

## Salg av kommunal eiendom - hvor mye vil vi kunne spare i drift ved å selge eiendom?

SALG AV FAST EIENDOM					
Beløp	10 000 000	20 000 000	30 000 000	40 000 000	50 000 000
Reduserte renter	420 000	840 000	1 260 000	1 680 000	2 100 000
Redusert avdrag v/salg tomter	650 000	1 300 000	1 950 000	2 600 000	3 250 000
Redusert avdrag v/salg andre varige driftsmidler	875 000	1 750 000	2 625 000	3 500 000	4 375 000

Forutsetninger i tabellen:

- *rentenivå lik prognose porteføljerente 2025 - 4,2 %*
- *salgssum = bokført verdi*
- *rest levetid på anlegg 10 år (tomter har ingen definert levetid)*
- *salgssum anvendes til å redusere langsiktig gjeld*

Ved beregning av minimumsavdrag anvendes en formel som er bygd opp slik:

$$\text{Minimumsavdraget} = \text{Sum avskrivninger} \times \frac{\text{Rest lånegjeld}}{\text{Sum bokført verdi varige driftsmidler}}$$

Levanger kommune tar opp lån for å kjøpe tomter, men tomter avskrives ikke i kommunenes årsregnskap. I beregningen av minimumsavdraget etter beregningsformelen inngår dermed lånegjeld som har finansiert tomtekjøp, men ikke tomten som sådan, verken i avskrivningene eller i de avskrivbare driftsmidlene. I kommunelovens forarbeider ble det lagt til grunn at forholdet mellom avskrivningene og bokført verdi på de avskrivbare driftsmidlene dermed blir bestemmende også for avdragstakten på lån til kommunens eiendeler som ikke avskrivbare, jf. merknadene til § 14-18 i Prop. 46 L (2017–2018). På bakgrunn av dette vil vi derfor få ulik driftseffekt om vi selger en tomt eller et annet driftsmiddel (som er avskrivbart).

I tabellen over er det tatt utgangspunkt i at vi selger et driftsmiddel til bokført verdi og at hele salgssummen anvendes til å redusere kommunens langsiktige gjeld. Som tabellen viser vil effekten på frigjorte kroner være større ved salg av f.eks. en bolig med 10 års levetid enn om vi selger en tomt til samme beløp.

Om derimot salgssum er høyere enn bokført verdi vil effekten være større ved salg av en tomt. Om vi f.eks. selger en tomt bokført til 10 mill. kroner for 20 mill. kroner vil vi frigjøre 0,1 mill. kroner mer til drift enn om vi selger en bolig for samme beløpet med samme bokførte verdi.

Med bakgrunn i dette er det vanskelig på et generelt grunnlag å si hvor mye som vil frigjøres til driftsformål ved salg av varige driftsmidler, dette avhenger av hva vi selger, bokført verdi, årlige avskrivninger og gjenstående levetid.

Dessuten er det viktig å presisere at salg av kommunal eiendom tar tid. Her henvises det også til kommunedirektørens svar på tidligere stilte spørsmål om salg av kommunal eiendom.

Kommunedirektøren vil dermed ikke anbefaler at man budsjetterer med økte inntekter/reduerte utgifter i et kortere perspektiv (budsjett 2025).

Videre er det synliggjort i dette notatet at salg av kommunal eiendom ikke vil kunne kompensere fullt ut for de større grep som uansett er nødvendig for å få ned kommunens driftsnivå.