

KS/2023:494

KS § 171

Försäljning och köp av fastigheten Gagnef Högsveden 5:90, Högsvedens förskola

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Godkänna Gagnefsbostäder AB:s försäljning av fastigheten Gagnef Högsveden 5:90, Högsvedens förskola.
2. Godkänna Gagnefs kommuns köp av fastigheten Gagnef Högsveden 5:90, Högsvedens förskola.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Fredrik Jarl (C) i handläggning och beslut.

Motivering till beslut

Försäljning och köp enligt föreliggande förslag bedöms vara mest gynnsamt för respektive part utifrån roller, funktion samt värdering och finansiell analys.

För Gagnefsbostäder AB följer minskad låneskuld och frigjort kapital och för Gagnefs kommunen följer rådighet över lokal där egen verksamhet bedrivs samt rådighet över infrastruktur som även är väsentlig för annan kommunal verksamhet och annan kommunal fastighet.

Ärendebeskrivning

Högsvedens förskola ägs av Gagnefsbostäder AB. Gagnefs kommun bedriver verksamhet i lokalerna. Inom fastigheten finns borrhål för bergvärme som idag nyttjas av Högsvedens äldreboende, utan avtal och betalning.

Gagnefsbostäder AB och Gagnefs kommun har över tid överlagt om försäljning och köp av fastigheten, alternativt om byte av fastighet mellan parterna. Genomförd utredning visar att en försäljning är mest kostnadseffektiv för båda parter och är mest fördelaktig ur fastighetsrättsligt perspektiv.

Fördelarna med en försäljning anföras vara:

- En renodling av parternas respektive roll.
- Möjlighet för kommunen att hantera nödvändig renovering inom ramen för egen budget för fastighetsunderhåll.

- Minskar låneskulden för Gagnefsbostäder AB och/eller frigöra kapital för renovering av bolagets lägenhetsbestånd.
- Möjlighet att säkra eller sänka hyreskostnaden för den kommunala verksamheten i aktuell lokal.
- Ger kommunen rådighet över borrhål för bergvärme och den undercentral som finns inom fastigheten vilket innebär en självkostnad för värme till demensboendet.

Bedömning

En försäljning och köp av aktuell fastighet framstår som mest fördelaktig för båda parter.

Anförd köpeskilling bedöms rimlig och försvarlig utifrån värdering och analys samt utifrån respektive parts syfte med försäljning respektive köp.

Finansiering

Kommunen köper fastigheten för egna eller externt upplånade medel. Utöver köpeskillingen tillkommer det en stämpelskatt på cirka 89 000 kronor. Gagnefsbostäder AB har möjlighet att hantera renoveringsbehov med egna medel och eventuellt amortera på extern låneskuld.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, kommunstyrelsens förvaltning, 2023-11-09, 2 sidor.
Protokollsutdrag, GBAB 231023 § 24, GBAB/2023:28, 1 sida.

Protokollsutdrag

Kommunfullmäktige

GBAB/2023:28

GBAB § 24**Försäljning av Högsvedens förskola****Gagnefsbostäder AB beslut**

1. Delegera till ordförande och VD att genomföra försäljning av Högsveden 5:90 för minst 5939 tkr.

Ärendebeskrivning

Högsvedens förskola ägs av Gagnefsbostäder AB. I lokalen bedriver Gagnefs kommun förskoleverksamhet. Fastigheten har renoveringsbehov för att kunna erbjuda en god arbetsmiljö och tillgodose verksamhetens behov. Inom fastigheten finns borrhål för bergvärme som nyttjas av det nybyggda demensboendet på grannfastigheten, idag utan avtal eller kostnad. Eftersom Gagnefsbostäder i huvudsak hanterar hyreslägenheter åt privatpersoner och tekniska avdelningen i Gagnefs kommun som förvaltar kommunens verksamhetslokaler har vid återkommande tillfällen en bytesaffär diskuterats. Detta har dock visat sig vara svårt att genomföra på ett kostnadseffektivt sätt och innebära fastighetsregleringar som är tveksamma om de skulle godkännas av Lantmäteriet. Det senaste halvåret har därför en ren försäljning av förskolan till Gagnefs kommun undersökts. Fördelarna med en försäljning skulle vara:

- En renodling av Gagnefsbostäder AB och Tekniska avdelningens roller
- Möjligheter att hantera de renoveringsbehov som finns i fastigheten inom ramen för kommunens underhållsbudget i nära dialog med verksamheten
- Minska Gagnefsbostäder ABs skulder - frigöra kapital för renovering av lägenhetsbeståndet
- Möjligheter att säkra samma eller lägre hyresnivå för verksamheten
- Kommunen har rådighet över borrhål för bergvärme samt en undercentral som finns inom fastigheten vilket innebär en självkostnad för bergvärme till demensboendet.

Under sommaren har en marknadsvärdering samt analys av skatteeffekter genomförts. Utifrån detta resonemang vore det mest gynnsamma för båda parter vara att fastigheten säljs för bokfört värde (5369 tkr) + skatteeffekten (ca 570 tkr) = 5939 tkr. Utöver detta betalar kommunen en stämpelskatt på 1,5% dvs 89 tkr.