

## § 153

### **Hantering av pantbrev mellan Svärdet 8 och Kvarnvingen 1., KS 2017/526**

#### **Beslut**

Arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Bevilja Föreningen Folkets Hus Falkenberg u p a, som säkerhet för ett lån från Falkenbergs kommun om 3 000 000 kr, byter ut pantbrev i fastigheten Svärdet 8 (1 000 000 kr inom 1 064 000 kr, 2 000 000 kr inom 3 364 000 kr) mot ett pantbrev i fastigheten Kvarnvingen 1 (3 000 000 kr inom 17 776 000 kr eller befintligt pantbrev med bättre rätt).
2. Föreningen Folkets Hus Falkenberg u p a står för samtliga kostnader i samband med transaktionen.
3. Ekonomienheten får i uppdrag att se över hur Folkehus u p a och bygdegårdarna och andra samlingslokaler bedriver sin verksamhet i förhållande till vad skuldebrev med långivaren reglerat.

#### **Beskrivning av ärendet**

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2016-08-09 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att gå igenom och hantera avtal Falkenbergs kommun har med fyra olika kategorier av aktörer:

- Bygdegårdar, Folkets Hus,
- Ideella föreningar vilka äger sin egen mark och sin egen byggnad,
- Ideella föreningar vilka bedriver verksamhet på kommunens mark i kommunens byggnad, -Ideella föreningar vilka bedriver verksamhet på kommunens mark i egen byggnad, -byggnad på ofri grund.

I linje med beslutet har nu ekonomiavdelningen vid kommunstyrelseförvaltningen sett över cirka 70 låneavtal med olika föreningar och organisationer. Lånen redovisas inte som fordran i kommunens balansräkning. Föreningen Folkets Hus i Falkenberg u p a har kontaktat ekonomiavdelningen och förmedlar att föreningen vill byta ut pantbrev (1 000 000 kr inom 1 064 000 kr och 2 000 000 kr inom 3 364 000 kr) ställt till Falkenbergs kommun som säkerhet för lån om 3 000 000 kr i fastigheten Svärdet 8 (Storan). Som ersättning för säkerheten i Svärdet 8 (Storan) erbjuder föreningen ett pantbrev i fastigheten Kvarnvingen 1 (Folkets Hus) (3 000 000 kr inom 17 776 000 kr eller befintligt pantbrev med bättre rätt.

Fastigheten Svärdet 8 (Storan) är i gällande detaljplan reglerad för markanvändning för centrumlokaler, samlingslokaler, kultur, museum, biograf. Vidare är byggnaden och fastigheten reglerad med omfattande

skyddsbestämmelser enligt 3 kap § 12 PBL om särskilt värdefull bebyggelse, innebärande att byggnaden inte får rivas, ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär och att särskild hänsyn måste tas vid invändig ändring och underhåll av byggnaden. Gårdsmiljön är värdefull och befintlig sten anläggning måste bevaras.

### **Motivering av beslut**

Med anledning av förfrågan från Föreningen Folkets Hus i Falkenberg u p a, kopplat till kommunstyrelsens beslut (2016-08-09) om hantering av avtal aktualiseras frågan om antalet samlingsplatser påverkas i kommunen om Föreningen Folkets Hus i Falkenberg u p a säljer Svärdet 8. Kommunen har lånat ut pengar i syfte att bibehålla samlingsplatserna och det finns därför anledning till att kommunen säkerställer att dessa fastigheter finns kvar som samlingsplatser och inte avyttras. Bedömningen är att antalet mötesplatser påverkas om Föreningen Folkets Hus i Falkenberg u p a säljer Svärdet 8 (Storan).

Så länge fastigheten används som teater eller liknande utgör den en annan typ av kommunal samlingsplats som sannolikt blir positiv för Falkenberg men fastigheten kan komma att byta ägare längre fram i tiden utan kommunens kontroll. Dock begränsar gällande detaljplan byggnadens möjlighet till alternativt ändamål. Vidare aktualiseras frågan hur kommunens säkerhet påverkas av att pantbrevet flyttas från en fastighet till en annan. I kommunstyrelsebeslutet framgår att arbetet bör ske i samråd med jurist, de nya avtalen ses över, pantbreven inventeras, säkerheter bedömas etcetera. Vilka stöd får kommunen ge till näringsverksamhet – önskemål från föreningar om att kommunen skall lämna tillbaka uttagna pantbrev utan att skulden regleras bör inte bifallas.

Förslaget är dock efter övervägande att pantbrevet i Svärdet 8 (Storan) lämnas tillbaka Föreningen Folkets Hus och ersätts av fullgod säkerhet i Kvarnvingen 1 (Folkets Hus). Bedömningen är att säkerheten inte blir mindre värd om den byts ut.

Föreningen Folkets Hus i Falkenberg har lånat pengar av kommunen mot pantbrev vid flera tillfällen. Totalt har kommunen en fordran på 14 770 000 kr uppdelat på två lån: 11 770 000 kr mot pantbrev 10 370 000 kr i Kvarnvingen 1 (Folkets Hus). 3 000 000 kr mot pantbrev 3 000 000 kr i Svärdet 8 (Storan).

Föreningen Folkets Hus ombads att svara på följande frågor för att ärendet skulle kunna beredas på ett öppet och transparent sätt. Svaren anges i stycket nedanför frågorna.

Fråga: Hur har fastigheten Folkets Hus (Kvarnvingen 1) utvecklats sedan kommunen lånat ut pengar till föreningen? Ange hur ytförhållandet mellan, lokaler som ställs till föreningslivets förfogande och kommersiella lokaler, utvecklats från senaste skuldförbindelse 1996 fram till nu. (Kommersiella lokaler definieras som lokaler som hyrs ut till fysiska personer eller skattepliktiga verksamheter.)

Svar: Bedriver i stort sätt samma verksamhet nu som 1996, Fördelningen är 60% förenings, utbildning, och kulturverksamhet och ca 40% övrig verksamhet.

Fråga: Vilka planer finns för Folkets Hus (Kvarnvingen 1) i samband med utvecklingen av kvarteret Krispel.

Svar: I den nya detaljplanen för kv. Krispel har en byggnadsarea tillfogats intill vår fastighet Kvarnvingen 1. Denna area har nu inköpts för att möjliggöra en etablering av bl a ytterligare en biograf, samlingslokaler mm allt i enlighet med detaljplanens intentioner.

Fråga: Vilka planer finns för Storan (Svärdet 8)?

Svar: Begäran om byte av pantbrev har föranletts av ansökan från vår nuvarande arrendator, Teater Storan AB, org nr 559077-0557, Kålle Gunnarsson, att få köpa fastigheten Svärdet 8 (Storan). Detta är i nuläget inte möjligt då försäljningssumman är långt under skuldförbindelsens krav. Bytet av pantbrev, säkerheten, är således nödvändig för att ett köp skall kunna verkställas. Därefter kan Teater Storan AB belåna och utveckla den nuvarande verksamheten i form av teater, kulturarrangemang, sommarkafé, barnverksamhet mm.

### **Ekonomi**

Fastigheten Kvarnvingen 1 är enligt värdering 2017-04-20 värderad till 36 mkr +/- 3 mkr. Enligt Nordea belånar banken idag kommersiella fastigheter till cirka 60 % av marknadsvärdet, vilket skulle innebära att fastigheten kan belånas till intervallet 19 800 000 kr – 23 400 000 kr. Pantbrevet (3 000 000 kr inom 17 800 000 kr) bedöms därför ligga inom belåningsbart intervall.

### **Underlag för beslut**

Beslutsförslag 2018-05-11

Kommunstyrelsen 2016-08-09, § 216

Industri- och fastighetsförmedling SFS AB, Marknadsbedömning, 2017-04-20

Sammanställning över pantbrev i fastigheterna baserat på Metria fastighetssök, 2018-02-22

### **Yrkande**

Mari-Louise Wernersson (C) yrkar på följande tilläggsyrkande:

Ekonomienheten får i uppdrag att se över hur Folkehus utp och byggdegårdarna och andra samlingslokaer bedriver sin verksamhet i förhållande till vad skuldebrevens med långgivaren reglerat.

### **Propositionsordning**

Ordförande ställer proposition på Mari-Louise Wernerssons (C) tilläggsyrkande och finner att arbetsutskottet bifaller tilläggsyrkandet.