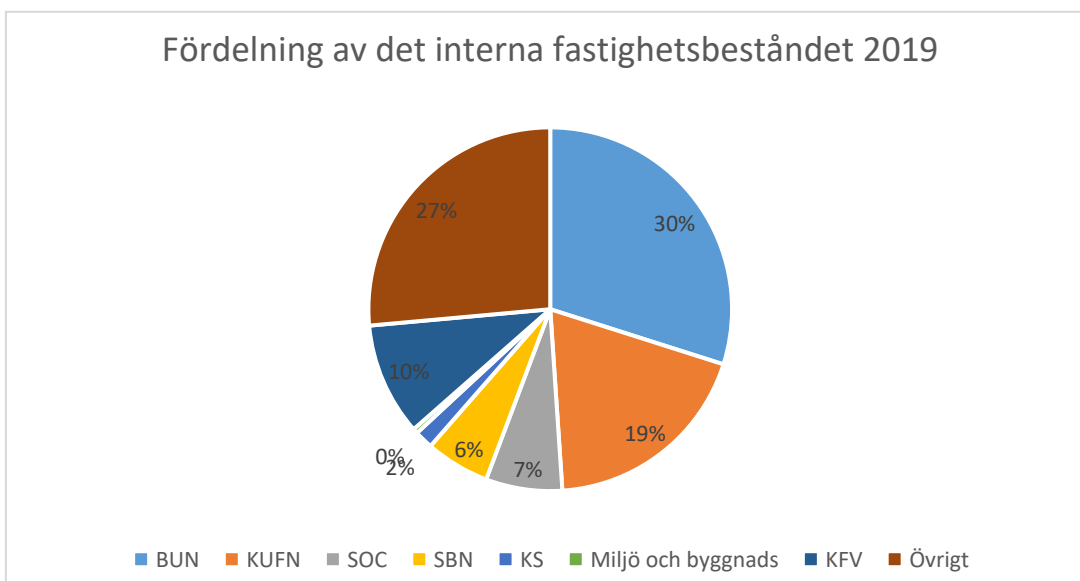
Utredningen är indelad i fyra huvuddelar; Bakgrund, Ekonomiska konsekvenser av att behålla och sälja fastigheter, Relevant lagstiftning samt Inventering av fastigheter för eventuell försäljning.

3.1 Bakgrund

Bakgrunden består av två avsnitt; Kommunens fastighetsbestånd samt Vilka fastigheter bör kommunen äga? Syftet med bakgrunden är att sätta frågeställningarna kring kommunens fastighetsinnehav i ett större sammanhang.

3.1.1 Kommunens fastighetsbestånd

Vänersborgs kommuns interna fastighetsbestånd uppgår till totalt ca.230 000 kvm (BTA). Merparten av lokalerna hyrs av nämnderna för de kommunala verksamheterna men det är även en stor andel som hyrs ut för andra ändamål. I diagrammet nedan illustreras ytfördelningen mellan nämnderna och övriga verksamheter. Diagrammet är hämtat från det senaste lokalförsörjningsunderlaget.



Barn- och utbildningsnämnden är de som nyttjar störst andel av den kommunalt ägda lokalytan. Andelen som nyttjas till ”övrigt” är dock nästan lika stor. I denna kategori ingår allt som inte hyrs ut till den kommunala verksamheten, exempelvis bostäder som hyrs ut till privatpersoner, bygdegårdar, lokaler som hyrs ut till företag och tomställda lokaler³. Det är främst denna del av fastighetsbeståndet som inventerats i kapitlet ”Inventering av fastigheter för eventuell försäljning”.

3.1.2 Vilka fastigheter bör kommunen äga?

Vilka fastigheter som passar bättre in i annan aktörs verksamhet är avhängigt vilket syfte kommunens fastighetsbestånd ska fylla. En del kommuner har sålt av stora delar av sitt fastighetsbestånd för att sedan hyra tillbaka lokalerna medan andra kommuner har ett stort och diversifierat fastighetsbestånd. Det finns inga styrande dokument som anger inriktning på kommunens fastighetsbestånd utöver de som reglerar verksamhetslokaler. Relevanta dokument är dock lokalförsörjningspolicyn, ägardirektivet för AB Vänersborgsbostäder samt bolagsordningen för Fastighets AB. Idag äger kommunen lokaler och bostäder för både de egna verksamheterna, privatpersoner, organisationer och företag.

3.1.2.1 Lokaler för kommunala verksamheter

Det enda beslut som finns om vilka fastigheter kommunen ska äga är lokalförsörjningspolicyn. Där anges att ”All kommunal verksamhet ska i första hand nyttja kommunens eller de kommunala fastighetsbolagens idag befintliga egna lokaler.” Detta förutsätter givetvis att kommunen då har fastigheter som kan nyttjas för kommunens verksamheter. Vidare anges att ”Kommunen ska i första hand äga lokaler där det bedrivs kommunal verksamhet. Avyttring av kommunens lokaler bör efter en konsekvensbedömning ske om det inte finns ett långsiktigt behov av lokalerna för kommunens verksamheter.” De lokaler där det inte bedrivs någon kommunal verksamhet ska alltså utredas för en eventuell försäljning.

3.1.2.2 Direktägda bostäder

Att kommuner direktäger⁴ bostäder är relativt vanligt. 2017 ägde 120 av Sveriges 290 kommuner bostäder och i flertalet av dem finns även ett allmännyttigt bostadsbolag, allmännyttig stiftelse eller både och. Genom att de ägs direkt av kommunerna omfattas de inte av lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (AKBL). Boverket tror att merparten av de direktägda bostäderna är en del av den sekundära bostadsmarknaden men säkra uppgifter om detta saknas.

Med den sekundära bostadsmarknaden åsyftas att kommunerna hyr ut bostäderna till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden⁵. Så är inte fallet i Vänersborgs kommun. Vänersborgs kommuns lediga lägenheter utannonseras, sedan görs en kreditupplysning på de intresserade där de måste uppfylla en bestämd scoring poäng. När kreditupplysningen visar att scoringen är godkänd så går man vidare med avtalsskrivning.

³ Lokalförsörjningsunderlag 2021-2030 (KS 2020-03-25 § 55)

⁴ Direktägda bostäder avser bostäder som kommunen inte äger via ett bostadsbolag eller stiftelse.

⁵ Allmännyttan 2017-2018 – årlig uppföljning. Rapport 2019:17. Boverket. www.boverket.se

Bostäder som uthyrs till personer som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden finns också men de hyrs då ut internt till socialnämnden som sedan hyr ut i andra hand. Varför Vänersborgs kommun direktäger bostäder som hyrs ut på den ordinarie bostadsmarknaden är oklart. Det finns dock möjlighet att använda de lägenheter som blir lediga till att tillgodose bostadsbehovet hos de som står långt ifrån bostadsmarknaden. Samtidigt finns också möjlighet att använda det kommunala bostadsbolaget för att tillgodose behovet. I ägardirektivet för AB Vänersborgsbostäder framgår att de har ett särskilt ansvar för att tillhandahålla bostäder för flyktingar och hemlösa.

”Bolaget skall samverka med kommunen för att erbjuda boende för personer med särskilda behov. Detta kan ske genom kategoriboenden för äldre, funktionshindrade m.fl. grupper och genom s.k. social kontrakt eller liknande. Bolaget har ett särskilt ansvar att medverka vid uppfyllande av kommunens skyldigheter att tillhandahålla bostäder för flyktingar och hemlösa.”

3.1.2.3 Lokaler för näringslivet

Enligt ägardirektivet för Fastighets AB har bolaget till föremål för sin verksamhet att med beaktande av lokaliseringsprincipen och andra gällande kommunalrättsliga principer köpa och sälja fastigheter, att uppföra byggnader samt att förvalta och hyra ut fast och lös egendom. Bolaget ska driva sin verksamhet i avsikt att stödja utvecklingen av ett starkt affärs- och näringsliv i Vänersborgs kommun som grund för sysselsättning och goda levnadsbetingelser.

3.1.2.4 Samlingslokaler och föreningslokaler

Vänersborgs kommun äger ett antal fastigheter som hyrs ut till föreningar. En del av dem kan betraktas som samlingslokaler. Samlingslokaler ska kunna nyttjas av alla invånare i kommunen som föreningslokal, för möten, födelsedagar högtider m.m. De flesta är dock föreningslokaler. En föreningslokal är för det mesta endast öppen för medlemmarna.

Hur föreningarna som får hyra lokaler, ofta med fördelaktiga hyresavtal, väljs ut är oklart då det inte finns några riktlinjer för föreningslokaler eller samlingslokaler.

3.2 Ekonomiska konsekvenser av att behålla och sälja fastigheter

Bakgrunden till motionen är att förbättra kommunens ekonomi på lång sikt. Relevant i sammanhanget är således ekonomiska konsekvenser av fastighetsägande och eventuella försäljningar. Detta kapitel inleds med ett avsnitt som beskriver vanliga argument för och emot att kommunen ska sälja av fastigheter. Därefter följer avsnitt som översiktligt beskriver hyressättning, kostnadsutveckling samt inhyrning av verksamhetslokaler. Anledningen till att verksamhetslokaler berörs i detta kapitel trots att inventeringen inte berör dem är att det idag inte är ovanligt att kommuner även försäljer dessa för att sedan hyra tillbaka dem. Ämnet är därmed relevant vid ett ställningstagande om vilka fastigheter kommunen ska äga.

3.2.1 Argument för att sälja och behålla

De argument som lyfts i detta avsnitt är hämtade från skriften ”Försäljningar av kommunala anläggningstillgångar 2013-2016”. Vi har här valt att enbart lyfta de

argument som är relevanta vid försäljning av den typ av fastigheter som lyfts i denna rapport och texterna är anpassade av samma skäl.⁶

Argument för försäljning:

- *Försäljningar av bostäder frigör ekonomiska medel för nyproduktion*

Nyproduktion ökar skuldsättning och räntekänsligheten samtidigt som soliditeten minskar. Att sälja för att på så sätt finansiera produktion är ett alternativ och/eller komplement till lånefinansierad nybyggnation. Vid en försäljning kan nödvändiga renoveringar och eventuellt eftersatt underhåll också skjutas över till de nya ägarna.

- *Att hyra verksamhetslokaler har flera fördelar*

Det är svårt att förutse behovet av verksamhetsfastigheter om tre år, än mindre om 20 eller 30 år. Att hyra ger kommunen en flexibilitet att lämna lokaler som inte längre behövs för att bedriva verksamhet. Genom att det finns privata hyresvärdar för verksamhetsfastigheter på orten konkurrensutsätts kommunens egen fastighetsförvaltning. Den kommunala verksamheten pressas därmed till att bli effektivare. Privata fastighetsägare har generellt sett en effektivare fastighetsförvaltning än vad kommunen har. Många kommuner har en historia av eftersatt underhåll på sina fastigheter som kan driva upp kostnaderna när akuta åtgärder måste vidtas. Därför behöver hyresalternativet över tid inte bli så mycket dyrare än att äga.

Argument mot försäljning:

- *Försäljningar minskar kommunens långsiktiga intjäningsförmåga*

Försäljningar av det befintliga beståndet innebär att kommunen går miste om framtida hyresintäkter. Om det diskonterade nuvärdet av det förväntade kassaflödet från de sålda fastigheterna är högre än köpeskillingen för samma fastigheter har säljaren gjort en dålig affär.

- *Lån är ett billigare finansieringsalternativ än försäljning*

Avkastningen på fastigheter är relativt höga i jämförelse med de historiskt låga finansieringskostnaderna som råder i dagsläget. Det innebär att det är mer fördelaktigt att finansiera nya lokaler med nyupplåning än med reavinster från försäljningar av befintliga fastigheter.

- *Att hyra blir dyrare än att äga*

Privata fastighetsägare har både högre finansieringskostnader än vad kommuner har och dessutom avkastningskrav från sina ägare. Det innebär att lokalkostnaderna för hyrda verksamhetslokaler kommer att vara högre än om kommunen själva ägde och förvaltade fastigheterna.

- *Att hyra ger nödvändigtvis inte större flexibilitet än att själv äga fastigheten*

För att hålla nere hyreskostnaden är det inte ovanligt att kommuner går in i långa hyreskontrakt för de verksamhetslokaler som hyrs. Därmed försvinner den flexibilitet

⁶ Rapporten är publicerad av kommuninvests Forsknings- och utbildningsgrupp. Rapporten finns att läsa i sin helhet på <https://kommuninvest.se/om-oss/forskning/rapporter/>, mars 2020.

som ibland lyfts fram som ett argument för att hyra istället för att äga de fastigheter där verksamheten bedrivs.

3.2.2 Hyressättning

Ovan lyfts frågan om fastigheter som långsiktiga inkomstkällor för kommunen. Om det är en ekonomiskt god affär att behålla fastigheten är beroende av hyresintäkterna.

Den svenska hyresmarknaden har olika system för hyressättning av lokaler och bostäder. Hyran för bostäder bestäms utifrån bruksvärdessystemet om hyresgäst och hyresvärd inte är överens om hyresnivån. Inom detta system sätts hyran efter ett antal bruksvärdesfaktorer som exempelvis fastighetens och lägenhetens standard, utrustning i lägenheter och i gemensamma utrymmen. Utöver detta sätts hyran utifrån läge, så som tillgång till kollektivtrafik och avstånd till centrum.

För lokaler gäller fri hyressättning och det är upp till parterna att enas om hyran, villkor och avtalslängd. Om hyresvärden och lokalhyresgästen inte kan enas om hyresnivån kan frågan tas upp i hyresnämnden som då gör en skälighetsbedömning av hyresnivån i jämförelse med hyresnivåerna för likvärdiga lokaler.

I Vänersborgs kommun finns riktlinjer för hur internhyran ska sättas men det saknas riktlinjer för hur hyressättning ska ske gentemot externa hyresgäster. Vad Fastighet och services budgetram ska täcka utöver bostadsanpassningsbidraget är också oklart. Idag används en del av ramen till att täcka upp för en del av de externa objekten där kommunen går back. För internhyran är beslutat att den ska baseras på verkliga kostnader. För dessa objekt ska därmed intäkterna täcka utgifterna. De verkliga kostnaderna består av kostnader för kapital, drift och underhåll. Ett visst påslag ska även göras för att täcka kostnader för administration och tomställda lokaler. Detta påslag används inte idag. I och med att komponentavskrivning nu tillämpas, vilket innebär att en del av underhållet blir hyreshöjande, och då internhyressystemet inte följs följer ut behöver det ses över.

3.2.3 Kostnadsutveckling fastigheter

Kommunen har stora investeringsbehov både i befintligt fastighetsbestånd och i nya verksamhetslokaler. Det beror dels på eftersatt underhåll av befintliga lokaler och dels på nya verksamhetskrav. Antalet invånare i kommunen har ökat och fortsätter öka vilket också innebär ökade behov av nya lokaler. Investeringsplanen innehåller nya skolor, nya förskolor men också budget för investeringar i nya och gamla fritidsanläggningar. Inom äldreomsorgen har en hel del investeringar genomförts de senaste åren i Vänersborgsbostädernas regi och behovet av särskilt boende förväntas öka kraftigt inom de närmsta åren till följd av en åldrande befolkning.

Kommunens budgeterade resultat är låga och finansieringen av investeringarna sker till större del av lån vilket medför räntekostnader. Ränteläget är visserligen lågt just nu men det är en osäker faktor framöver. Det kommer att bli en större andel av kommunens budget som går åt till att finansiera de stora fastighetsinvesteringar som kommunen har gjort de senaste åren men framförallt står inför.

Som även lyfts ovan under ”argument för att sälja och behålla” är det generellt ingen bra affär att sälja enbart för att hålla nere låneskulden då det befintliga fastighetsbeståndet ofta ger en bra avkastning och genererar ett positivt kassaflöde över lång tid. Om detta är sant i förhållande till de fastigheter som inventerats i denna rapport

är dock oklart. En fastighet värderas genom en analys som styrs av nulägesfaktorer och en prognos för framtida hyresintäkter, fastighetskostnader, vakansgrad och avkastningsgrad. Samtidigt är det viktigt att iakttaga kommunallagens förbud att driva näringsverksamhet i vinstsyfte. Detta förhindrar dock inte ett överskott då kommunen tillhandahåller allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmarna⁷.

3.2.3.1 Inhyrning av verksamhetslokaler

Ett alternativ till att investera i egna lokaler är att hyra hela eller delar av de lokaler som kommunen behöver för sina verksamheter. I dag äger Vänersborgs kommun merparten av verksamhetslokalerna men inhyrda lokaler används också.

I skriften ”Äga eller hyra verksamhetslokaler”⁸ utgiven av SKR analyseras vilken mix av finansieringsalternativ som behövs för att möta ett ökat behov av investeringar. Rapportens slutsats är mycket kortfattat att det på lång sikt är mer ekonomiskt fördelaktigt att äga verksamhetslokalerna själv. De årliga kostnaderna för verksamhetslokalerna blir lägre samt minskar över tid med ett eget ägande. Det som skulle kunna tala för en försäljning av verksamhetslokaler är att vissa risker då kan överföras till en extern part. Risken kommer dock beaktas av köparen och avspeglas i hyresnivån samt i prisnivån vid övertagandet av fastigheten.

För att det ska vara aktuellt med förhyrning av lokalerna behöver det sålunda finnas andra vinster för att kompensera för den skillnad som uppstår till ägaralternativets fördel. Denna slutsats gäller när det handlar om relativt långsiktiga lokalbehov.

3.3 Relevant lagstiftning

I detta kapitel finns en översiktlig beskrivning av en del av den lagstiftning som kan vara relevant vid försäljningar av kommunalt ägda fastigheter. De rättsregler och principer som översiktligt beskrivs nedan ska inte ses som en uttömmande beskrivning av relevant lagstiftning. Det är viktigt att följa rättsutvecklingen och att inför varje eventuell försäljning noggrant analysera vilka specifika sakomständigheter som råder och vilken lagstiftning som kan vara aktuell.

3.3.1 Kommunal försäljning av fast egendom

Kommuner och regioner har i fråga om försäljningar och köp av fast egendom att beakta kommunallagens regler om bl.a kompetens, vari ingår ett förbud att ge understöd åt enskild utan stöd av lag, (2 kap 1 §, KL), likställighetsprincipen (2 kap 3 §, KL) samt förbudet att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det (2 kap 8 §, KL)⁹. Därtill måste kommunen iaktta EU:s statsstödsregler (artikel 107.1 EUF)¹⁰ och reglerna i brottsbalken, BrB, om givande och tagande av muta (5 a, b, c §§ BrB)¹¹.

Vid försäljning av mark och byggnader räknas som statsstöd alla former av försäljning till ett underpris i förhållande till marknadspris. Försäljning av fast egendom måste

⁷ SFS 2019:835. Kommunallagen 2 kap § 7

⁸ *Äga eller hyra verksamhetslokaler*. Sveriges kommuner och regioner, 2019. www.webbutik.skr.se

⁹ SFS 2019:835. Kommunallagen.

¹⁰ Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt

¹¹ SFS 1962:700. Brottsbalken

därför ske genom ett villkorslöst anbudsförfarande eller genom att försäljningen föregås av en oberoende expertvärdering.

Emellanåt sker kommunala försäljningar av fastigheter som av olika skäl kan ha ett fortsatt intresse från kommunal synvinkel, till exempel en kulturhistoriskt intressant byggnad, där kommunen vill att förvärvaren på visst sätt skall underhålla byggnaden eller fortsätta att driva verksamheten. Vid denna typ av försäljningar, som ofta sker till ett lågt pris på grund av de åtagande som förvärvaren åtar sig i köpekontraktet, är det viktigt att försäljningen sker öppet och transparent.

I dessa fall skall det regelmässigt tillämpas ett villkorslöst anbudsförfarande, där kommunens samtliga villkor för försäljningen klart framgår för samtliga intressenter. Är de villkor kommunen ställer för en försäljning mycket långtgående så kan det dock inte uteslutas att det kan bli fråga om en upphandlingssituation, där lagen om offentlig upphandling, LOU, eventuellt blir tillämplig¹².

3.3.2 Gynnande av enskild

Förbudet mot gynnande av enskild är en hörnsten i den kommunala verksamheten och bottnar i den hänsyn till allmänintresset som kommunerna ska visa, liksom grundläggande demokratiska värden om likabehandling och objektivitet. Ett närstående syfte är att skydda kommunen mot korrruption och icke-ändamålsenlig användning av kommunala medel och tillgångar. Förbudet är en följd av kravet på att kommunala verksamheter ska motiveras utifrån ett allmänt kommunalt intresse och komma alla till del. Undantag från förbudet kan därför bara göras om ett sådant enskilt stöd skulle få positiva effekter för kommunen som helhet, som väger tyngre än det principiella förbudet.

Kommunerna kan dock i lag ha rätt att särbehandla kommunmedlemmar. Exempelvis hindrar inte förbudet om gynnande av enskild från att betala ut försörjningsstöd till behövande hushåll, eftersom det är en skyldighet enligt lag. Om lagar som tillåter särbehandling saknas gäller istället förbudet mot att gynna enskilda rent allmänt i kommunens verksamhet.

Förbudet kan aktualiseras vid såväl tecknande av nyttjanderättsavtal som vid försäljning av fastigheter. Det avgörande är vilken effekt beslutet har för enskilda som berörs. Exempelvis skulle ett pris som understiger marknadsvärdet vid t.ex. försäljning av kommunal egendom kunna bryta mot förbudet då det innebär att köparen gynnas ekonomiskt framför andra och att kommunens gemensamma tillgångar överförs till enskilda.

3.3.3 Avtalsformer

I beskrivningen av byggnaderna i nästa kapitel framgår om det finns hyresgäster och vilken form av nyttjanderätt hyresgästen har. En nyttjanderätt är en rätt för en person (eller juridisk person) att på visst sätt använda någon annans fastighet. Rätten kan gälla en hel fastighet eller en del av en fastighet och är begränsad i tiden. En nyttjanderätt skapas genom avtal med fastighetens ägare. Hur avtal ingås och vilka särskilda villkor

¹² SFS 2016:1145. Lagen om offentlig upphandling.

som gäller för avtalet är inskrivet i lagen. Nedan följer en översiktlig beskrivning av de olika avtalsformer som regleras i jordabalken¹³.

Begreppet hyra omfattar såväl bostadshyra som lokalhyra. Reglerna för hyra finns i 12 kap. där även definitionen av hyra framgår. Där sägs att ett avtal, genom vilket hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning utgör ett hyresavtal. Det första kravet som ställs för att det ska betraktas som ett hyresavtal är att ett avtal ska ha uppkommit mellan parterna. Avtalet behöver inte vara skriftligt utan kan uppkomma genom parternas agerande. Vidare krävs att hyresvärden genom avtalet upplåter hus eller del av hus till hyresgästen. Lagstiftningen innehåller ingen definition av begreppet "hus", men den allmänna uppfattningen är att man med "hus" menar en byggnad som erbjuder skydd mot väder och vind som kan inhysa människor och dess egendom.

Hyresgästen ska också ha s.k. exklusiv dispositionsrätt till utrymmet, vilket innebär att hyresgästen ensamt ska ha rätt att nyttja utrymmet. Frågan om en hyresgästs exklusivitet kan till exempel aktualiseras vid upplåtelse av rum inom äldreomsorgen. I detta fall har domstolen bland annat sagt att om den boende kan låsa rummet så talar mycket för att nyttjandet av rummet utgör hyra. Om rummet däremot inte kan låsas av den enskilde så tyder det istället på att det inte rör sig om ett självständigt boende, utan ett boende inom ramen för omsorgsverksamhet.

Det sista kravet som ställs är att nyttjanderättshavaren ska erlagga ersättning för sitt nyttjande av huset eller del av huset. Hyreslagen uppställer inget krav på att ersättningen ska utgå i pengar, ersättningen kan t.ex. utgå i form av arbetsprestation. Det finns dock undantag till huvudregeln om att alla ovan nämnda krav måste vara uppfyllda för att ett nyttjanderättsavtal ska anses utgöra hyra.

Med arrende menas att en nyttjanderättshavare betalar en fastighetsägare för att få nyttja hela eller delar av dennes mark. Det finns flera olika typer av arrende som man måste hålla isär, dessa är anläggningsarrende, jordbruksarrende, bostadsarrende och lägenhetsarrende. Reglerna för arrende hittar man i 8-11 kap. jordabalken (JB).

Med anläggningsarrende menas att arrendatorn har rätt att för förvärsändamål uppföra eller bibehålla en eller flera byggnader som ägs av arrendatorn på arrendestället. Byggnaderna får inte endast vara av ringa betydelse för verksamheten. Exempel på när anläggningsarrende används är vid upplåtelse av vindkraftparker, bensinstationer och skidanläggningar.

Med jordbruksarrende menas upplåtelse av mark som ska nyttjas för jordbruksändamål. Ett jordbruksarrende kan även omfatta bostadshus och andra typiska jordbruksbyggnader. Av hyreslagen följer att en upplåtelse som omfattar både hus och mark utgör hyra under förutsättning att jorden inte används för jordbruk eller trädgårdsodling i större omfattning. Vid ett mer omfattande brukande av jorden skulle en upplåtelse som både avser hus och mark alltså utgöra ett jordbruksarrende.

Vid bostadsarrende upplåts mark för att arrendatorn ska kunna uppföra eller bibehålla ett bostadshus på arrendestället. Till skillnad från bostadshyra äger arrendatorn, och inte fastighetsägaren, bostadshuset.

¹³ SFS 1970:994. Jordabalken

Lägenhetsarrende utgör en så kallad ”slasktratt” bland de olika arrendeformerna. Med lägenhetsarrende avses nämligen en sådan upplåtelse av mark som inte är att betrakta som anläggnings-, jordbruks- eller bostadsarrende.

3.3.4 Besittningsskydd

En hyresvärd har alltid rätt att överlåta fastigheten utan något samtycke från hyresgästerna. Om hyresgästen eller arrendatorn har ett skriftligt hyresavtal och tillträde har skett innan överlåtelsen gäller hyresavtalet eller arrendeavtalet fortsatt men då mot den som fastigheten har överlåtits till (7 kap 13 §, JB). Vill en ny fastighetsägare säga upp nuvarande hyresgäst är det istället bestämmelserna om besittningsskydd som blir tillämpliga. Besittningsskydd innebär kortfattat att hyresgästen kan ha rätt till förlängning av hyres- eller arrendeavtal trots att hyresvärden eller jordägaren har sagt upp avtalet. Reglerna om besittningsskydd skiljer sig åt mellan nyttjanderättsformerna.

3.3.4.1 Indirekt besittningsskydd

En lokalyresgäst eller anläggningsarrendator har inget direkt besittningsskydd och därför ingen rätt till förlängning av hyresavtalet. De har istället ett indirekt besittningsskydd, vilket innebär rätt till ersättning för den förlust denne lider genom att bli tvungen att flytta. Undantag från bestämmelserna finns dock, exempelvis är det inte tillämpligt om hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller om hyresförhållandet varat mindre än nio månader (12 kap.56-60 §§ och 11 kap 5-6 §§, JB).

3.3.4.2 Direkt besittningsskydd

Vid bostadshyra, jordbruksarrende och bostadsarrende har hyresgästen eller arrendatorn ett direkt besittningsskydd. För dessa avtalstyper är lagbestämmelserna i många fall tvingande, vilket innebär att lagstiftningen gäller oavsett vad parterna har avtalat om. Det direkta besittningsskyddet innebär att hyresgästen eller arrendatorn har rätt till förlängning av hyresavtalet även om fastighetsägaren säger upp avtalet. Det är dock en huvudregel och undantag finns. Exempelvis innehar inte en andrahandshyresgäst besittningsskydd om den har bott kortare tid än två år.

Besittningsskyddet är inget som hindrar ändring eller prövning av hyresvillkoren enligt hyresförhandlingsreglerna. Detta innebär att oavsett om hyresvillkoren förändras har hyresgästen hela tiden besittningsskyddet kvar. (12 kap. 45-52 §§, 9 kap. 8 § och 10 kap. 5 §, JB)

3.4 Inventering av fastigheter för eventuell försäljning

I detta avsnitt beskrivs de fastigheter som skulle kunna vara aktuella för försäljning. De fastigheter som har inventerats är de som finns med i kommunens fastighetslista. De som skulle kunna vara aktuella är de lokaler, bostäder och anläggningar som inte nyttjas fullt ut eller passar bättre in i en annan aktörs verksamhet. De som anses kunna passa bättre in i annan aktörs verksamhet är de där det inte bedrivs någon kommunal verksamhet. Objekten är uppdelade i lokaler och bostäder helt eller delvis utan hyresgäster, bostäder som uthyrs till privatpersoner, lokaler som uthyrs till föreningar och organisationer, lokaler som uthyrs till privatpersoner, lokaler som uthyrs till företag samt lokaler som uthyrs till andra myndigheter.

Under varje objekt beskrivs byggår, yta, fastighetsbeteckning, nuvarande hyresgäster, underhållsplan, övrig information som är relevant samt objektets resultat under 2018 och 2019. För kategorierna lokaler som uthyrs till föreningar och organisationer, lokaler som uthyrs till företag samt lokaler som uthyrs till andra myndigheter beskrivs nyttjanderättsavtalen översiktligt.

Resultatet avser de utgifter och inkomster som är bokförda på objektet. Ytan mäts i bruttoarea (BTA). Bruttoarea är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. I bruttoarean inräknas bland annat mellanvåning men exempelvis inte öppningar i bjälklaget. Om bruttoarean uppdelas på skilda nyttjandeenheter eller efter funktion (exempelvis bostad eller lokal) dras gränsen mitt i den skiljande väggen.

3.4.1 Lokaler och bostäder utan hyresgäster

I detta avsnitt redovisas de lokaler och bostäder som helt eller delvis saknar hyresgäster. Objekt med tillfälliga vakanser redovisas inte här. Total yta i denna kategori är 17 896 kvm. Då är hela ytan i lokaler som enbart delvis är tomställda, uthus och dyl. samt de lokaler som ännu inte är tomställda, men förväntas bli inom en snar framtid, medräknade. Resultatet för dessa lokaler var totalt under 2018 - 6 717 866. Räknas Norra skola med som ännu inte är tomställd förbättras resultatet till - 5 566 096. Motsvarande siffror för 2019 är -2 361 841 kr respektive -1 413 922 kr. Förlusten under 2018 beror till stora delar på höga kostnader för Lindgården under detta år.

3.4.1.1 Länsmansliden 5

68 kvm bostadshus, fastighetsbeteckning: Djupedalen 2:1, byggår okänt.

Huset ligger inom området för Dalbobergens naturreservat på samma fastighet som andra hus vilka hyrs ut till scouterna. Det finns inga bestämmelser som anger att mark inte får avstyckas inom naturreservatet men frågan behöver utredas närmare om det skulle bli aktuellt att avstycka och sälja huset. Socialnämnden har erbjudits att förhyra huset som ett ensamhushåll men de tackade nej på grund av att läget bedömdes som olämpligt.

Bostadshuset bedöms ha ett omfattande underhållsbehov men ingen underhållsplan är upprättad.

Resultatet redovisas under Dalbobergen i kategorin "Lokaler som uthyres till föreningar och organisationer".

3.4.1.2 Residensgatan 2

194 kvm hantverkshus och 38 kvm uthus, fastighetsbeteckning: Huvudnäs 2:14, byggår 1778.

Enligt "*program för bevarande och utveckling*" är det ett av Vänersborgs äldsta hus och ett av de få husen som överlevde branden i början av 1800-talet. Enligt programmet är huset byggt år 1778 och har ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Tidigare huserade "Dockmuseét" i huset, idag är det utan hyresgäst.

Objektet finns inte med i underhållsplanen. Ingen kommunal verksamhet bedrivs där idag och ingen nämnd har anmält intresse av lokalen. Nyttjandet av lokalerna skulle snarare kunna tänkas någon kulturverksamhet än som privatbostad eller näringsverksamhet pga byggnadens skick och höga kulturhistoriska värde.

Resultat 2018: -7 624

Resultat 2019: -9 504

3.4.1.3 Huvudnäsaulan

940 kvm aula, fastighetsbeteckning Läroverket 1, byggår 1961.

Aulan tillhörde tidigare nu rivna Huvudnässkolan. I den kulturhistoriska utredning som genomfördes 2005 av Regionmuseum Västra Götaland beskrivs att "Aulan har mycket höga arkitektoniska och arkitekturhistoriska värden ur nationellt perspektiv och bör, liksom hela skolan, utredas för en byggnadsminnesförklaring". Enligt "program för bevarande och utveckling" har aulan mycket högt kulturhistoriskt värde.

Idag hyrs lokalen ut vid enstaka tillfällen för möten, uppträdanden m.m. Arena Fritid sköter uthyrningen och 85% av intäkterna tillfaller dem medan 15% tillfaller samhällsbyggnadsnämnden. Fram tom. 2023 behöver underhållsåtgärder om ca. 762 000 kr utföras enligt underhållsplanen.

Kultur- och fritidsnämnden beskriver i Lokalförsörjningsunderlag 2021-2030¹⁴ att Vänersborg saknar en ändamålsenlig mötesplats för musik och scenkonst. Aulan saknar tillräckliga faciliteter för publik, tillgänglighet till scen och artistutrymmen, tekniken är undermålig och scenens storlek och utformning motsvarar inte behovet för orkestrar, dansföreställningar och riksteateruppsättningar. Kultur- och fritidsnämnden har dock inte sökt några investeringsmedel för verksamhetsanpassningar av aulan på grund av att de saknar budgetutrymme för den hyreshöjning en investering skulle innebära.

Resultat 2018: - 487 985

Resultat 2019: - 435 225

3.4.1.4 Norra Skolan

Fem byggnader om totalt 4310 kvm. En skolbyggnad uppförd 1900 om 1792 kvm, en skolbyggnad om 2003 kvm uppförd 1916. En gymnastikbyggnad om 440 kvm uppförd 1916, en fd. vaktmästarbostad om 50 kvm uppförd 1991, ett sophus om 25 kvm uppfört 1991. Fastighetsbeteckning: Oxeln 7

Skolan har ett mycket omfattande underhållsbehov och fuktproblematik vilket lett till arbetsmiljöproblem (flertalet rapporter går att finna i SBN 2019/321). För att komma tillrätta med problematiken beslutade samhällsbyggnadsnämnden 2019-03-21, § 39 att föreslå Kommunfullmäktige att tilldela 60 mkr till renovering av skolan under 2019-2020.

Vid kommunstyrelsens ärendeberedning 2019-04-01 konstaterades att frågan skulle hanteras i anslutning till mål- och resursplan 2020-2022. I samhällsbyggnadsnämndens förslag till investeringsbudget äskades därmed totalt 60 mkr för renovering av Norra skolan¹⁵. Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2019-06-19 § 78 beslutades att enbart bevilja 1 mkr för utredning av Norra skolan. 2019-08-28 beslutades att ärendet skulle

¹⁴ Lokalförsörjningsunderlag 2021-2030, KS 2020-03-25 § 55

¹⁵ SBN § 2019/54

skrivs av mot bakgrund av beslutad investeringsplan i Mål- och resursplan 2020-2022.¹⁶

Med anledning av att investeringsmedel för underhåll inte beviljats har den nya skolan som byggs på Holmängen dimensionerats för att även kunna inrymma de elever som idag går på Norra skolan. Då nya skolan på Holmängen är klar år 2023 kommer därmed Norra skolan att sakna hyresgäster. En eventuell försäljning av fastigheten beräknas inte påverka tillgången till verksamhetslokaler då stora delar av byggnaden i sitt nuvarande skick är obrukbar.

Resultat 2018: 1 151 770

Resultat 2019: 947 919

3.4.1.5 Lindgården

8238 kvm fd. ålderdomshem, fastighetsbeteckning: Krassen 8, byggår 1968.

Byggnaden används idag som kontorslokaler för kommunala verksamheter. Stora delar av byggnaden står tomställd och ännu fler lokaler lämnas då multiköket Oden står färdigt 2021. De tomma kontoren skulle eventuellt kunna användas av kommunala verksamheter som i dagsläget hyr lokaler av extern fastighetsägare. Vilka verksamheter som skulle kunna vara lämpliga hyresgäster är dock ännu inte utrett.

Resultat 2018: -5 619 440

Resultat 2019: -1 529 611

3.4.1.6 Villa björkås och vaktmästarbostad

Huvudbyggnad om 400 kvm uppförd 1881 samt en bostad om 80 kvm uppförd 1881. Fastighetsbeteckning: Björkås 1:29.

Byggnaderna är testamenterade till Vänersborgs kommun. I testamentet framgår följande; ”Fast egendom Björkås 1:29 1:36 skall tillfalla Västra Tunhems kommun att för all framtid förvaltas av dess kommunalnämnd såsom ett parkområde, som icke får bebyggas. Manhuset må uthyras och skall i så fall hyran användas till husens underhåll. I kontrakt med eventuell hyresgäst bör angivas att parken får fritt disponeras av allmänheten. Därest uthyrning ej lämpligen kan ske må huset rivas eller – därest så med fördel låter sig göra – omändras till fritidshus för ungdom. Flygeln bör lämpligen uthyras till någon som mot särskild ersättning övar tillsyn över parkområdet.”

Detaljplanen medger fritidsverksamhet med kringverksamhet men ingen affärsverksamhet får bedrivas i lokalerna. Flertalet förtroendevalda, tjänstemän och medborgare har försökt att hitta användningsområden för huset under de senaste åren. Bland annat har en arbetsgrupp funnits bestående av politiker och tjänstemän som tillsammans utredde användningen och höll i en medborgardialog. Arbetsgruppen tog fram ett underlag för ombyggnad som syftade till att huset skulle kunna användas till möten och servering. Den då planerade ombyggnaden innebar att byggnaden skulle renoveras varsamt med stöd av byggnadsantikvarie. Upphandlingen drogs dock tillbaka på grund av att pengarna för investeringen drogs tillbaka.

Det finns även användningsområden inom de interna verksamheterna men ingen har budget för att kunna bedriva verksamhet där. Samhällsbyggnadsnämnden har fått ramökning från och med 2017 om 2 mkr årligen till driften av Villa Björkås. Kända årliga driftskostnader idag för Villa Björkås, är ca 50-60 000 kr. För att kunna bedriva

¹⁶ Dnr: KS 2019/179

verksamhet i lokalerna måste även investeringsmedel för underhåll och eventuella verksamhetsanpassningar beviljas igen. Yttertaget har renoverats och renovering av utsidan pågår med hjälp av Kunskapsförbundet väst och deras byggelever. Även invändig renovering och anpassning måste genomföras.

Resultat 2018: -274 275

Resultat 2019: -57 278

3.4.1.7 "Fattighuset"

79 kvm fd. museum, byggår 1904.

Huset flyttades från Möjered till Lasarettet 2 av Vänersborgs kommun i mitten av 90-talet för att det skulle bevaras för framtiden. När huset flyttades dit var syftet att det skulle tillhöra medicinhistoriska museets utställning. Museet finns idag inte kvar och huset har inte längre något användningsområde.

Huset är placerat på mark som ägs av Vänerparken property. Det finns inget skriftligt arrendeavtal för marken men i Kommunfullmäktiges beslut 1995-03-28 § 35 framgår följande; "Med ändring av ställningstagande den 25 oktober 1994 beslutar kommunfullmäktige att flyttningen av "Möjeredes dårstuga" till Vänerparken sker under förutsättning dels att Fastighets AB Vänerparken för all framtid upplåter kostnadsfri uppställningsplats...". Då Vänerparken property var representerade i "Arbetsgruppen för Möjeredes dårstuga" får ett muntligt avtal anses ha ingåtts i och med att huset nu är placerat där.

Resultat 2018: 0

Resultat 2019: 0

3.4.1.8 Holmens fd huvudkontor

1350 kvm kontorsbyggnad, fastighetsbeteckning: Rånnum 6:38. byggår: 1881/1942.

Kommunfullmäktige beslutade 2019-05-22 § 58 att Holmens Bruk AB's gamla huvudkontor skulle försälas och uppdrog åt Samhällsbyggnadsnämnden att fatta beslut om försäljningen. Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2019-12-12 § 128 att föreslå att kommunstyrelsen istället skulle försälja byggnaden. Kommunstyrelsen ansåg då ärendet vara av en sådan karaktär att det skulle beslutas av fullmäktige. Vid fullmäktiges behandling av ärendet 2020-03-18 § 25 beslutades att ärendet skulle återremitteras.

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar nu för den fortsatta hanteringen av ärendet enligt kommunfullmäktiges ursprungliga uppdrag (2019-05-22 § 58).

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-06-16 § 54 att besluta om att ansöka om fastighetsbildning i syfte att stycka av 20 000 kvm av Rånnum 6:38. Samtidigt fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att starta arbetet med försäljning av styckningslotten. Innan det sista beslutet i samhällsbyggnadsnämnden har byggnaden totalförstörts i en brand.

I resultatet är inte kostnaden för egna driftstekniker med. Driftstekniker har lagt ner mycket tid på objektet då det regelbundet utsatts för vandalisering och skadegörelse.

Resultat 2018: -26 496

Resultat 2019: - 10 874

3.4.1.9 Callan 1

120 kvm förråd med okänt byggår. Fastighetsbeteckning: Callan 1.

Förrådet har tidigare hyrts ut till ett privat företag. Hyresgästen har nu flyttat på grund av att Fastighet och service ska riva byggnaden. Orsaken till rivningen är att byggnaderna är i så dåligt skick att de inte bedöms vara värda att renovera. Fastighet och service har också mottagit en anmälan om ovårdad fastighet från byggnadsnämnden. Rivningslov beviljades 2020-06-16.

I detaljplanen för Källshagen mm (antagen 1991-09-24) framgår att marken är avsedd för en ny huvudgata. Fram tills att ny huvudgata byggs får marken användas för småindustri. Marken har också märkts ut som ett som framtida trafikled i den nyligen framtagna fördjupade översiktsplanen för Vänersborg och Vargön (planen är ännu inte antagen). Då marken är av strategiskt intresse för kommunen bör den inte försäljas.

Resultat 2018: -5 976

Resultat 2019: +15 686

3.4.1.10 Allégatan 22, Brålanda

430 kvm bostad och lokal, fastighetsbeteckning Sörbyn: 8:2, byggår 1920.

I byggnaden finns en lokal om 138 kvm som kommunala dagbarnvårdare nyttjar, en affärslokal på ca.45 kvm som tillfälligt hyrs ut för mindre affärsverksamhet samt en lägenhet på ca.66 kvm som är uthyrd till en privatperson. Resterande yta på plan 2, ca. 96 kvm, samt hela vindsplanet är outhyrt. Objekt finns inte med i underhållsplanen.

Resultat 2018: - 60 403

Resultat 2019: - 122 880

3.4.1.11 "Gamla stenhuset"

437 kvm stenhus uppfört 1788. Fastighetsbeteckning: Onsjö 2:1

Huset ligger vid Onsjö golfklubb och underhållet är mycket eftersatt.

Resultat 2018: -1161

Resultat 2019: 0

3.4.1.12 Kyrkogatan 22

1 192 kvm kontorslokaler, fastighetsbeteckning: del av Näckrosen 18. Byggår 1941.

Idag hyrs en lokal ut till Luft i Väst och en lokal till Rädda Barnen. Stora delar av lokalerna är tomställda.

Resultat 2018: -234 506 kr

Resultat 2019: -212 155 kr

3.4.2 Bostäder som uthyres till privatpersoner

Kategorin omfattar totalt 3468 kvm inklusive lokaler och kontorspaviljonger. Under 2018 innebar fastigheterna en förlust om -339 560. 2019 ökade förlusten till -1 232 719. 2018 var det två objekt som gick med förlust, 2019 ökade det till 4 fastigheter (alla utom en).

3.4.2.1 Vassända prästgård

7 byggnader om totalt 1 993 kvm. Ett bostadshus uppfört 1782 om 289 kvm, en ladugård om 462 kvm uppförd 1956, en maskinhall om 172 kvm uppförd 1956, ett kallager om 71 kvm med okänt uppförandedatum, ett magasin om 764 kvm, en fd. kuskbostad om 98 kvm samt en källarbyggnad om 87 kvm. Fastighetsbeteckning: Onsjö

2:2. Uppgifterna i fastighetlistan stämmer inte med antalet byggnader som anges i arrendeavtalet.

Utarrenderas inom ett jordbruksarrende. Arrendet omfattar totalt ca 121 ha varav ca 104 ha åker och ca 17 ha bete. Arrendestället är beläget på del av Onsjö 2:1, del av Onsjö 2:2 samt del av Brätte 1:8. Arrendatorn har in- och utvändigt underhållsskyldighet av bostadshus, ladugård samt garage (maskinhall) samt utvändigt underhållsskyldighet av drängstuga, källare, magasin, svinhus samt lada på Onsjö.¹⁷

Resultat 2018: + 123 353

Resultat 2019: + 126 153

3.4.2.2 Syrengatan 7

106 kvm bostadshus, fastighetsbeteckning: Sågen 5, byggår 1958.

I bostadshuset bor privata hyresgäster. Under 2019 genomfördes en omfattande ytskiktsrenovering i huset och badrummet renoverades på grund av en vattenläcka i väggen. Kostnaden för dessa underhållsarbeten uppgick till ca.630 000 kr, hyran uppgår till ca.39 000 kr/år. Objektet finns inte med i underhållsplanen.

Resultat 2018: + 29 378

Resultat 2019: - 622 592

3.4.2.3 Nordkroksvägen 309

67 kvm bostadshus med okänt byggår. Fastighetsbeteckning: Björkås 1:176.

Bostadshuset hyrs ut till privatperson. Huset är beläget i närheten av två andra bostadshus som hyrs ut till Socialnämnden.

Resultatet avser både bostad för privatperson och uthyrning till Socialnämnden.

Resultat 2018: -216 629

Resultat 2019: -118 015

3.4.2.4 Edsgatan 3-5

998 kvm lägenheter på Edsgatan 3 samt ca. 400 kvm (uppskattad yta) lokaler och bostäder på Edsgatan 5. Byggår 1906/2008–09. Fastighetsbeteckning: Peénsen 14.

Då kommunen har ärvt fastigheten av Ellen och Knut Petrés stiftelse är en eventuell försäljning belagd med vissa restriktioner. Enligt PM ang. överlåtelse av Penséen 14 får fastigheten dock försäljas till Vänersborgsbostäder om stiftelsen inte vill köpa tillbaka fastigheten.¹⁸

På Edsgatan 5 finns både privatbostad och lokaler som hyrs ut externt till olika konstnärsföreningar. Socialförvaltningen har tidigare hyrt lägenheter i huset till boende för ensamkommande barn. Dessa avtal är dock uppsagda och en eventuell försäljning skulle därmed inte påverka kommunens lokalförsörjning.

Resultat 2018: + 55 195

Resultat 2019: -351 703

3.4.2.5 Östergatan 11

166 kvm bostadshus, byggår 1900. 188 kvm kontorspaviljonger med okänt byggår. Fastighetsbeteckning Fuxian 4

¹⁷ dnr: SBN 2012/200

¹⁸ hid: SBN 2019.887

Bostadshuset uthyrs till en privatperson och kontorspaviljongerna uthyrs till Pensionärernas riksorganisation.

Resultat 2018: - 330 857

Resultat 2019: - 266 562

3.4.3 Lokaler som uthyres till föreningar och organisationer

Den totala ytan som uthyres till föreningar och organisationer uppgår till 2629 kvm. Den totala förlusten för kategorin uppgick under 2018 till -717 926 kr, motsvarande siffra 2019 var -705 582 kr. Uppgifter om area samt resultat saknas för ett av objekten.

3.4.3.1 Åttersrud bygdegård

367 kvm bygdegård med okänt byggår. Fastighetsbeteckning: Åttersrud 1:11

Bygdegården uthyres till Åttersruds Bygdegårdsförening. Nuvarande nyttjanderättsavtal trädde i kraft 2012-07-11 och förlängs med två år i taget om inte uppsägning sker. Kommunen upplåter byggnaden med mark kostnadsfritt till föreningen och ska bekosta material för yttre underhåll, service underhåll och reinvesteringar i tekniska installationer, myndighetsbesiktningar samt försäkring¹⁹.

Resultat 2018: - 109 587

Resultat 2019: - 92 168

3.4.3.2 Fd. Folkets hus Öxnered

103 kvm samlingslokal med okänt byggår. Fastighetsbeteckning: Snälltåget 6.

Byggnaden med mark uthyres till Friluftsförbundet för att användas till klubbverksamhet för klättersektionen. Nuvarande nyttjanderättsavtal trädde i kraft 2010-05-01 och förlängs med 1 år i taget om inte uppsägning sker. Kommunen upplåter byggnaden med mark kostnadsfritt men har inget som helst ekonomiskt ansvar eller annat ansvar för byggnadens och områdets drift, reovering, iordningsställande eller underhåll²⁰. Kostnaderna avser VA.

Resultat 2018: -10 027

Resultat 2019: - 14 907

3.4.3.3 Esslingetorp 1:4

200 kvm bostadshus med okänt byggår. Fastighetsbeteckning: del av Esslingetorp 1:4

Huset uthyres för att rymma Lions verksamhet. Avtalet trädde i kraft 1994-01-01 och förlängs med 2 år i taget. Hyran uppgår till 252 kr/år vilket är avsett att täcka försäkringskostnaden. Kommunen påtager sig inga kostnader utöver skatt och kapitaltjänstkostnader.²¹ Varför resultatet överstiger hyran 2019 är oklart.

Resultat 2018: - 319

Resultat 2019: + 3 502

3.4.3.4 Dalbobergen

Totalt 610 kvm uppdelade på 4 hus, alla med byggår 1951. Fastighetsbeteckning: Djupedalen 2:1

¹⁹ dnr: SBN 2011/208

²⁰ hid: SBN 2010.392

²¹ hid: SBN 2009.592

3 av husen är uthyrda till scouterna. Husen hyrs via tre olika hyresavtal, det äldsta är från 1994 och sträcker sig fram till 2024. Hyresavtalet förlängs därefter med 2 år i taget. Enligt hyresavtalen ska hyresgästen bekosta både drift och underhåll²². 1 av husen har tidigare inhyst motorklubben men är nu tomställt.

Resultatet avser scoutstugan, motorklubben och bostadshuset Länsmansliden 5 som redovisas under bostäder och lokaler utan hyresgäster.

Resultat 2018: -102 027

Resultat 2019: -202 023

3.4.3.5 Residensgatan 4

187 kvm fd bostadshus och 40 kvm förråd, fastighetsbeteckning: Vågskrivaren 1, byggår 1840.

Föreningen ”Några målare” hyr huset genom två hyresavtal, det första tecknat 1996 med obestämd kontraktstid. Det andra avtalet tecknades 1998 och förlängs med 1 år i taget. Hyresavtalen är inte diarieförda.

Resultat 2018: + 26 948

Resultat 2019: + 1 498

3.4.3.6 Kronogatan 22–24

106 kvm kontor fördelade på 3 huskroppar, fastighetsbeteckning: Häggen 15, byggår 1834.

Byggnaderna hyrs av Vänersborgs Söners Gille. Föreningen betalar ingen hyra. Fastighetsägaren har inget ekonomiskt ansvar för byggnadernas renovering, iordningsställande eller underhåll under nyttjanderättstiden. Avtalet upphör 2025-06-30 om ingen framställan angående ny nyttjanderättsperiod gjorts senast 12 månader innan²³.

Resultat 2018: -831

Resultat 2019: -604

3.4.3.7 Bastungen

139 kvm raststuga, fastighetsbeteckning: Djupedalen 2:1, byggår 1951.

Friluftsförbundet har ett nyttjanderättsavtal som innebär att de inte betalar någon hyra för objektet. Däremot ska de bekosta och utföra allt invändigt underhåll samt markskötsel. Vad gäller det yttre underhållet så ska nyttjaren ombesörja och bekosta arbetsinsats medan fastighetsägaren bekostar material²⁴.

Resultat 2019 avser ränta och avskrivning för en toalett som nyligen uppförts.

Resultat 2018: 0

Resultat 2019: - 98 272

²² dnr: SBN 2013/57

²³ dnr: SBN 2011/116

²⁴ dnr: SBN 2013/57

3.4.3.8 Rösebo bygdegård

131 kvm samlingslokal med okänt byggår.

Enligt uppgift bedrivs verksamhet i lokalerna men utredarna har inte funnit några skriftliga hyresavtal.

Resultat 2019: -204 889 kr Resultat 2018: -276 131 kr

3.4.3.9 Brättelund

Fd. bostadshus uppfört 1947 med okänd yta. Fastighetsbeteckning del av Brätte 1:8.

Mark och byggnader hyrs ut till Vänersborgs modellflygklubb. Nuvarande hyresavtal är tecknat från 2010-03-14 och förlängs med 1 år i taget. Framtida underhåll och renovering av byggnaderna sker i samråd mellan fastighetsägaren och hyresgästen. All övrig drift och underhåll på arrendestället svarar nyttjanderättshavaren för.²⁵

Resultat 2018: 0 Resultat 2019: 0

3.4.3.10 Golfklubben

105 kvm ”slakthus” med okänt byggår. Fastighetsbeteckning Onsjö 2:1.

I golfklubbens arrende ingår 2 byggnader som ägs av Vänersborgs kommun, 1 ladugård som används som reception och golfshop, samt 1 mindre stenhus (slakthuset). Då enbart slakthuset återfinns i fastighetslistan är det enbart det objektet som beskrivs ovan. Vänersborgs kommun ska underhålla slakthuset utvändigt²⁶.

Anledningen till att resultatet 2019 uppgår till 0 kr är att arrendeavgiften aldrig fakturerades det året.

Resultat 2018: + 43 760 Resultat 2019: 0

3.4.3.11 Lillåstugan

51 kvm med byggår 1900, fastighetsbeteckning: Önafors 5:3

Nyttjanderättsavtal tecknat med Naturskyddsföreningen 2020. I enlighet med det nya avtalet erläggs nu en hyra om 1000 kr/år. Föreningen ansvarar för husets underhåll och kommunen betalar för materialet²⁷.

Resultat 2018: 0 Resultat 2019: 0

²⁵ hid: 2009.743

²⁶ dnr: SBN 2012/96

²⁷ dnr: SBN 2020/121

3.4.3.12 Storgatan 14, Brålanda

60 kvm klubblokal och toalett med okänt byggår, fastighetsbeteckning: Källeberg 1:103

Lokalen uthyres till Brålanda väntjänst sedan 1 april 2012 för 6000 kr/om året. Hyresavtalet förlängs med 1 månad åt gången och hyran ska enligt avtalet räknas upp med konsumentprisindex. El, VA, uppvärmning samt snöröjning och sandning ingår i hyran²⁸.

Kostnaderna för den offentliga toaletten i huset redovisas på objektet.

Resultat 2018: -37 379 kr Resultat 2019: -17 281 kr

3.4.3.13 Brålanda stationshus

Byggnad om 346 kvm. Enligt fastighetslistan är fastighetsbeteckningen Höga 1:22 samt Sörbyn 1:19. I nyttjanderättsavtalet uppges att fastighetsbeteckningen är Sörbyn 1:79.

Föreningen Brålanda stationshus hyr huset sedan 2006-01-01. Nyttjanderätten kommer att upphöra 2020-12-31 då ingen framställan om ny nyttjanderättsperiod har inkommit²⁹

Resultat 2018: - 3 508 Resultat 2019: - 4 598

3.4.3.14 Skräcklestugan

184 kvm ”kaffestuga”, byggår 1954, fastighetsbeteckning: del av Huvudnäs 2:3, 2:6, och 2:7.

Hys och drivs av Vänersborgs Gymnastikförening sedan 2013. Lokalen hyrs ut med inredning och hyresvärden utför och bekostar underhåll.

Resultat 2019: -320 067 kr Resultat 2018: -250 933 kr.

3.4.4 Lokaler som uthyres till företag

Kategorin omfattar lokaler om totalt 4698 kvm. Två av objekten har gått med förlust under både 2018 och 2019. Trots detta är uthyrningen totalt sett av denna kategori positiv för kommunen ur ekonomisk synvinkel. 2018 inbringade kategorin 500 361 kr till kommunen. 2019 ökade beloppet till 817 839 kr. De positiva resultaten är främst beroende av uthyrningen av Ursands camping.

3.4.4.1 Parallellgatan

Totalt 1349 kvm fördelat på 3 byggnader. 411 kvm kontor/bostad, 582 kvm kontor/lager, 356 kvm garage. Alla byggnader är uppförda 1954. Fastighetsbeteckning: Hantverkaren 25.

På fastigheten finns ett bostadshus med lägenheter som hyrs ut till privatpersoner, lokaler som hyrs ut till företag och en garagelänga där garagen hyrs ut både till privatpersoner, företag och interna verksamheter. Då det finns flertalet nyttjanderättsavtal beskrivs de inte närmare. I fastighetslistan är adressen benämnd Östra vägen 26 och inte Parallellgatan.

Resultat 2018: +13 459 kr Resultat 2019: +205 345 kr

²⁸ dnr: SBN 2012/70

²⁹ dnr: SBN 2012/118

3.4.4.2 Skogshyddan

183 kvm kaffestuga. Byggår 1948. Ligger på den stora fastigheten Blåsut 2:23.

Hys ut till privatperson som Caféverksamhet. Nuvarande hyresavtal trädde i kraft 2019-07-01 och löper fram till 2021-09-01. Driften av caféet tilldelades genom upphandling. Hyresgästen har möjlighet att förlänga avtalet fram till 2023-09-01³⁰

Resultat 2018: -114 303 kr Resultat 2019: -72 254 kr

3.4.4.3 N:a kiosken

132 kvm kiosk med byggår 1965. Fastighetsbeteckning: Huvudnäs 2:14

Enskild firma som hyr kiosken och driver verksamhet. Hyresavtalet trädde i kraft 2016-11-01 och löper fram till 2020-12-31. Hyresavtalet förlängs med 1 år åt gången.

3.4.4.4 S:a kiosken

132 kvm kiosk med byggår 1965. Fastighetsbeteckning: Huvudnäs 2:14

Enskild firma som hyr kiosken och driver verksamhet. Hyresavtalet trädde i kraft 2009-09-01 och löpte fram till 2010-08-31. Hyresavtalet förlängs nu med 1 år åt gången.

Hyresavtalet för kiosken går inte att finna i diariet.

Kioskerna redovisas med totala kostnader som ett objekt. Förmodligen redovisas de offentliga toaletterna på torget i resultatet vilket eventuellt kan förklara förlusten.

Resultat 2018: -107 246 kr Resultat 2019: -47 221 kr

³⁰ Dnr: SBN 2019/171

3.4.4.5 Brättehaga

6 byggnader om totalt 1745 kvm. Ett bostadshus uppfört 1907 om 242 kvm, en ladugård och silo om 843 kvm uppförd 1947, tre maskinhallar om 160 kvm per maskinhall, 1 uppförd 1951 och 2 uppförda 1980 samt ett magasin om 180 kvm uppfört 1947. Fastighetsbeteckning: Brätte 1:8.

Bostadshuset hyrs ut via ett hyreskontrakt vilket omfattar 100 kvm till en hyra om 32 100 kr per år (hyresnivå vid avtalets tecknande 1998). Avtalet är tecknat av en privatperson som är komplementär i det kommanditbolag som arrenderar övriga byggnader. Då bostadshuset har en yta om 242 kvm och det inte finns några andra hyresgäster är det oklart varför avtal har ingåtts om 100 kvm. Avtalet innehar en förhandlingsklausul vilket innebär att hyresvärd och hyresgäst följer de överenskommelser som träffas i kollektiva förhandlingar³¹. År 2020 ligger hyran kvar på 32 100 kr vilket innebär att den inte har förändrats på 22 år.

Övriga byggnader hyrs ut via ett jordbruksarrende till Brättehaga Gård KB. Arrendeavtalet omfattar 87,1 ha varav 76,9 ha åker, 10,2 ha hagmarksbete samt tomt och mark jämte alla arrendeställets byggnader och anläggningar utom bostad. Grundavgiften för arrendet är 90 000 kr vid avtalets tecknande 1995 och har räknats upp i enlighet med konsumentprisindex (KPI)³².

Resultat 2018: + 124 779

Resultat 2019: + 145 561

3.4.4.6 Ursands camping

1157 kvm fördelade enligt följande 189 kvm ”Ursandsstugan”, 49 kvm ”samlingsrum”, 140 kvm servicebyggnad och kök, 65 kvm ”södra toaletten”, 30 kvm ”norra toaletten”, 499 kvm campingstugor (25 stycken), 30 kvm servicebyggnad och dusch, 155 kvm samlingsrum, butik, kiosk, förråd. Alla byggnader har ett okänt uppförandedatum. Fastighetsbeteckning: Kleverud 1:5 samt 1:8.

Ursands camping med tillhörande byggnader utarrenderas via ett anläggningsarrende till Ursand resort och camping AB (i arrendeavtalet benämns företaget Dream World Design AB). Arrendestället består av Kleverud 1:8, Kleverud 1:5 (del av), Djupedalen 2:1 (del av), området är totalt ca 21 ha.

Arrendetiden sträcker sig fram till 2026-12-31 och förlängs tre år i sänder om uppsägning ej sker senast nio månader före arrendetidens slut.

Arrendeavtalet omfattar ytterligare en campingstuga om 60 kvm samt reception om 14 kvm som saknas i kommunens fastighetslista.³³

Resultat 2018: + 583 672

Resultat 2019: + 586 408

³¹ hid: SBN 2009.594

³² dnr: SBN 2012/36

³³ dnr: SBN 2013/267

3.4.5 Lokaler som uthyres till privatpersoner

Kategorin lokaler som uthyres till privatpersoner omfattar endast ett garage beläget i Vargön.

3.4.5.1 Nordkroksvägen 5, Garage

50 kvm garage, fastighetsbeteckning: Tapprännen 2. Byggår: 1988.

Garage som ligger i närheten av Rånnums skola i Vargön. Garaget hyrs ut till privatpersoner.

Resultat 2018: -18 334 kr

Resultat 2019: -11 722 kr

3.4.6 Lokaler som hyrs ut till andra myndigheter och trossamfund

Denna kategori innehåller endast två objekt. Kommunen tillhandahåller även lokaler till kommunalförbundet Norra Älvsborgs räddningsförbund samt kommunalförbundet Kunskapsförbundet Väst. Dessa lokaler omfattas dock inte av inventeringen på grund av att de i inventeringen betraktas som lokaler till egen verksamhet.

3.4.6.1 Kustbevakningen

361 kvm industribyggnad. Fastighetsbeteckning: Fregatten 25. Byggår: 1978.

Lokalen hyrs av Kustbevakningen. Hyresavtalet är tecknat 2001-08-01 och förlängs med 3 år i taget.³⁴ Kustbevakningen arrenderar även mark i anslutning till lokalen.

Resultat 2018: +235 063 kr

Resultat 2019: -72 468 kr

3.4.6.2 Lada vid Katrinedal

Okänt antal kvm lada med okänt byggår. Fastighetsbeteckning: Blåsut 2:2.

Ladan uthyres till Vänersborg och Väne-ryr församling sedan 2010-01-01. Avtalet förlängs med 1 år åt gången. Avtalet omfattar 140 kvm³⁵.

Objektets resultat bokförs med andra objekt och redovisas därmed inte. Då alla kostnader ska belasta hyresgästen och kommunen tar ut en hyra om 1000 kr/år bör resultatet för objektet vara positivt.

3.4.7 Lokaler med okänd användning

Denna kategori omfattar objekt i fastighetslistan vilka inte kunnat identifierats.

3.4.7.1 Viksängen

I fastighetslistan finns fyra objekt på Viksängen som hänförs till fastigheten Fågelgården 1:2. Denna fastighet ägs dock inte av kommunen. Troligt är att husen ligger på den stora fastigheten Björkås 1:176 invid Stålbrovägen då det är enda marken kommunen äger på Viksängen där det finns byggnader. De byggnader som står på denna mark är inte upptagna i fastighetslistan. De byggnader som enligt fastighetslistan

³⁴ hid: SBN 2008.588

³⁵ hid: SBN 2009.423

ska ligga på fastigheten Fågelgården 1:2 är en reparationsverkstad á 112 kvm, ett förråd á 198 kvm, två kallager á 104 respektive 88 kvm.

Då det är oklart vilken fastighet det gäller uppges inte hyresgäst eller resultat.



Vänersborgs kommun

**”Vänersborgs kommun
– attraktiv och hållbar
i alla delar, hela livet”**