

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Torstein Tysklind  
Senior Utredare  
08-578 29 730  
[torstein.tysklind@tyreso.se](mailto:torstein.tysklind@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2023-05-26

**Sida**  
1 (6)  
**Diarienummer**  
2023/KS 0217

**Mottagare**  
Kommunledningsutskottet

## **Avtal med Trollbäckens Tennisklubb samt arrendeavtal med och borgen till Tyresö Sportcenter AB**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till kommunledningsutskottet för beslut i kommunfullmäktige**

1. Kommunen tecknar borgen, såsom för egen skuld, för Tyresö Sportcenter AB, för 12 mnkr, under förutsättning att anläggningen utgör pant till kommunen för den händelse att Tyresö Sportcenter AB inte fullgör sina åtaganden mot långivaren. För detta ska Trollbäckens TK till kommunen utge en borgensavgift som årligen beslutas av fullmäktige, för närvarande 0,4 procent på aktuell upplåning.
2. Borgensbeslutet ersätter alla tidigare borgensbeslut för Trollbäckens Tennisklubb samt Tyresö sportcenter AB.
3. Som villkor för att borgensåtagandet får utnyttjas gäller att Tyresö Sportcenter undertecknar föreslagen justering av arrendeavtalet, samt att Trollbäckens tennisklubb och Tyresö sportcenter undertecknar förslaget till nytt samarbetsavtal med kommunen.
4. Förslag till samarbetsavtal mellan Tyresö kommun, Trollbäckens tennisklubb samt Tyresö Sportcenter AB godkänns
5. Förslag till justeringar i arrendeavtal mellan Tyresö kommun och Tyresö Sportcenter AB godkänns.
6. Kommunstyrelsen ordförande och kommundirektören får i uppgift att underteckna samarbetsavtalet och justeringen av arrendeavtalet.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
kommundirektör

Magnus Dahlquist  
t.f. ekonomidirektör

## Sammanfattning

Trollbäckens tennisklubb (TTK) äger dotterbolaget Tyresö Sportcenter AB som driver en racketsporthall på mark som arrenderats av kommunen. Tennisklubben har 2014 fått kommunal borgen för ett lån på 4 mnkr med löptid fram till 2024. Om borgen ska beviljas efter 2024 behövs nytt beslut i kommunfullmäktige.

Under 2021 genomförde TTK genom Tyresö Sportcenter AB en utbyggnad av rackethallen som finansierades genom ett medlemslån med hög ränta. Under 2022 har tennisklubben inkommit med en förfrågan om kommunen kan tillåta arrendeavtalet pantsätts så att klubben kan ersätta medlemslånet med upplåning i bank vilket skulle innebära betydande besparing för klubben. Klubben har också redovisat betydande underhålls- och investeringsbehov som man önskar finansiera med upplåning. Utifrån denna förfrågan har diskussioner förts mellan företrädare för tennisklubben och kommunen om tennisklubbens finansiering.

Den lösning man kommit fram till, och som förespråkas av kommunstyrelseförvaltningen, är att den ursprungliga borgen till Trollbäckens Tennisklubb på 4 mnkr avvecklas, och ersätts av en ny borgen på 12 mnkr som ges till Trollbäckens Sportcenter AB. Förutsättningen för att kommunen ger detta stöd är att arrendeavtalet justeras på två punkter, samt att samarbetsavtalet mellan kommunen och klubben skrivs om i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Sedan hösten 2020 har kontakter pågått mellan kommunens tjänstepersoner och Trollbäckens tennisklubb (TTK). TTK har efterfrågat kommunal borgen, dels för att finansiera en utbyggnad 2020 av rackethallen med två padelbanor, dels för att finansiera framtida underhåll och investeringar i rackethallen.

### Tidigare avtal och borgen

Diskussionerna har påverkats av att vissa villkor som finns i det avtal som kommunen ingick med TTK och Tyresö sportcenter i anslutning till kommunens förra borgensbeslut för klubben under 2013/2014 inte var uppfyllda. Sedan dess har TTK vidtagit åtgärder för att så gott det är möjligt uppfylla villkoren.

Under samtalet har det också stått klart att den borgen kommunen tecknade 2014 och som löper till 2024, inte kan förlängas med stöd i borgensbeslutet från 2013 utan att ett nytt borgensbeslut behövs i kommunfullmäktige.

### Arrendeavtalet

- Mellan Tyresö kommun och Tyresö Rackethall AB (som senare bytt namn till Tyresö Sportcenter AB) tecknades 2007 ett arrendeavtal för marken där rackethallen ligger.
- Enligt arrendeavtalet ska marken användas för drift och eventuell utbyggnad av racketsporthall. Arrendatorn kan inte överlåta avtalet till någon annan eller låta någon annan nyttja marken **så länge kommunens borgensansvar** består.
- Arrendeavtalet för marken där rackethallen förlängdes hösten 2013, och fick en löptid till 2049-12-31, dvs närmar 36 år. Detta godkändes vid kommunstyrelsens sammanträde 2013-12-17.
- Vid en juridisk genomgång under 2021 har framkommit att denna förlängning är i strid med bestämmelser i 7 kap 5 § jordabalken, där endast en avtalstid om max 25 år tillåts om marken är detaljplanelagd. Om förlängning ändå sker med längre tid så kan avtalet sägas upp, när 25 år passerat, enligt fjärde stycket, samma bestämmelse.

### Tillbyggnation av rackethallen och finansiering

Under 2021 genomförde TTK en om-/tillbyggnad av rackethallen som möjliggjorde att man fick ytterligare två paddelbanor för uthyrning. Det har enligt klubben visat sig ge ett positivt ekonomiskt tillskott som klubben har för avsikt att använda för nödvändigt underhåll av hallen. För att finansiera detta tog klubben upp ett lån från flera av sina medlemmar, där man i dag betalar en hög ränta.

Under 2022 har TTK till kommunen framfört att man önskar att ersätta medlemslånet med ett lån i en affärsbank. För att genomföra detta vill klubben att Tyresö Sportcenter AB tillåts pantsätta det arrendeavtal som finns med kommunen. En pantsättning kräver enligt avtalet att kommunen ger sitt godkännande.

Avtalet är tecknat med villkor som är anpassat till att det är en förening, TTK, som är verklig huvudman för verksamheten och som även bedriver barn och ungdomsverksamhet. Det är inte önskvärt att avtalet överlåtas till ett privat bolag med vinstintressen. Dessutom är det önskvärt att kommunen behåller rådigheten över marken. Därför är det inte önskvärt att avtalet pantsätts.

### Underhåll- och investeringar i rackethallen

TTK har för kommunen presenterat ett förslag till treårigt underhålls- och investeringsprogram för rackethallen. Åtgärderna utgör totalt över 6,4 mnkr, där följande åtgärder är prioriterade:

- Byte av takpapp. Kostnad 1,4 mnkr

- Installation av bergvärme – Kostnad uppskattat till 1,0 mnkr (ingen offert).  
Budget för elförbrukning i dag 960 tkr/år.  
Dagens värmesystem: Infravärme under taket.
- Byte av belysning till LED, kostnad uppskattat 300 tkr

### **Rackethallens unika lösning**

Det ingår i kommunens uppgift att se till att skapa möjlighet för idrott och friluftsliv för kommunens medborgare. Kommunens policy är att ekonomiskt stödja idrott och fysisk aktivitet för kommunens barn och unga, medan vuxna förväntas själva kunna betala kostnaderna för sitt idrottande. Därför äger och bygger kommunen idrottsanläggningar, hallar, ridhus med mer som hyrs ut till föreningar till en subventionerad hyra. Kommunen ansvarar för underhåll och investeringsbehov i anläggningarna.

När det gäller racketsporten har kommunen tillsammans med tennisklubben sedan länge valt en annan inriktning: Här har kommunen på olika sätt gett ett stöd för idrotten att själva äga hallen. Denna lösning är unik för rackethallen.

### **Rackethallens placering**

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) har under 2021 gjort en utredning om rackethallens placering. SBK gör bedömningen att rackethallen har en bra och central placering i kommunen som gör den tillgänglig för många medborgare. Marken skulle visserligen vara attraktiv för bostadsändamål, men en annan placering av en rackethall skulle även den ligga på attraktiv mark. SBK förespråkar därför ingen förändring av rackethallens placering.

### **Förslag till lösning**

Utifrån detta har kommunstyrelseförvaltningen fört diskussioner med representanter för Trollbäckens Tennisklubb och har tagit fram följande förslag till lösning som både parter ställer sig bakom:

**Den ursprungliga borgen till Trollbäckens Tennisklubb på 4 mnkr avvecklas, och ersätts av en ny borgen på 12 mnkr som ges till Trollbäckens Sportcenter AB. Förutsättningen för att kommunen ger detta stöd är att arrendeavtalet justeras på två punkter, sam att samarbetsavtalet mellan kommunen och klubben skrivs om.**

En sådan lösning innebär att risken för att marken hamnar i privat ägo förhindras. TTK:s ekonomiska situation förbättras genom att man ges möjlighet att ersätta det kostsamma medlemslånet med ett lån med kommunal borgen samt göra nödvändigt underhåll och investeringar.

Ett borgensåtagande för TTK:s upplåning innebär visserligen en ekonomisk risk. Men om ett sådant åtagande möjliggör för TTK att fortsätta äga hallen, är detta fördelaktigt jämfört med att kommunen själv skulle äga anläggningen.

Om kommunen skulle äga hallen skulle underhållet få täckas av kommunen. Det skulle sannolikt innebära större ekonomiska åtaganden än vad borgensåtagandet innebär.

Kommunstyrelseförvaltningen förespråkar att ett sådant åtagande villkoras med följande:

- Det befintliga arrendeavtalet justeras på två punkter (se bilaga 2):
  - o så att det överensstämmer med jordabalkens bestämmelser i 7 kap 5 § och får en arrendetid på 25 år från och med årsskiftet 2013/2014, och får slutdatum 2038-12-31.
  - o Paragraf 7 i arrendeavtalet justeras så att skrivningen ”Bestämmelserna i första och andra punkten i denna paragraf gäller till dess att kommunen befriats från sitt borgensansvar” stryks ur avtalet. Effekten av ändringen blir att arrendeavtalet inte kan överlåtas till någon annan eller pantsättas.
- Ett nytt samarbetsavtal tecknas mellan kommunen och TTK som ersätter avtalet daterat 2014-01-22, och där villkor som inte längre är tillämpliga tas bort (se bilaga 1)

## **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut innebär inte några kostnader för kommunen så länge Trollbäckens Tennisklubb genom bolaget Tyresö Sportcenter AB klarar av sina ekonomiska förpliktelser.

Om, i framtiden, det skulle visa sig att de inte klarar av sina ekonomiska förpliktelser, kommer kommunen vara garant för bolaget. Avtalet säkrar då att kommunen kommer ha möjlighet att köpa rackethallen av bolaget. I detta läge kommer avtalet få ekonomiska konsekvenser för kommunen.

## **Förenklad prövning av barnets bästa**

### **1. På vilket sätt, direkt eller indirekt, berörs barn och unga av beslutet eller åtgärden?**

Ärendet gäller finansiella lösningar, arrende och samarbete mellan kommunen och Trollbäckens tennisklubb. Ärendet berör inte barn direkt.

Indirekt berörs barn, då det finns en betydande barn- och ungdomsverksamhet som bedrivs inom ramen för Trollbäckens tennisklubb. Förslaget utgår från behovet av att säkra framtida drift av racketverksamheten, och särskilt av att säkra föreningens barn och ungdomsverksamhet.

### **2. Har berörda barn och unga fått ge sina åsikter och har de beaktats?**

Det har inte genomförts någon åsiktsinhämtning hos barn.

**3. Har barn och ungdomars hälsa, utvecklingsbehov och säkerhet beaktats?**

Att säkra möjlighet för barn att idrotta är ett sätt att bidra till deras hälsa och utvecklingsbehov. Det har varit ett viktigt argument för att förlänga och fördjupa samarbetet mellan kommunen och Trollbäckens tennisklubb.

Att bidra till att underhåll och investeringar kan genomföras i hallen bidrar indirekt till att hallen blir en säkrare plats för barn- och unga att vistas.

**4. Har det identifierats risker som kan diskriminera enskilda eller grupper av barn och ungdomar?**

Inga sådana risker har identifierats. Samarbetsavtalet föreskriver att klubben ska utveckla sin verksamhet för medborgare med funktionsnedsättning.

**5. Vilka olika handlingsalternativ har identifierats?**

Antigen att agera i enlighet med förslaget, eller att inte göra det.

**6. Har en analys för olika handlingsalternativ gjorts utifrån barnets bästa?**

Analysen är att det utifrån barnrättsperspektiv är bättre att göra enligt förslaget än att avstå.