

Kommunfullmäktige

Uppsala kommuns tomt- och småhusförsäljning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att tomt- och småhusförsäljning ska ske via fastighetsmäklare eller i kommunens egen regi, samt

att avveckla kommunens tomt- och småhuskö den 1 juni 2017.

I avgörandet deltagande

Marlene Burwick (S), Maria Gardfjell (MP), Fredrik Ahlstedt (M), Erik Pelling (S)
Caroline Hoffstedt (S), Ulrik Wärnsberg (S), Loa Mothata (S), Rickard Malmström (MP)
Hanna Mörck (V), Therez Olsson (M), Carolina Bringborn Anadol (M),
Mohamad Hassan (L), Stefan Hanna (C), Jonas Segersam (KD). Simon Alm (SD)

Uppsala 10 maj 2017

Marlene Burwick/Ingela Persson

Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att kommunens tomt- och småhusförsäljning fortsättningsvis sker via fastighetsmäklare eller i kommunens egen regi och att kommunens tomt- och småhuskö avvecklas den 1 juni 2017. De mest attraktiva tomterna säljs via fastighetsmäklare för att säkerställa försäljning till marknadspris. Större tomtområden säljs direkt av kommunen genom annonsering på kommunens hemsida eller andra digitala kanaler.

Kötiden har central betydelse för vilken tomt den köande ges möjlighet att köpa. I attraktiva lägen har köparen varit registrerad i kön i upp till fyrtiofem år för att få göra ett tomtköp. Några tomter som sålts via tomt- och småhuskön har sålts vidare kort efter förvärvet när alla villkor för köpet uppfyllts. Kommunen har försökt förhindra detta genom avtalsvillkor med vitespåföljder, men inget hindrar att försäljning sker när förbehållen löper ut.

Att förmedla tomter via en kö innebär stor administration som är tidskrävande och försäljningsprocessen är ineffektiv.

Utskottsbehandling

Ärendet har behandlats av mark- och exploateringsutskottet den 4 april 2017. Utskottet föreslår beslut enligt ovan.

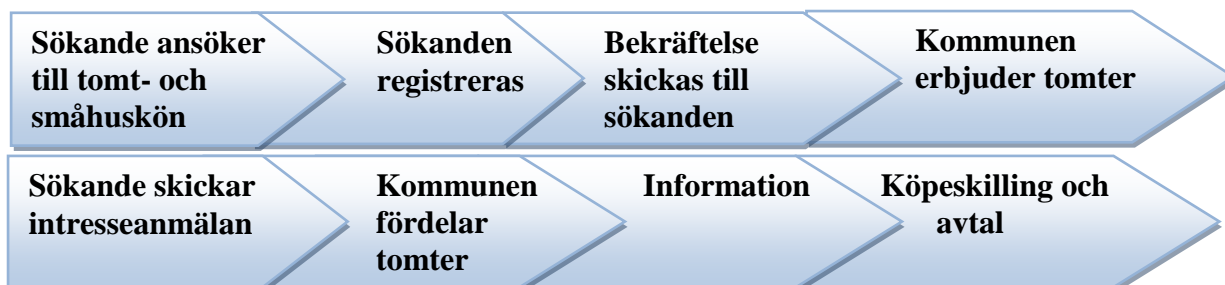
Ärendet

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutade den 28 november 2016 att utreda om kommunen ska ha en tomt- och småhuskö. Intressenter i tomt- och småhuskön har betalat en årsavgift om 300 kronor. För 2017 har ingen avgift tagits ut med anledning av beslutet att se över hur tomt- och småhus ska säljas framöver. Årsavgiften har tidigare år motsvarat kostnaderna för att administrera kön.

Uppsala kommuns tomt- och småhuskö bildades 1965, några år före miljonprogrammet påbörjades. Syftet var att möta behovet av moderna rymliga bostäder för barnfamiljer som bodde trångt. Genom åren har många intressenter varit registrerade i decennier. I mer unika och attraktiva lägen är kötiden fyrtiofem år för att göra ett tomtköp. I dagsläget är det främst småhustomter som säljs. Sedan 2009 har 121 småhustomter sålts. Drygt 1400 personer är registrerade i kön.

Den som vill registrera sig som intressent i tomt- och småhuskön anmäler sitt intresse på kommunens hemsida och betalar en avgift på 300 kronor. För att behålla sin köplats så betalas därefter en årlig avgift på 300 kronor som används för att administrera kön. Erbjudande om att göra köp skickas ut via epost till alla intressenter i kön när tomter eller småhus finns till försäljning. Om en köande är intresserad av en tomt eller ett hus så görs en intresseanmälan senast ett utsatt sista anmälningdatum. Om flera intressenter är intresserade av samma tomt eller småhus så erbjuds tomten/huset till den med längst kötid. När en tomt erbjuds så informeras spekulanten om förutsättningar för köpet.

Köparen behöver information om vilka hustyper som kan byggas på tomten utifrån gällande detaljplan och vilka markarbeten som behövs och säkerställa finansiering. En tomt kan erbjudas utan att det sker någon överlåtelse. Ibland finns det lediga tomter kvar efter att de erbjudits till intressenter i tomt- och småhuskön och då görs ett nytt utskick till kön. Om en intressent i kön väljer att gå vidare och göra ett köp så skrivs köpekontrakt och handpenning erläggs. Vid tillträde erläggs slutlikvid och köpebrev utfärdas. Se figur nedan.



Figur 1.

Tomt- och småhusförsäljning 2014-2016

Fyra småhustomter i Graneberg såldes under 2009-2014. Köparna hade kötider från 35-40 år. Flera av fastigheterna i området såldes vidare några år efter kommunens försäljning. Nio tomter i Norby såldes 2013- 2016. Köparna hade kötider från 29-42 år. I Bälinge-Rörby såldes 14 av 25 tomter under 2015-2016 till intressenter med kötid från 1-11 år.

I Lindbacken såldes 13 tomter under perioden 2013-2016 till intressenter med kötid på mellan 1 till 28 år. Mark- och exploateringsutskottet beslutade i januari 2016 om försäljning av ytterligare 34 småhustomter i området. Prisnivån fastslogs till mellan 2 500 000 och 3 000 000 kronor per tomt, exklusive anslutningsavgifter. Under 2016 gick flera erbjudanden om att förvärva tomt i Lindbacken ut till intressenter i kön utan att resultera i några försäljningar. I november 2016 beslutade mark- och exploateringsutskottet att sälja tomterna på öppna marknaden via fastighetsmäklare. Under februari avyttrades två tomter för 2 500 000 kronor respektive 2 600 000 kronor.

Föredragning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att tomt- och småhusförsäljning framöver sker via fastighetsmäklare eller i kommunens egen regi och att kommunens tomt- och småhuskö avvecklas den 1 juni 2017. Förslaget är att de mest attraktiva tomterna säljs via fastighetsmäklare för att säkerställa försäljning till marknadspris. Större tomtområden kan säljas direkt av kommunen genom annonsering på kommuns hemsida och via andra digitala kanaler.

Vid en genomgång av senaste årens försäljningar bedöms tomt- och småhuskö inte längre uppfylla sitt syfte. Tomt- och småhuskö består av 1 400 intressenter, vilket är få i förhållande till antalet kommuninvånare. Efterfrågan i kön är låg i förhållande till antalet tomter som har erbjudits. Det har funnits tomter kvar trots att de erbjudits vid upprepade tillfällen och det har tagit tre till fem år att sälja ett tomtområde.

Kötiden har central betydelse för vilken tomt den köande ges möjlighet att köpa. I attraktiva lägen har köparen varit registrerad i kön i upp till fyrtiofem år för att få göra ett tomtköp. Några tomter som sålts via tomt- och småhuskö har sålts vidare kort efter förvärvet när alla villkor för köpet uppfyllts. Kommunen har försökt förhindra detta genom avtalsvillkor med vitespåföljder, men inget hindrar att försäljning sker när förbehållen löper ut.

Att förmedla tomter via en kö innebär stor administration som är tidskrävande och försäljningsprocessen är ineffektiv.

Mot bakgrund av att tomt- och småhuskön inte längre uppfyller sitt syfte och för att uppnå en effektivare försäljningsprocess föreslås tomterna fortsättningsvis avyttras på öppna marknaden.

Ekonomiska konsekvenser

När tomter erbjuds på öppna marknaden så prissätts de utifrån utbud och efterfrågan vilket säkerställer ett marknadsmässigt pris. Försäljningen via tomt- och småhuskön har tagit lång tid vilket medfört högre räntekostnader och att intäkter fördröjts flera år. När alla kommuninvånare har möjlighet att göra ett förvärv uppstår ökad efterfrågan vilket ger en snabbare försäljningstakt och projekt kan stängas mer skyndsamt.