



Peder Severin

046-359 47 65

peder.severin@lund.se

Kultur- och fritidsnämnden

Markägareförklaring för Södra Sandby tennishall

Sammanfattning

Kultur- och fritidsnämnden beslutade den 10 december 2015 att teckna avsiktsförklaring och i förlängningen avtal om markupplåtelse med Södra Sandby tennisklubb (SSTK). SSTK ska uppföra en tennishall på den upplåtna marken och driva hallen i egen regi. Marken ligger i anslutning till Södra Sandby idrottsplats. För att finansiera byggnationen av tennishallen har SSTK sökt bidrag, bland annat från olika stiftelser, men kommer även att behöva ta lån. Då tennishallen byggs på arrenderad mark kan inte pantbrev användas som säkerhet för lånet. För att banken ska få säkerhet för lånet, och därmed vara beredd att låna ut pengar till SSTK, krävs att kultur- och fritidsnämnden tecknar en markägareförklaring.

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidsförvaltningens tjänsteskrivelse den 26 mars 2019 (denna skrivelse)

Markägareförklaring från Sparbanken Skåne, inkommen den 14 mars 2019

Kultur- och fritidsnämndens beslut den 10 december 2015, § 147

Barnets bästa

Frågan om en föreningsägd tennishall i Södra Sandby påverkar barn och unga på ett positivt sätt, då det möjliggör tennisspelande och fysisk aktivitet för fler barn och unga året runt. Genom att teckna en markägareförklaring säkerställs därmed att barns och ungas intressen tillvaratas.

Ärendet

Kultur- och fritidsnämnden beslutade den 10 december 2015 att teckna avsiktsförklaring och i förlängningen avtal om markupplåtelse med Södra Sandby tennisklubb (SSTK). SSTK ska uppföra en tennishall på den upplåtna marken och driva hallen i egen regi. Marken ligger i anslutning till Södra Sandby idrottsplats.

För att finansiera byggnationen av tennishallen har SSTK sökt bidrag, bland annat från olika stiftelser, men kommer även att behöva ta lån. Då tennishallen byggs på arrenderad mark (så kallad ofri grund) innebär detta att byggnaden blir lös egendom¹ och därmed kan inte pantbrev användas som säkerhet för lånet. För banken är det inte tillräckligt att SSTK överlåter byggnaden som står på ofri grund, det vill säga med huset som säkerhet. Värdet på en byggnad, som står på ofri grund, är begränsat om man inte har rätt att nyttja marken som byggnaden står på.

För att banken ska kunna få en säkerhet för lånet till SSTK behöver SSTK överlåta arrenderätten till banken, en så kallad säkerhetsöverlåtelse. Dock har arrendatorn (SSTK) ingen laglig rätt att överlåta arrenderätten, utan måste ha fastighetsägarens (kommunens) tillåtelse. I en markägarförklaring godkänner fastighetsägaren att SSTK överlåter arrenderätten till banken.

Vad innebär då en markägarförklaring för kultur- och fritidsnämnden? Först och främst betyder markägarförklaringen att en av kommunens föreningar kan bygga sin egen idrottshall och därmed öka idrottsutbudet i de östra delarna av kommunen. Vidare är kultur- och fritidsförvaltningens bedömning att nämnden tar små risker i och med markägarförklaringen. I huvudsak innebär markägarförklaringen att SSTK överlåter nyttjanderätten till banken formellt, men behåller den praktiskt. Detta innebär att nämnden fortsatt har SSTK som motpart i allt praktiskt som rör nyttjanderätten, betalning och liknande. Det är bara om SSTK inte har förmåga att uppfylla sina åtaganden, som banken kommer in. Banken har då rätt att avhjälpa eventuella brister från SSTK:s sida. Skulle SSTK mot all förmodan hamna i ett läge, där föreningen inte kan amortera eller betala räntor har banken rätt att realisera säkerhetsöverlåtelsen. Detta innebär att man har rätt att sälja byggnaden inklusive nyttjanderätten till annan än SSTK. Försäljning ska då i första hand ske till ideell förening som uppbär bidrag från Lunds kommun, i andra hand till Lunds kommun till ett belopp som motsvarar bankens fordran och i tredje hand till annan aktör som ska bedriva verksamhet i enlighet med detaljplanen, det vill säga idrottsverksamhet.

Målsättningen för såväl banken som SSTK är att säkerhetsöverlåtelsen ska återgå till SSTK så snart det är möjligt, det vill säga så snart SSTK har amorterat av lånet. Banken ser inget egenvärde i att behålla nyttjanderätten.

¹ All egendom som inte är **fast egendom**. Bostadsrätter räknas som lös egendom. Andra exempel är bilar, tavlor, musikinstrument, värdepapper och pengar.
www.kronofogen.se, 2019-03-14

Sammanfattningsvis menar kultur- och fritidsförvaltningen att ett undertecknande av markägarförklaringen är till stor fördel för föreningslivet och idrottsutbudet i de östra delarna av Lunds kommun. Vidare menar förvaltningen att risken för att SSTK ska hamna i betalningssvårigheter och att banken därmed får rätt att realisera säkerhetsöverlåtelsen är ytterst begränsad. Skulle man ändå hamna i ett läge där säkerhetsöverlåtelsen realiserar, kommer det fortsatt att bedrivas idrottsverksamhet i lokalerna. Kultur- och fritidsförvaltningen rekommenderar därför att kultur- och fritidsnämnden ska besluta att teckna markägarförklaring för SSTK:s nyttjanderätt.

Förvaltningens förslag till beslut

Kultur- och fritidsnämnden föreslås besluta

att ge kultur- och fritidsdirektören i uppdrag att teckna markägarförklaring för markarrendet med Södra Sandby tennisklubb

att paragrafen ska justeras omedelbart

Urban Olsson
kultur- och fritidsdirektör

Dan Kanter
idrotts- och fritidschef

Beslut expedieras till:
Sparbanken Skåne
Södra Sandby tennisklubb
Akten