

Utlåtande 2007: RII (Dnr 302-4591/2006)

Avgifter för markvärme **Åtgärd med anledning av revisionsrapport**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Trafik- och renhållningsnämnden ges i uppdrag att teckna markvärmeavtal med alla fastighetsägare som får leverans av markvärme, bl.a. stadens fastighetsförvaltande förvaltningar och bolag.
2. Avgiften för markvärme ska baseras på självkostnadsprincipen och uppgå till 90 kr/m² och uppvärmningssäsong, prisnivå oktober 2006, samt indexregleras varje år med 55 % enligt energiprisindex och 45 % enligt konsumentprisindex, KPI.
3. Till trafik- och renhållningsnämnden delegeras att vid behov justera avgiften till stadens självkostnad.

Föredragande borgarrådet Mikael Söderlund anför följande.

Ärendet

Revisionskontoret skriver i sin årsrapport 2004 att gatu- och fastighetsnämnden hade svag styrning och kontroll över verksamheten med markvärme. Avtalsbildningen är rörig; vissa fastighetsägare saknar idag avtal. De betalar inget, men får ändå leverans av markvärme. De som har avtal betalar olika pris beroende på när avtalet tecknades. Detta är dålig ekonomisk hushållning samt kan strida mot kommunallagens likställighetsprincip. Revisionskontoret föreslår att det ska prövas om inte markvärme kan hanteras som en delvis taxefinansierad tjänst. Tekniskt sett måste det också gå lättare att ansluta och stänga av fastighetsägare.

Med anledning av revisionskontorets kritik av trafikkontorets hantering av markvärme och till dessa hörande avtal har kontoret arbetat fram ett antal åtgärder varav avgiftsfrågan skall beslutas av kommunfullmäktige.

Kontoret föreslår att samtliga fastighetsägare på sikt övergår till samma avgiftssättning, i den takt som nuvarande avtal byts ut mot fastställda standardavtal. Avgiften bör fastställas av kommunfullmäktige, för att så långt som möjligt överensstämma med avgiftssättning av en taxefinansierad tjänst. Kommunfullmäktige bör ge trafiknämnden delegation till att herefter justera avgiften i den mån detta erfordras för att anpassa avgiften till kommunens självkostnad.

Kontorets förslag till taxa/avgiftssättning baseras på självkostnadsprincipen, 90 kr per m² och uppvärmningssäsong i prisnivå oktober 2006. Kontoret har räknat på den faktiska kostnaden för anläggningarna. Dessa består av tre delar, c:a 55% energikostnader, 38% reparationer och reservdelar samt 7% periodisk översyn. Kontoret har gjort en avrundning nedåt för avdrag för konventionell snöröjning. En genomsnittlig kostnad för anläggningarna, fördelat på anslutna kvadratmeter ger en avgift om 90 kr per m² exklusive moms. Kontoret föreslår att 55% av denna indexregleras med ett vägt energiprisindex, och 45% indexregleras med konsumentprisindex (KPI).

Beredning

Ärendet har initierats av trafiknämnden och remitterats till stadsledningskontoret för synpunkter.

Mina synpunkter

Den nuvarande majoriteten vill förbättra städning och snöröjning för att få en snyggare och mer tillgänglig gatumiljö. Väl fungerande och för fastighetsägare lättförståeliga principer för de olika former av avtal och taxor som finns kommer att bidra till att markvärmeanvändandet ökar och Stockholms gator i högre grad blir komfortabla och utan snö, slask och is. Det är positivt både för alla som har problem att ta sig fram på dåligt snöröjda trottoarer och för fastighetsägarna som får en högre standard på sina lokaler.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. markvärme som drivs med direktverkande el snarast ska avvecklas
2. i övrigt godkänna borgarrådets förslag
3. därutöver anföra följande.

Markvärme är i de flesta fall till fördel för såväl miljö, tillgänglighet, säkerhet och framkomlighet. Genom att insatserna för snöröjning minskar när markvärme används minskar även utsläppen av växthusgaser. I de fall då markvärmerna drivs med direktverkande el är dock miljökonsekvenserna negativa, och dessa system bör snarast byggas om så att de drivs via fjärrvärmesystemet istället.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Trafik- och renhållningsnämnden ges i uppdrag att teckna markvärmeavtal med alla fastighetsägare som får leverans av markvärme, bl.a. stadens fastighetsförvaltande förvaltningar och bolag.
2. Avgiften för markvärme ska baseras på självkostnadsprincipen och uppgå till 90 kr/m² och uppvärmningssäsong, prisnivå oktober 2006, samt indexregleras varje år med 55 % enligt energiprisindex och 45 % enligt konsumentprisindex, KPI.
3. Till trafik- och renhållningsnämnden delegeras att vid behov justera avgiften till stadens självkostnad.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Mikael Söderlund

Anette Otteborn

ÄRENDET

Med anledning av revisionskontorets kritik av trafikkontorets hantering av markvärme och till dessa hörande avtal har kontoret arbetat fram ett antal åtgärder varav avgiftsfrågan skall beslutas av kommunfullmäktige.

Trafiknämnden

Trafiknämnden beslutade vid sitt sammanträde den 14 november 2006 att föreslå kommunfullmäktige godkänna av kontoret föreslagen avgift per m² för markvärme samt ge nämnden delegation att vid behov justera avgiften till stadens självkostnad.

Reservation anfördes av Hampus Rubazskin (mp) enligt följande

att markvärme som drivs med direktverkande el ska snarast avvecklas.
att i övrigt godkänna kontorets tjänsteutlåtande och förslag till beslut.
att anförda följande:

Markvärme är i de flesta fall till fördel för såväl miljö, tillgänglighet, säkerhet och framkomlighet. Genom att insatserna för snöröjning minskar när markvärme används minskar även utsläppen av växthusgaser. I de fall då markvärmen drivs med direktverkande el är dock miljökonsekvenserna negativa, och dessa system bör snarast byggas om så att de drivs via fjärrvärmesystemet istället.

Trafikkontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 oktober 2006 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Med anledning av revisionskontorets kritik av trafikkontorets hantering av markvärme och till dessa hörande avtal har kontoret arbetat fram ett antal åtgärder som presenteras i detta tjänsteutlåtande.

Den idag röriga avtalsbilden med avtal från olika årtal, med olika villkor och olika ersättningar, ersätts successivt med standardavtal med lika villkor för likartade förhållanden.

De idag olika avgifterna från olika tidsåldrar ersätt med en avgift som fastställs av kommunfullmäktige för att så långt det är möjligt efterlikna en taxefinansierad tjänst. Avgiften baseras på kontorets självkostnad.

Fastighetsägare som inte har avtal och inte betalar ersättning för uppvärmd yta ska på sikt kunna stängas av vart efter anläggningarna byggs om så att slingfälten delas upp och görs möjliga att stänga av fastighet för fastighet.

Kontoret avser att tillskriva samtliga de fastighetsägare där avtal saknas för att teckna avtal med dessa.

Stödsystem tas fram så att även dessa avtal kan hanteras effektivt och med god ordning.

Bakgrund / Remissen

Revisionskontoret skriver i sin årsrapport 2004 att gatu – och fastighetsnämnden hade svag styrning och kontroll öververksamheten med markvärme. Avtalsbilden är rörig; vissa fastighetsägare saknar idag avtal. De betalar inget, men får ändå leverans av markvärme. De som har avtal betalar olika pris beroende på när avtalet tecknades. Detta är dålig ekonomisk hushållning samt kan strida mot kommunallagens likställighetsprincip. Man föreslår att det ska prövas om inte markvärme kan hanteras som en delvis taxefinansierad tjänst. Tekniskt sett måste det också gå att lättare att ansluta och stänga av fastighetsägare.

I det stora hela håller kontoret med revisionskontoret i deras analys. Sedan rapporten lämnades har kontoret arbetat med ett åtgärds paket. De föreslagna åtgärderna rapporteras i detta tjänsteutlåtande till trafiknämnden för beslut.

Trafikkontorets synpunkter

En markvärmeanläggning består av en undercentral, matarledningar och slingfält förlagda en bit under beläggningen. Genom cirkulerande temperaturreglerad vätska värms den aktuella ytan upp så att snö och is smälter. Det finns även ytor uppvärmda med direktverkande el. De sistnämnda berörs inte av åtgärderna i detta utlåtande.

Markuppvärmd yta ger en komfortabel gatumiljö utan halka, snö eller slask. Konventionell snöröjning och halkbekämpning behövs inte. Tillgängligheten blir mycket god – de svårigheter som en rörelsehindrad kan ha att ta sig fram över konventionellt snöröjda gångbanor vintertid existerar inte på markuppvärmd yta. Här finns ingen kvarvarande snö och inga isvallar. Sand och salt-blandat snöslask dras inte in i närliggande lokaler. Markvärme påverkar värdet på närliggande fastigheter positivt, eftersom standarden på den närmaste gatumiljön höjs markant. Bara en så enkel sak som att snöslask inte dras in i butikerna vintertid påverkar fastighetsägarens möjlighet att hålla hög standard och därmed en hög hyresnivå på sina butikslokaler.

Då Stockholm av historiska skäl har ett kommunalt ansvar för gångbanorna och dess vinterväghållning, till skillnad från många andra svenska kommuner där detta är fastighetsägarnas ansvar, har vi också ett antal anläggningar för markvärme som kommunen har anlagt och driver. Genom att den markuppvärmda ytan höjer värdet på närliggande fastigheter har man under tidens gång skrivit olika avtal med fastighetsägarna, där dessa betalar olika summor per m² till staden för att täcka drift- och underhållskostnader minskat med stadens kostnad för konventionell snöröjning. I avtalen finns även statuerat att de anslutna fastighetsägarna ska täcka större kostnader utöver den prognostiserbara drift- och underhållskostnaden, såsom exempelvis större reinvesteringar som måste göras i anläggningen. Dessa extra kostnader fördelas över anslutna fastighetsägare i proportion till deras uppvärmda yta. Avtalen ska genom en klausul flytta med fastigheten vid en försäljning.

Utöver de ytor som värms upp via de anläggningar som staden äger och driver, som i princip samtliga ligger i city, finns det ett större antal avtal med fastighetsägare som själva äger och driver markvärmeanläggningar. Här är staden berörd på så sätt att slingfälten är förlagda i stadens gångbana. Även för dessa finns idag olika avtal med olika villkor för fastighetsägarna, men staden tar givetvis inte ut någon ersättning.

Utöver dessa två vanligast förekommande anläggningar finns ytterligare två typfall, som förekommer endast i enstaka fall. En anläggningstyp där staden äger hela anläggningen, men undercentralen har måst placeras i en lokal förlagd i en privat fastighet samt en anläggningstyp där staden endast äger de slingfält som är placerade i gångba-

na på allmän plats.

Kontoret har idag en mängd problem med dessa olika avtal, vilka revisionskontoret rättvisande påpekade i sin analys. Att se markvärmen som en rent taxefinansierad tjänst är dock enligt juridiska avdelningen inte helt självklart. Kontoret har därför, i samråd med juridiska avdelningen, valt en mellanväg genom att framarbete ett antal standard avtal som ska täcka de olika typerna av anläggningar. Dessa avtal kopplas till en avgift per m² fastställd av kommunfullmäktige, som ska vara lika för alla anläggningar av samma typ, oavsett när en fastighetsägare går in i systemet. Avgiften omräknas med index vart år. Trafiknämnden bör få delegation att vid behov justera avgiften till stadens självkostnad. Vartefter nuvarande avtal går att säga upp för villkorsförändring föreslår kontoret sedan successiv övergång till de nya standardavtalen.

Trafikkontorets förslag

- Möjlighet att stänga av markvärmen för de fastighetsägare som inte betalar

Kontoret har inventerat de tekniska anläggningarna. Att som revisionskontoret föreslår kunna stänga av de fastighetsägare som inte betalar är givetvis önskvärt, men visat sig vara för kostsamt att genomföra omedelbart. Istället kommer kontoret att åtgärda detta vartefter anläggningar ändå ska byggas om och moderniseras eller i samband med gatu-upprustningar då gatan ändå grävs upp.

- Markvärme - en taxefinansierad tjänst eller en civilrättslig övenskommelse?

Juridiska avdelningen har vidtalats för att utreda vad markvärmen egentligen är att betrakta som – en rent civilrättslig överenskommelse alternativt en taxefinansierad tjänst som revisionskontoret föreslår. Tyvärr är markvärme som företeelse varken självklart det ena eller det andra, varför kontoret valt att med juridiska avdelningens hjälp arbeta fram standardavtal, vilka redovisas i bilaga 1-3, samt räkna fram en avgift som efter det att den fastställts ska användas i samtliga avtal. Successivt vartefter fastigheterna byter ägare eller avtalen blir möjliga att säga upp för villkorsförändring avser kontoret att övergå till de nya typavtalen och den fastställda avgiften per m².

- Ytor för vilka avtal saknas

Kontorets avtalsinventering har resulterat i vetskap om de ytor som står utan avtal. En del på grund av att privata fastigheter bytt ägare flera gånger och att avtalsituationen kring markvärmen då har försvunnit på grund av att staden saknat kontrollfunktioner. Andra ytor står utan avtal på grund av att de fastigheter som berörs ägs av staden, främst genom fastighets- och saluhallskontoret. Kontoret avser att tillskriva samtliga berörda fastighetsägare så snart nämnden fattat beslut i detta ärende.

En tredje typ av ytor ska vara avtalslösa, då de hänger ihop med trafikkontorets ansvar som väghållare; tunnelmynningar etc. Dessa måste fortsättningsvis finansieras genom anslag.

- Olika typer av avtal för olika typer av anläggningar

Kontoret har kunnat konstatera att avtal från olika tider ser olika ut och ger olika förutsättningar för avtalsparterna. Detta är givetvis inte bra eftersom det sätter likställighetsprincipen i kommunallagen ur spel. Tillsammans med stadsledningskontorets juridiska avdelning har kontoret arbetat fram förslag till standardavtal som täcker de olika situationer som förekommer vad avser olika typer av ägar- och ansvarsförhållanden. Övergång till standardavtal föreslås bli successiv vartefter nuvarande avtal löper ut.

Standardavtal A för av stadens helägd anläggning belägen helt på stadens mark (Bi-

laga 1). Detta standardavtal avses användas för de fastighetsägare som köper tjänsten uppvärmd yta utanför sin fastighet. Här håller staden med undercentral, matarledningar och slingfält. Staden sköter investering, underhåll och drift av anläggningen. Ansluten fastighetsägare betalar för denna standardhöjning av ytor som ansluter till fastigheten enligt i avtalet fastställda principer för årlig ersättning och för extraordinära kostnader.

Standardavtal B avser de enstaka fall där det finns en extern ägare till undercentralen, medan staden äger slingfälten som är placerade på gatumark. Då detta avtal i dagsläget avser enstaka anläggning och gällande avtalsförhållande vill kontoret få nämndens uppdrag att omarbета och omförhandla denna avtalssituation så att ordalydelsen i avtalet så långt som möjligt överensstämmer med standardavtal A, givetvis med de anpassningar som det annorlunda ägarförhållandet kräver.

Standardavtal C avser de enstaka fall där anläggningen är till sin helhet ägd av staden, men undercentralen återfinns i en lokal i en privat fastighet. Precis som i typfall B ovan avser detta standardavtal i dagsläget enstaka anläggning och gällande avtalsförhållande. Även här vill kontoret få nämndens uppdrag att omarbета och omförhandla denna avtalssituation så att ordalydelsen och villkoren i avtalet så långt som möjligt överensstämmer med standardavtal A, givetvis med de anpassningar som det annorlunda ägarförhållandet kräver.

Standardavtal D – helt extern anläggning, (Bilaga 2) avser en anläggning som till sin helhet ägs och drivs av en extern part, men slingfälten är placerade på gatumark.

Standardtilläggsavtal avseende förändring av yta (Bilaga 3)

För att nödvändiga förändringar av ytor, exempelvis då uppvärmd yta som ska finansieras av fastighetsägaren, minskas i och med att cykelbanor dras rakt genom det uppvärmda området och gångbanan därigenom blir smalare.

- Avtal från olika år ger olika avgifter

Kontoret föreslår att samtliga fastighetsägare på sikt övergår till samma avgiftssättning, i den takt som nuvarande avtal byts ut mot fastställda standardavtal. Avgiften bör fastställas av kommunfullmäktige, för att så långt som möjligt överensstämmer med avgiftssättning av en taxefinansierad tjänst. Kommunfullmäktige bör ge trafiknämnden delegation till att härefter justera avgiften i den mån detta erfordras för att anpassa avgiften till kommunens självkostnad.

Kontorets förslag till taxa/ avgiftssättning baseras på självkostnads-principen, 90 kr per m² och uppvärmningssäsong i prisnivå oktober 2006. Kontoret har räknat på den faktiska kostnaden för anläggningarna. Dessa består av tre delar, c:a 55% energikostnader, 38 % reparationer och reservdelar samt 7 % periodisk översyn. Kontoret har gjort en avrundning nedåt för avdrag för konventionell snöröjning. En genomsnittlig kostnad för anläggningarna, fördelat på anslutna kvadratmeter ger en avgift om 90 kr per m² exklusive moms. Kontoret föreslår att 55% av denna indexregleras med ett vägt energiprisindex, och 45% indexregleras med konsumentprisindex (KPI).

I avgiftsförslaget har kontoret tagit hänsyn till kostnaden för vinterväghållning. Då markuppvärmda ytor är en ytterst liten andel av mängden yta som ska vinterväghållas, och dessutom inte utgör en helt sammanhängande yta utan tvärtom är sporadiskt utspridd över olika stadsdelar, kvarter och ytor, är det dock inte relevant att dra bort en genomsnittlig kostnad för vinterväghållning. Stadens kostnader minskar de facto bara marginellt.

- **Kontroll på avtalsituationen kopplat till de tekniska förutsättningarna.**

Kontoret har påbörjat framtagande av IT-stöd specialanpassat för denna typ av avtal. Detta ska förenkla ajourhållningen av avtalsituationen, och förhindra att luckor med avtalslösa ytor uppstår. Kostnaden för detta inryms inom kontorets nuvarande ramar.

SLUT

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 februari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Med anledning av revisionskontorets kritik av trafik- och renhållningsnämndens (dåvarande gatu- och fastighetsnämnden) hantering av markvärmeverksamheten har trafik- och renhållningsnämnden återkommit med ett åtgärds paket. Enligt revisionskontoret har nämnden svag styrning och kontroll över markvärmeverksamheten, avtals bilden är rörig och över 20 % av fastighetsägarna saknar sannolikt avtal men får ändå leverans av markvärme. De fastighetsägare som har avtal betalar olika pris beroende på när i tiden avtalen tecknades. Enligt nämndens åtgärds paket har standardavtal upprättats som successivt kommer att ersätta befintliga avtal. Dessa avtal kopplas till en avgift per m² som fastställs av kommunfullmäktige för att så långt som möjligt överensstämma med avgiftssättning av en taxefinansierad tjänst. Avgiften ska vara lika för anläggningar av samma typ oavsett när en fastighetsägare går in i avtalet. Förslaget till taxa/avgiftssättning baseras på självkostnadsprincipen, 90 kr/m² och uppvärmningssäsong, prinsnivå oktober 2006. Avgiften omräknas med index varje år, där 55 % indexregleras med ett vägt energiprisindex och 45 % indexregleras med konsumentprisindex, KPI.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige ger trafik- och renhållningsnämnden i uppdrag att teckna markvärmeavtal med alla fastighetsägare som får leverans av markvärme, bl.a. stadens fastighetsförvaltande förvaltningar och bolag samt beslutar att avgiften för markvärme ska baseras på självkostnadsprincipen och uppgå till 90 kr/m² och uppvärmningssäsong, prinsnivå oktober 2006, samt indexregleras varje år med 55 % enligt energiprisindex och 45 % enligt konsumentprisindex, KPI. Till trafik- och renhållningsnämnden delegeras att vid behov justera avgiften till stadens självkostnad.

Bakgrund

Stockholms stad har ansvar för gångbanor och vinterväghållningen för dessa och har ett antal anläggningar för markvärme. Ur revisionskontorets årsrapport 2004 för gatu- och fastighetsnämnden kan utläsas att nämnden har svag styrning och kontroll över markvärmeverksamheten. Av rapporten framgår att avtals bilden är rörig och att över

20 % av fastighetsägarna sannolikt saknar avtal med staden men får ändå leverans av markvärme utan kostnad. De fastighetsägare som har avtal betalar olika pris beroende på när i tiden avtalen tecknades. Revisionskontoret skriver att detta är dålig ekonomisk hushållning som dessutom strider mot kommunallagens likställighetsprincip. Revisionskontoret anser att det bör prövas om markvärme kan hanteras som en delvis taxefinansierad tjänst. Kontoret framhåller också att det tekniskt sett bör vara lättare att ansluta och stänga av fastighetsägare från markvärme.

Trafik- och renhållningsnämnden som är den nämnd som numera ansvarar för markvärmens samstämmighet i huvudsak i revisionskontorets analys och föreslår ett åtgärdsprogram för att komma till rätta med nämnda brister i markvärmehantering.

Ärendet

Markvärmeverksamheten

I ärendet beskrivs markvärmeanläggningarnas funktion och nuvarande avtalsförhållanden samt lämnas förslag på nya avtalsformer.

En markvärmeanläggning består av en undercentral, matarledning samt slingfält som är förlagda en bit under beläggningen. Det finns även ytor uppvärmda med direktverkande el men dessa berörs ej av åtgärdsförslagen i detta ärende. En markuppvärmd yta ger en gatumiljö utan snö, slask eller halka och medför att konventionell snöröjning och halkbekämpning ej behövs. Detta medför en god tillgänglighet i gatumiljön samt innebär att angränsande fastigheters problem med bl.a. sand och snöslask i lokalerna förbättras. Detta innebär att markvärme påverkar värdet på angränsande fastigheter positivt eftersom standarden på gatumiljön förbättras vilket medfört att staden skrivit avtal med fastighetsägarna där dessa bidrar för att täcka stadens drift- och underhållskostnader för markvärmeanläggningen.

Den vanligaste avtalstypen innebär att fastighetsägaren betalar en kostnad per m² minskat med stadens kostnad för konventionell snöröjning. Genom avtalen åläggs även fastighetsägarna att vara med och täcka större kostnader utöver den prognostiserade drift- och underhållskostnaden, exempelvis större reinvesteringar i anläggningen. Dessa kostnader fördelas mellan anslutna fastighetsägare i proportion till deras uppvärmda yta. Vid överlåtelse av fastigheten, övertas markvärmeavtalet av den nya ägaren.

Utöver denna typ av markvärmeavtal då staden äger och driver hela anläggningen finns även en annan typ av avtal där fastighetsägaren själv äger och driver markvärmeanläggningen men där staden är berörd då slingfälten är förlagda i stadens gångbana. Det finns även två andra avtalstyper som förekommer endast i enstaka fall. En avtalstyp är där staden äger hela anläggningen men där undercentralen har placerats i en lokal ägd av en extern fastighetsägare. Den andra avtalstypen är där staden endast äger de slingfält som är placerade i gångbana på allmän plats.

Gemensamt för de olika avtalstyperna är att dessa skiljer sig åt mellan olika fastighetsägare beroende på när i tiden de tecknats.

Trafikkontorets avtalsförslag

Trafikkontoret har i samarbete med juridiska avdelningen på stadsledningskontoret utarbetat förslag på nya avtalsformer.

Att se markvärmens som en taxefinansierad tjänst är enligt juridiska avdelningen inte helt självklart. Därför har en mellanväg valts vilket innebär att ett antal standardavtal har tagits fram för att täcka de olika typerna av anläggningar. Dessa avtal kopplas till en avgift per m² som fastställs av kommunfullmäktige för att så långt som möjligt

överensstämman med avgiftssättning av en taxefinansierad tjänst. Avgiften ska vara lika för anläggningar av samma typ oavsett när en fastighetsägare går in i avtalet. Förslaget till taxa/avgiftssättning, 90 kr/m² och uppvärmningssäsong, prisnivå oktober 2006, baseras på självkostnadsprincipen. Avgiften är beräknad utifrån den faktiska kostnaden som till 55 % består av energikostnader, 38 % reparationer samt 7 % periodisk översyn. En avrundning neråt har gjorts för avdrag för konventionell snöröjning. Det är inte relevant att dra bort en genomsnittlig kostnad för vinterväghållning då stadens kostnader de facto minskar bara marginellt. Avgiften omräknas med index varje år, där 55 % indexregleras med ett vägt energiprisindex och 45 % indexregleras med konsumentprisindex, KPI. Trafik- och renhållningsnämnden föreslås få delegation att vid behov justera avgiften till stadens självkostnad. I takt med att nuvarande markvärmeavtal går att säga upp för villkorsändring föreslås en successiv övergång till de nya standardavtalen.

De fastighetsägare som idag nyttjar markvärme men av olika anledningar inte har några avtal kommer att tillskrivas så snart beslut fattats i detta ärende. Anledningen till att avtal saknas kan vara att fastigheten bytt ägare ett flertal gånger och att kontrollfunktionen inom staden ej fungerat alternativt att det ej finns avtal för fastigheter som ägs av staden, i första hand fastighetsnämnden. Det kommer fortsättningsvis att finnas ytor som är avtalslösa vilket beror på trafikkontorets ansvar som väghållare, tunnelmynningar etc. Dessa kommer att finansieras genom trafik- och renhållningsnämndens egna medel.

Möjligheten att kunna stänga av de fastighetsägare från markvärme som idag inte betalar för tjänsten har visat sig vara för kostsamt att genomföra omedelbart. Det föreslås att detta åtgärdas varefter anläggningar byggs om alternativt i samband med andra anläggningsarbeten då gatan grävs upp.

Fyra typer av standardavtal har tagits fram.

Standardavtal A

Används när staden har en helägd anläggning belägen helt på stadens mark och fastighetsägare köper tjänsten uppvärmd yta utanför sin fastighet. Staden ansvarar för investering, drift- och underhåll av anläggningen. Fastighetsägaren betalar för standardhöjningen av ytor som ansluter till fastigheten enligt i avtalet fastställda principer för årlig ersättning samt för extraordinära kostnader.

Standardavtal B

Används i de enstaka fall där det finns en extern ägare till undercentralen medan staden äger slingfälten som är placerade på gatumark. Då detta endast gäller enstaka fall vill trafikkontoret få i uppdrag att omarbeta och omförhandla denna avtalsituation så att ordalydelsen i avtalet så långt som möjligt överensstämmer med standardavtal A, givet de anpassningar som det annorlunda ägarförhållandet kräver.

Standardavtal C

Används i de enstaka fall när anläggningen i sin helhet ägs av staden men där undercentralen är belägen i en externt ägd fastighet. I likhet med standardavtal B vill trafikkontoret även här få i uppdrag att omarbeta och omförhandla denna avtalsituation så att ordalydelsen i avtalet så långt som möjligt överensstämmer med standardavtal A, givet de anpassningar som det annorlunda ägarförhållandet kräver.

Standardavtal D

Används i de fall anläggningen är helt extern, dvs. anläggningen i sin helhet ägs och drivs av en extern part men där slingfälten är placerade på gatumark.

Utöver de fyra standardavtalen finns ett standardtilläggsavtal avseende förändring av yta. Detta används exempelvis i det fall den uppvärmda yta en fastighetsägare betalar för minskas då en cykelbana dras genom det uppvärmda området.

Genom avtalen åläggs även fortsättningsvis fastighetsägarna att vara med och täcka större kostnader utöver den prognostiserade drift- och underhållskostnaden, exempelvis större reinvesteringar i anläggningen. Om den sammanlagda kostnaden för reparation/ombyggnad av en enskild anläggning överstiger 100 000 kronor, i penningvärde 1 januari 2006 med årlig omräkning, skall de till den anslutna anläggningen anslutna fastigheterna ersätta staden för den del av kostnaden som överstiger detta gränsbelopp. Dessa kostnader fördelas mellan anslutna fastighetsägare i proportion till deras uppvärmda yta.

I samband med överlåtelse av fastigheten övertar den nya ägaren samtliga förpliktelser i enlighet med markvärmeavtalet.

Trafikkontoret har påbörjat ett framtagande av IT-stöd i syfte att förenkla ajourhållningen av avtalen. Kostnaden för detta ryms inom trafik- och renhållningsnämndens nuvarande ramar.

Ärendets beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige ger trafik- och renhållningsnämnden i uppdrag att teckna markvärmeavtal med alla fastighetsägare som får leverans av markvärme, bl.a. stadens fastighetsförvaltande förvaltningar och bolag samt beslutar att avgiften för markvärme ska baseras på självkostnadsprincipen och uppgå till 90 kr/m² och uppvärmningssäsong, prisnivå oktober 2006, samt indexregleras varje år med 55 % enligt energiprisindex och 45 % enligt konsumentprisindex, KPI. Till trafik- och renhållningsnämnden delegeras att vid behov justera avgiften till stadens självkostnad.

Stadsledningskontoret samstämmer med revisionskontoret att den avtalsflora som finns rörande markvärmeavtal bör rensas upp och anser att markvärmeavtalshandlingen måste förbättras med klarare regler för bättre styrning och kontroll. Stadsledningskontoret anser att de av trafik- och renhållningsnämnden föreslagna åtgärderna i form av standardavtal för markvärme ligger i linje med detta.

Stadsledningskontoret anser det mycket angeläget att avtal upprättas snarast med de fastighetsägare som idag saknar markvärmeavtal men som nyttjar tjänsten.

Det är viktigt att nämnden följer upp markvärmehanteringens och justerar avgiften så att denna motsvarar nämndens självkostnad för markvärme.

Stadsledningskontoret anser det positivt att trafik- och renhållningsnämnden påbörjat ett framtagande av ett IT-stöd för markvärmeavtalshandlingen då detta bör förenkla avtalsförvaltningen. Detta IT-stöd får finansieras inom trafik- och renhållningsnämndens befintliga budgetramar.