



Kommunens tomtförmedling och tomtkö, ny hantering

Förslag till samhällsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens förslag tillstyrks

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Linköpings kommuns tomtförmedling och tomtförsäljning av småhustomter ska ske via upphandlad fastighetsmäklare från och med 2021-01-01.
2. Den kommunala tomtkön stängs för nyanmälningar från och med 2020-01-01 och avvecklas helt 2020-12-31.
3. Ingen återbetalning av redan inbetalda tomtköavgifter ska ske.

Ärende

Nuvarande tomtförmedlingsprocess, som går via den kommunala tomtkön, är ineffektiv och syftet med tomtförmedlingen uppfylls inte längre. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Plankontoret föreslår att den kommunala tomtförmedlingen ändras på så sätt att tomtförmedlingen och tomtförsäljningen sker via upphandlad fastighetsmäklare, på uppdrag av kommunen, eller i kommunens egen regi.

Plankontoret föreslår att kommunens småhustomter säljs i ett första skede via upphandlad fastighetsmäklare. De tomtter som inte blir sålda via fastighetsmäklaren säljs i ett andra skede i kommunens egen regi utifrån principen ”först till kvarn”. I och med att förmedlingen och försäljningen sker via fastighetsmäklare, eller i kommunens egen regi utifrån principen ”först till kvarn”, fyller inte tomtkön någon funktion längre, vilket medför att tomtkön avvecklas.

Nuvarande tomtförmedling innebär att kommunens småhustomter endast är tillgängliga för de som är köande i den kommunala tomtkön och de med längst kötid har förtur. Föreslagen förändring av tomtförmedlingen innebär att

förmedling och försäljning sker på ett mer öppet och transparent sätt och medför att samtliga intressenter som önskar förvärva en tomt i Linköping har möjlighet till detta.

Förmedling och försäljning av småhustomterna via en fastighetsmäklare som säljer till högstbjudande, via budgivning, säkerställer att kommunens småhustomter säljs till ett pris som bättre speglar marknadsvärdet.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Kommunens tomtförmedling och tomtkö, ny hantering, 2019-09-26

Bakgrund/uppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-06-19 att ge Plankontoret i uppdrag att utreda tomtförmedlingen/tomtkön för att skapa en modell där:

- samtliga intressenter som önskar förvärva en tomt i Linköping har möjlighet till detta, på ett öppet och transparent sätt utan onödig administration.
- försäljningspriset på tomter bättre speglar marknadsvärdet, än i tomtförmedlingens nuvarande form

Nuläge

Den kommunala tomtförmedlingen möjliggör köp av småhustomter utan att köparen måste välja ett hus från en specifik husbyggare. Förmedlingen ger en möjlighet att återinflytta till mindre orter inom kommunen, som medborgare ursprungligen kommer ifrån, likväl som att bygga en villa i ett attraktivt område. Tomternas pris sätts utifrån ett försiktigt bedömt marknadsvärde.

För att förvärva en småhustomt via den kommunala tomtförmedlingen måste intressenten först göra en intresseanmälan om att köpa en småhustomt av kommunen. Intresseanmälan tillsammans med inbetalning av tomtköavgift ger intressenten en plats i den kommunala tomtkön, betalningsdatumet är kundens ködatum/köplats. Avgiften för att stå i tomtkön är för närvarande 300 kr/år.

I dagsläget förmedlas de kommunala småhustomterna efter längsta kötid i den kommunala tomtkön. Intressenten som har stått längst tid i tomtkön och visar intresse för en tomt får välja först och sedan rangordnas intressenterna därefter utifrån antalet köande dagar i tomtkön.

I januari 2019 stod det 2 237 hushåll i tomtkön. Större delen av de som står i tomtkön har någon gång fått ett erbjudande om en tomt. Den som har stått längst i tomtkön har stått i kön sedan slutet av 60-talet. De senaste köparna som har tilldelats en tomt via tomtkön till exempel i Ullstorp (Nykil) och Harvestad hade vid köpet stått i tomtkön i ca ett år respektive drygt tre år innan de fick möjlighet att köpa en tomt. Under de senaste fem åren har det förmedlats ca 150 tomter via den kommunala tomtkön, dock tillkom ingen tomt till det kommunala tomtutbudet under 2018.

I dagsläget hanteras tomtförmedlingen av egen personal på Plankontoret och genom upphandling av tjänster från Kontakt Linköping.

Tilldelning av tomt

När nya småhustomter tagits fram på kommunal mark i ett detaljplanearbete förmedlas de till den kommunala tomtförmedlingen. Utskick med information om tomterna görs digitalt till alla som står i tomtkön. Intresseanmälan om köp av tomt ska skickas åter till kommunen inom utsatt datum. När alla

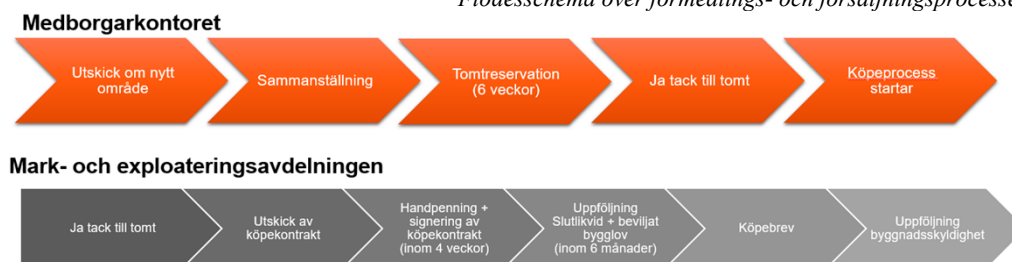
intresseanmälningar tagits emot sammanställs de och rangordnas efter köplats i tomtkön. De familjer som blir tilldelade en tomt och tackat ja till anvisad tomt får en tomtreservation i sex veckor. Under reservationstiden har intressenten i uppdrag att läsa detaljplanen, geotekniska undersökningar och övriga dokument som kan vara bra att förvissa sig om innan ett köp. Intressenten ska även kontakta bank för lånelöfte.

Vid ett accepterande av den reserverade tomten går försäljningsprocessen vidare till avtalsskrivning. Två köpekontrakt skickas hem till köparen som i sin tur har fyra veckor på sig att skriva under och skicka tillbaka båda exemplaren till kommunen. Under samma period ska handpenning, som är 10 % av köpeskillingen, betalas in. När kommunen erhållit handpenning samt signerade köpekontrakt kommer kommunen underteckna båda köpekontrakten och skicka tillbaka ett exemplar till köparen. Från och med det datum som köpekontraktet skickas ut har köparen sex månader på sig att erhålla beviljat bygglov samt betala in slutlikviden. Vid den här tidpunkten i försäljningsprocessen avregistreras köparen från tomtkön. Köparen kan närsomhelst anmäla sig på nytt till tomtkön så fort avregistreringen har gjorts.

Så fort köparen har uppfyllt kraven på beviljat bygglov samt inbetalning av slutlikvid utfärdar kommunen ett köpebrev som signeras och skickas ut till köparen. Om något utav kraven inte uppfylls förfaller köpekontraktet efter sex månader, dock kan köparen begära en förlängning av perioden vid uppvisande av giltiga skäl. När köpebrevet är utfärdat har köparen två år på sig att uppfylla byggnadsskyldigheten som innebär att köparen ska uppföra ett bostadshus som är färdigt för inflytt, fått ett slutbesked.

Köparen av en kommunal småhustomt får inte, utan kommunens skriftliga godkännande, vidareförsälja tomten under de två första åren.

Flödesschema över förmedlings- och försäljningsprocessen



Tomtförmedling i andra kommuner

Uppsala – Har avvecklat sin tomtkö. Säljer sina tomter via upphandlad fastighetsmäklare. Tomterna säljs till högst bjudande om en tomt har fler intressenter, annars till av fastighetsmäklaren värderat utgångspris.

Södertälje – Har avveckla sin tomtkö. Säljer sina tomter via lottning till värderat marknadsvärde eller genom slutet anbudsförfarande.

Eskilstuna – Har avveckla sin tomtkö. Säljer sina tomter via upphandlad fastighetsmäklare. Har varierat mellan fasta priser ("först till kvarn") och högstbjudande.

Ovan nämnda kommuner upplever nedläggningen av den kommunala tomtkö som positiv. Det som framförs som de största fördelarna med nedläggningen är; att kommunen blivit av med den ineffektiva administrationen som tomtkön medför, att tomterna blir mer tillgängliga och marknadsförs bättre till en bredare målgrupp, att tomterna säljs till ett marknadsmässigt pris.

Kommunerna anser inte, och upplever heller inte, att nedläggningen av tomtkön givit några större klagomål från medborgarna, mer än möjligtvis från vissa medborgare som stått i tomtkön vid själva beslutstillfället avseende nedläggningen.

Norrköping - Under 2018 tog kommunen beslut om att avveckla sin tomtkö. Beslutet innebar att tomtkön stängdes för nyanmälningar 2018-12-31 och att tomtkön avvecklas helt och hållet 2019-12-31.

Efter avvecklingen kommer kommunen använda sig av en upphandlad fastighetsmäklare för försäljning av kommunala småhustomter. Tomterna kommer att säljas till högst bjudande via budgivning. Norrköpings kommun anser att tomterna genom detta förfarande blir mer tillgängliga för medborgarna, både för befintliga kommuninvånare och potentiella blivande kommuninvånare. Att sälja tomterna via fastighetsmäklare kommer, enligt kommunen, att resultera i att tomterna säljs till ett marknadsmässigt pris samt ge en bredare spridning av annonseringen.

Beslutet är överklagat till förvaltningsrätten.

Jönköping – Tomtförmedling sker via tomtkö. I dagsläget står det 1 700 st familjer i kön, finns köande sedan 60-talet. Årsavgiften är 750 kr. Kommunen annonserar lediga tomter på hemsidan samt i lokaltidningen. Under de senaste åren har kommunen haft ett bra flöde av nya områden som genererar småhustomter och kommunen upplever att utbudet matchar efterfrågan. Nuvarande tomter som är till salu ligger ca 2 mil utanför Jönköping. Dessa tomter säljs för 160 000 – 250 000 kr exklusive anslutningsavgifter.

Förändrad tomtförmedling

Utveckla tomtförmedlingen i dess nuvarande form

Att utveckla tomtförmedlingen i dess nuvarande form, med intresseanmälan och tomtkö, bedömer Plankontoret inte vara möjlig om tomtförmedlingen ska ge samtliga intressenter som önskar förvärva en tomt i Linköping en möjlighet till detta, på ett öppet och transparent sätt utan onödig administration.

En åtgärd som kan vidtas för att minska administrationen är att digitalisera delar av tomtförmedlingen och tomtkön. En digitalisering skulle dock innebära investerings- och underhållskostnader i form av bland annat dataprogram. Den kommunala tomtförmedlingen avser ett fåtal transaktioner/försäljningar per år, och jämfört med till exempel större hyresvärdar bedöms en digitalisering inte ge den kostnadsfördel som den innebär för aktörer med ett större antal intressenter och transaktioner. Att digitalisera delar av tomtförmedlingen och tomtkön bedöms inte påverka/öka möjligheten att förvärva en tomt i Linköping för samtliga intressenter som önskar en möjlighet till detta.

En tomtförmedling med intresseanmälan och tomtkö, bedömer Plankontoret, möjliggör inte heller att försäljningspriset på tomterna bättre speglar marknadsvärdet.

En tomtförmedling som utgår från intresseanmälan och tomtkö bedömer Plankontoret endast fungerar om utbudet av kommunala småhustomter väl stämmer överens med efterfrågan. I den expansiva fas Linköpings kommun befinner sig i måste all byggbar mark användas klokt, för att kunna möta de behov som befolkningsökningen kommer att innebära. Plankontoret bedömer att Linköpings kommun inte har möjlighet att möta den efterfrågan på kommunala småhustomter som finns, speciellt inte i attraktiva lägen i och kring Linköpings tätort.

Förändring av tomtförmedlingen

En tomtförmedling och tomtförsäljning av kommunala småhustomter via fastighetsmäklare skulle enligt Plankontoret bland annat innebära följande:

- Tomterna skulle tillgängliggöras för alla intressenter, inte bara för de som står i tomtkön.
- Även intressenter som har behov av en tomt ”här och nu” får möjlighet att köpa en tomt av kommunen. Ingen kötid i flera år behövs för att få möjlighet att köpa en tomt av kommunen.
- Förmedlingen får en bredare spridning och en bättre marknadsföring.

- Försäljning på den öppna marknaden, via budgivning (alternativt värderat marknadsvärde/ utgångspris om endast en intressent), ger försäljningspriser på marknadsvärdenivå och skapar en öppen och transparent försäljningsprocess. (I dagsläget sätts försäljningspriset för småhustomterna till ett försiktigt bedömt marknadsvärde. När tomter erbjuds på den öppna marknaden prissätts de utifrån utbud och efterfrågan vilket säkerställer ett marknadsmässigt pris.)
- Mindre administrationskostnad/resursåtgång för kommunens tjänstepersoner – Den arbetstid som kommunens tjänstepersoner i dagsläget avsätter till nuvarande tomtförmedling kan användas till mer prioriterade arbetsuppgifter.

Mot bakgrund av det ovan nämnda, att tomtförmedlingen inte längre uppfyller sitt syfte och för att uppnå en effektivare försäljningsprocess, med minskad administration som följd, föreslår Plankontoret att kommunala småhustomter fortsättningsvis förmedlas och försäljs på öppna marknaden via upphandlad fastighetsmäklare.

De mindre attraktiva tomter som i ett första skede inte blir sålda genom fastighetsmäklarens förmedling, föreslår Plankontoret att kommunen i ett andra skede säljer i egen regi utifrån principen ”först till kvarn”. Tomterna säljs till värderat marknadsvärde.

Några förändringar vad gäller köpekontraktens utformning planeras inte. Plankontoret kommer att ha kvar samma krav på byggnadsskyldighet och förbud mot vidareförsäljning som idag, för att tillse att tomterna bebyggs samt förhindra att tomterna köps i spekulativt syfte. Bolag/exploatörer som vill köpa tomter för att bebygga och sedan sälja vidare kommer inte att tillåtas.

Avveckling av tomtkön

Vid en tomtförmedling och tomtförsäljning av kommunala småhustomter via upphandlad fastighetsmäklare, eller i kommunens egen regi utifrån principen ”först till kvarn”, fyller inte tomtkön någon funktion längre. Tomtkön behöver därmed avvecklas.

Plankontoret föreslår att tomtkön stängs för nyanmälningar från och med 2020-01-01. Under ett år är tomtkön ”öppen” för att avvecklas helt och hållet från och med 2021-01-01, samtidigt som tomtförmedlingen och tomtförsäljningen av kommunala småhustomter övergår till att ske via upphandlad fastighetsmäklare.

Under det sista året, 2020-01-01 – 2020-12-31, som tomtkön är ”öppen” fortsätter de köande att betala årsavgiften på 300 kr. De tomter som finns ute till försäljning, i Brokind, Nykil och Västerlösa, kommer under sista året

fortsatt att förmedlas och försäljas via tomtkön. Kvarvarande tomter i nyss nämnda områden kommer fr.o.m. 2021-01-01 att säljas i kommunens egen regi utifrån principen ”först till kvarn”. Tomterna säljs till av Samhällsbyggnadsnämnden tidigare beslutade pris.

Ekonomiska konsekvenser

I dagsläget sätts försäljningspriset för småhustomterna till ett försiktigt uppskattat marknadsvärde. När tomter erbjuds på den öppna marknaden prissätts de utifrån utbud och efterfråga vilket säkerställer ett marknadsmässigt pris.

Den administrativa kostnaden som kommunen har idag bedöms jämförbar med den kostnad som det skulle innebära att låta försäljningen ske via en upphandlad fastighetsmäklare.

Som en konsekvens av att tomtkön stängs för nyanmälningar 2020-01-01 och stängs/avvecklas helt 2020-12-31, bedömer Plankontoret att det kommer ske en minskning av antalet köande i tomtkön, vilket kommer resultera i en minskad intäkt från årsavgiften under 2020.

Plankontoret föreslår att ingen återbetalning av redan inbetalda tomtköavgifter ska ske.

Kommunala mål

I ”Allians för Linköpings övergripande mål 2019-2022” anges en trygg och attraktiv kommun som ett kommunalt mål.

Linköping är en kommun där invånarna känner sig trygga och har framtidstro. Satsningar på arbete, skola och fritidsaktiviteter och samarbete med näringsliv och föreningsliv har byggt en attraktiv kommun där alla människor har likvärdiga möjligheter att utveckla sina förmågor och forma sina liv efter egna drömmar. Blandningen av boendeformer i olika delar av kommunen har minskat boendesegregationen och trångboddheten. Alla har råd att bo i Linköping.

Jämställdhet

Plankontorets förslag till beslut bedöms påverka kvinnor och män på ett likvärdigt sätt.

Samråd

Inget samråd har skett men Medborgarkontoret, som administrerar tomtförmedlingen på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har informerats om utredningen och förslaget till beslut.

**Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om
medbestämmande i arbetslivet**

MBL-information eller förhandling har inte varit påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Paul Håkansson

Leif Lindberg

Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen