



Datum

2020-12-04

Vår referens

Göran Dahlander

Stadsjurist

Goran.Dahlander@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Markavtal beträffande E.ON:s elledningar och nätstationer TN-2020-1889

Sammanfattning

Ifrågaravande markavtal mellan kommunen och E.ON beträffande elledningar och nätstationer reglerar bland annat ersättningsnivåer samt ansvars- och kostnadsfördelning vid flyttning eller ändring av ledningar och stationer.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar

att för egen del godkänna förslag till markavtal beträffande E.ON:s elledningar och nätstationer, samt

att hos Kommunfullmäktige anhålla om slutligt godkännande av föreslaget markavtal.

Beslutsunderlag

- Markavtal elledningar och nätstationer
- G-Tjänsteskrivelse TN 201215 Markavtal E.ON elledningar och nätstationer
- Nyhamnen karta bilaga 11.9
- Aktieöverlåtelseavtal, transumt sid 11 och 12, bilaga 19.1

Beslutsplanering

Tekniska nämnden 2020-12-15

Beslutet skickas till

Kommunfullmäktige

Ärendet

Bakgrund

Kommunen och dåvarande Sydkraft AB, numera E.ON Sverige AB, träffade 1991-03-04 ett avtal om överlåtelse av aktier, aktieöverlåtelseavtalet, som föregåtts av en principöverenskommelse vilken godkändes av kommunfullmäktige i Malmö 1991-02-08. Aktieöverlåtelseavtalet innebar att kommunen till Sydkraft AB överlät samtliga aktier och konvertibla skuldebrev i M.E. Malmö Energi AB (Malmö Energi), som då bedrev produktion och distribution av energi i huvudsak i Malmö och Burlövs kommuner, såsom ett helägt

kommunalt aktiebolag. Förutom ekonomiska regleringar innehåller avtalet bland annat bestämmelser om fastighetsförhållanden och markdispositioner. Härvidlag förbinder sig kommunen bland annat att låta Malmö Energi kostnadsfritt disponera mark som ägs eller innehas av kommunen, för de distributionsanläggningar för el, gas och värme, vilka erfordras för Malmö Energis fullgörande av sina förpliktelser. I aktieöverlåtelseavtalet angavs vidare att kommunen förbinder sig att till Malmö Energis självkostnad bekosta sådana ändringar eller flyttningar av Malmö Energis anläggningar som förorsakas av kommunens åtgärder, vilka inte med en utökning av Malmö Energis distribution eller annars är motiverade av något intresse inom energiområdet. Någon tid för upphörande av bestämmelserna i aktieöverlåtelseavtalet anges inte. Malmö Energis verksamhet beträffande elnät och värme har sedermera övertagits av E.ON och gasnätverksamheten har sålts.

Kommunen har 2015 meddelat E.ON att avtalsbestämmelserna i aktieöverlåtelseavtalet beträffande nyttjanderätten till kommunens mark upphör att gälla efter 25 år enligt viss regel i jordabalken och E.ON har därvid redovisat en annan uppfattning. Därefter har förhandlingar påbörjats och sedermera utmynnat i två markavtal, ett beträffande elledningar och nätstationer och ett för fjärrkyla- och fjärrvärmeledningar (TN-2020-2859).

Ifrågavarande markavtal avser elledningar och nätstationer.

Årlig ersättning beträffande elledningar och nätstationer

Under perioden 2020-01-01 – 2040-12-31 ska E.ON till kommunen betala en årlig markersättning för elledningar och nätstationer, vilken är en engångsersättning för all framtid för de elledningar respektive nätstationer som uppförs under respektive år. Den årliga markersättningen uppgår till 1 200 000 kronor som grundbelopp i prisnivå 2020-01-01. Grundbeloppet baseras på en årlig utbyggnad om 7 000 meter ledningslängd och fem uppförda nätstationer. I grundbeloppet avseende elledningar ingår ersättning för intrång och s.k. annan ersättning och för nätstationer en beräknad genomsnittsersättning per station motsvarande ca 30 procent av marknadspriset för byggrätter avseende bostäder och kontor; ett pris som är jämförbart med tomtpriset för parkeringshus. Grundbeloppet ska årligen räknas upp med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex E84 för vägentreprenader, grupperna 211, 231, och 242.

Avvikelser från antagna förutsättningar

Vart femte år, första gången för perioden 2021–2025, ska en avstämning göras av gjorda antaganden gentemot faktisk ledningslängd och antalet uppförda nätstationer under femårsperioden. Om det för perioden föreligger en avvikelse gentemot de antaganden som grundbeloppet baseras på ska markersättningen regleras genom att tillägg eller avdrag görs vid inbetalning år 2026, 2031 etc. Om en reglering av markersättningen görs ska den prisnivå som gäller för år 2025, år 2030 etc. tillämpas. Varje helt 100-tal meter ledningslängd i avvikelse ska regleras med ett belopp motsvarande 0,39 % av grundbeloppet för avstämningsåret. För varje nätstation i avvikelse ska detta regleras med ett belopp motsvarande 14,5 % av grundbeloppet för avstämningsåret.

Retroaktiv ersättning

E.ON ska betala markersättning om totalt 4 700 000 kronor för elledningar och nätstationer utbyggda under perioden 2016-03-06 – 2019-12-31. Markersättningen utgör engångsersättning för all framtid för dessa elledningar och nätstationer. Betalningen ska fördelas på tre år, varav 1 600 000 kronor betalas 2021, 1 600 000 kronor betalas 2022 och 1 500 000 kronor betalas 2023. För elledningar och nätstationer uppförda före 2016-03-06 ska ingen ersättning för markupplåtelse utgå eftersom den regleras i aktieöverlåtelseavtalet.

Årlig ersättning vid flyttning eller ändring av elledningar

Beträffande elledningar ska E.ON betala ett årligt belopp som är uppskattat utifrån en tjugofemårsperiod. I uppskattningen av kostnaderna ingår bl.a. två stycken antagna metrostationer. Den kostnad som fastighets- och gatukontoret har uppskattat tillsammans med E.ON för flytt eller ändring av elledningar under perioden uppgår till ca 24 miljoner. Därutöver har ett påslag om 25 procent gjorts, vilket medför att 30 miljoner ska delas lika mellan parterna. Beloppet är således uppskattat utifrån förutsättningen att kommunen och E.ON betalar hälften vardera av framtida bedömda ledningsflyttningar/-ändringar. Uppskattat belopp innebär att E.ON ska betala en årlig ersättning om 600 000 kronor i prisnivå 2020-01-01. Beloppet ska årligen räknas upp med en faktor som motsvarar medelindex av entreprenadindex E84 för vägentreprenader, grupperna 211, 231, och 242.

Retroaktiv ersättning

För perioden 2016-03-06 – 2019-12-31 ska E.ON utge en ersättning om totalt 2 300 000 kronor. Betalningen ska fördelas på tre år, varvid 800 000 kronor ska betalas 2021, 800 000 kronor betalas 2022 och 700 000 kronor betalas 2023.

Ersättning vid flyttning eller ändring av nätstation

För nätstationer som är uppförda före 2016-03-06 ska E.ON och kommunen betala hälften vardera av det tekniska värdet/ersättningsvärdet för aktuell station. För nätstationer uppförda fr.o.m. 2016-03-06 ska Kommunen betala hela det tekniska värdet/ersättningsvärdet, eftersom E.ON betalar ett uppskattat marknadspris för upplåtelsen.

Kostnadsfördelning för flyttning/ändring av ledningar som berör broar och andra konstbyggnader (tunnlar, större stödmurar m. m.)

För ledningar anlagda före 2016-03-06 ansvarar E.ON för och bekostar kablar, skarvning, provning, nedmontering, upphängning eller liknande samt byggleddning och projektledning för sina arbeten. Kommunen ska ansvara för och bekosta alla övriga arbeten som erfordras p.g.a. begärd flyttning/ändring. För ledningar anlagda fr.o.m. 2016-03-06 svarar E.ON för alla flyttnings-/ändringskostnader.

Särskilt kostnadsåtagande inom delar av utbyggnadsområdet Nyhamnen

Inom visst avgränsat område av Nyhamnen ska E.ON bekosta flyttningar/ändringar av de elledningar och nätstationer som kommunen begär flyttning/ändring av. E.ON:s kostnadsåtagande avser de befintliga nedlagda elledningar och nätstationer som uppförts innan markavtalet har godkänts av kommunfullmäktige i Malmö.

Markavtalet i förhållande till aktieöverlåtelseavtalet

Genom markavtalet upphör bestämmelser i aktieöverlåtelseavtalet beträffande E.ON:s dispositionsrätt till kommunens mark utan ersättning och att vid flyttning eller ändring av elledningar sådana kostnader i huvudsak åvilar kommunen.

Markavtalet i övrigt

I övrigt hänvisas till bilagda markavtal som bl.a. innehåller bestämmelser om avtalsmöten, samråd, skötsel, tillståndsfrågor, utförande och uttjänta anläggningar.

Ansvariga

Sarah Von Liewen Avdelningschef

Anna Bertilson Direktör