

Handläggare
Josefine Blomlöf
0480-450 088

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum 2018-04-18 Ärendebeteckning KS 2018/0363

Kommunfullmäktige

Översyn av villkor köpekontrakt

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att:

- Vid försäljning av mark och fastigheter för byggnation av hyresrätter ska köpekontraktet innehålla villkor om tilläggsköpeskilling, viten och sanktion i markanvisningar för att verka för att säkerställa byggnation och bevarande av hyresrätter.
- Vid försäljning av mark och fastigheter för byggnation ska köpekontraktet innehålla villkor om krav på kommunens skriftliga medgivande till överlåtelse till dess att köparen fullgjort sin byggnadsskyldighet i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Beslutet ska gälla från och med den 1 juni 2018.

Kommunledningskontoret får i uppdrag att uppdatera de befintliga Riktlinjerna för reservation och försäljning av mark med ovanstående.

Bakgrund

I kommunens verksamhetsplan sätts inriktningen att under perioden 2016-2018 arbeta för att färdigställa minst 700 bostäder per år fram till 2020. I verksamhetsplanen beskrivs också att Kalmar ska ha en blandad bebyggelse där vi värnar hyresrätter och prioriterar aktörer som satsar på denna boendeform.

Vid markförsäljningar i Kalmar kommun i dag sätts markpriset för flerbostadshus beroende på om förvärvaren ska uppföra hyres- eller bostadsrätter. Enligt villkor i köpekontraktet ska dock köparen betala en tilläggsköpeskilling i det fall ombildning till bostadsrätter sker. Tilläggsköpeskillingen motsvarar differensen i markpris mellan hyres- och bostadsrätter. Utöver tilläggsköpeskilling finns i dagsläget inga villkor i avtalen som tar sikte på bevarandet av hyresrätten, utan det bygger i denna del i stort sett på ett ömsesidigt förtroende mellan kommunen och bygg-/fastighetsbolaget.



Mot bakgrund av ovanstående ser kommunledningskontoret nu ett behov av att skärpa villkoren i köpekontrakten för att tydligare verka för att säkerställa byggnation och bevarande av hyresrätter.

Byggnation och bevarande av hyresrätter

Det finns ingen möjlighet att styra upplåtelseform för bostäder i detaljplan eller bygglov. I de fall då kommunen säljer mark för nya bostäder finns dock möjlighet att villkora köpekontraktet för att på så sätt verka för byggnation och bevarande av hyresrätt. De metoder som används för att säkerställa hyresrätter skiljer sig åt mellan kommunerna. De vanligaste metoderna är tomträtt, tilläggsköpeskillning, viten och förfogandeförbud. Det finns också många kommuner som inte reglerar frågan i avtal utan har en överenskommelse om hyresrätter som bygger på ett ömsesidigt förtroende mellan kommunen och köparen. Man är medveten om att ombildning till bostadsrätter kan ske, men att det skulle medföra att förtroendet för köparen sannolikt är förbrukat. Köparen riskerar därmed att diskvalificeras i kommande markanvisningar.

Kommunledningskontoret föreslår att kommunen vid försäljning av mark och fastighet för byggnation av hyresrätter tar med villkor i köpekontraktet som reglerar **tilläggsköpeskillning, viten** och **sanktion i markanvisningar**.

Tilläggsköpeskillningen ska även fortsättningsvis motsvara differensen för markpris mellan hyres- och bostadsrätter och ska erläggas av köparen till kommunen i det fall en ombildning sker. Samma sak gäller i de fall fastighetsbildning sker för att ombilda hyresrätter till ägarlägenheter.

Viten i köpekontrakten ska användas för att säkerställa byggande och bevarande av hyresrätter. Vitet är en sanktion som kommunen har rätt till i de fall det ingångna avtalet inte följs vad gäller byggande och bevarande av hyresrätter. Kommunen kan dock i särskilda fall medge undantag från detta. Vitets storlek för ombildningen är i normalfallet samma belopp som köpeskillningen inklusive tilläggsköpeskillning för fastigheten.

Sanktion i markanvisningar innebär att kommunen har rätt att diskvalificera bolag i markanvisningar om bolaget inte följt tidigare med kommunen ingångna avtal gällande ovan.

Villkor om medgivande till överlåtelse

Vid försäljning av mark och fastigheter för bostäder och verksamheter regleras, i köpekontraktet, en skyldighet för köparen att inom viss tid från köpet uppföra bebyggelse enligt kontraktet. I det fall byggnadsskyldigheten inte är uppfylld inom denna tid har kommunen rätt till vite till dess att byggnationen är färdigställd och köparen erhållit slutbesked från samhällsbyggnadsnämnden.

Kommunledningskontoret föreslår att i köpekontrakten ta med villkor om att fastigheten inte får överlätas utan kommunens skriftliga medgivande innan byggnadsskyldigheten är fullgjord. I det fall köparen överlåter fastigheten eller del därav innan byggnadsskyldigheten är fullgjord har kommunen rätt till vite av köparen motsvarande i normalfallet samma belopp som köpeskillningen inklusive tilläggsköpeskillning för fastigheten. Det krävs särskilda skäl för att kommunen ska ge sitt medgivande till överlåtelsen. Syftet med villkoret är att kommunen, i möjligaste mån, önskar ha samma avtalspart under hela genomförandet och att undvika att kommunens mark köps upp i spekulation.

Villkoret om medgivande till överlåtelse ska gälla vid försäljning av mark och fastigheter för byggnation av bostäder och verksamheter. Villkoret ska gälla både vid försäljning till bolag och till privatpersoner (bland annat via tomtkön).

De båda beslutspunkterna ska gälla från och med den 1 juni 2018.

Pär Svanfeldt
Exploateringschef