

Investerings- och underhållspolicy för Lunds stifts prästlönetillgångar

Fastställd av egendomsnämnden
2021-12-07

Svenska kyrkan 
LUNDS STIFT

Investerings- och underhållspolicy för Lunds stifts prästlönetillgångar

Denna policy reglerar hur investeringar och underhåll på prästlönefastigheter ska hanteras. Policyn reglerar dels vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att en investering eller underhåll ska göras, dels hur kostnader ska hanteras och fördelas.

Normal förslitning ska åtgärdas av arrendatorn i enlighet med arrendelagstiftningen, så kallad underhållsplikt. T ex byte av tak och stamledningar är inte underhåll enligt arrendelagstiftningen och åligger därför inte arrendatorn, utan åligger jordägaren att utföra och bekosta.

För det fall en uttjänt/otidsenlig byggnad/byggnadsinventarie behövs för driften på den aktuella fastigheten är det enligt jordabalken jordägarens ansvar att åtgärda eller ersätta denne. Lunds stifts prästlönetillgångar har ett underhållsansvar i egenskap av jordägare som innebär att fastigheten ska behålla sitt skick och värde över tid och detta ska inte sammanblandas med det underhållsansvar som åligger arrendatorn.

Vad som räknas som underhåll respektive investering avgörs av för prästlönetillgångarna gällande regelverk inkl beloppsgränser.

Beslut om underhåll och investering

Gällande delegationsordning för Lunds stifts prästlönetillgångar ska ligga till grund för varje underhålls- och investeringsbeslut.

Delegationsbeslut ska upprättas för underhålls- och investeringsbeslut överstigande 100 000 kr, som inte är beslutade i egendomsnämnden.

En investering ska vara ändamålsenlig för den på fastigheten aktuella driften. Ett grundläggande krav för ett beslut om att investera på en arrendefastighet är att fastigheten bedöms vara lönsam/utvecklingsbar, dvs att investeringen på sikt medför en bättre ekonomi för jordägaren och arrendatorn.

En investering är en kapitalinsats i en fastighet och medför en värdeökning av fastigheten. Det kan innebära t ex en nybyggnation, ombyggnation av befintliga byggnader, nya byggnadsinventarier, täckdikning eller nyanläggning av väg.

När en uttjänt eller otidsenlig byggnad/byggnadsinventarie ska ersättas gäller särskilda regler enl. JB 9:18. Det innebär att för att jordägaren ska göra en investering ska byggnaden eller anläggningen behövas för ändamålsenlig drift och investeringen ska vara ekonomiskt försvarbar och i princip lönsam.

Alla kostnader för investeringar ska belasta prästlönefonden.

Varje investering ska bedömas utifrån arrendeställets bärkraftighet och utvecklingsmöjlighet.

Investering i en prästlönefastighet kan komma till stånd genom en förfrågan från arrendator eller genom ett förslag från jordbruksförvaltaren. Investeringen ska ställas i relation till prästlönetillgångarnas framtida behov.

Om större investering görs för att täcka det behov som arrendatorn har med anledning av att denne även brukar mark utöver prästlönefastigheten ska den ökade kostnad som detta medför helt bekostas av arrendatorn.

Med investering enligt delegationsordningen avses den totala kapitalinsatsen per fastighet och år.

Avvikelse från denna policy, till exempel aktivt avstående från att investera eller underhålla, ska dokumenteras i diarieford anteckning efter samråd med ansvarig chef.

Förräntning och värdeminskning

En investering på en prästlönefastighet ska bära två kostnader: värdeminskning och ränta. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda ekonomiska varaktighet, i enlighet med gällande redovisnings- och värderingsprinciper. Investeringens faktiska livslängd är ofta längre än avskrivningstiden, d v s än den ekonomiska varaktigheten.

När en investering görs ska arrendatorn bekosta värdeminskningen samt betala ränta på investeringsbeloppet. Värdeminskning beräknas enligt nedanstående tabell vilken är baserad på uppskattad faktisk livslängd.

Räntesatsen ska vara Riksbankens referensränta + 2,5 % med undantag för investeringar i solceller på gårdsarrenden där räntesatsen ska halveras.

Det ska noteras att ett marknadsmässigt högt arrende förutsätter att jorden är väl-dränerad varför täckdikning i vissa fall i sin helhet ska bekostas av jordägaren.

Materiell anläggningstillgång	Värdeminskning (bekostas av arrendatorn)
Ekonomibyggnader inkl ombyggnation	4 % (25 år)
Markanläggning (t ex väg, körplan, brunn)	4 % (25 år)
Byggnadsinventarier* (t ex tork och silo)	5-10 % (10 - 20 år)
Täckdiken	4 % (25 år)
Solceller	4 % (25 år)

*Längden beror på typen av inventarie, t ex är 5 % lämpligt för tork och silo medan 10 % är lämpligt för stallinredning

Arrendevärdering och syn

Arrendevärdering

Arrendevärdering ska göras inför alla nya arrendeperioder. Vid arrendevärderingen ska en diskussion föras kring arrendeställets investerings- och underhållsbehov. I samband med detta görs en långsiktig planering av underhåll och investeringar och också för behoven den närmaste arrendeperioden. Kostnadsfördelningen mellan jordägaren och arrendatorn klargörs.

Vid arrendevärderingen bestäms vilka byggnader som eventuellt ska undantas från arrendators underhållsskyldighet.

Jordbruksförvaltaren ska se till att planen för underhåll och investeringar förs in i Lunds stifts prästlönetillgångars underhållsplan.

Syn

Tillträdessyn ska hållas på samtliga fastigheter i samband med att ny arrendator tillträder. Vid förlängning av arrende ska syn hållas minst vid varannan ny arrendeperiod, om inte särskilda skäl föreligger. Om förvaltare ser ett särskilt behov ska syn hållas vid varje ny arrendeperiod.

I samband med varje syn ska avräkning ske i förhållande till gällande syn.